



Ilot Fontenay – Allende - ZAC Moulin Blanchard

Réunion publique

06/03/2024

bagneux92.fr



Bagneux

ZAC Moulin Blanchard - Ilot Fontenay-Allende

Sommaire

- *Rappel des objectifs initiaux*
- *Point d'avancement opérationnel*
- *Présentation du projet de Seyler-Lucan*

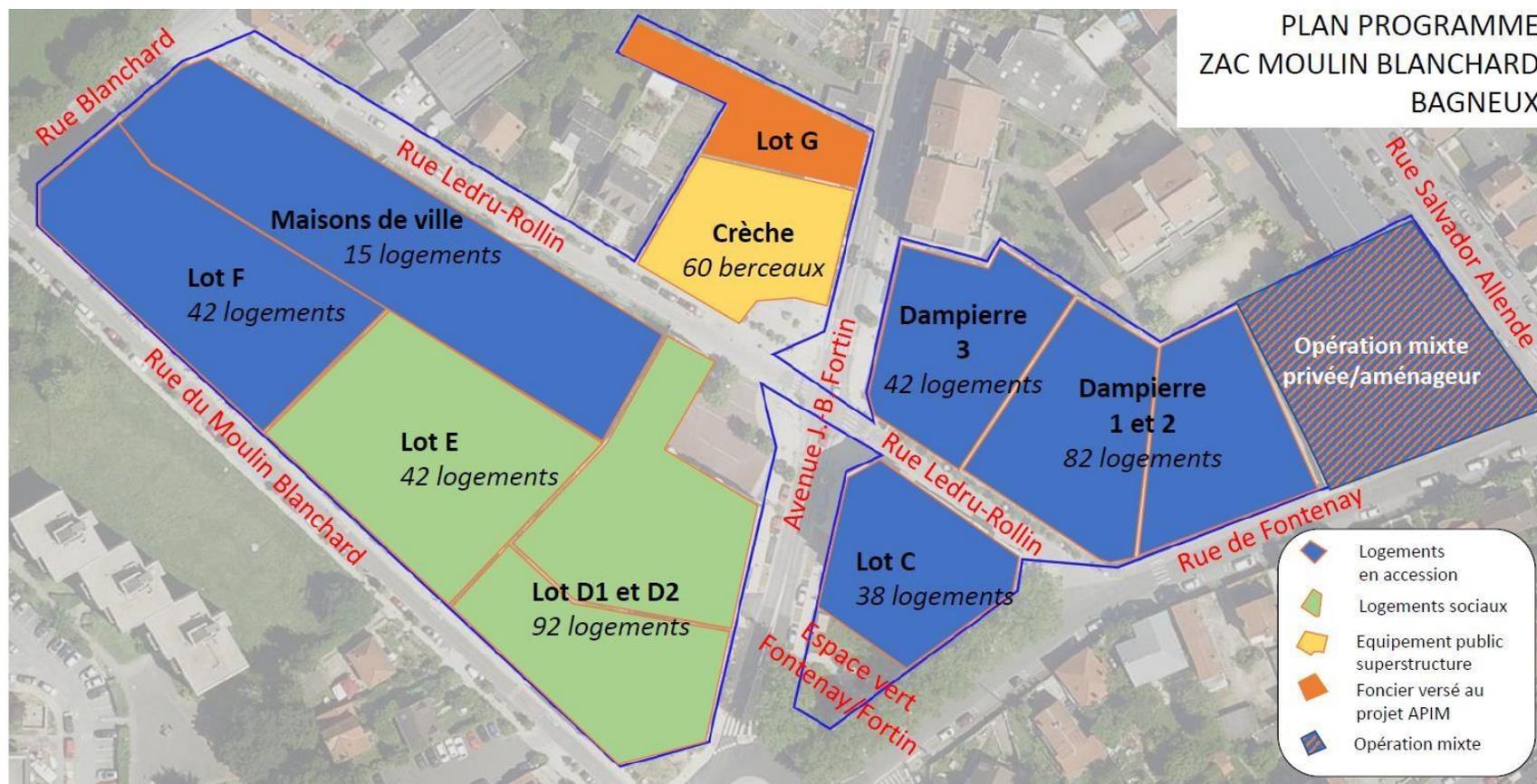
Rappel des objectifs initiaux

Un projet qui s'inscrit dans le périmètre de la ZAC Moulin Blanchard

Un périmètre d'environ 2,2 ha situé en entrée de ville de Bagneux

Un programme réalisé :

- Environ 350 logements dont :
 - 38 % de logements sociaux ;
 - 62 % de logements en accession
- Une crèche publique de 60 berceaux
- 9.210 m² d'espaces verts.



Un projet moins dense, mieux inséré dans le centre ancien

Rappel programmation initiale 2019 :

Environ 5330 m² SDP répartis entre :

- 5030 m² SDP soit 75 logements en accession
- 300 m² commerces

- 17 %

Programmation cible de la consultation lancée en 2022 :

Environ 4850 m² SDP répartis entre :

- 4550 m² SDP soit 51 logements en accession et 9 logements en accession maîtrisée
- 300 m² commerces

- 13 %



Programmation définitive du projet :

Environ 3990 m² SDP répartis entre :

- 3 682 m² SDP soit 44 logements en accession et 8 logements en accession maîtrisée
- 300 m² commerces

Ce projet moins dense génère moins de recettes, et se traduit in fine par une participation supplémentaire de la Ville à l'équilibre de la ZAC d'environ 1,5 M d'euros.

Point d'avancement opérationnel

Depuis la dernière réunion publique du 28 juin 2023 :

- Projet validé par l'ABF et les élus

- Calendrier prévisionnel du projet :
 - Dépôt des autorisations d'urbanisme au printemps
 - Obtention des premiers permis de démolir dans les semaines à venir
 - Affichage des autorisations d'urbanisme à l'été 2024
 - Lancement de la commercialisation à l'automne 2024
 - Intervention d'archéologie préventive et déconstruction du bâti dégradé à préparer et à engager
 - Vente des terrains fin 2024



Ambiances, matérialités et réemploi



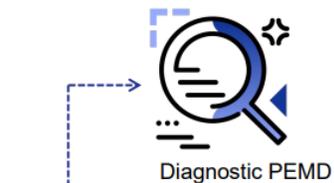
Ambiance cour de ferme en coeur d'îlot pierre, enduit, bois



murets de clôture en moellons



Vitrine des commerces en bois peint



Diagnostic PEMD (Produits-Équipements-Matériaux-Déchets) ✓
Schéma Directeur du réemploi ✓
Diagnostic territorial



Préconisations dépose soignée, conditionnement, stockage
Suivi entreprises de dépose soignée
Supervision du stockage
Organisation de journée de dépose collaborative



Validation des ouvrages avec le bureau de contrôle Assurabilité des éléments visés en réemploi
Suivi de chantier
Bilan



Pierre calcaire



Charpente bois



Tuiles de terre cuite



Brique de réemploi

- Tests à réaliser après déconstruction
- Résistance à la compression
 - Gel/dégel
 - Détection termites, champignons, xylophages



Vue vers le cœur d'îlot – réinterprétation du sifflet

La forme "en sifflet " de l'entrée existante créant des espaces résiduels sur le trottoir, il est proposé d'en **conserver la trace** sous la forme de 3 piliers en **Pierre du site**, encadrant l'entrée piétons de la cour et la **clôture en bois** à claire voie assurant la **transparence** vers la cour de la parcelle.



Portail existant rue Allende

Vue perspective angle de rue Allende - Fontenay

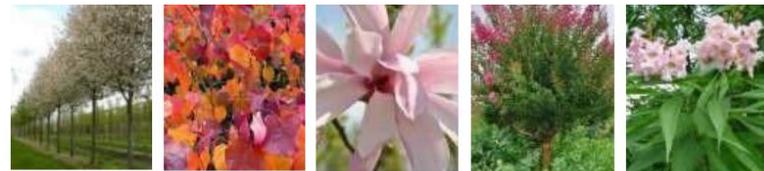


Variation d'écritures :
dans les volumes, les façades, les toitures, les ouvertures

Plan paysager à RDC et palette végétale



Gamme végétale envisagée pour les arbres



amélanchier *arbre de Judée* *magnolia* *lilas des Indes* *chitalpa*

Exemples d'arbustes persistants pour les haies



escallonia *osmanthe* *troène*

Gamme végétale envisagée pour les couvre-sols sous les balcons



lierre *geranium* *muscari* *pachysandre* *pervenche*

Gamme végétale envisagée pour les massifs en mélange



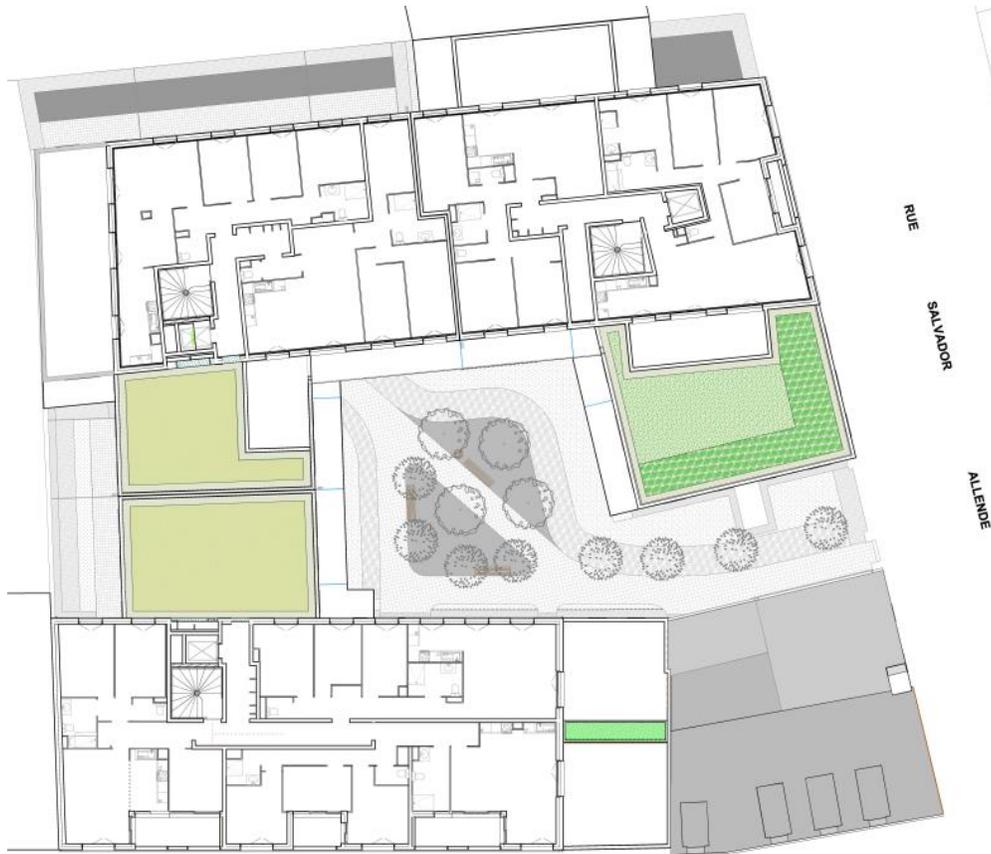
massif en mélange « moyen » *massif en mélange « haut »*

Pistes de réflexion de réemploi



assises en moellons ou bois *paillage à partir de tuiles concassées*

Toitures végétalisées



TERRASSES PLANTEES R+3



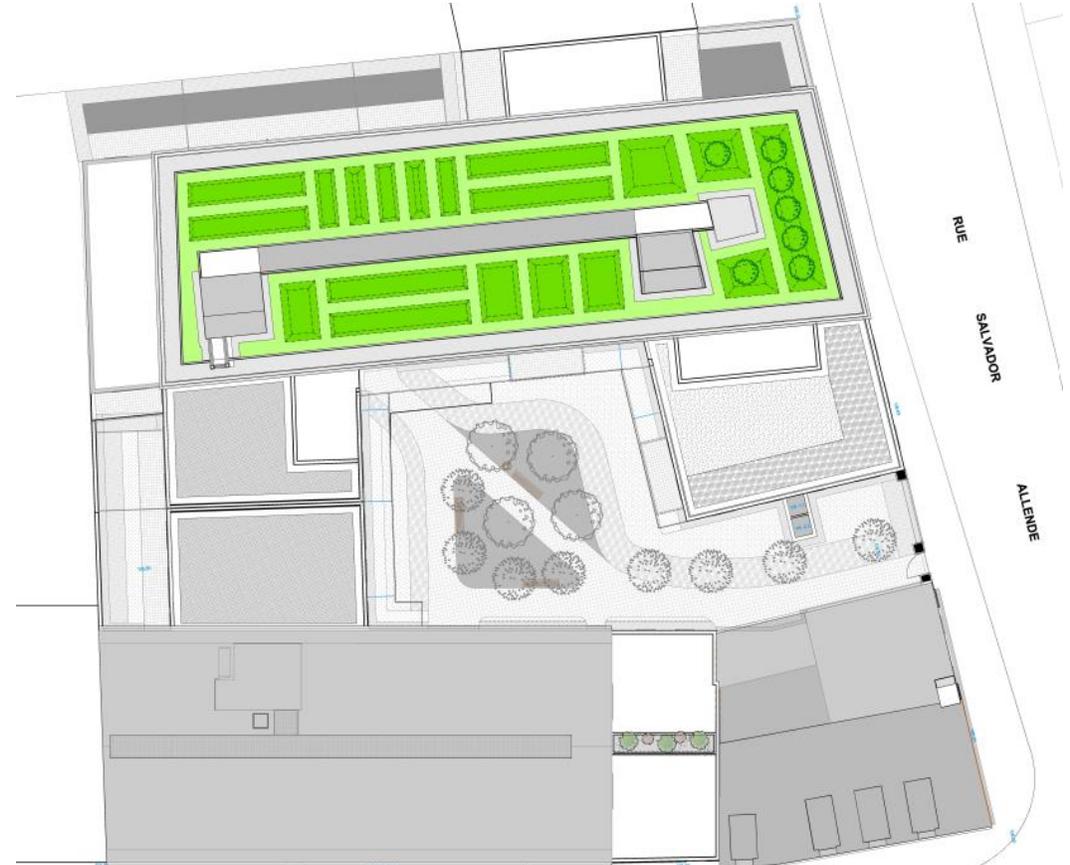
prairie fleurie



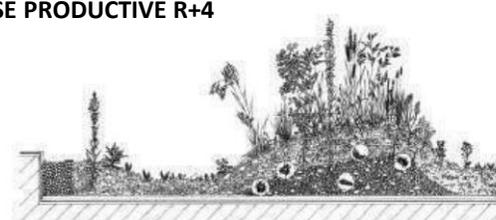
terrasse jardin



terrasse jardin



TERRASSE PRODUCTIVE R+4



végétalisation, relief, microhabitats



toiture productive



toiture productive

Qualité domestique et valeur d'usage

52 appartements répartis en 4 cages d'escalier

6 à 17 appartements par cage d'escalier
3 à 5 appartements par palier

96% des appartements avec espaces extérieurs :
jardin privatif, loggia, balcon, terrasse.
Seulement 2 studios sans extérieur.

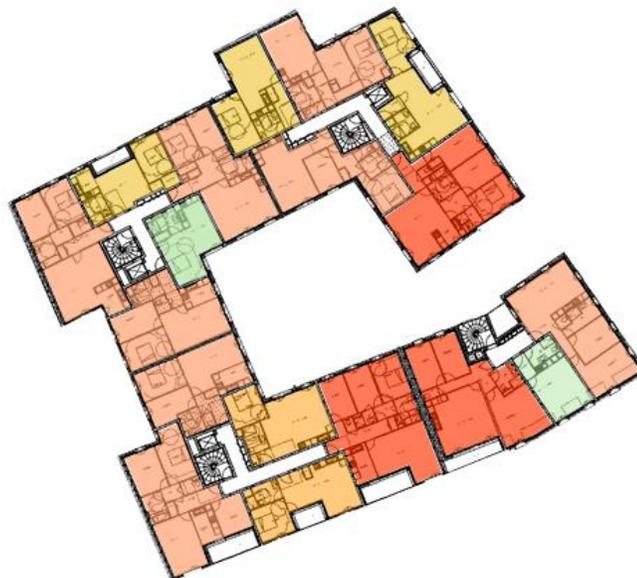
83% des appartements avec double ou triple orientation (100% à partir du 3P et plus)

Séparation jour / nuit

77% des cuisines en premier jour (à partir du 3P)



Rez-de-chaussée



Etage courant



R+3



Niveau 2025
Raccordement
au réseau de chaleur



Démarche QAI
niveau A



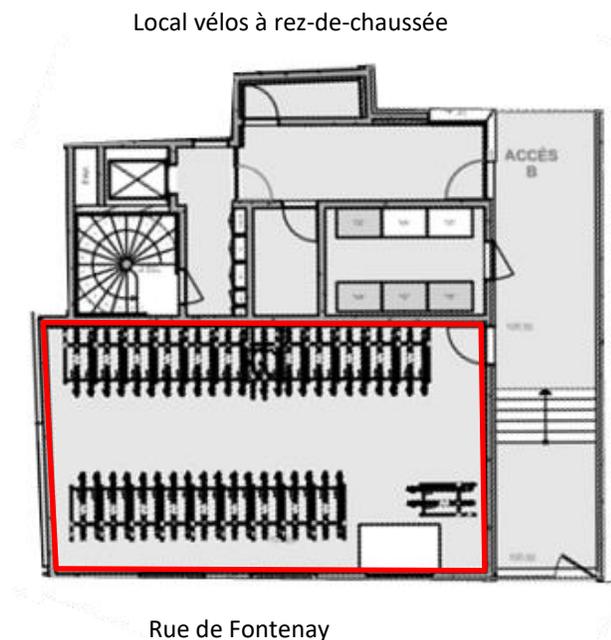
Certificat Cerqual NF
Habitat HQE



AEMO
Environnemental
et chantier propre



Mobilités



Proximité des Transports en commun

Local vélo sécurisé à RDC: 88 emplacements

16 stationnements pour motos

65 places de stationnement véhicules dont 6 boxables

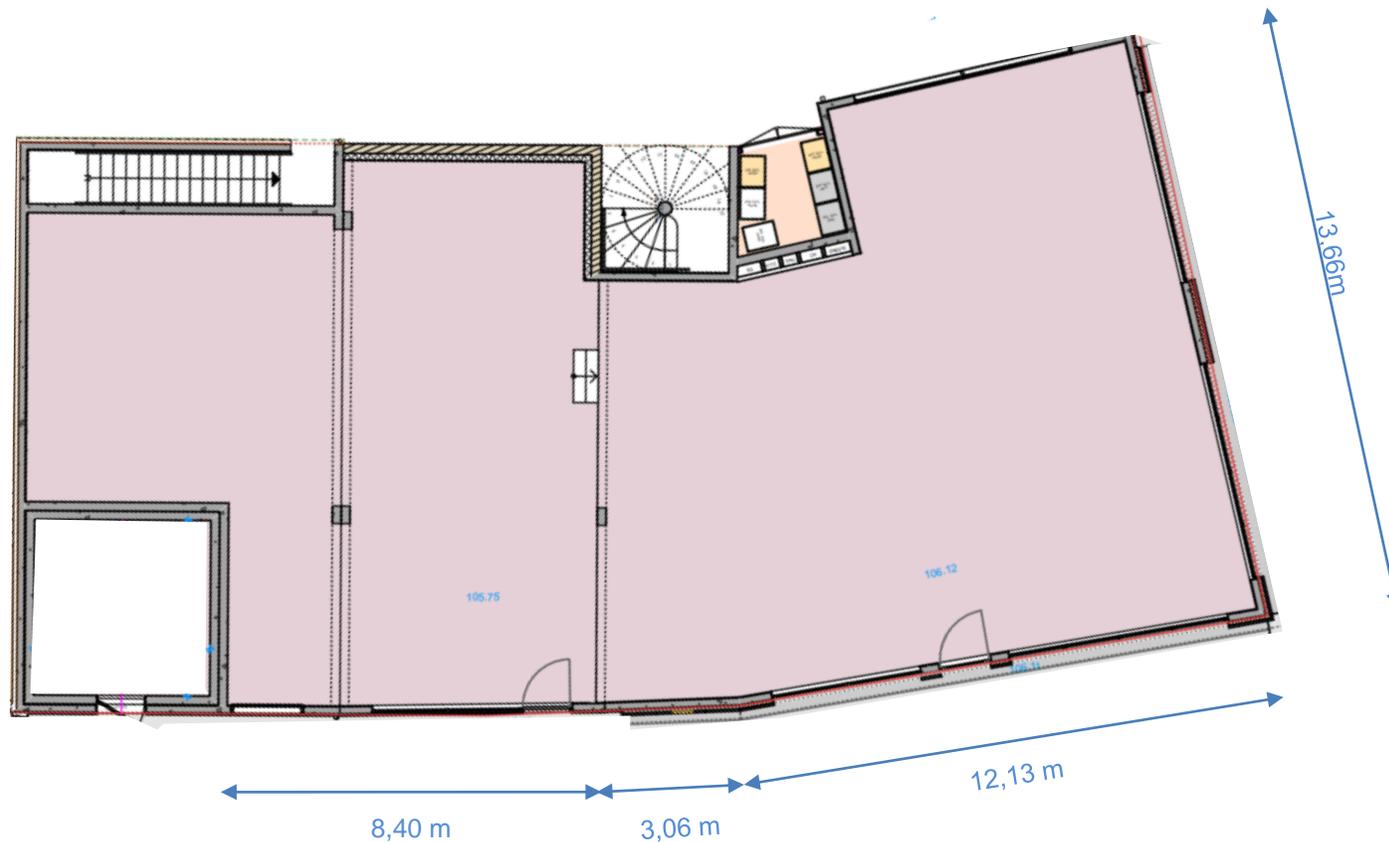
1 véhicule électrique en auto-partage mis à disposition de la copropriété

100% des places de stationnement seront pré-équipées permettant l'installation future de bornes de recharge électrique



Commerce

Une surface commerciale d'un seul tenant de 287 m² utile , divisible.
Démarche de commercialisation en cours au niveau de la Ville et de la SADEV94.



Merci pour votre attention !

