

ÉTUDE DE PROGRAMMATION URBAINE SUR LE SECTEUR DU MOULIN DE BERNY A FRESNES

RÉUNION PUBLIQUE - 13/11/2023

segat Opérer la mutation
des territoires

ville
ouverte

Fresnes



Sommaire

01

CONTEXTE DE L'ÉTUDE

02

UNE DÉMARCHE DE CONCERTATION TOUT AU LONG DE L'ÉTUDE

03

LE PLAN MASSE D'INTENTION

04

L'APRÈS-MISSION

1. CONTEXTE ET OBJECTIF DE LA MISSION

A street scene with cars and buildings, overlaid with a semi-transparent orange filter. A white banner with red text is centered across the image. The scene includes a dark car on the left, a dark SUV in the center, and a light-colored car on the right. In the background, there are buildings, trees, and traffic lights. The overall atmosphere is urban and somewhat desaturated due to the orange tint.

CONTEXTE ET OBJECTIF DE LA MISSION

LES DONNÉES D'ENTRÉE

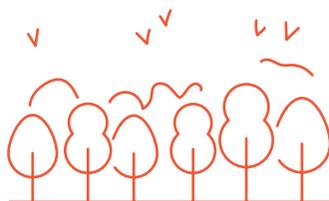
> Un site d'entrée de Ville à forts enjeux urbains et paysagers



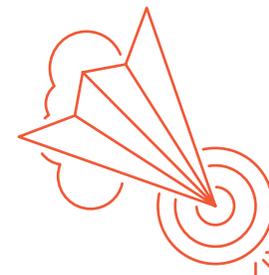
> Un Intermarché qui souhaite maintenir son activité sur le site et s'étendre



> Un parc majeur et apprécié à préserver



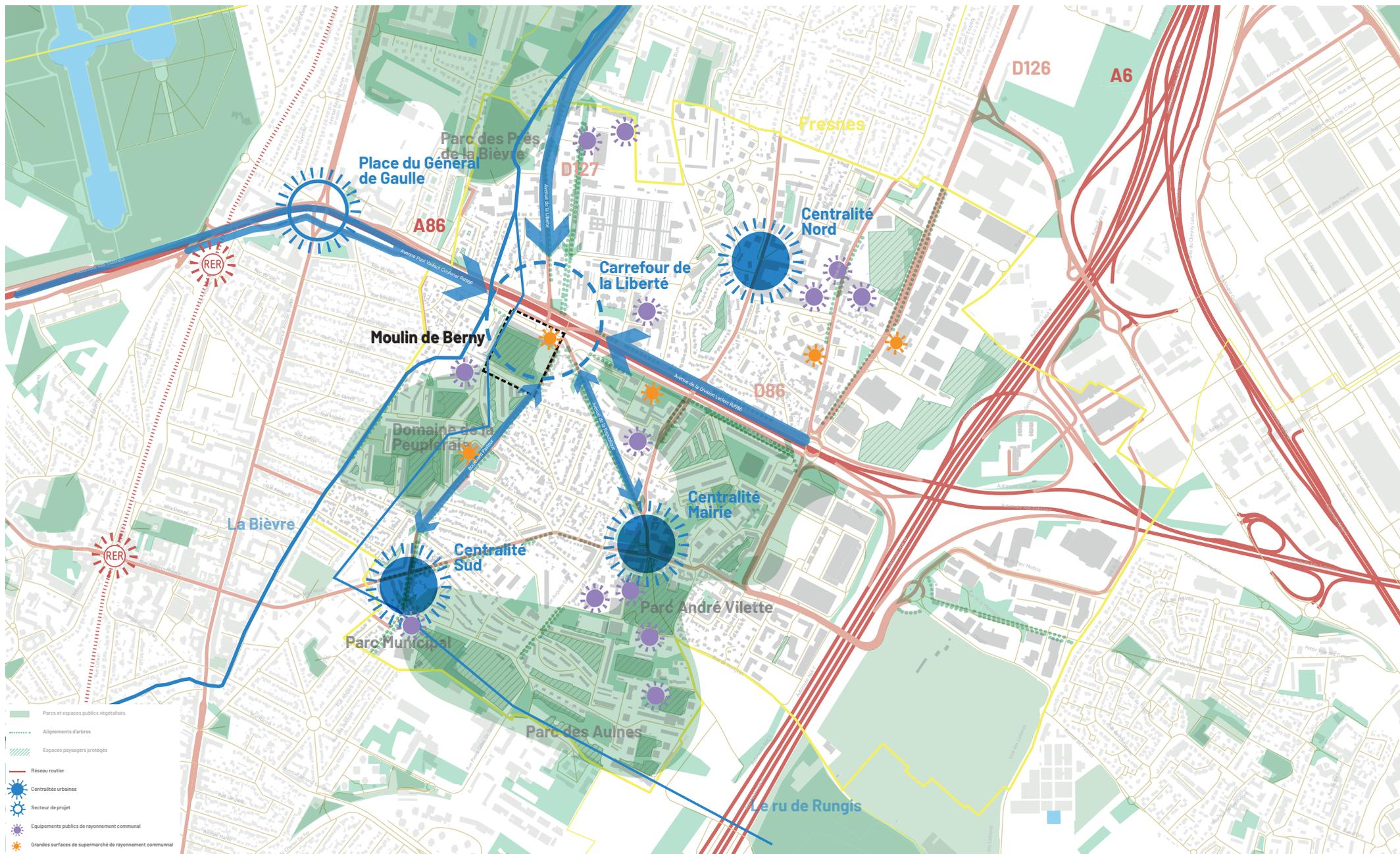
> La participation des habitants à la co-conception des éléments urbains et programmatiques du projet



OBJECTIF DE LA MISSION

Concevoir les orientations d'aménagement et de programmation d'un projet sur le site du Moulin de Berny

CONTEXTE ET OBJECTIF DE LA MISSION



CONTEXTE ET OBJECTIF DE LA MISSION



MANDATAIRE



Programmation logements, commerce et activités économiques

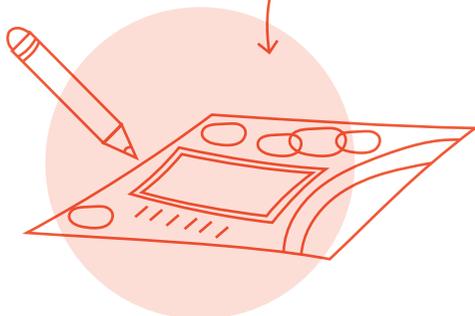
CO-TRAITANTS

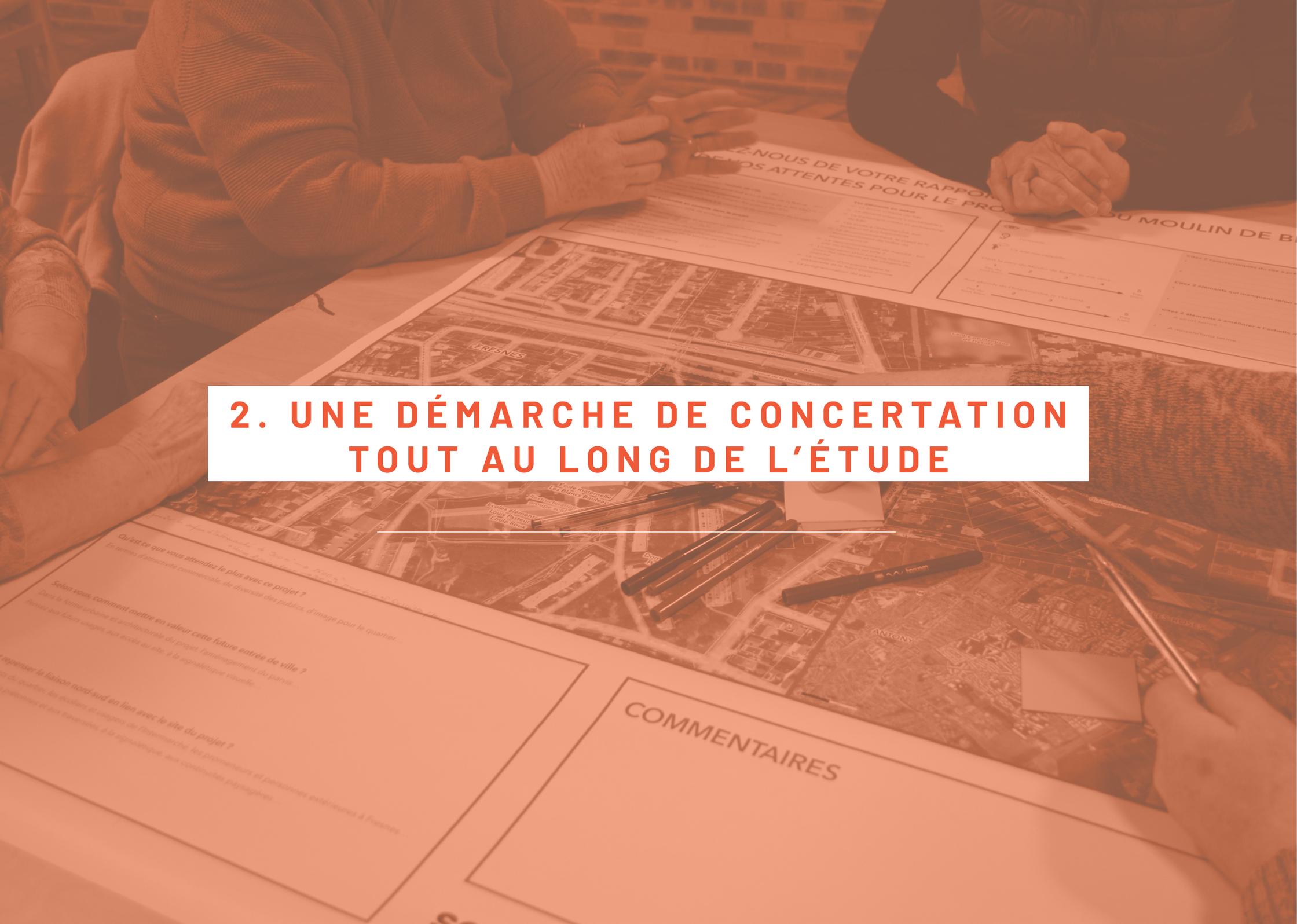


Diagnostic des contraintes foncières, juridiques et financières, assistance au montage et organisation de la consultation



Concertation et plan masse d'intention

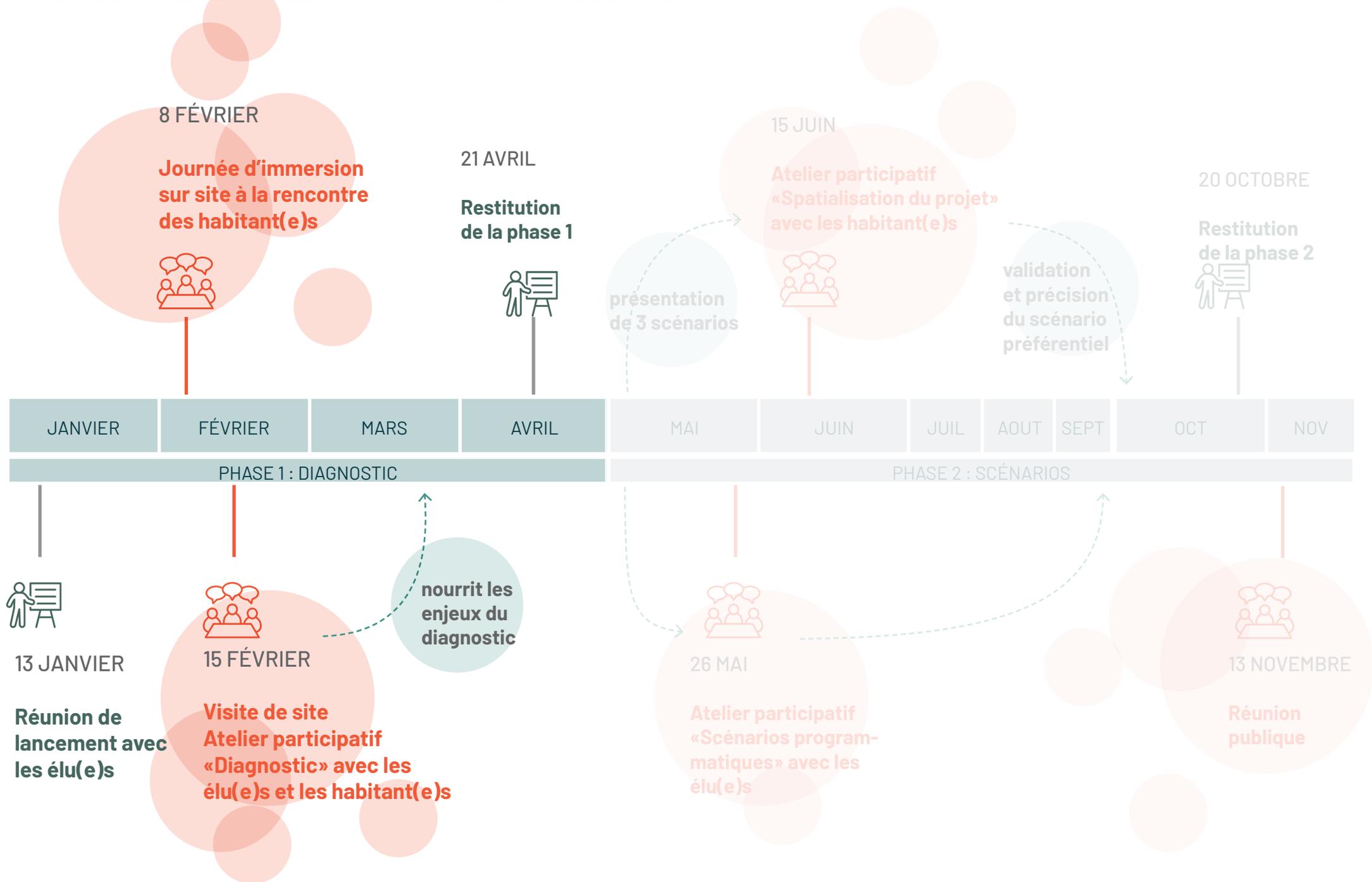




2. UNE DÉMARCHE DE CONCERTATION TOUT AU LONG DE L'ÉTUDE

COMMENTAIRES

UNE DÉMARCHE DE CONCERTATION TOUT AU LONG DE L'ÉTUDE





15 FÉVRIER, PHASE 1

Visite de site

Atelier diagnostic avec les habitant(e)s



PHASE 1

Les ambitions des habitant(s) intégrées au projet à partir de l'atelier



*« Préserver le parc du Moulin
de Berny »*



*« Un rez-de-chaussée ouvert
sur le parc »*

PHASE 1

Les ambitions des habitant(s) intégrées au projet à partir de l'atelier



« Un bâtiment à l'échelle du quartier »



« Des espaces publics apaisés et confortables »

PHASE 1

Les ambitions des habitant(s) intégrées au projet à partir de l'atelier



*« Un projet mixte et animé,
où toutes les générations
se rencontrent »*



*« Un bâtiment ambitieux qui valorise
l'entrée de ville »*

PHASE 1

Les ambitions des habitant(s) intégrées au projet à partir de l'atelier

UN SITE DE PROJETS MULTIPLES

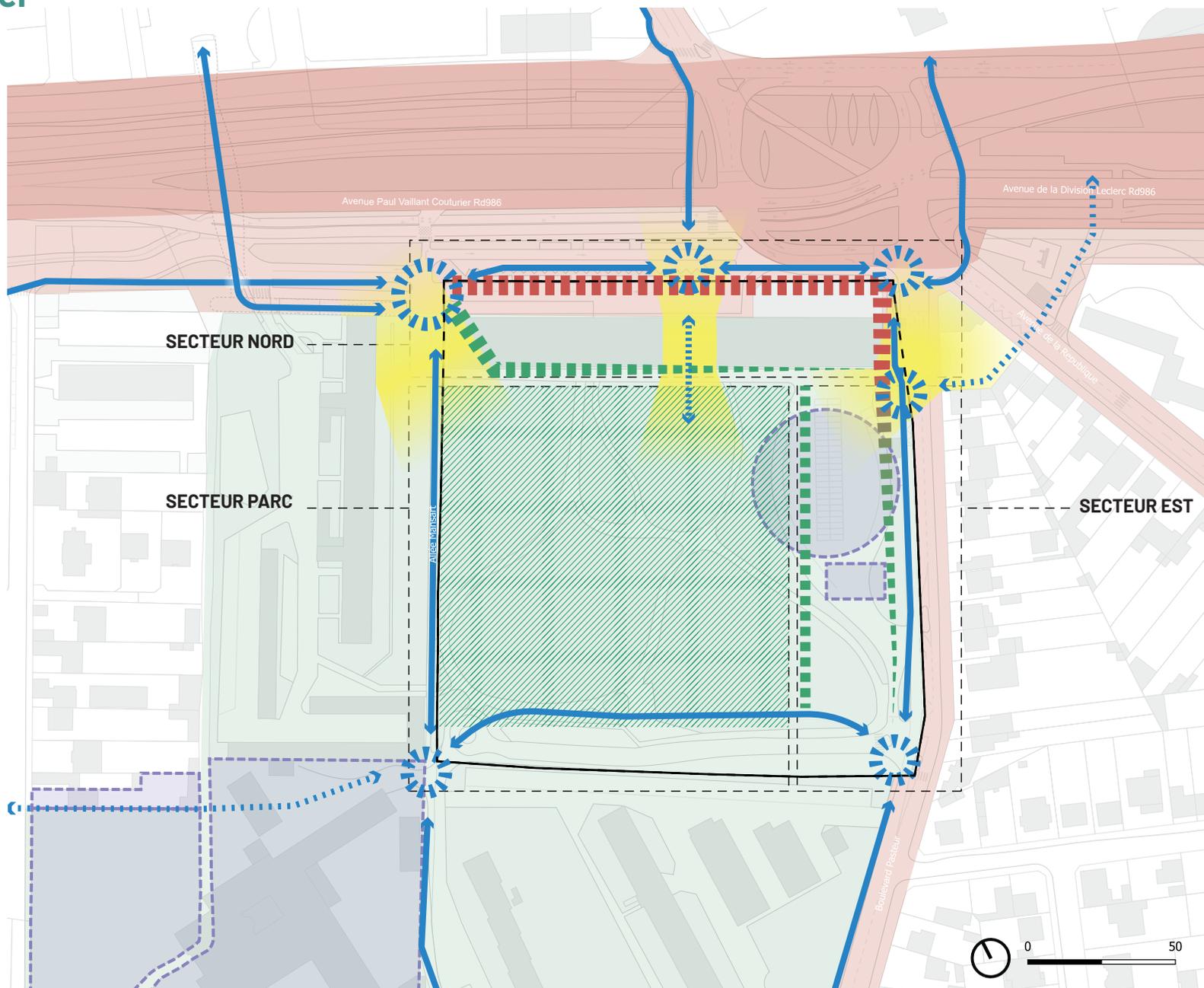
-  Intégrer au projet du Moulin de Berny les réflexions sur les projets à venir (bassin de rétention, groupe scolaire, piste cyclable boulevard Pasteur)
-  Interroger la faisabilité du projet en fonction des secteurs concernés

UN SITE DE PROJET AU SERVICE DES ENJEUX URBAINS

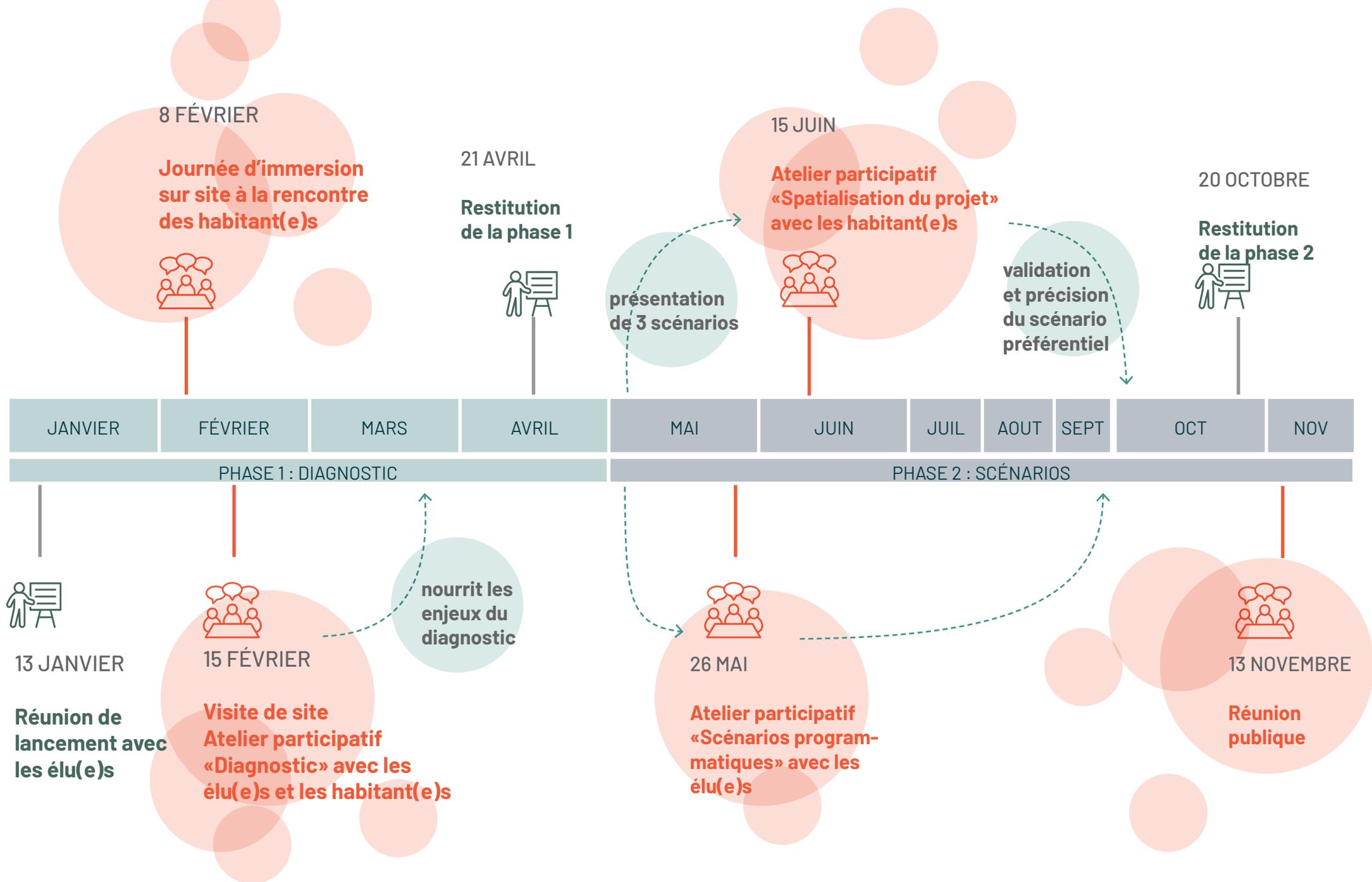
-  Conserver une surface de parc maximale
-  Assurer la continuité des circulations douces depuis la ville en créant ou requalifiant des cheminements doux
-  Créer de véritables entrées au parc du Moulin de Berny

UN SITE D'INTERFACES À QUALIFIER

-  Créer une façade animée et active côté rue
-  Créer une façade ouverte sur l'espace public côté parc
-  Garantir une porosité visuelle et d'usage entre les deux contextes (rue et parc)



UNE DÉMARCHE DE CONCERTATION TOUT AU LONG DE L'ÉTUDE



PHASE 2

Travail sur des scénarios d'aménagement pour approfondissement en atelier

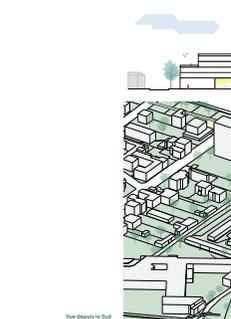
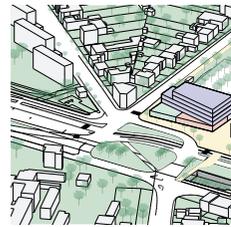
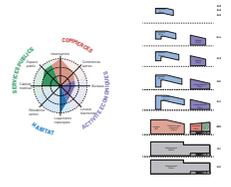
SCÉNARIO DE PROJET N°1

[ENTRÉE DE VILLE INTENSIFIÉE]

Un parvis en accès est créé à l'entrée de la rue de la Terrasse de la station. Un parvis central, entre les deux bâtiments du projet, se prolonge jusqu'au parc. Les commerces et la maison médicale à RDC animent ce nouvel espace public urbain végétalisé. Le parvis sert également d'espace de livraison pour l'immeuble.

Les deux bâtiments se distinguent par leur programmation différentes. À l'Ouest, le bâtiment entourage occupé des logements transparents partage une terrasse commune. Chaque niveau se met en relief du précédent, créant ainsi deux niveaux de terrasses qui dépassent les toitures du bâtiment. À l'Est, un immeuble de bureaux est en surplomb et s'élève plus haut que le bâtiment à l'Ouest. L'ensemble est une succession de façades, un alignement du gabarit total et une non-homogénéité sur le plan, aboutie par une rue qui prolonge le tracé de l'ancienne rue de la Terrasse.

La programmation globale est très riche, favorisant la multiplication des usages et offrant une nouvelle façade de commerces.



Vue depuis le Sud

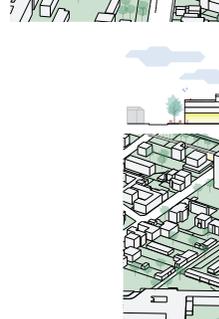
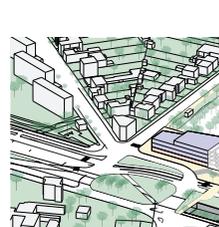
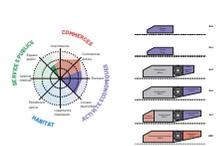
SCÉNARIO DE PROJET N°2 :

[PÔLE ÉCONOMIQUE URBAIN]

Une zone dédiée depuis le début du projet à l'usage d'un pôle urbain. Elle permet de créer des espaces de parvis et de jardins intérieurs. À l'Ouest, une entrée de parc dans la continuité du chemin de terre, et à l'Est, un immeuble de bureaux se met en relief du bâtiment à l'Ouest, grâce à un volume érigé sur le plan du Moulin de Berny. Le volume s'élève au-dessus du bâtiment par une succession de façades, un alignement du gabarit total et une non-homogénéité sur le plan, aboutie par une rue qui prolonge le tracé de l'ancienne rue de la Terrasse.

La programmation est orientée sur le tertiaire, avec une grande part de locaux destinés à des bureaux.

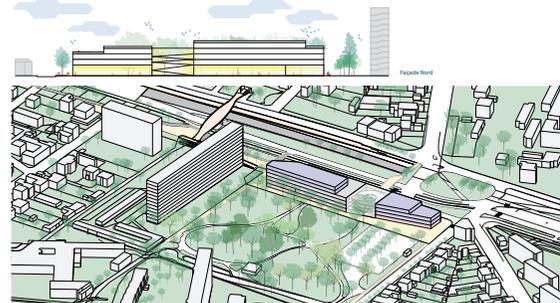
L'orientation des différents espaces de travail et de stationnement sur les niveaux supérieurs favorise, en outre, la création de terrasses et de jardins intérieurs à RDC pour limiter l'empreinte du gabarit sur les hauteurs existantes, tout en garantissant des espaces de terrasses accessibles aux utilisateurs et à l'entretien du site.



Vue depuis le Sud



Plan du RDC



Vue depuis le Sud

segat & ville ouverte POUR fresnes

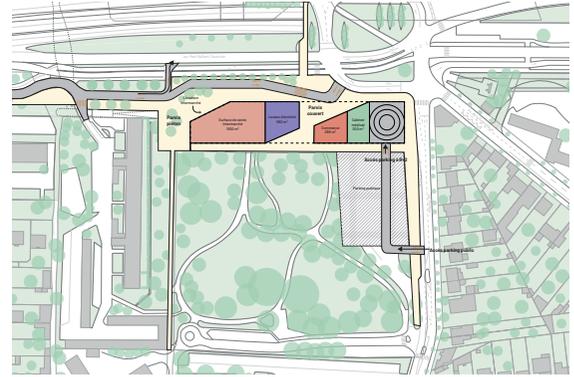
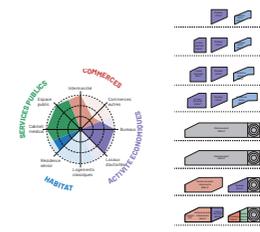
Etude de programmation urbaine sur le secteur du Moulin de Berny à Fresnes - Atelier 2 - Schématisation du projet - 13/06/2023

SCÉNARIO DE PROJET N°3 :

[NOUVELLE CENTRALITÉ MIXTE]

Un parvis important accueille un bâtiment en forme d'arc, une rue intérieure sur deux niveaux abrite des commerces, une maison médicale et des activités à RDC et s'ouvre sur le Parc du Moulin de Berny. Le parvis Ouest, dans la continuité du chemin des écoles, est également une porte d'entrée au parc. C'est ainsi un socle animé et dédié en usage qui s'ouvre discrètement sur un parc public. Le parvis sert également d'espace de livraison pour l'immeuble.

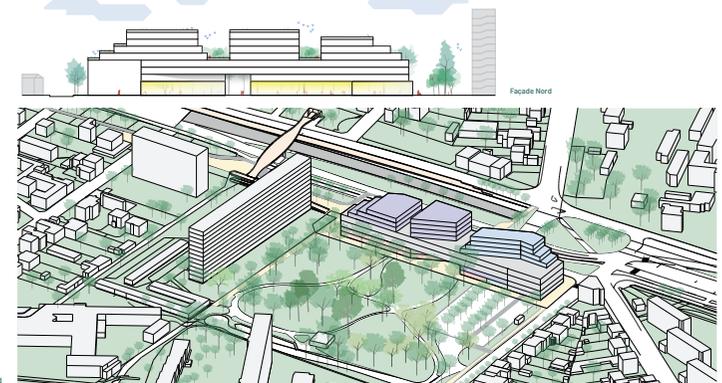
La programmation est diversifiée pour accueillir un maximum d'usages. Le stationnement s'accède par une rampe latérale et prend place sur deux niveaux souterrains, comme un second socle suspendu. L'ensemble, trois volumes distincts viennent partager cette terrasse accessible : un bâtiment de locaux d'activités un second de bureaux et enfin la résidence sénior.



Plan du RDC



Vue depuis le Nord



Façade Nord

Vue depuis le Sud

segat & ville ouverte POUR fresnes

Etude de programmation urbaine sur le secteur du Moulin de Berny à Fresnes - Atelier 2 - Schématisation du projet - 13/06/2023



15 JUIN, PHASE 2

Atelier «Spatialisation du projet» avec les habitant(e)



PHASE 2

Les précisions apportées au scénario préférentiel

...sur les 3 scénarios de projet et leur insertion urbaine & programmatique

	SCÉNARIO 1 « Entrée de ville intensifiée »	SCÉNARIO 2 « Pôle économique urbain »	SCÉNARIO 3 « Nouvelle centralité mixte »
Ce qui fonctionne bien, à conserver... <input checked="" type="checkbox"/>	- Façade rupture - Parking enterrés - Espaces	- espace	bon degré de face peuplée la traversée des le par
Ce qui ne fonctionne pas, à modifier... <input checked="" type="checkbox"/>	- Effet massif - Risque innovation parking - Livraison - Entrées et sorties parking	Immobilier massif face peuplée pas de passage en milieu d'immeuble 100% Economique	bon degré de face peuplée la traversée des le par
Ce qui interroge, les points de vigilance... ?	- Espace public peuplé - Livraison - Part conservation parking public - besoin de rétention	zone de livraison intermédiaire - Drive? - Bassin de rétention	zone de livraison intermédiaire - Drive? - Bassin de rétention
Vos propositions, vos pistes d'amélioration...	- forme espalier côté Peuplée - logements seniors et intergénérationnels - Livraisons côté Avenue ou dans la grille	1 parking en ss sol mitage de parking en aérien cf Kevin Damin Livraisons côté Avenue	Végétalisation des façades et surfaces habitables 1 mitage de parking en aérien parking en ss sol logements intergénérationnels
Si je dois évaluer entre... 1 (pas du tout pertinent) et 5 (très pertinent)	1 - 2 - 3 - 4 - 5	1 - 2 - 3 - 4 - 5	1 - 2 - 3 - 4 - 5

PROGRAMMATION & ANIMATION EN RDC

Comment verriez-vous la programmation et l'animation des cellules commerciales (restauration, artisanat, service médical...)? A destination de quels publics cela s'adresse-t-il?

Boulangère - Café
• Belle brasserie (bureaux) sur la terrasse
• Service attachement vélo
• Pâtisseries d'accompagnement systématique de toutes les terrasses (à végétaliser)

• à la consultation avec la CC de la Peuplée

2- USAGES & AMBIANCES DANS L'ESPACE PUBLIC

Imaginez quels pourraient être les futurs usages et ambiances du parvis piéton (espaces de rencontre, assises, végétal...).

Vous pouvez vous inspirer des références mises à votre disposition.

parvis côté Parc
• choisir l'épave où la végétalisation est la plus grande

• Aucune surface au parvis

• Parvis en parvis possible
cheministe: trottoirs + parvis

• Sol plus niveau autonome pour éviter les chutes

3- FORME URBAINE & MATÉRIALITÉ

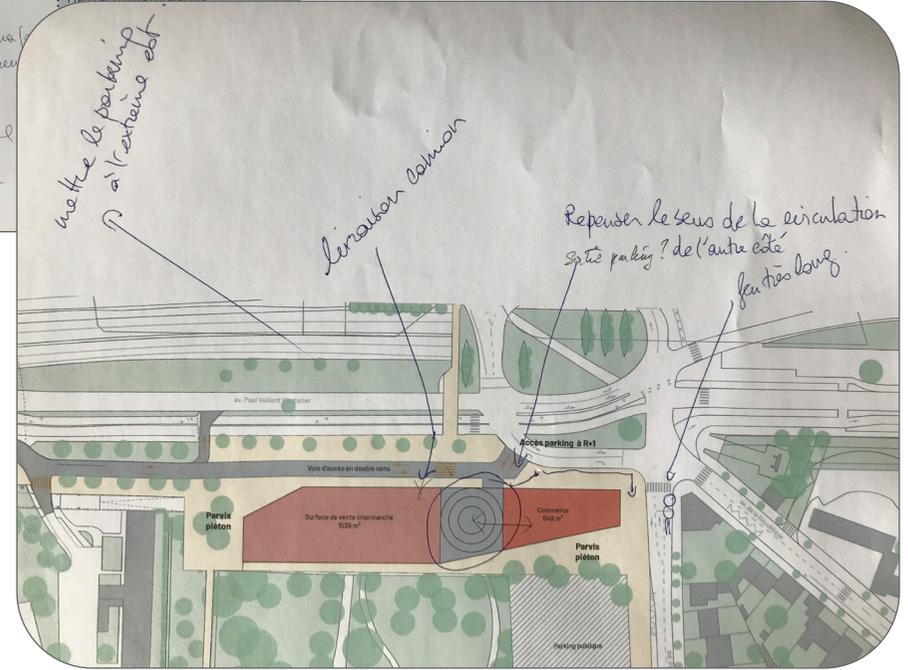
Réfléchissez alors au traitement urbain, architectural et paysager du bâti, en lien avec le parvis piéton et le site environnant

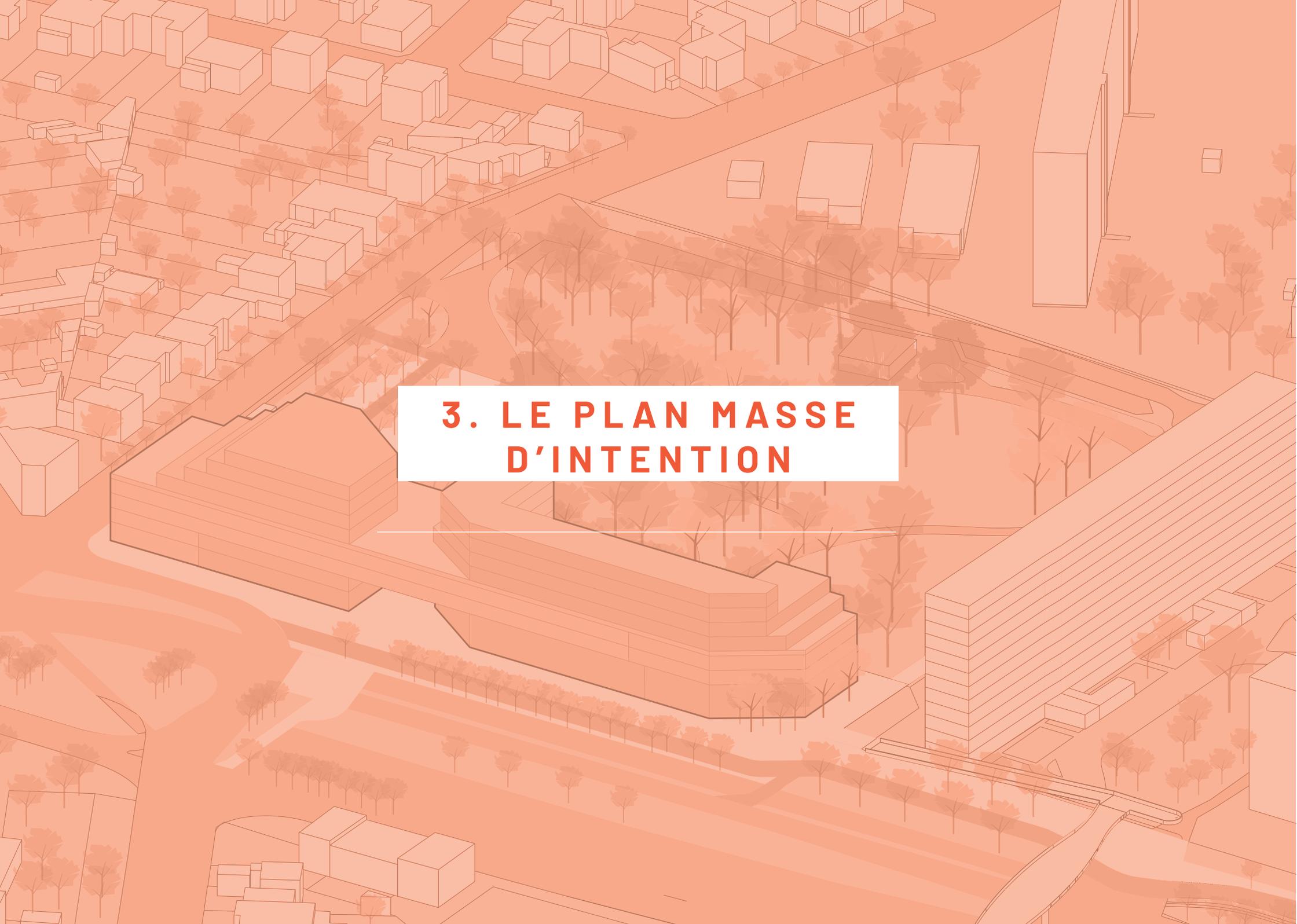
Vous pouvez vous inspirer des références mises à votre disposition.

Supermarché + commerce + bureaux + cabinet médical
• + Boutique Senior + labo d'analyse

• 1 seul niveau de parking au dessus du sol
+ éventuellement 1 parking RC côté bd Rauter
• pas de parking extérieur (cf scénario 3)
• 20 places à côté de la Peuplée face parc

• On veut garder le parking public actuel
• parking zone bleu devant les petits commerces
• on veut pas la rue de circulation



An aerial architectural rendering of a city block, rendered in a monochromatic orange color scheme. The scene shows a dense urban environment with various building footprints, streets, and trees. In the center, a large, multi-story building complex is highlighted with a white rectangular overlay containing the text. The building complex consists of several interconnected volumes, including a large rectangular block on the left and a long, stepped structure extending to the right. The surrounding area is filled with smaller buildings and a network of streets, with trees scattered throughout the landscape.

3. LE PLAN MASSE D'INTENTION

LE PLAN MASSE D'INTENTION : UN PROJET QUI S'OUVRE VERS LE PARC

Les programmes proposés et leurs surfaces

Une surface de vente
Intermarché de 1770 m²,
pour un total de 2370 m²

Une surface commerciale
supplémentaire de 570 m²

Un pôle service de 570 m²
comportant un cabinet médical
et une crèche privée

1165 m² de bureaux et 3037 m²
de locaux d'activité

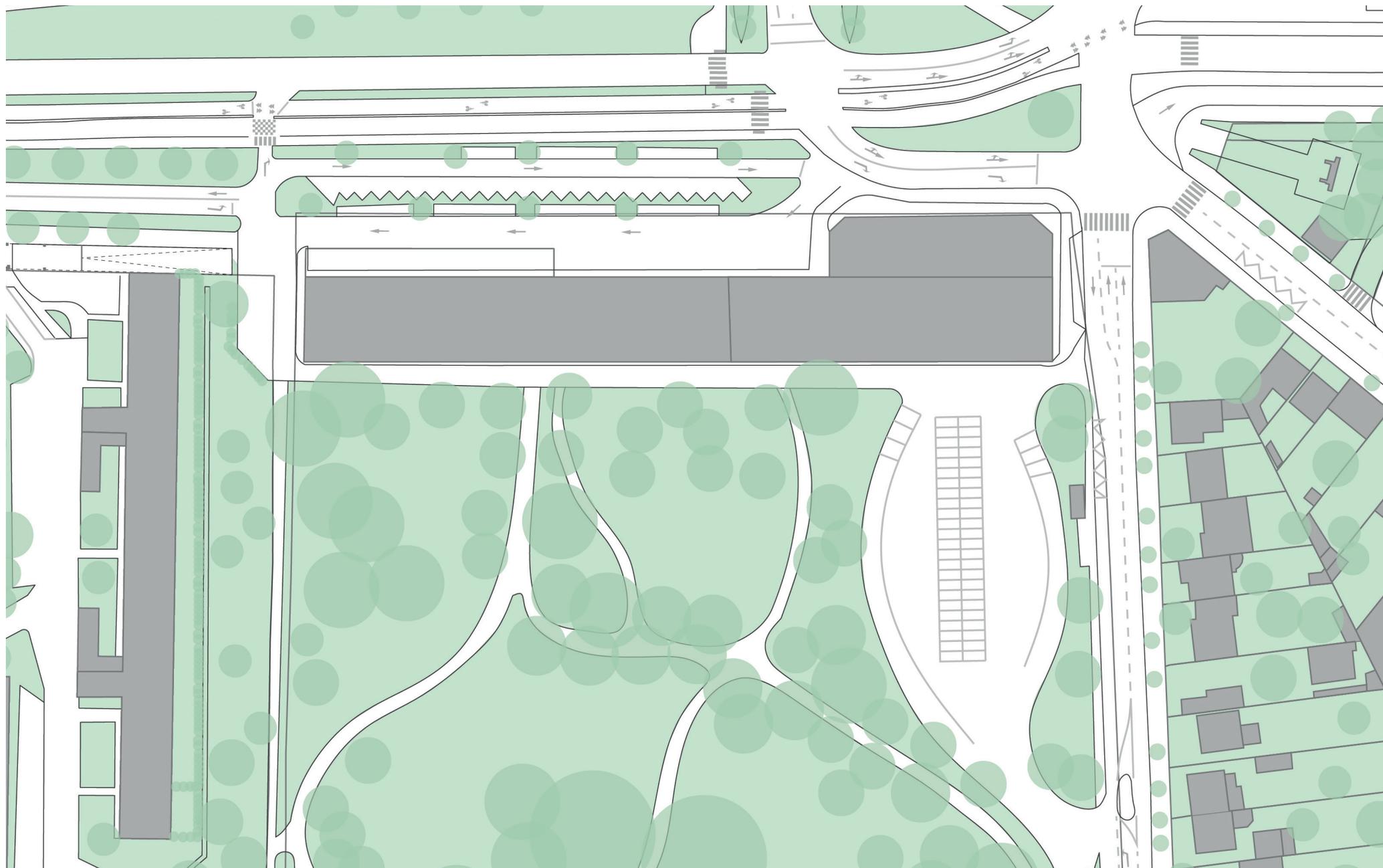
Une résidence sénior de 3146 m²
soit environ 67 logements

+

> 165 places de
stationnement au total, dont
90 pour l'Intermarché

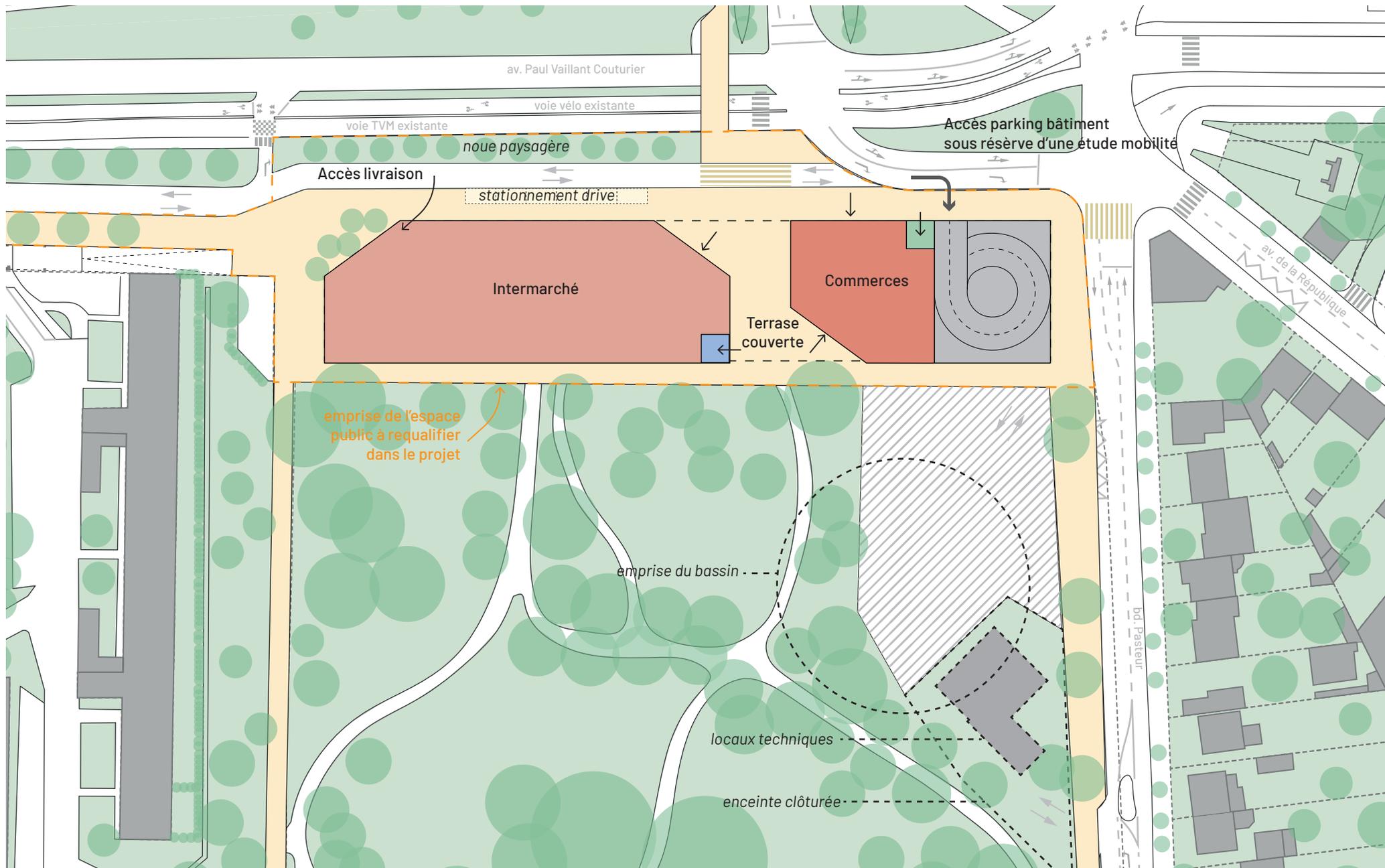
LE PLAN MASSE D'INTENTION : UN PROJET QUI S'OUVRE VERS LE PARC

Existant



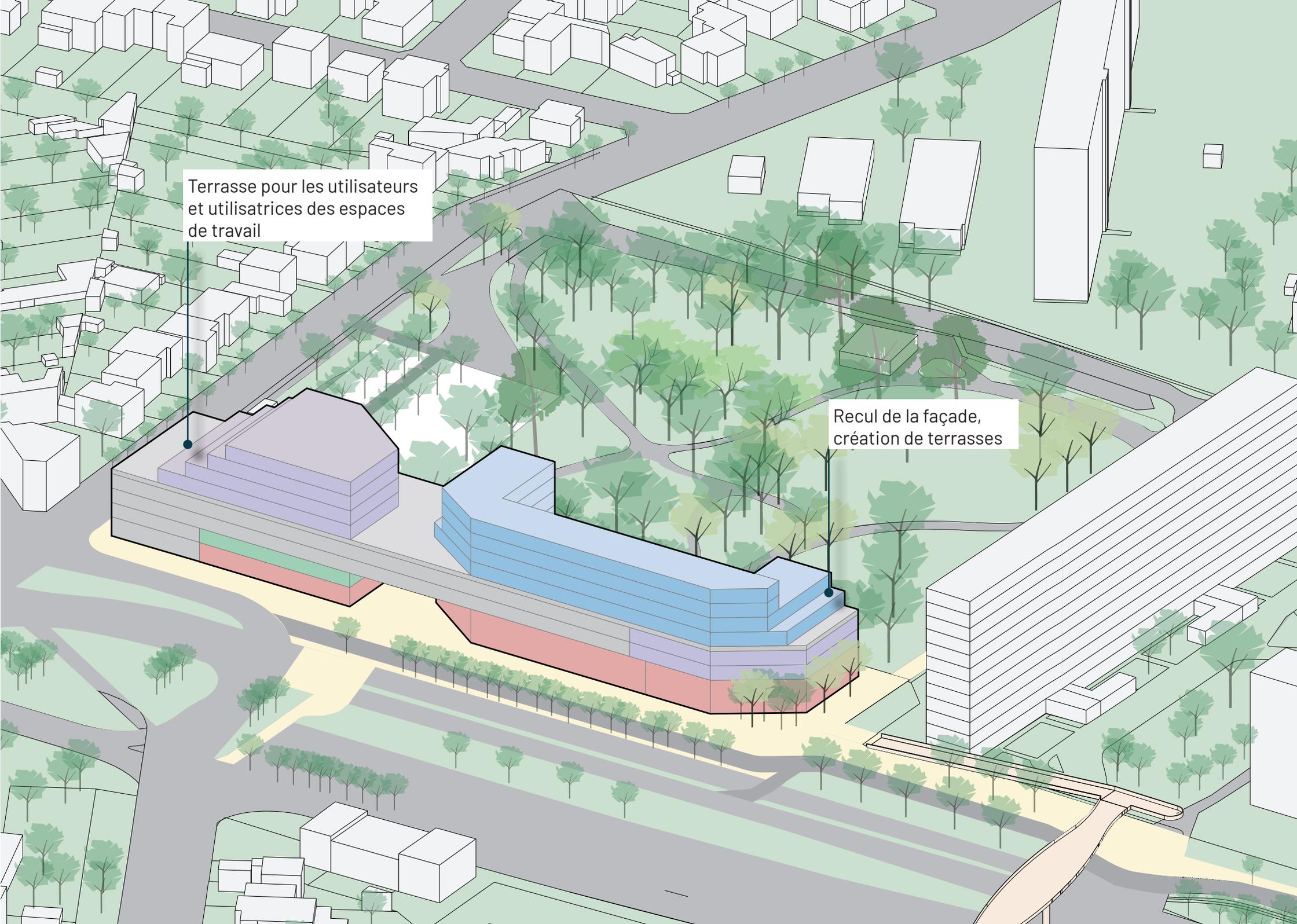
LE PLAN MASSE D'INTENTION : UN PROJET QUI S'OUVRE VERS LE PARC

Plan du projet



Terrasse pour les utilisateurs
et utilisatrices des espaces
de travail

Recul de la façade,
création de terrasses

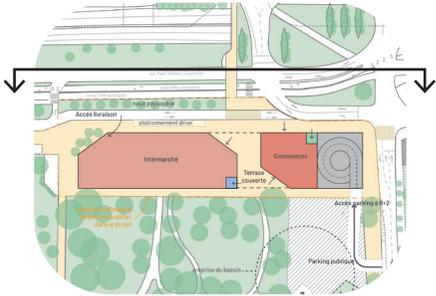


Terrasse face au sud
partagée pour la résidence

Recul de la façade,
création de terrasses

LE PLAN MASSE D'INTENTION : UN PROJET QUI S'OUVRE VERS LE PARC

Élévation de la façade Nord



Diminution du volume pour s'adapter au contexte urbain

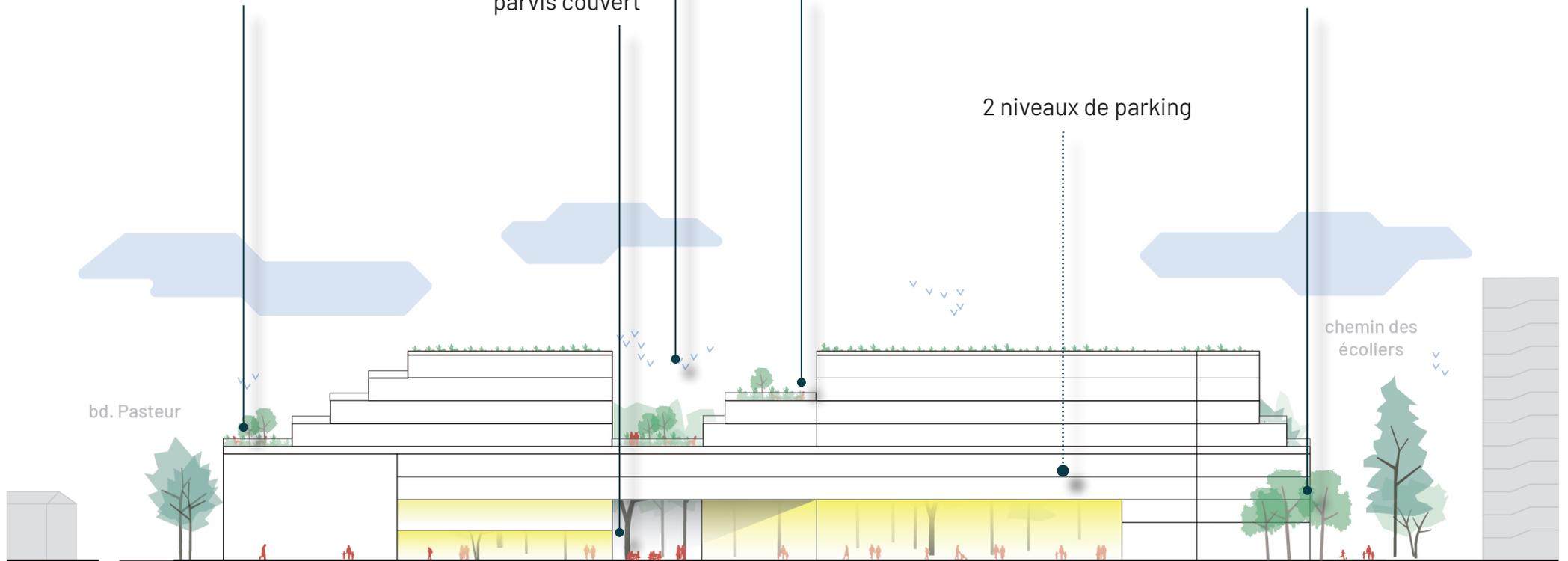
Accès aux commerces confortables grâce au parvis couvert

Effet de faille centrale pour laisser entre-voir le parc

Toitures terrasses végétalisées et accessibles

Masque végétal côté livraison de l'Intermarché pour guider vers le parc

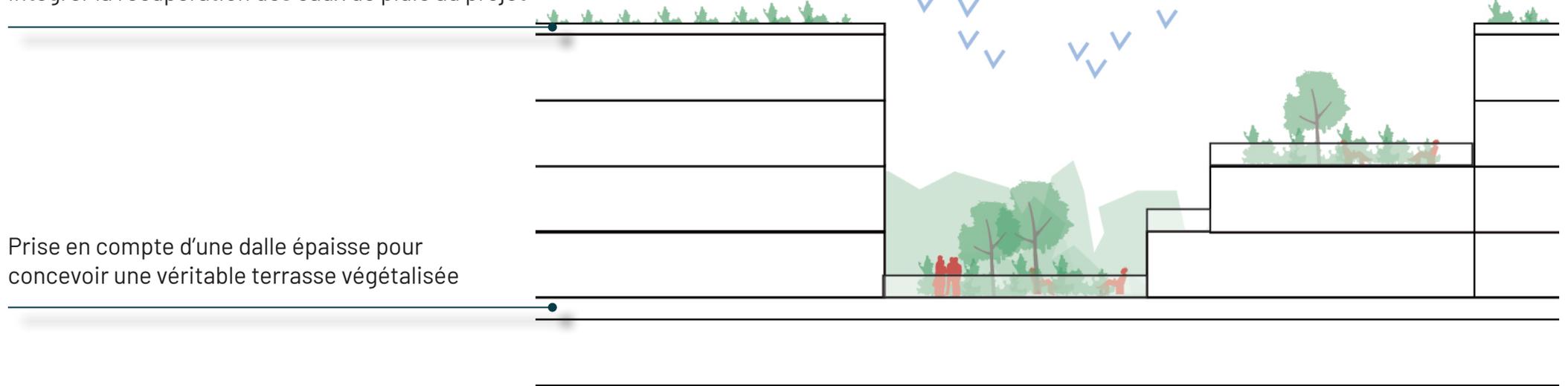
2 niveaux de parking



LE PLAN MASSE D'INTENTION : UN PROJET QUI S'OUVRE VERS LE PARC

Élévation de la façade Nord - zoom

Intégrer la récupération des eaux de pluie au projet



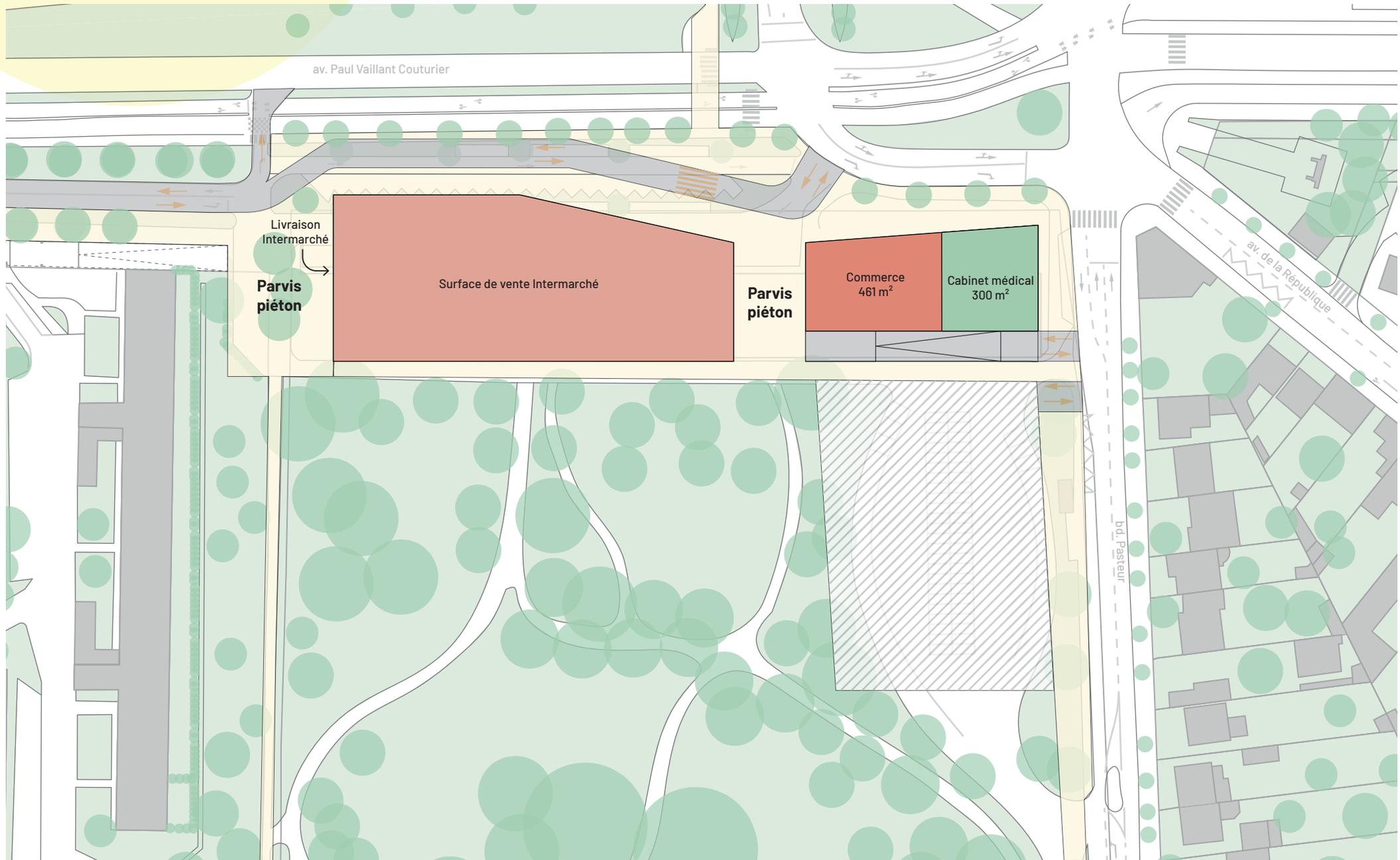
Prise en compte d'une dalle épaisse pour concevoir une véritable terrasse végétalisée

Des hauteurs sous plafond généreuses pour les commerces et services



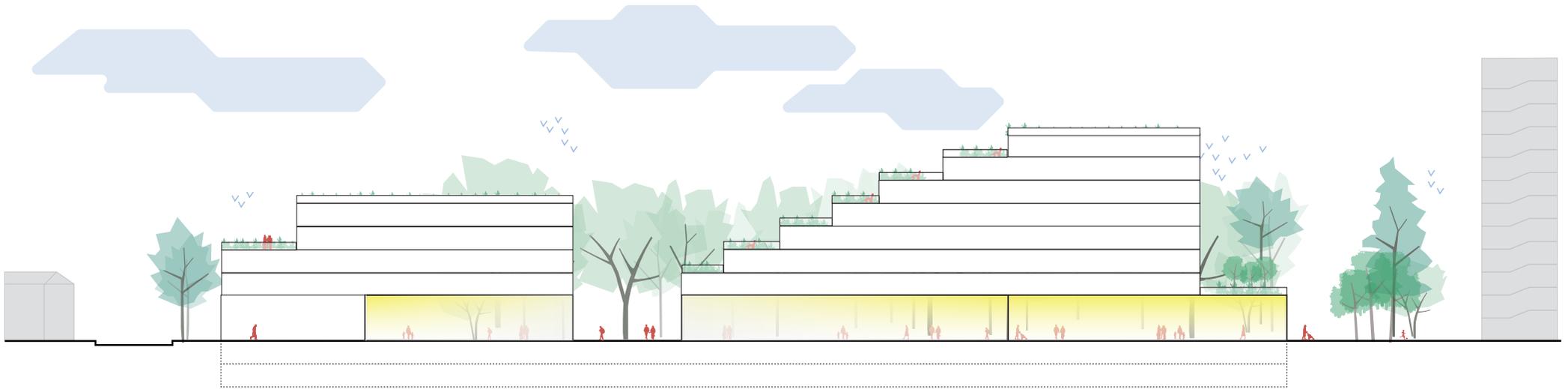
OPTION PARKING EN SOUS-SOL

Plan du projet



OPTION PARKING EN SOUS-SOL

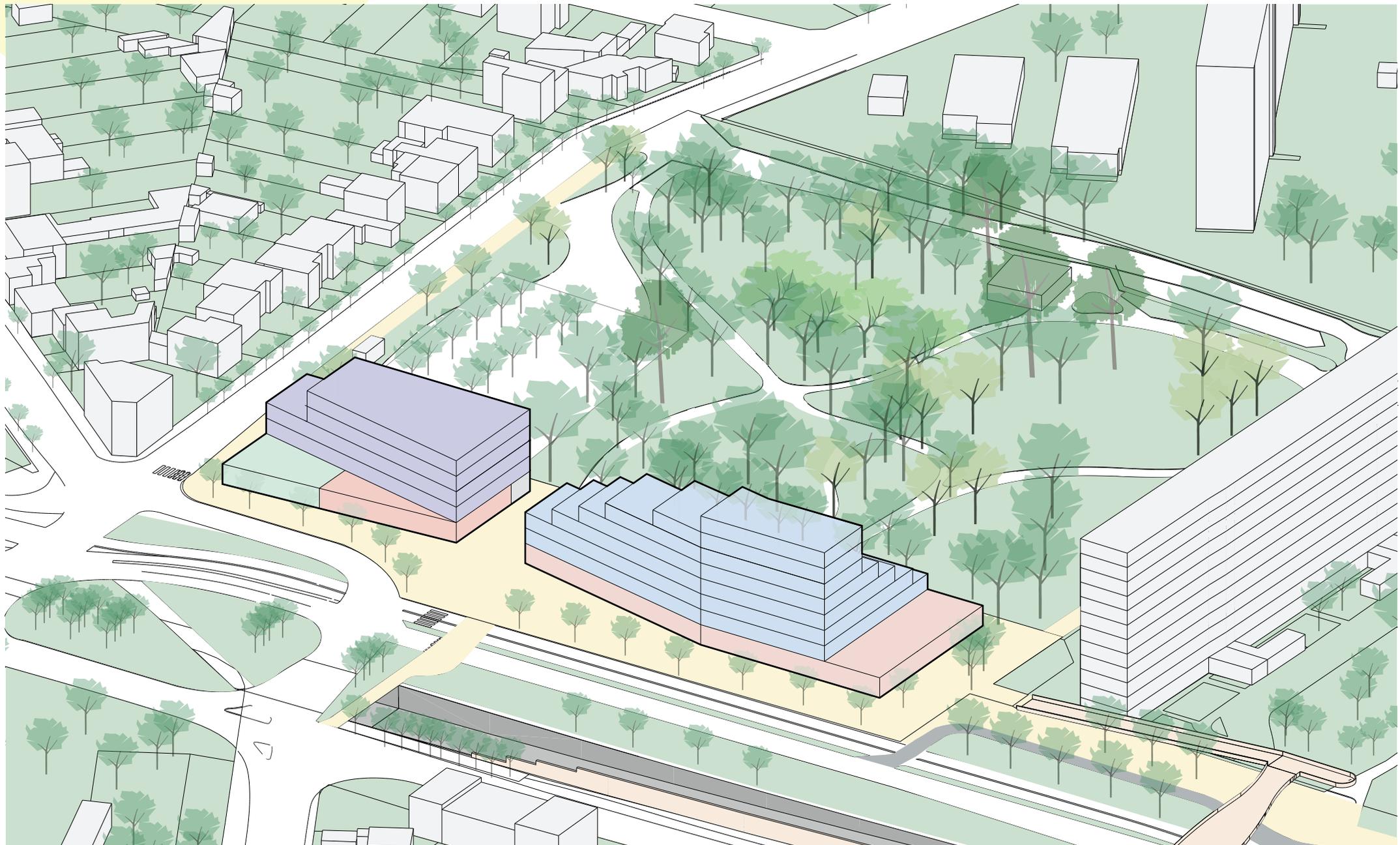
Élévation de la façade Nord du scénario alternatif avec parking souterrain



2 niveaux de parking en souterrain permettent d'accueillir le stationnement nécessaire à une programmation mixte

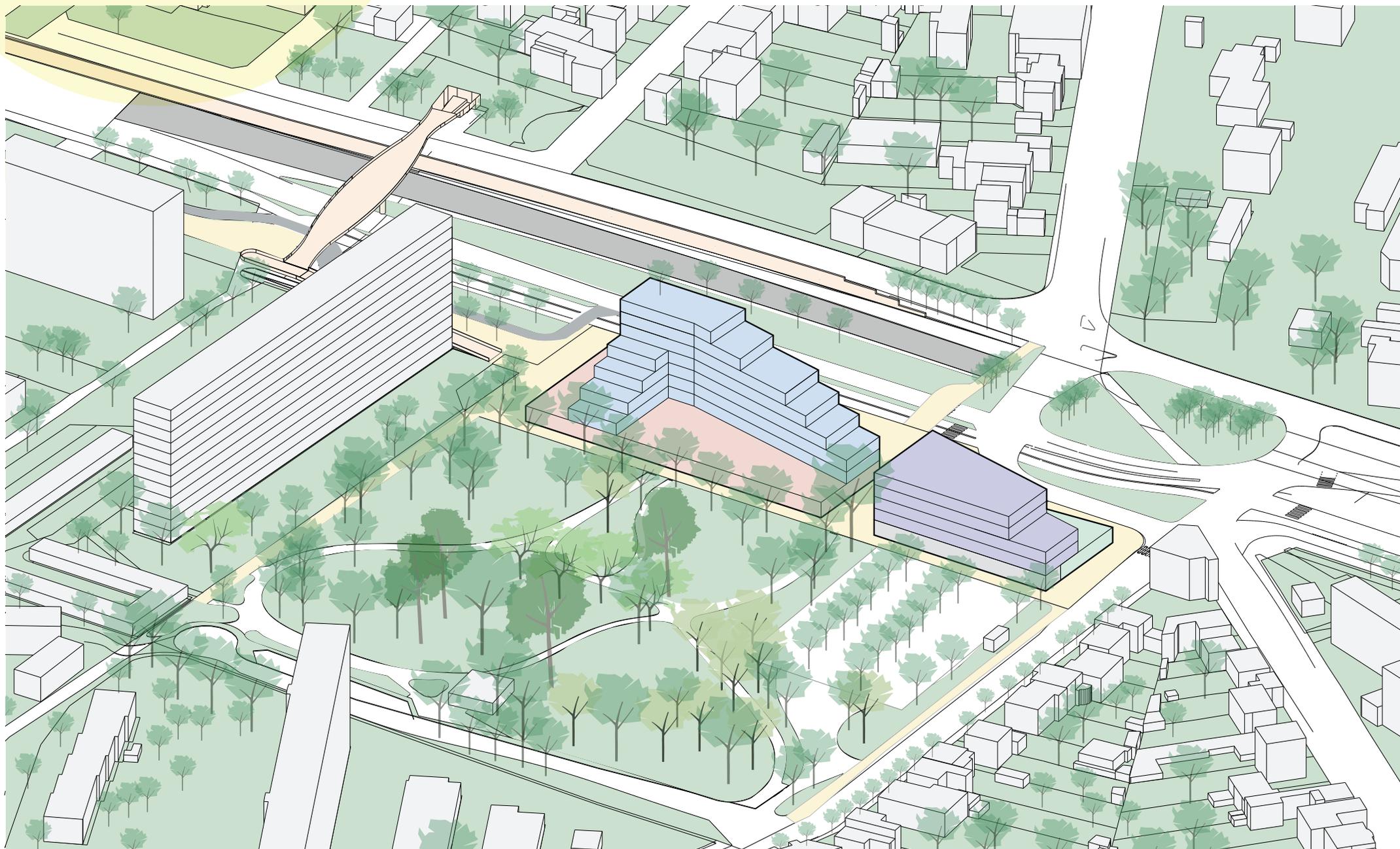
OPTION PARKING EN SOUS-SOL

Vue axonométrique depuis le Nord



OPTION PARKING EN SOUS-SOL

Vue axonométrique depuis le Sud



LE PLAN MASSE D'INTENTION : UN PROJET QUI S'OUVRE VERS LE PARC

Quelques références



Toiture terrasse végétalisée et partagée à Paris
Jean et Aline Harari



Deux niveaux de parking à R+1 et R+2 dans un bâtiment de bureaux à Lille,
Reichen et Robert

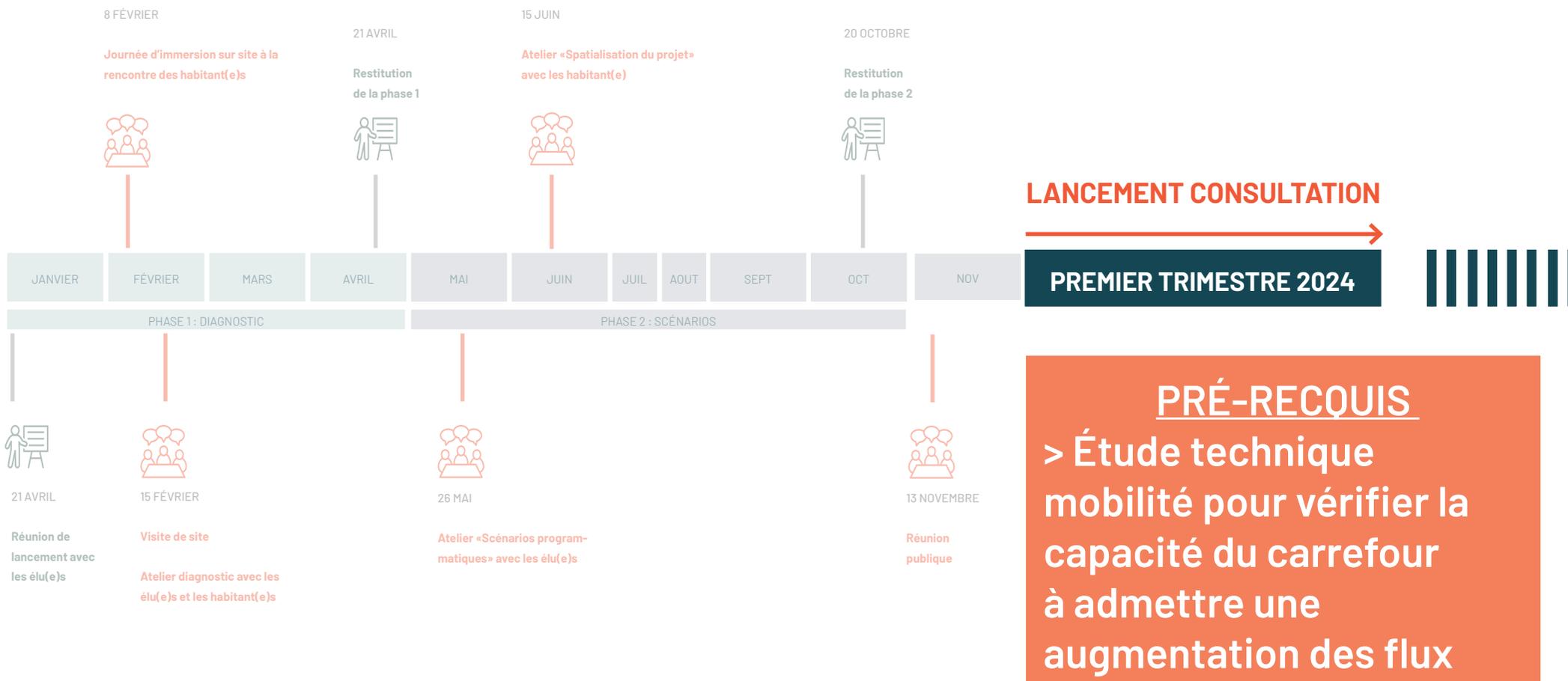


Un parvis couvert pour des accès à des bureaux et commerces
PPA architectes

An aerial architectural rendering of a city, rendered in a monochromatic orange color scheme. The scene shows various building footprints, streets, and a dense area of trees. A prominent white rectangular box is centered in the image, containing the text '4. L'APRÈS MISSION' in a bold, red, sans-serif font. The background features a mix of low-rise and mid-rise buildings, with a large, multi-story building on the right side. The overall style is clean and modern, typical of architectural visualization.

4. L'APRÈS MISSION

UNE DÉMARCHE DE CONCERTATION À VOTRE ÉCOUTE



MERCI DE VOTRE ATTENTION

