

# LA FERME BENOIT

## Phase 2

PROJET DE CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE  
LOGEMENTS ET D'UN RESTAURANT

51, rue du Gros Caillou | 77240 CESSON

- DOSSIER DE CONSULTATION PUBLIQUE -



# PRÉSENTATION DU PROJET ARCHITECTURAL

01 LE SITE : UN CORPS DE FERME



02 LE PROJET : PROGRAMME ET INTENTIONS



03 CONFORMITE ET PLU

04 FAÇADES ET MATERIAUX

05 MESURES ENVIRONNEMENTALES



06 CALENDRIER PREVISIONNEL

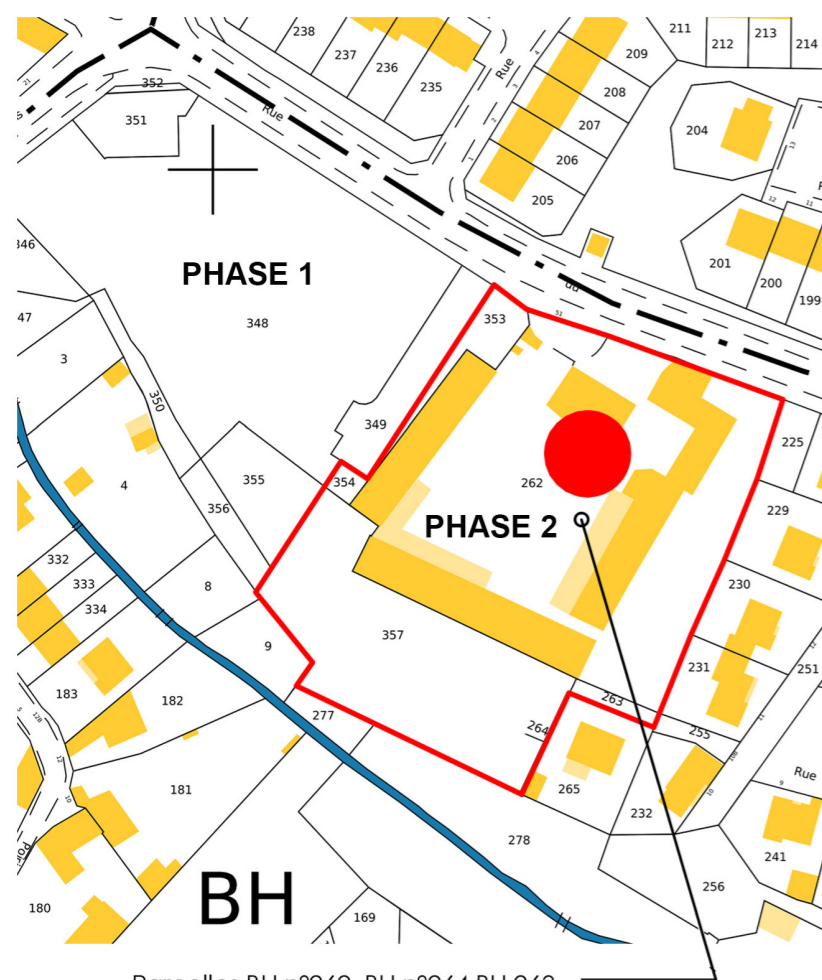
# 01 LE SITE : UN CORPS DE FERME

Le terrain, sur lequel le projet est projeté est constitué des parcelles cadastrées BH n°262, 263, 264, 353, 354 et 357 pour une superficie de 8.146 m<sup>2</sup>.

Il est desservi par la rue du Gros Caillou au Nord, une voie située dans le prolongement de la rue du Pré de la Ferme au Sud-Est et une voie nouvelle qui sera créée entre le projet et la phase 1 à l'Ouest du terrain.

Le terrain présente une forte pente depuis la rue du Gros Caillou vers le Ru de Balory.

Les parcelles sont actuellement occupées par un corps de ferme qui sera en partie conservé et réhabilité.



DEMOLITIONS ET REHABILITATIONS :



*bâtiment  
réhabilité en local d'activités*



*bâtiment  
réhabilité en restaurant*




*bâtiment  
réhabilité en logements et local vélos*

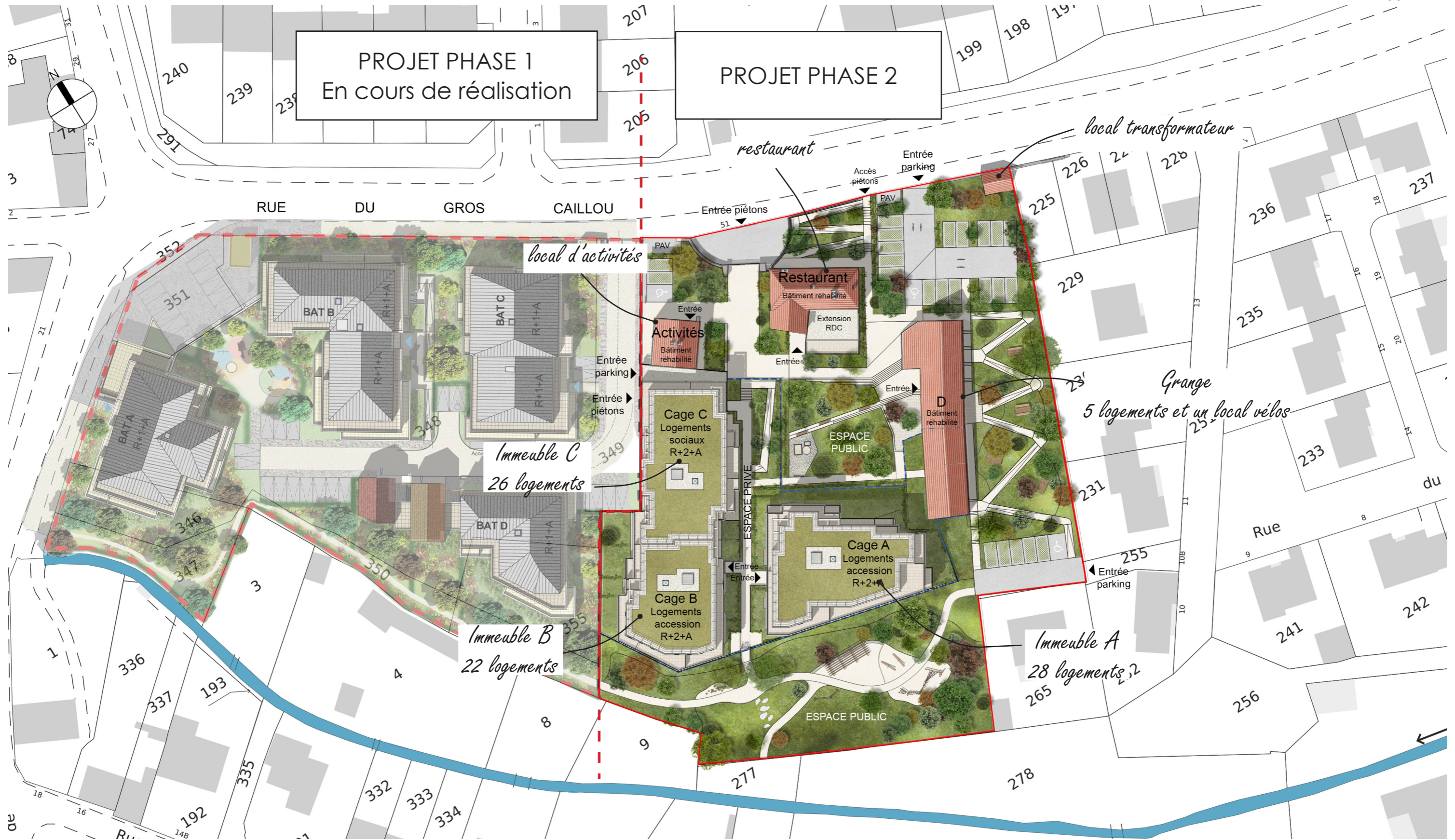


*le puits*



 Éléments bâtis conservés et réhabilités

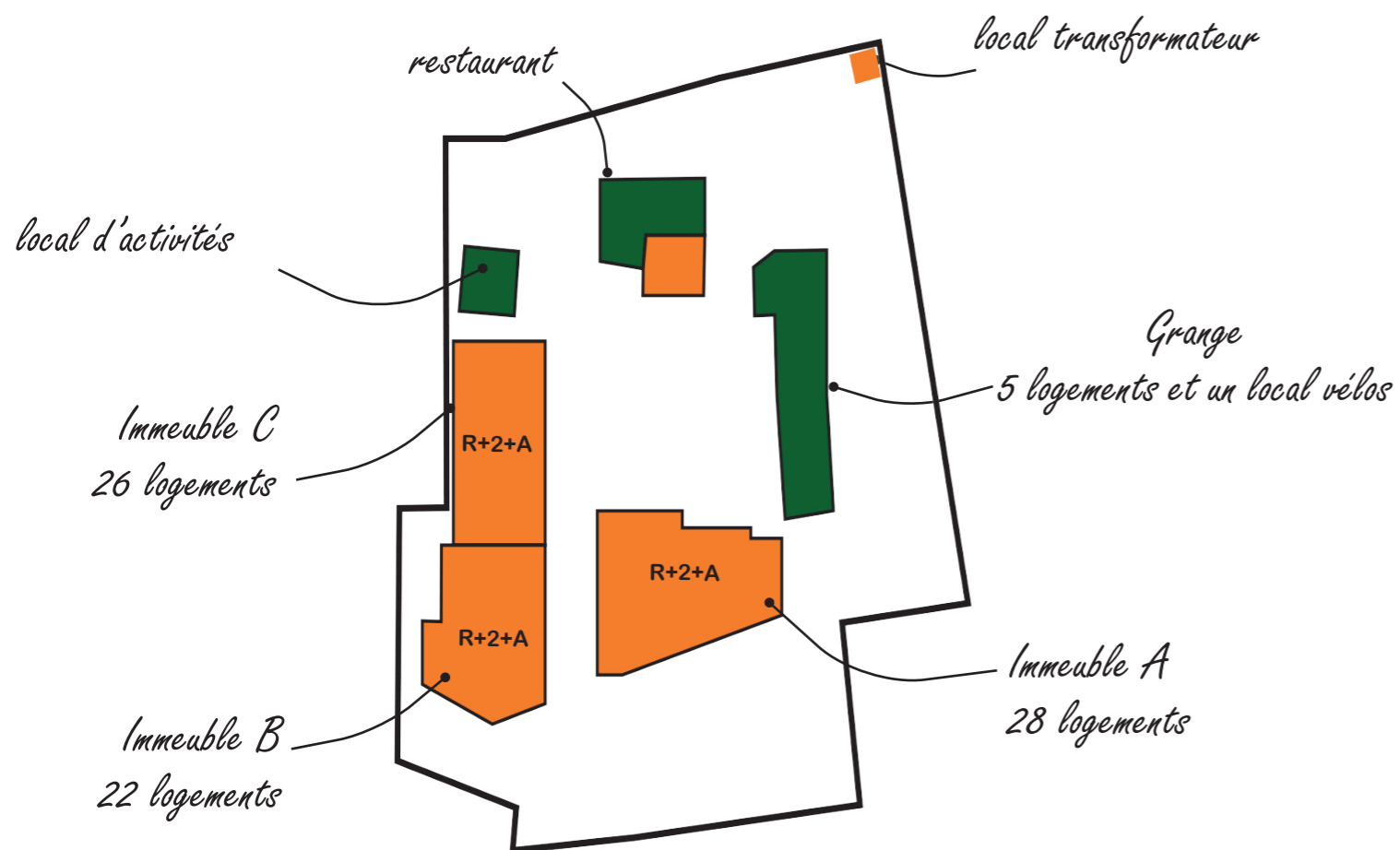
 Éléments bâtis non conservés et démolis



## DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES :

L'ensemble du programme s'organise dans des volumes d'une hauteur de R+2+attique, sur un niveau de sous-sol ainsi que dans une partie des bâtiments existants de la ferme Benoît qui seront réhabilités.

### REHABILITATIONS + CONSTRUCTIONS NEUVES



### TROIS BATIMENTS REHABILITES

- Le bâtiment au Nord intégrera un restaurant de 273 m<sup>2</sup> de SDP. Une extension de 46 m<sup>2</sup> sera créée pour valoriser le bâtiment existant.
- Le bâtiment à l'Ouest intégrera un local d'activités de 122 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux.
- Le bâtiment à l'Est intégrera 5 logements en accession au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, ainsi qu'un local vélos dédié aux logements.

### DEUX CONSTRUCTIONS NEUVES

#### LOGEMENTS ACCESSIONS : 55 LOGEMENTS D'UNE SURFACE DE 3.176 m<sup>2</sup>

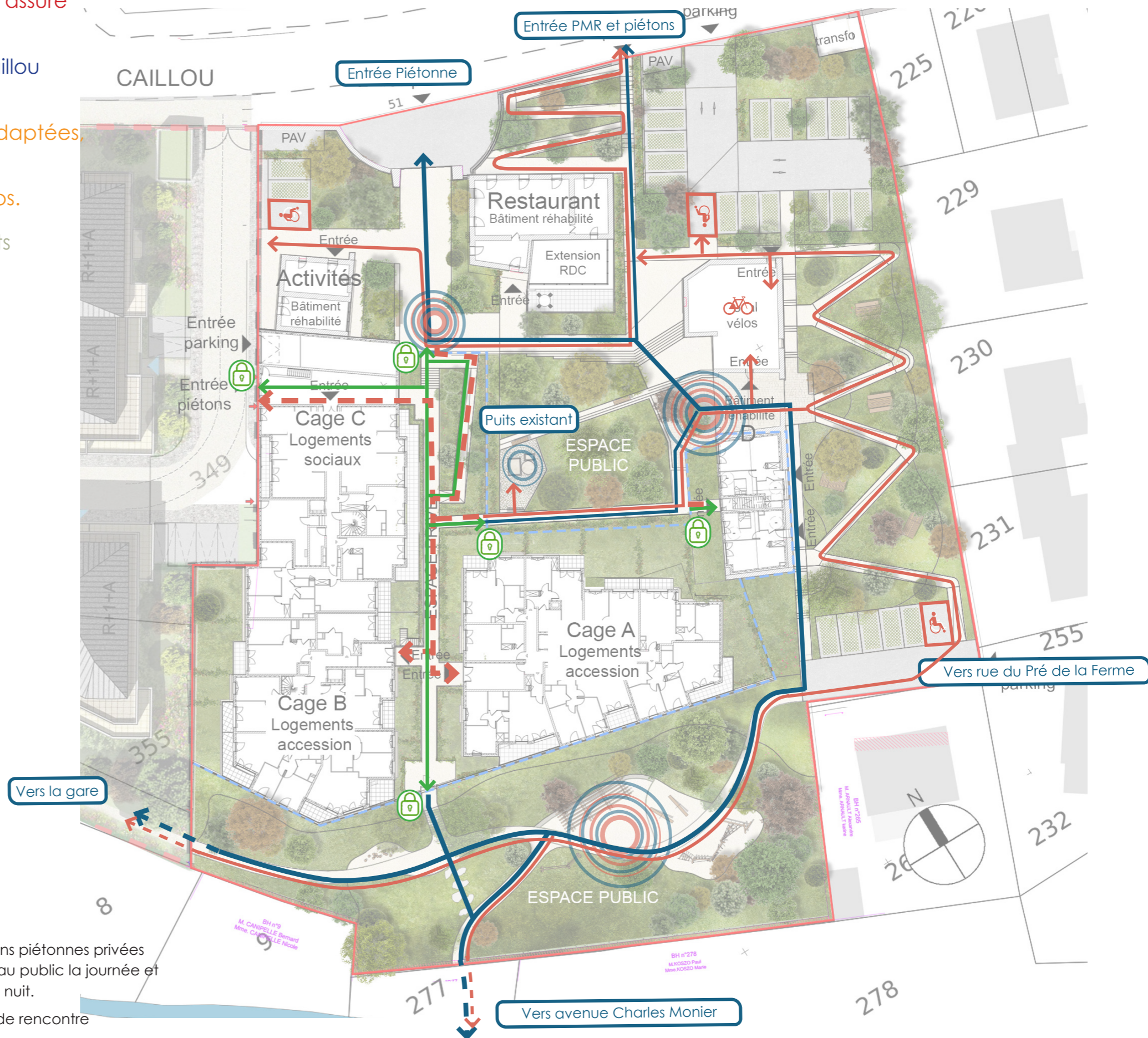
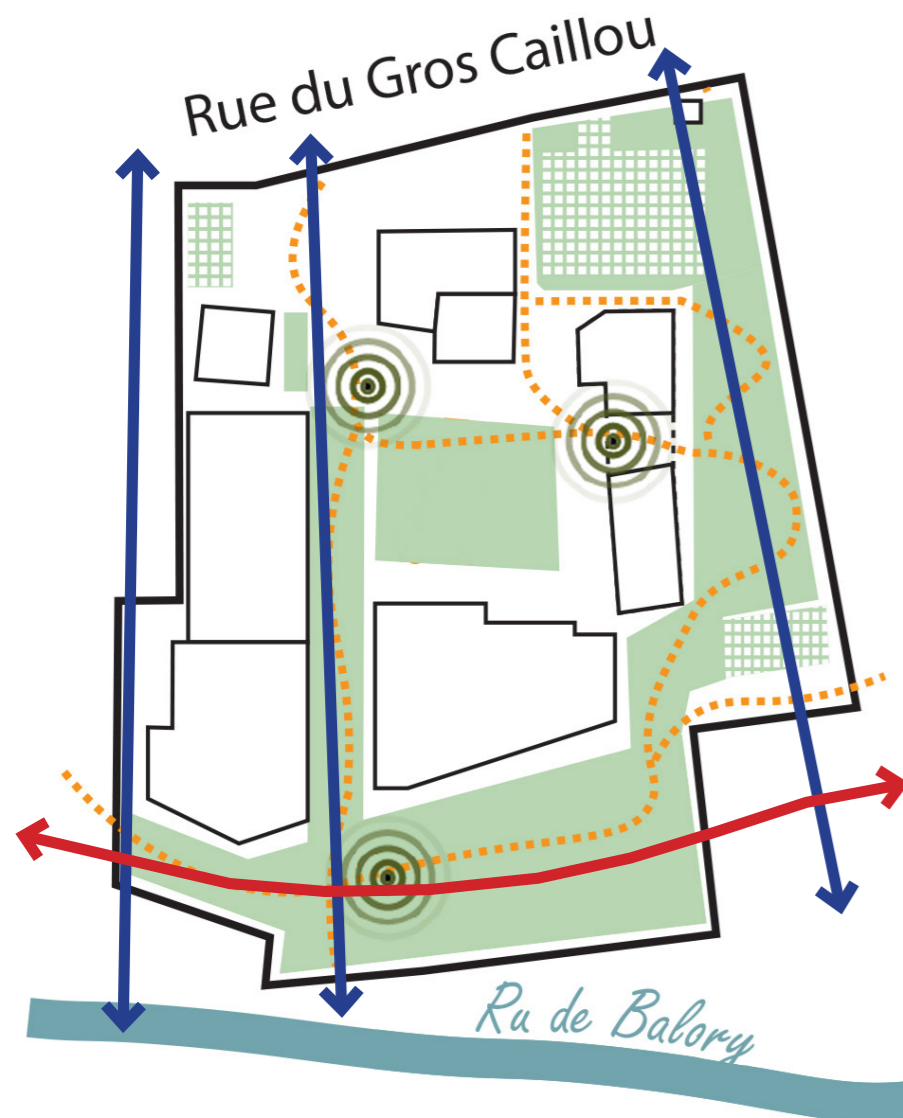
- L'immeuble A, constitué de 28 logements en accession sur 4 niveaux
- L'immeuble B, constitué de 22 logements en accession sur 4 niveaux
- Grange, constitué de 5 logements en accession sur 3 niveaux

#### LOGEMENTS SOCIAUX : 26 LOGEMENTS D'UNE SURFACE DE 1.503 m<sup>2</sup>

- L'immeuble C, constitué de 26 logements locatifs sociaux sur 4 niveaux

## LES ACCES :

- Une traversée Est-Ouest par le vallon frais du Balory et assure une connexion vers la gare.
- Un axe Nord-Sud permettant de lier la rue du Gros Caillou à l'Avenue Charles Monier.
- Une accessibilité PMR facilitée grâce à des rampes adaptées, du restaurant au vallon du Balory.
- Création de circulations douces pour l'accès aux vélos.
- Des espaces de rencontre ouvert qui relie les différents axes de circulations.



### LEGENDE :

- Circulations piétonnes publiques
- Circulations PMR et cycles publiques
- - - Circulations PMR et cycles privées

- 🔒 Circulations piétonnes privées ouvertes au public la journée et fermée la nuit.
- 🌀 Espaces de rencontre

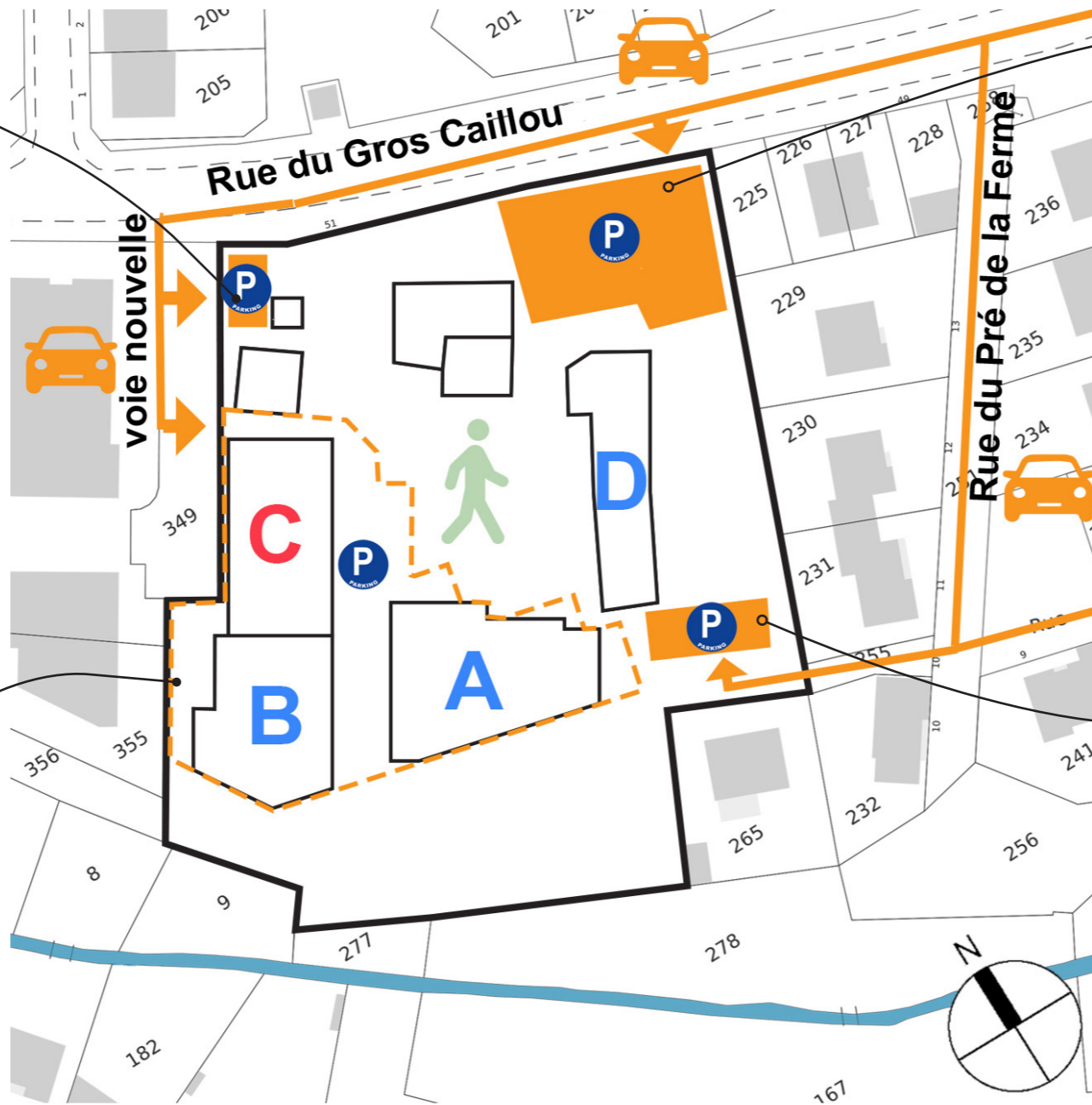
Présentation du projet architectural | **DOSSIER DE CONSULTATION PUBLIQUE**

102 places de stationnements seront créées sur l'ensemble de l'opération.  
 Nous sommes excédentaires par rapport aux exigences du PLU

DESTINATION	PLU	PLACES REALISEE
Logements sociaux	13	26
Logements accessions	55	55
Activité + Restaurant	4	6
Visiteurs	0	14
Voisin	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>72</b>	<b>102</b>

3 places de stationnement situées sur la voie nouvelle :

*3 places de stationnement dédiées au local d'activité*



17 places de stationnement situées sur la rue du Gros Caillou :

*3 places dédiées au restaurant*

*14 places visiteurs*

6 places de stationnement situées sur la rue du Pré de la Ferme :

*1 place dédiée à la maison voisine parcelle n° 265*

*5 places dédiées au 5 logements en accession de la cage D*

parking en sous-sol : 76 places

*parc accession cage A et B 50 places*

*parc social cage C 26 places*



# 03 CONFORMITE ET PLU

Le projet souscrit aux règles du PLU de la zone UBa ainsi qu'aux prescriptions fixées par le périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation OAP n°1 - Ferme Benoît et Poirier Saint :

### Les enjeux de l'OAP :

- Préserver les vues sur les éléments structurants du paysage (végétation bordant le Ru de Balory, horizon sur les coteaux).
- Préserver et valoriser la Ferme Benoît.
- Constituer une centralité de quartier, au croisement de deux axes de circulations structurants.
- Contribuer au développement du réseau de liaisons douces.
- Préserver les continuités écologiques du Ru de Balory.

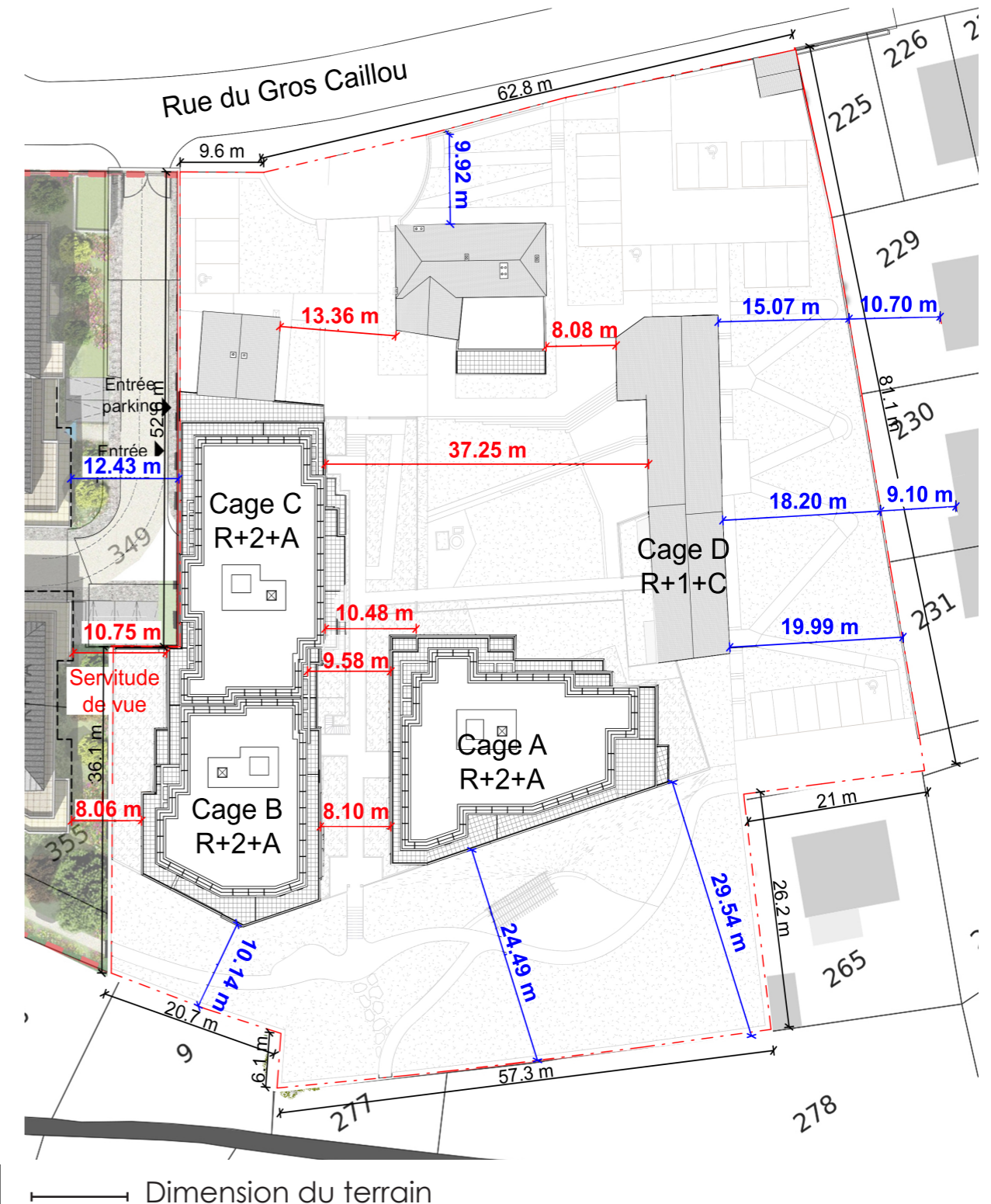
### Principales Règles d'urbanisme :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques = soit à l'alignement soit à une distance de 5m minimum.
  - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
    - Distance entre la baie et la limite séparative = 3m minimum
    - Distance entre tout point d'une baie et la limite séparative : H=L
    - Distance entre le point le plus haut d'un balcon ou d'une terrasse et la limite séparative : H=L
  - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
    - Distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 8 m.
  - Le stationnement : le terrain se situe dans le périmètre à moins de 500 m d'une gare.
- Le PLU exige :

DESTINATION	NORME PLU	NOMBRE DE LOGEMENT ET SURFACE	OBLIGATION PLU	PROJET
Logements sociaux	0,5 place / logement	26 Logements	13	26
Logements accessions	1 place / logement	55 logements	55	55
Restauration et Activité	1 place / 120 m <sup>2</sup> de SDP	273 m <sup>2</sup> restaurant + 122 m <sup>2</sup> activité <b>soit 395 m<sup>2</sup></b>	4	6
			72	87

En complément des 87 places, 14 places visiteurs et 1 place dédiée au voisin (parcelle n°265) seront réalisées, soit un total de 102 places de stationnement sur l'ensemble de l'opération. Nous sommes excédentaires auX 72 places exigées par le PLU.

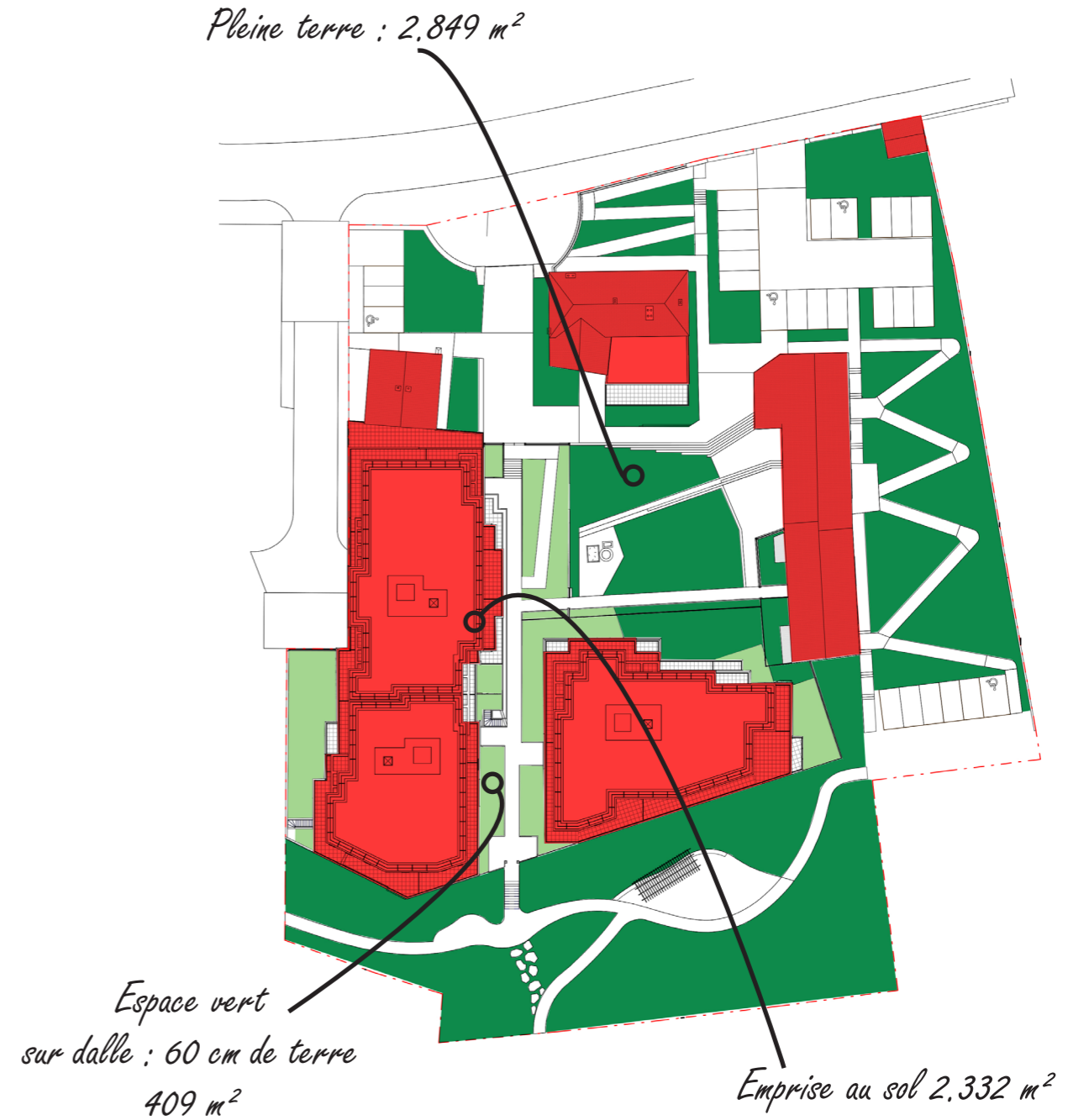
Plan indiquant les distances entre les bâtiments et les limites séparatives montrant la conformité du projet par rapport au PLU.



- Hauteur maximale des constructions : 12 m maximum à l'acrotère.  
Mesurée au point médian de la construction.



DESTINATION	PLU	REALISEE
EMPRISE AU SOL	4070 m <sup>2</sup> soit 50%	2332 m <sup>2</sup> soit 30%
ESPACES VERTS	2442 m <sup>2</sup> soit 30%	3258 m <sup>2</sup> soit 40%
PLEINE TERRE	1221 m <sup>2</sup> soit 15%	2849 m <sup>2</sup> soit 35%



## BÂTIMENTS REHABILITES :

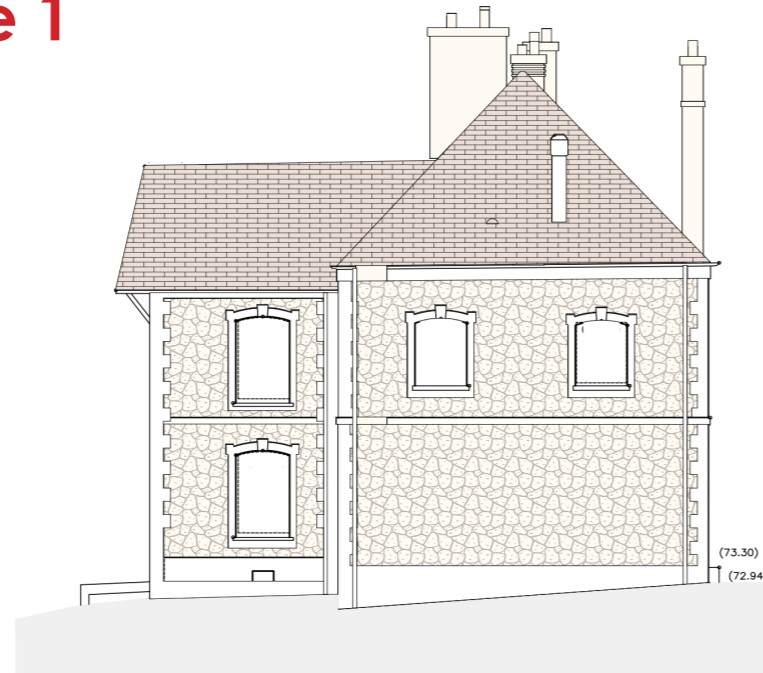
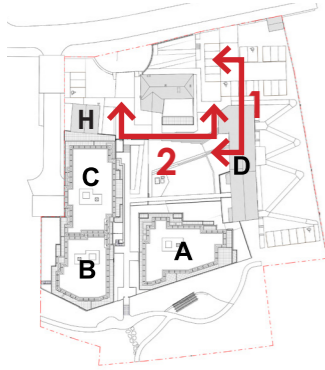
L'ensemble des bâtiments réhabilités feront l'objet d'une vérification générale de leur structure ainsi qu'un remaniage complet des tuiles existantes.

Le local d'activité et le restaurant seront livrés en coque brute.

L'aménagement sera pris à la charge des preneurs qui restent à définir.

### Restaurant :

#### vue 1

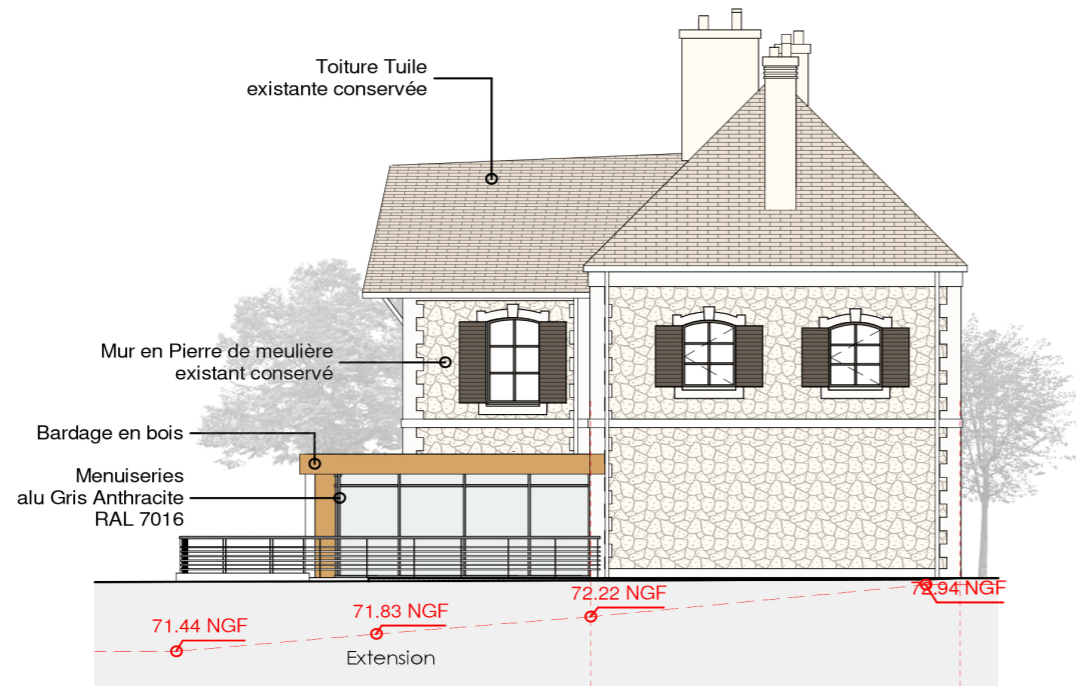


Bâtiment Façade Est - Existant

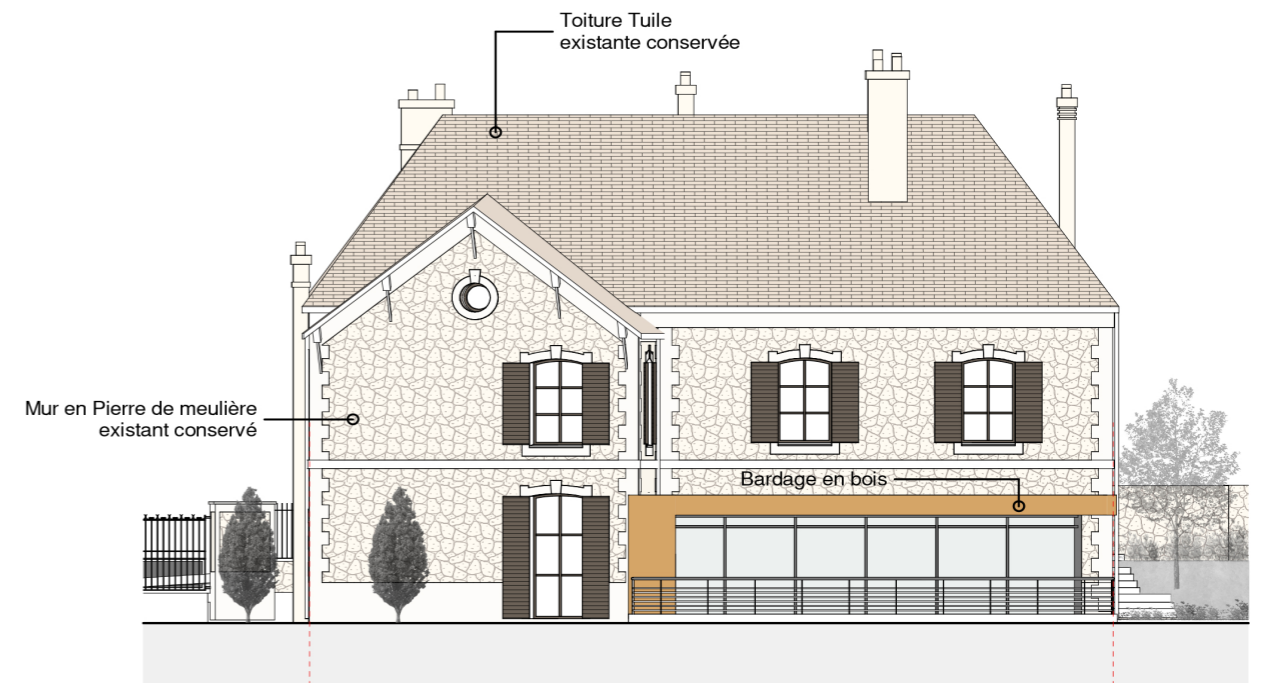
#### vue 2



Bâtiment Façade Sud - Existant



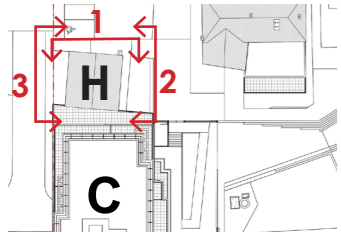
Bâtiment Façade Est - Projet



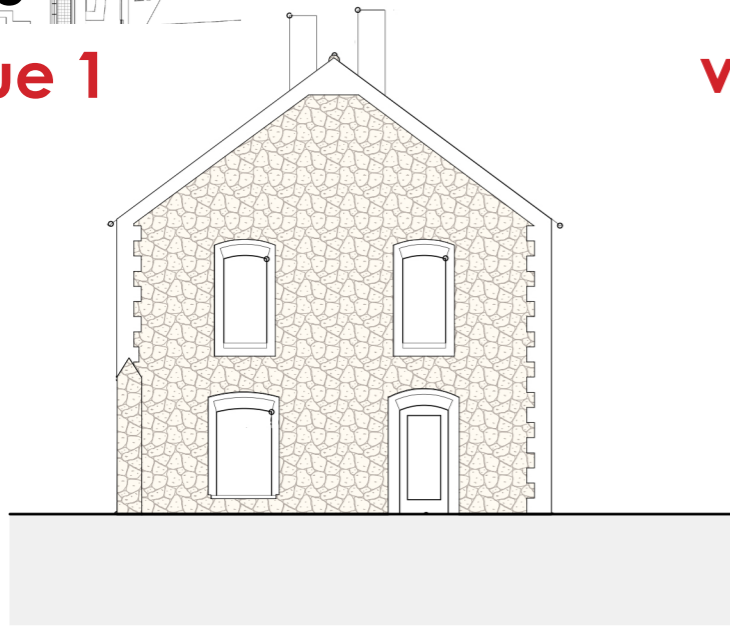
Bâtiment Façade Sud - Projet

**BATIMENTS REHABILITES :**

**Activité**

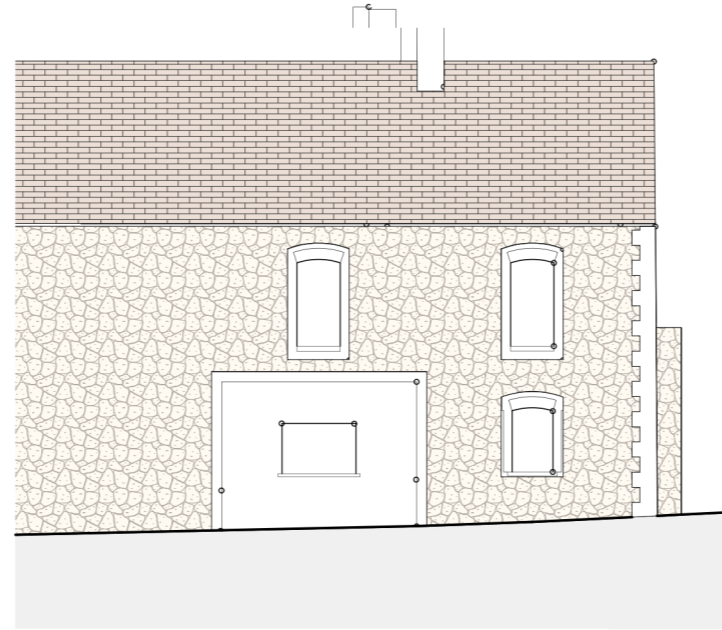


**vue 1**



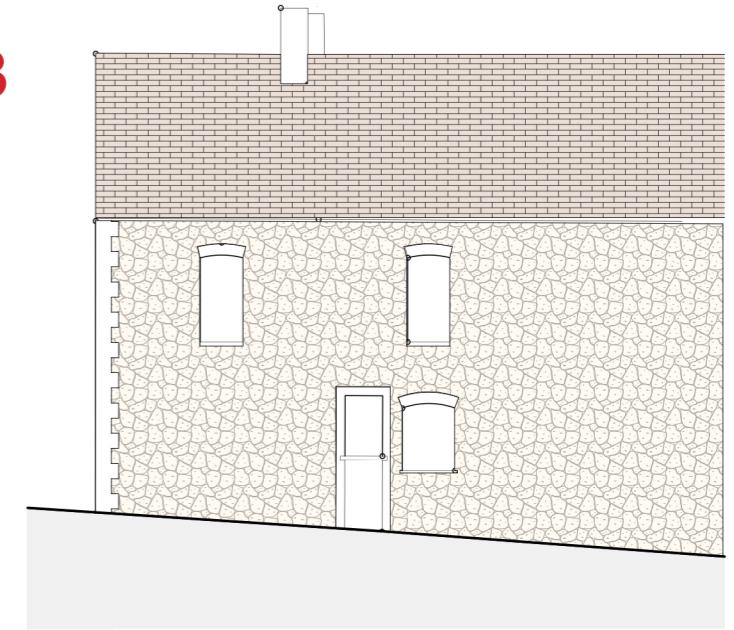
Bâtiment H - Façade Nord - Existant

**vue 2**

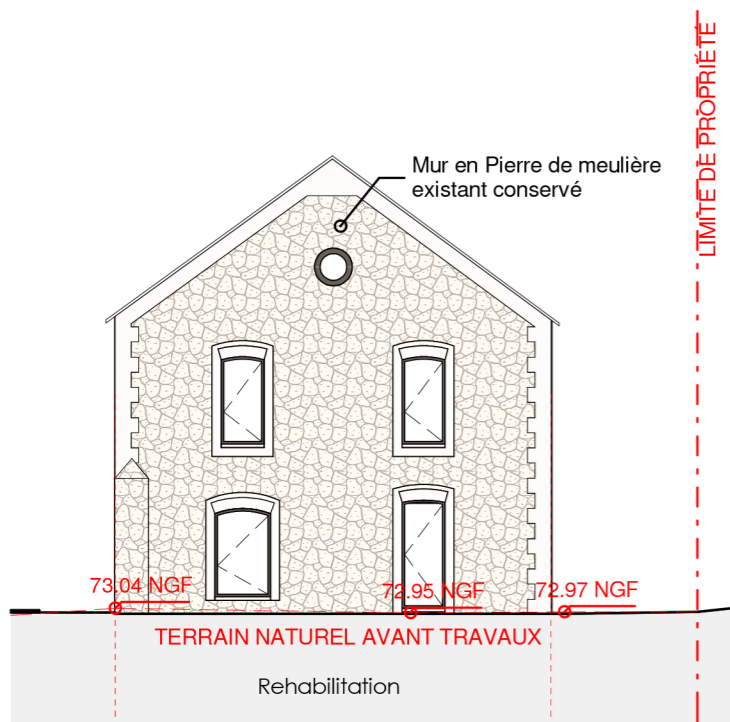


Bâtiment H - Façade Est - Existant

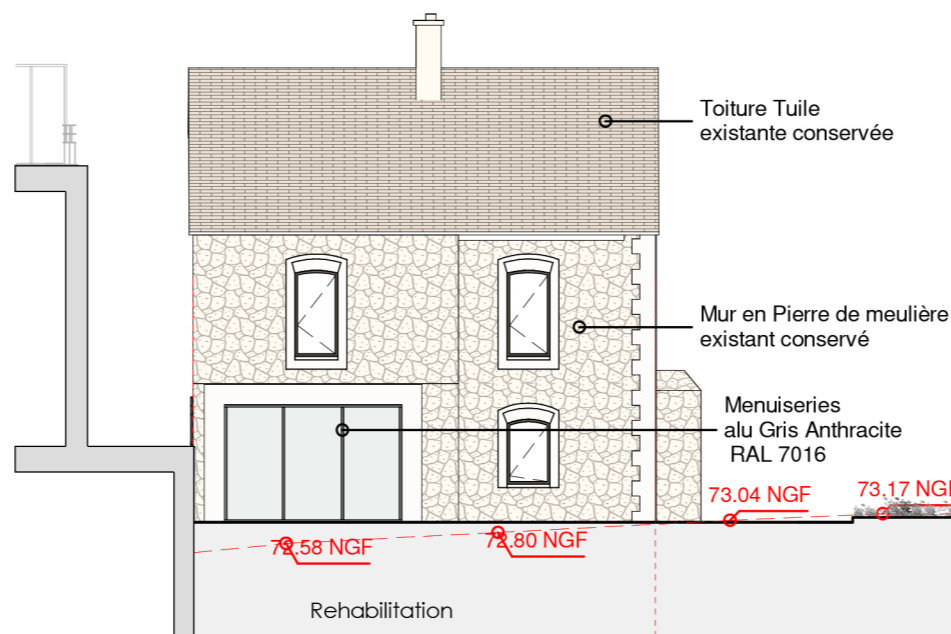
**vue 3**



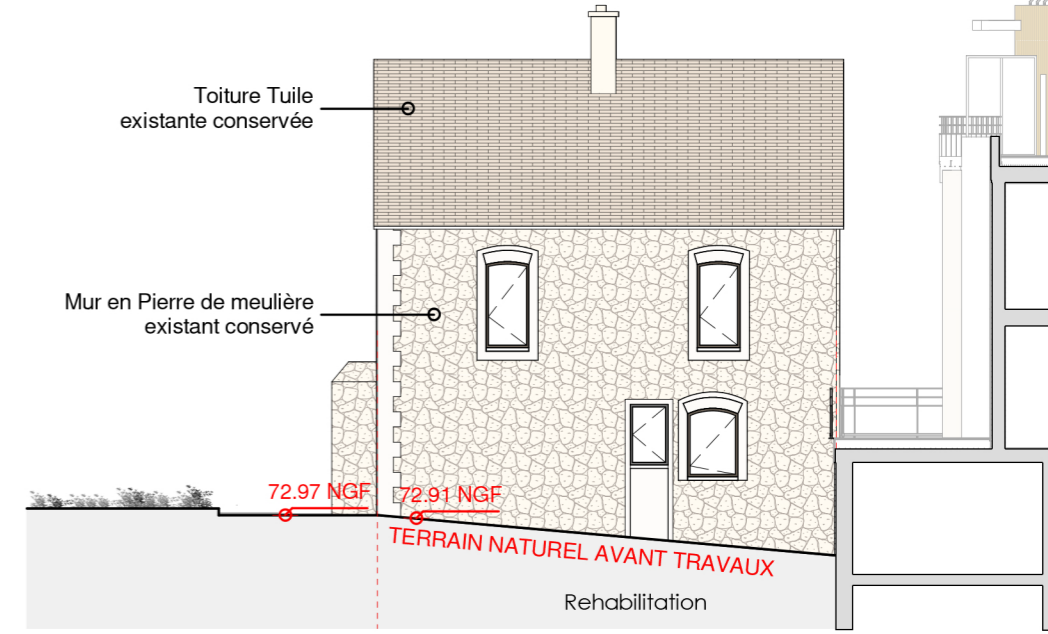
Bâtiment H - Façade Ouest - Existant



Bâtiment H - Façade Nord - Projet

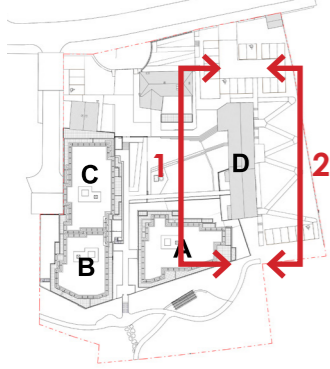


Bâtiment H - Façade Est- Projet



Bâtiment H - Façade Ouest- Projet

# REHABILITATION DE LA GRANGE :

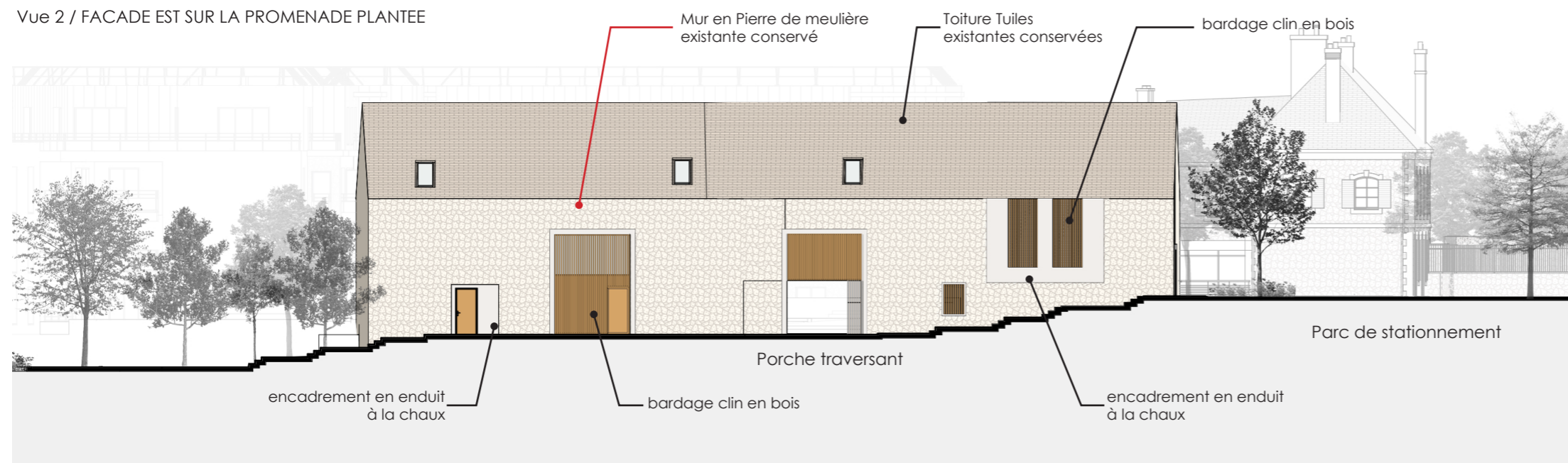
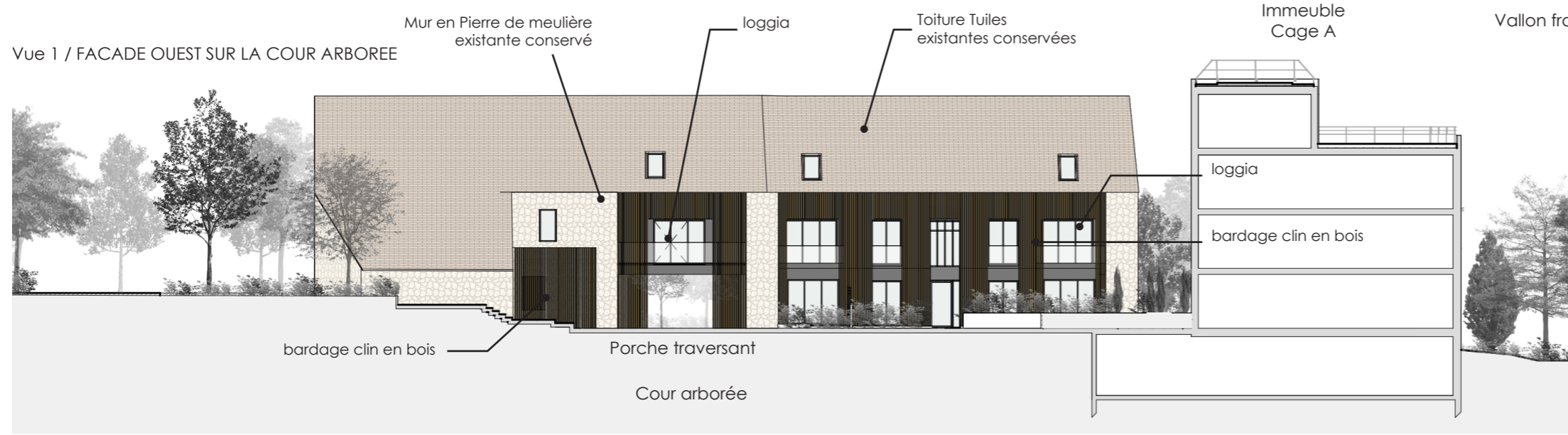


photographies de l'état existant

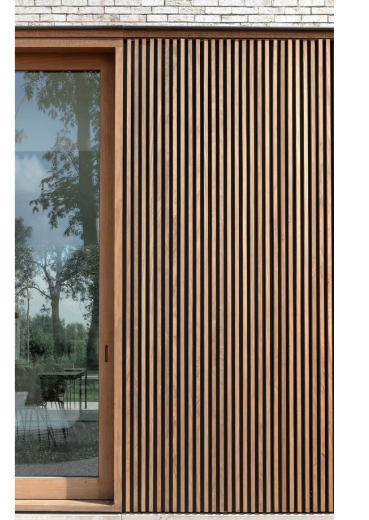
# Référence :



Principe d'aménagement des loggias



Principe de bardage avec des clins en bois



Principe d'encadrement des ouvertures en enduit à la chaux

# 04 FAÇADES ET MATERIAUX

Palette de matériaux :

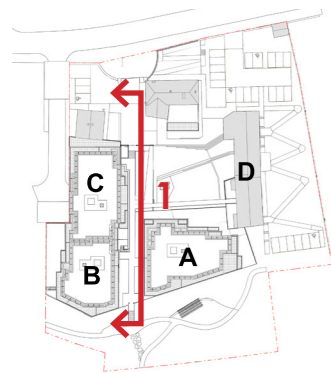


Parement en pierre de meulière

Enduit blanc cassé WB 001

Enduit ocre orangé WB 007

Bardage métallique laqué or



IMMEUBLE B - Accession

IMMEUBLE C - Social

ACTIVITE



# 05 MESURES ENVIRONNEMENTALES



- 01** PRISE EN COMPTE DE LA REGLEMENTATION RE 2025
- Réduction de la consommation énergétique
  - Diminution de l'impact carbone
  - Garantir le confort d'été

- 02** LOGEMENTS CERTIFIES NF HABITAT HQE
- Confort acoustique
  - Confort thermique et ventilation
  - Sécurité
  - Durabilité de l'ouvrage
  - Aménagement des logements

- 03** SYSTEME DE CHAUFFAGE : POMPE A CHALEUR
- Ecologique
  - Economique
  - Haut rendement
  - Autonome

- 04** PROJET PAYSAGE
- Une démarche vertueuse pour l'environnement



# 01 PRINCIPES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU SITE



LES ENTRÉES PIÉTONNES ET VÉHICULES

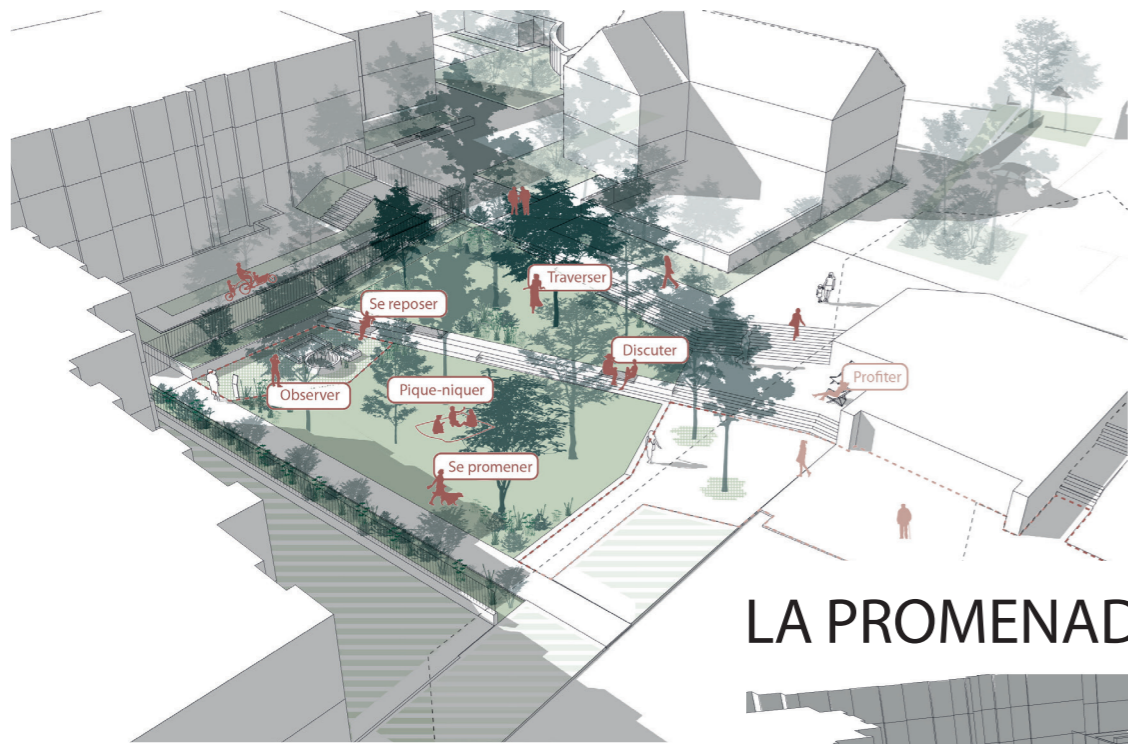
LA COUR ARBORÉE

LA PROMENADE PLANTÉE

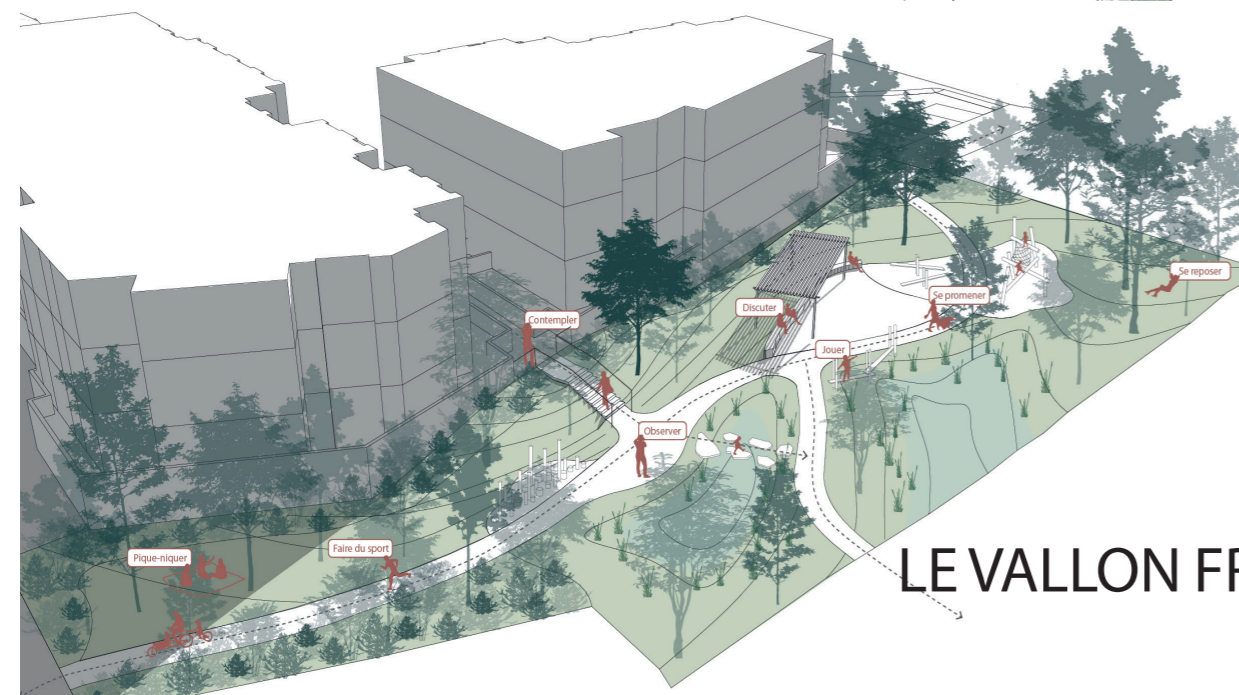
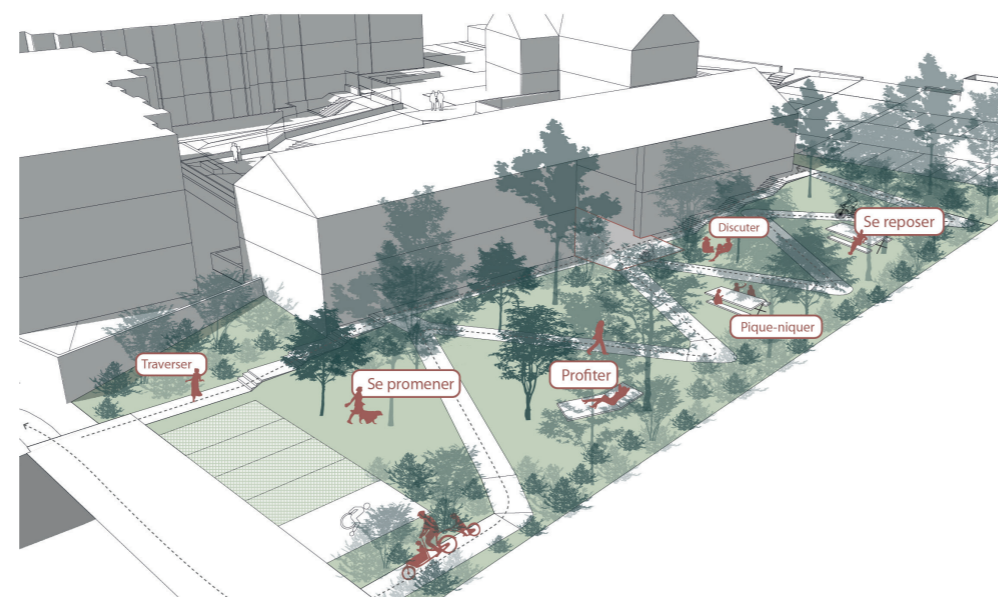
LE VALLON FRAIS



# LA COUR ARBORÉE



# LA PROMENADE PLANTÉE



# LE VALLON FRAIS

## PALETTE VÉGÉTALE



Haute tige



Érable champêtre, Érable Cannelle, Cerisier de Ste-Lucie, Alisier de Fontainebleau, Chêne vert, Chêne pubescent, Chêne à feuilles de myrsine, Charme Commun



Cépée



Érable de Montpellier, Amélanhier à feuilles ovales, Pommier sauvage



Massifs arbustifs bas



Oranger du Mexique, Viorne Tin, Cornouiller sanguin, fleur de neige japonais, Hortensia à feuilles de chêne, Rosier des chiens, Sureau hièble



Vivaces



Achillée ptarmique, Aspérule des teinturiers, Dauphinelles, Scabieuse odorante, Epilobe blanche, Spirée filipendule, Hellébore noir, Saug des bois, Saug des marais, Ail d'ornement

# 06 CALENDRIER PREVISIONNEL

Ce calendrier est établi dans le cas le plus favorable.

**01** LA CONCERTAION : DU 06 FEVRIER 2024 AU 06 MARS 2024  
- Mise à disposition au public  
- Synthèse  
- Etude des observations du public

**02** DEPOT DU PC : AVRIL 2024

**03** OBTENTION DU PC : OCTOBRE 2024

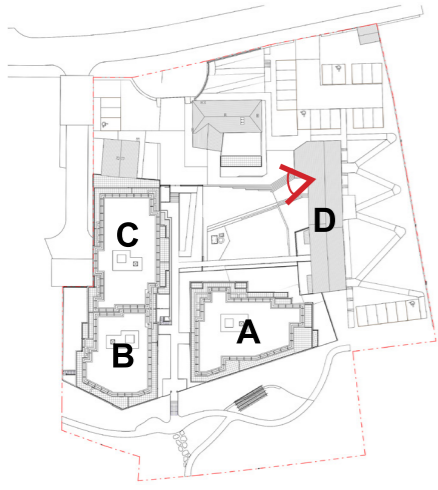
**04** PURGE DU PC : JANVIER 2025

**05** LANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION : FEVRIER 2025

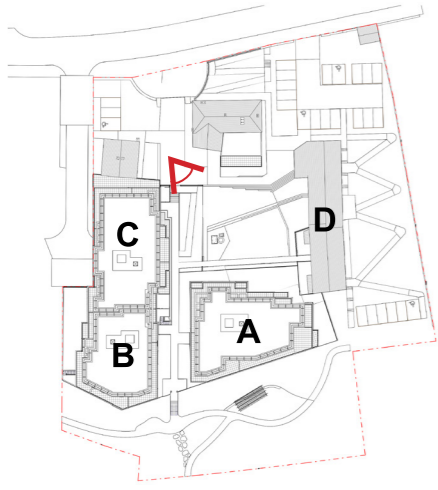
**06** DEMARRAGE DES TRAVAUX : JUIN 2025

**07** LIVRAISON DE L'OPERATION : 2° SEMESTRE 2027

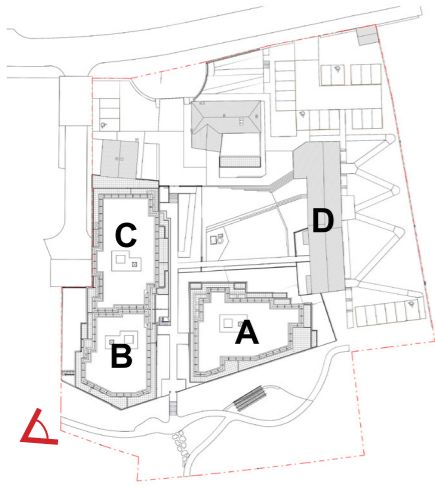
PERSPECTIVE VUE DEPUIS LA GRANGE



PERSPECTIVE VUE DEPUIS L'ENTREE PIETONNE



PERSPECTIVE VUE DEPUIS LE RU DE BALORY



# GREENCITY

IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

**GREENCITY IMMOBILIER**  
83 rue de Bercy - 75012 PARIS



**CABINET LAURENCE ARCHITECTES**  
18 avenue Emile Zola - 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS



**ATELIERS 2/3/4**  
234 rue du faubourg St Antoine - 75012 Paris