

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 -



SOMMAIRE

01	PORTEUR DU PROJET : LA SOCIÉTÉ GREENCITY IMMOBILIER	02
02	LOCALISATION DU PROJET	03
03	PROCÉDURE DE CONCERTATION	04
04	PRÉSENTATION DU PROJET ARCHITECTURAL	06
05	PRÉSENTATION DU PROJET PAYSAGER	31
06	CALENDRIER PREVISIONNEL	43

01 PORTEUR DU PROJET : LA SOCIÉTÉ GREENCITY IMMOBILIER

La société GREENCITY IMMOBILIER organise, en accord avec la commune de CESSON et en application de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation préalable au dépôt d'une demande de permis de construire portant sur la réalisation d'un projet de construction de **55 logements en accession et 26 logements locatifs sociaux comportant la réhabilitation d'une partie de la ferme Benoît** située au 51 de la rue du Gros Caillou.



GREENCITY IMMOBILIER est un promoteur indépendant rayonnant sur toute la France et principalement en régions toulousaine et parisienne. Son cœur de métier est la création de logement haut de gamme en accession privée. C'est une structure relativement récente (création en 2011) mais avec une ambition de développement important. Premier promoteur de la région toulousaine avec près de 1000 logements par an, elle soutient désormais un développement rapide en Ile-de-France. La production actuelle dans la région parisienne est d'environ 800 logements par an.

La société GREENCITY IMMOBILIER a la capacité de réaliser des programmes de toutes tailles. En effet, cette dernière allie la solidité financière des promoteurs nationaux et la flexibilité des structures plus légères. Elle est parvenue à créer un lien fort avec les acteurs de la région parisienne et a su s'entourer d'entreprises, d'architectes et de maîtres d'œuvre d'exécution permettant la production rapide et de très bonne qualité de logements dans tout le bassin parisien. A ce jour, la production globale en région parisienne représente quelques 2500 logements déjà livrés et environ 2000 en cours de réalisation, répartis sur une cinquantaine d'opérations.

GREENCITY IMMOBILIER est d'ailleurs déjà présent sur la commune de Cesson avec :

- Résidence Le Maupassant - une opération de 50 logements, rue de Paris, livrée en 2017
- Résidence Le Flaubert - une opération de 47 logements, rue du Gros Caillou, livrée en 2020
- Résidence Le Stendhal - une opération de 78 logements, rue du Gros Caillou, livraison prévue début 2024

Pour répondre à ce projet, **GREENCITY IMMOBILIER fait équipe avec le CABINET LAURENCE ARCHITECTES et les ATELIERS 2/3/4**, respectivement pour le volet architectural et le volet paysager.



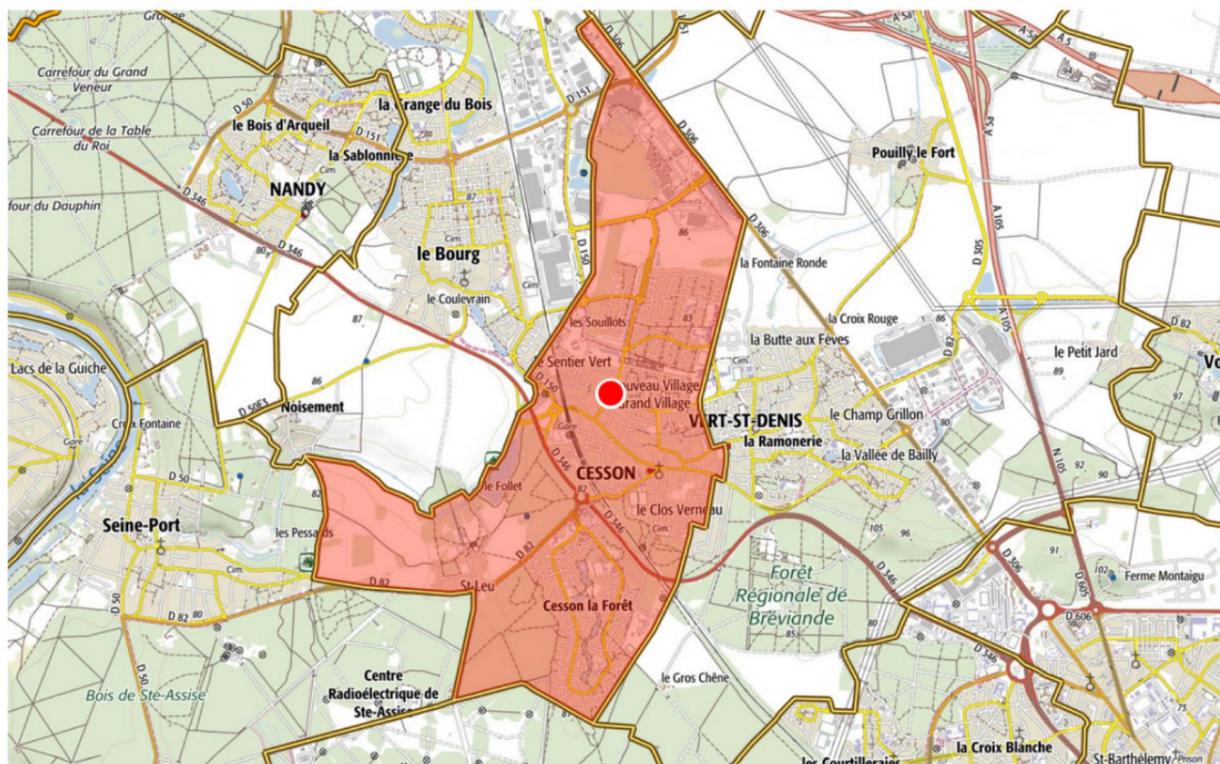
Architectes de père en fils depuis 1905, le CABINET LAURENCE ARCHITECTES est une agence accomplie dans le domaine des logements collectifs.



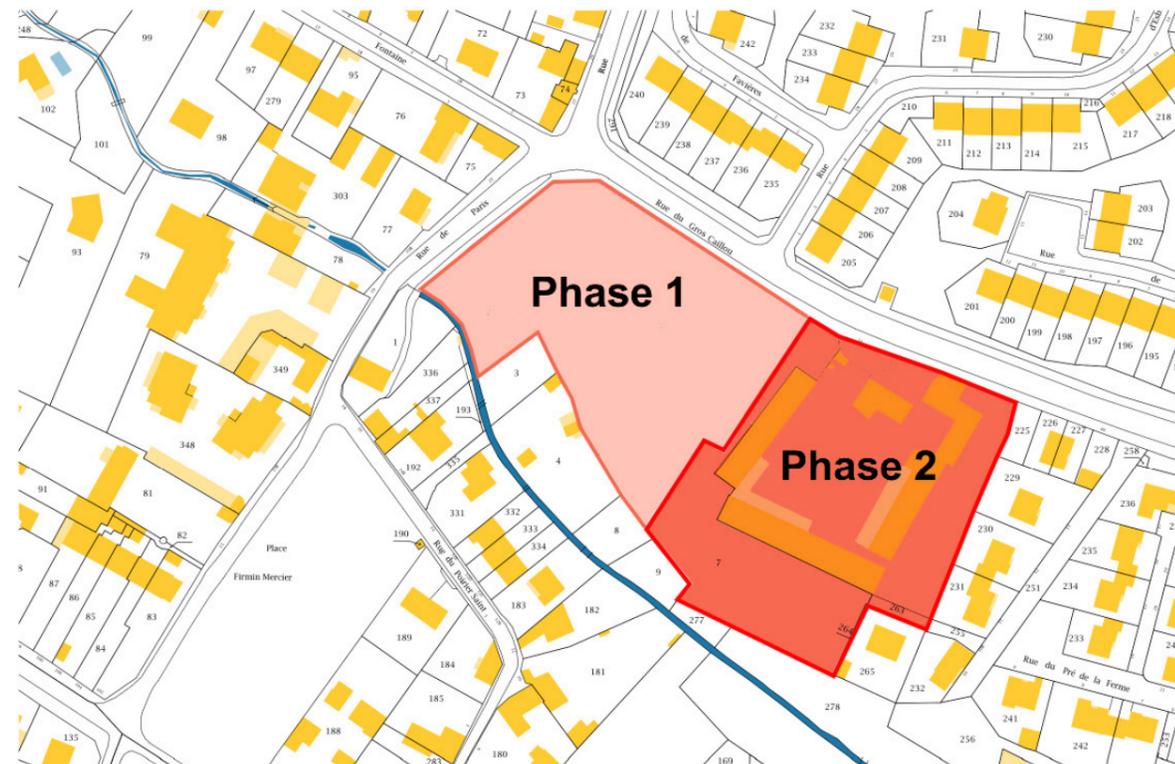
LES ATELIERS 2/3/4 abordent un large spectre de projets aux différentes échelles portés par une équipe pluridisciplinaire.

02 LOCALISATION DU PROJET

Plan de situation



Plan des délimitations foncières



Le projet est situé au sein de l'agglomération nouvelle Grand Paris Sud, plus particulièrement dans la partie seine-et-marnaise de l'agglomération. Il fait partie de l'opération d'intérêt National de Sénart en vertu de l'article R.121-4-1 a) du Code de l'Urbanisme dans le département de Seine-et-Marne (77), à une trentaine de kilomètres au Sud-Est de Paris. A une échelle plus fine, il est localisé sur le territoire de la commune de Cesson.

Le terrain d'assiette du projet est situé au 51 rue du Gros Caillou.

La limite Sud longe en partie le Ru de Balory et des terrains en friches. Le terrain est bordé en limite Est par des pavillons et à l'Ouest, par une opération neuve de 78 logements constituant une première partie de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 (OAP) du plan local d'urbanisme de Cesson révisé en 2022 (voir p.18).

Cette opération permettra la création de 81 logements : 55 logements en accession et 26 logements locatifs sociaux. Elle contribuera ainsi à l'augmentation du nombre de logements sociaux sur la commune, actuellement en déficit. Une partie des bâtiments existants sera valorisée et réhabilitée en équipements et logements.

03 PROCÉDURE DE CONCERTATION

Le projet entre dans les critères définis par la délibération 29-2017 du 22 mars 2017 de la ville de Cesson. La procédure de concertation se déroule de la manière suivante :

ETAPE 1

ACCOMPLISSEMENT DES MESURES DE PUBLICITÉ PRÉALABLES AVANT LE DÉBUT DE LA CONCERTATION

- Un avis de concertation sera établi et publié dans le journal local et dans la revue municipale « Cesson infos ».
- Un affichage en Mairie sera réalisé.
- Un panneau d'affichage sera posé à proximité du terrain d'assiette du site.
- La concertation se déroule du mardi 6 février 2024 au mercredi 6 mars 2024 inclus.

ETAPE 2

OUVERTURE DE LA CONCERTATION

- Le présent dossier de présentation de l'opération de GREENCITY IMMOBILIER sera mis à disposition du public en Mairie et sera consultable par toute personne qui le souhaite.
- Un registre sera également ouvert au public et sera destiné à recueillir ses observations sur le projet.

ETAPE 3

RÉALISATION DU BILAN DE LA CONCERTATION ET DÉPÔT DU DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

- La Mairie, associée à l'agglomération Grand Paris Sud, produira un bilan de la concertation sur la base des observations recueillies dans le registre.
- D'éventuelles reprises du projet pourront être effectuées en fonction des remarques formulées dans le registre.
- GREENCITY IMMOBILIER déposera ensuite une demande de permis de construire en Mairie et l'accompagnera du bilan de la concertation et des conséquences de cette concertation sur le projet s'il y en a.

FIN DE LA PROCEDURE DE CONCERTATION

L'ordonnance n°2015-117 4 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme précisée par le décret n°1782 du 28 décembre 2015 a prévu la possibilité d'instaurer une concertation préalable prévue à l'article L.103-2, pour des projets de travaux ou d'aménagement soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, sous certaines conditions.

Le projet de GREENCITY IMMOBILIER à Cesson répondant aux conditions pour la mise en place de cette concertation facultative, GREENCITY IMMOBILIER a souhaité organiser, en accord avec la commune, et en application de l'article L300-2, une concertation préalablement à son dépôt de permis de construire.

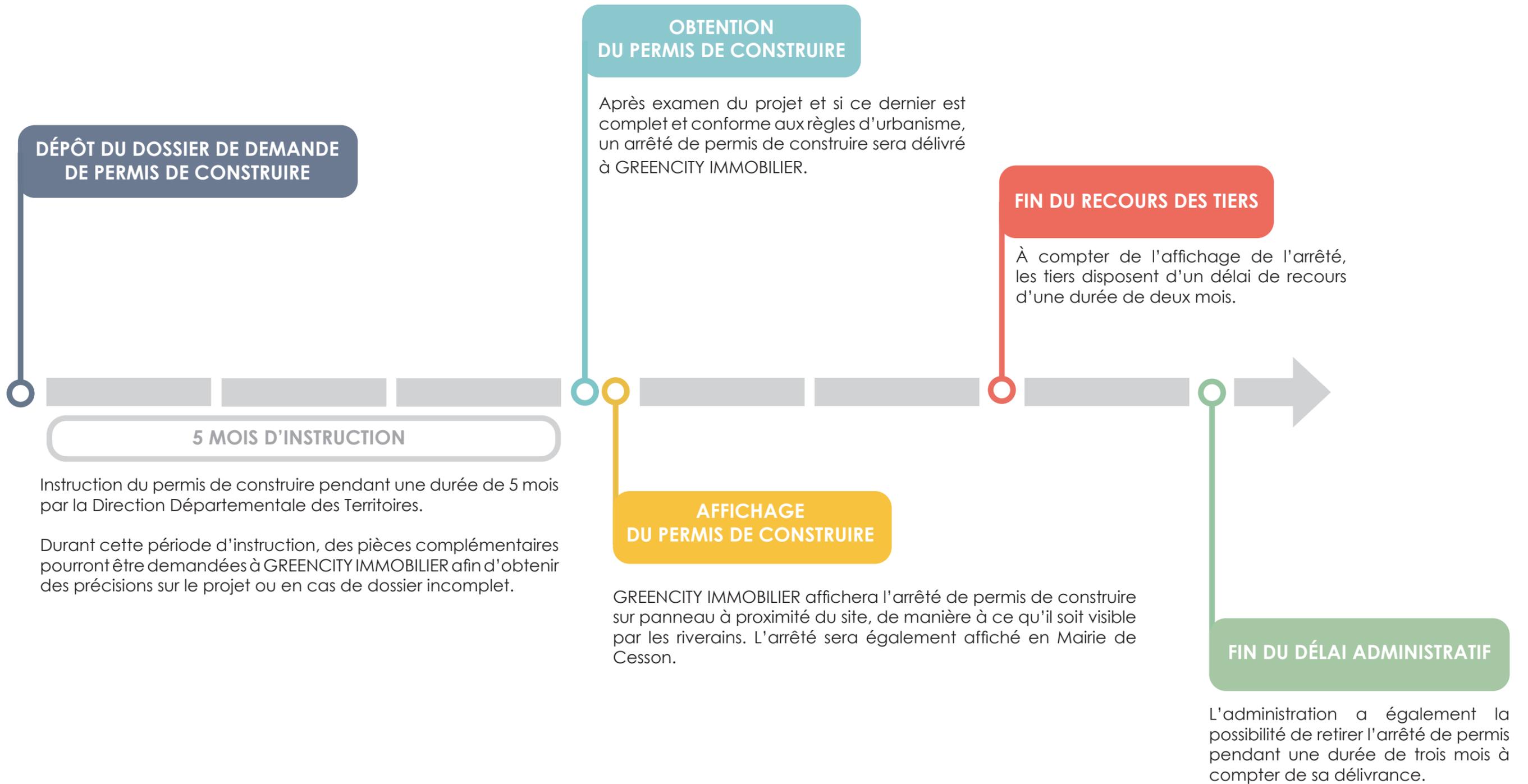
OBJECTIFS DE LA CONCERTATION :

À travers cette concertation, GREENCITY IMMOBILIER souhaite confronter son projet aux avis des riverains et recevoir leurs remarques ou leurs appréciations.

Ainsi, en examinant les résultats de la concertation, GREENCITY IMMOBILIER sera en mesure, soit de s'assurer que son projet s'insère de manière homogène dans son environnement et appréciée par les riverains, soit de recevoir les remarques issues de la consultation.

Une réflexion particulière sera alors portée à tous les avis du registre et des solutions pourront être apportées de manière à répondre aux éventuelles problématiques soulevées.

LE DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE



04 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 CALENDRIER PREVISIONNEL



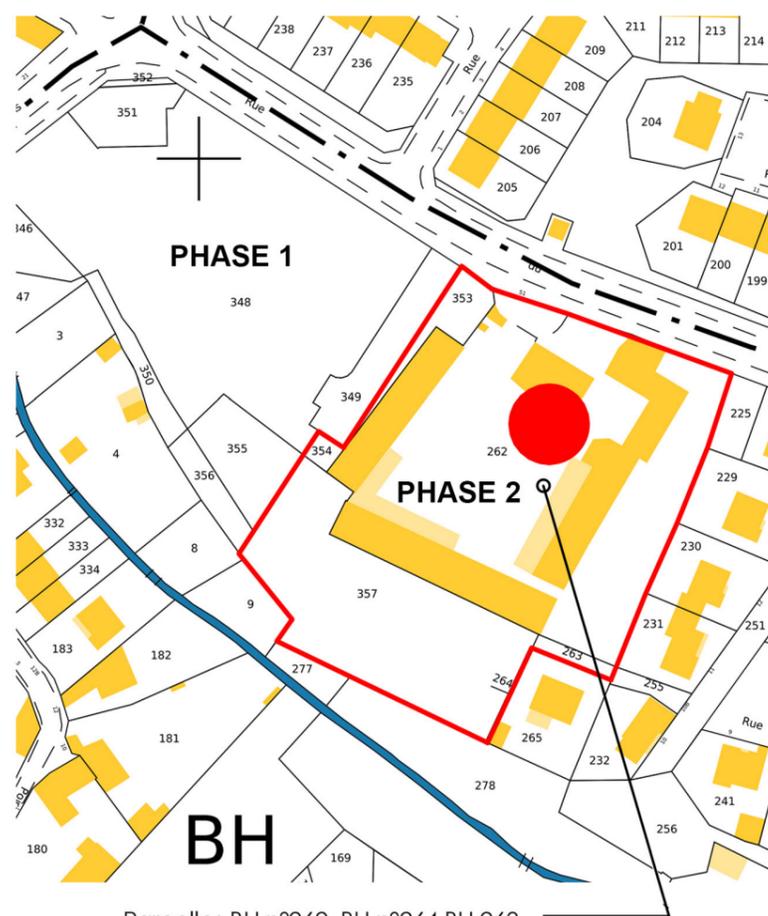
01 LE SITE : UN CORPS DE FERME

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 m².

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*

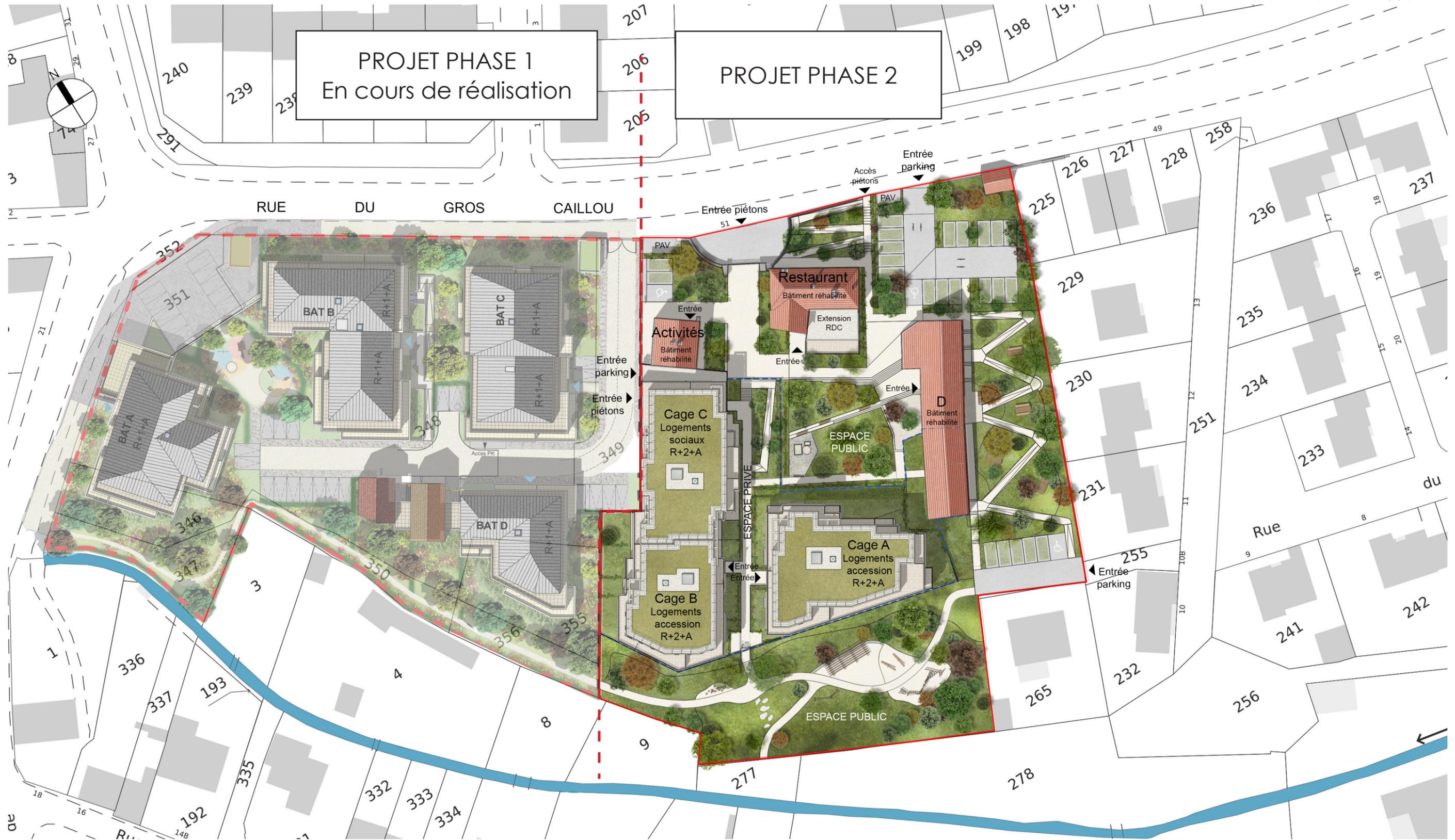


le puits



 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.

PRESERVER L'IDENTITÉ DU SITE EN RECRÉANT LE CORPS DE FERME

L'état actuel du corps de ferme ne permet pas la conservation de l'ensemble et oblige une démolition partielle.

Une étude structurale a été réalisée afin d'identifier les bâtiments qui pouvaient être conservés et réhabilités.

Il a été constaté qu'une partie des bâtiments ne tenait qu'avec de simples tirants et ne pouvait pas faire l'objet d'une réhabilitation.

La maison de maître, une partie du bâtiment au nord-ouest du terrain et la grange à l'est seront conservées et réhabilitées.

Le projet comporte cinq constructions distinctes. La composition générale et l'implantation des bâtis préservent l'identité du site en recréant le corps de ferme avec des volumes articulés autour d'un espace public.

REHABILITATIONS + CONSTRUCTIONS NEUVES



- La surface créée pour les 50 logements en accession des immeubles A et B est de 2.923 m².
- La surface créée pour les 26 logements sociaux de l'immeuble C est de 1.503 m²
- La surface créée pour les 5 logements en accession situés dans la grange réhabilitée est de 253 m².



Trois bâtiments réhabilités

- Le bâtiment au Nord intégrera un restaurant de 273 m² de SDP. Une extension de 46 m² sera créée pour valoriser le bâtiment existant.
- Le bâtiment à l'Ouest intégrera un local d'activités de 122 m² sur 2 niveaux.
- Le bâtiment à l'Est intégrera 5 logements en accession au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, ainsi qu'un local vélos dédié aux logements.

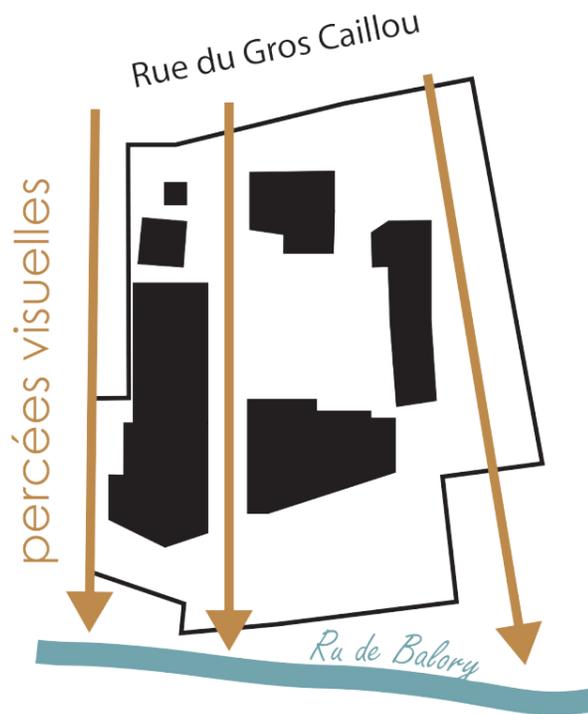
Deux constructions neuves

- L'immeuble A, constitué de 28 logements en accession sur 4 niveaux
- L'immeuble B, constitué de 22 logements en accession sur 4 niveaux
- L'immeuble C, constitué de 26 logements locatifs sociaux sur 4 niveaux

RELIER LA RUE AU RU PAR...

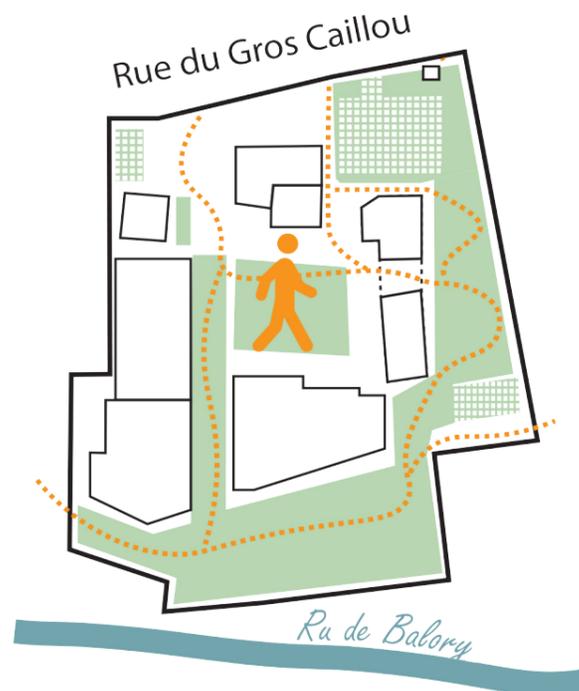
...DES TRANSPARENCES...

La disposition des bâtis sur le site offre des transparences Nord-Sud depuis la rue du Gros Caillou créant ainsi une perspective plongeante sur le Ru de Balory avec des grandes percées visuelles.



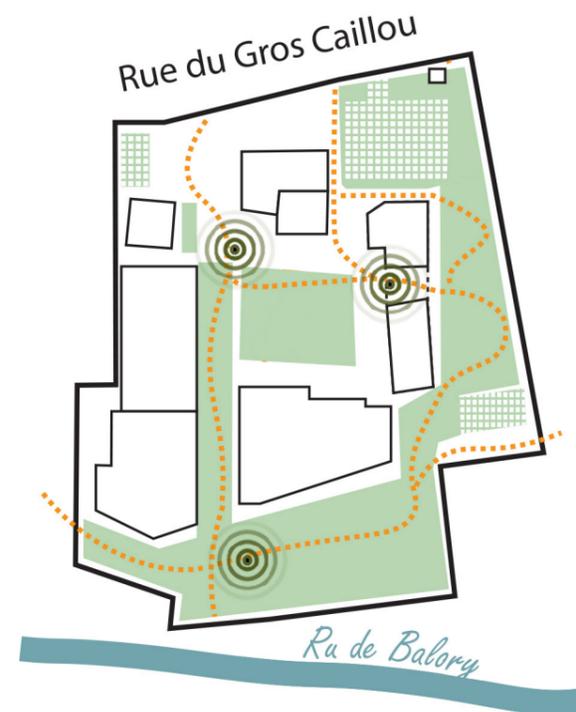
...UNE PROMENADE PAYSAGERE...

Le projet souscrit aux prescriptions fixées par le périmètre d'orientations n°1 du PLU en assurant le raccord à la promenade le long du Ru de Balory. Un maillage généreux de circulations douces traverse le site, soulignant ainsi le caractère ouvert et perméable du projet.



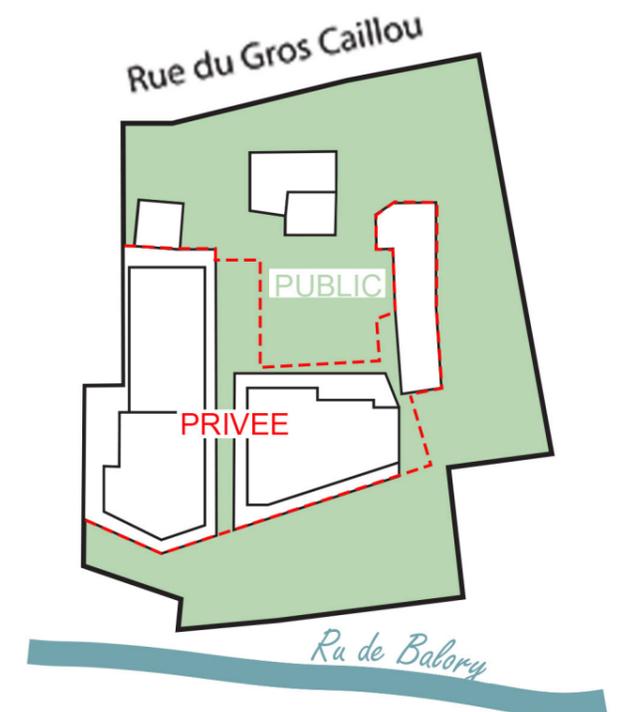
...DES LIEUX DE RENCONTRE

Trois pôles de rencontre seront créés permettant des usages divers et variés.



...EN MINIMISANT LES ESPACES PRIVATIFS

La Ferme Benoît demeurera un site ouvert à tous. L'idée est de réellement privilégier l'espace public en minimisant les espaces clos privés qui seront ouverts en journée laissant l'accès à l'ensemble des cheminements du site.



LES ACCES :

L'accès piéton principal de l'opération se réalise par l'entrée historique de la Ferme depuis le trottoir de la rue du Gros Caillou, il donne accès à une allée piétonne traversant le terrain jusqu'au sentier, longeant le Ru de Balory.

Ce cheminement desservira l'ensemble du programme de l'opération : le restaurant, le local d'activité ainsi que les logements.

Les immeubles de logements (cages A, B et C) disposent également d'un accès direct depuis la voie nouvelle située sur la phase 1. Ce cheminement privé sera ouvert au public la journée et fermé la nuit, pour des raisons de sécurité.

Les logements situés dans la grange réhabilitée auront un accès au Sud du terrain par un cheminement situé dans le prolongement de la rue du Pré de la Ferme.

Ces différents accès et cheminements permettent de créer une boucle à l'intérieur et à l'extérieur du terrain desservant l'ensemble de l'opération.

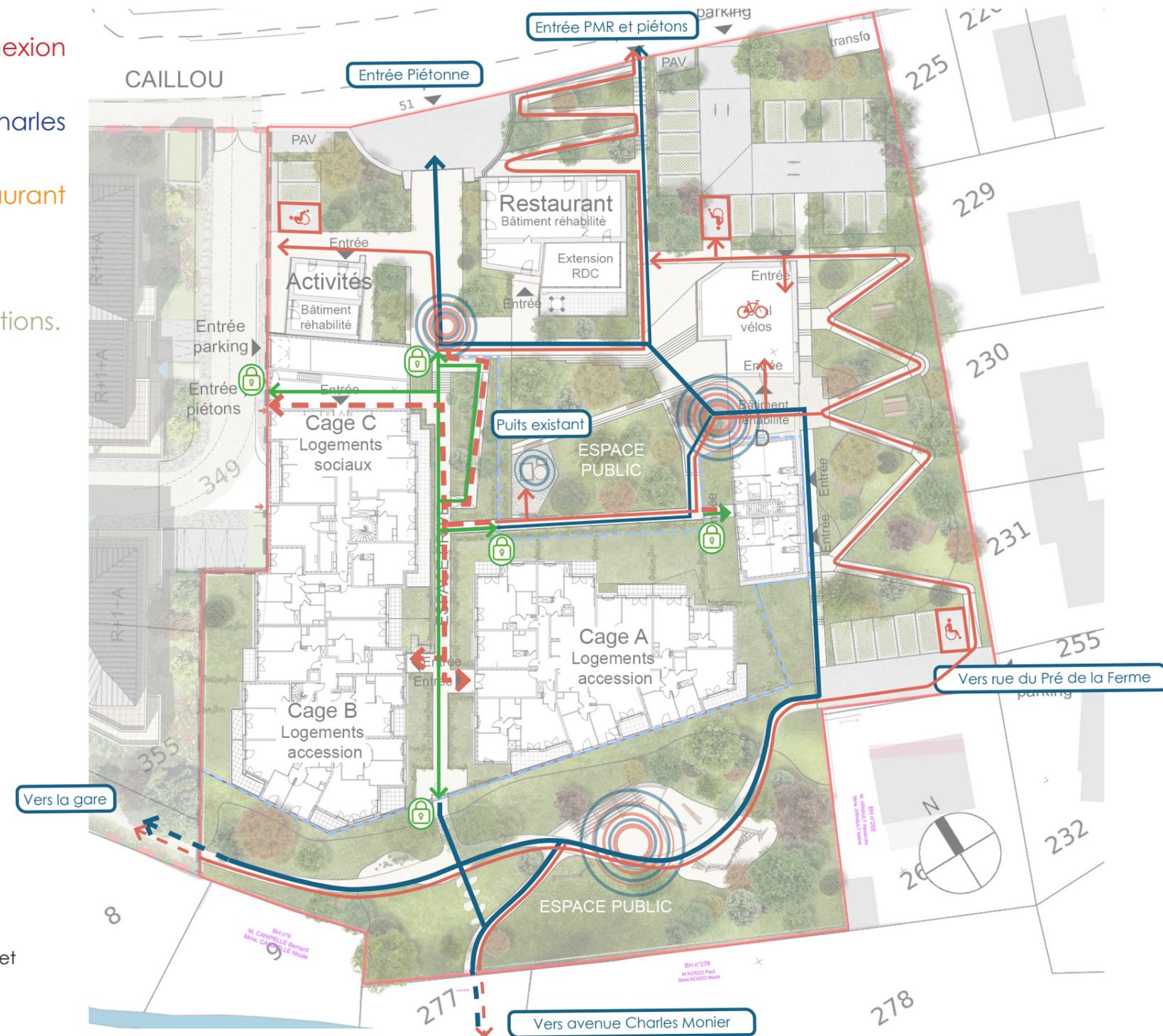
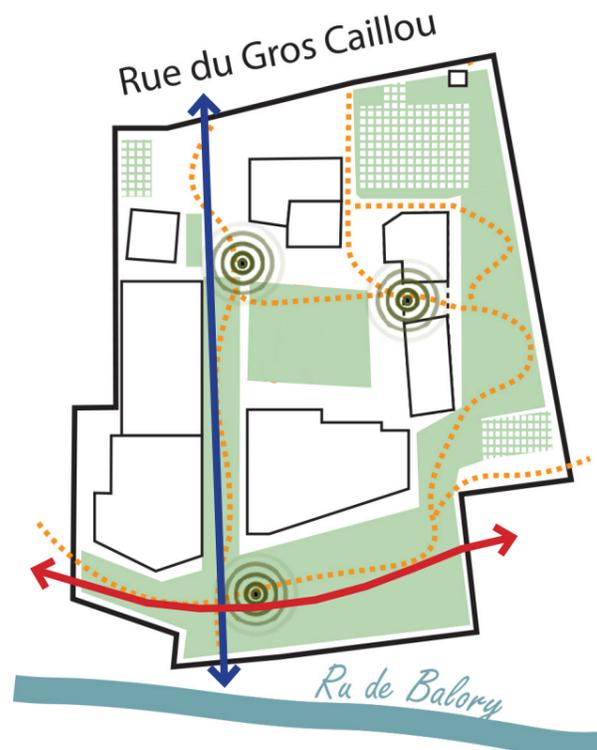
- Une traversée Est-Ouest par le vallon frais du Balory et assure une connexion vers la gare.

- 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 publics
- - - Circulations PMR et cycles privées

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

LES ACCES :

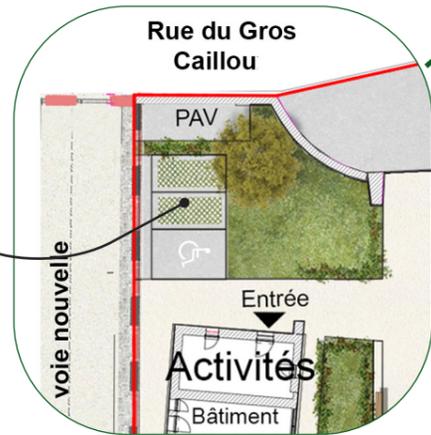
L'accès véhicule au site se réalise par la rue du Gros Caillou au Nord, la rue du Pré de la Ferme à l'Est et la voie nouvelle à l'Ouest.

Afin de conserver un cœur piéton, trois zones de parking extérieures s'implanteront aux entrées du site, ainsi qu'un niveau de sous-sol dont l'entrée se fait par la voie nouvelle de la phase 1. Le sous-sol se limite à l'emprise des 2 immeubles collectifs (cages A, B et C) pour limiter son impact et conserver un maximum de pleine terre sur le terrain.

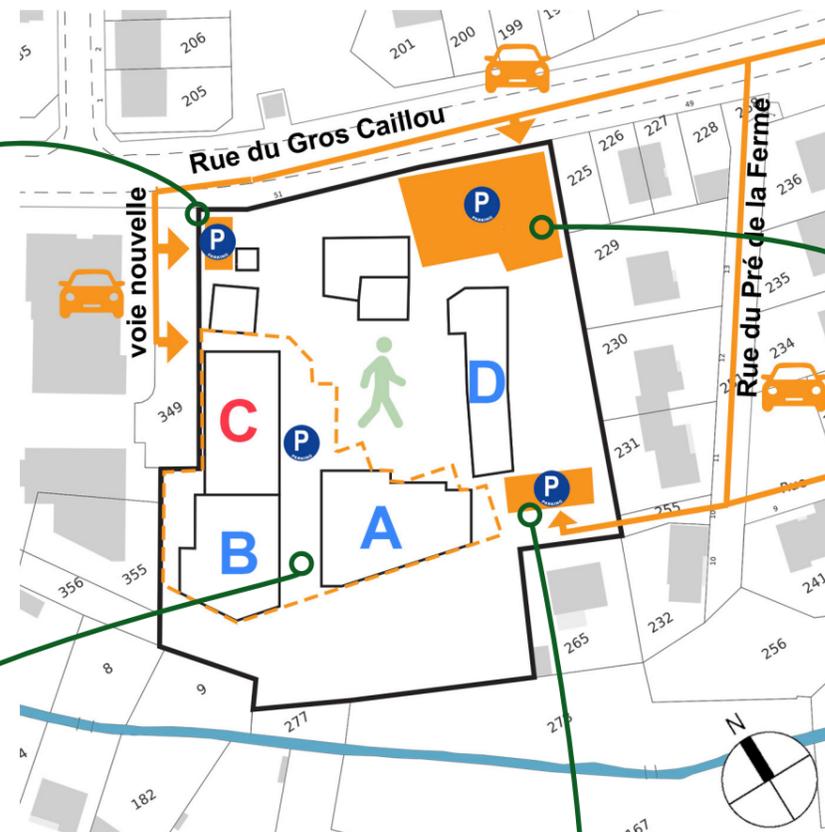
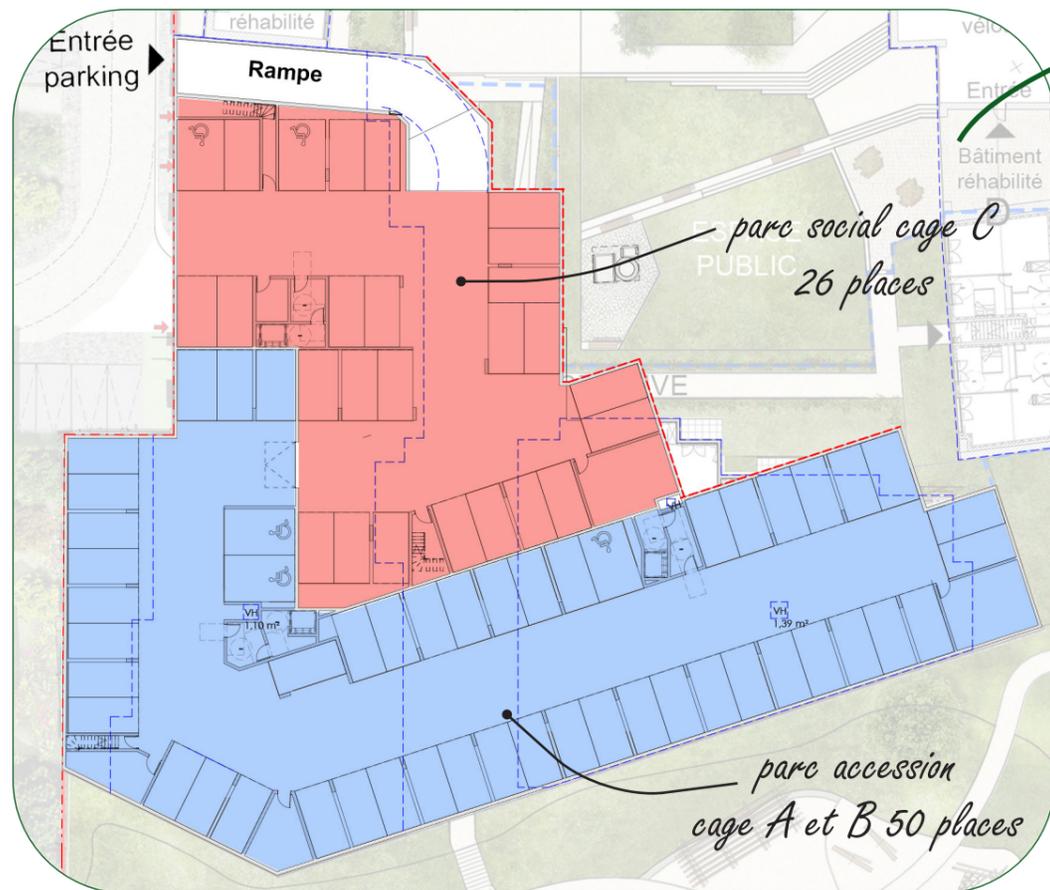
Le projet comportera un total de 102 places de stationnement.

3 places de stationnement situées sur la voie nouvelle :

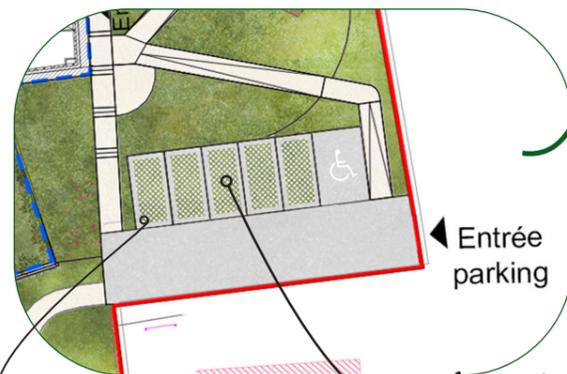
3 places de stationnement dédiées au local d'activité



parking en sous-sol accessible depuis la voie nouvelle :



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

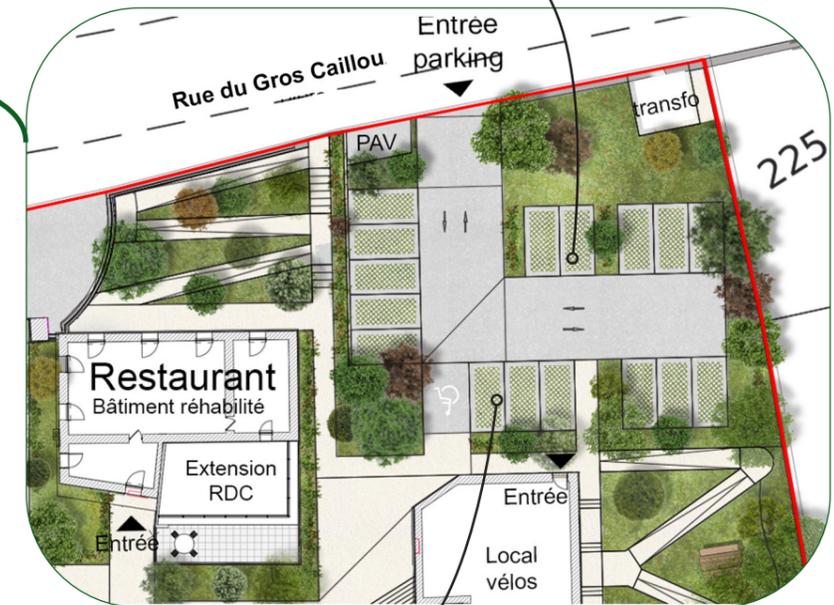


1 place dédiée à la maison voisine parcelle n° 265

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

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

14 places visiteurs



3 places dédiées au restaurant

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES
Logements sociaux	26
Logements accessions	55
Activité	3
Restaurant	3
Visiteurs	14
Voisin	1
TOTAL	102

Les places de stationnement situées au sous-sol seront dédiées aux logements des cages A, B et C. Il comporte 76 places dont 26 places pour les logements sociaux et 50 places pour les logements en accession.

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

INTEGRATION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT :

MODIFICATIONS DE LA RUE DU GROS CAILLOU

L'aspect général de la rue du Gros Caillou ne va pas changer, l'intégralité du mur sera conservé ainsi que la clôture en serrurerie. Il y aura uniquement le mur pignon de la grange qui sera démoli à cause de son état actuel.

L'accès actuel sera mis en valeur et un accès secondaire s'intégrera dans la clôture existante afin de permettre un accès PMR au site.



photographies de l'état existant



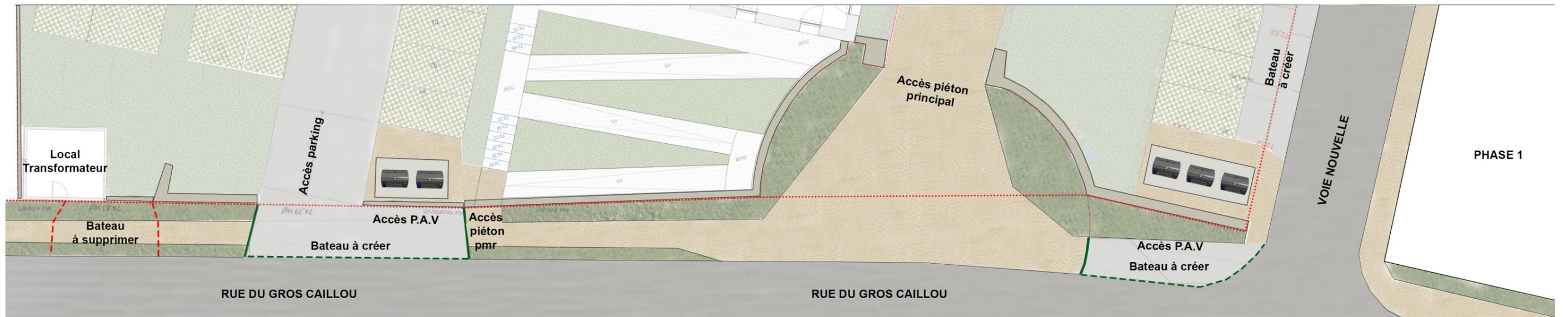
Vue de la façade le long de le Rue du Gros Caillou
Situation actuelle

- - - - - Partie supprimée
- Partie conservée

MODIFICATIONS DE LA RUE DU GROS CAILLOU



Vue de la façade le long de le Rue du Gros Caillou
Projet



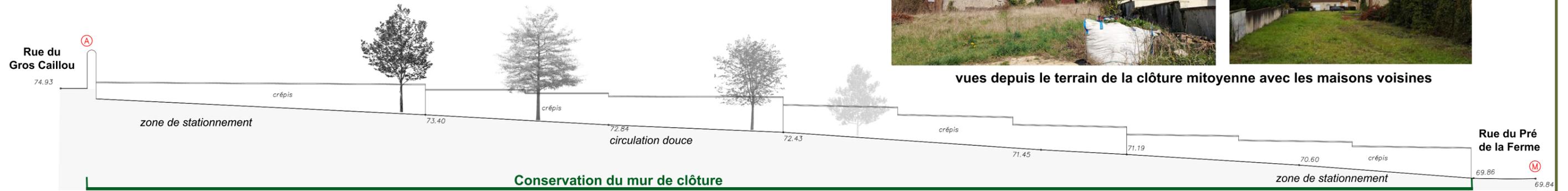
Vue en plan le long de le Rue du Gros Caillou
Projet

Afin d'accéder au parking et de donner accès aux points d'apports volontaires (PAV) deux bateaux seront créés l'un sur la rue du Gros Caillou et l'autre à l'angle de la voie nouvelle et de la rue du Gros Caillou.

Ils sont nécessaires afin de permettre le ramassage des ordures pour que le camion « poubelle » soit à une distance inférieure à 5m des points d'apports volontaires et permettre ainsi le vidage des conteneurs.

CONSERVATION DES CLOTURES EXISTANTES :

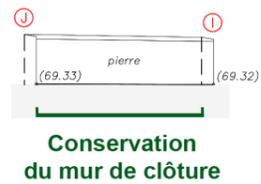
Vue 1 : clôture mitoyenne avec les maisons voisines



vues depuis le terrain de la clôture mitoyenne avec les maisons voisines



Vue 5 : clôture le long du Ru de Balory

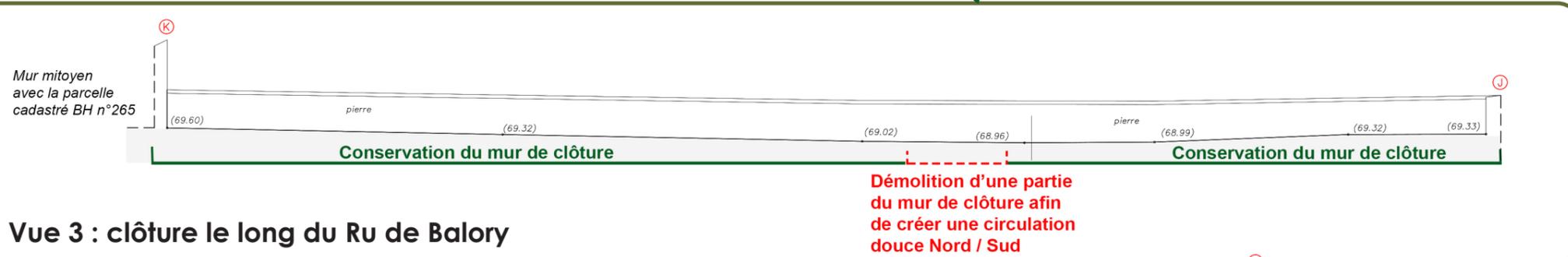
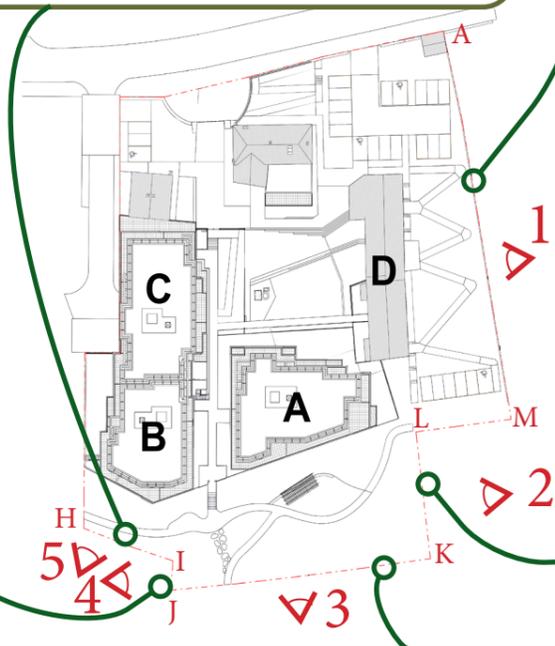


Vue 4 : clôture le long du Ru de Balory

Vue 2 : clôture rue du Pré de la ferme



vue depuis la Rue du Pré de la Ferme



Vue 3 : clôture le long du Ru de Balory

--- Partie supprimée
 ——— Partie conservée

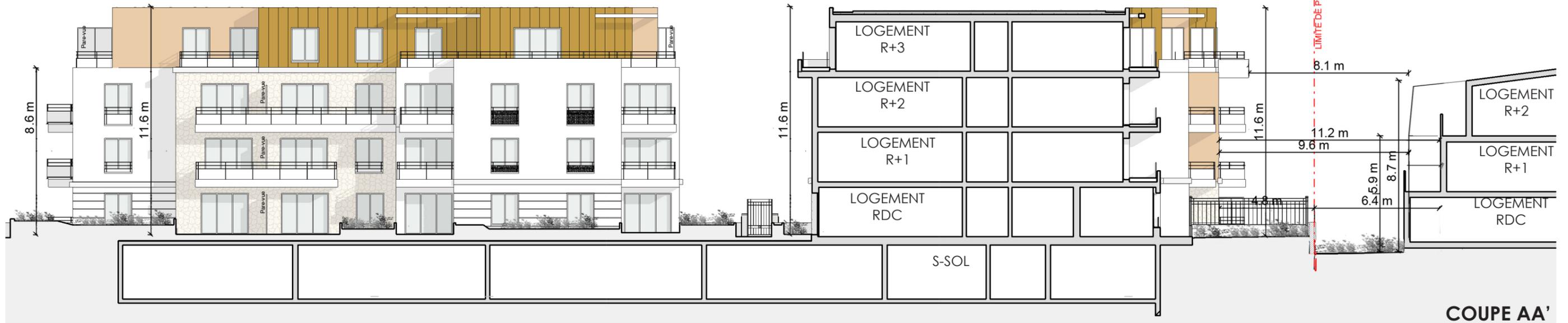
COUPES DU PROJET :

PROJET PHASE 2

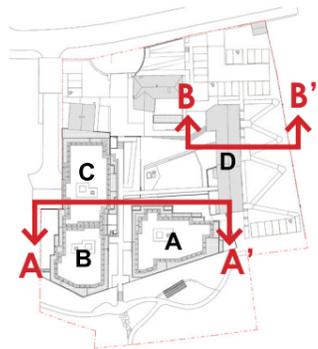
PHASE 1
en cours de réalisation

IMMEUBLE A - ACCESSION

IMMEUBLE C - SOCIAL

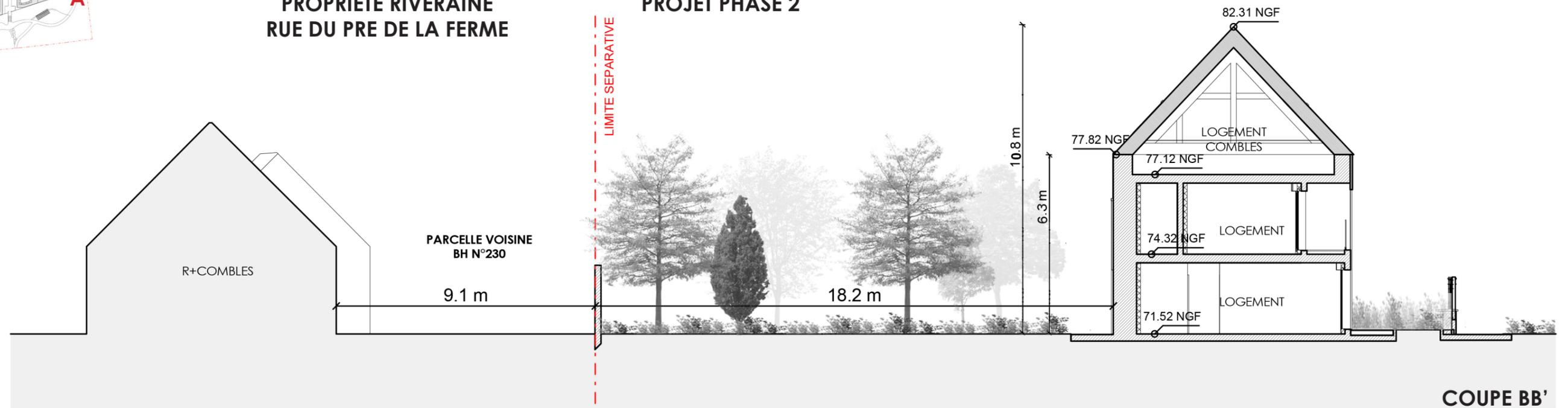


COUPE AA'



PROPRIÉTÉ RIVERAINE
RUE DU PRE DE LA FERME

PROJET PHASE 2



COUPE BB'

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.

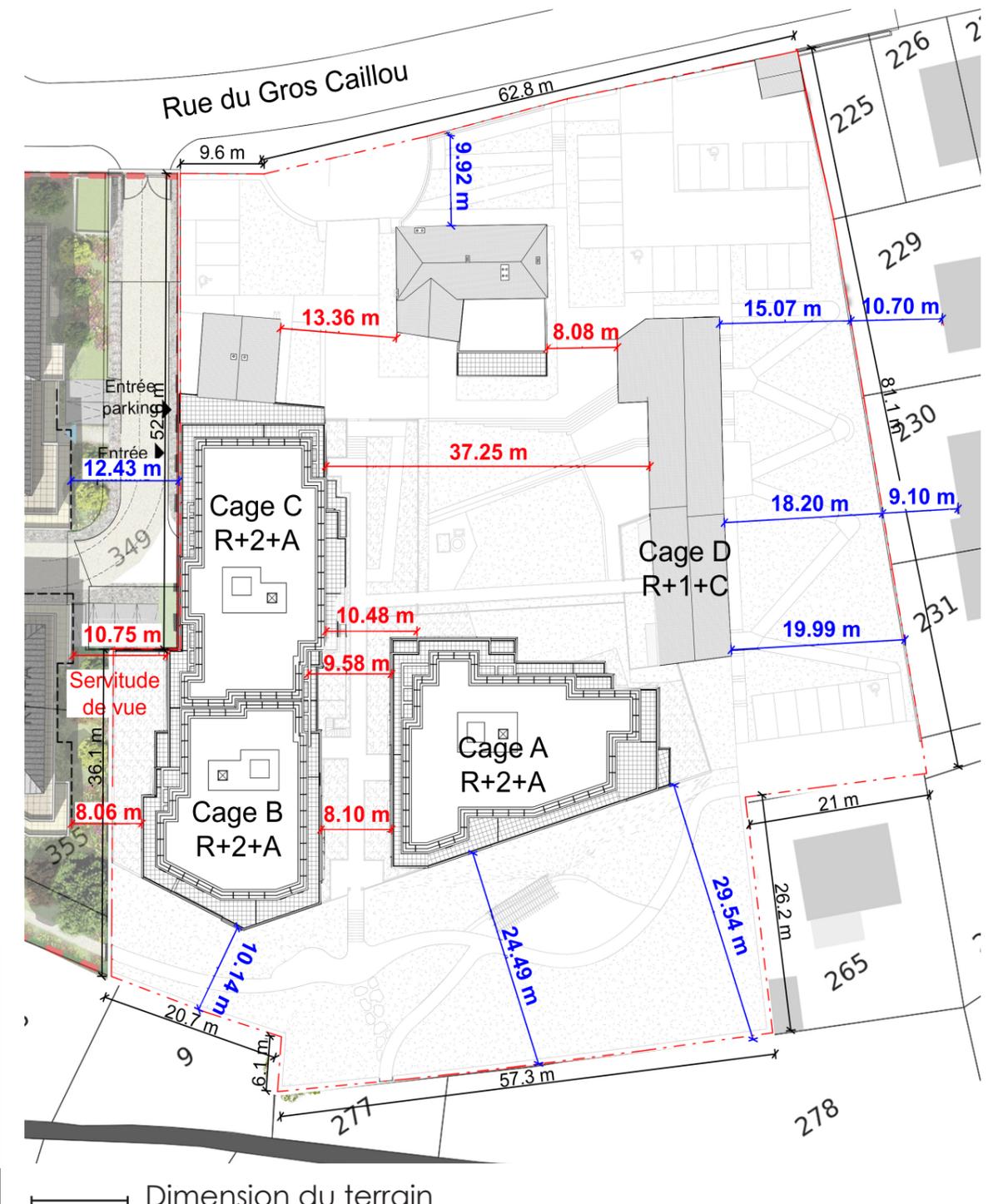
Principales Règles d'urbanisme :

- 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 :

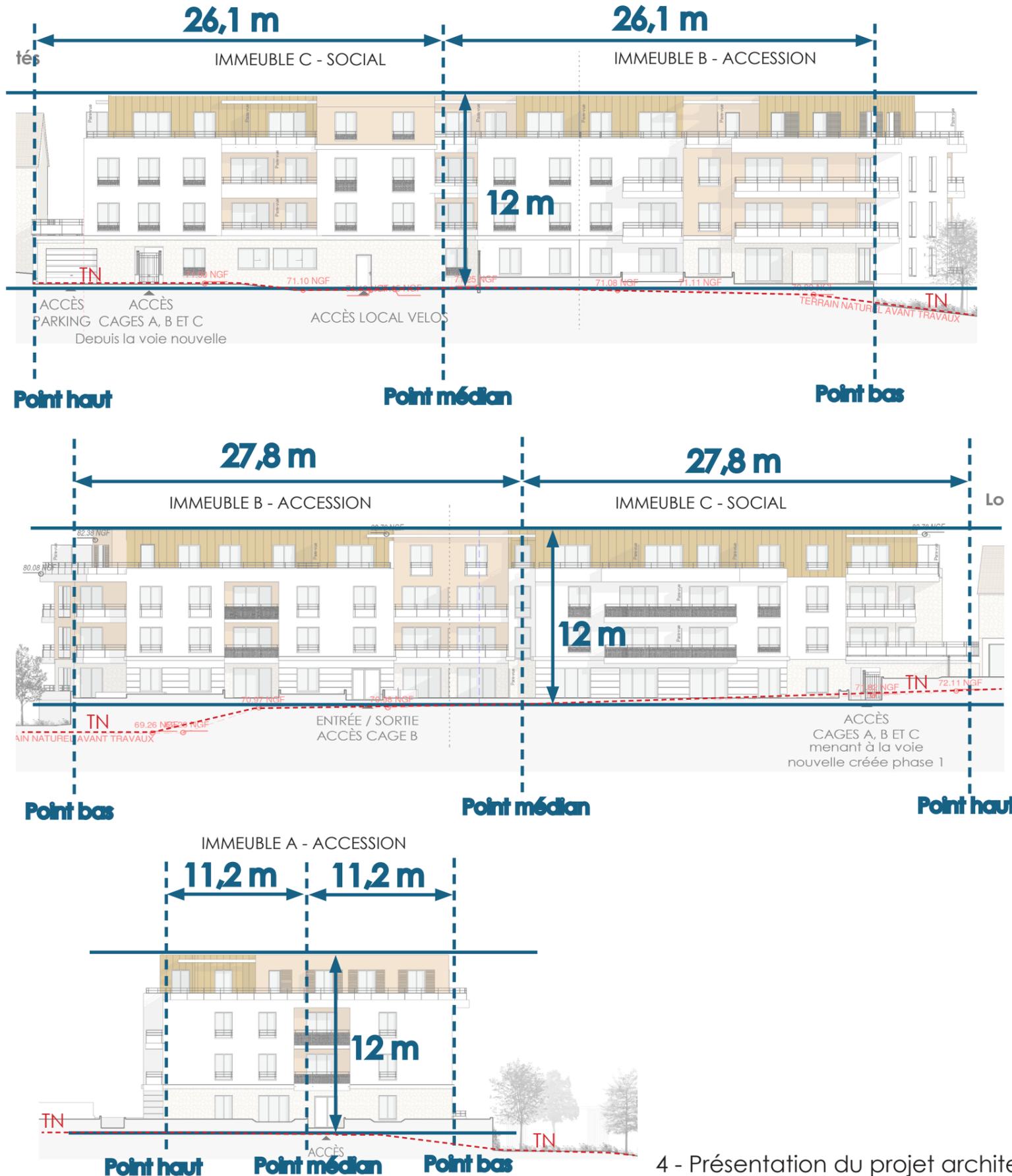
DESTINATION	NORME PLU	NOMBRE DE LOGEMENT ET SURFACE	OBLIGATION PLU	PROJET
Logements sociaux	0,5 place / logement	26 Logements	13	26
Logements accessions	1 place / logement	55 logements	55	55
Restauration et Activité	1 place / 120 m ² de SDP	273 m ² restaurant + 122 m ² activité soit 395 m²	4	6
			72	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.

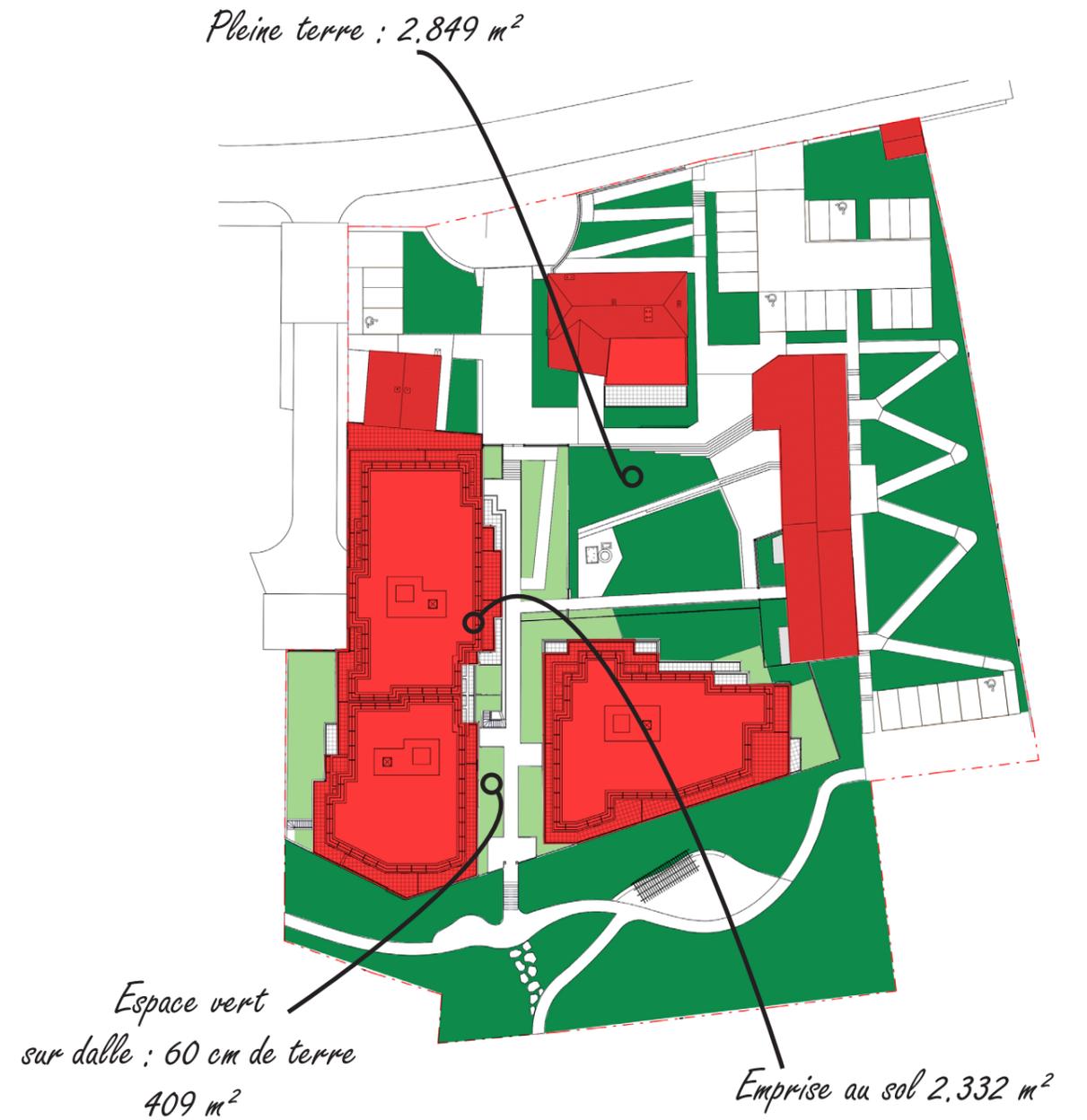
Plan indiquant les distances entre les bâtiments et les limites séparatives montrant la conformité du projet par rapport au PLU.



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



- Emprise au sol : 50% maximum de la superficie de la propriété (8.141 m²) soit 4.070 m² (projet : 2.332 m² soit 28,64 %)
- Surface aménagée en espaces verts : minimum 30% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée (8.141 m²) soit 2.442 m² (Projet : 3.258 m² soit 40 %)
- Surface aménagée en espaces verts de pleine terre : minimum 15 % de la superficie de l'unité foncière doit être de pleine terre (8.141 m²) soit 1.221 m² (Projet : 2.849 m² soit 35 %)



04 FAÇADES ET MATERIAUX

Le traitement architectural est particulièrement étudié afin de s'insérer au mieux dans son environnement et de s'intégrer avec les bâtiments existants de la Ferme Benoît.

Le rez-de-chaussée en parement pierre de meulière forme un soubassement, marqué par l'horizontalité du bandeau du 1^{er} étage.

Afin de séquencer les bâtiments, des jeux d'enduit blanc cassé et d'enduit ocre orangé seront réalisés du 1^{er} au 2^{ème} étages.

Pour accentuer ce séquençage, des balcons et des loggias animent et rythment les façades. Les garde-corps seront réalisés en serrurerie gris anthracite RAL 7016 avec un remplissage vitré translucide ou une tôle perforée en gris anthracite RAL 7016.

Le dernier étage reçoit principalement un bardage métallique laqué or donnant la sensation de toiture, le retrait de ce niveau et le choix du matériau créent un dégradé qui diminue la perception de la hauteur des bâtiments.

Palette de matériaux :

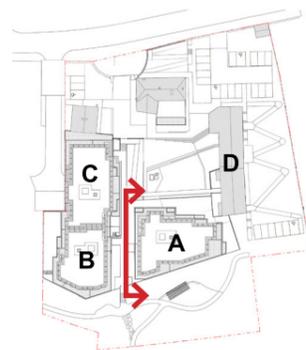


Parement en pierre de meulière

Enduit blanc cassé WB 001

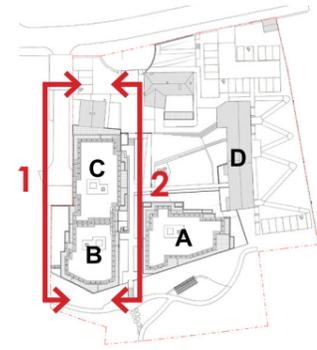
Enduit ocre orangé WB 007

Bardage métallique laqué or



IMMEUBLE A - ACCESSION - FACADE OUEST



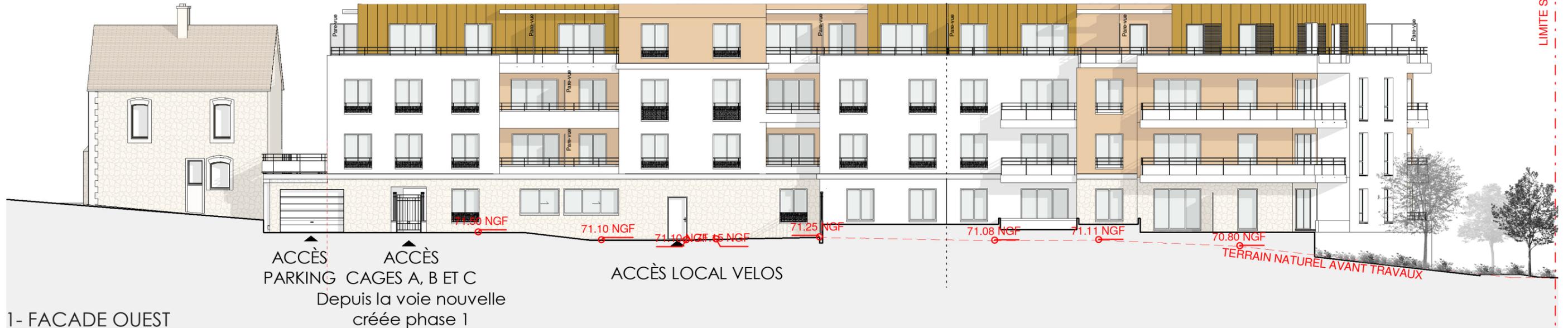


ACTIVITE

IMMEUBLE C - Social

IMMEUBLE B - Accession

LIMITE SEPARATIVE



1- FACADE OUEST

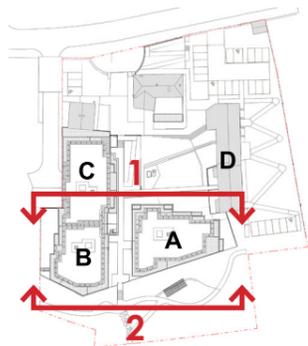
IMMEUBLE B - Accession

IMMEUBLE C - Social

ACTIVITE



2- FACADE EST

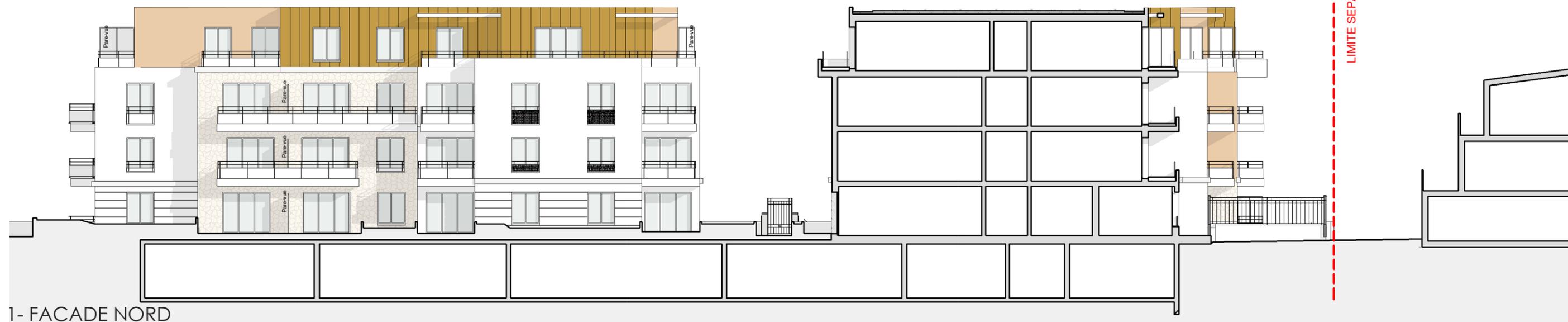


PROJET PHASE 2

IMMEUBLE A- Accession

IMMEUBLE C - Social

PHASE 1
en cours de
réalisation



1- FACADE NORD

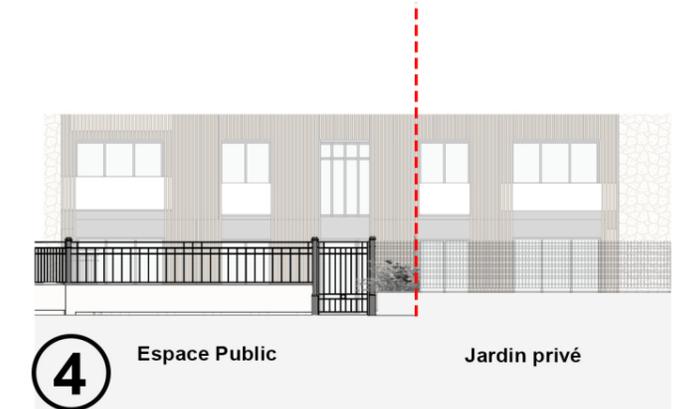
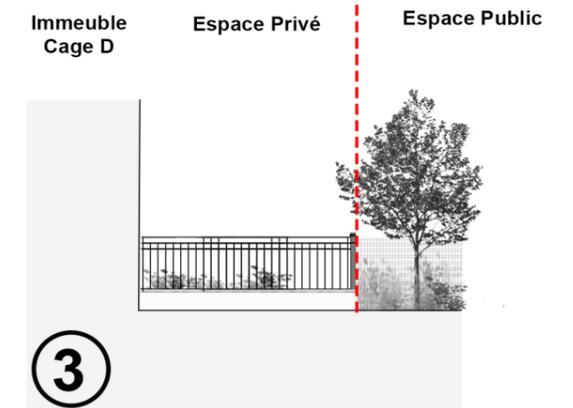
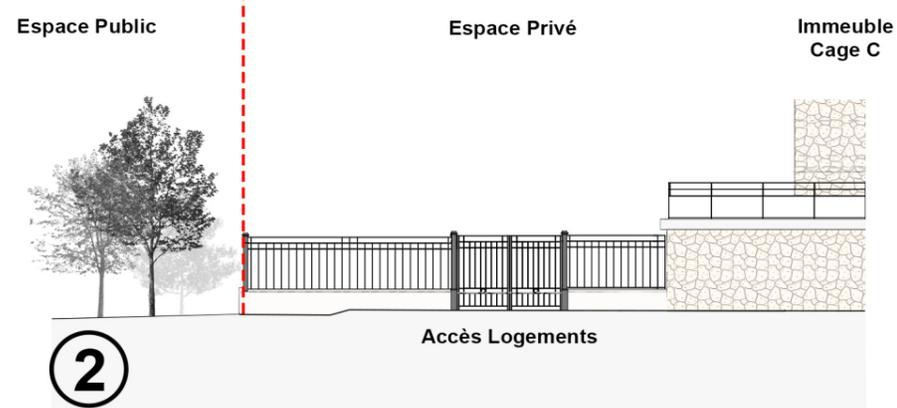
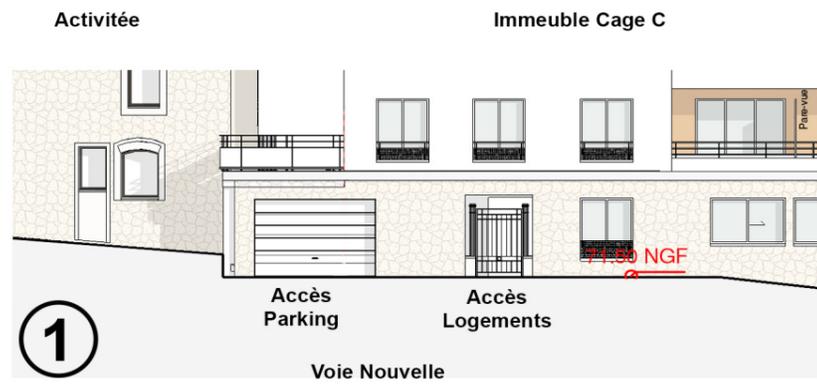
IMMEUBLE B- Accession

IMMEUBLE A- Accession



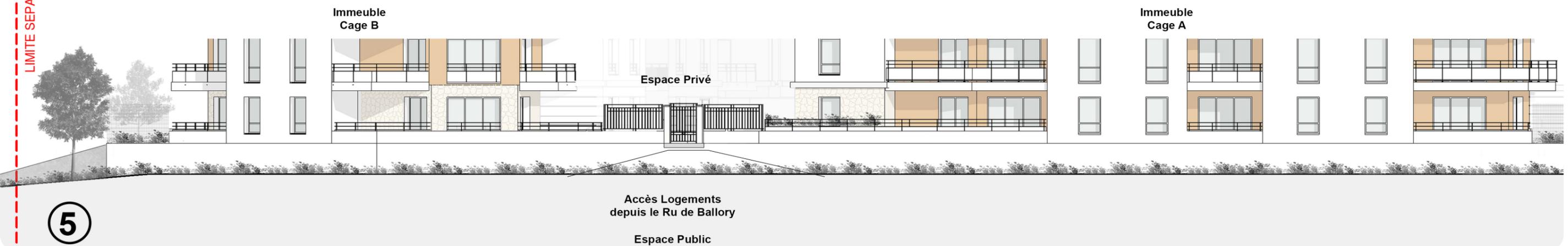
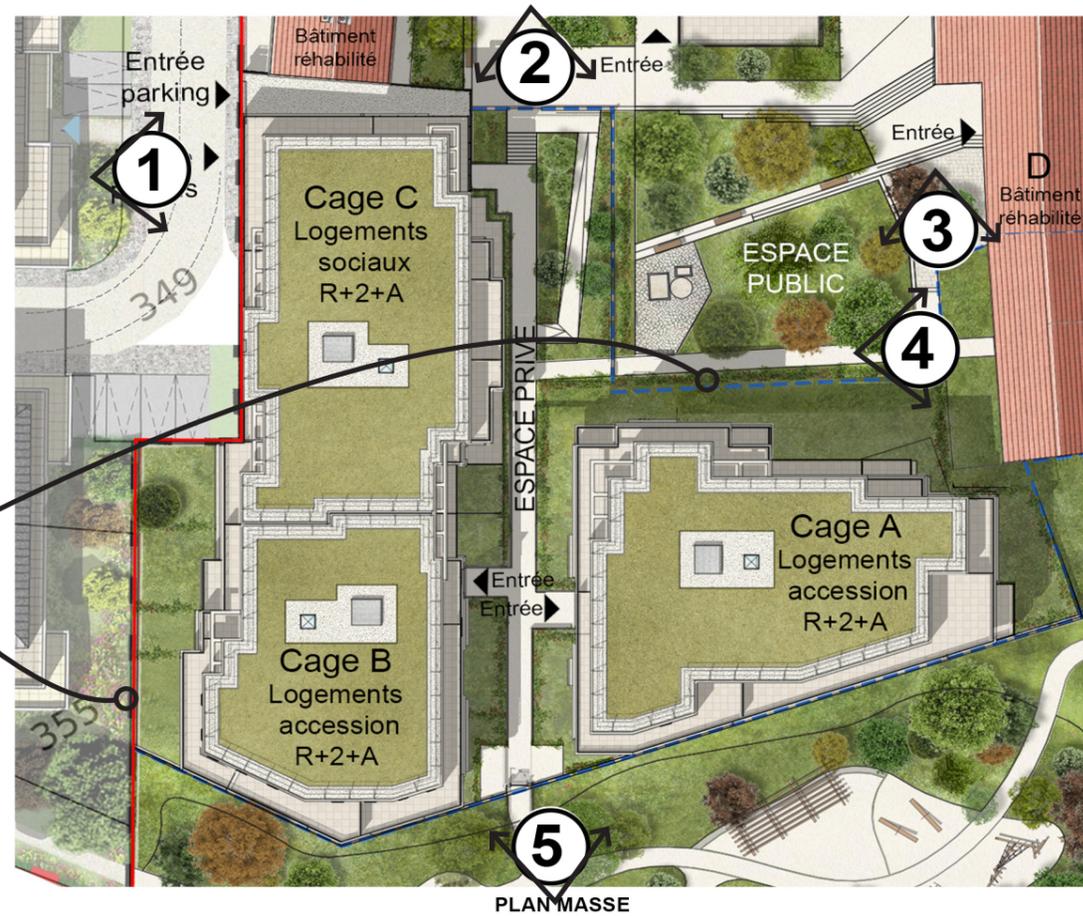
2- FACADE SUD

LES CLOTURES :



Une partie de la séparation de l'espace privé avec l'espace public sera traitée avec une clôture grillagée doublée d'une haie arbustive. Le principe sera repris en limite séparative entre la phase 1 et le projet.

Référence :

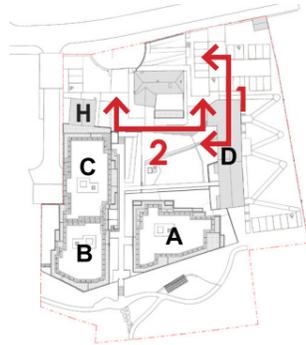


BÂTIMENTS RÉHABILITÉS :

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

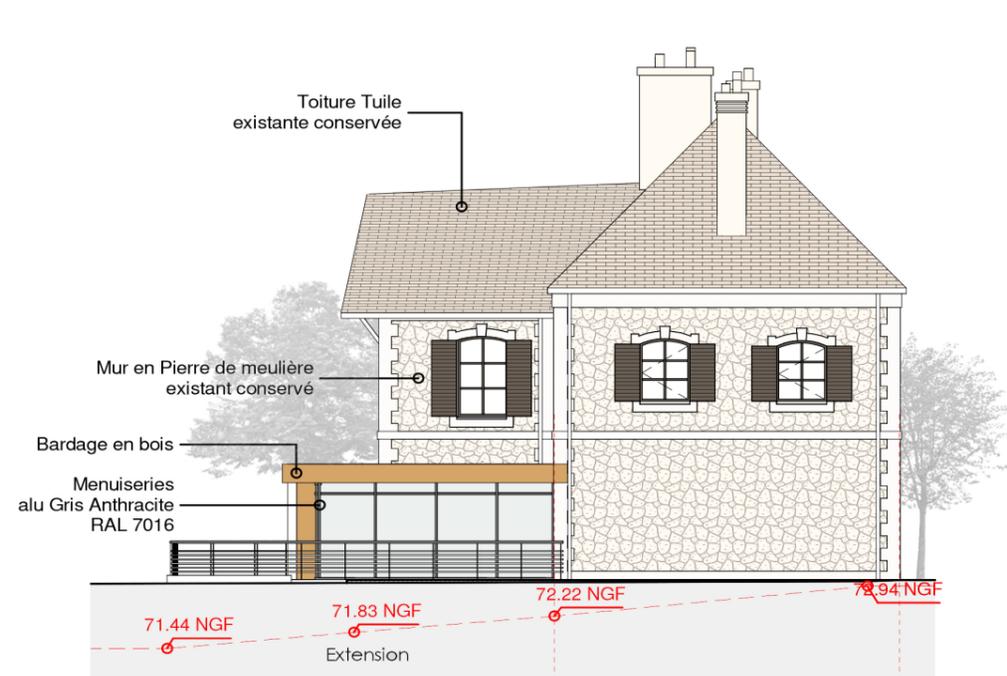


Bâtiment Façade Est - Existant

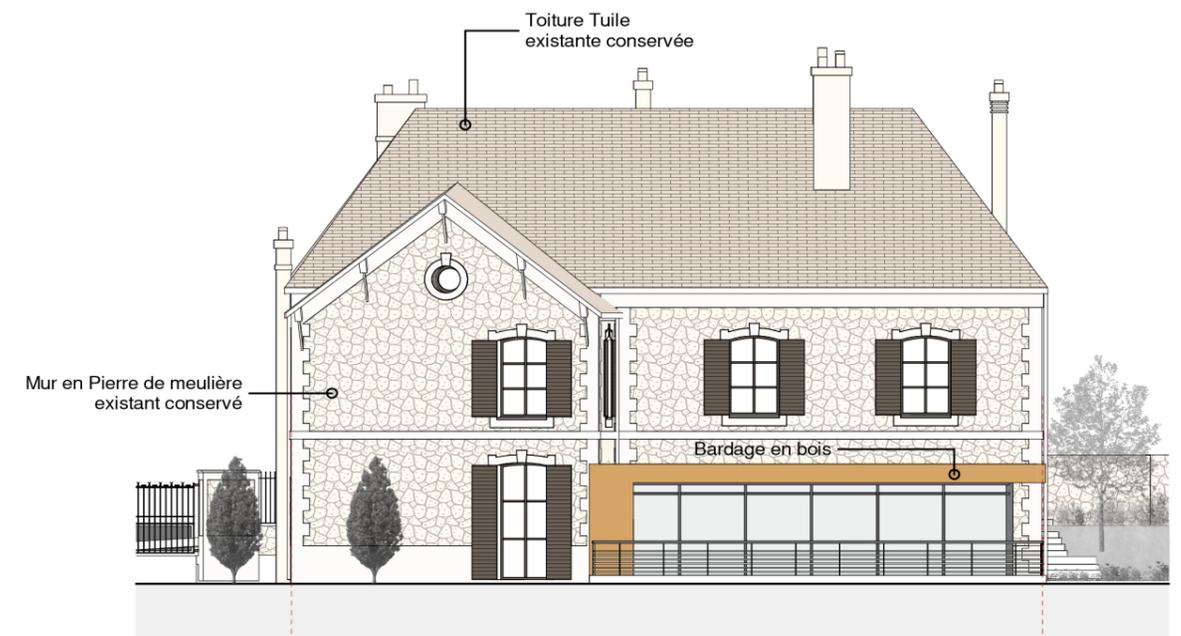
vue 2



Bâtiment Façade Sud - Existant



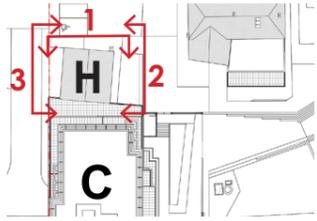
Bâtiment Façade Est - Projet



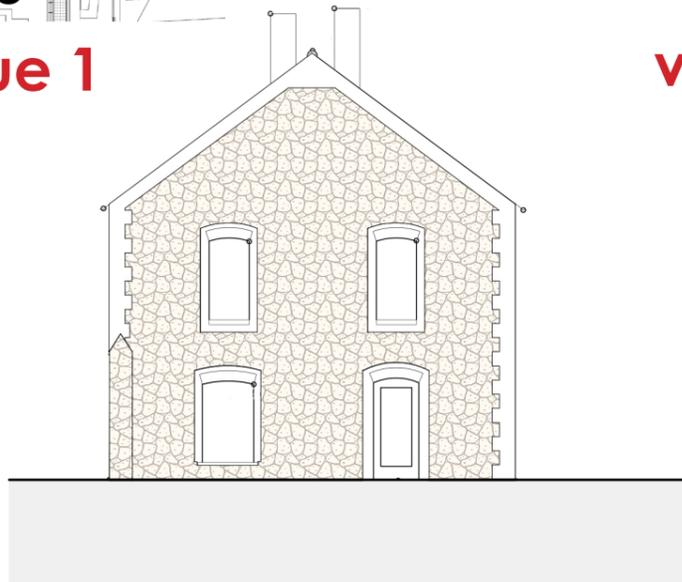
Bâtiment Façade Sud - Projet

BATIMENTS REHABILITES :

Activité



vue 1



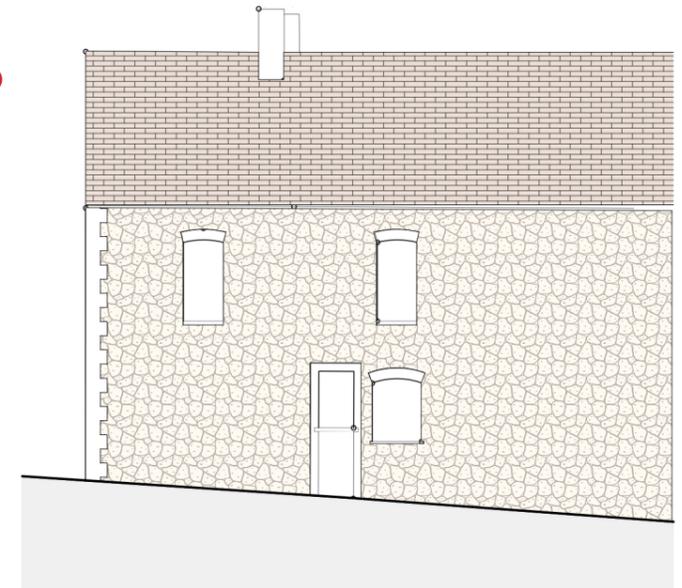
Bâtiment H - Façade Nord - Existant

vue 2

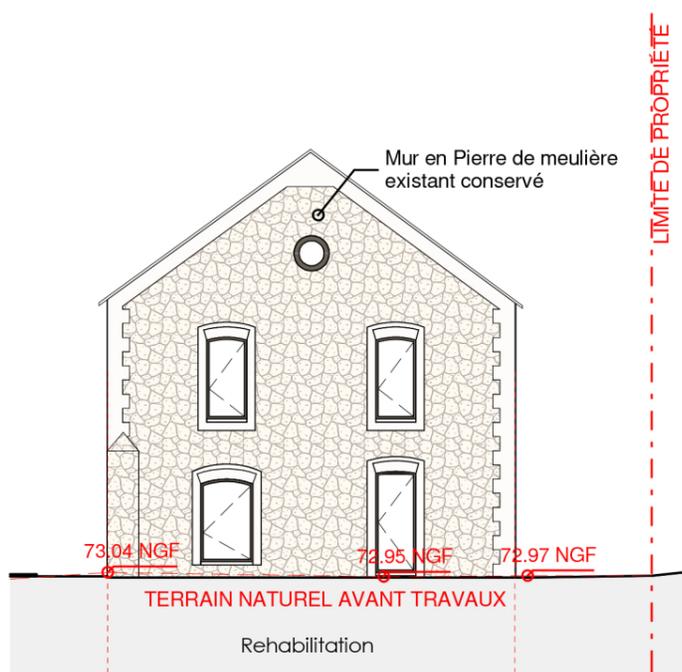


Bâtiment H - Façade Est - Existant

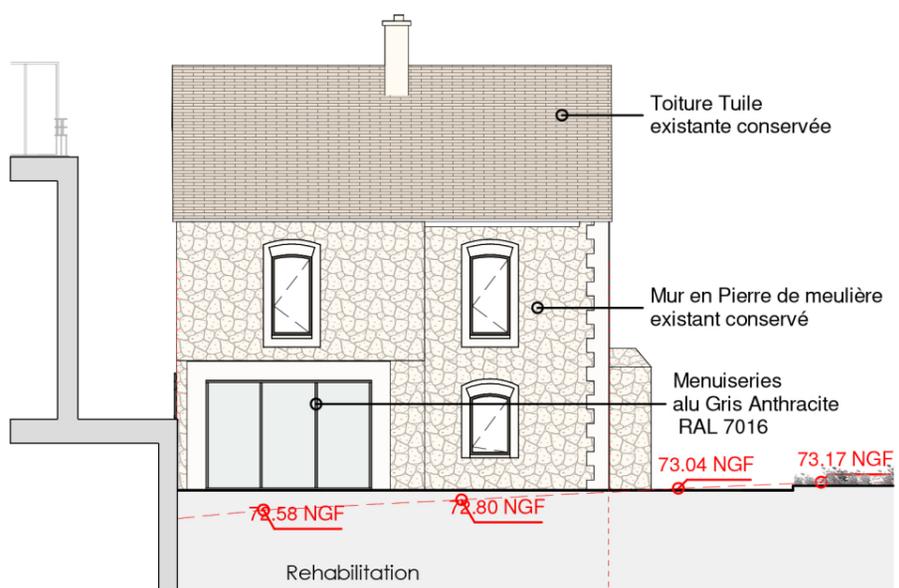
vue 3



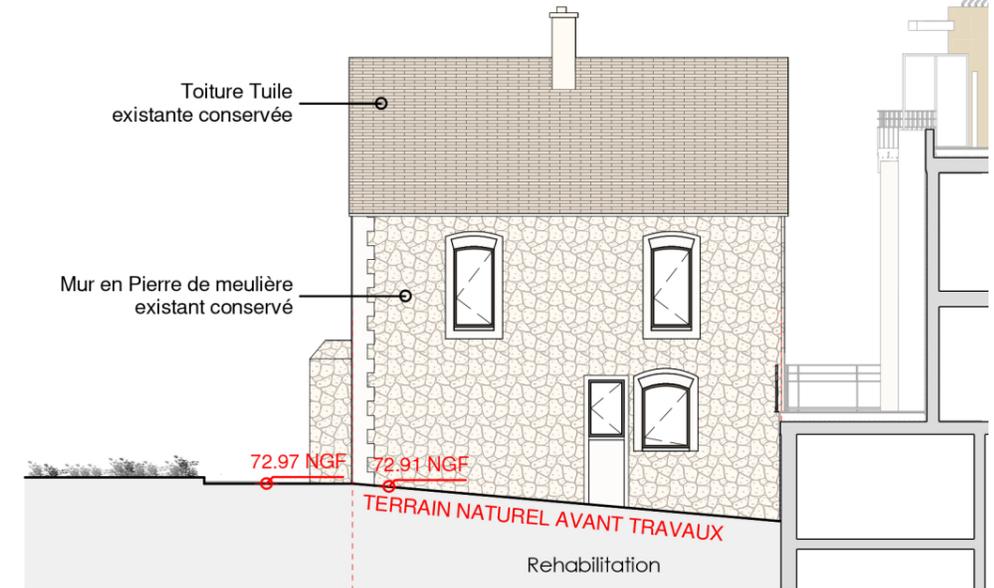
Bâtiment H - Façade Ouest - Existant



Bâtiment H - Façade Nord - Projet



Bâtiment H - Façade Est- Projet



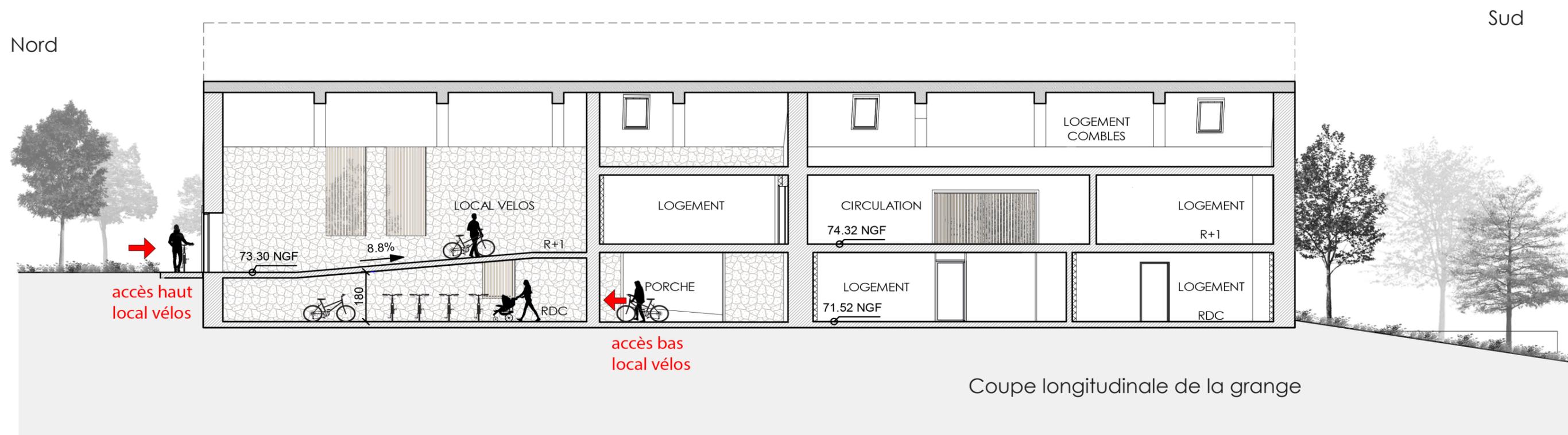
Bâtiment H - Façade Ouest- Projet

REHABILITATION DE LA GRANGE :



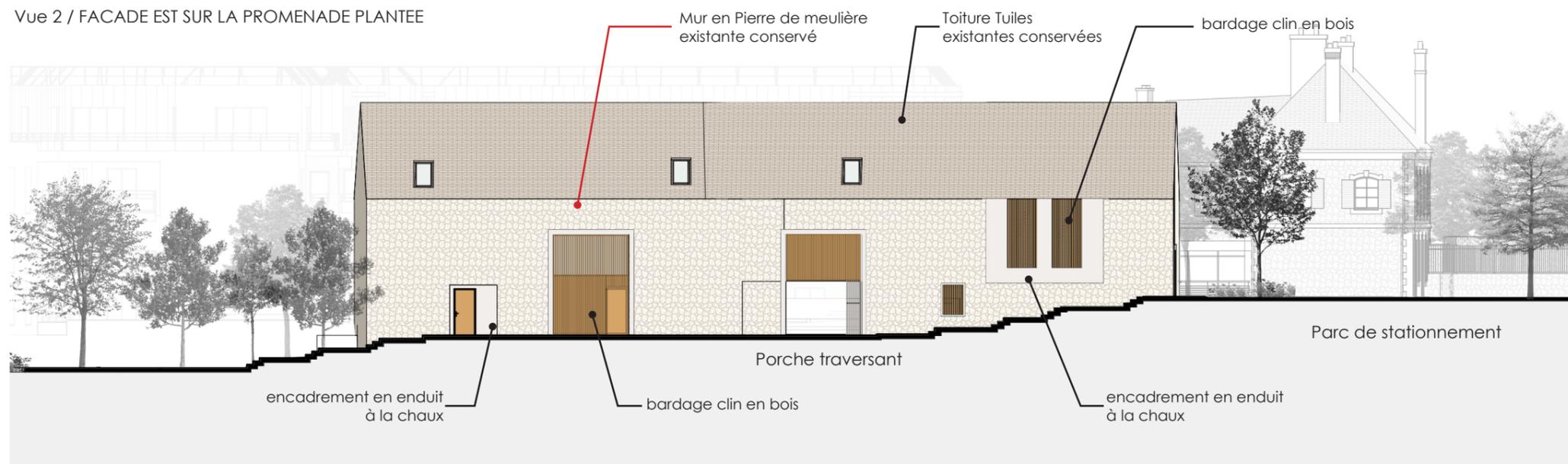
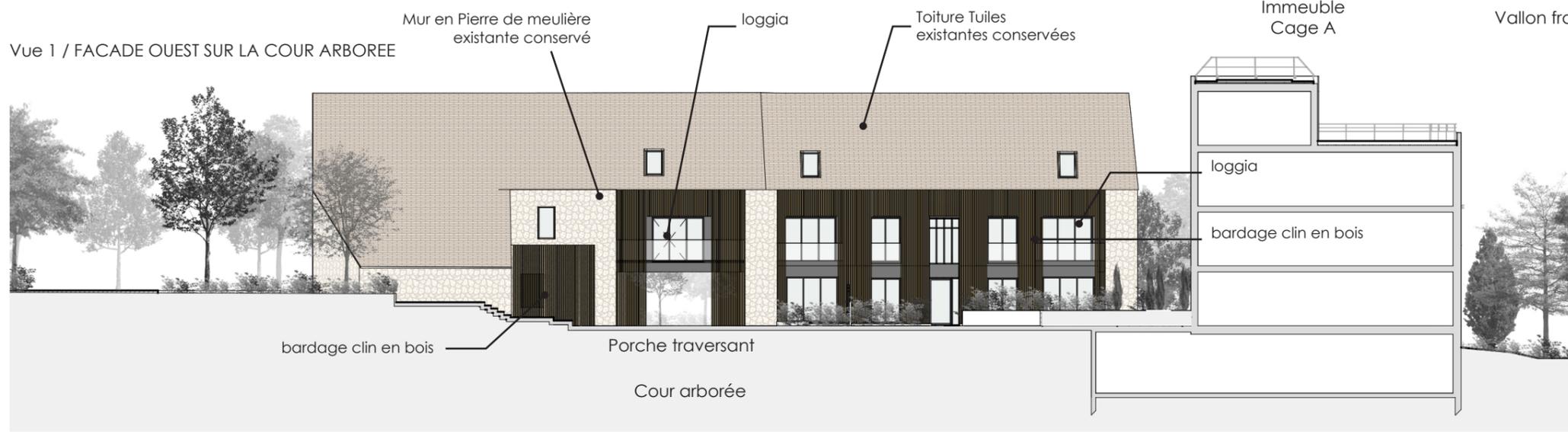
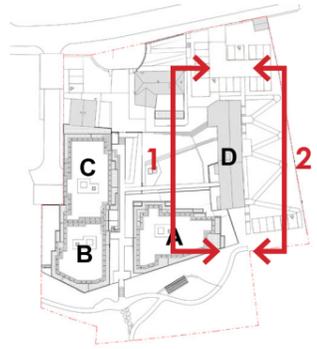
photographies de l'état existant

Le projet de réhabilitation de la grange intégrera 5 logements du rez-de-chaussée aux combles, un local vélos sur deux niveaux dans la partie enterrée de la grange et un porche créant la connexion entre la place arborée et la promenade plantée.



L'aménagement intérieur n'aura aucun impact sur le volume de la grange qui sera conservé et s'intégrera parfaitement aux ouvertures existantes qui seront mises en valeur par des encadrements en enduit à la chaux.
Les travées actuelles situées sur la cour seront comblées par un jeu de pleins et de vides avec des vitrages toute hauteur ou bien des panneaux de lames en bois rappelant l'esprit d'une porte de grange.

REHABILITATION DE LA GRANGE :



Référence :



Principe d'aménagement des loggias

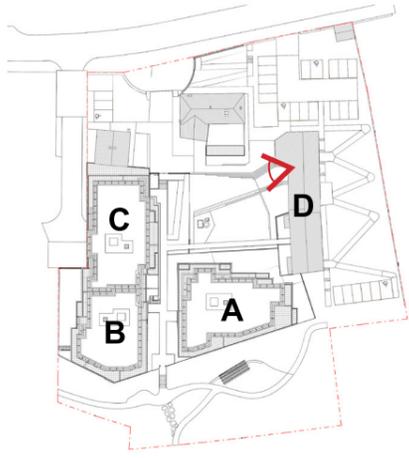


Principe de bardage avec des clins en bois

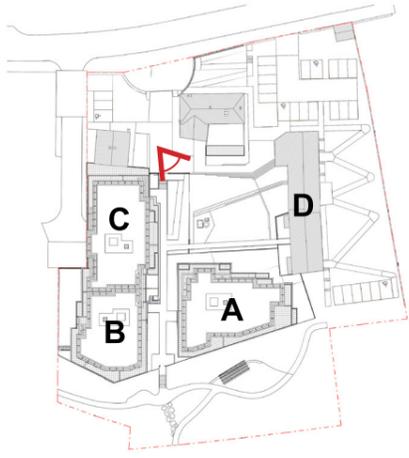


Principe d'encadrement des ouvertures en enduit à la chaux

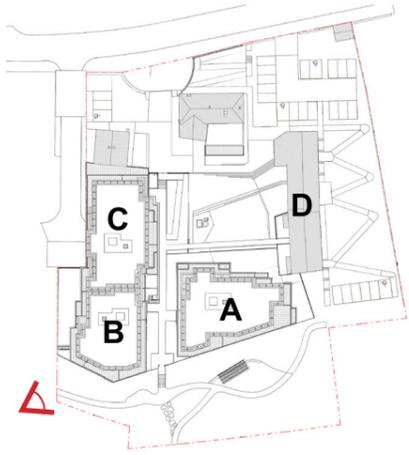
PERSPECTIVE VUE DEPUIS LA GRANGE



PERSPECTIVE VUE DEPUIS L'ENTREE PIETONNE



PERSPECTIVE VUE DEPUIS LE RU DE BALORY



05 PRÉSENTATION DU PROJET PAYSAGER

01 PRINCIPES D'AMENAGEMENT À L'ÉCHELLE DU SITE

02 LA COUR : UN CŒUR PAYSAGER

03 LE VALLON FRAIS DU BALORY

04 LES ENTRÉES PIÉTONNES ET VÉHICULES

05 LA PROMENADE PLANTÉE

01 PRINCIPES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU SITE

La disposition des bâtiments crée des percées visuelles depuis la rue du Gros caillou en direction du Ru de Balory, libérant ainsi des vues pour les riverains. Au Sud du terrain, les bâtiments respectent un retrait important, prolongeant les espaces naturels du Ru de Balory. La composition générale des bâtis préserve l'identité du corps de ferme et permet de créer 4 grandes zones paysagères, aménagées en espace public. Le traitement de ces espaces publics sont étudiés avec soin et permettent des usages divers et variés.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À L'ECHELLE DU SITE

Les strates végétales

Le parti-pris dans le choix des végétaux est de valoriser la diversité paysagère de l'Île-de-France avec des essences indigènes, mais aussi d'espèces exogènes dans un registre simple, robuste, pérenne mais élégant, mixant feuillage caduc et persistant et tenant compte de l'évolution climatologique.

Strate arbustive

Elle est composée d'arbustes au format majoritairement compact, bien que de taille variable, à la floraison plutôt blanche. Un mélange entre espèce caduque et persistante permet de bénéficier d'une végétation toute l'année. De plus, après son défeuillage hivernal, le cornus laisse apparaître son très beau bois rouge. Les zones arbustives sont réparties en grande partie autour du parking, le long des murs et clôtures qui forment les limites séparatives ainsi que sur les espaces de massifs qui bordent les circulations, le restaurant, les talus etc...

Strate herbacée

La strate herbacée se compose aussi bien de plantation de vivaces que de prairie. Trois grands espaces se dessinent alors. La cour, la promenade plantée ainsi que le vallon du Balory. Ces plantations basses forment des espaces ouverts qui respirent et accompagnent les arbres plantés. Les zones de pelouse et de prairie sont des espaces qui peuvent évidemment être investis par le public pour divers usages.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À L'ECHELLE DU SITE

Le Réemploi

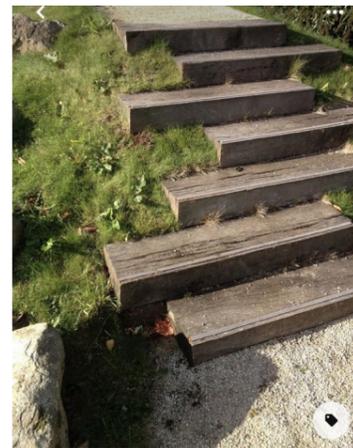
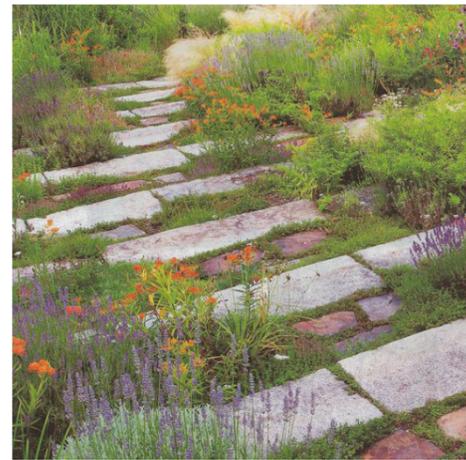
Avec les démolitions envisagées, le site sera doté de nombreux matériaux pouvant être stockés et réutilisés par la suite dans le projet de paysage.

Par exemple, les matériaux inertes tels que les blocs de pierre peuvent parfaitement être utilisés au sol pour un dallage, enherbé ou non, de type opus incertum permettant de conserver un revêtement perméable.

Des pierres peuvent également être utilisées sous forme de murets, de mobilier tels que de banquette pour s'asseoir ou des gabions...

La démolition des toitures va également représenter une grande quantité de tuiles qui seront réutilisées en priorité pour le remaniage des toitures des bâtiments réhabilités sur le site ou sur d'autres chantiers.

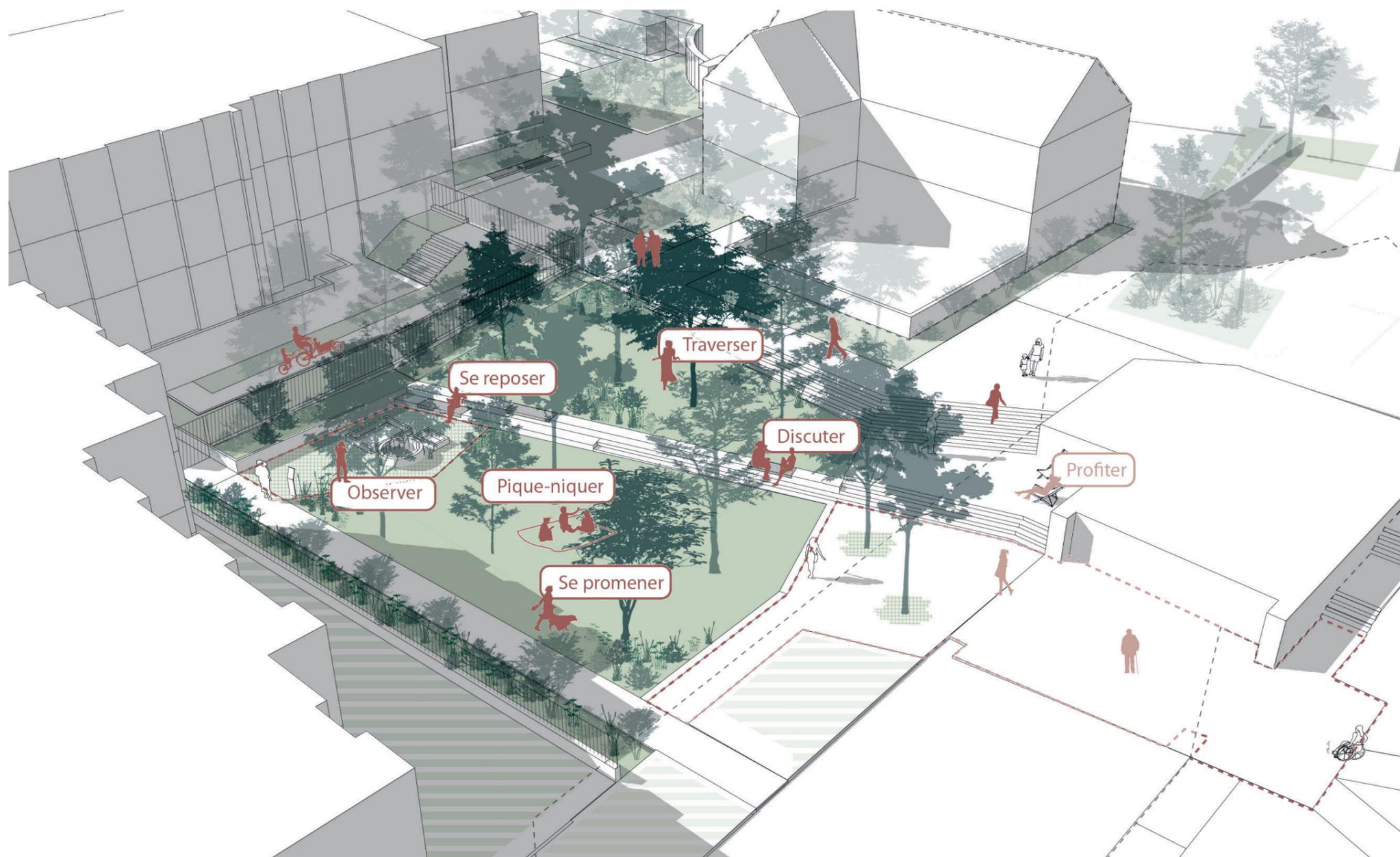
Les tuiles abimées pourront être cassées afin d'être ajoutées directement en éclats dans un béton bouchardé par exemple. La brique/tuile apporte des touches ponctuelles colorées dans le béton, cependant ce même processus peut être réalisé avec des résidus de démolition pouvant s'apparenter à des cailloux pour une teinte plus uniforme.



02 LA COUR ARBOREE

Le site a été travaillé sous forme de paliers successifs et d'embranchements permettant de rattraper les niveaux existants. On y retrouve donc :

- Un point bas à proximité du puit existant à 71.20 NGF
- Un espace divisé en deux plateaux passant de 73.00 à 71.80 NGF, puis de 71.80 à 71.20 NGF.
- Un espace de rencontre minéral dont la pente ne dépasse pas les 2% permet l'écoulement naturel des eaux vers la promenade plantée ou vers le puit.
- Des talus et gradins composent l'espace de manière à accompagner la déclivité naturelle du terrain.
- La circulation des PMR a été particulièrement étudiée.



De nombreux usages sont possibles de la cour. On y retrouve donc de quoi contempler, se promener discuter...

- Un espace minéral composé d'une partie couverte sous le porche de 80m² créant un espace de liaison avec la promenade plantée et une partie ouverte de 50m² permettant quelques installations et rassemblements.
- Un espace de taille plus modeste, permet à chacun de s'asseoir dans un environnement plus intime et contempler le puit existant ainsi que le reste du jardin.
- Les espaces de végétation non investis par la strate arbustive et herbacée sont laissés libres. Les pelouses sont donc des espaces parfaits pour se reposer, pique-niquer, discuter...

LES AMBIANCES

Paillage des massifs



copeaux de bois

Le site est doté d'une pente générale sur laquelle on s'appuie pour le projet paysager, générant un écoulement superficiel des eaux de pluies.

Nous cherchons donc à favoriser au maximum l'infiltration des eaux tant pour les surfaces végétales que minérales, de manière à éviter une accumulation en aval.

Nous préconisons donc des matériaux perméables, tel que le béton drainant pour les espaces de circulation ou des pavés posés sur sable ou avec joint enherbé pour les espaces d'usages et d'arrêt.

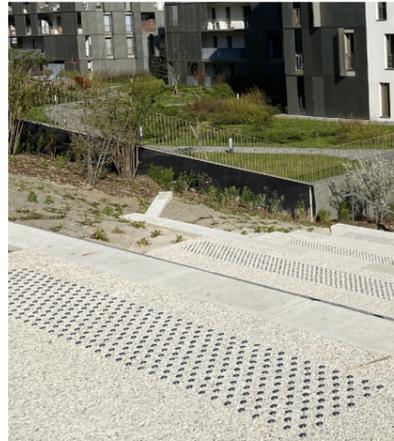
Mobilier



Revêtement des cheminements et place

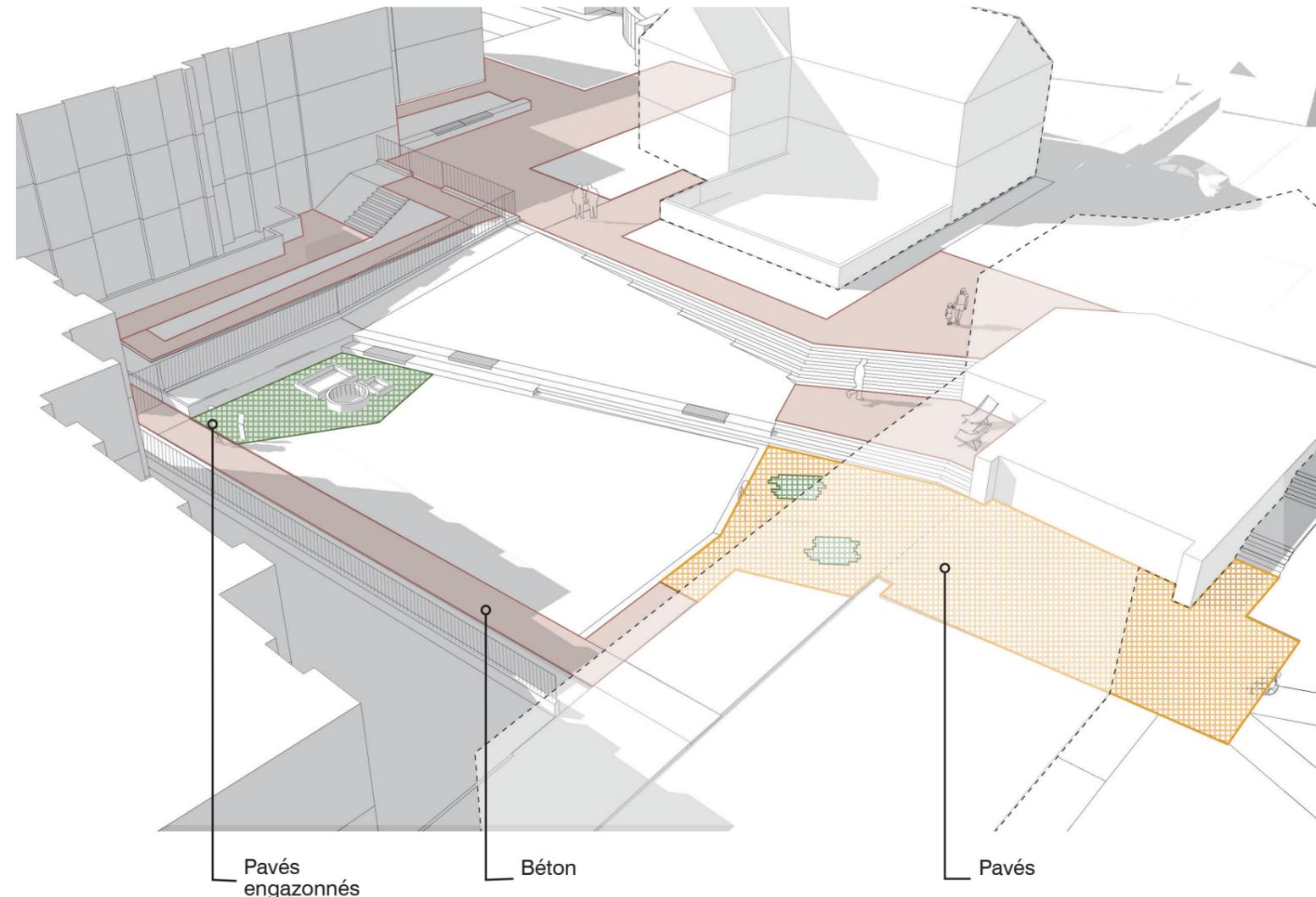


Béton drainant teinte claire



Interface béton-emmarchements

Emmarchements

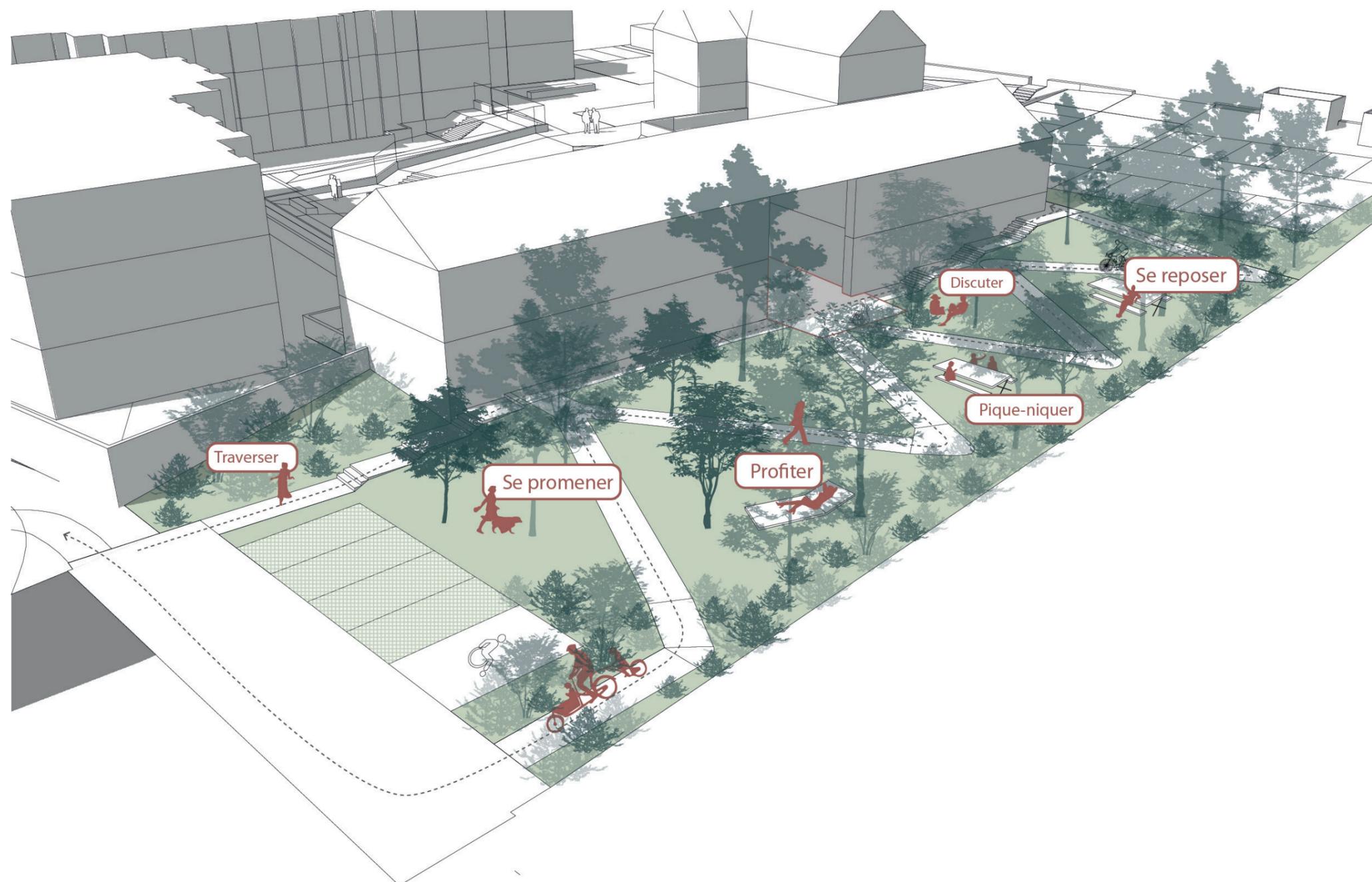


5 - Présentation du projet paysager | **DOSSIER DE CONSULTATION PUBLIQUE**

03 LA PROMENADE PLANTEE

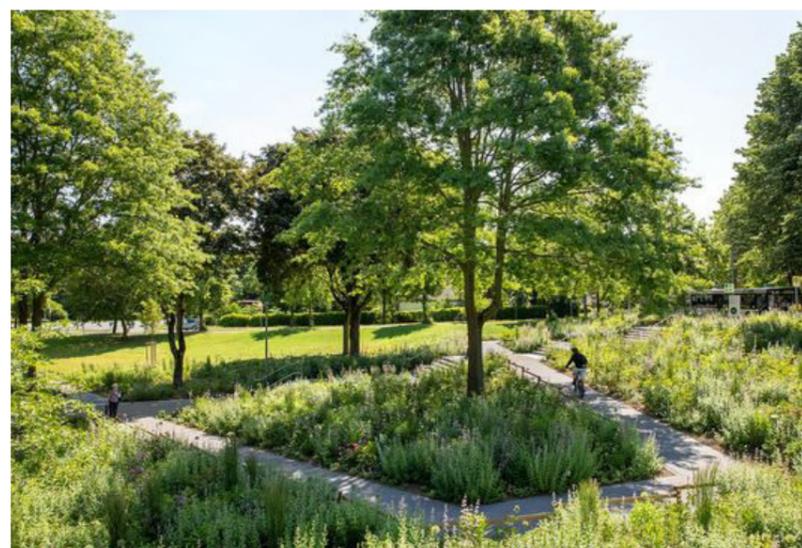
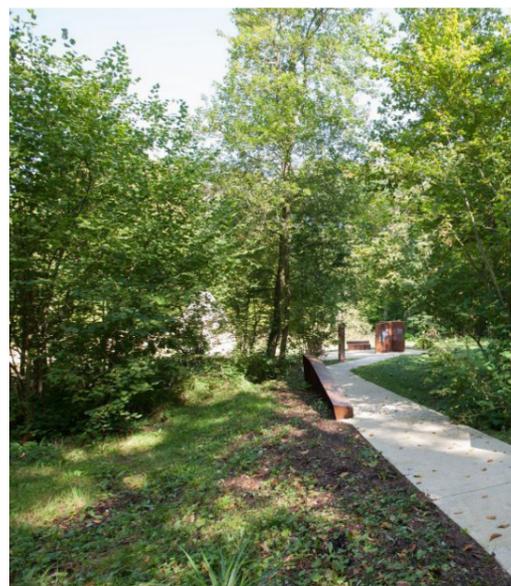
- La promenade plantée est un espace relativement simple qui consiste en un large espace en pente, passant de 73.30 NGF à 70.00 NGF. Cela représente donc 3.30m de dénivelé, dans lequel un ensemble de rampe PMR vient s'insérer pour permettre à chaque personne de pouvoir rejoindre la rue du gros caillou au vallon du Balory en passant par le préau de la grange.

- Un ensemble d'escaliers et de paliers longent l'ancienne grange et permettent un accès aisé, pour les piétons, aux logements créés ainsi qu'au local vélo et aux places de stationnement en bas de la promenade.



LES AMBIANCES

- Cet espace en pente est l'occasion d'y inclure du mobilier en bois adapté tel que des chaises longues afin de se reposer ou quelques tables de pique-nique à l'ombre des grands arbres.

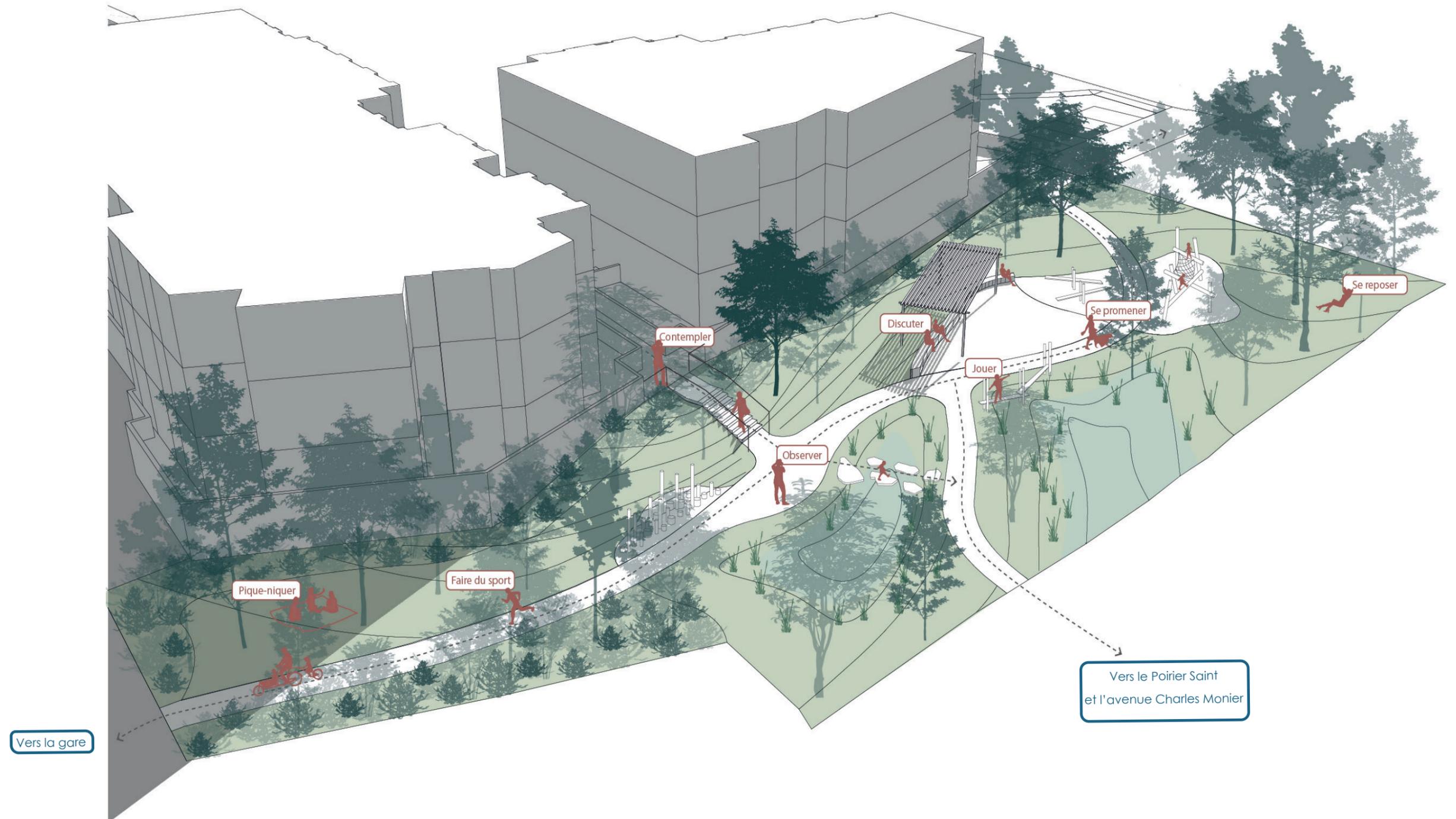


Un espace en pente aux abords du Ru Balory

Un axe fort qui traverse le projet d'Est en Ouest et s'adapte à la topographie

Un axe Nord-Sud qui relie le projet immobilier au jardin.

Des espaces de rencontre ouverts et abrités du soleil

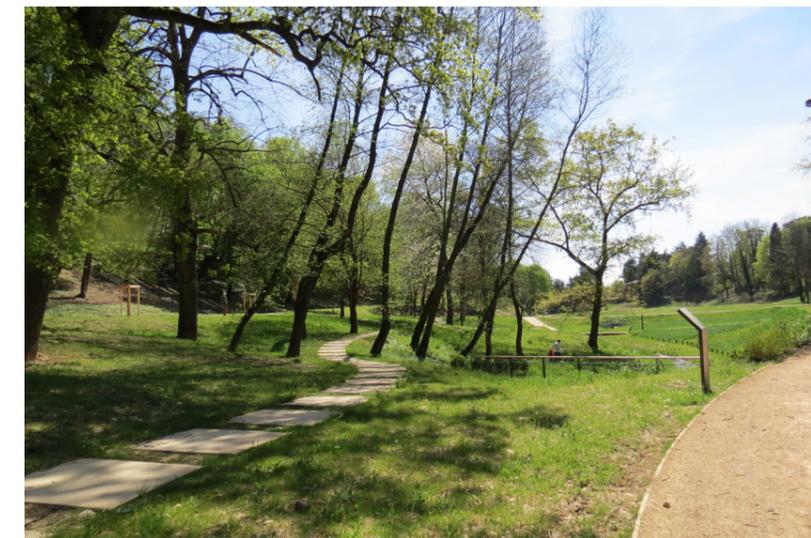


LES AMBIANCES

- L'espace au Sud du projet est travaillé de manière simple, afin de mettre en valeur le paysage existant. Un chemin en stabilisé traverse le site, joignant les parkings à l'Ouest de la propriété suivant au maximum la topographie existante, bien que retravaillé, avec une pente globale douce descendante et un peu plus forte sur la partie Est. Le sentier sinueux contourne et longe les dépressions et permet de surplomber les zones humides et d'observer la biodiversité qui s'y développe.

- Le cheminement s'élargit de temps à autre afin d'offrir des espaces plus généreux pour se rassembler. L'un au pied des escaliers et l'autre plus à l'Est, doté d'une pergolas en bois permettant de s'asseoir sur une large banquette à l'ombre. Quelques jeux en bois, afin de ne pas dénaturer l'ambiance globale du vallon, peuvent y être ajoutés.

- Cet espace est en grande partie dédié à la contemplation. C'est un lieu pour toute tranche d'âge, aussi bien pour les enfants avec les jeux que pour les personnes plus âgées avec les banquettes sous la pergolas. On peut s'y arrêter quelques minutes, observer la nature se développer pleinement en cœur de ville aux abords du Balory.

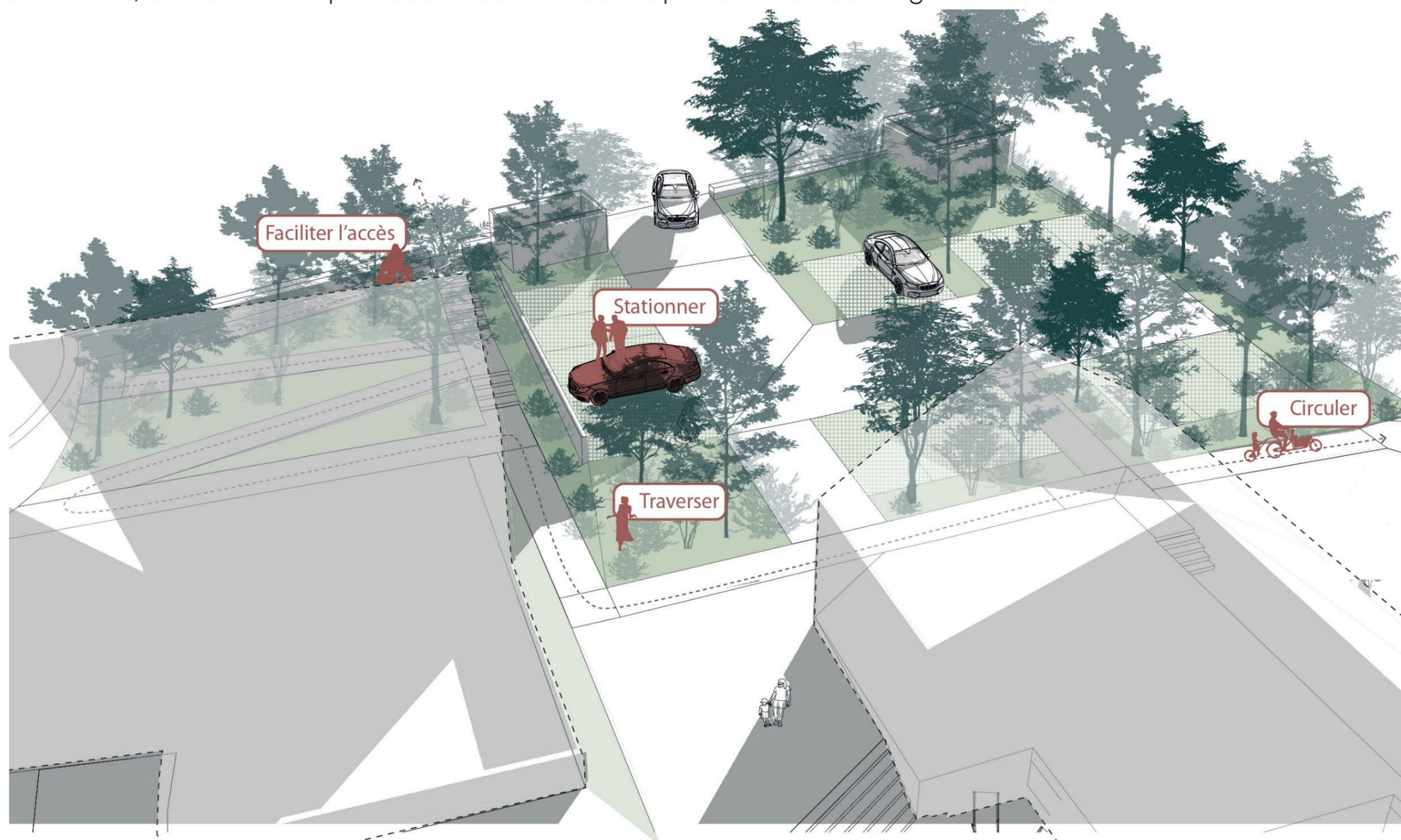


Les entrées du site se font de deux manières.

Il y a bien sûr la conservation de l'entrée historique bien que non PMR, pouvant donc être utilisée par les piétons et les vélos. Mais une seconde entrée est créée sur la rue du gros caillou en face du restaurant. Ayant une altimétrie plus haute que le seuil du restaurant, une pente PMR est envisagée afin de permettre l'accessibilité de toutes les personnes à mobilité réduite. Cela forme des espaces interstitiels triangulaires entre les circulations qui pourront être plantés de quelques vivaces venant compléter les masses arbustives.

A l'Est du site, un parking de 19 places est créé de manière la plus efficace possible et comprenant 1 place PMR. Le parking est largement planté dans sa périphérie d'une strate arbustive et arborée de façon à camoufler au maximum ces espaces de stationnement pas toujours qualitatifs et bien sûr pour créer des places ombragées.

On cherchera encore une fois, au maximum la perméabilité du sol avec des places enherbées ou gravillonnées.



5 - Présentation du projet paysager | **DOSSIER DE CONSULTATION PUBLIQUE**

LES AMBIANCES



06 CALENDRIER PREVISIONNEL

Ce calendrier est établi dans le cas le plus favorable.

01 LA CONCERTAION : DU 06 FEVRIER 2024 AU 02 MAI 2024

- Mise à disposition au public
- Synthèse
- Etude des observations du public

02 DEPOT DU PC : 15 MAI 2024

03 OBTENTION DU PC : SEPTEMBRE 2024

04 PURGE DU PC : DECEMBRE 2024

05 LANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION : DECEMBRE 2024

06 DEMARRAGE DES TRAVAUX : MARS 2025

06 LIVRAISON DE L'OPERATION : 2° SEMESTRE 2026

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