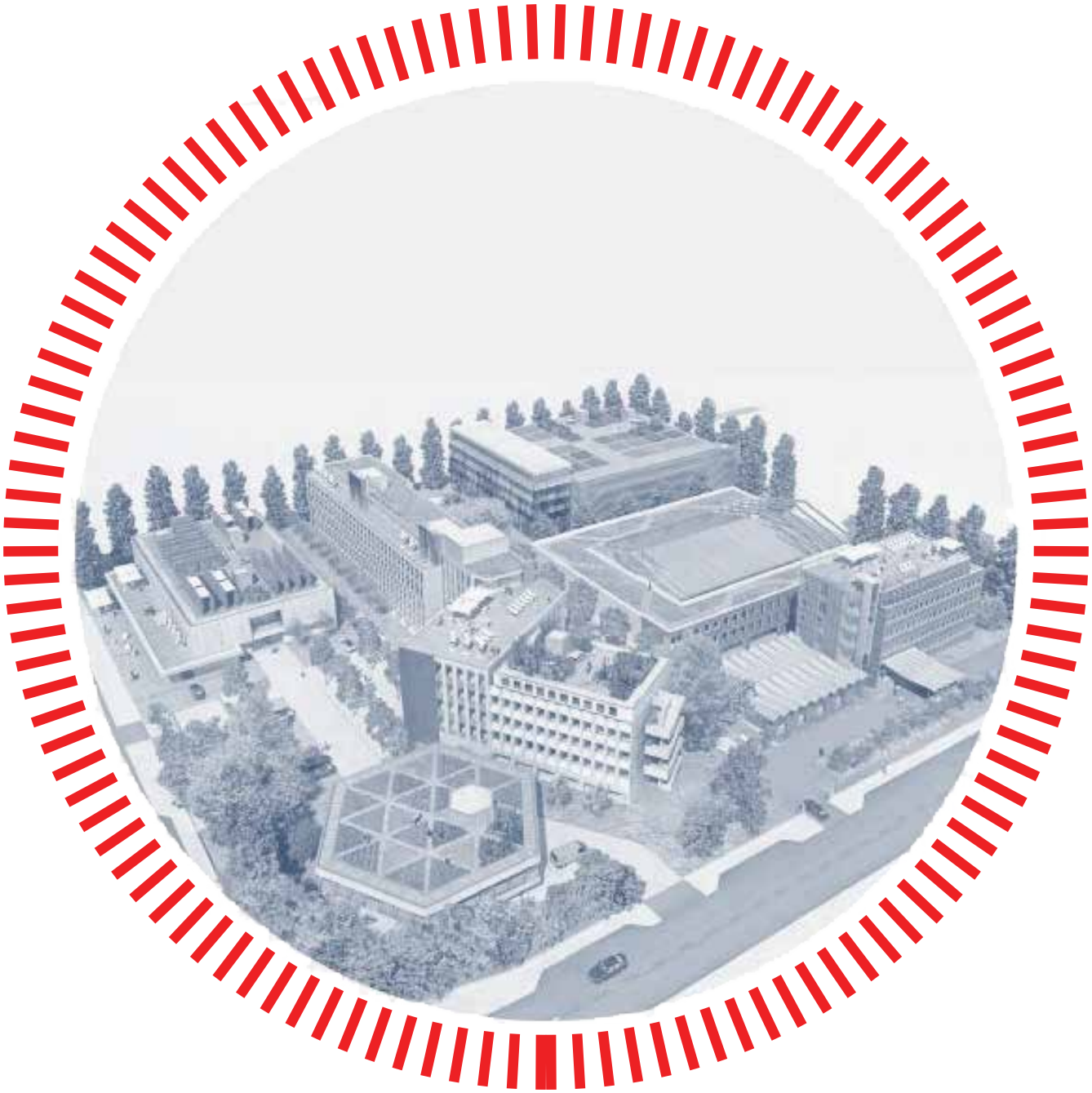
RECONVERSION ET DÉSENCLAVEMENT DE

L'ANCIEN SITE B.P./BICS

À MORANGIS



OUVERTURE SUR LE TERRITOIRE, MISE EN RÉSEAU COLLABORATIF
DE 6 BÂTIMENTS SITUÉS SUR DEUX HECTARES DANS LA Z.A SUD

TOME 2

Canal architecture // octobre 2020

SOMMAIRE

1// SITUATION GÉOGRAPHIQUE DES ANCIENS TERRAINS DE LA BANQUE POPULAIRE **4-17**

2// LA ZONE D'ACTIVITÉS DE MORANGIS EST-ELLE VRAIMENT EN DÉSHÉRENCE ? **18-27**

Le constat
Quelles accessibilités à Morangis pour les 10 prochaines années ?

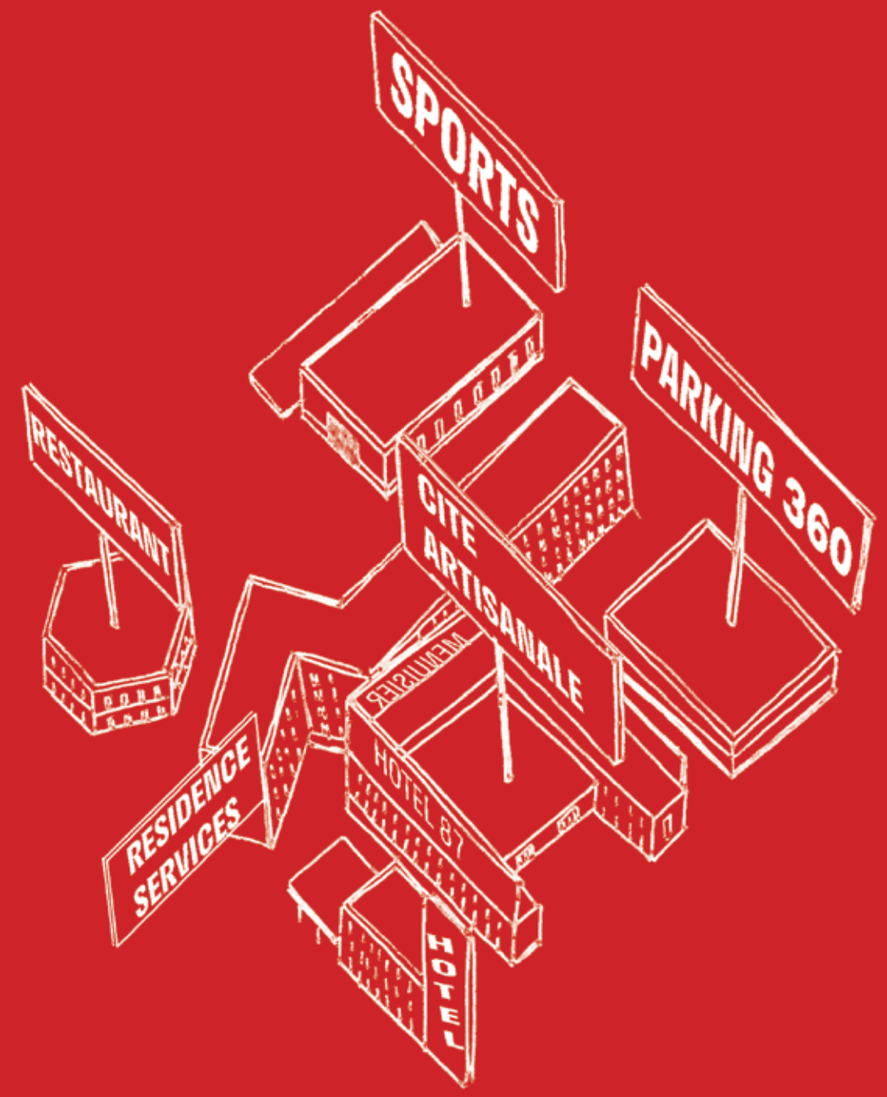
3// QUELS SONT LES LEVIERS D'ACTIONS ? **28-39**

4// LE PROJET DE RECONVERSION DES ANCIENS TERRAINS DE LA BANQUE POPULAIRE **40-91**

Etat existant
Etat projeté
Le site en 2024

1

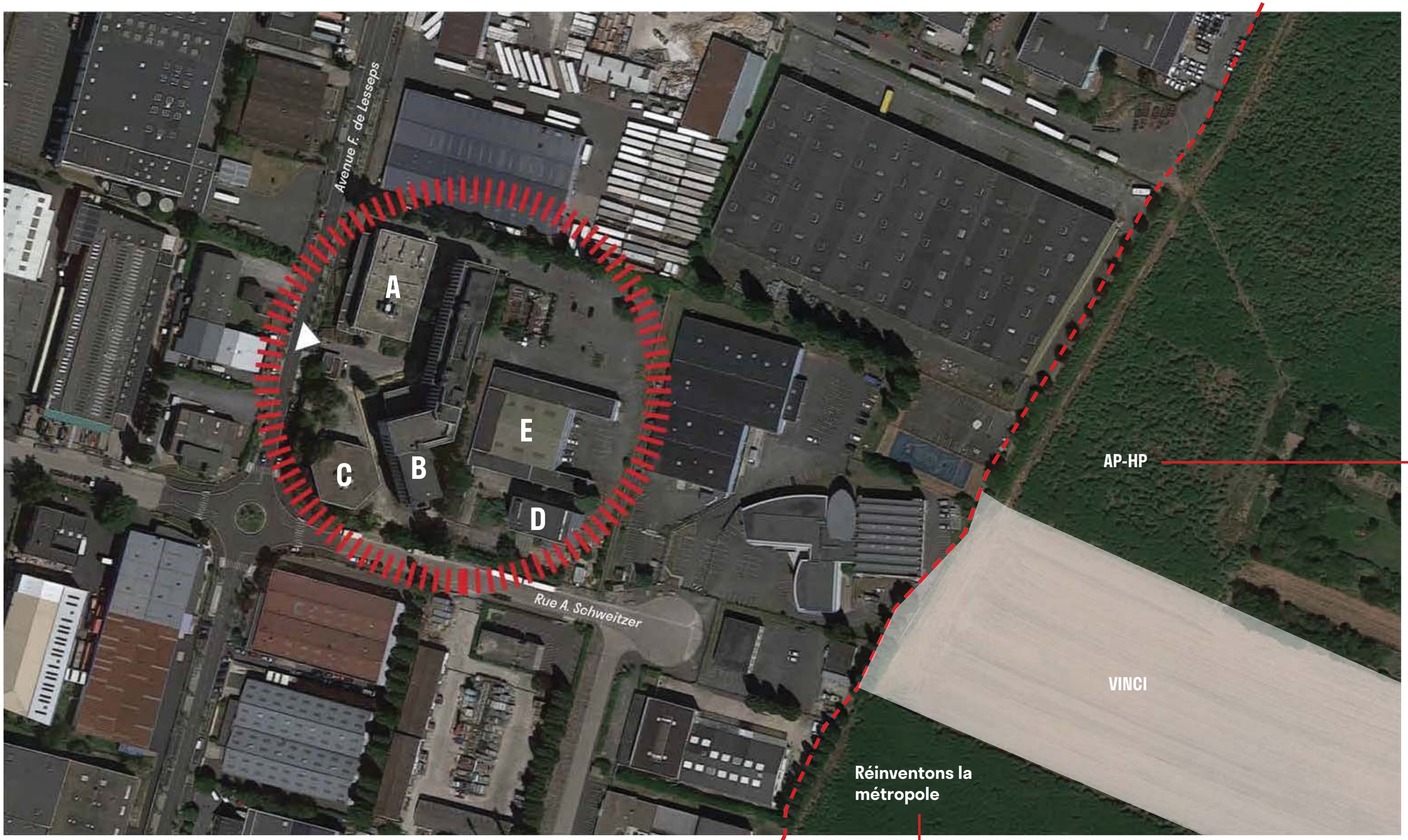
SITUATION GÉOGRAPHIQUE DES ANCIENS TERRAINS DE LA B.P.



L'ANCIEN SITE DE LA BANQUE POPULAIRE, ENCLAVÉ DANS LA ZONE D'ACTIVITÉ DE MORANGIS

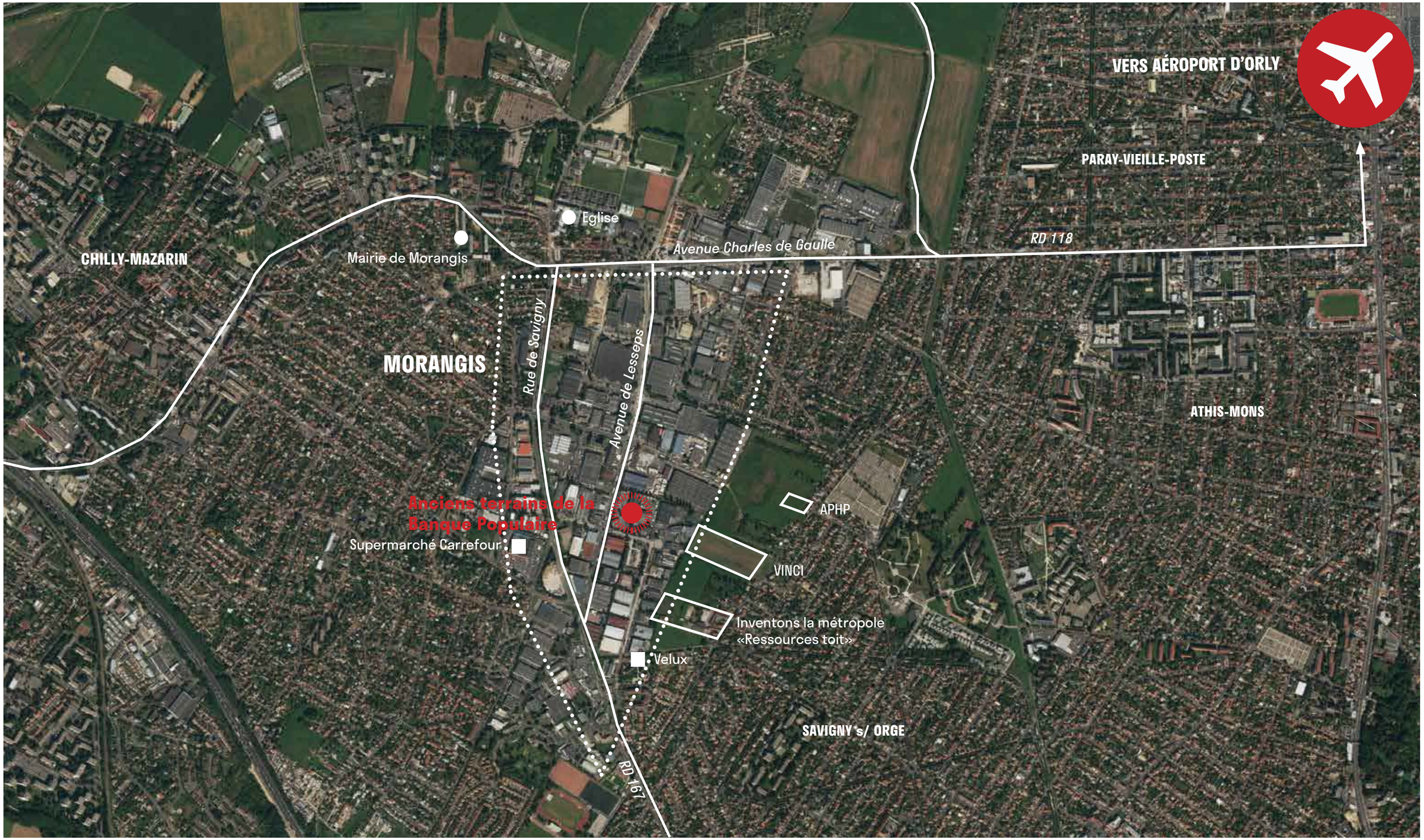
1

SUR 2 HECTARES, DENSITÉ DU PAYSAGE ENTRE CONSTRUCTIONS, HANGARS ET ATELIERS



LA ZONE D'ACTIVITÉS ENSERRÉE PAR LE TISSU PAVILLONNAIRE DE LA COMMUNE DE MORANGIS

1



RÉINVENTONS LA MÉTROPOLE

MOE :

Atelier PO&PO - architectes mandataires
Représenté par Bruno Palisson, dirigeant chez PO&PO, 24 rue des Amandiers, 75020 Paris.
bpalisson@poetpo.com

Kalya - BE TCE

MOA :

Nexity résidentiel
Représenté par Jocelyne Honvo, Directrice de la Promotion Nexity résidentiel, 19 rue de Vienne, 75008 Paris.

Paris Sud Aménagement
Représenté par Olivier Toubiana, responsable d'opérations, 85 av. Raymond Aron, 91300 Massy

Grand Paris Habitat – CDC Habitat
Représenté par Clémence Auffray, responsable programme pour la part logements sociaux en VEFA.

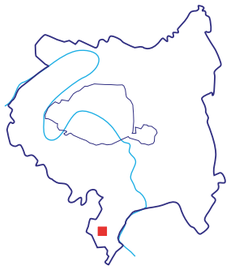
Espace - association caritative, l'exploitant agricole par l'insertion sociale.
Représentée par Catherine Decaux avec pour MOE

Toits vivants
Représenté par Sébastien Goelzer, en charge du programme et de l'aménagement agricole.
contact@toitsvivants.org

INVENTONS LA METROPOLE
DU GRAND PARIS

Site de l'Armée Leclerc, Morangis

Avenue de l'Armée Leclerc
91420 Morangis



Site «Inventons la Métropole du Grand Paris», Site de l'Armée Leclerc

Le site proposé est un terrain partiellement bâti de 10900 m². Localisé à l'est de la commune de Morangis, en limite de la ville de Savigny-sur-Orge, il offre une vue imprenable sur la région parisienne qu'il surplombe. Entouré de grands champs agricoles, ce site est stratégiquement positionné entre une zone pavillonnaire et une zone d'activité economique. L'enjeu pour les candidats sur cet espace sera de réimplanter une agriculture urbaine et maraîchère qui consituera une formidable opportunité nourricière pour le territoire et contribuera à la réduction de son empreinte écologique.

The proposed site is a 10,900 m² plot, part of which is built upon. Located in the east of the municipality of Morangis, on its border with the town of Savigny-sur-Orge, it offers a breathtaking view of the Parisian region it overlooks. Surrounded by large agricultural fields, this site is strategically positioned between a suburban residential area and a business district. For candidates, the challenge of this space will be to re-establish urban agriculture and market gardening, which represent an excellent opportunity for producing locally-grown food and reducing the area's ecological footprint.

OCCUPATION ACTUELLE
Ensemble de bâtiments à caractère industriel ancien, terrain en friche
PROGRAMMATION ENVISAGÉE
Agriculture urbaine et maraîchère
PROPRIÉTAIRES
Ville de Morangis

SURFACE DU TERRAIN
10 900 m²
RÉFÉRENCES CADASTRALES
G83, G85, G87, G92, G129, G265, G266
NATURE ENVISAGÉE DES DROITS TRANSFÉRÉS
Cession

CURRENT USE
Group of old industrial buildings, uncultivated land
PLANNED PROGRAMME
Urban agriculture and market gardening
OWNER
Town of Morangis

LAND AREA
10,900 m²
LAND REGISTRY REFERENCES
G83, G85, G87, G92, G129, G265, G266
PLANNED NATURE OF THE TRANSFERRED RIGHTS
Transfer

Plan de situation du site

- Site de l'appel à projets "Inventons la Métropole du Grand Paris
- Projets d'aménagement urbain à l'étude ou en cours
- Espaces verts publics projetés

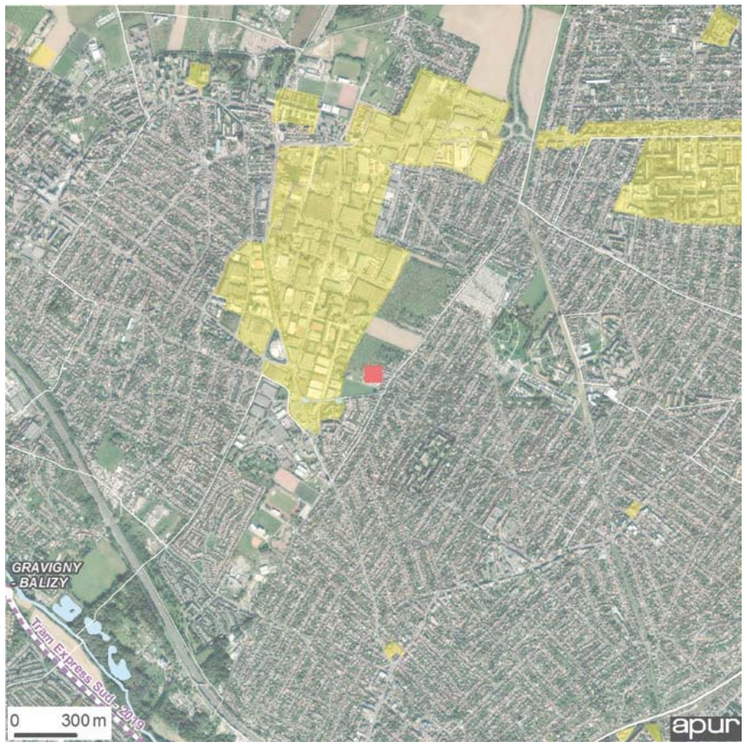
Transports en commun

- Tracés existants
- Stations existantes

Projets de transports

- Réseau du Grand Paris Express (RGPE)
- Gares du Grand Paris Express
- Transports Collectifs en Site Propre (TCSP) , TZen
- Tramway
- Tangentielle
- Métro
- RER
- CDG Express

Sources : Apur,
Photo aérienne - 2015 - (c) Aérodata



PISTES D'INNOVATION
Champs d'innovation ouverts.

PROSPECTS FOR INNOVATION
Open fields of innovation

CONTEXTE URBAIN/CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Le site est un terrain en friche qui se trouve à Morangis, le long de l'avenue de l'armée Leclerc, grand axe planté de platanes. Il est bordé à l'est et le long de cette avenue par une grande zone pavillonnaire, arborée et fleurie. A l'ouest de l'avenue, des pavillons avoisinent des champs cultivés, témoin d'une activité agricole qui perdure. Le site s'ouvre sur le grand paysage métropolitain et offre des vues lointaines. À l'ouest du site s'étend la vaste zone d'activité de Morangis, qui accueille la plupart des 580 entreprises implantées sur la commune et la pépinière d'entreprises la Morangerie.
La ville de Morangis, à 15 Km au sud de Paris, est mitoyenne de la plateforme aéroportuaire d'Orly et de son pôle d'emplois.
La gare TGV de Massy et le MIN (Marché d'Intérêt National) de Rungis sont proches et desservis depuis Morangis par l'A6, l'A10 et la RN7.
Elle est donc très bien reliée au réseau autoroutier francilien.
Les grands réseaux de transports en commun que sont les RER (Chilly-Mazarin/RER C; Gravigny-Balizy/RER C; Savigny-sur-Orge/RER C ; Juvisy-sur-Orge/RER C et D, Massy-Palaiseau/RER C et B) et le tramway T7 sont accessibles depuis Morangis via 4 lignes de bus (399, 492, 299, 297).
A l'horizon 2019, la création du tram-train entre Massy et Évry (Tram Express Sud) viendra renforcer l'offre de transport au sud de Morangis entre les pôles stratégiques de Massy-Palaiseau et Évry-Courcouronnes.

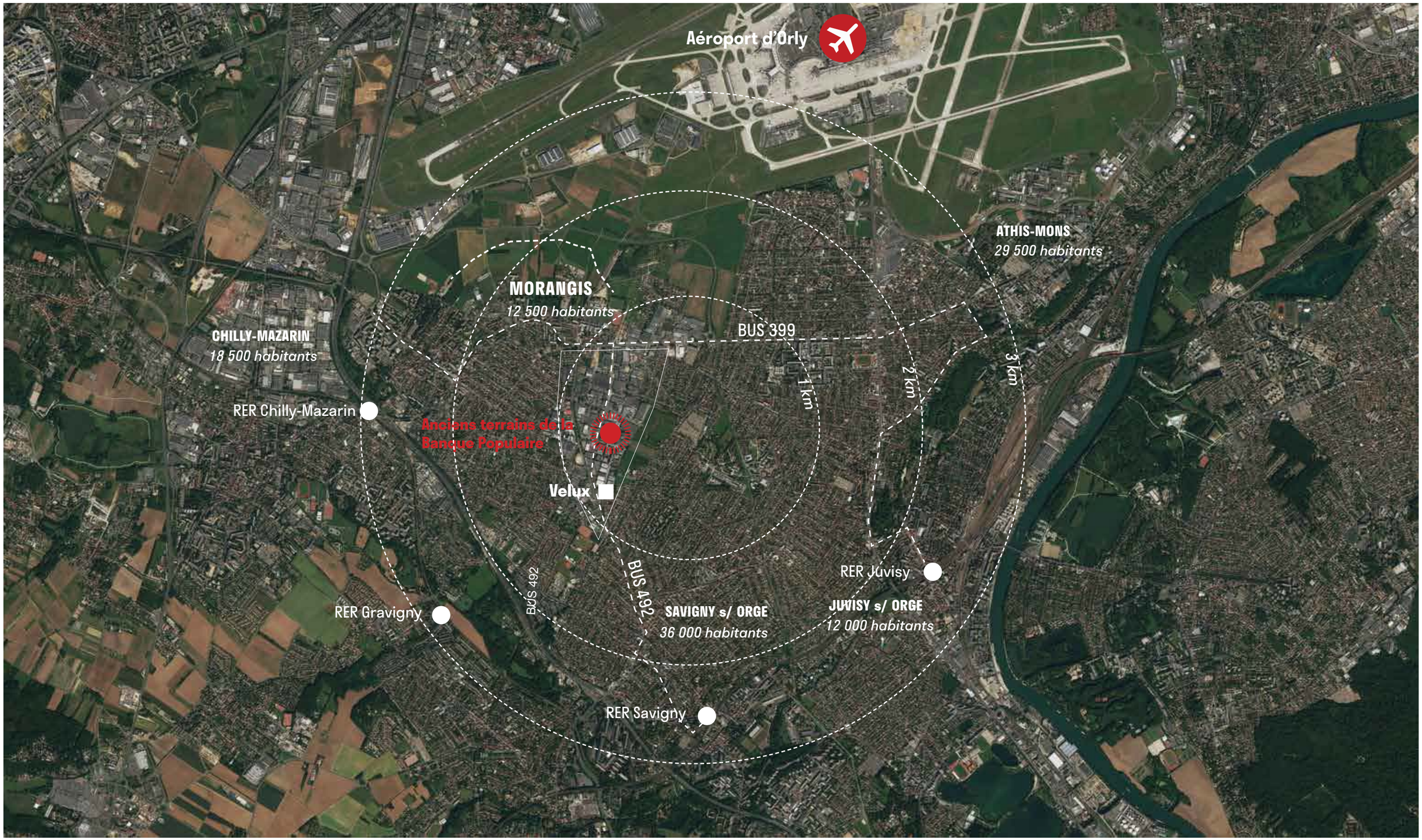
URBAN CONTEXT / EXISTING BUILDINGS

The site is an uncultivated plot of land located in Morangis, along Avenue de l'Armée Leclerc, a major road lined with plane trees. It is bordered to the east and along this avenue by a large residential area with trees and flowers. To the west of the avenue, detached houses are neighboured by cultivated fields, attesting to ongoing agricultural activity. The site opens onto the great Parisian landscape and provides wide-ranging views. Morangis's major business district is located to the west of the site, and is home to the majority of the commune's 580 businesses, as well as the Morangerie business incubator.
The town of Morangis, located 15 kilometres south of Paris, is adjacent to the Orly airport and its employment hub.
The Massy TGV station and the Rungis MIN (Market of National Interest) are nearby and accessible from Morangis by A6, A10, and RN7. The town is therefore well-connected to the Parisian motorway network. Major public transportation networks including the RER (Chilly-Mazarin/RERC, Gravigny-Balizy/RER C, Savigny-sur-Orge/RER C, Juvisy-sur-Orge/RER C and D, Massy-Palaiseau/RER C and B) and Tramway Line T7 are accessible from Morangis by 4 bus lines (399, 492, 299, 297).
The creation of a tram-train between Massy and Evry (Tram Express South), planned for 2019, will increase the transportation offering south of Morangis, between the strategic hubs of Massy-Palaiseau and Evry-Courcouronnes.

LA COMMUNE DE MORANGIS À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE LA PLATEFORME D'ORLY

1

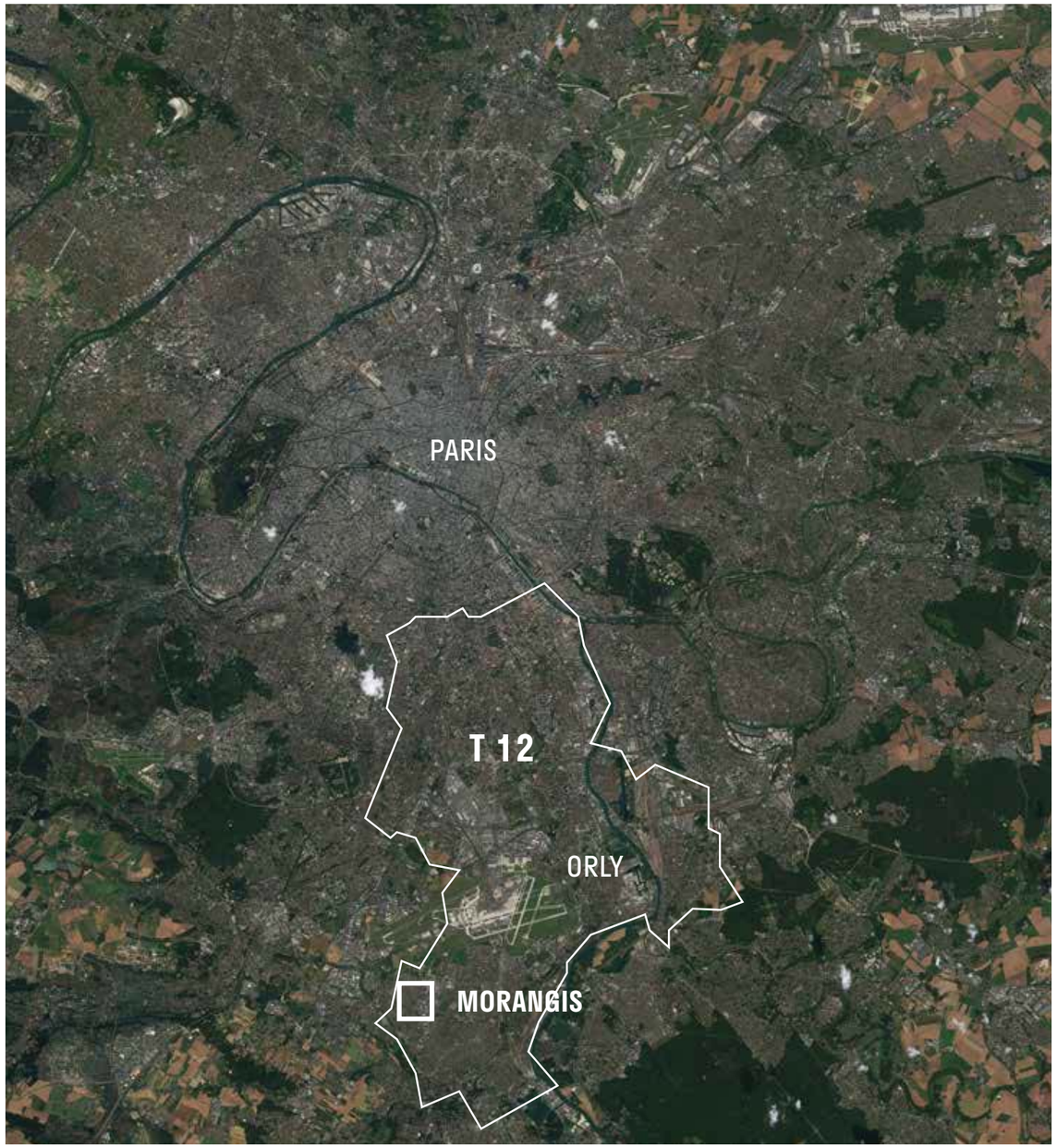
LA ZONE PAVILLONNAIRE, ENCLAVE DANS UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS AÉRIENNES, FERRÉES ET ROUTIÈRES



LA COMMUNE DE MORANGIS INTÉGRÉE AU TERRITOIRE DE L'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE

1

MEMBRE DE L'EPT 12, MORANGIS EST INCLUSE DANS LA DYNAMIQUE MÉTROPOLITAINE



Métropole du Grand Paris :
la carte des territoires

2

LA ZONE D'ACTIVITÉS DE MORANGIS EST-ELLE VRAIMENT EN DÉSHÉRENCE ?

À Morangis, les anciens terrains de la Banque Populaire, construits dans les années 1970 sur 2 hectares, ne sont plus que des bâtiments partiellement en déshérence depuis de nombreuses années, en bordure de la zone d'activités.

Ce problème est commun à de nombreuses zones d'activités : les besoins des entreprises évoluent rapidement et nécessitent, aujourd'hui, un cadre de travail performant et une bonne accessibilité en transports en commun. Une requalification des voiries, dessertes et cheminements piétons a été entreprise ces dernières années pour un résultat salué.
Mais le devenir de la zone d'activités dépend bien de son accessibilité, ce qui lui porte aujourd'hui préjudice. Bien qu'à seulement 15 minutes d'Orly et 35 minutes de Paris en voiture, elle se situe à plus de d'un quart d'heure de toute gare RER dès lors qu'on utilise les transports en communs.
Ce manque d'accessibilité a progressivement engagé les sièges sociaux à déménager et rendu difficile l'installation de nouvelles entreprises.

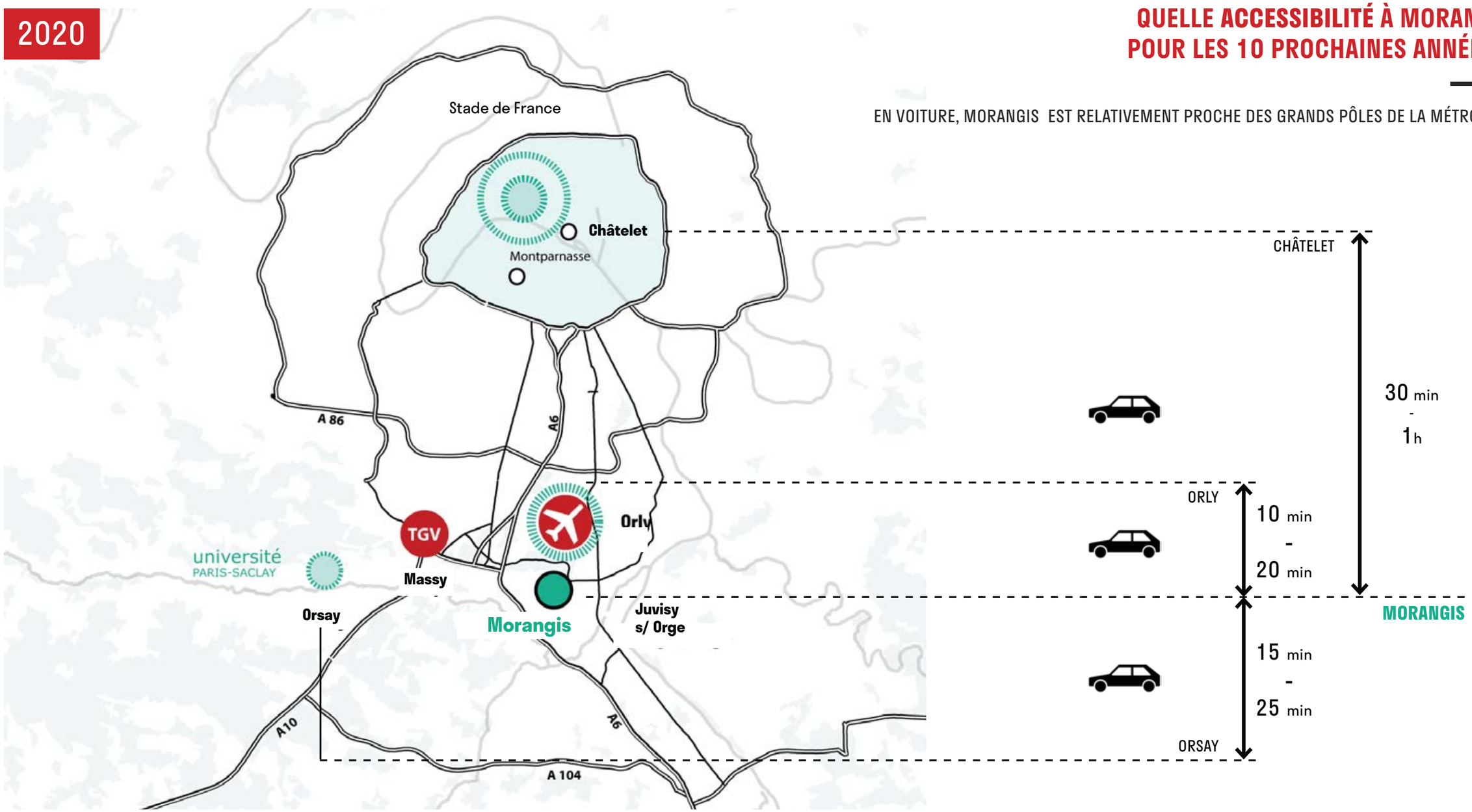
En 2013, les terrains de la Banque Populaire sont rachetés par un promoteur convaincu de leur intérêt foncier dans l'avenir. L'objectif est ambitieux, la reconversion de ces bâtiments peut être un levier pour le renouvellement de la zone d'activités, défi partagé avec la mairie de Morangis. L'enjeu est de transformer la situation actuelle, où piétons et vie urbaine sont peu présents, en projetant des lieux de vie communs aux travailleurs et usagers.
Le programme prévoit d'installer un restaurant ouvert à tous, un hôtel destiné aux artisans provinciaux travaillant sur Paris, une résidence service, l'ensemble favorisant une nouvelle mixité fonctionnelle. En conséquence, un parking silo de 360 places, transformable en bureaux, sera construit. Une cité artisanale comportant 9 magasins, à destination des entreprises et habitants du quartier et une plateforme logistique de 5000m^3, complètera l'offre de cette nouvelle attractivité.

Le territoire du Grand Orly est en pleine évolution et de grands projets métropolitains se matérialisent. Ces sujets constituent autant de leviers dont il faut tirer parti pour que la ville de Morangis soit en phase avec le renouvellement du territoire.

Peut-être ancreront-ils le projet B.P. dans le futur Grand Orly ?

QUELLE ACCESSIBILITÉ À MORANGIS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES ? 2

EN VOITURE, MORANGIS EST RELATIVEMENT PROCHE DES GRANDS PÔLES DE LA MÉTROPOLE

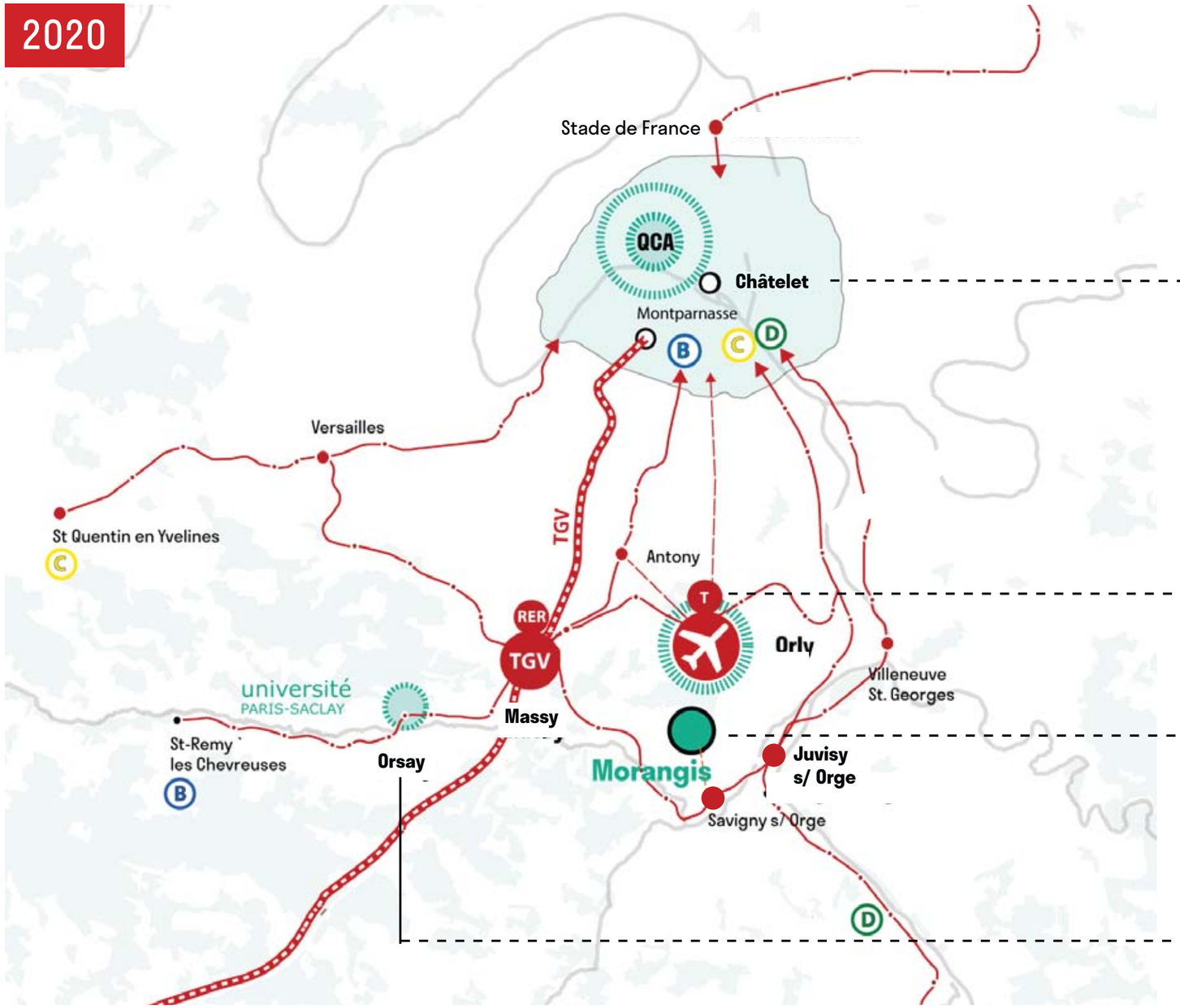


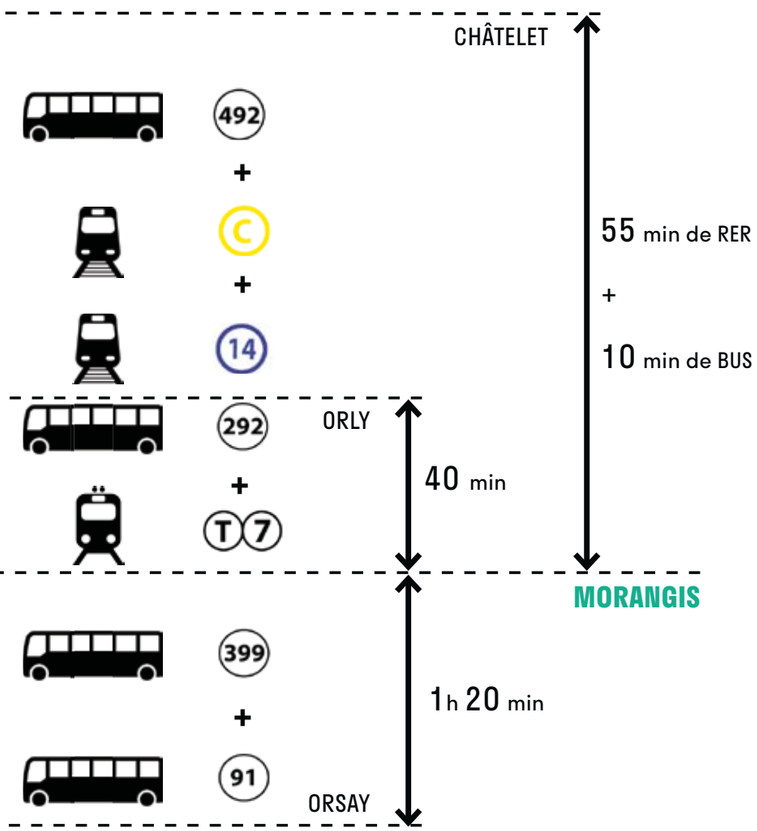
EXISTANT

- station R.E.R
- autoroute
- pôle multimodal
- route principale
- polarité métropolitaine

QUELLE ACCESSIBILITÉ À MORANGIS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES ?

EN TRANSPORTS EN COMMUNS, LES TEMPS DE TRAJET JUSQU'À MORANGIS SONT CONSIDÉRABLEMENT ALLONGÉS





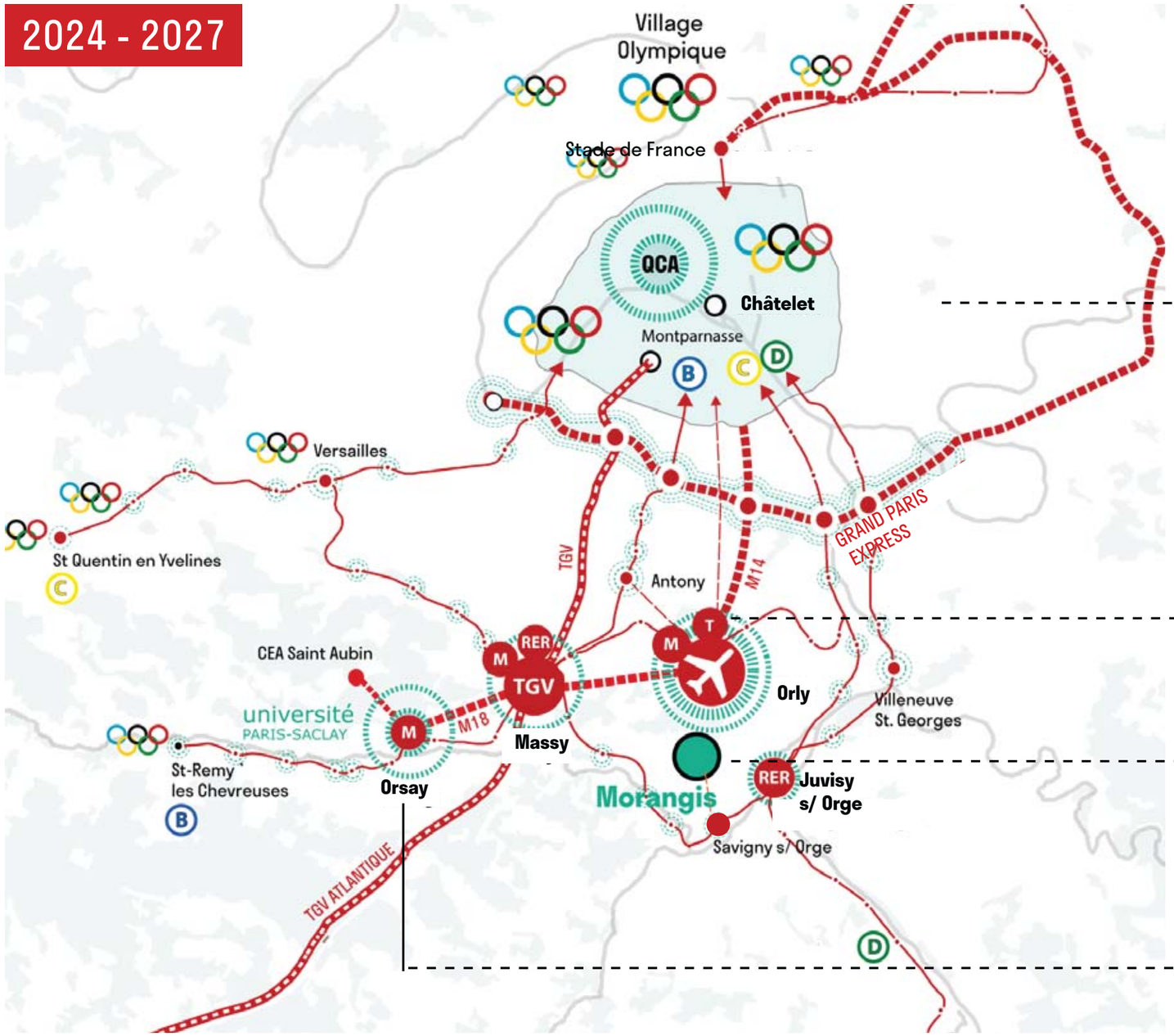
EXISTANT

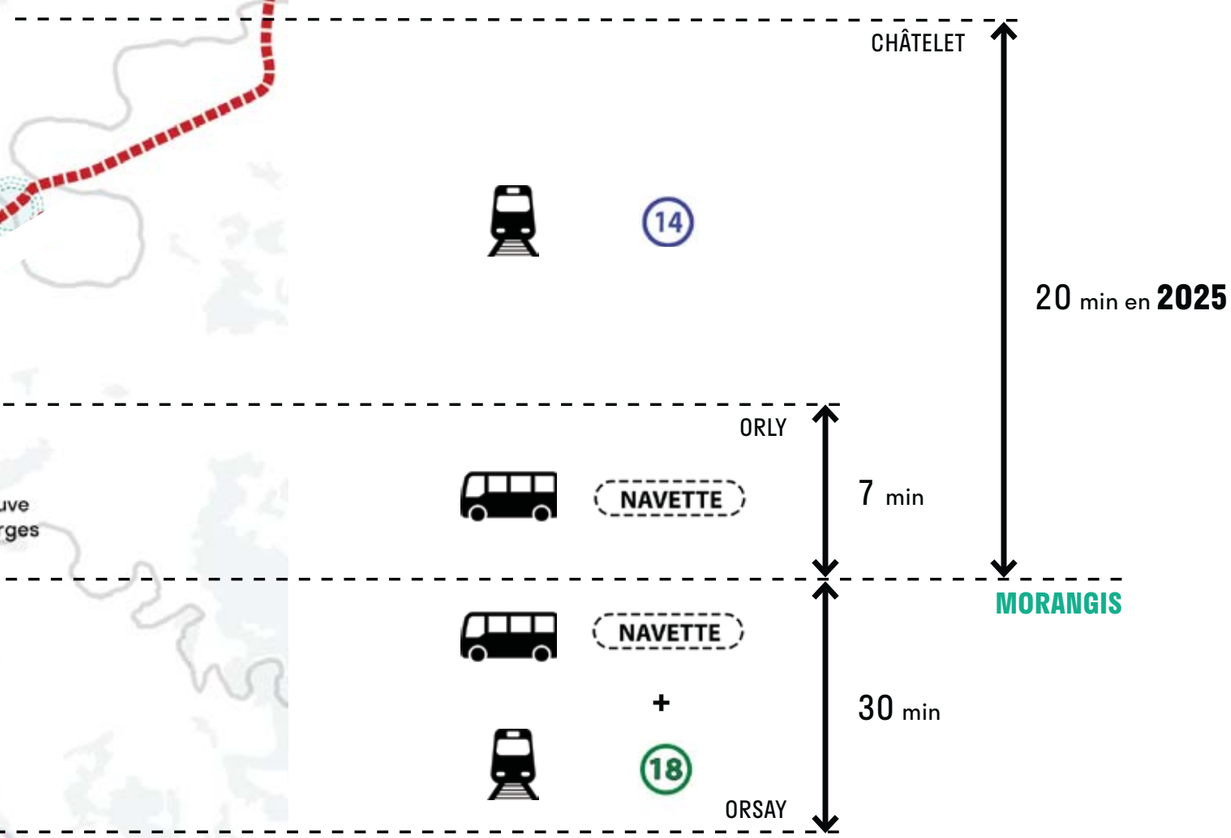
- station R.E.R
- RER TGV pôle multimodal
- polarité économique
- autoroute
- route principale

2024 - 2027

QUELLE ACCESSIBILITÉ À MORANGIS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES ? 2

EN 2024, LE GRAND PARIS EXPRESS AMÉLIORE LA DESSERTE D'ORLY. UNE LIAISON RAPIDE ENTRE MORANGIS ET L'AÉROPORT EST NÉCESSAIRE





EXISTANT

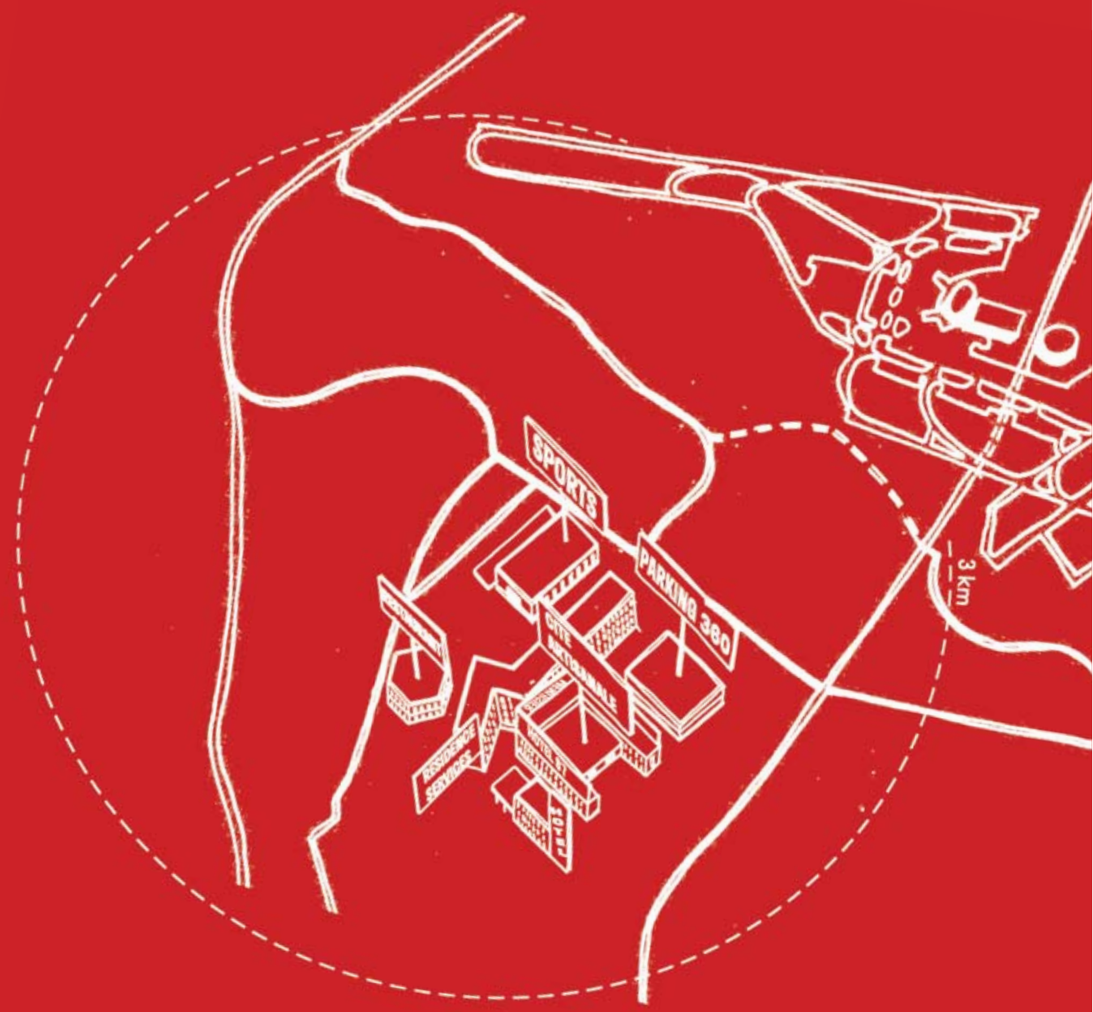
- station R.E.R
- pôle multimodal
- polarité économique
- autoroute
- route principale

EN PROJET

- polarité économique en développement
- ligne de métro du Grand Paris Express
- site des Jeux Olympiques

3

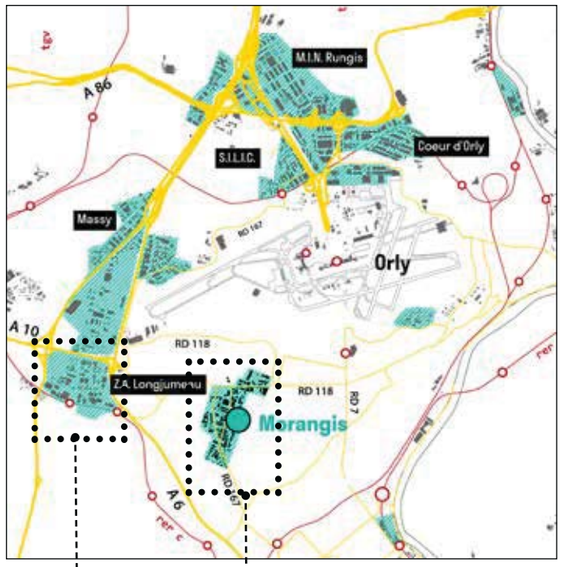
QUELS SONT LES LEVIERS D'ACTIONS ?

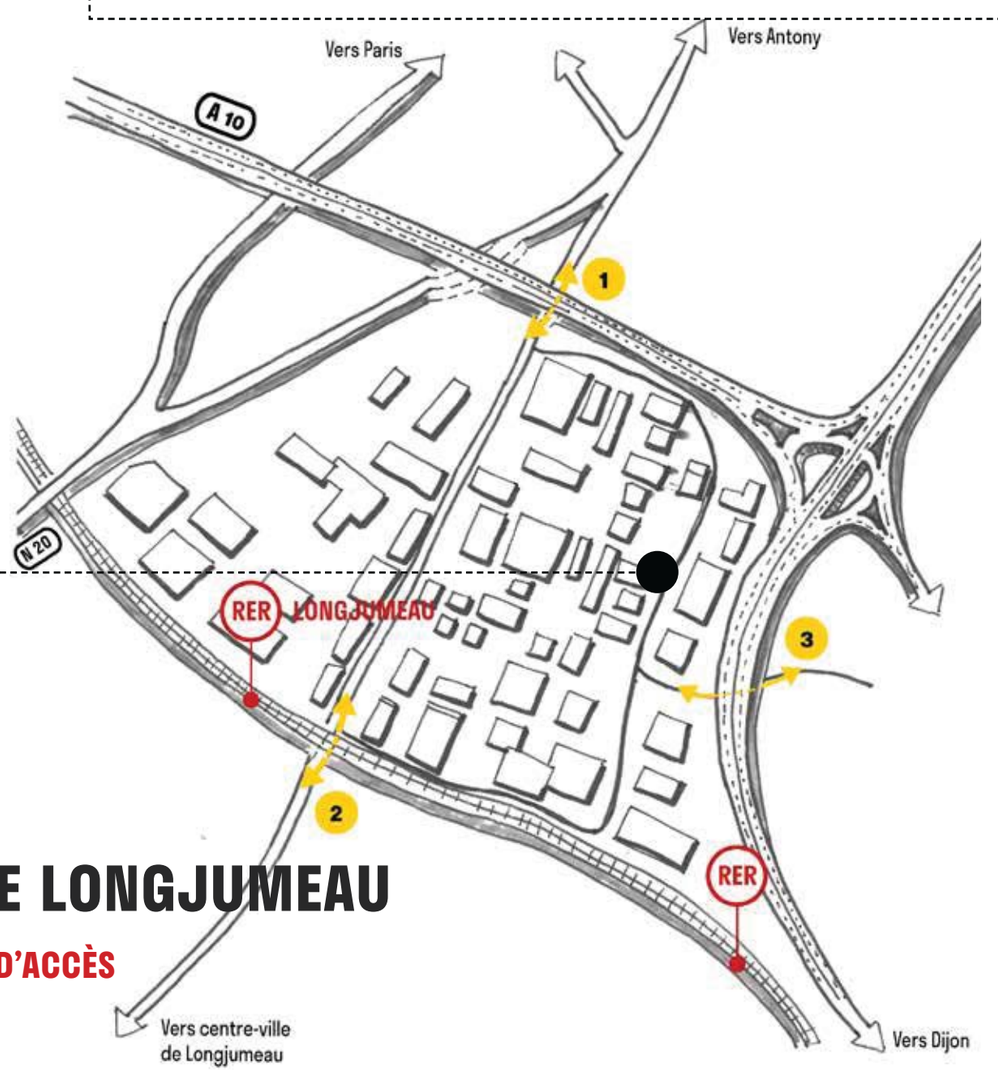


UNE ACCESSIBILITÉ MOINS IMPORTANTE QUE LES AUTRES Z.A.

FACILITER UNE POROSITÉ AVEC LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES VOISINS

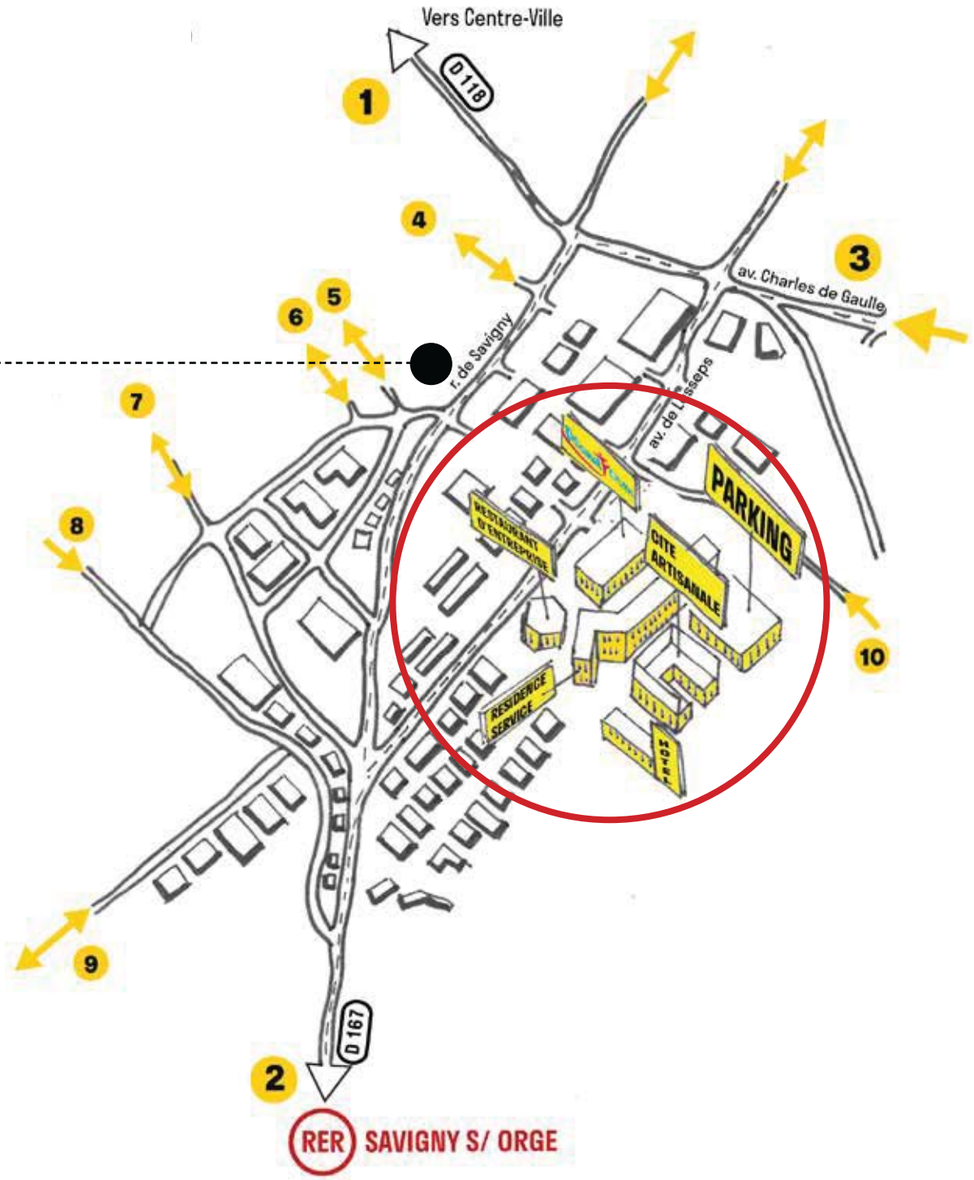
3





Z.A. DE LONGJUMEAU

DIFFICILE D'ACCÈS



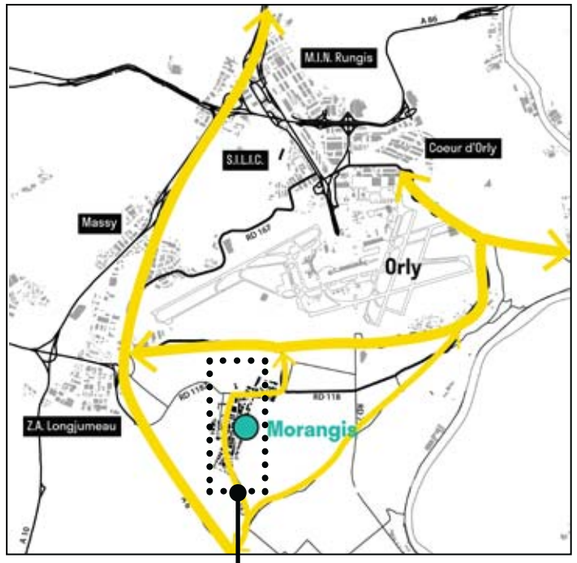
Z.A. DE MORANGIS

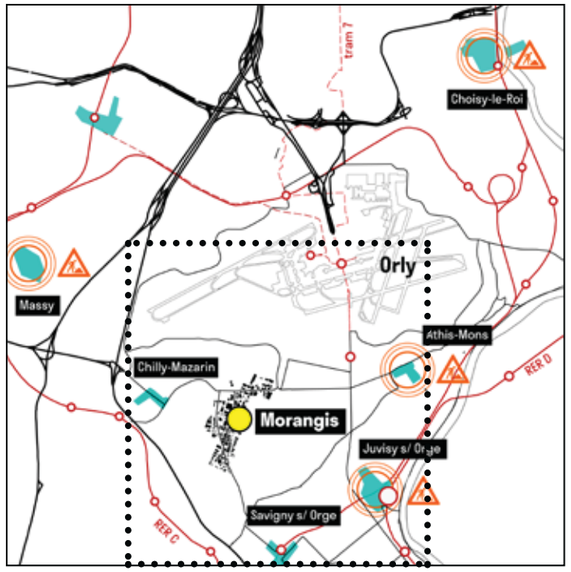
TRÈS ACCESSIBLE

L'AXE LESSEPS EST UN AXE PRINCIPAL POUR LES POIDS LOURDS, SOURCE DE NUISANCES

UN AXE TRÈS EMPRUNTÉ, POTENTIEL POUR DEVENIR UNE VITRINE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

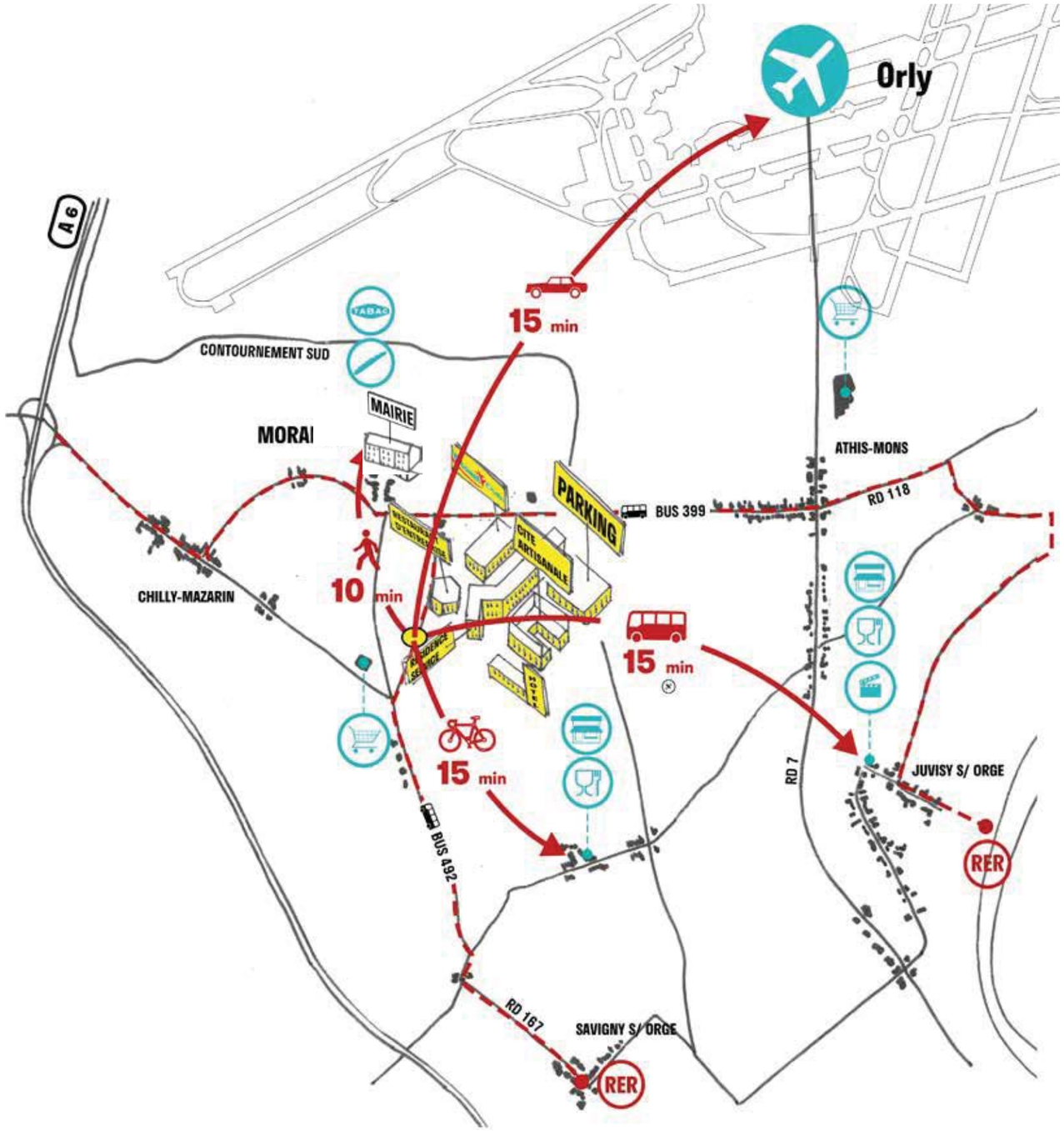
3



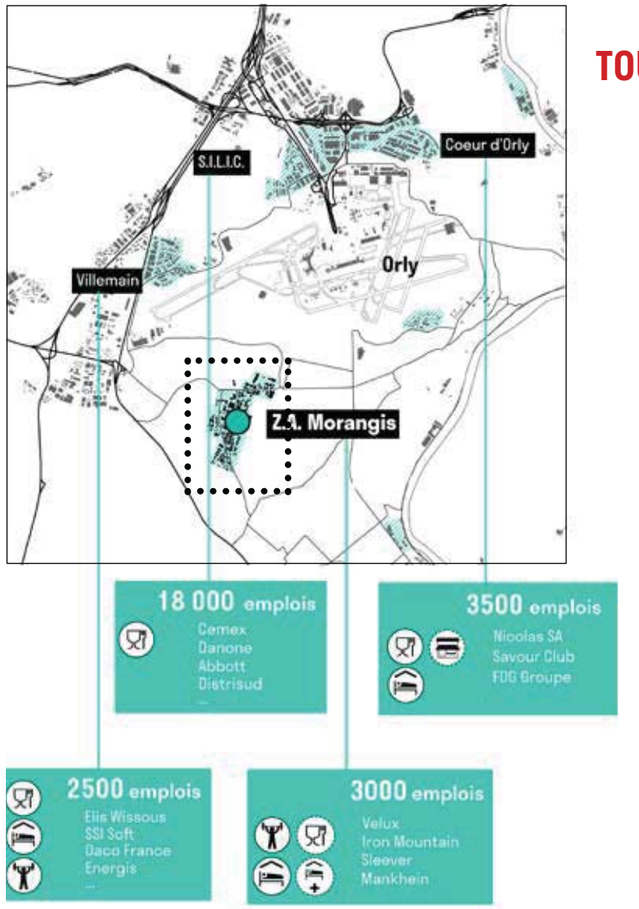


TOUS LES SERVICES DE LA VIE QUOTIDIENNE SONT ACCESSIBLES À MOINS DE 15 MINUTES

3

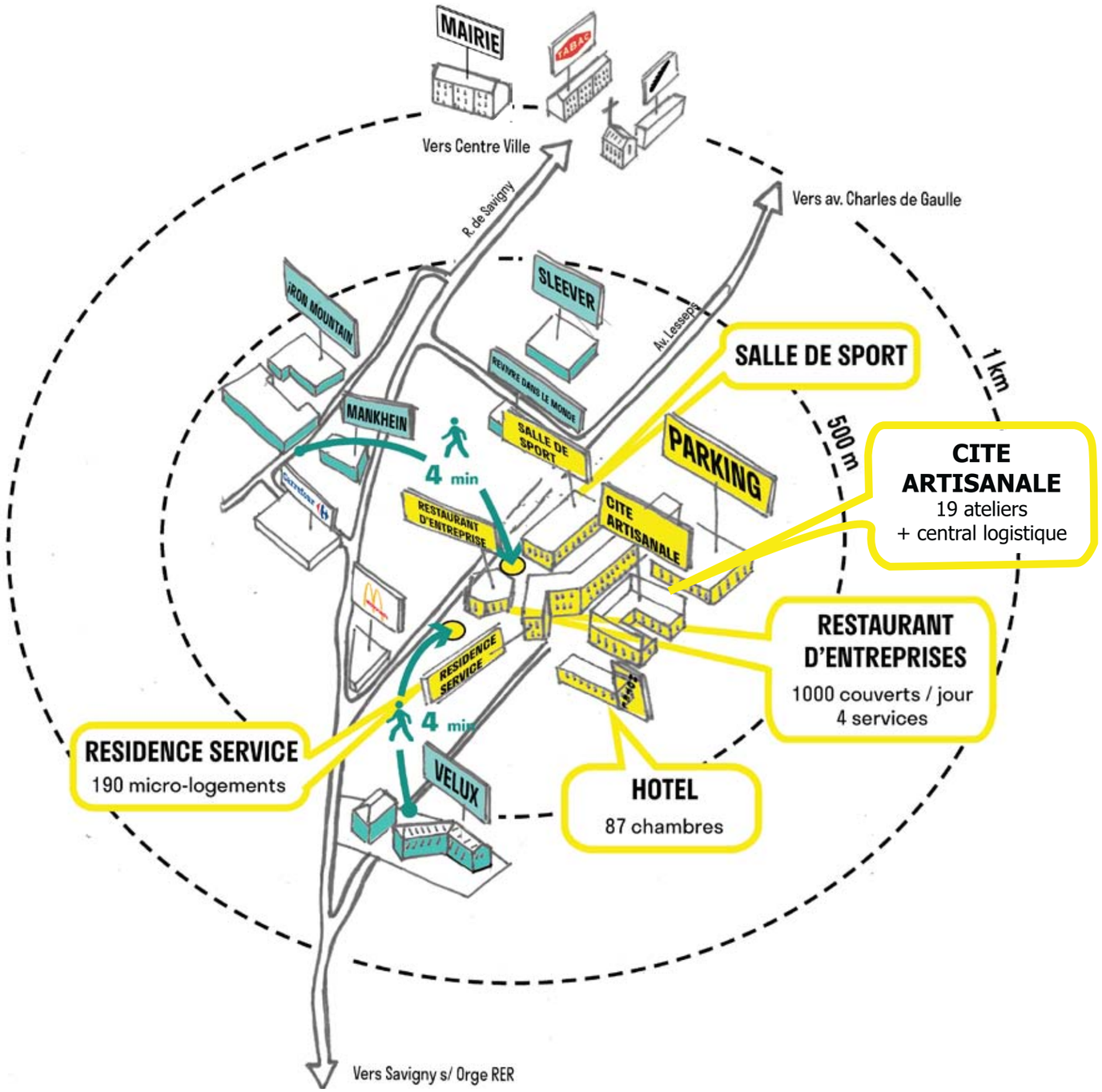


DES SIÈGES SOCIAUX SONT TOUJOURS PRÉSENTS DANS LA Z.A.



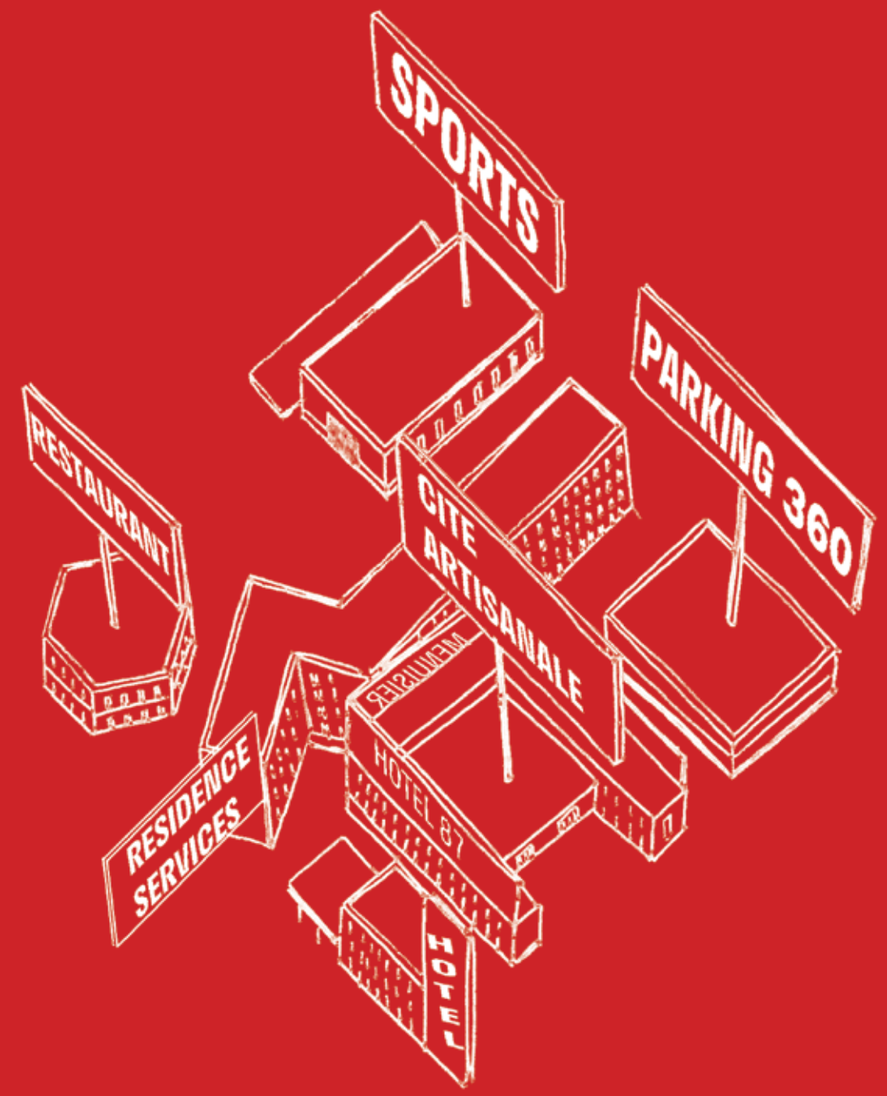
OBTENIR UNE PLUS-VALUE EN IMPLANTANT DES NOUVEAUX SERVICES FAVORABLES AUX UTILISATEURS ET RIVERAINS

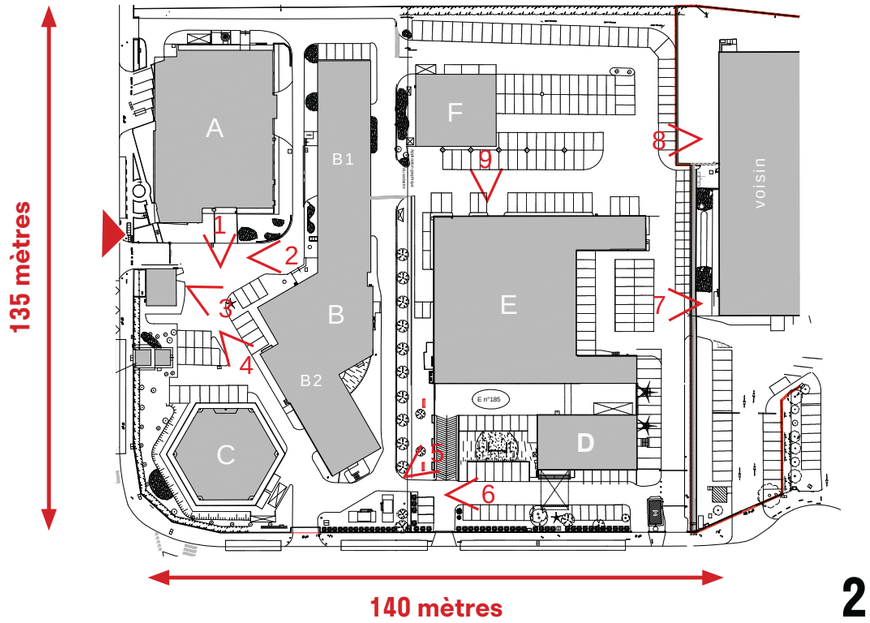
3



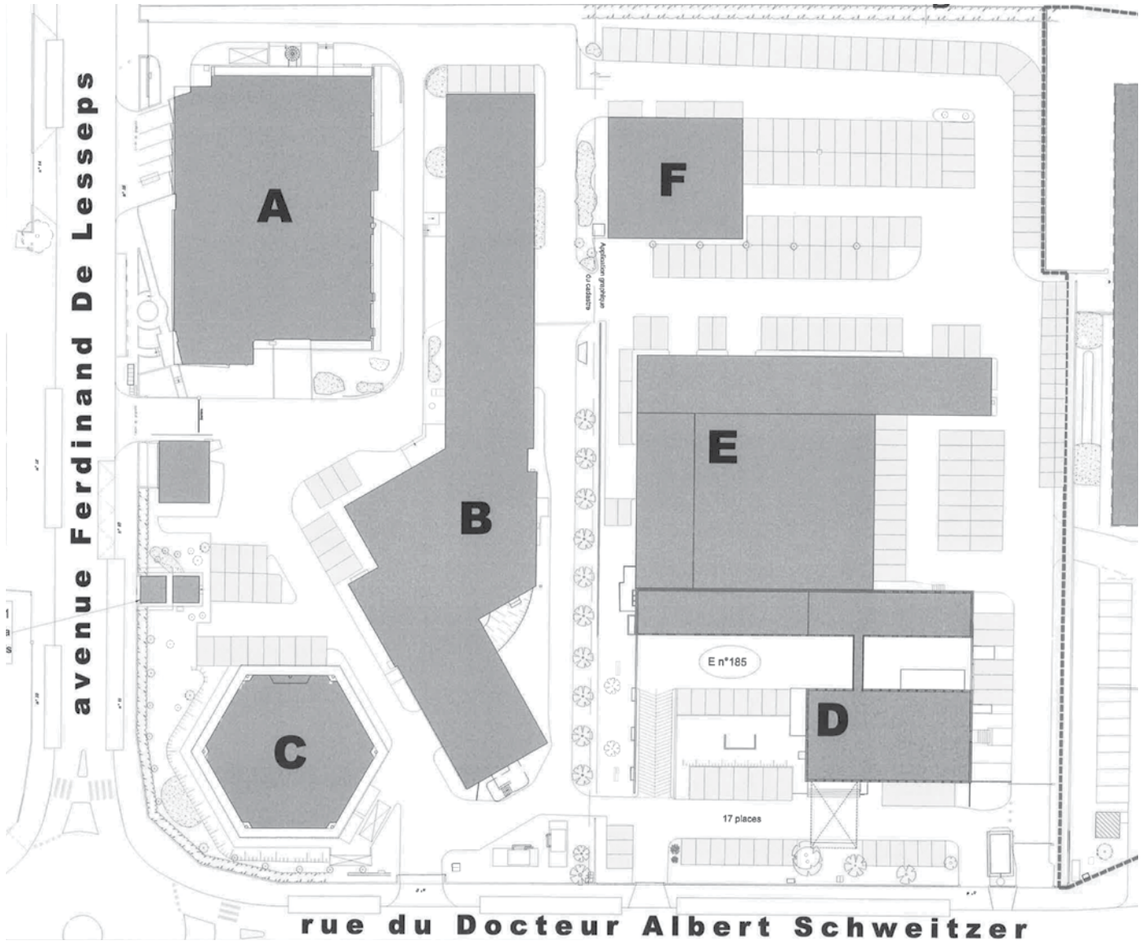
4

LE PROJET DE RECONVERSION





2 hectares.



1 bâtiment A - entrée de la salle de sport

5 arrière du bâtiment E en décaissé

2 bâtiment B - partie B1 construite en 1970

6 grande façade régulière de B1

3 bâtiment B - partie B2 construite en 1975

7 cour du bâtiment E

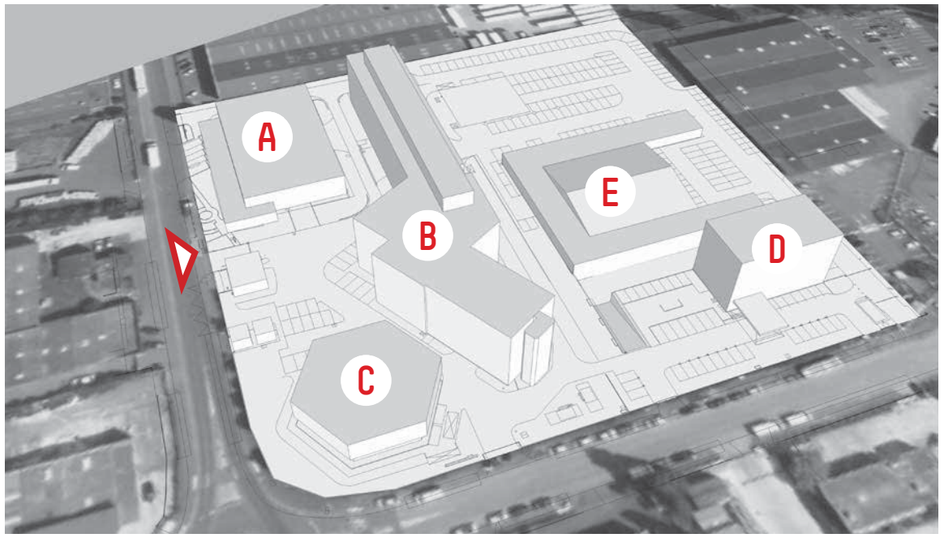
4 entre les bâtiments B2 et C

8 bâtiment D et son auvent

A
B

A

B


A
B
C
D
E

C

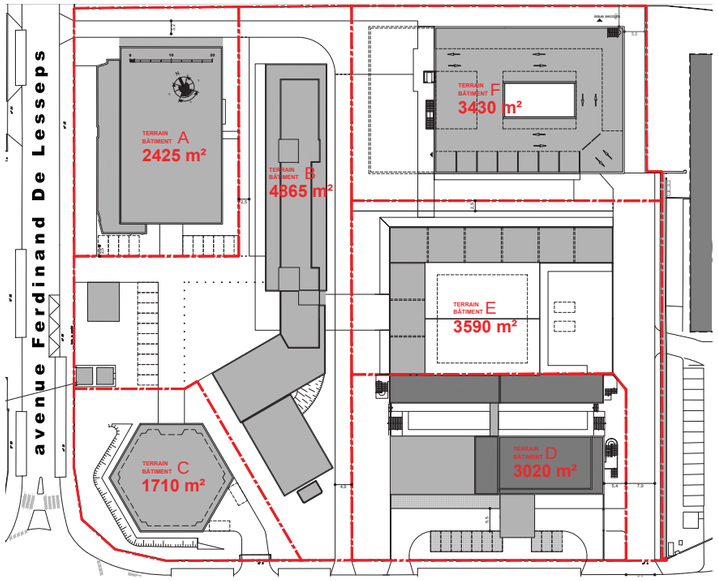
D

E

ÉTAT PROJETÉ

4

PLAN MASSE ET RÉPARTITION DES LOTS, DÉCOUPAGE PARCELLAIRE



SURFACE DE PLANCHER EXISTANT

bâtiment	A salle de sport	Abis showroom	B résidence sécable B.1	B.2	total B	C restaurant formation	D hôtel	E cité artisanale	F parking silo 5 niveaux
R+5			322	76	398				
R+4			651	642	1292		319		
R+3			651	642	1292		387		PROJET 0
R+2			651	642	1292		387		0
R+1	1000		651	642	1292	572	740	443	0
RdC	830	323	561	640	1201	411	753	1429	0
R-1/RDJ			0	0	0		976		0
R-2									0
Total SDP Projet	1 831 m²	323 m²	6 768 m²			983 m²	3 562 m²	1872 m²	360 véhicules
SDP existant	*1831*	*323*			*9150*	*983*	*1891*	*2522*	

TOTAL SDP (6 bâtiments hors parking silo) 15 339 m²

REMARQUES

bât. A - salle de sport : bâtiment non modifié, SPD données par le géomètre
bât. B - résidence : SDP calculée avec l'hypothèse d'un sous-sol technique ou destiné à des caves
bât. C - restaurant formation : bâtiment non modifié, SPD données par le géomètre
bât. D & E : l'aile à R+1 de l'hôtel est comptée dans le bâtiment D pour le projet mais a été comptabilisée par le géomètre dans le E pour l'existant.

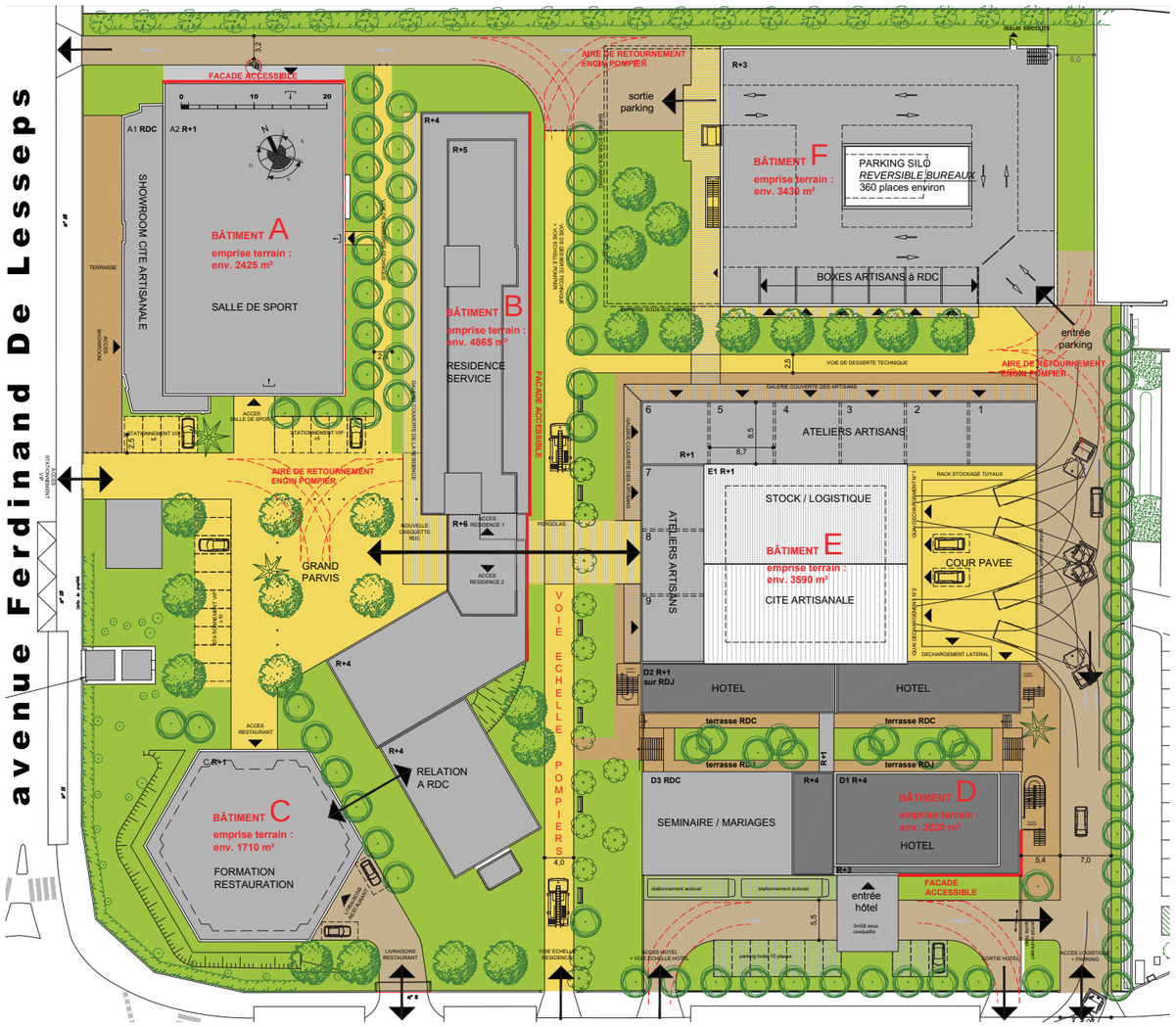
DEFINITION DES SURFACES

SURFACES DE PLANCHER CLOS COUVERT
Ensemble des surfaces de plancher, hors épaisseur des murs extérieurs et embrasure des portes et fenêtres

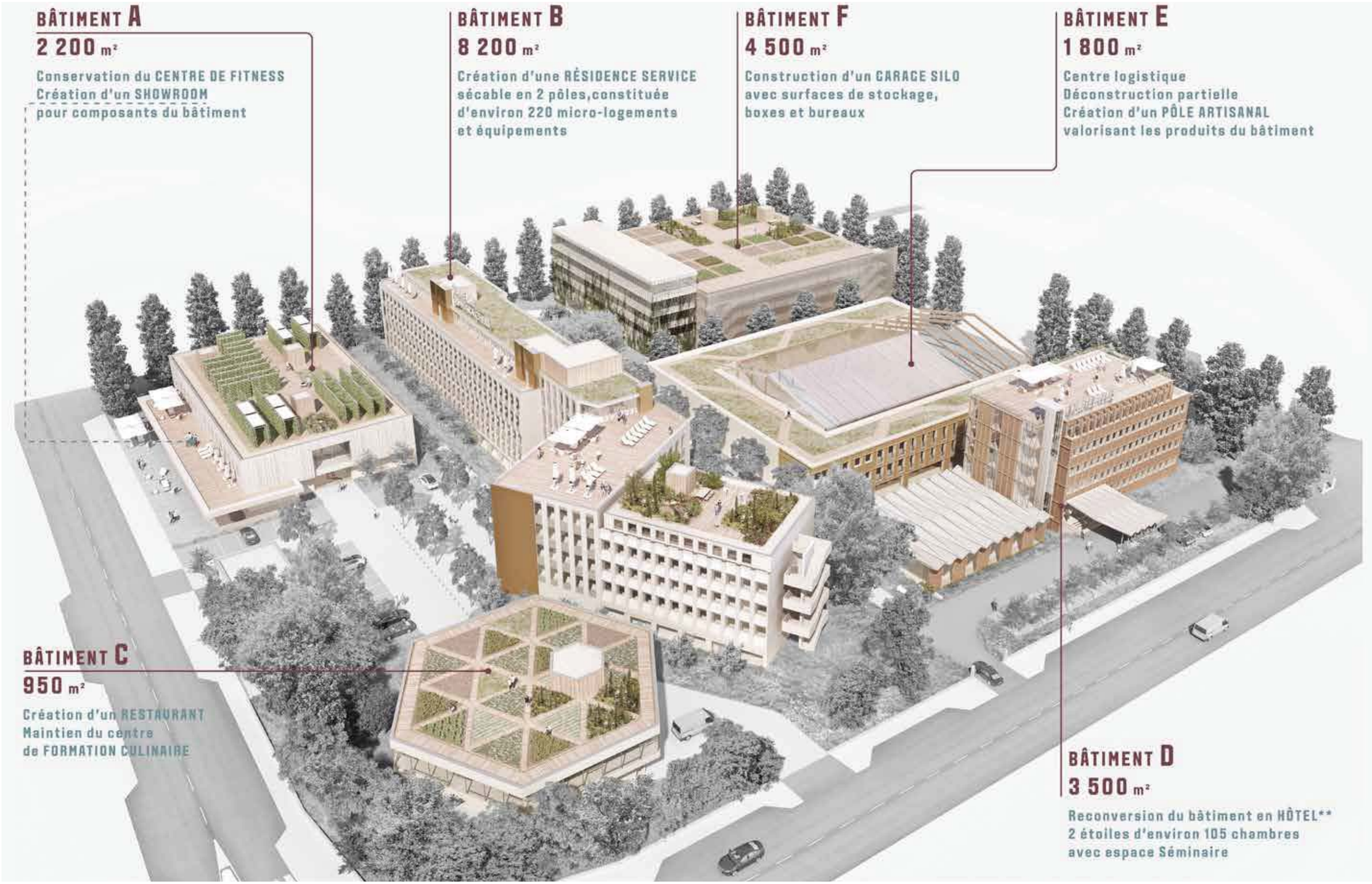
Surface taxable (assiette de la taxe d'aménagement)
= SURFACES DE PLANCHER CLOS COUVERT
- isolation intérieure
- vides et tremies ascenseur et escaliers
- surface de plancher hauteur sous plafond inférieure à 1,80m

Surface resultante
= Surface taxable (assiette de la taxe d'aménagement)
- stationnement
- combles non aménageables
- locaux techniques et poubelles
- caves et celliers annexes des logements

Surface de plancher SDP Permis de Construire
= Surface resultante
- 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation desservis par des parties communes



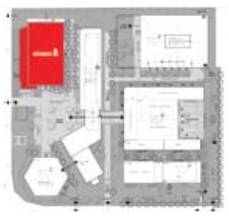
AXONOMÉTRIE DÉTAILLÉE



BÂTIMENT A

SALLE DE FITNESS

CONSERVATION DU CENTRE DE FITNESS,
CRÉATION D'UN SHOWROOM POUR MATÉRIAUX DU BÂTIMENT



Le bâtiment **A**, positionné le long de l'avenue de Lesseps accueille deux fonctions bien distinctes, une salle de fitness de 4800 abonnés déjà en activité, et un showroom de matériaux de construction, complété par une zone de stockage dans le bâtiment E à l'arrière de la parcelle. La fragmentation volumétrique du bâtiment donne à lire ses différents programmes : les espaces que nécessite la salle de fitness sont regroupés dans le volume principal. Le showroom s'insère dans l'extension accolée au parallélépipède rectangle.

L'ossature structurelle est conservée, bien que partiellement renforcée afin de rendre la toiture accessible et pouvoir y aménager une généreuse terrasse, nouveau lieu de détente pour les usagers de la salle de fitness.

La façade est réactualisée pour offrir une nouvelle image aux programmes qu'elle abrite. Celle du showroom se trouve largement vitrée afin d'assurer une bonne visibilité aux matériaux présentés, tandis que les panneaux du volume principal sont remplacés en conservant le langage d'un volume compact, la salle de sport ne nécessitant que peu d'ouvertures.

MORANGIS
Reconversion ancien site banque Populaire
Maître d'ouvrage : AFON IMMO

FICHE PROGRAMME

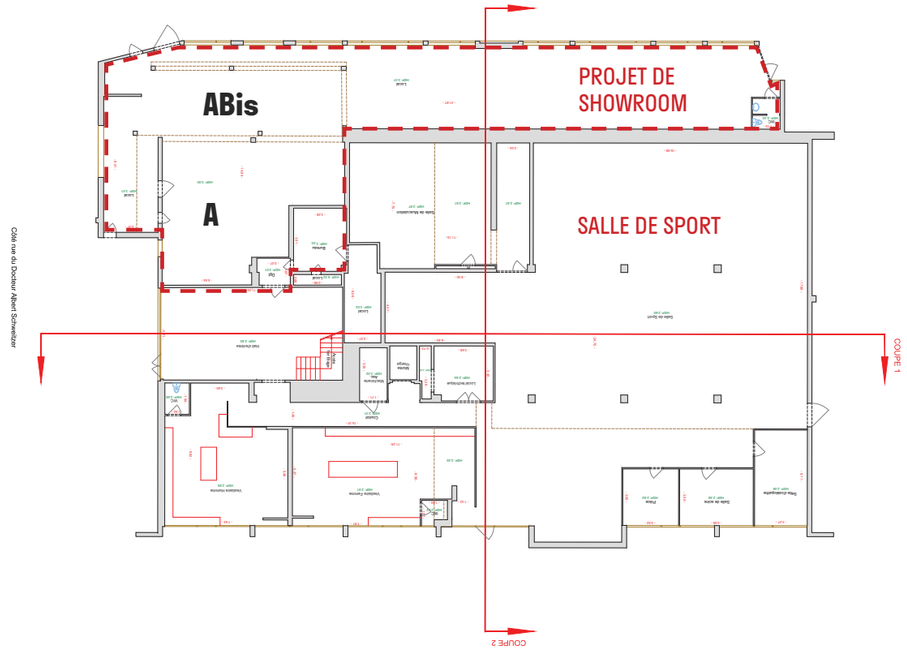
bâtiment A : salle de sport

AFON Immo	maître d'ouvrage	AFON Immo
	destinataire exploitant	
	responsable établissement	
CANAL architecture	typologie intervention	Ravalement des façades sans modification des menuiseries Habillage des équipements en toiture pour agrémenter la vue plongeante depuis la résidence hôtelière (bâtiment B) Intervention par l'extérieur
	usage & locaux	Usage non modifié (salle de sport)
	enveloppe / façade & toiture	Simple ravalement sans intervention sur la thermique
	Estimation	phase M4 : *à estimer*

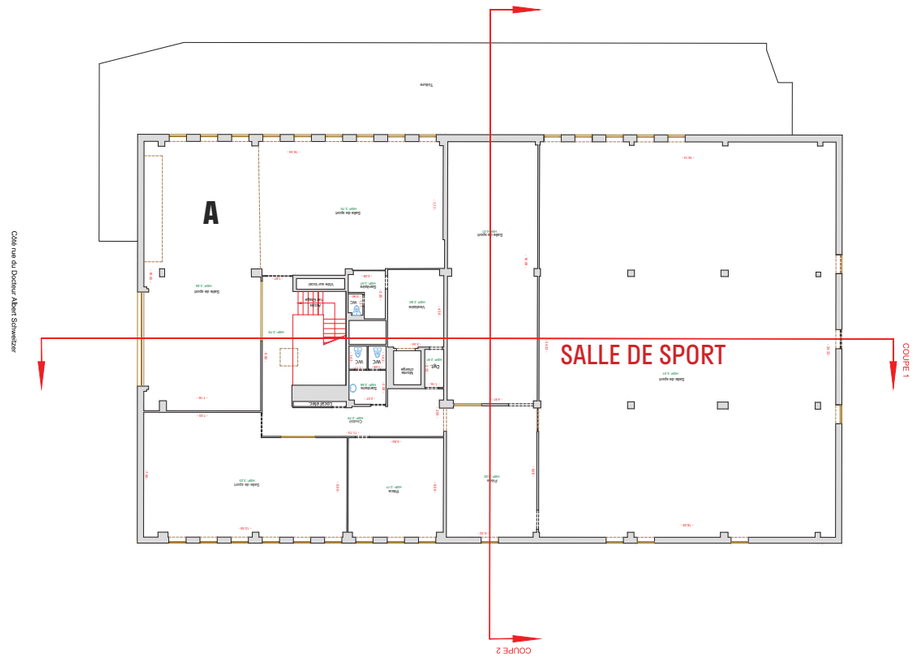
bâtiment Abis : showroom

AFON Immo	maître d'ouvrage	AFON Immo
	destinataire exploitant	
	responsable établissement	
CANAL architecture	typologie intervention	Rénovation d'un ERP existant sans changement d'usage (commerce). Coque vide à l'intérieur.
	usage & locaux	Showroom en lien avec le pôle logistique de la cité artisanale (bâtiment E)
	surfaces	SDP de 320 m²
	enveloppe / façade & toiture	Changement complet de la façade (parties pleines et vitrées). Isolation thermique par l'extérieur (façade et toiture)
	sécurité incendie	classement : Type M 5-e cat., effectif : ~120p. (1p/m²) façade accessible : RdC voie engin C + D minimum : 1m longueur de cul sac maximum : 10m.
BET	acoustique	
	structure	RdC uniquement pour le showroom – à isoler de la salle de sports : murs et planchers SF/CF : 2h.
	CVC / thermique	PAC air pour le chauffage, ECS par ballons élec. / ITI
	électricité CFO / Cfa	Raccordement sur DP à créer.
	Estimation coûts travaux	phase M4 : 372 960 € HT

RDC - **EXISTANT**



R+1 - **EXISTANT**



BÂTIMENT B
RÉSIDENCE-SERVICES

190 MICRO-LOGEMENTS SÉCABLES EN DEUX PÔLES,
ÉQUIPEMENTS EN REZ-DE-CHAUSSÉE ET TOITURE

Procédé constructif.

Demi-niveau R+5.

MORANGIS
Reconversion ancien site Banque Populaire
Maître d'ouvrage : AFON IMMO

FICHE PROGRAMME

bâtiment B : Résidence Hôtelière

AFON Immo	maître d'ouvrage	AFON Immo
	destinataire exploitant	
	responsable établissement	
	label	BBC Rénov RT existant globale
	typologie intervention	Rénovation complète et changement de destination */ démolition de salle à RDC en saillie */ création d'une faille entre les deux résidences et d'une casquette d'entrée et de liaison des activités à RDC */ désamiantage, curage */ remplacement menuiseries extérieures, mise en place d'isolants intérieurs */ conservation de la structure porteuse, rafraichissement et traitement architectural des façades
CANAL architecture	usage & locaux	Résidence hôtelière (ERP de type O) Environ 190 lits, répartis selon trois typologies : 1) "tout seul chez soi" 2) "mutualisation à 2" (mutualisation des pièces d'eau avec préservation de la sphère privée) 3) "colocation à 3, 4 ou 5" (mutualisation de la cuisine seulement dans ce cas). La résidence est en totalement sécable en deux : - 106 lits dans la résidence B.1 (celle de gauche sur les plans) - 84 lits dans la résidence B.2 (à droite sur les plans). Le rez-de-chaussée peut fonctionner très librement en activités diverses : - RdC de la résidence B.1 : salle des petits déjeuners, salon-bibliothèque, salle de jeux (billard), salle grand écran, etc. - RDC de la résidence B.2 : grande salle des conférences et son foyer, salle indépendante accessible par l'extérieure (en face des bâtiments C restaurant-formation, et D hôtel) L'usage du sous-sol (potentiel de 1080 m²) est à définir entre des locaux techniques, des espaces de stockage et des espaces accessibles au public en lien visuel avec les salles d'activités du RDC.
	surfaces	SDP projet de 6768 m² (répartis en 3486 m² pour B.1 et 3282 m² pour B.2) + 1080 m² potentiels R-1 SDP existant de 9150 m²
	enveloppe / façade & toiture	Façades béton existantes conservées : */ isolation thermique par l'intérieur */ menuiseries extérieures neuves Toitures végétalisées type extensives et terrasses accessibles
BET	sécurité incendie	classement : ERP type O, L, N – 2e cat. effectif : ~1200p.= ~200p. (chambres) + ~1000p.(RdC- salles conf., foyer, etc.) façade accessible : Est – voie échelle. C + D minimum : 1m. longueur de cul sac maximum : 10 m. (à prévoir CS / SSIA & VH/VB dans circulation)
	acoustique	Objectif d'affaiblissement pour les façades/toitures : 35dB
	structure	SF : 1h / CF : 1h
	CVC / thermique	Chauffage/Rafraichissement par PAC à air. Production d'ECS par installations au Gaz.
	Electricité CFO / Cfa	Sur transfo privé
	Estimation coût travaux	phase M3 (Canal) : 8200 m² x 1500 € HT/m² = 12 330 000 € HT (rénovation complète)

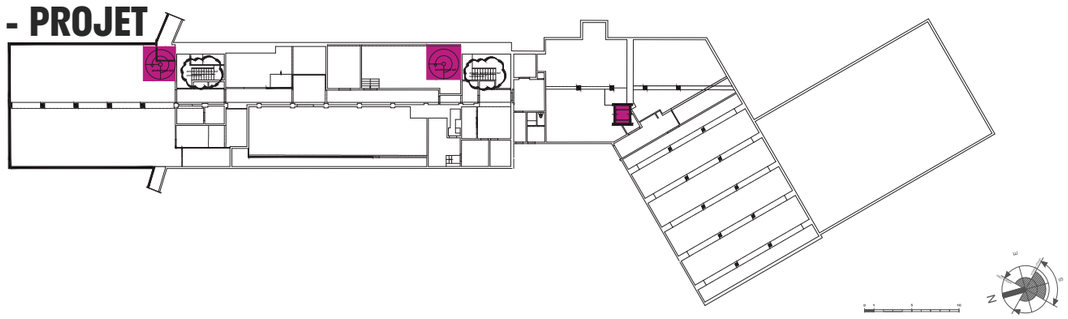
Une barre au cœur de l'ilôt, la résidence-service constitue la figure centrale du projet. Face à l'entrée principale, la rénovation se veut discrète afin de conserver l'identité visuelle du bâtiment. Les façades sont simplement rénovées et soulignées par une «casquette» courant au dessus du socle du bâtiment. Elle distingue le rez-de-chaussée actif des étages habités.

Depuis l'extérieur, le rez-de-chaussée largement ouvert offre une porosité visuelle entre le parvis et le cœur d'îlot paysager. Le projet privilégie l'indépendance des activités à RDC en favorisant des accès indépendants aux locaux traversants. Les dimensions généreuses de ces espaces offrent de multiples possibilités : aménagés sur 1 ou 2 étages et réunis ou non par 2. On peut imaginer y prendre son petit-déjeuner, boire un café, travailler ou encore y organiser des évènements dans une grande salle prévue à cet effet.

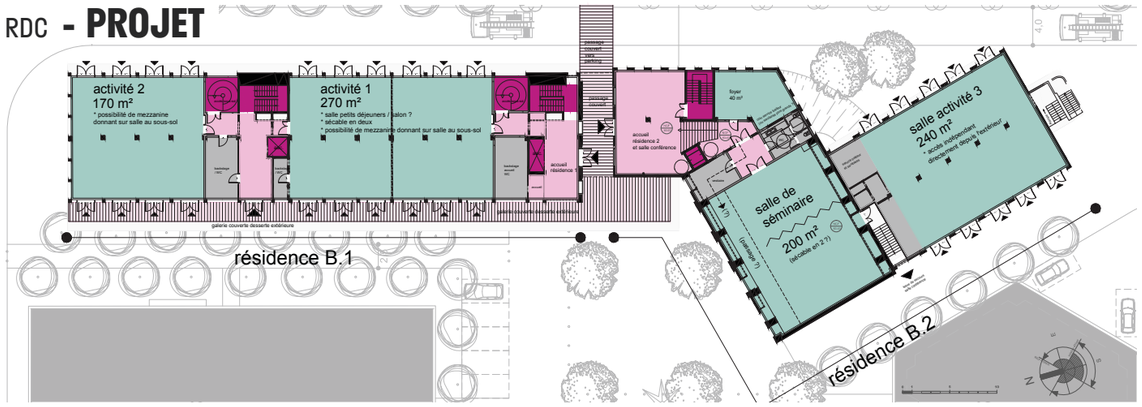
La partie haute de la résidence accueille 190 micro-logements. Répartis sur quatre étages, ils sont accessibles depuis trois points de circulations verticales et distribués par une circulation centrale. Les escaliers existants sont conservés, un troisième est aménagé au centre du bâtiment pour le respect des normes incendie.

La résidence combine sur chaque plateau trois typologies d'habitat: le «chacun chez soi» est complètement autonome et respecte les normes dimensionnelles des logements étudiants. La typologie « à 2 » propose le partage des pièces d'eau pour gagner en espace de vie. La « colocation », située à l'extrémité Sud de chaque plateau permet une vie en communauté grâce au partage de la cuisine entre cinq logements. La résidence est sécable en deux pôles indépendants, mis en scène par une faille courant sur toute la hauteur du bâtiment. Elle ouvre à chaque étage des espaces extérieurs accessibles aux habitants. Ces espaces communs sont complétés par une généreuse terrasse aménagée en toiture, sur sa partie la plus basse et animée par une cafétéria.

R-1 - PROJET



RDC - PROJET



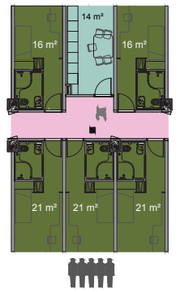
R+1, ETAGE COURANT - PROJET

44 lits par étage
(R+1 à R+4)

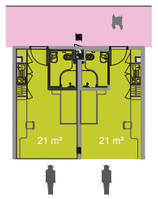
> 23 lits résidence de B.1
> 21 lits résidence de B.2

> 3 typologies de chambres

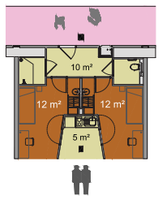
colocation à 5 »



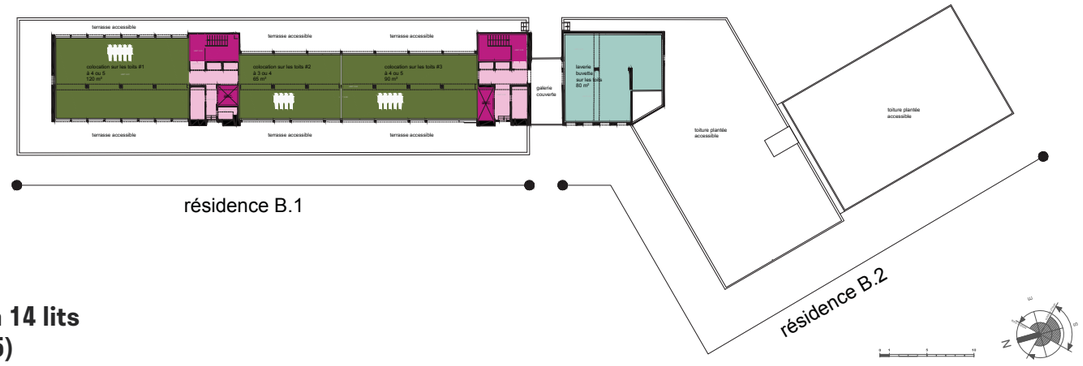
« chacun chez soi »



« mutualisation à 2 »



R+5 - PROJET



11 à 14 lits
(R+5)

récapitulatif du nombre de lits

	B.1		B.2	
	👤 & 👥	👥👥👥	👤 & 👥	👥👥👥
R+5		14	0	0
R+4	18	5	21	0
R+3	18	5	21	0
R+2	18	5	21	0
R+1	18	5	21	0
sous-totaux	72	34	84	0
	106		**84**	
total logements	190 + 8 colocations			

198 LOGEMENTS SÉCABLES EN 2 PÔLES, ÉQUIPEMENTS EN REZ-DE-CHAUSSÉE ET TOITURE

SÉCABLE EN DEUX PARTIES

106 micro-logements et 4 colocations

84 micro-logements et 4 colocations

BÂTIMENT C
RESTAURANT

CRÉATION D'UN RESTAURANT DÉDIÉ À TOUS,
MAINTIEN DU CENTRE DE FORMATION CULINAIRE

Le bâtiment **C** accueille encore aujourd'hui un centre de formation géré par l'association IFFIP et le restaurant qui lui est associé. Situé à l'angle de l'avenue de F. de Lesseps et de la rue A. Schweitzer, le projet profite de sa grande visibilité depuis l'axe principal de la zone d'activités pour y installer un programme de restaurant d'entreprises.

Pour une surface de salle d'environ 300 m2 et pouvant accueillir jusqu'à 1000 couverts par jour grâce à sa cuisine centrale, il devient un point de rendez-vous pour les travailleurs des entreprises voisines et un lieu de vie pour les usagers de la résidence et de l'hôtel.

L'image originale du bâtiment est conservée. De style «années 70», elle est incarnée par la façade, ouverte par un bandeau de fenêtres sombres, et la forme, un volume hexagonal surélevé par des points porteurs en retrait. Le projet souhaite conserver cette identité visuelle forte qui marque l'entrée du site.

Seule l'organisation des espaces intérieurs est remodelée pour supprimer les espaces de formation, augmenter la capacité de la salle de restaurant et ainsi assurer une fonctionnalité maximale à l'établissement. Le bâtiment empile donc les fonctions d'accueil et de formation au rez-de-chaussée et celles liées à la restauration au premier étage.

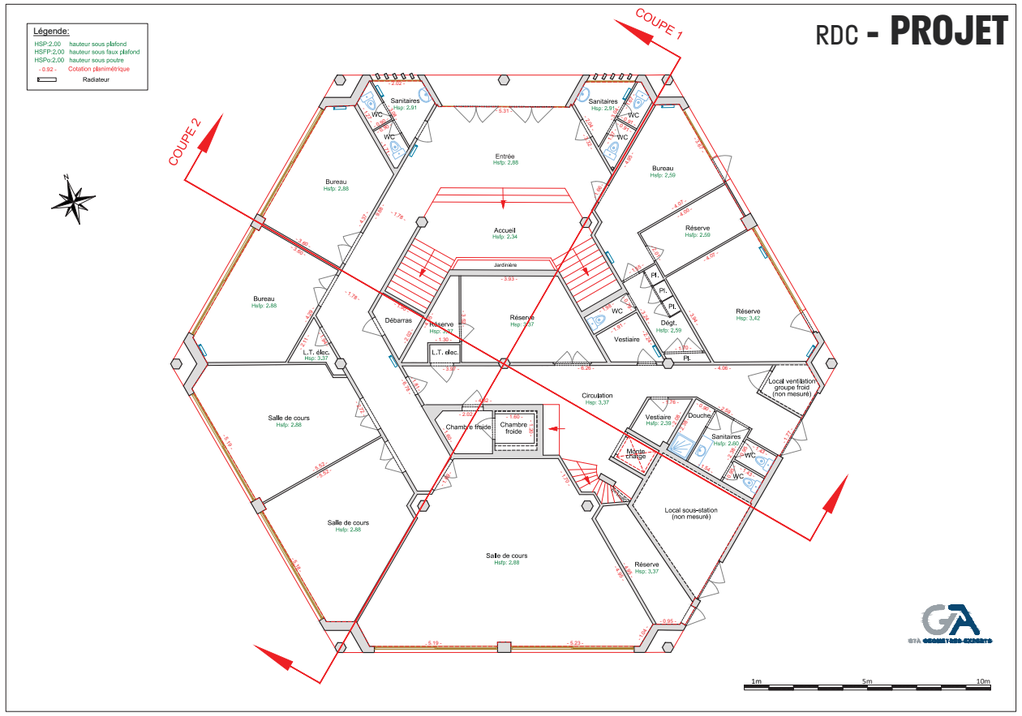
L'ossature du bâtiment, en retrait des façades, offre la possibilité d'un simple remplacement des panneaux de façade. Tout en conservant le style architectural de l'ensemble, le projet prévoit d'augmenter la surface vitrée pour éclairer naturellement l'ensemble de la surface intérieure. Mis en valeur, ce bâtiment symbole de l'époque de construction de la zone d'activités a l'ambition de devenir un nouveau repère pour les habitants autant que pour les gens de passage à Morangis.

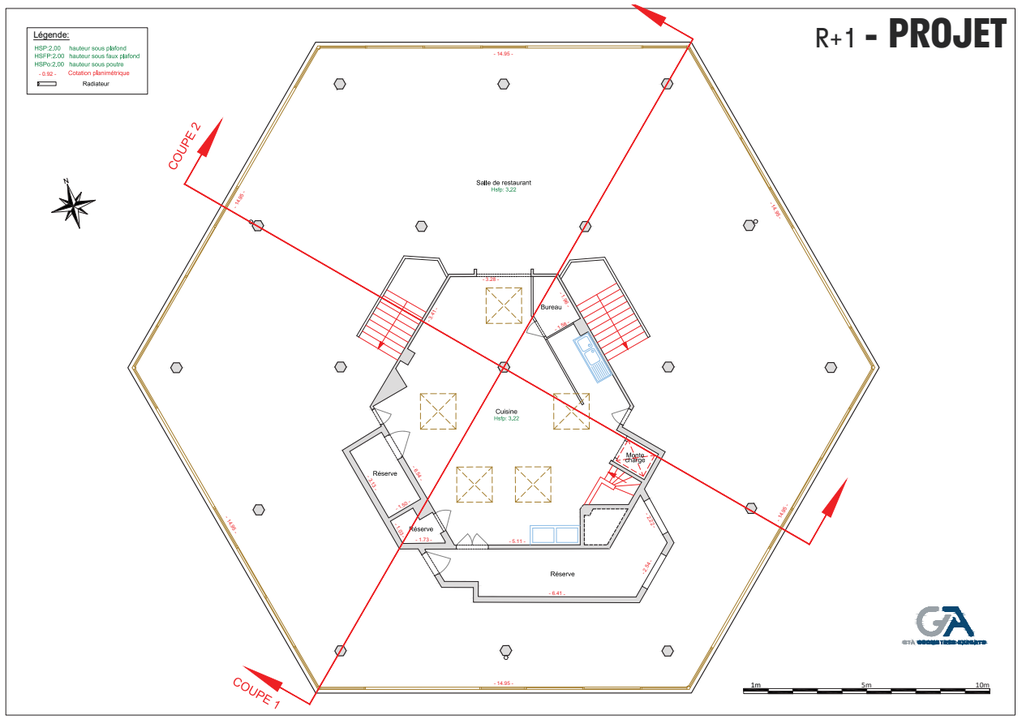
FICHE PROGRAMME

bâtiment C : restaurant & formation

AFON Immo	maître d'ouvrage	AFON Immo
	destinataire exploitant	
	responsable établissement	
CANAL architecture	typologie intervention	Ravalement des façades sans modification des menuiseries Habillage des équipements en toiture pour agrémenter la vue plongeante depuis la résidence hôtelière (bâtiment B) Intervention par l'extérieur
	usage & locaux	Usage non modifié (formation à la restauration et salle de restauration)
	surfaces	SDP de 983 m²
	enveloppe / façade & toiture	
BET	sécurité incendie	classement : effectifs : personnel : public : façade accessible : C + D minimum : longueur de cul sac maximum :
	Estimation coût travaux	phase M4 : 23 615 € HT *(à confirmer)*

Cuisine professionnelle au RDC.





BÂTIMENT D
HÔTEL **

87 CHAMBRES, CLASSEMENT 2 ÉTOILES,
MULTI-ÉQUIPEMENTS POUR SÉMINAIRES ET ÉVÈNEMENTS

Auvent de l'accès.

Dispositif structurel.

FICHE PROGRAMME

bâtiment D : hôtel

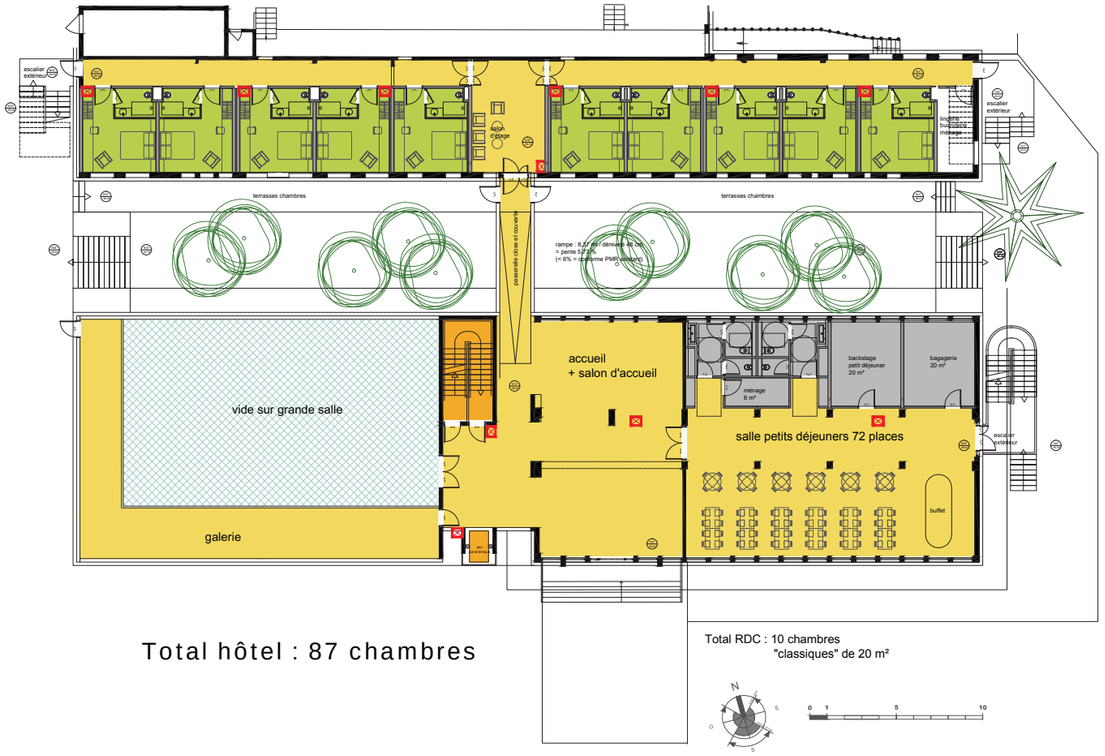
AFON Immo	maître d'ouvrage	AFON Immo
	destinataire exploitant	
	responsable établissement	
	label	
CANAL architecture	typologie intervention	Rénovation complète et changement de destination Extension neuve et démolition partielle (passerelle existante déposée)
	usage & locaux	Chambres d'hôtel de deux types : 1) Chambres étroites de 15m² avec lit en façade (type « Citizen ») 2) Chambres plus spacieuse de 20 m² (type « classique ») Salon/bar et salle des petits déjeuners à RDC. Salles de séminaires, formation, travail en RDJ (rez-de-jardin)
	surfaces	SDP projet de 3560 m² SDP existant bâtiment D de 1891 m² (ne prend pas en compte l'aile à R+1)
	enveloppe / façade & toiture	Isolation thermique par l'extérieur, bardage bois Toiture terrasse accessible (R+4) et végétalisation pour le reste
	sécurité incendie	classement : ERP type O, L et N 2e cat. 780p. (public + personnel) SSI Cat. A avec détection / CS dans escaliers – VB/VH dans circulations façade accessible : voie échelle pour le R+4 et accès secondaire pour R+1 C + D minimum : 1m longueur de cul sac maximum : 10m
BET	acoustique	Objectif d'affaiblissement pour les façades/toitures : 35dB
	structure	SF 1h et CF 1h
	CVC / thermique	Chauffage/Rafraichissement par PAC à air. Production d'ECS par installations au Gaz.
	électricité CFO / Cfa	Poste de transfo privé
	Estimation coût travaux	phase M3 (Canal) : 1800 m² x 1500 € HT/m² = 2 700 000 € HT (rénovation complète)

L'hôtel ** est situé face à la rue A. Schweitzer. Les 87 chambres du programme sont réparties en deux corps : celui du bâtiment D reconverti qui s'élève à R+4 et l'aile Sud du bâtiment E s'élevant à R+1. Ils sont reliés au RDC et au R+1 par une passerelle, et une cour basse, située en contrebas, au niveau du rez-de-jardin. Elle permet également un accès à couvert aux salles de réunions aménagées au niveau inférieur du bâtiment E. Cette zone tampon devient un espace de rencontre et de détente pour les usagers de l'hôtel.

Du bâtiment D, seule la structure primaire est conservée. Les circulations sont sorties sur les pignons aveugles afin de libérer au maximum les plateaux, les façades sont largement ouvertes pour offrir un nouveau langage architectural à ce bâtiment des années 1970. Les services de l'hôtel, accueil et salle de petit-déjeuner, sont aménagés en rez-de-chaussée. Des petites salles de réunions sont implantées en sous-sol, éclairées naturellement par la cour basse. Un nouveau volume est adossé au bâtiment existant : sous une toiture plissée, reprenant le langage de l'entrée, se déploie en double hauteur une large salle de séminaire. Accessible par une galerie en lien avec l'accueil et depuis la cour, elle fonctionne en complète indépendance vis-à-vis de l'hôtel. Les chambres des étages supérieurs bénéficient d'une certaine autonomie grâce aux circulations verticales extérieures. 18 chambres sont aménagées par étage, conçues sur le modèle «citizen» : l'espace est dimensionné à partir du lit, placé contre la façade sur toute la largeur de la chambre.

La façade est entièrement vitrée : elle s'étire du lit au plafond, éclairant généreusement la chambre. Cette typologie de chambres optimise l'espace en réduisant la surface des chambres à 15 m². Dans l'aile Sud du bâtiment E, reliée au corps principal par une passerelle, sont aménagées 20 chambres réparties sur deux étages. Ce second corps diversifie l'offre : seules des chambres «classiques» y sont prévues, d'une surface de 20 m². L'hôtel 2 étoiles satisfait donc les besoins des personnes seules, de passage pour un évènement professionnel, comme pour des familles à la recherche d'un logement à bon prix pour le week-end.

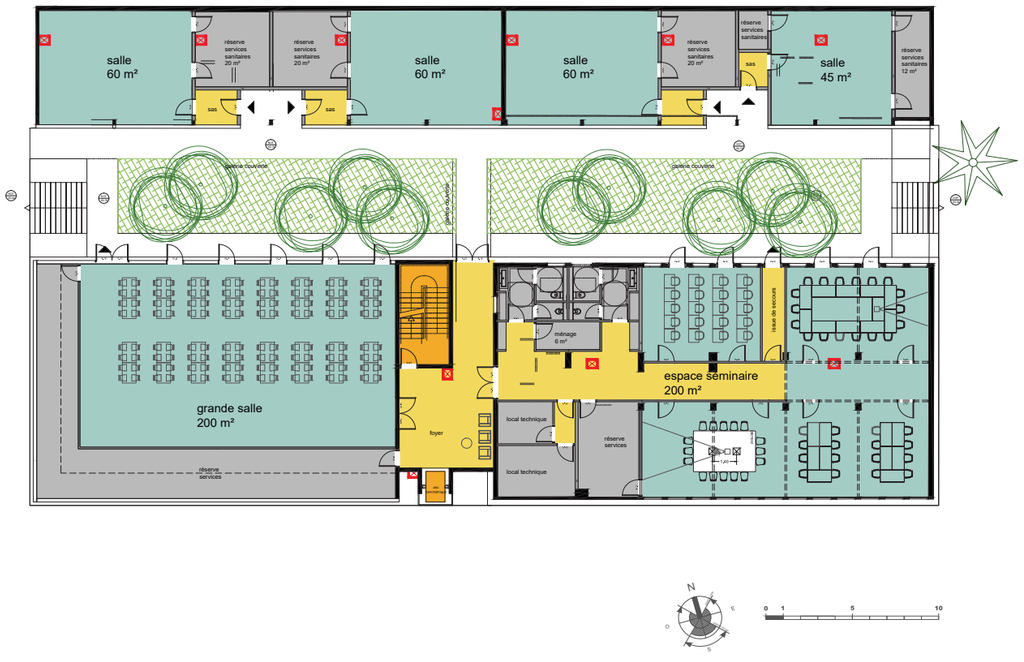
RDC - PROJET



Total hôtel : 87 chambres

Total RDC : 10 chambres
"classiques" de 20 m²

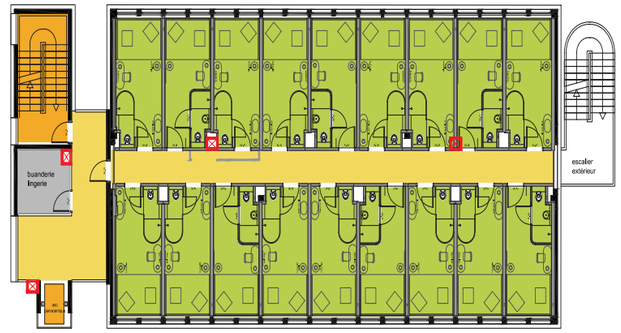
RdJ - PROJET



R+1 - PROJET

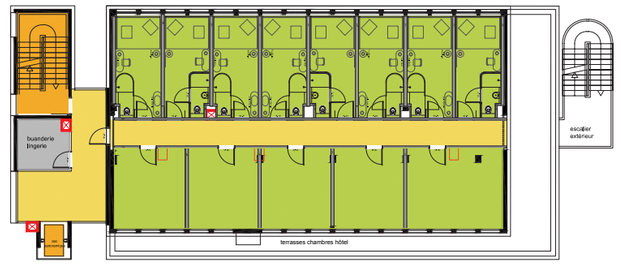
Aile Nord : 10 ch.
Bât. Sud : 18 ch.
Total R+1 : 28 chambres

R+2 & 3 - PROJET



Total R+2 : 18 chambres "Citizen" de 15 m²
Total R+3 : 18 chambres "Citizen" de 15 m²

R+4 - PROJET



R+4 : 8 ch. "Citizen" de 15 m²
5 ch. "classiques" de 20 m²
Total R+4 : 13 chambres

PERMIS DE CONSTRUIRE OBTENU
LE 15 OCTOBRE 2019.

BÂTIMENT D - HOTEL ** 4

87 CHAMBRES, CLASSEMENT 2 ÉTOILES, MULTI-ÉQUIPEMENTS POUR SÉMINAIRES ET ÉVÈNEMENTS
P.C. OBTENU LE 15 OCT. 2019

BÂTIMENT E
CITÉ ARTISANALE

CENTRE LOGISTIQUE DU SHOWROOM DE MATÉRIAUX
ET GALERIE D'ATELIERS POUR ARTISANS

Au cœur de la bande arrière du site, entre le parking et l'hôtel, le bâtiment E fait cohabiter 9 ateliers d'artisans avec l'espace logistique du showroom de matériaux placé sur l'avenue Lesseps.
Les ateliers s'implantent dans le volume en U existant, le stockage des matériaux de bâtiment est installé dans la halle centrale, dont la toiture est entièrement reconstruite. Les façades sont différenciées en fonction des programmes. Le projet prévoit un volume très ouvert sur les deux ailes des ateliers, l'espace de stockage central conserve une façade fermée et préfère des ouvertures en toitures pour une lumière zénithale.

L'unité du bâtiment est assurée par la galerie couverte, en lien avec le bâtiment B et le parking du bâtiment F. La casquette filante devient ici le support signalétique des différents artisans et protège les ateliers d'une lumière directe. Ces ateliers sont directement accessibles depuis l'allée centrale. Les façades entièrement vitrées offrent une bonne visibilité des activités intérieures, et créent une porosité entre espaces de travail et espaces extérieurs.

Un module, obtenu à partir de la trame de 9 m par 8 m, offre une surface au sol de 70 m2. En partie arrière sont aménagés un petit espace de stockage et les sanitaires. La surface de travail est complétée par une mezzanine de 50 m² permettant à chaque artisan de compléter son activité avec une fonction de service et d'avoir un atelier d'une superficie totale de 120 m2.

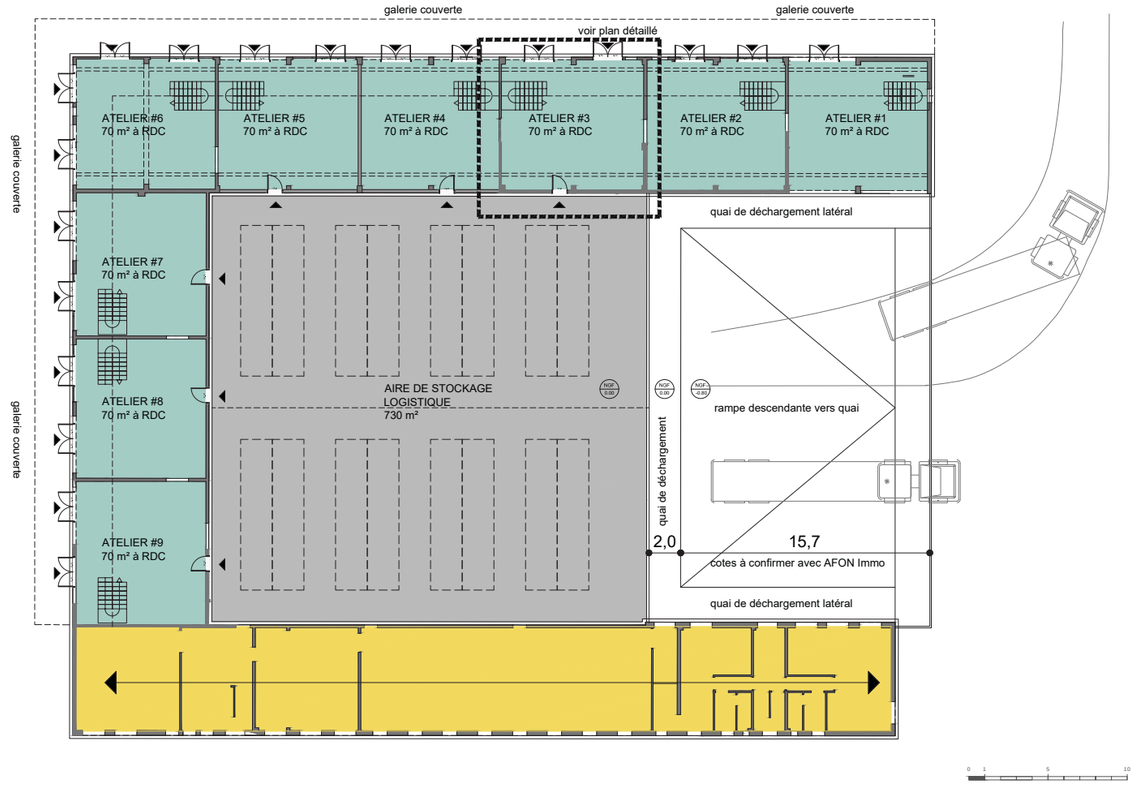
Afin de faciliter l'évolution des entreprises, un module peut être assemblé à un second pour former un atelier d'une surface totale de 240 m2. Depuis chaque atelier est aménagé un accès vers la halle centrale. Cet espace, d'une surface de 730 m2 et d'une hauteur de 7m au point le plus haut, est conçu en complément du showroom. Pour optimiser les circulations logistiques, les matériaux présentés en vitrine du showroom sont stockés dans la halle, dont l'accès est aménagé à l'arrière de la parcelle et accessible par un quai de déchargement.

MORANGIS
Reconversion ancien site banque Populaire
Maître d'ouvrage : AFON IMMO

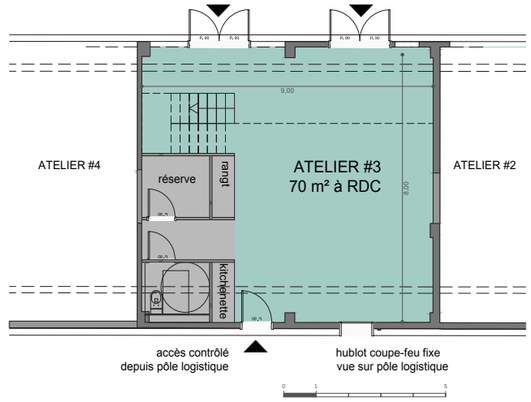
FICHE PROGRAMME

bâtiment E : cité artisanale

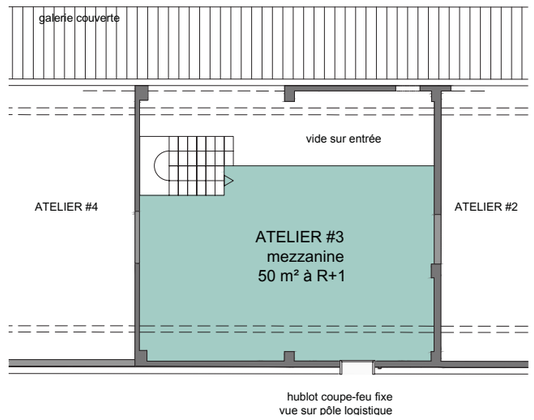
AFON Immo	maître d'ouvrage	AFON Immo
	destinataire exploitant	
	responsable établissement	
	label	
CANAL architecture	typologie intervention	Rénovation complète et changement de destination Reconstruction de la halle centrale Construction d'une galerie couverte périphérique
	usage & locaux	9 ateliers d'artisans et leur mezzanine Grande halle du pôle logistique et son quai de déchargement
	surfaces	Environ 120 m² par atelier Pôle logistique de 730 m² SDP projet de 1872 m² au total SDP existant de 2522 m² (compris aile Sud rétrocédée pour le projet au bâtiment D – hôtel)
	enveloppe / façade & toiture	Isolation thermique par l'extérieure (bardage à définir).
BET	sécurité incendie	classement : effectifs : personnel : public : façade accessible : C + D minimum : SO longueur de cul sac maximum : 10 m
	acoustique	Objectif d'affaiblissement pour les façades/toitures : 35dB
	structure	RdC + mezzanine < 8m / Isolation CF 2h avec le hangar
	CVC / thermique	Chauffage/Rafraichissement par caissons individuels PAC à air. Production d'ECS par ballons élec.
	électricité CFO / Cfa	Raccorder sur transfo DP
	Estimation coût travaux	phase M3 (Canal) : 3500 m² x 1500 € HT/m² = 5 250 000 € HT (rénovation complète)



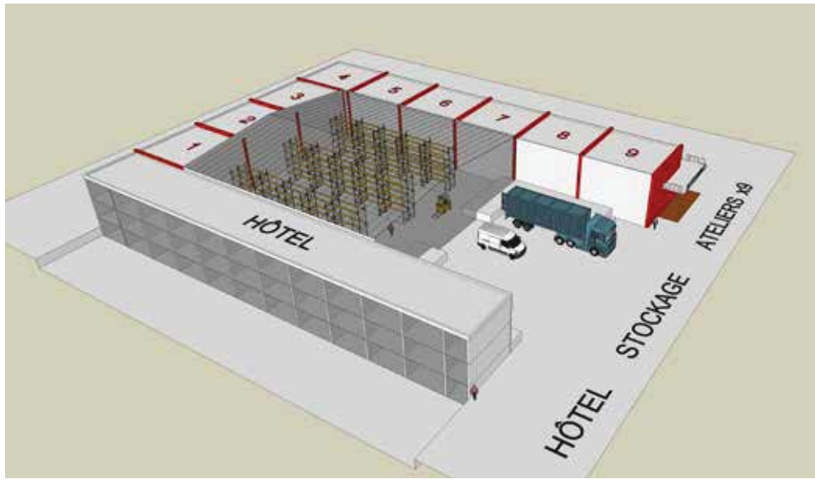
RDC **- PROJET**



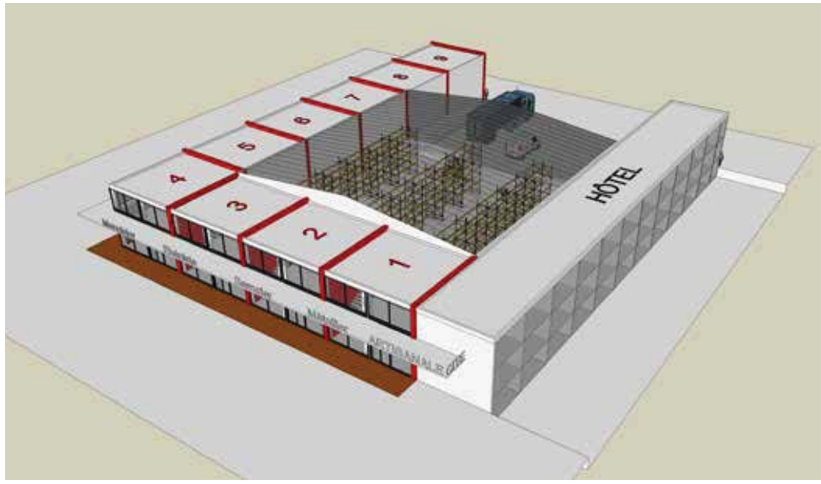
R+1 **- PROJET**



CENTRE LOGISTIQUE ET 9 ATELIERS POUR ARTISANS

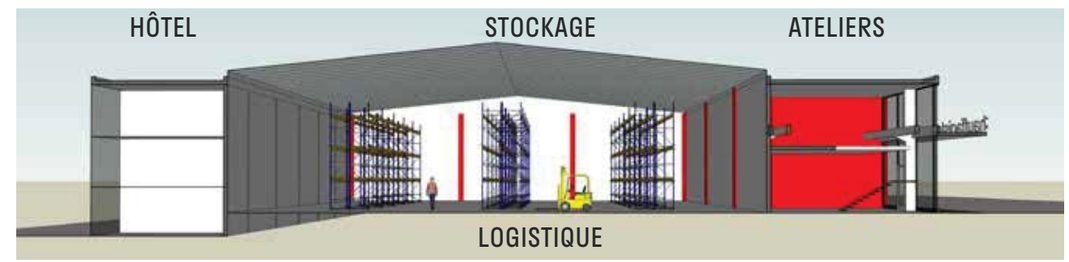


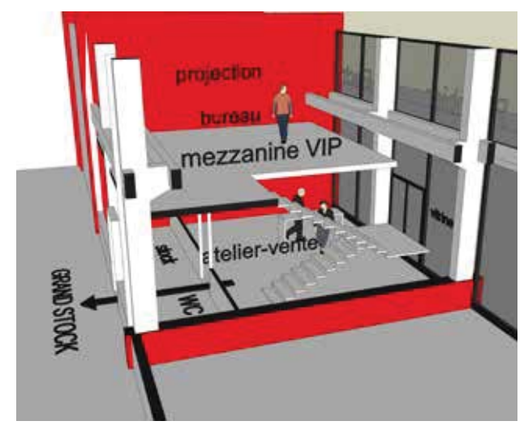
STOCKAGE
DANS LA GRANDE HALLE
770 M²

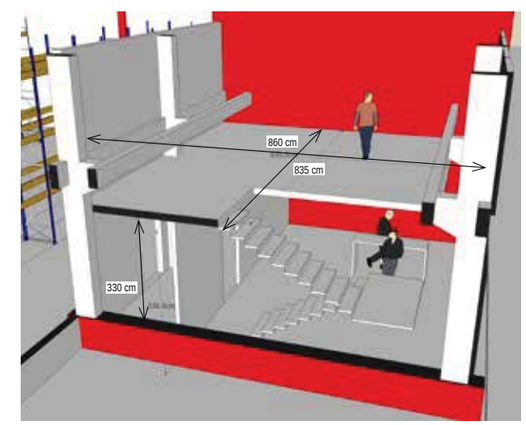


9 ATELIERS
EN PÉRIPHÉRIE
125 M² CHACUN

PARKING







BUREAUX

BÂTIMENT F

PARKING RÉVERSIBLE

STATIONNEMENT POUR VÉHICULES LÉGERS, BOXES POUR ARTISANS,
TOITURE CULTIVÉE / MUTABILITÉ DANS L'AVENIR EN ESPACE DE BUREAUX

À droite le bâtiment F.

Le parking prend place en fond de parcelle, à l'opposé des accès de l'espace public. 200 places pour véhicules légers et utilitaires type «Jumper» sont aménagées dans ce bâtiment neuf, réparties sur deux niveaux de sous-sol et trois niveaux supérieurs. Ajouté aux 160 places aériennes, le projet atteint le nombre total de 360 places.

Le bâtiment est construit sur le seul espace libre de la parcelle, à la place du parking aérien. Deux voies d'accès sont créées en bordure du site, rejointes au sein même du bâtiment. De cette manière, l'îlot est dégagé de toute circulation automobile pour devenir un espace paysagé. Le dessin du parking privilégie aujourd'hui la lecture d'un volume fermé, à l'exception de la façade faisant face à la cité artisanale où sont aménagés à rez-de-chaussée des boxes de travail pour les artisans. Le parking-silo est conçu de manière à être entièrement réversible en bureaux.

Le mode constructif poteaux-dalles est choisi pour maximaliser la flexibilité des plateaux. Le dispositif est optimisé par des planchers en bandes noyées qui permettent de grandes portées, ainsi qu'une ouverture facile de trémies supplémentaires si besoin. La hauteur sous-plafond est d'ores et déjà élevée à 2,70m, permettant d'y aménager des bureaux. Enfin, le bâtiment est organisé autour de sa trémie centrale. Pour un usage de parking, une rampe d'accès à l'air libre y est aménagée. Si le bâtiment doit accueillir des bureaux, la rampe est démontée et la trémie devient un patio. La dimension est réglée pour obtenir une épaisseur optimale des espaces de travail de 13 m.

Les boxes au RDC, espace de travail et de stationnement, sont les prémices de cette réversibilité. Leurs dimensions sont réglées sur le module de 2 places de stationnement, surface réglementaire pour la sécurité incendie. Un escalier placé sur la façade Ouest donne accès à l'étage supérieur ainsi qu'à la toiture accessible et réservée à la culture maraîchère. Les façades sont ventilées naturellement afin d'éviter tout dispositif de désenfumage. Si le bâtiment vient à changer d'usage, elles pourront facilement être démontées et adaptées à l'usage de bureaux.

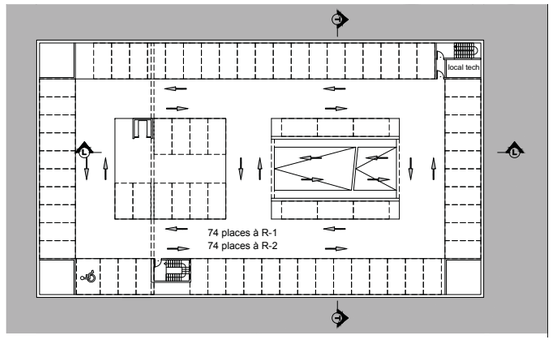
MORANGIS
Reconversion ancien site banque Populaire
Maître d'ouvrage : AFON IMMO

FICHE PROGRAMME

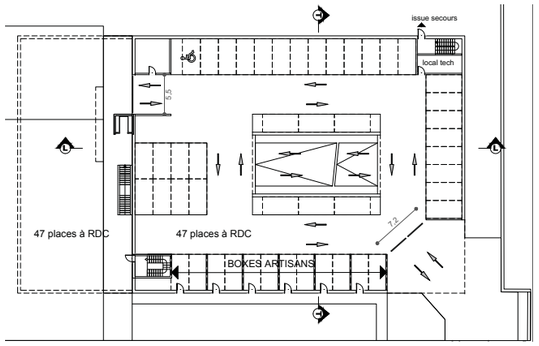
bâtiment F : parking silo / réversible en bureaux

AFON Immo	maître d'ouvrage	AFON Immo
	destinataire exploitant	
	responsable établissement	
	label	
CANAL architecture	typologie intervention	construction neuve à R+3 et R+4 partiel (accès toiture)
	usage & locaux	stationnement de 217 places de véhicules légers (< à 3,5 t) parking traversant à RDC (on rentre d'un côté, on ressort de l'autre) 7 boxes pour agenceurs à RDC (chaque boxe regroupe 2 places) quatre options pour les places des utilitaires : option 1 : dimensions standards 230 (l) x 500 (L) x 190 (h) pour utilitaire 6 m3 option 2 : 260 (l) x 520 (L) x 235 (h) pour utilitaire (7-9 m3) option 3 : 260 (l) x 560 (L) x 235 (h) pour utilitaire (10 m3) option 4 : 260 (l) x 560 (L) x 260 (h) pour utilitaire (11,5 m3) et camion benne *AFON Immo a validé la dimension « option 4 » pour un accès à RDC uniquement* toiture végétalisée cultivée avec locaux de stockage de matériel en toiture, prévoir arrivée d'eau potable en toiture *possibilité de deux étages supplémentaires en sous-sol* *pour un total de 360 places de stationnement* *> à confirmer par AFON Immo*
	surfaces	plateaux de 1400 m² par niveau
	enveloppe / façade & toiture	toiture plate végétalisée pour culture maraîchère
	sécurité incendie	classement : ERP de type PS / largement ventilé Ascenseur de refuge + palier de secours Capacité : 360 places façade accessible : x1 / au Sud par voie engins C + D minimum : 80cm Distance de la place à la sortie la plus éloignée : 30m CS escaliers / Alarme type 3
BET	structure	bâtiment réversible en bureaux : - 270cm de plancher à plafond, plancher de 30 cm, hauteur d'étage de 300 cm - plateaux portés par un système poteau-dalle (pas de voiles) - utiliser des bandes noyées et non des poutres (en cas de retombée de poutre inévitable, voir avec Canal) - minimiser le nombre de poteaux - nature du plancher permettant la création de trémies ultérieures - rampe aisément démontable pour transformation de la trémie en patio de futurs bureaux
	CVC / thermique	
	électricité CFO / Cfa	Raccordement sur poste privé.
	Estimation coût travaux	phase M3 (Canal) : 4500 m² x 1200 € HT/m² = 5 400 000 € HT

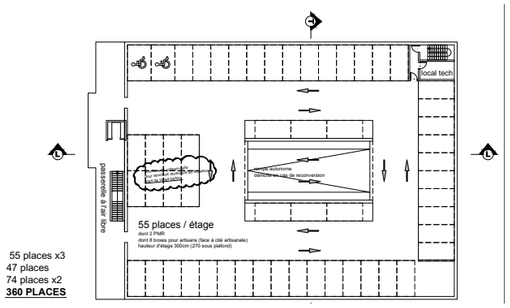
R-1 / R-2 - PROJET



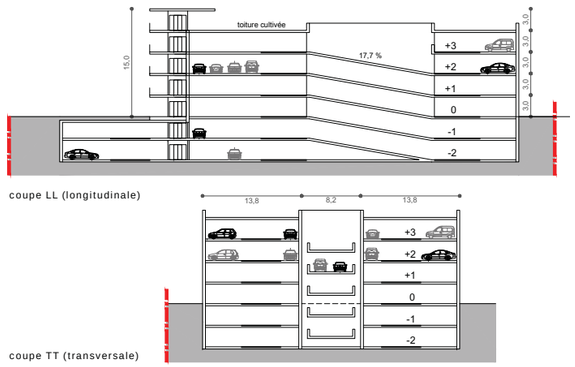
RDC - PROJET

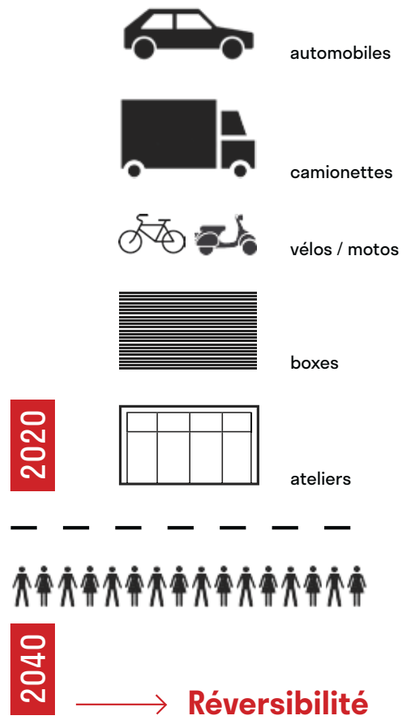


R+1 à R+3 - PROJET



Coupes - PROJET



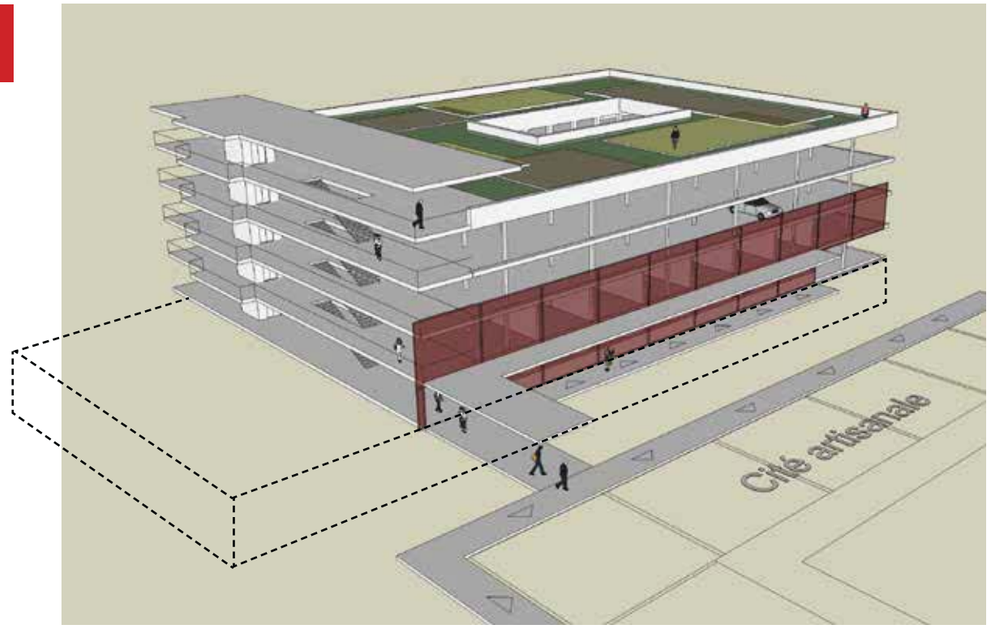


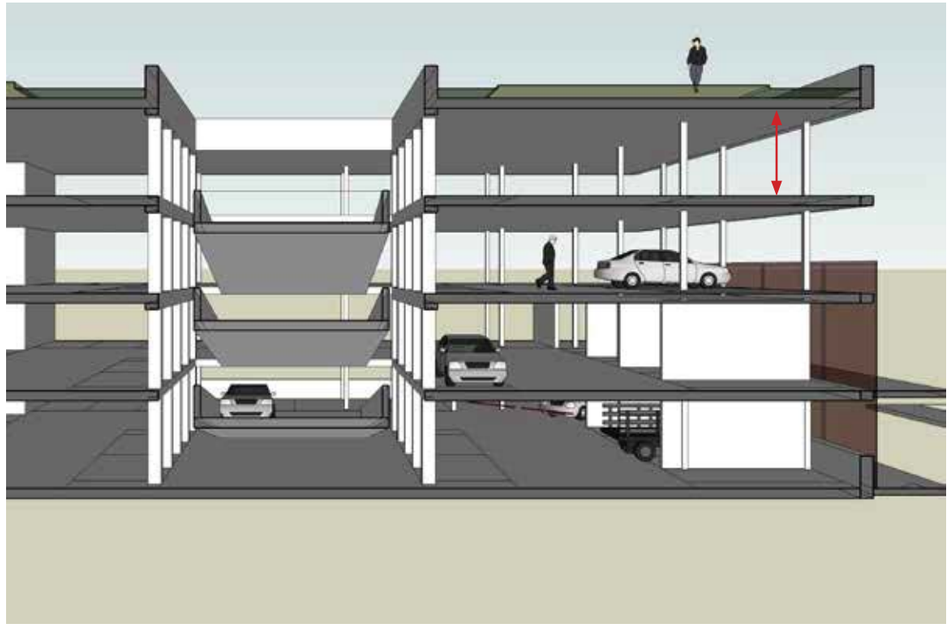
BÂTIMENT F - PARKING SILO, RÉVERSIBLE EN BUREAUX 4

STATIONNEMENT POUR VÉHICULES LÉGERS, BOXES POUR ARTISANS, TOITURE CULTIVÉE

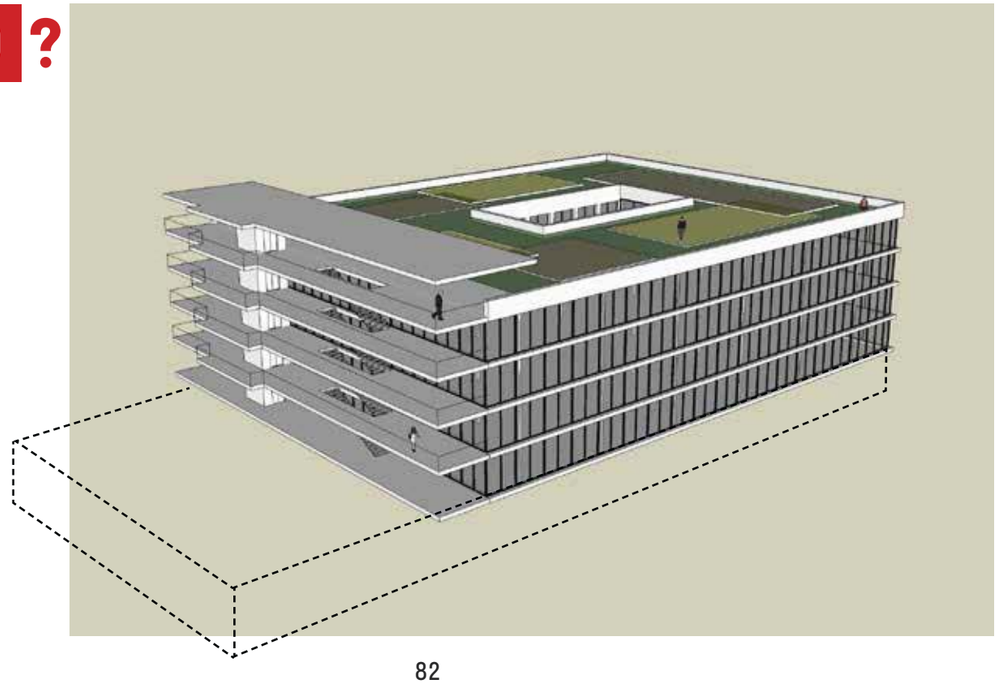
OU **300 VÉHICULES SUR 5 NIVEAUX**
5000 M2 DE PLATEAUX POUR ACTIVITÉS

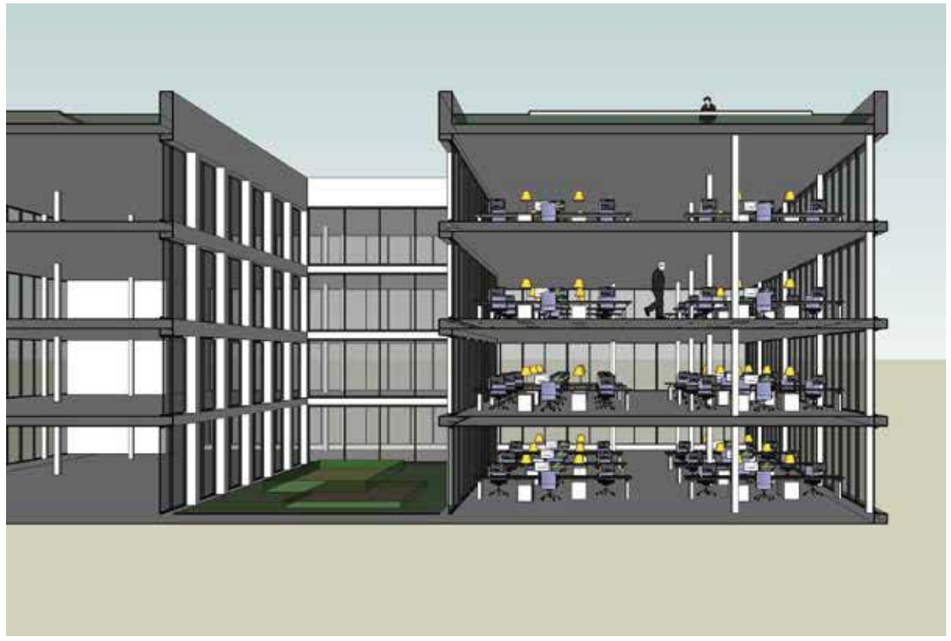
2020

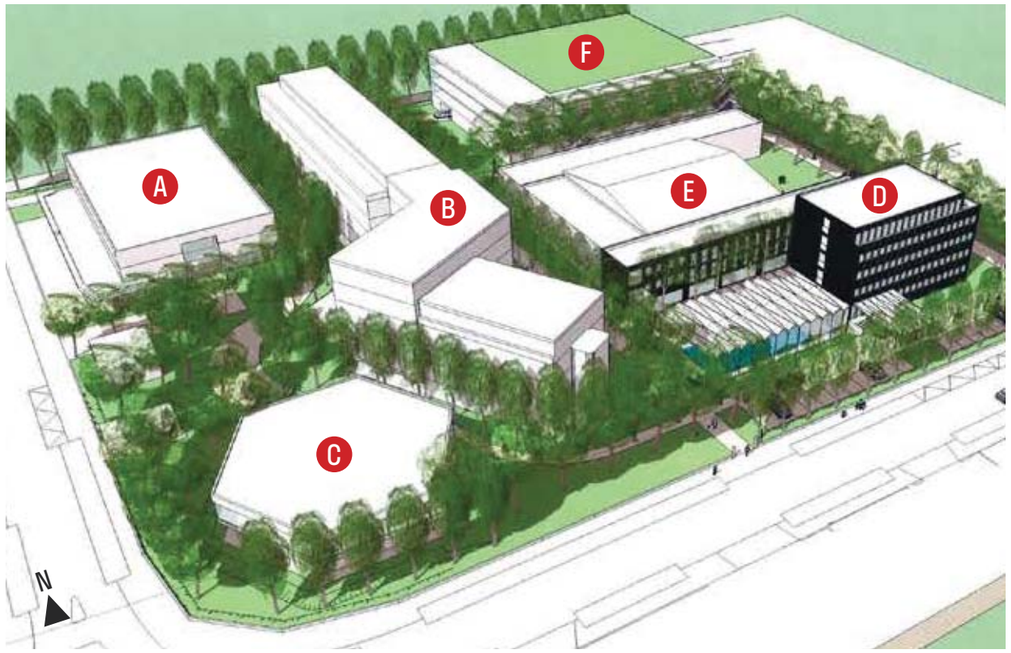


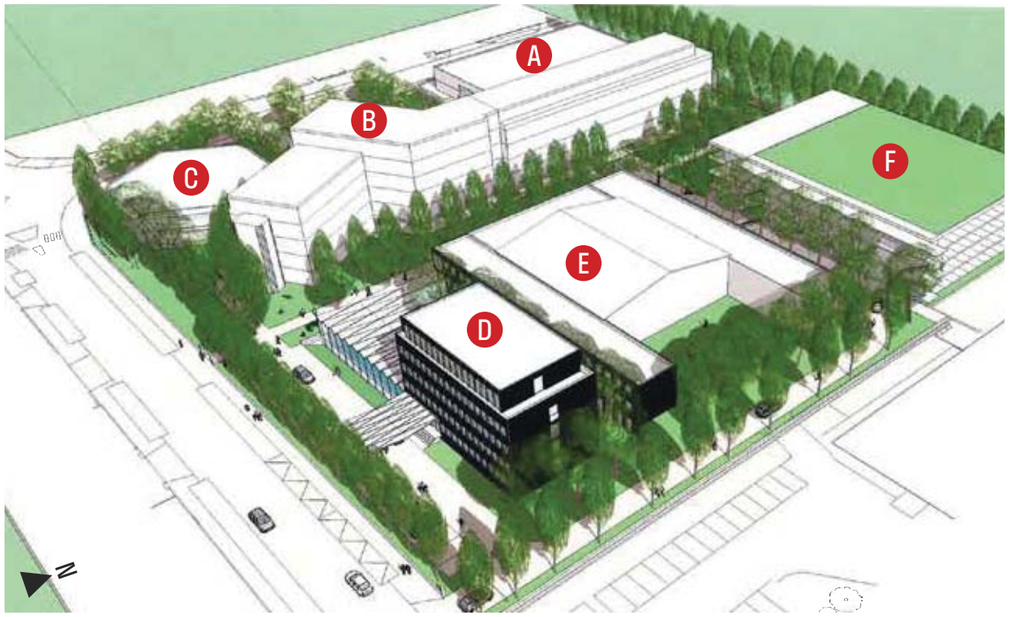


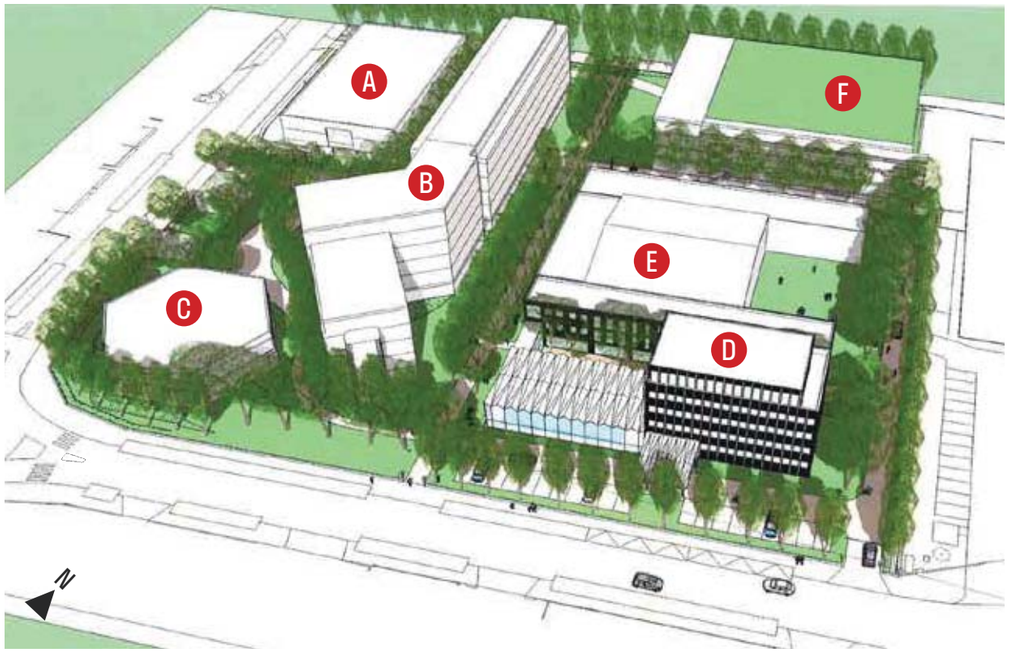
2040 ?

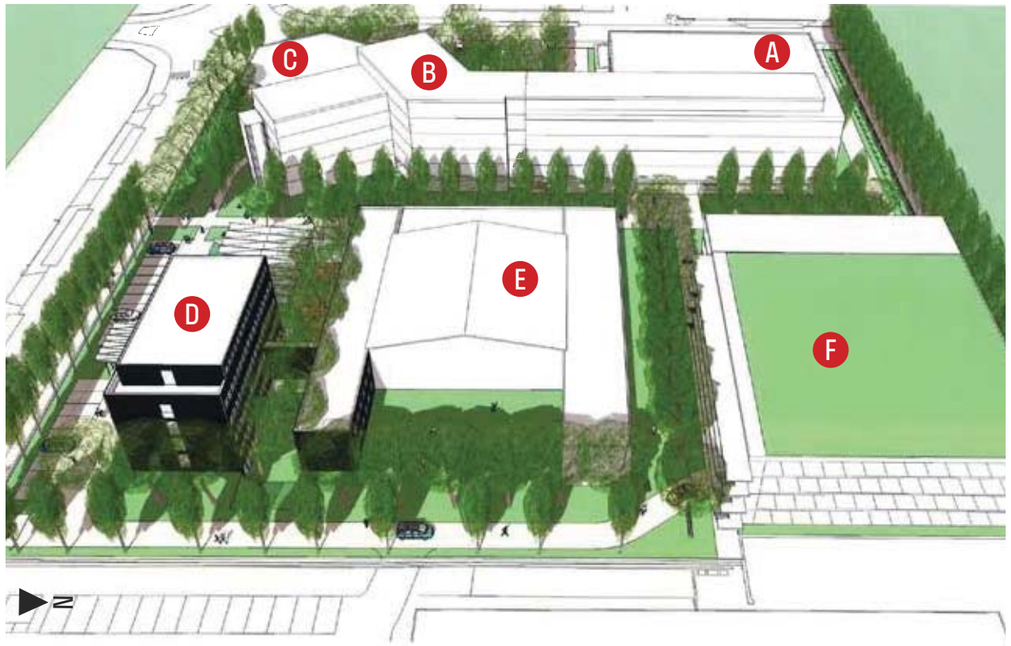




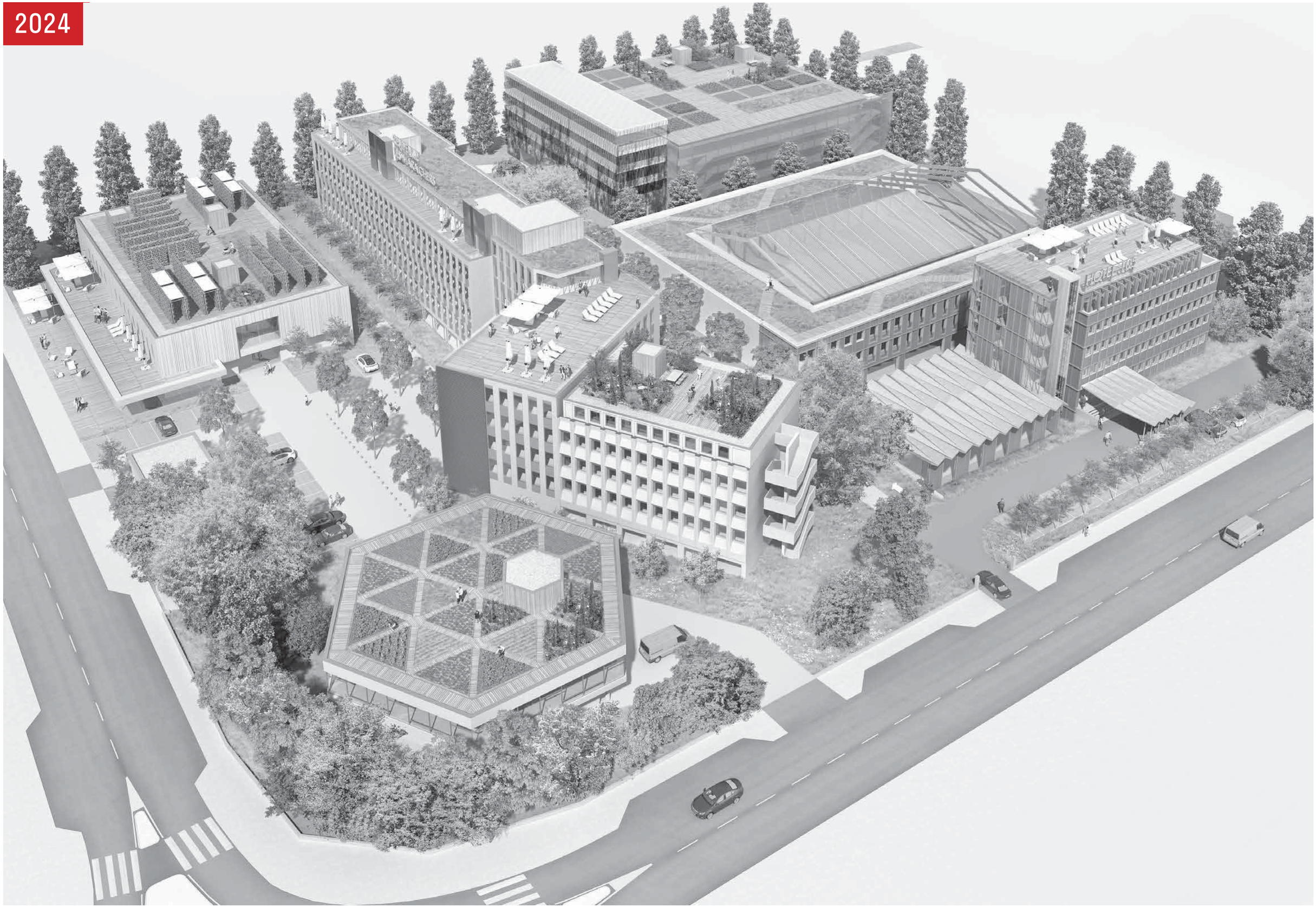

A
B
C
D
E
F
N


A
B
C
D
E
F
N

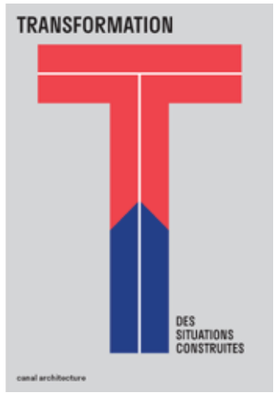

A
B
C
D
E
F
N


A
B
C
D
E
F
N

2024



Construire réversible
Canal Architecture
Paris, 2017



Transformation des situations construites
Canal Architecture
Paris, 2020

Éditeur Canal, atelier d'architecture
7 rue Elzévir 75003 Paris
patrick.rubien@canal-architecture.com

Patrick Rubin, architecte
avec
Mathilde Charles
Guillaume Nicolas
Alice Poncheaux
Elise Ruelle
Michel Sebald

octobre 2020

www.canal-architecture.com