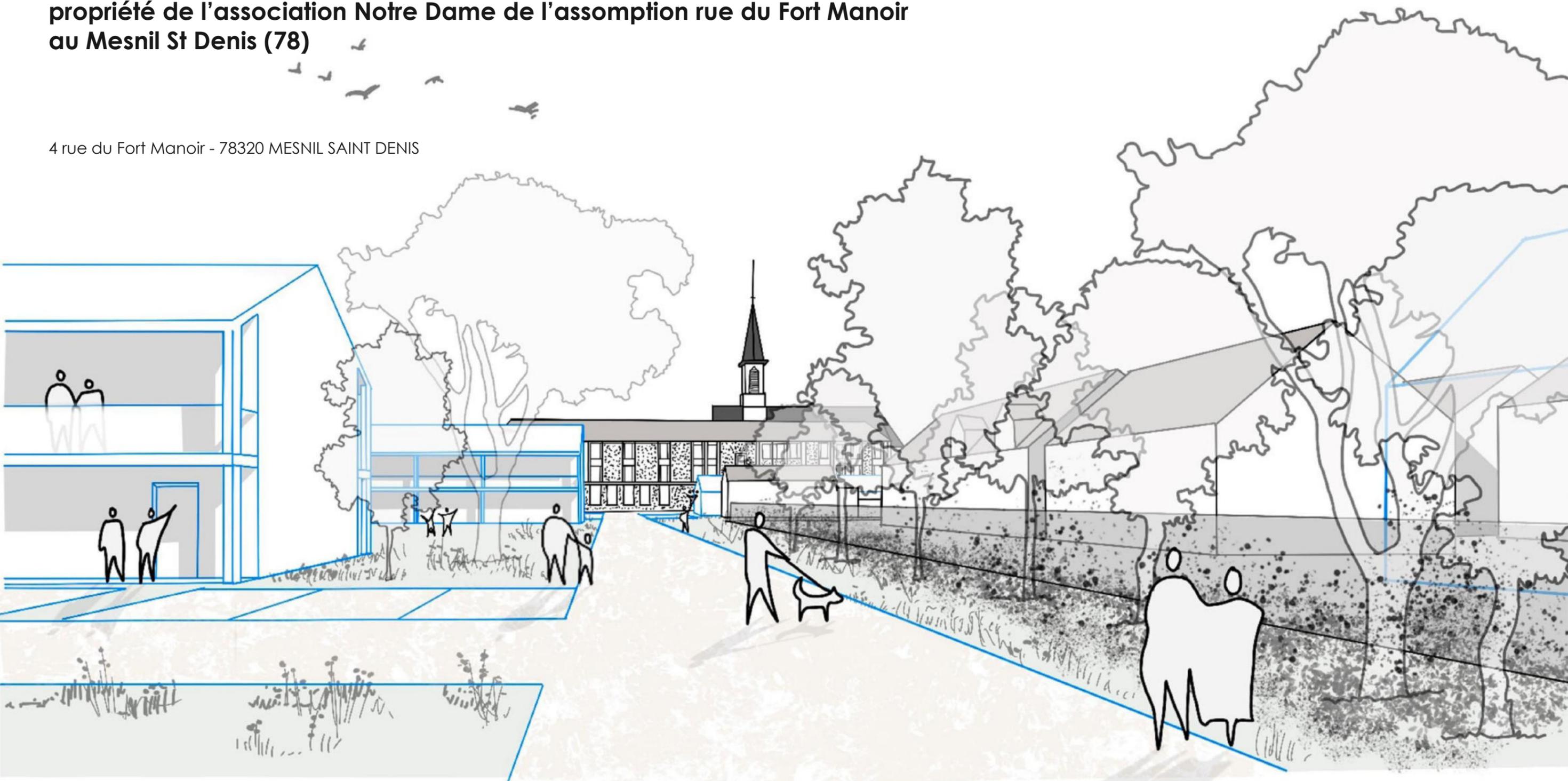




«Pour le devenir de la propriété de l'association Notre Dame de l'Assomption»

Réalisation d'une étude pour la transformation et l'extension de la propriété de l'association Notre Dame de l'assomption rue du Fort Manoir au Mesnil St Denis (78)

4 rue du Fort Manoir - 78320 MESNIL SAINT DENIS



vue 1

Avant-propos - Présentation de l'équipe

Avant-Propos

Présentation des intervenants

De nouvelles perspectives pour Chers Voisins à Mesnil-Saint-Denis, dispositif d'habitat



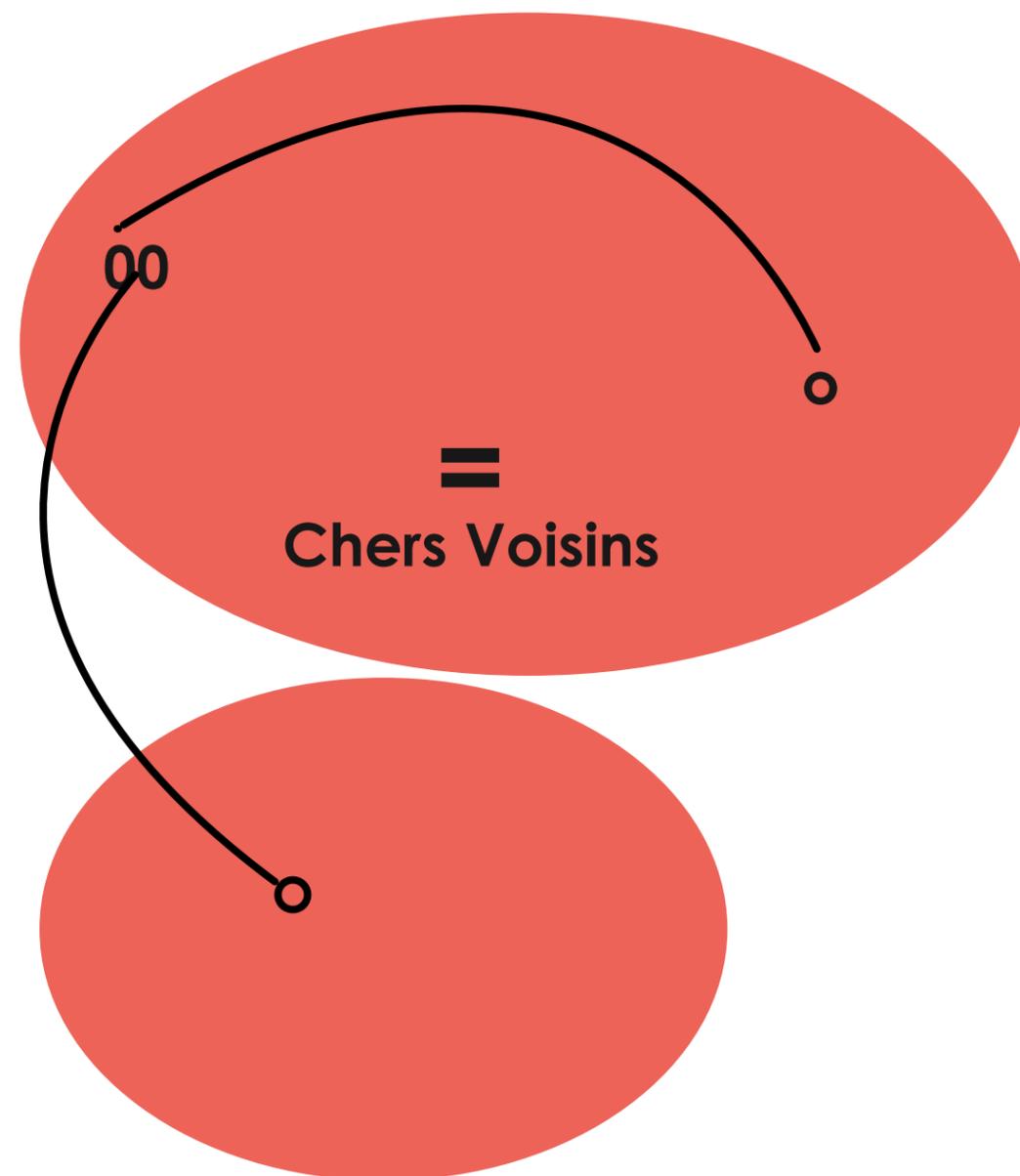
Dans un contexte de vieillissement démographique, l'enjeu d'offrir à un nombre croissant de personnes âgées la possibilité de vivre et bien vieillir à domicile représente un chantier de taille. Considérer les personnes âgées comme des citoyens comme les autres suppose d'étendre et appuyer la palette de solutions d'habitat et de prise en charge qui leur est proposée. Pour que le choix du domicile ne soit pas un compromis avec l'isolement ou une décharge sur les aidants familiaux, de nouvelles formules d'habitat et de nouveaux modèles d'organisations doivent être encouragés ou encore

imaginés : qui mettent au cœur de leur projet résidentiel la veille, la prévention, le lien social, la solidarité intergénérationnelle, le *care*, etc. Ce virage repose sur une mobilisation commune des associations et acteurs privés, de la société civile, des collectivités et de l'État.

Ce constat a inspiré Récipro-Cité et le bailleur social 1001 Vies Habitat à développer en 2012 un dispositif d'habitat intergénérationnel : **CHERS VOISINS**.

Aujourd'hui, Récipro-Cité et 1001 Vies Habitat, créateurs de **CHERS VOISINS**, souhaitent continuer à avancer en développant ensemble de nouvelles résidences intergénérationnelles. Chaque nouvelle résidence est l'occasion d'affirmer et de renforcer notre engagement en faveur du maintien à domicile des personnes âgées, dans des conditions d'inclusion, de prévention, de valorisation et de respect de leur citoyenneté. L'expérience accumulée au cours des 10 dernières années nous conduit à envisager cette nouvelle résidence intergénérationnelle de Mesnil-Saint-Denis avec beaucoup d'enthousiasme.

Le projet d'habitat intergénérationnel et solidaire présenté dans ce dossier est en gestation. Certains éléments programmatiques et méthodologiques sont appelés à être affinés en bonne intelligence avec les acteurs ressources du territoire et la collectivité. Il fait l'objet d'une consultation d'opérateurs pilotée par Solidarité Patrimoine.



intergénérationnel

1001 vies habitat : Maitrise d'ouvrage

Présentation des intervenants



**BÂTIR
UNE SOCIÉTÉ
INCLUSIVE
ET DURABLE**



Tout commence chez vous

Édito

PHILIPPE BRY,
PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE



Chez 1001 Vies Habitat, nous avons conscience de jouer un rôle essentiel auprès des habitants des grandes métropoles.

Nous construisons et rénovons l'habitat social pour réduire son empreinte écologique, et surtout améliorer son impact sociétal.

Nous gérons un patrimoine de plus de 90 000 logements grâce à une organisation de proximité efficace.

Nous accompagnons au quotidien plus de 213 000 locataires, en prenant en compte leurs besoins aux différentes étapes de leur vies.

Notre approche globale et humaniste est plus qu'une philosophie.

Dans le contexte actuel, c'est une nécessité.

Depuis plus de 60 ans, c'est notre engagement, aux côtés des collectivités territoriales, auprès des associations, avec le soutien de notre actionnariat, Action Logement et bien évidemment AXA.



* Source : enquête 2022 menée auprès d'un panel de 8 890 locataires

Présentation des intervenants

Récipro-cité : Gestionnaire

Présentation des intervenants

réciprocité

QUI SOMMES-NOUS ? Reconnue entreprise solidaire d'utilité sociale, nous sommes des artisans du Vivre-Ensemble. Nous nous attachons depuis 2011 à imaginer et mettre en œuvre des réponses innovantes et durables aux enjeux sociaux de la ville d'aujourd'hui et de demain : vieillissement de la population, baisse du pouvoir d'achat, délitement du lien social.



C'est avec cet objectif en tête que notre équipe pluridisciplinaire se mobilise aux côtés des acteurs de l'habitat pour inventer de nouvelles manières d'habiter basées sur le partage, l'implication habitante, et la solidarité intergénérationnelle.

D'une échelle résidentielle à celle de quartiers ou villes entières, du logement conventionné aux copropriétés, du contact humain aux outils numériques, Récipro-Cité innove et propose une offre globale et adaptable pour mieux vivre ensemble, entre voisins, entre citoyens, de tous âges...

Présentation de l'équipe : nos expertises, savoir-faire et méthodologie de travail

Grâce à une équipe composée de sociologues, urbanistes, géographes, architectes, managers en économie sociale et solidaire, travailleurs sociaux, ... Récipro-Cité développe et accompagne des projets sociaux et innovants à travers la France. Cette diversité de projets et d'expériences innovantes nous a permis d'acquérir un savoir-faire et une méthodologie de travail qui accorde une juste place aux futurs occupants, riverains et acteurs de territoire. Nous portons dans notre ADN la conviction que l'émergence d'une ville innovante, partagée et solidaire ne peut se faire sans replacer les usagers, les habitants et les acteurs locaux au cœur des projets urbains et sociaux.



Notre mission sociale « Impulser et co-construire, avec toutes les parties prenantes et à toutes les échelles d'un projet urbain, les conditions du vivre et du faire ensemble à tous les âges, pour favoriser l'émergence d'une société plus solidaire. »

Nos domaines d'expertise, l'Assistance à Maîtrise d'Usage et la Gestion-Animation, nous permettent de porter l'innovation sociale et de garantir la qualité d'usage des projets par :

- + Un accompagnement transversal aussi bien de la conception du projet spatial que de l'élaboration collective du projet social ;
- + Un accompagnement pour la mise en œuvre de nos préconisations ;
- + L'élaboration de partenariats et d'une gouvernance participative incluant habitants et institutionnels ;
- + La capitalisation de nos méthodologies de travail.

Notre engagement en faveur de l'habitat intergénérationnel

L'ensemble de ces compétences, de ces méthodologies et expériences accumulées, nous les mettons au service de nos partenaires, de nos bénéficiaires et des acteurs avec qui nous coopérons dans un but commun : favoriser les conditions d'un habitat intergénérationnel solidaire, qui facilite le voisinage accompagné, l'appropriation habitante, le lien social et les économies du vivre et du faire ensemble.



Adapter l'habitat pour des logements évolutifs au fur et à mesure du vieillissement



Lutter contre l'isolement grâce à la solidarité de voisinage



Prévenir la dépendance des seniors grâce à un professionnel et un réseau de partenaires qualifiés



Contribuer à la cohésion sociale grâce aux liens de partage entre générations

Présentation des intervenants

1001 vies habitat + Récipro-cité = Chers Voisins

Présentation des intervenants



QUI SOMMES NOUS ? Chers Voisins est une association fondée en 2013 qui promeut et met en œuvre l'habitat intergénérationnel et solidaire. Réponse opérationnelle innovante au service de la mixité intergénérationnelle, du lien social et du pouvoir d'achat, elle est co-développée par le Groupe 1001 Vies Habitat et la société d'ingénierie sociale Récipro-Cité.

Chers Voisins s'inscrit comme une action exemplaire de Sencilia, la politique senior du Groupe 1001 Vies Habitat. Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, répondre aux enjeux croissants du nombre de personnes âgées dans les logements sociaux et contrer l'isolement et la solitude qui les touchent particulièrement, c'est l'ambition de Sencilia, un programme partenarial lancé par 1001 Vies Habitat en 2022.

QUELQUES CHIFFRES



1883 logements



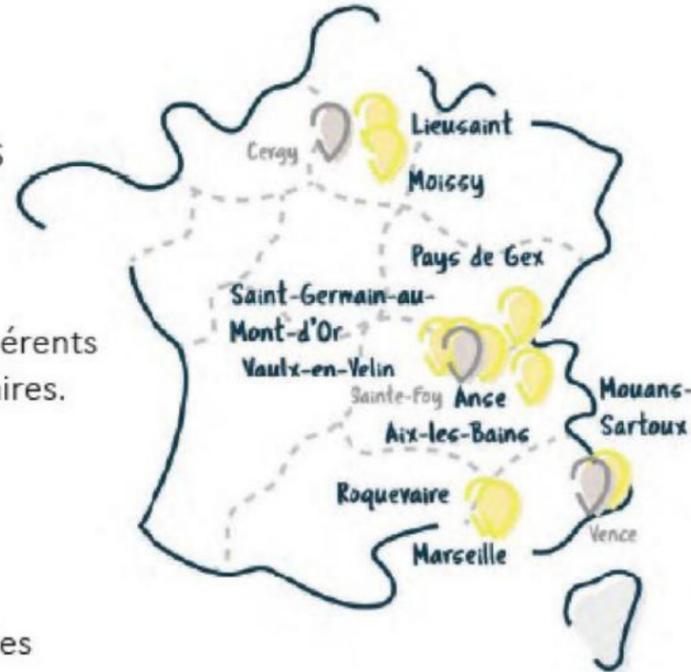
Env. 600 foyers adhérents
dont 52 % de locataires.



10 Maisons des
Projets accompagnées



8 résidences avec
Accords collectifs
Ev. 70 000 € économisés
par les locataires en 2020.



Présentation des intervenants

SEMEIO Architecture et le Bureau d'étude TECKNE : Maitrises d'oeuvre

Présentation des intervenants



Séméo - « le signe » - Ce nom exprime un des vecteurs forts de l'agence qui est de toujours considérer un bâtiment comme un élément interagissant avec un monde, un signe prenant son sens de son rapport avec d'autres signes, un événement plastique qui transforme par sa présence nouvelle le contexte dans lequel il surgit et qui est transformé par lui.

L'architecture fonde sa pratique sur cette double sollicitation : la création de lieux de vies au sens large et leur insertion dans un monde déjà constitué. C'est de cette dualité agissante que chaque projet trouve son équilibre, son souffle et sa signification.

Séméo Architecture, fondée en 1990, est une agence implantée à Paris et à Lyon. Dirigée par 3 associés, Carine Deschamps, Paul Jubert et Silvère Weiss, elle regroupe les compétences d'une jeune équipe d'une quinzaine d'architectes et collaborateurs.

L'agence travaille à des programmes multiples (Logements - Résidences gérées - Médicosocial - Bureaux - Equipements - Etudes urbaines) un peu partout en France dans des contextes et des paysages variés (urbain dense - ZAC - zones rurales - coeurs de bourg, montagnes, zones à risques) pour des maîtres d'ouvrages privés, publics et institutionnels.

Aussi différents que soient les projets, aussi multiples que soient les demandes très concrètes - programmes, budgets, règlements - chacun trouve sa propre réponse. Il faut de la sensibilité pour cet exercice d'évaluation, pour trouver la juste pression, la juste intensité qu'une situation de vie - car c'est bien cela qu'incarne chaque bâtiment, chaque plan d'urbanisme - doit recevoir.

Le développement de Séméo, ces dernières années autour de projets plus complexes (aménagements urbains - programmes multi-fonctionnels) est dû à cette capacité de notre architecture à articuler toutes les variations d'écriture qui enrichissent les lieux de vies et les paysages.

Séméo est reconnue pour sa sensibilité dans l'identification des enjeux sociaux, environnementaux et contextuels ainsi que sa faculté à transmuter positivement les contraintes identifiées en ferments poétiques, qualifiant l'expressivité architecturale.

Moyens matériels

Siège social : ILE DE FRANCE

Postes informatiques

21 postes Production études / dessin

4 Postes Administration polyvalents

5 ordinateurs portables

Imprimantes, copieurs et traceurs :

Copieur Scanner A4-A3

Traceurs A0 : Canon IPF 755 & Canon IPF 785

Logiciels

Autocad, Revit, Adobe Creative Suite, Sketchup

3Dsmax, Suite Office

Moyens humains

15 personnes (3 Architectes associés, 14 collaborateurs

Architectes dont 5 cadres Chefs de projet- Responsables

chantiers et 9 Architectes Assistants, 2 administratifs)

Agence RHONE-ALPES

Postes informatiques

7 postes Production études / dessin

2 ordinateurs portables

Imprimantes, copieurs et traceurs :

Copieur Scanner

Traceurs A0 : Canon IPF 755

Logiciels

Autocad, Revit, Adobe Creative Suite,

Sketchup

3Dsmax, Suite Office

Chiffres d'affaires

2023 : 2 000 096 € HT

2022 : 1 917 873 € HT

2021 : 1 700 319 € HT

TEKHNE INGENIERIE - Bureau d'Etudes d'ingénierie Tous Corps d'états - créé en 1997

TEKHNE



Ingenierie

La société TEKHNÉ INGÉNIERIE est un bureau d'ingénierie tous corps d'état spécialisé en économie de la construction situé à Levallois-Perret (92). Il intervient en co-traitance de cabinets d'Architectes sur des opérations essentiellement de constructions neuves.

Nous intervenons sur tout type d'hébergement et notamment pour les hébergements spécialisés de type MAS (Maisons d'Accueil Spécialisés), CRF (Centre de Rééducation Fonctionnelle), IEM (Institut d'Etudes Médicalisés), EHPAD, Unités d'Accueil de personnes souffrant de troubles du spectre autistique (TSA) ou de déficiences intellectuelles.

Nous sommes particulièrement sensibles aux problématiques liées à l'accueil de ces patients et aux dispositions en intégrer dans la conception des projets

Nous intervenons très en amont en accompagnement des équipes de conception architecte afin d'orienter au mieux les dispositions retenues permettant d'atteindre les objectifs du Programme et les objectifs financiers dans le respect des règlements sanitaires (ARS) ou de sécurité incendie.

Nous étudions et mettons en œuvre des solutions techniques performantes pour améliorer la qualité thermique du bâti et ce quel que soit la performance des équipements techniques de production de chaleur qui sont retenus.

Nous sommes convaincus de la pertinence d'un bâti performant d'un point de vue thermique mais qui doit conserver toutes ses qualités en matière d'usage et de pérennité.

Notre réflexion nous conduit également à étudier des solutions innovantes en matière de production de chaleur et avons livrés des opérations mettant en œuvre de la récupération d'énergie sur eau grise ou bien de la géothermie sur aquifère. Des solutions plus traditionnelles telles que chaufferie gaz et panneau solaire ou chaufferie bois sont également développées.

Nous développons actuellement plusieurs projets sous maquette numérique, la réalisation de métrés à partir de la maquette permet d'obtenir simplement des quantités d'ouvrages pertinentes même sur des ouvrages peu aboutis. Une aide à la décision (pour l'aspect financier) sur des choix de volumétrie différents peut être menée de manière relativement simple.

Notre expertise sur les sujets de bâti décarbonés sont au cœur de l'innovation portée en interne et nous permet d'anticiper dès à présent les contraintes nous permettant de viser des niveaux de label RE2025, RE2028 et d'anticiper les enjeux de la RE2030.

Effectif au 01/01/2024 :

4 Associés

- 4 chefs de projets / ingénieurs TCE
- 2 économistes
- 2 ingénieurs travaux
- 1 Assistante OPC
- 1 Assistante de Gestion

Chiffres d'affaires :

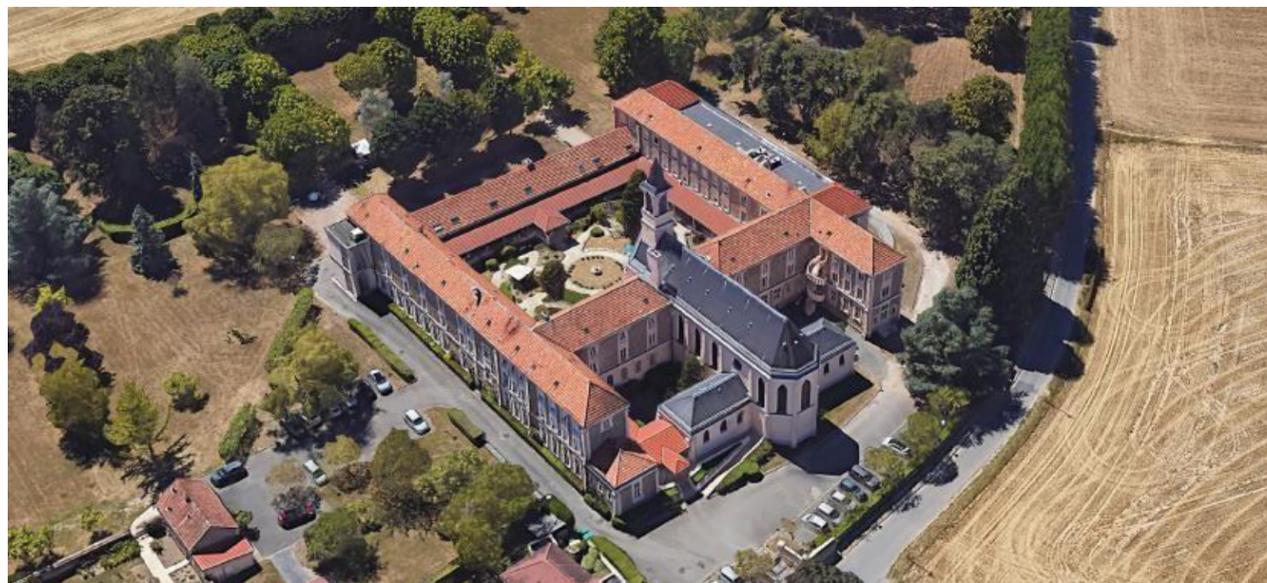
2023 : 2 465 530 €

2022 : 2 090 095 €

2021 : 1 782 620 €

Société par actions Simplifiée - Capital social 25.000 Euros
25 rue Greffulhe 92300 Levallois-Perret - Téléphone 01.46.17.08.10
R.C.S Nanterre 411 734 841 - Code APE 7112B

I - Présentation du contexte



LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE (INSEE 2020)

6 831 habitants

Une population relativement jeune, mais vieillissante : 27,3% de la population a + de 60 ans

Une commune attractive pour les familles : 70,9 % de familles dont 40,5% ont minimum un enfant.

Presque 1/3 de personnes seules (28%) et plus d'une personne sur 2 chez les +80ans

Une commune où il fait bon vivre : 57,9% de la population vit sur la commune depuis + 10ans, dont 23,6% depuis + de 30 ans

L'association NOTRE DAME DE L'ASSOMPTION est propriétaire du site. L'association chemins d'ESPERANCE locataire du site et exploitant de l'EHPAD a décidé de transférer son établissement sur la commune de VELIZY. Son départ est programmé pour le 30 mars 2025 date prévisionnelle de la livraison de la nouvelle construction. L'association NOTRE DAME DE L'ASSOMPTION a donc engagé une réflexion sur le devenir du site. Les rencontres avec la collectivité locale a permis d'établir des orientations. La collectivité locale soucieuse du service apporté par cet établissement souhaite conserver un hébergement pour les personnes âgées en social ou en libre.

La commune est également dans l'obligation de développer un parc social. Le site est inscrit pour développer 30 logements sociaux minimum ou équivalent soit 2000 m2 environ de surface de plancher.

Il est demandé de conserver le bâti ancien, toutefois il est possible de démolir et de reconstruire un bâti sur le SUD et divers bâtiments de services autour de l'EHPAD. Il est possible également d'épaissir l'aile ouest à l'image de l'aile EST.

Accès



La réhabilitation de ce patrimoine a vocation à répondre à la problématique du vieillissement sur la commune ainsi qu'au besoin de logement social.

NOTRE PROPOSITION : Pour aller au-delà de la programmation de logements seniors souhaitée par la commune, 1001 Vies Habitat aux côtés de son partenaire Récipro-Cité imaginent mettre en place sur cette future résidence la démarche **CHERS VOISINS**, un dispositif innovant d'habitat intergénérationnel et solidaire.

La commune de Mesnil Saint Denis

ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

3 AXES :

- La participation citoyenne
 - Conseil de quartier
 - Concertation de Grands Projets (Coulée verte, GS Bois du Fay)
- La transition écologique
 - Schéma directeur de l'écomobilité
 - Production de logements autonomes
 - Projet d'aménagement mobilité douce d'une coulée Verte
- Faire de Mesnil Saint Denis un éco-territoire

Située dans le département des Yvelines en région Île-de-France, à 28 km au sud-ouest de Paris, le Mesnil Saint Denis offre le charme tranquille d'une petite ville française. Nichée au cœur d'un paysage verdoyant, elle allie harmonieusement le calme de la campagne à la proximité de la vie urbaine. Ses rues pittoresques bordées de maisons traditionnelles en pierre et ses places animées témoignent d'une histoire riche et d'une communauté accueillante.

La ville bénéficie également d'un environnement naturel préservé, avec ses nombreux parcs et espaces verts qui invitent à la détente et à la promenade. Les amoureux de la nature trouveront ici un refuge paisible où se ressourcer loin du tumulte de la ville.

Dotée d'infrastructures modernes et de services de qualité, Mesnil Saint Denis offre à ses habitants un cadre de vie agréable et confortable. Les commerces

de proximité, les établissements scolaires et les équipements sportifs contribuent à dynamiser la vie locale et à renforcer le lien social.

En somme, Mesnil Saint Denis incarne le parfait équilibre entre tradition et modernité, entre nature et urbanité. Une ville où il fait bon vivre, où chaque rue raconte une histoire et où l'on prend plaisir à flâner au gré des saisons.

Le site du Fort Manoir

Le site du Fort Manoir est situé à quelques kilomètres du centre-ville. 2 arrêts de bus se situent à quelques mètres de l'entrée du site permettant une proximité immédiate avec de nombreux commerces et services du quotidien : mairie, bureau de poste, boulangerie, supermarché, etc. A noter que l'aménagement d'une piste cyclable reliant Fort Manoir au centre-ville est en cours de réalisation.



II - Présentation du projet social

CHERS VOISINS, qu'est-ce que c'est ?

En 2012, Récipro-Cité rencontre l'ESH 1001 Vies Habitat, plus précisément sa filiale Rhône-Alpine Sollard et l'Université Jean Moulin Lyon 3. Un partenariat est créé entre les trois structures, donnant naissance au dispositif CHERS VOISINS, et à une association du même nom.

Son objet : apporter des réponses concrètes et quotidiennes aux enjeux liés au vieillissement de la population, au pouvoir d'achat et à l'inclusion sociale, en organisant et accompagnant des relations de voisinage solidaires, conviviales, intergénérationnelles et collaboratives.



La mise en œuvre opérationnelle de CHERS VOISINS repose sur trois piliers qui se mettent en œuvre en deux phases :

PHASE 1 – ETUDE DU TERRITOIRE ET ANALYSES DES USAGES

Cette phase démarre à la désignation de 1001 Vies Habitat en temps qu'opérateur et se termine le jour de la livraison de l'ensemble résidentiel. Cette phase est prise en charge par le bilan d'opération de 1001 Vies Habitat.

L'ASSISTANCE A MAITRISE D'USAGE : L'Assistance à Maîtrise d'Usage a vocation à replacer les habitants, les usagers et les acteurs locaux au cœur de la conception et de la mise en œuvre du projet urbain et social. Ce temps préalable d'étude permet d'accompagner les parties prenantes dans la création des conditions adéquates au développement du projet de vie de résidence ou de quartier. Adaptée à l'échelle du projet et aux enjeux sociaux et territoriaux, l'Assistance à Maîtrise d'Usage permet, de façon non exhaustive, de :



Présentation du projet Cap Sud aux futurs habitants & atelier participatif - Lyon Confluence

- + Accompagner la programmation et la conception des espaces collectifs et partagés de projets urbains ou résidentiels en lien avec les enjeux sociaux et territoriaux identifiés ;
- + Construire des modèles économiques pour l'exploitation d'espaces collectifs et partagés ;
- + Enrichir le projet de l'expertise d'usage des futurs occupants, des riverains et des acteurs locaux ;
- + Co-construire un projet de vie de résidence ou de quartier avec ses habitants et usagers et les partenaires institutionnels ;
- + Impulser l'appropriation des espaces collectifs et partagés par les habitants et usagers.

PHASE 2 – LANCEMENT ET ACTIVATION DE LA MAISON DES PROJETS

Cette phase démarre à la livraison de l'ensemble résidentiel et notamment de la maison des projets. Elle est prise en charge financièrement par l'association Chers Voisins.

ASSISTANCE A MAITRISE D'USAGE (DE LANCEMENT) : Parce que les habitants du territoire sont les premiers experts de leur lieu de vie, le projet social est codéfini dès la livraison avec eux et en lien avec le tissu local pour répondre à leurs attentes, besoins et envies. Il s'agit là de la première mission du Gestionnaire-Animateur, dessiner le panorama d'expertises, d'usages et d'envies des habitants de la résidence pour le projet social de la Maison des Projets.

LA MAISON DES PROJETS, espace collaboratif dédié au vivre-ensemble, c'est un lieu de ressources, de partages, de convivialité mis à disposition des habitants. Elle accueille l'ensemble des clubs, des activités et des temps de convivialités proposés par et pour les usagers eux-mêmes. La Maison des Projets est portée par l'association Chers Voisins, et animée par un Gestionnaire-Animateur salarié de Récipro-cité. Les activités mises en œuvre dans cet espace sont accessibles aux adhérents à l'association Chers Voisins. L'adhésion à Chers Voisins est une adhésion symbolique de 5euros par foyer par an.

LA GESTION-ANIMATION mise en œuvre par un salarié de Récipro-Cité permet de créer du lien entre les habitants de la résidence CHERS VOISINS et l'ensemble des usagers de la Maison des Projets. Cet accompagnement humain a vocation à :

- Encourager et organiser la solidarité de voisinage, favoriser les rencontres ;
- Impulser le montage et soutenir les projets des habitants ;
- Veiller sur les personnes fragiles et rompre l'isolement ;
- Ouvrir la résidence sur son environnement et les acteurs du territoire ;
- Mettre en place une gestion de proximité innovante en lien avec le bailleur ;
- Accompagner la gouvernance participative du projet collectif pour l'autonomiser.



Projet habitant : Atelier couture, Gestion-Animation du projet Chers Voisins - Lieusaint



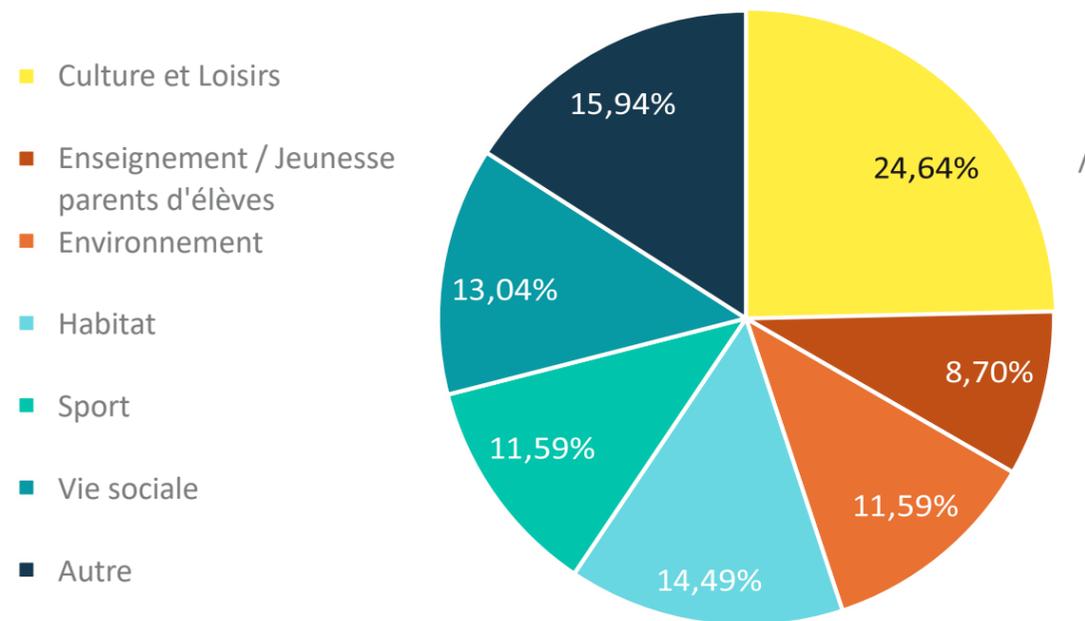
Atelier participatif au sein de la Maison du Projet du Quartier Seine-Ouest - Asnières-sur-Seine



II - Présentation du projet social

LA VIE ASSOCIATIVE DU MESNIL SAINT DENIS

Au Mesnil Saint Denis, près de **70 associations** sont recensées. Un quart d'entre elles proposent des **activités de culture et loisirs**. Ensuite, près de 15% investissent le sujet de **l'habitat** dont la plupart sont sous forme d'association syndicale de propriétaires (ASL). Enfin, les sujets **environnement** et **vie sociale** (croix rouge, secours catholique, les crayons de l'espoir pour la scolarisation à Madagascar, etc.) sont bien représentés avec 12% et 13% respectivement.

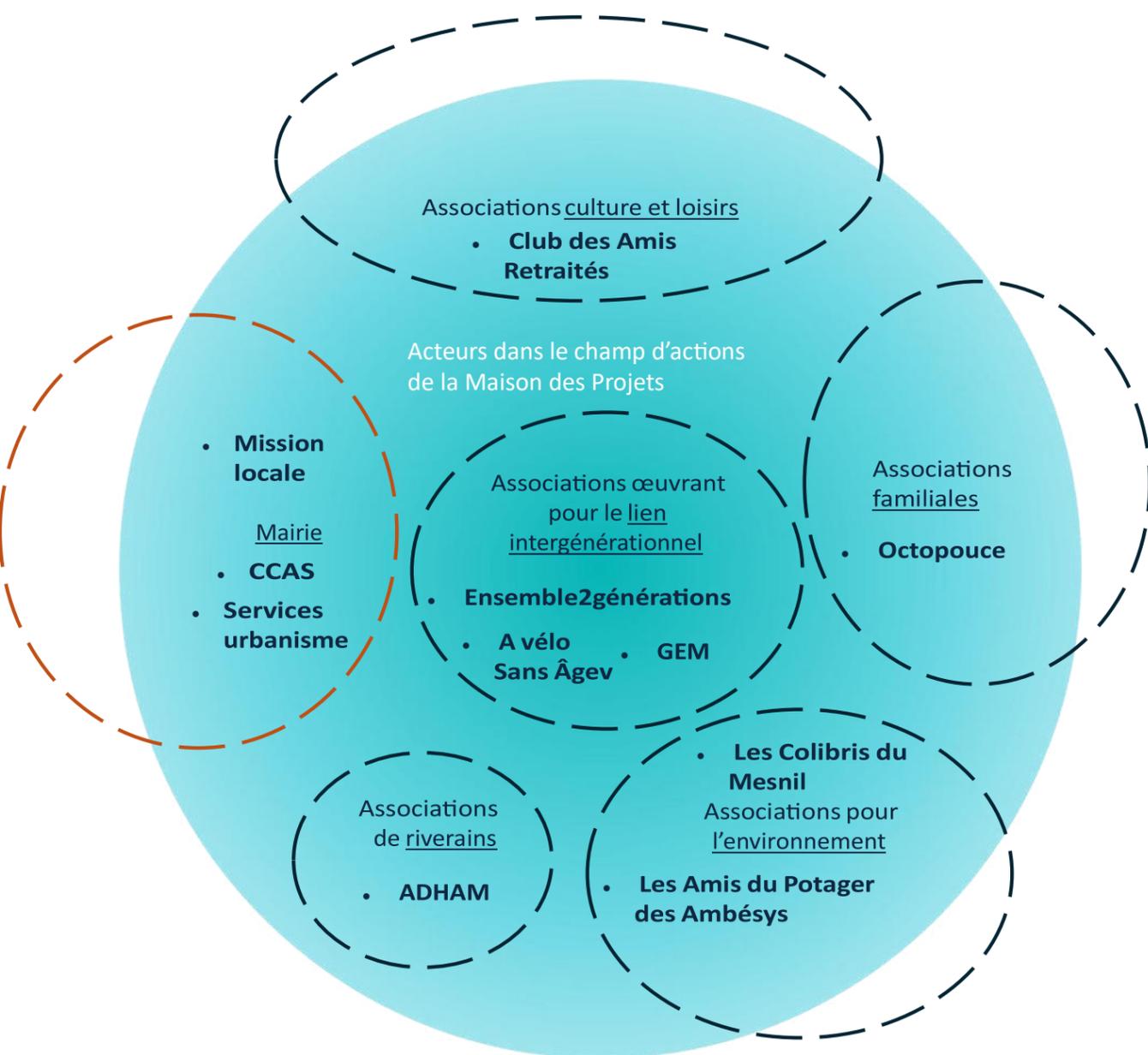


NOS LIENS AVEC LES ASSOCIATIONS LOCALES

Pour animer la Maison des projets, nous nous appuyons sur l'écosystème d'associations locales. Les associations de riverains et celles œuvrant pour le lien intergénérationnel sont au cœur de nos cibles. **Ensemble2générations** crée des binômes entre seniors et jeunes pour favoriser le vivre ensemble et les liens de solidarité. Dans le secteur de Saint Quentin, une vingtaine de binômes ont été formés. **A vélo Sans âge** propose des balades en triporteur aux personnes dépendantes. Enfin, les **Groupes d'Entraide Mutuelle (GEM)** propose des temps de rencontre (café, sorties culturelles, etc.) pour personnes en situation de fragilité psychique et/ou isolées.

Certaines associations **familiales**, de **culture et loisirs** et engagés pour **l'environnement** sont également pressentis comme partenaires de la Maison des Projets. Les Amis du Potager des Ambésys, par exemple, pourront être consultés pour organiser des activités dans les jardins partagés de Fort Manoir, tandis que Octopouce pourra être sollicité pour proposer des temps d'animation et de jeux en famille dans la Maison des projets.

N

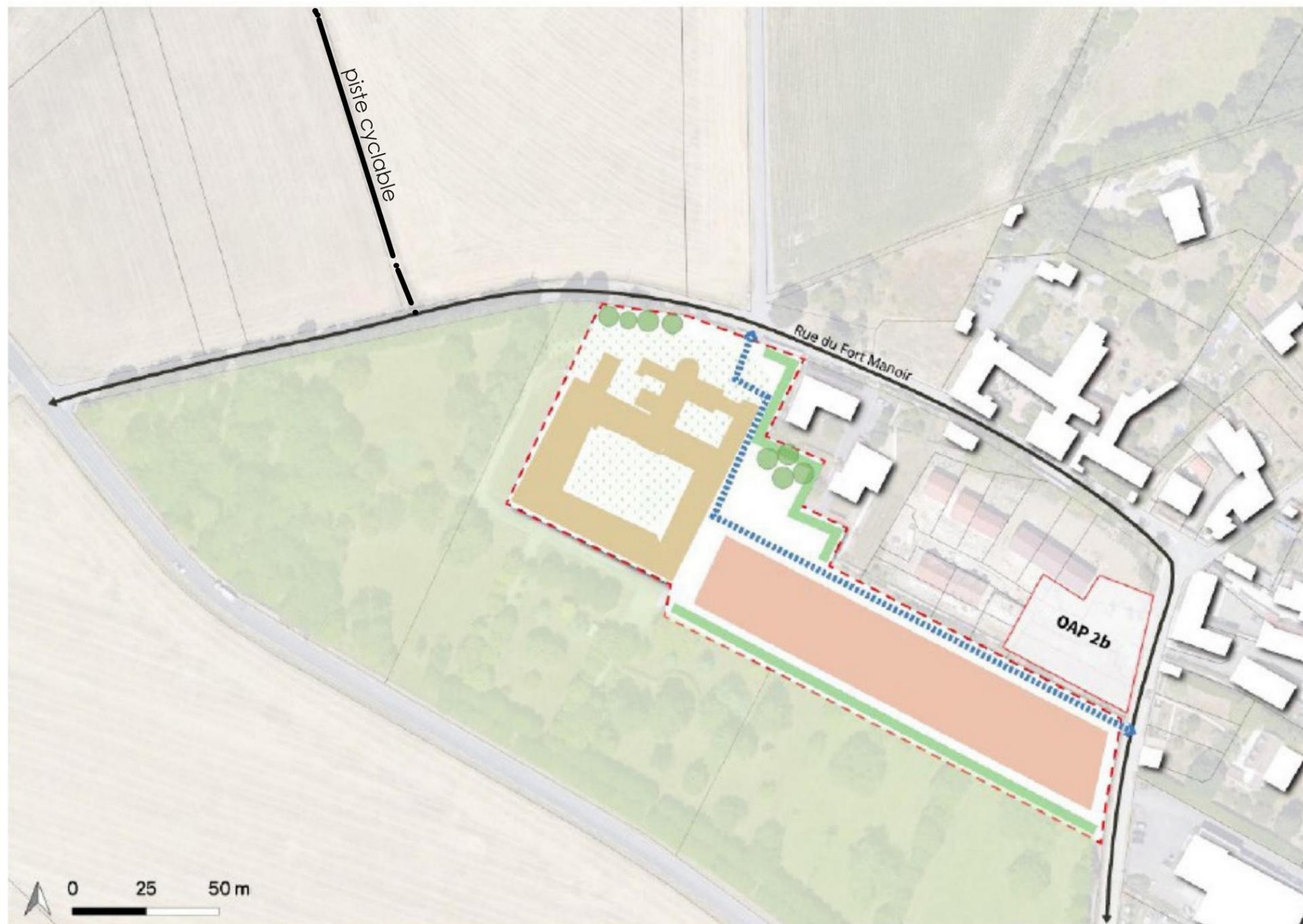


Liste d'associations donné à titre indicatif, le collectif du projet est à l'écoute de tout acteur local force de proposition.

III - Présentation du projet architectural



Extrait de zonage PLU actualisé - Hameau Mousseau



Source : PLU du Mesnil-Saint-Denis, Orientations d'Aménagement et de Programmation Pièce n°3-Conseil Municipal du 10 avril 2025





OAP N°2C SITE PROJET - LE MOUSSEAU FORT MANOIR

 Périmètre de l'OAP

Aménagement bâti

 Zone d'implantation
préférentielle du bâti

 Préservation du bâtiment
patrimonial du Fort Manoir

Desserte et déplacements

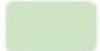
 Principaux axes existants

 Principes d'accès depuis la Rue
du fort Manoir

Mise en valeur paysagère

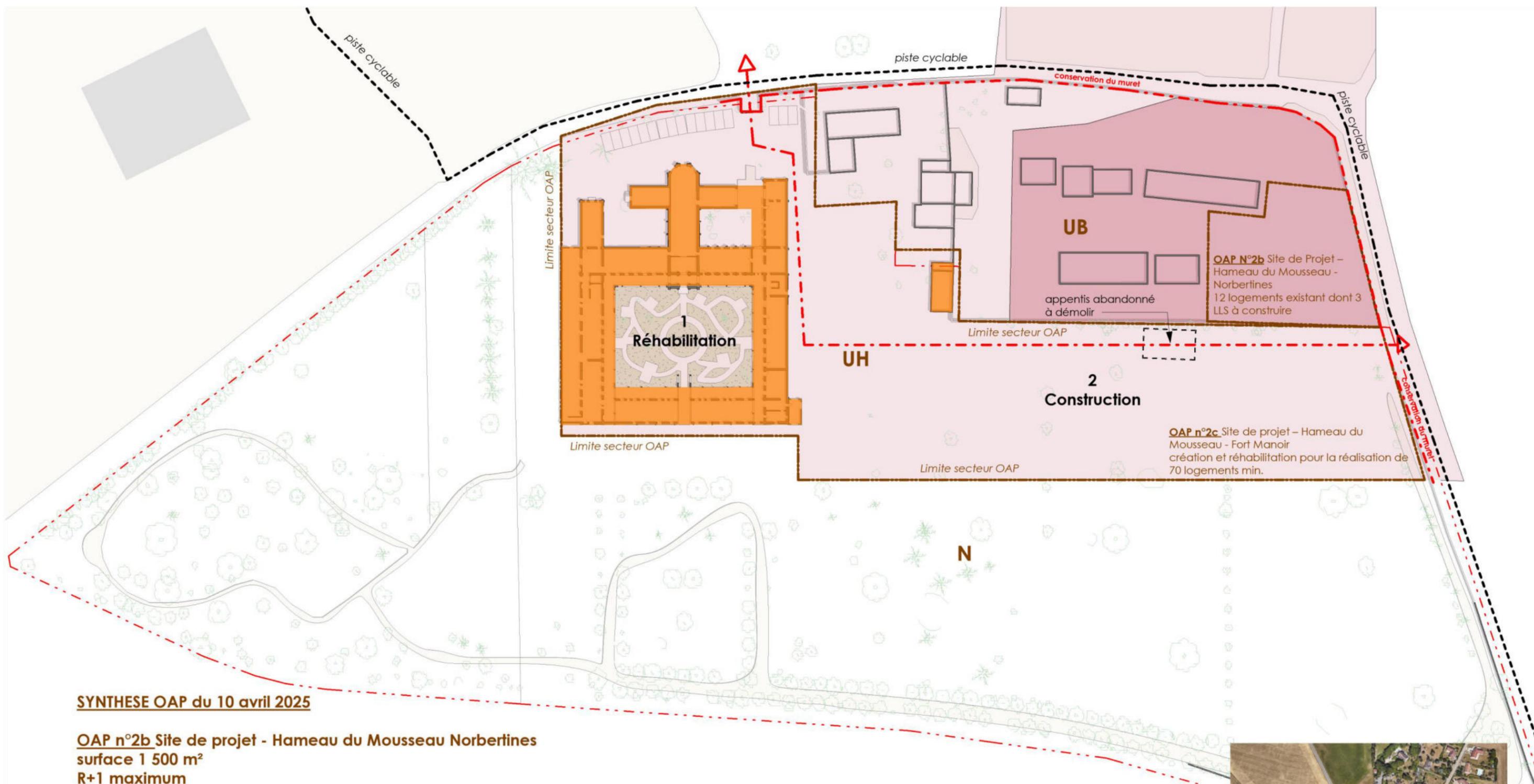
 Zone de transition paysagère
arborée avec le tissu
environnant à créer

 Ensemble d'arbres à conserver

 Espace naturel à préserver (zone N)

 Espaces ouverts qualitatifs à
préserver à l'intérieur du
périmètre

Zones OAP du 10 avril 2025 - Hameau Mousseau

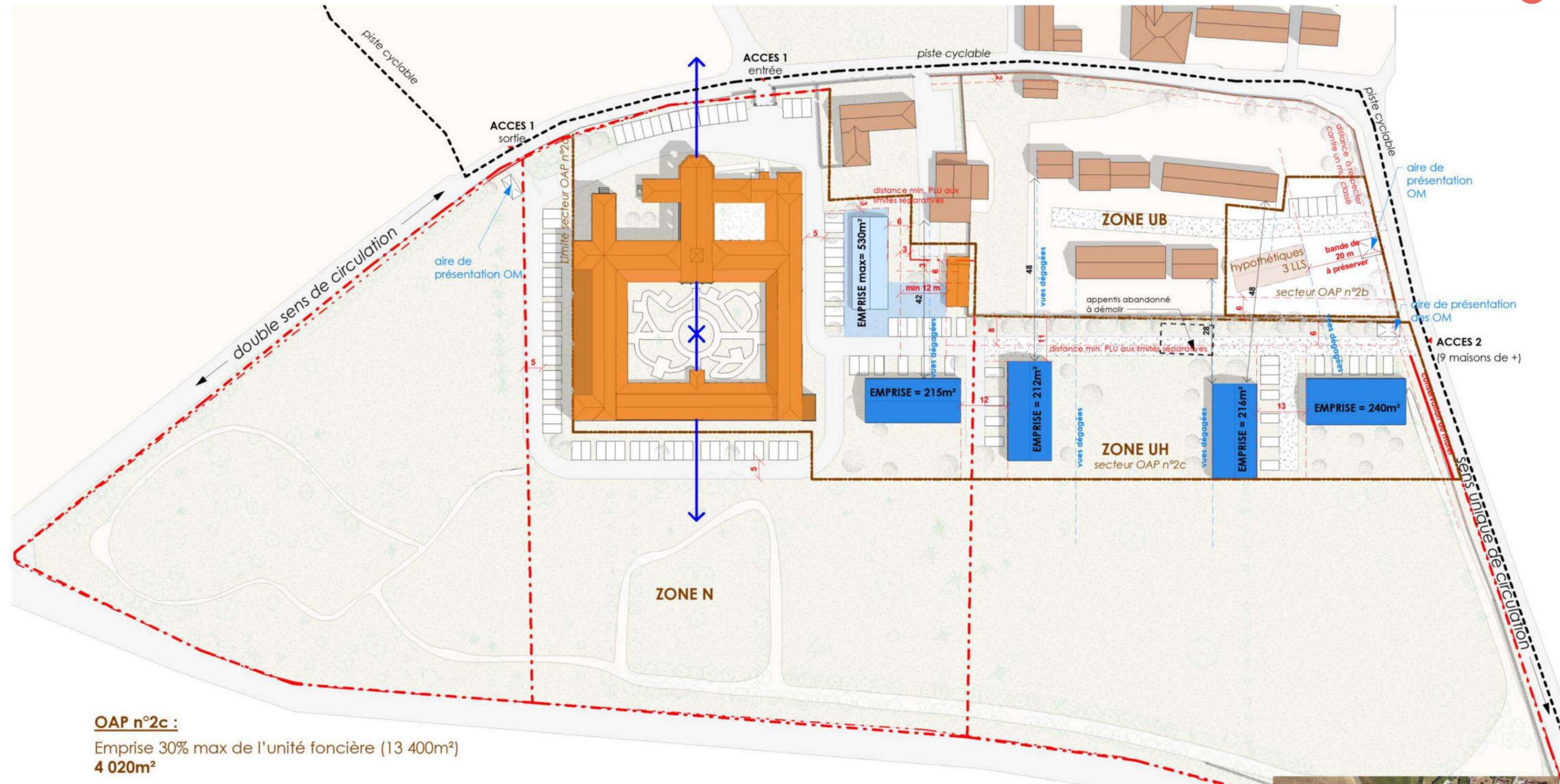


SYNTHESE OAP du 10 avril 2025

OAP n°2b Site de projet - Hameau du Mousseau Norbertines
surface 1 500 m²
R+1 maximum
3 pavillons de logements sociaux
30% d'espace de pleine terre

OAP n°2c Site de projet - Hameau du Mousseau Fort Manoir
surface 13 400 m²
R+1+Combles
70 logements (53 réhabilités + 17 pavillons neufs)
30% d'espace de pleine terre
30% (de l'unité foncière) emprise au sol max





OAP n°2c :

Emprise 30% max de l'unité foncière (13 400m²)
4 020m²

Emprise au sol conservée FORT MANOIR
2 680 m²

Emprise au sol construction projet zone UH
883 m² de logement + 530 m² de maison médicale maximum

OAP n°2b :

Emprise au sol construction 3 LLS zone UB
170 m²

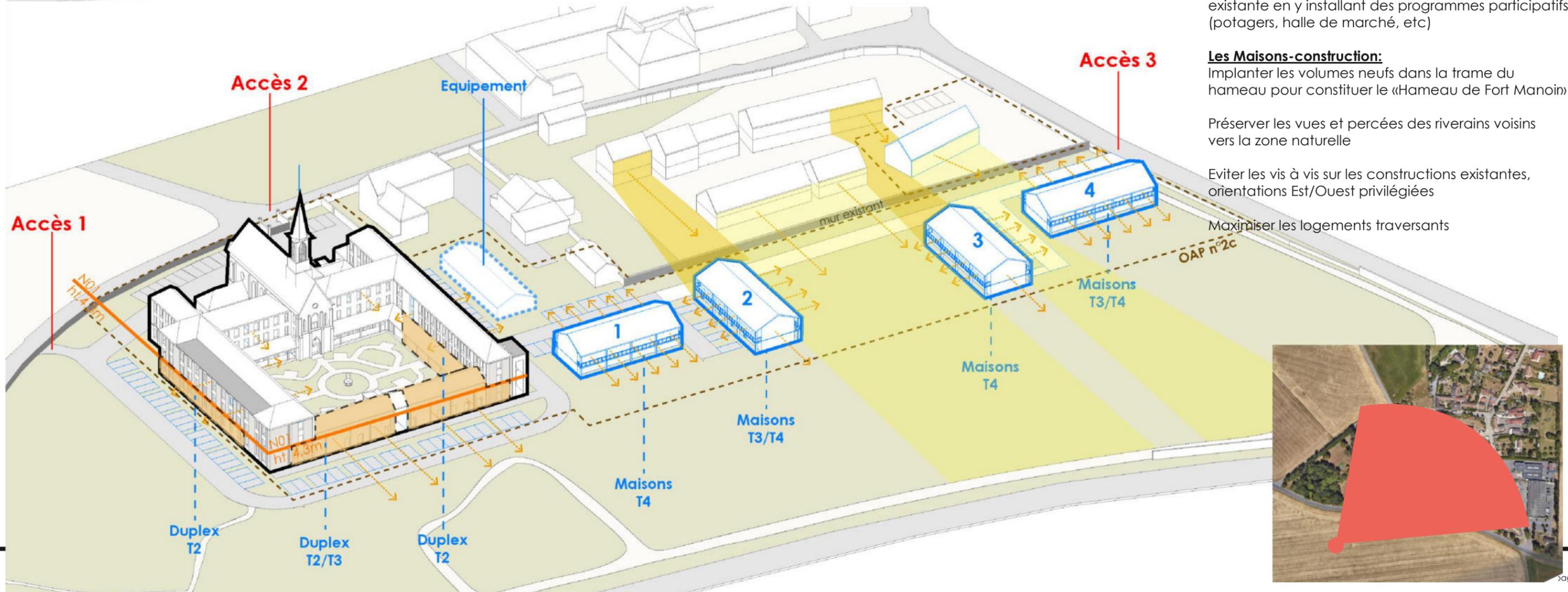
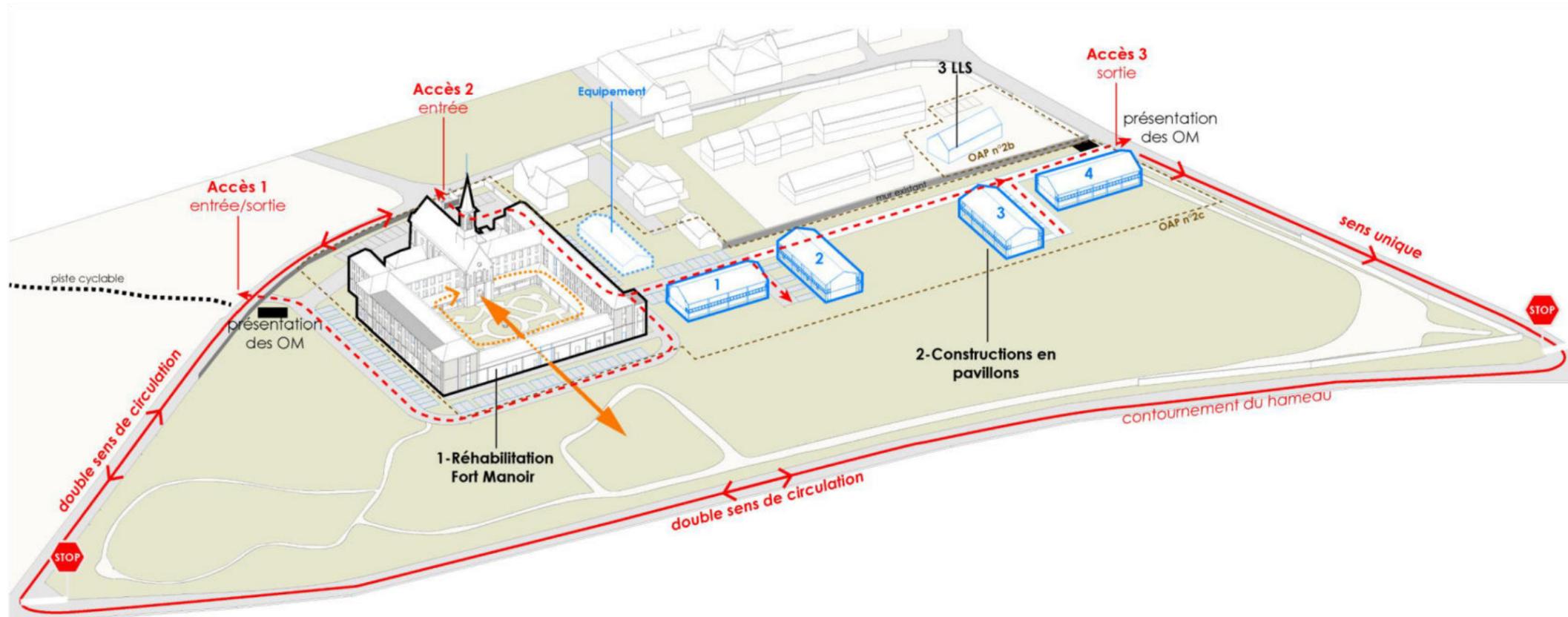
Rappel PLU:

Calcul stationnement - 1,3 places par logement (70 logements) soit 91 places au total

- Distances minimales** - entre constructions neuves : 12m si les façades comportent des vues ou 6m si elle ne comportent pas de vues
- aux limites séparatives : à l'alignement ou 6 m pour les façades comportant des vues et 3 m si elles ne comportent pas de vues
 - aux limites de voiries : 2 m pour conserver un mur en meulière



Compréhensions urbaines (respect du PLU et de l'OAP)



Urbains:

Prévoir une nouvelle organisation de la circulation pour contourner le hameau :

- **Accès 1 au Nord:** Créer un flux véhicules circulaire autour du Fort en créant une entrée et une sortie dissociées (préservation du muret)
- **Accès 2 à l'Est:** Desservir les 17 maisons, accès indépendant qui entrainera la démolition partielle du muret conformément à la préconisation de l'OAP

- Répondre à la demande de logement social et à la carence en petits logements de la commune

Le Fort Manoir-réhabilitation:

Conserver tout le volume du Fort Manoir

Préserver l'axe traversant le Fort sur l'axe Nord/Sud

Maintenir le cloître comme circulation privilégiée

Développer des duplex dans les hauteurs existantes

Définir les halls d'accès dans les angles

Apprécier le vaste parc existant et la chapelle existante en y installant des programmes participatifs (potagers, halle de marché, etc)

Les Maisons-construction:

Implanter les volumes neufs dans la trame du hameau pour constituer le «Hameau de Fort Manoir»

Préserver les vues et percées des riverains voisins vers la zone naturelle

Eviter les vis à vis sur les constructions existantes, orientations Est/Ouest privilégiées

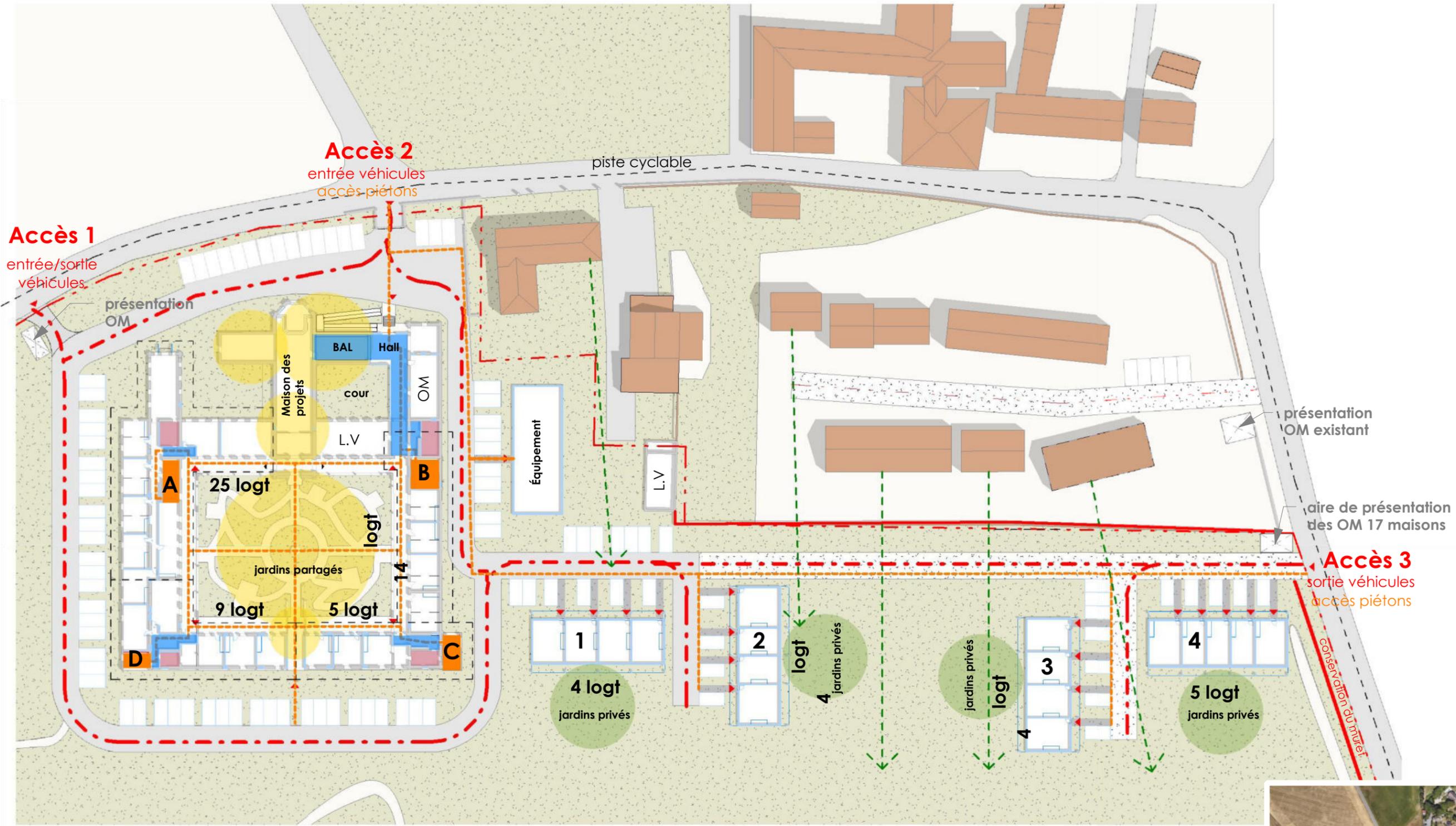
Maximiser les logements traversants



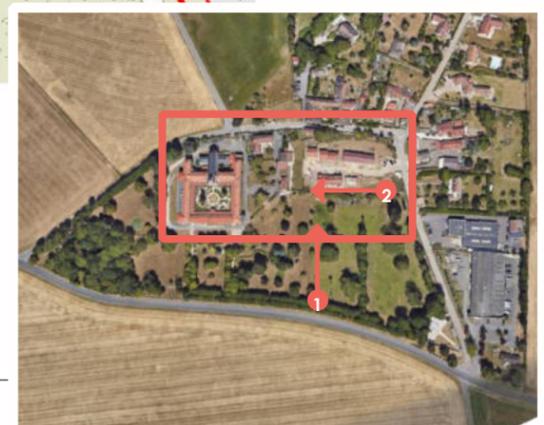




Schéma des flux et distribution générale



- - - Circulations véhicules
- - - Circulations piétons
- Zones d'animation/ de rencontres
- Circulations verticales
- - - Préservation des vues voisines





Tableaux de surfaces (Répartition granulométrie, SDP et SHAB)

LOGEMENTS

Granulométrie

	T1	T2	T3	T4	TOTAL
Neufs	0	0	5	12	17
Réhab	8	26	19	0	53
% répart	11%	37%	34%	17%	70

SHAB

	T1	T2	T3	T4	TOTAL
Neufs	0,0	0,0	364,4	1159,6	1524,0
Réhab	265,7	1186,3	1232,5	0,0	2684,5
					4208,5

SDP Réhab

N00	N00 mezz	N01	N02	TOTAL
716,1	277,2	919,0	920,1	2832,4

SDP habitation Neuf

N00	N01	TOTAL
763	763	1526

HYPOTHÈSE AVEC ÉQUIPEMENT

SDP totale équipement compris

Réhab	Neuf	Total
2832,4	1736,0	4568,4

équipement

SDP	SU
210,0	203,0

Le projet comporte un total de **70 logements** répartis comme suit **conformément aux attentes de l'OAP du 10 avril 2025**:

- **53 logements** dans le Fort Manoir réhabilité, par le biais de 4 cages nommées A, B, C et D
- **17 logements** de type maisons mitoyennes répartis dans 4 constructions distinctes nommés 1,2,3,4.

Le projet comporte **96 places de stationnement** pour un total de 70 logements (soit une moyenne de 1,3 place par logement) dont 5 places pour les visiteurs d'un programme complémentaire.

Chacune des cages de la réhabilitation compte un sas d'entrée, un local poussettes et une circulation verticale propre.

Les espaces de locaux OM et locaux vélos sont mutualisés et répartis dans les bâtiments réhabilités : le Fort et la laverie.

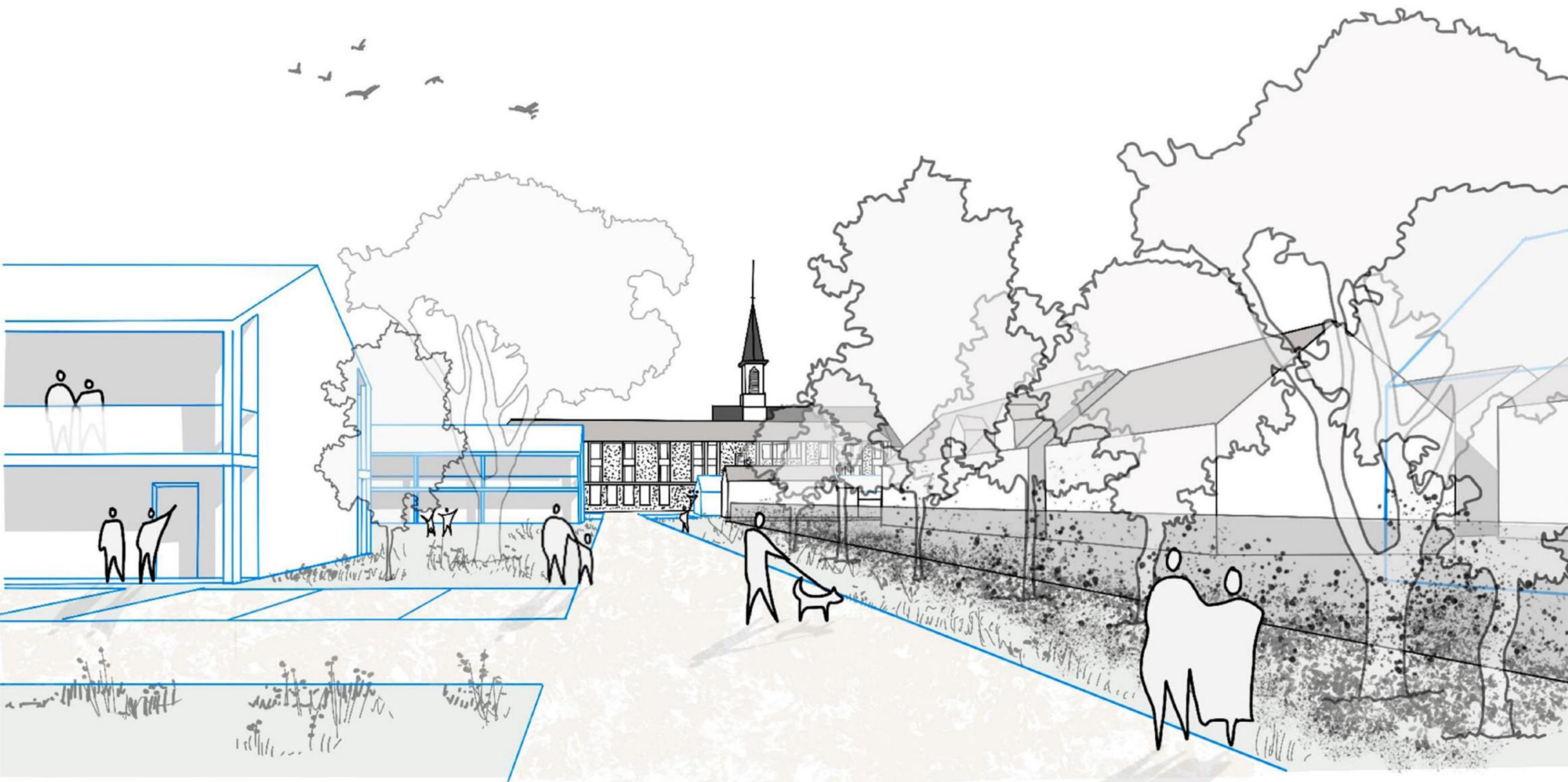
Le projet **minimisant la surface de chacun des halls**, bénéficie d'une large entrée identifiant la chapelle comme séquence d'entrée dans le Fort Manoir. Cet espace d'accueil généralisé sert à la fois à définir **espace de rencontre couvert** mais également à faciliter la distribution du courrier en rassemblant toutes les boîtes aux lettres de la résidence.



Vue 1



Chiffres du projet



Vue 2

11 JUIN 2025

Construction de logements sociaux et réhabilitation du Fort Manoir du Mesnil Saint-Denis

Séméo
architecture

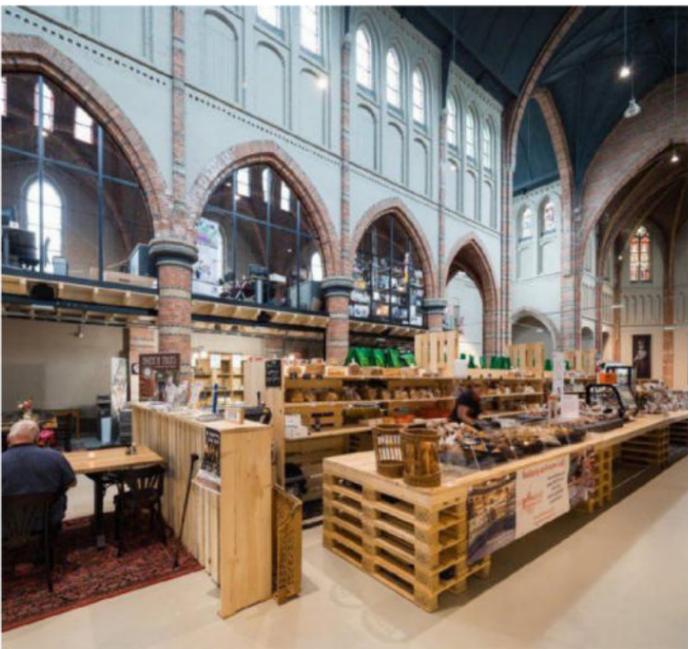
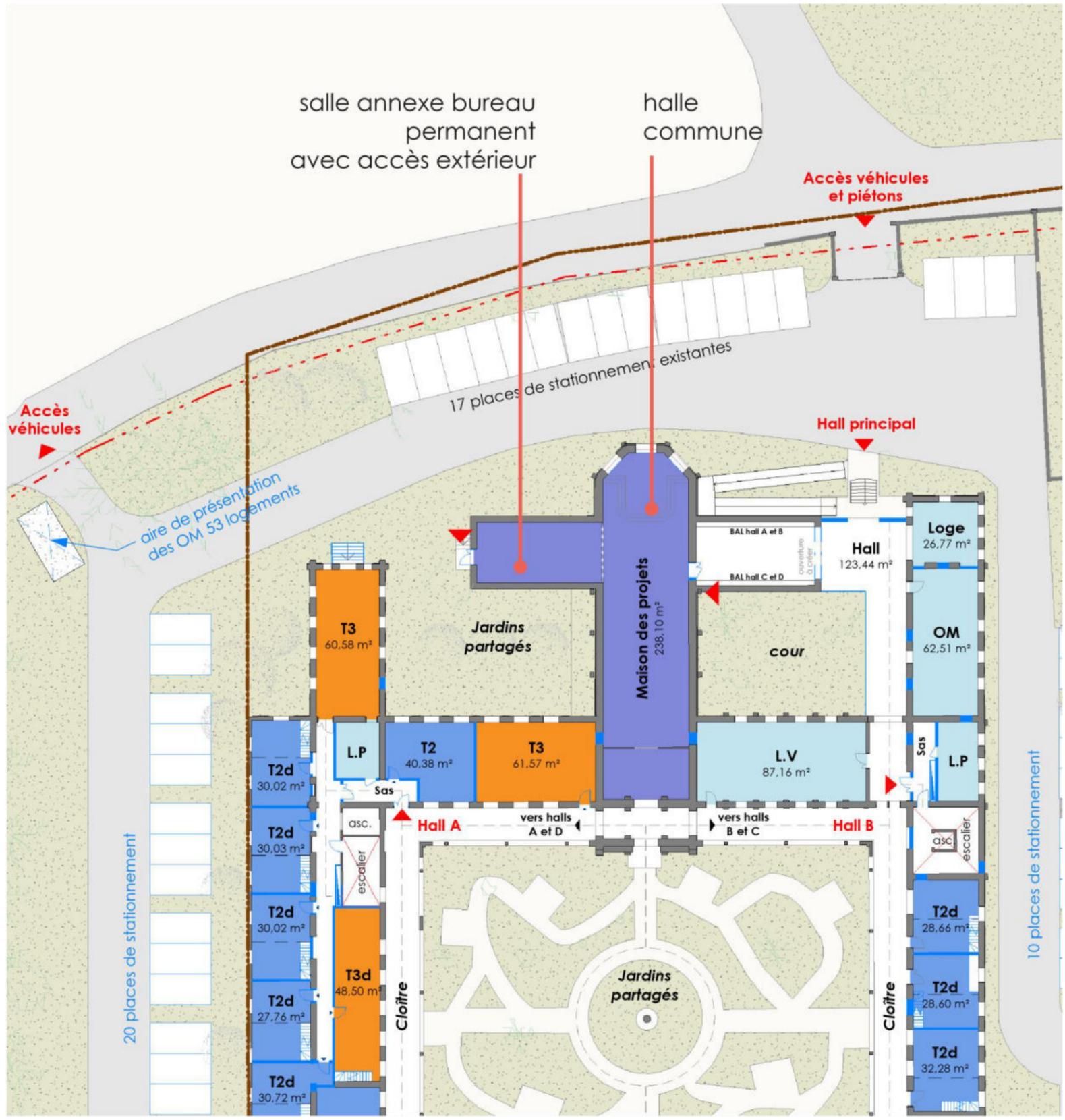


réciprocité



Zoom sur le plan du Niveau RDC

La chapelle - références d'espaces similaires

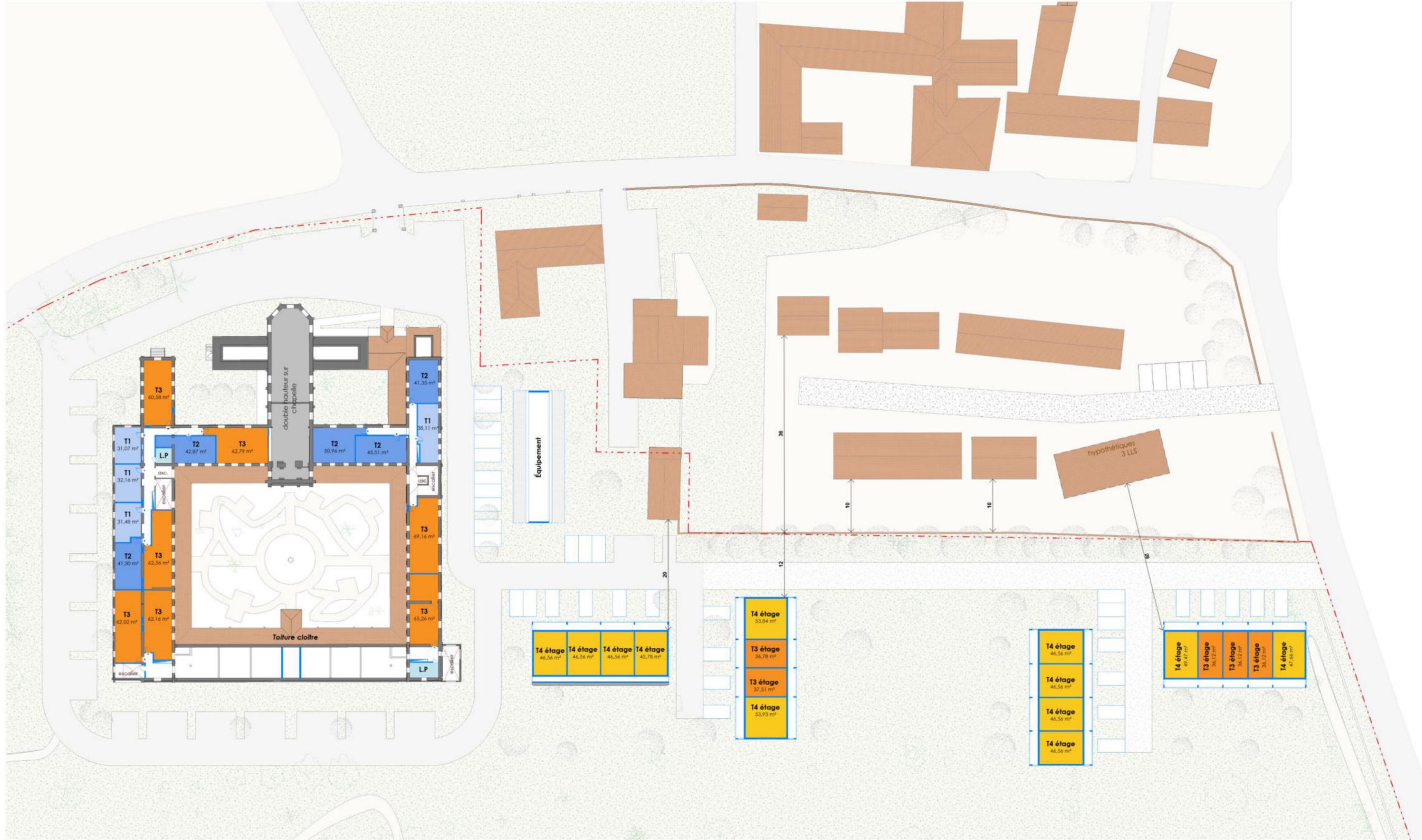


Pitcher et Piano Bar à Nottingham

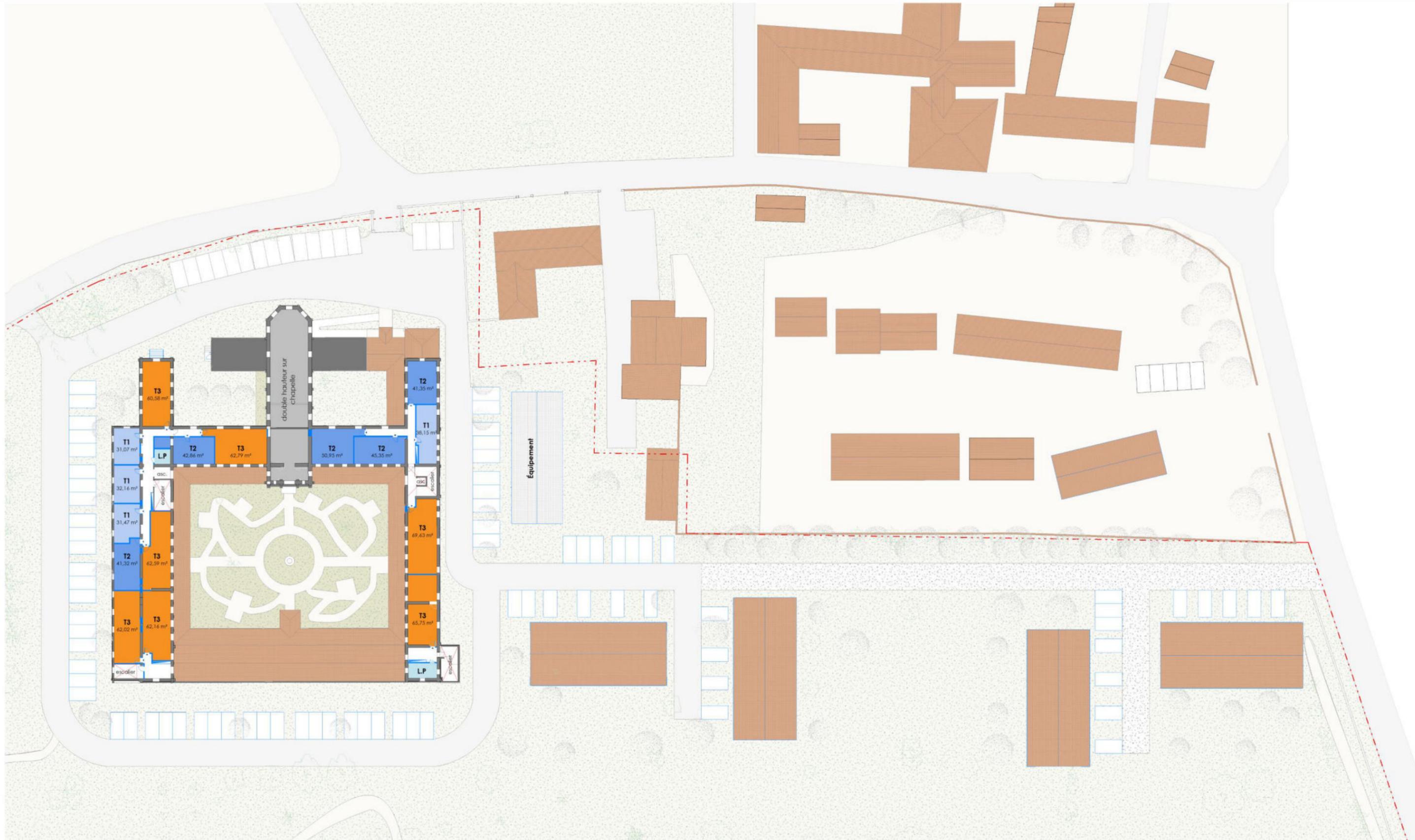
Objectifs

- proposer un usage à la halle comme maison des projets
- activer le site de Fort Manoir autour d'un programme collectif participatif propre aux Chers Voisins
- intégrer le concept de valorisation extérieure grâce à un interlocuteur Assistant à Maitrise d'Ouvrage compétent





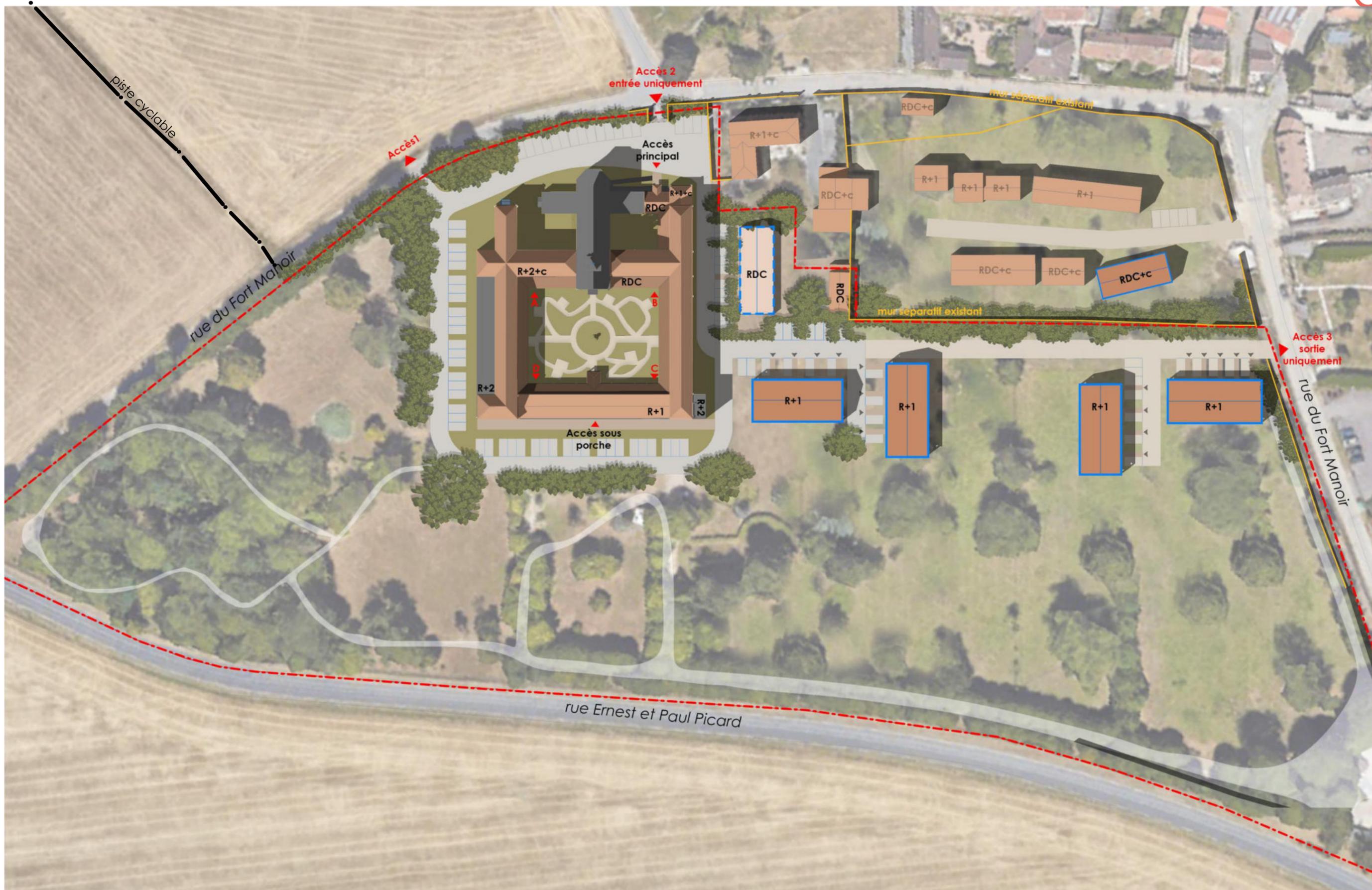
Plan du Niveau 1



Plan du Niveau 2



Plan masse ou plan de toiture





Images de références architecturales



SEMELIO Architecture

Autres architectes



Merci pour votre écoute

