

# Les Halles de Montrouge

( EX-SITE DES ÉDITIONS LÉGISLATIVES  
& MARCHÉ DE LA MARNE )

Réunion publique de présentation du projet  
11.12.2023

# LA GENESE, LES OBJECTIFS ET L'ELABORATION DU PROJET

**Etienne Lengereau**

Maire de Montrouge

**Martin Chevallier**

Membre du Directoire de FROJAL  
Groupe Lefebvre Sarrut

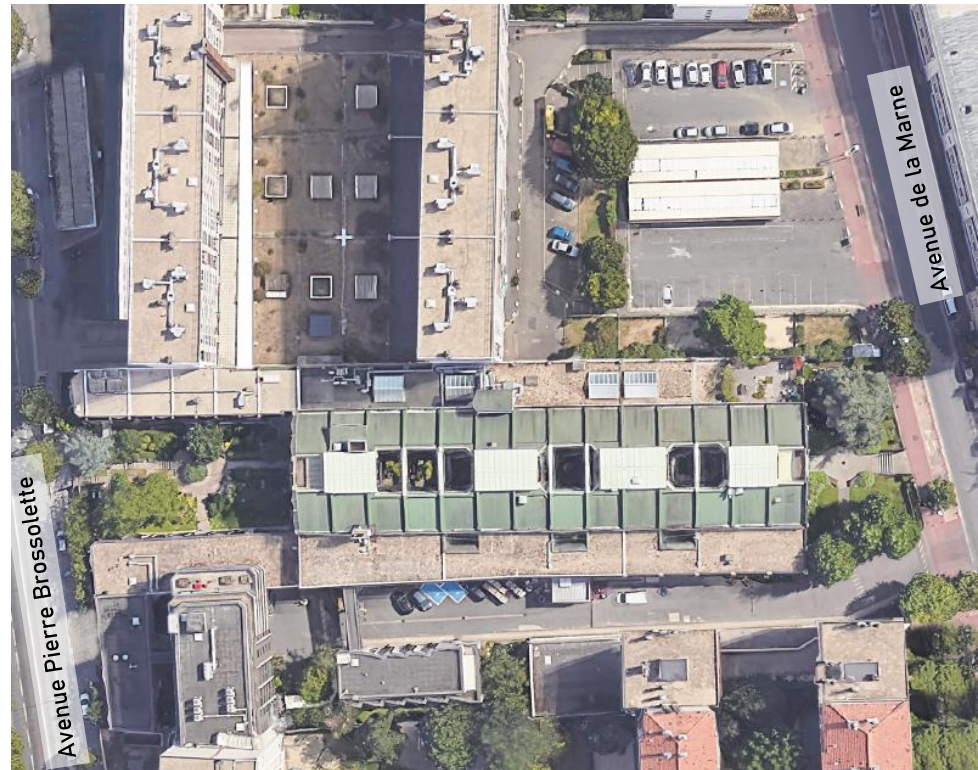
# LA GENESE DU PROJET

UNE OPPORTUNITÉ À SAISIR

LEFEBVRE  
SARRUT

COGEDIM

MONTRouGE  
HAUTS-DE-SEINE



# LA GENESE DU PROJET

## UNE OPPORTUNITÉ À SAISIR

- ❖ Départ de la société les Éditions Législatives (Lefebvre Sarrut), logée au 80 Av. de la Marne  
> Parcelle de 7 370 m<sup>2</sup>
- ❖ Projet de reconstruction initial par Lefebvre Sarrut : **immeuble de bureaux**



# LA GENESE DU PROJET

## UNE OPPORTUNITÉ À SAISIR

- ❖ Départ de la société les Éditions Législatives (Lefebvre Sarrut), logée au 80 Av. de la Marne  
> Parcelle de 7 370 m<sup>2</sup>
- ❖ Projet de reconstruction initial par Lefebvre Sarrut : **immeuble de bureaux**
- ❖ Intervention de la Mairie, garante de l'**intérêt général**



# LA GENESE DU PROJET

## UNE OPPORTUNITÉ À SAISIR

- ❖ Départ de la société les Éditions Législatives (Lefebvre Sarrut), logée au 80 Av. de la Marne  
> Parcelle de 7 370 m<sup>2</sup>
- ❖ Projet de reconstruction initial par Lefebvre Sarrut : **immeuble de bureaux**
- ❖ Intervention de la Mairie, garante de l'**intérêt général**
- ❖ Proposition de partenariat entre la Mairie et Lefebvre Sarrut avec **mutualisation des parcelles** :  
> 80 Av. de la Marne et celle du Marché de la Marne
- ❖ **Co-construction d'un projet** ambitieux au service des Montrougiennes et des Montrougiens



❖ Intégration de **NOUVELLES PARTIES PRENANTES** pour un élargissement du projet :

- Le bailleur social Seine Ouest Habitat et Patrimoine (SOHP)
- La **SEMARMONT**, société d'économie mixte d'animation et de redynamisation de Montrouge



# LES OBJECTIFS DU PROJET

## AU SERVICE DES MONTRUGIENNES & MONTRUGIENS

- ❖ Créer un **ESPACE VERT** d'envergure
- ❖ Implanter de nouveaux **COMMERCES**
- ❖ Créer un **MARCHÉ COUVERT** de qualité
- ❖ Offrir un nouvel **ESPACE CULTUREL ET ASSOCIATIF**
- ❖ Ouvrir de nouveaux services : une **CRÈCHE**
- ❖ Proposer aux Montrougiens des **APPARTEMENTS** (privés et sociaux) qualitatifs, adaptés à leurs besoins (surfaces et loyers)
- ❖ Garantir la **QUALITE ESTHÉTIQUE URBAINE ET PAYSAGÈRE**



## CONSTRUIRE AVEC VOUS

- ❖ Lancement d'un **CONCOURS** (juin 2022)
- ❖ Organisation d'un **ATELIER PARTICIPATIF** avec :
  - > le Comité de quartier Plein Sud
  - > les représentants des copropriétés voisines (décembre 2022)
- ❖ **CHOIX DU LAURÉAT : COGEDIM**, et modification du projet grâce aux retours de l'atelier
- ❖ **RÉUNION PUBLIQUE** (décembre 2023)
- ❖ **ETUDE ENVIRONNEMENTALE** du projet
- ❖ **CONCERTATION** avec les Montrougiennes et les Montrougiens (2024)



# Présentation du projet LES HALLES DE MONTROUGE

LEFEBVRE  
SARRUT



1.

# UN NOUVEAU LIEU DE VIE

UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE POUR LES MONTROUGIENS

**Marie-Sophie Lesueur**

Présidente du Comité de quartier Plein Sud

**Maxime Vétillard**

Vice-Président du Comité de quartier Plein Sud

**Raphaël Rolinet**

Directeur Régional 75 & 92  
COGEDIM PARIS METROPOLE

# OFFRIR UN NOUVEAU LIEU DE VIE

## UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE POUR LES MONTROUGIENS

### L'EXISTANT

Editions Législatives / Marché de la Marne

PROGRAMME AVEC **DEUX USAGES :**

- Le marché de la Marne et son parking
- Des locaux de bureaux



### L' OBJECTIF

- ❖ Offrir de **NOUVEAUX ESPACES À VIVRE ET DE NOUVEAUX SERVICES DE PROXIMITÉ** pour que les résidents du quartier bénéficient d'une **VÉRITABLE VIE DE QUARTIER.**

# OFFRIR UN NOUVEAU LIEU DE VIE

## UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE POUR LES MONTROUGIENS

### L'EXISTANT

Editions Législatives / Marché de la Marne

PROGRAMME AVEC **DEUX USAGES** :

- Le marché de la Marne et son parking
- Des locaux de bureaux



### LE PROJET

PROGRAMME **MULTI-USAGES**

- Des espaces verts et terrasses
- Des commerces de proximité et un marché couvert
- Un service public pour la Petite enfance
- Un espace culturel et associatif
- Des logements et parkings



# OFFRIR UN NOUVEAU LIEU DE VIE

## UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE POUR LES MONTROUGIENS



# 2

## UN PARC DE 4 300M<sup>2</sup> STRUCTURANT POUR LE FUTUR QUARTIER UN ESPACE PUBLIC PAYSAGER DE QUALITÉ ACCESSIBLE À TOUS

**Gwénola Rabier**

Maire-adjointe à la transition écologique  
et à la biodiversité urbaine

**Luca Bertacchi**

Architecte Associé  
BECHU & ASSOCIES

**Antoine Guibourgé**

Paysagiste Directeur  
STUDIO MUGO

# VÉGÉTALISER ET CRÉER DES ÎLOTS DE FRAÎCHEUR

UN ESPACE PUBLIC PAYSAGER DE QUALITÉ ACCESSIBLE À TOUS

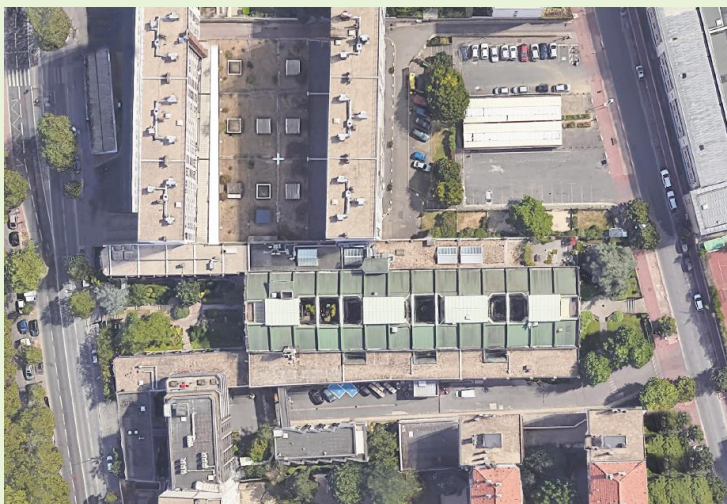
## L'EXISTANT

Editions Législatives / Marché de la Marne

615 m<sup>2</sup> D'ESPACES AMÉNAGÉS PUBLICS

1 465m<sup>2</sup> D'ESPACES AMÉNAGÉS PRIVÉS

665m<sup>2</sup> DE PLEINE TERRE



## LES OBJECTIFS

- ❖ **VÉGÉTALISER** largement l'espace et réintroduire la **NATURE EN VILLE**
- ❖ Augmenter la surface de **PLEINE TERRE**
- ❖ **OUVRIR** les espaces verts au public



# VÉGÉTALISER ET CRÉER DES ÎLOTS DE FRAÎCHEUR

UN ESPACE PUBLIC PAYSAGER DE QUALITÉ ACCESSIBLE À TOUS

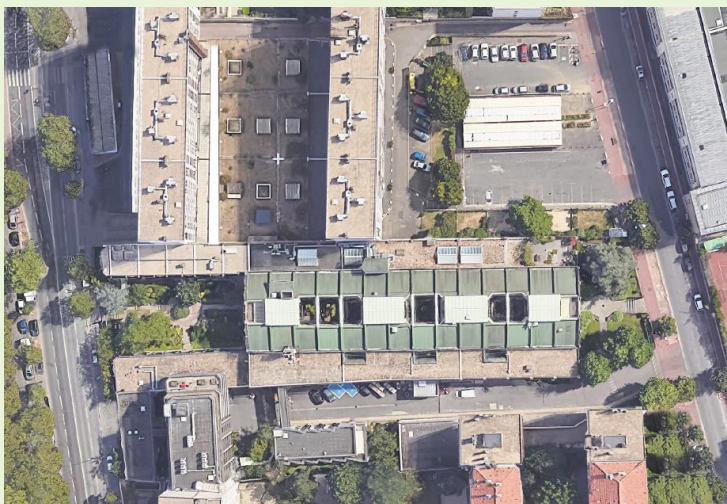
## L'EXISTANT

Editions Législatives / Marché de la Marne

615 m<sup>2</sup> D'ESPACES AMÉNAGÉS PUBLICS

1 465 m<sup>2</sup> D'ESPACES AMÉNAGÉS PRIVÉS

665 m<sup>2</sup> DE PLEINE TERRE



## LE PROJET

4 300 m<sup>2</sup> D'ESPACES AMÉNAGÉS PUBLICS

0 m<sup>2</sup> D'ESPACES AMÉNAGÉS PRIVÉS

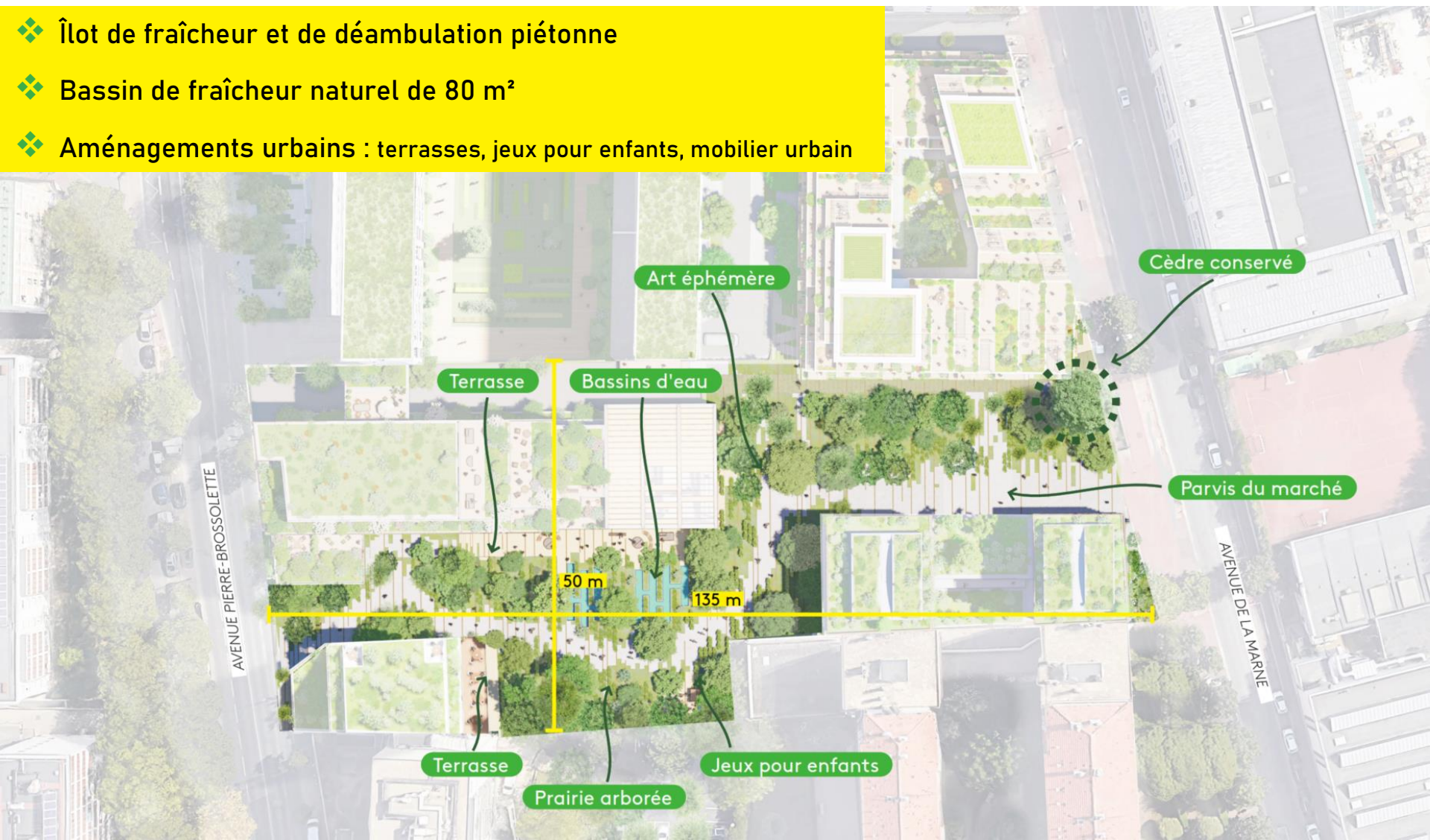
2 800 m<sup>2</sup> DE PLEINE TERRE dont 900 m<sup>2</sup> de revêtements semi-perméables



# VÉGÉTALISER ET CRÉER DES ÎLOTS DE FRAÎCHEUR

UN PARC DE 4 300 M<sup>2</sup> STRUCTURANT LE FUTUR QUARTIER

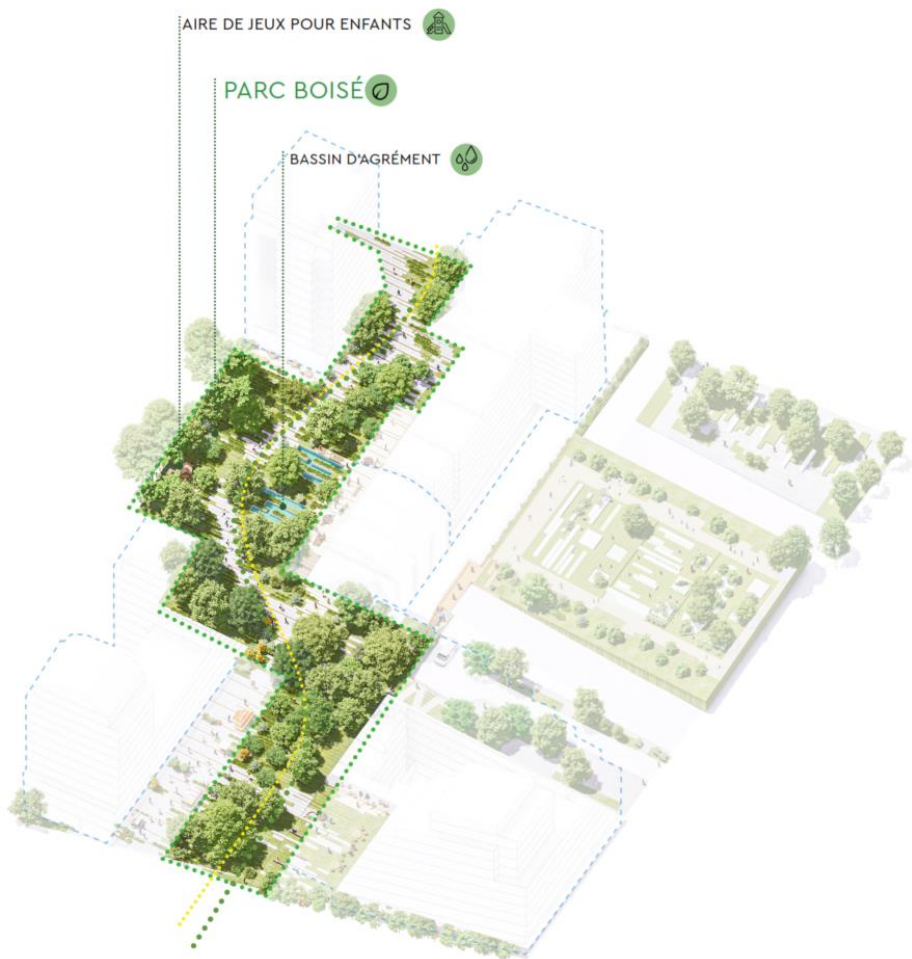
- ❖ Îlot de fraîcheur et de déambulation piétonne
- ❖ Bassin de fraîcheur naturel de 80 m<sup>2</sup>
- ❖ Aménagements urbains : terrasses, jeux pour enfants, mobilier urbain



# VÉGÉTALISER ET CRÉER DES ÎLOTS DE FRAÎCHEUR

UN PARC DE 4300 M<sup>2</sup> STRUCTURANT LE FUTUR QUARTIER

❖ 4 300 m<sup>2</sup> d'espaces aménagés publics dont 3 700 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés





# VÉGÉTALISER ET CRÉER DES ÎLOTS DE FRAÎCHEUR

## DES « M<sup>2</sup> VERTS » SUPPLÉMENTAIRES À L'ÉTUDE

❖ 1 750 m<sup>2</sup> d'espaces prévus pour la VEGETALISATION sur dalle

○ Études nécessaires de portance sur la dalle



Plantes aromatiques



Petits fruits



Variétés anciennes



Projet Grand Central Saint Lazare, Studio Mugo



# 3.

## DE NOUVEAUX COMMERCES DE PROXIMITÉ

### Patrice Carré

Maire-adjoint au commerce,  
à l'artisanat et aux accueils de tourisme  
et Président de la SEMARMONT

### Chloé Duflos

Architecte associée  
MUZ ARCHITECTURE

### Raphaël Rolinet

Directeur Régional 75 & 92  
COGEDIM PARIS METROPOLE

# OFFRIR UN NOUVEAU LIEU DE VIE

## UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE POUR LES MONTROUGIENS

### L'EXISTANT

Editions Législatives / Marché de la Marne

0 m<sup>2</sup> DE COMMERCE ET REZ-DE-CHAUSSÉE ACTIF

1 MARCHÉ COUVERT VIEILLISSANT



### LES OBJECTIFS

- ❖ RÉPONDRE AUX BESOINS DU QUOTIDIEN des Montrougiennes et Montrougiens du quartier et revitaliser le quartier grâce à de NOUVEAUX COMMERCES DE PROXIMITÉ
- ❖ VALORISER LES LOCAUX DE LA SEMARMONT EXISTANTS :
  - > Valorisation et développement des commerces en rez-de-chaussée grâce aux aménagements nouveaux

# OFFRIR UN NOUVEAU LIEU DE VIE

## UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE POUR LES MONTROUGIENS

### L'EXISTANT

Editions Législatives / Marché de la Marne

0 m<sup>2</sup> DE COMMERCE ET REZ-DE-CHAUSSÉE ACTIF

1 MARCHÉ COUVERT VIEILLISSANT



### LE PROJET

2 330m<sup>2</sup> DE COMMERCES & REZ-DE-CHAUSSÉE ACTIFS

1 MARCHÉ COUVERT MODERNE





# DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

VALORISER LES REZ-DE-CHAUSSEES

LEFEBVRE  
SARRUT



En RDC

Commerces  
635 m<sup>2</sup>

Marché  
375 m<sup>2</sup>

Restaurant  
520 m<sup>2</sup>

COMMERCES

COMMERCE

COMMERCE

MARCHÉ

COMMERCE

RESTAURANT

AVENUE PIERRE-BROSSOLETTE

AVENUE DE LA MARNE

# DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

LEFEBVRE  
SARRUT

COGEDIM

MONTROUGE  
HAUTS-DE-SEINE

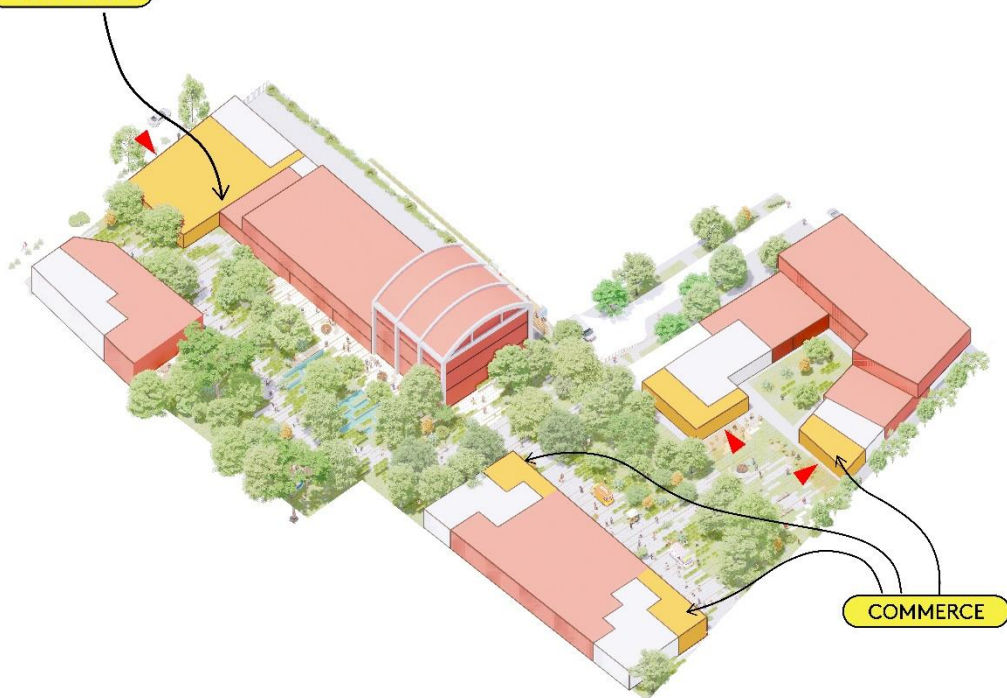
## COMMERCES

- Localisation : Bâtiment C et bâtiment E
- Niveau : RDC
- Surface : 635 m<sup>2</sup> SP
- Horaires d'ouverture :

MATINÉE    MIDI    APRÈS-MIDI    SOIRÉE



COMMERCE



COMMERCE



BOULANGERIE



LIBRAIRIE



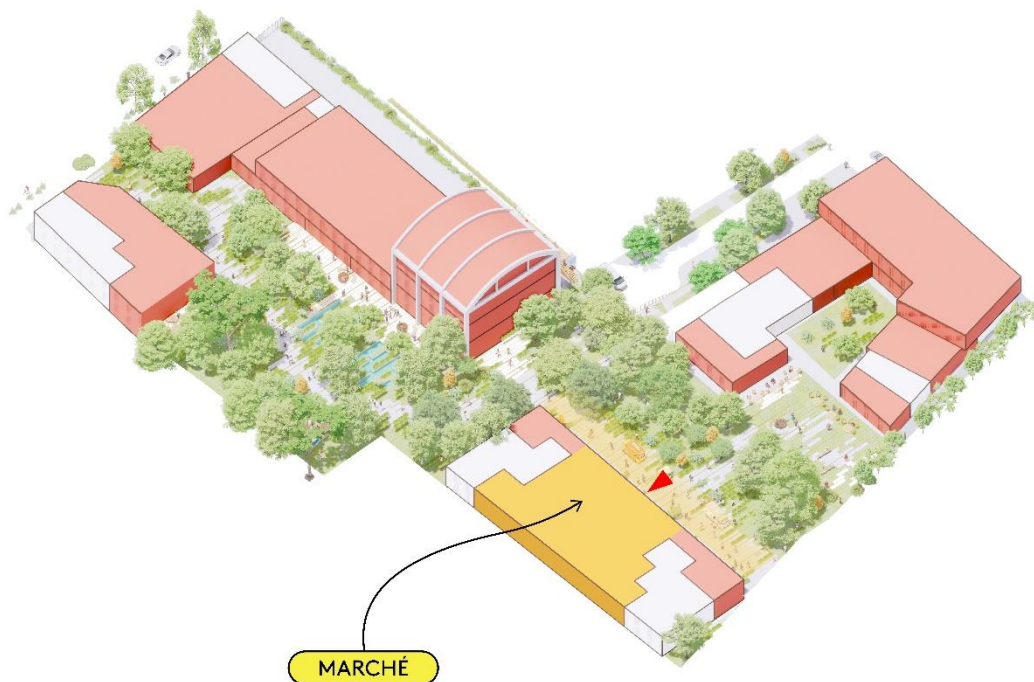
VENDEUR ET RÉPARATEUR

# DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

## MARCHÉ

- Localisation : Bâtiment A
- Niveau : RDC
- Surface : 375 m<sup>2</sup> SP + 570 m<sup>2</sup> de parvis
- Nombre de commerçants : capacité de 8 à 10 étals
- Horaires d'ouverture : 

| MATINÉE | MIDI | APRÈS-MIDI | SOIRÉE |
|---------|------|------------|--------|
| ■       | ■    | □          | □      |



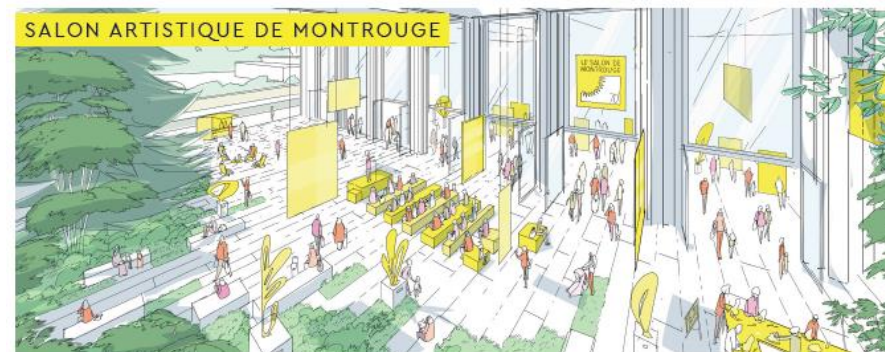
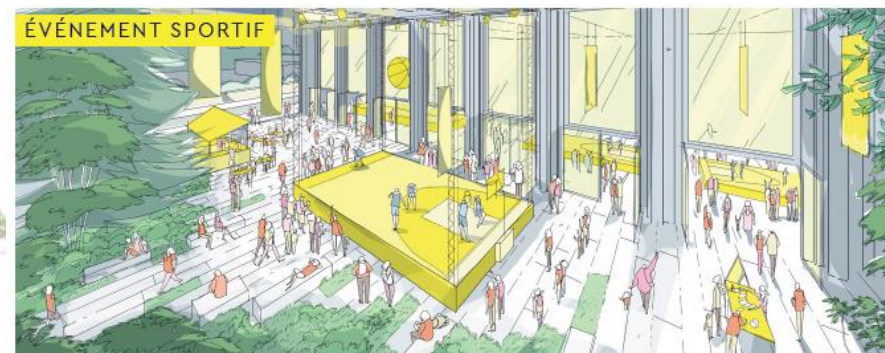
# DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

LEFEBVRE  
SARRUT

COGEDIM

MONROUGE  
HAUTS-DE-SEINE

❖ 570 m<sup>2</sup> de PARVIS DE MARCHÉ





# DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

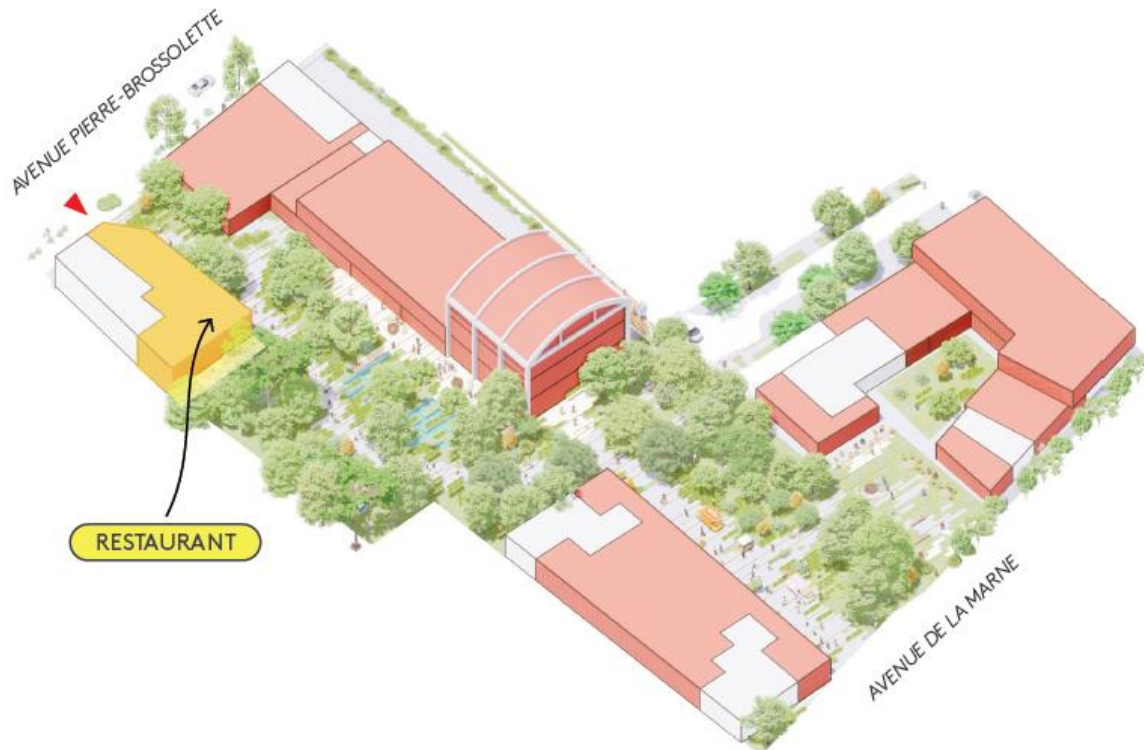
LEFEBVRE  
SARRUT



## RESTAURANT

- Localisation : Bâtiment B
- Niveau : RDC
- Surface : 520 m<sup>2</sup> SP + 65 m<sup>2</sup> de terrasse
- Investisseur / Preneur : Bistrots Pas Parisiens
- Horaires d'ouverture : 

|         |      |            |        |
|---------|------|------------|--------|
| MATINÉE | MIDI | APRÈS-MIDI | SOIRÉE |
|         |      |            |        |



# DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

❖ 450 m<sup>2</sup> de TERRASSES pour une vie de quartier animée

TERRASSE DU RESTAURANT

TERRASSE COWORKING-FITNESS  
ET ESPACE ÉVÉNEMENTIEL

TERRASSE COMMERCES



Perspective depuis la terrasse des Bistrot Pas Parisiens





# UNE NOUVELLE OFFRE DE SERVICES



Salle de fitness  
600 m<sup>2</sup>

Coworking  
600 m<sup>2</sup>

AVENUE PIERRE CROSOLETTÉ

AVENUE DE LA MARNE

COMMERCE

COWORKING

FITNESS

ESPACE  
ÉVÉNEMENTIEL

COMMERCE

MARCHÉ

COMMERCE

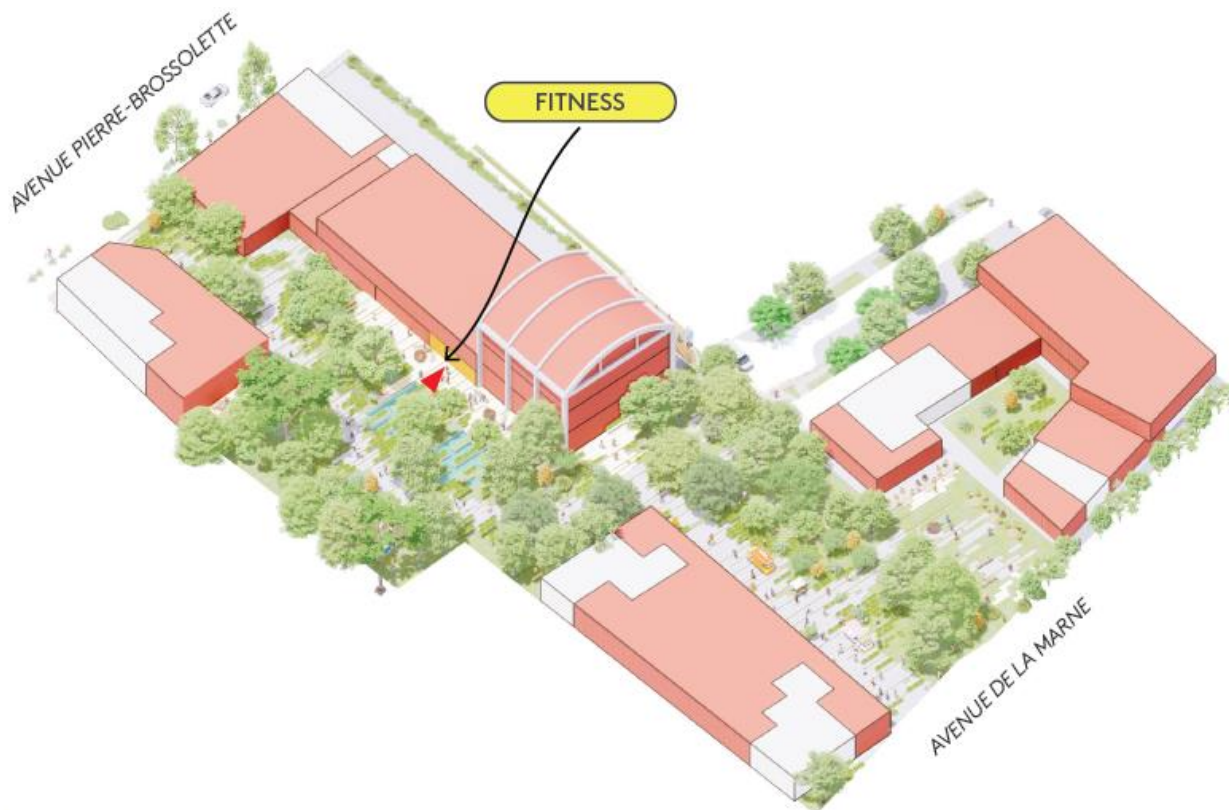
COMMERCES

RESTAURANT

# UNE NOUVELLE OFFRE DE SERVICES

## FITNESS

- Localisation : Bâtiment C
- Niveaux : R-1 et RDC
- Surface : 160 m<sup>2</sup> SP [RDC] + 440 m<sup>2</sup> SP [R-1] = 600m<sup>2</sup> SP
- Horaires d'ouverture :



# UNE NOUVELLE OFFRE DE SERVICES

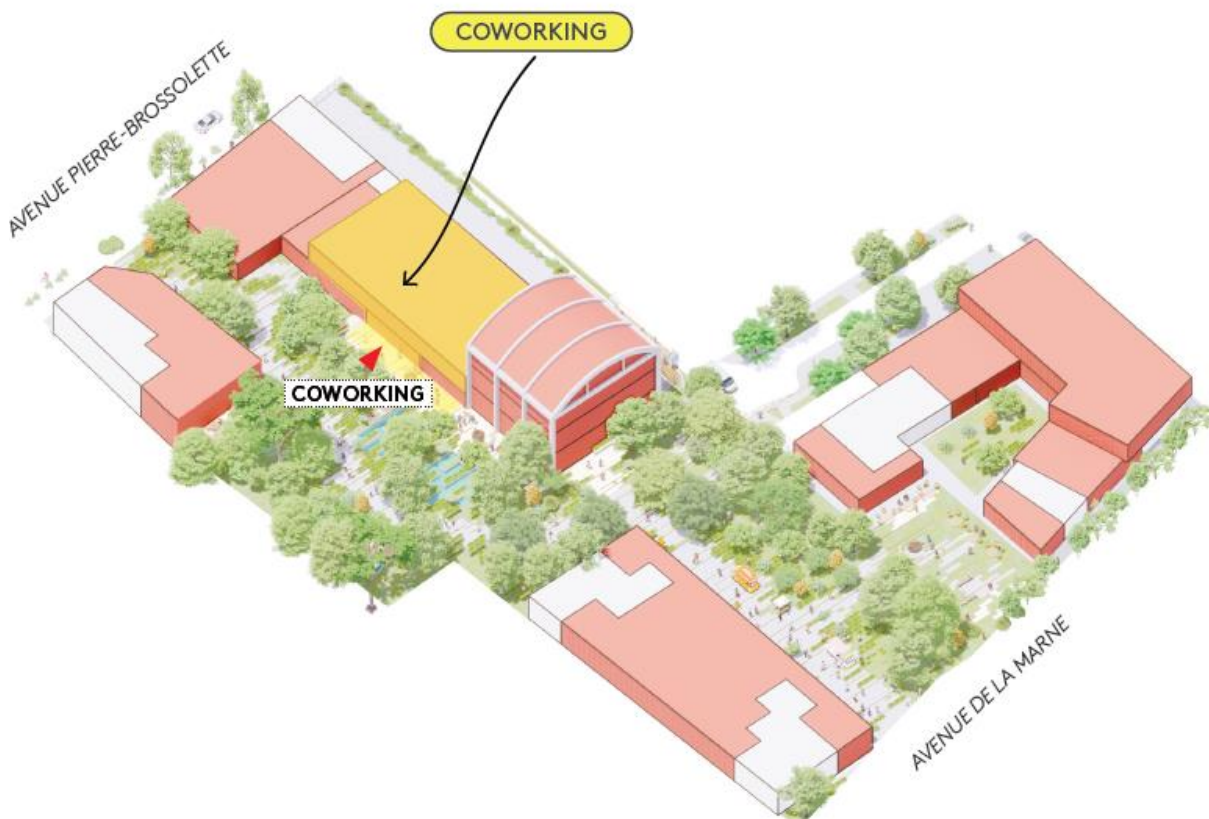
LEFEBVRE  
SARRUT

COGEDIM

MONTRouGE  
HAUTS-DE-SEINE

## ❖ COWORKING

- Localisation : Bâtiment C
- Niveaux : RDC et R+1
- Surface : 600 m<sup>2</sup> SP + 90 m<sup>2</sup> de terrasse
- Horaires d'ouverture : MATINÉE MIDI APRÈS-MIDI SOIRÉE



# 4.

## DE NOUVELLES TRAVERSÉES & DES MOBILITÉS APAISÉES

**Paul André Mouly**

Maire-adjoint adjoint aux Mobilités, à la Voirie, au Stationnement et au Partage de l'espace public

**Luca Bertacchi**

Architecte Associé  
BECHU & ASSOCIES

# FAIRE LA PART BELLE AUX MOBILITÉS DOUCES

## UN QUARTIER APAISÉ ET DÉSENCLAVÉ

### L'EXISTANT

Editions Législatives / Marché de la Marne

0 m<sup>2</sup> DE TRAVERSÉE PIÉTONNE

24 PLACES DE STATIONNEMENT EN SURFACE

170 PLACES DE STATIONNEMENT EN SOUS-SOL



### LES OBJECTIFS

- ❖ **DÉSENCLAVÉ** le quartier et offrir une liaison piétonne entre l'av. P. Brossolette et l'av. de la Marne,
- ❖ Offrir des **PROMENADES GÉNÉREUSES** et favoriser les **MOBILITÉS DOUCES**
- ❖ Permettre aux commerces d'effectuer leurs **LIVRAISONS**
- ❖ Garer les voitures en sous-sol pour **DÉGAGER L'ESPACE PUBLIC EN SURFACE**
- ❖ Offrir des **PARKINGS SÉCURISÉS POUR LES VÉLOS**

# FAIRE LA PART BELLE AUX MOBILITÉS DOUCES

## UN QUARTIER APAISÉ ET DÉSENCLAVÉ

### L'EXISTANT

Editions Législatives / Marché de la Marne

0 m<sup>2</sup> DE TRAVERSÉE PIÉTONNE

24 PLACES DE STATIONNEMENT EN SURFACE

170 PLACES DE STATIONNEMENT EN SOUS-SOL

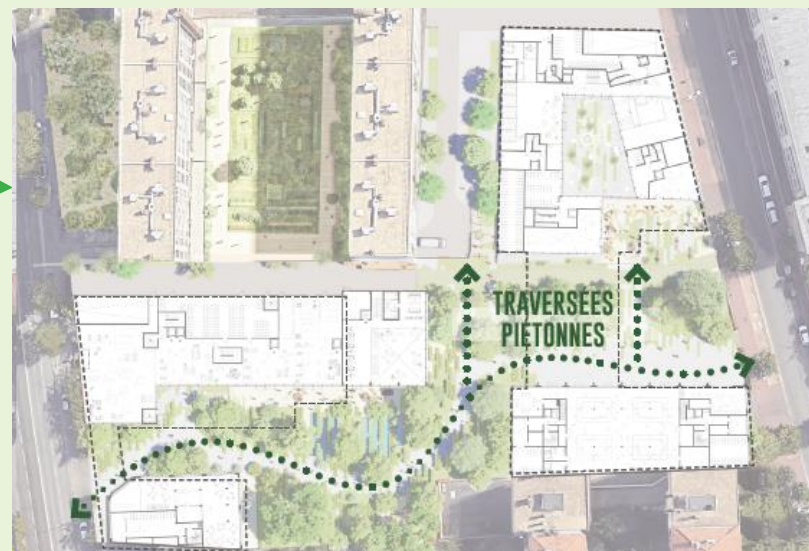


### LE PROJET

1 000 m<sup>2</sup> DE TRAVERSÉES PIÉTONNES

0 PLACE DE STATIONNEMENT EN SURFACE

270 PLACES DE STATIONNEMENT EN SOUS-SOL



# FAIRE LA PART BELLE AUX MOBILITÉS DOUCES

LEFEBVRE  
SARRUT



## UN QUARTIER APAISÉ ET DÉSENCLAVÉ

❖ UNE TRAVERSÉE  
PIÉTONNE ET  
ARBORÉE RELIANT  
L'AV. DE LA  
MARNE À L'AV.  
PIERRE  
BROSSOLETTE



# FAIRE LA PART BELLE AUX MOBILITÉS DOUCES

LEFEBVRE  
SARRUT



## UN QUARTIER APAISÉ ET DÉSENCLAVÉ

❖ UNE TRAVERSÉE  
PIÉTONNE ET  
ARBORÉE RELIANT  
L'AV. DE LA  
MARNE À L'AV.  
PIERRE  
BROSSOLETTE

❖ UN ACCÈS  
AUTOMOBILE  
POUR LES  
SECOURS ET  
LIVRAISONS





# FAIRE LA PART BELLE AUX MOBILITÉS DOUCES

LEFEBVRE  
SARRUT



## UN QUARTIER APAISÉ ET DÉSENCLAVÉ

❖ DES PARKINGS VOITURES SOUTERRAINS POUR LIBÉRER L'ESPACE PUBLIC

❖ DES PARKINGS VELO EN RDC

VÉLOS

PARKING VÉLOS



PARKING VOITURES

VOITURES

0,8 PLACE / LOGEMENT

VÉLOS

1 PLACE DU T1 AU T2  
2 PLACES À PARTIR DU T3



# 5.

## DES LOGEMENTS POUR TOUS

### FACILITER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MONTROUGIENS

**Thierry Virol**

Maire-adjoint à la politique de l'Habitat et  
Président de SOHP

**Luca Bertacchi**

Architecte Associé  
BECHU & ASSOCIES

**Raphaël Rolinet**

Directeur Régional 75 & 92  
COGEDIM PARIS METROPOLE

# OFFRIR DE NOUVEAUX LOGEMENTS/ACTIVITÉS ADAPTÉS À TOUS LES BESOINS

## L'EXISTANT

Editions Législatives / Marché de la Marne

0 LOGEMENT

11 100 m<sup>2</sup> DE BUREAUX

0 m<sup>2</sup> DE CO-LIVING



## LES OBJECTIFS

- ❖ Permettre à chaque Montrougienne et à chaque Montrougien de réussir son **PARCOURS RÉSIDENTIEL**
- ❖ Proposer un **PROGRAMME DE LOGEMENTS MIXTES** avec 30% de logements sociaux
- ❖ Proposer de **GRANDS APPARTEMENTS POUR LES FAMILLES**
- ❖ Généraliser les **APPARTEMENTS TRAVERSANTS** avec des **ESPACES EXTÉRIEURS**
- ❖ Proposer **UNE OFFRE DE CO-LIVING** - notamment pour les jeunes actifs

# OFFRIR DE NOUVEAUX LOGEMENTS/ACTIVITÉS ADAPTÉS À TOUS LES BESOINS

## L'EXISTANT

Editions Législatives / Marché de la Marne

0 LOGEMENT

11 100 m<sup>2</sup> DE BUREAUX

0 m<sup>2</sup> DE CO-LIVING

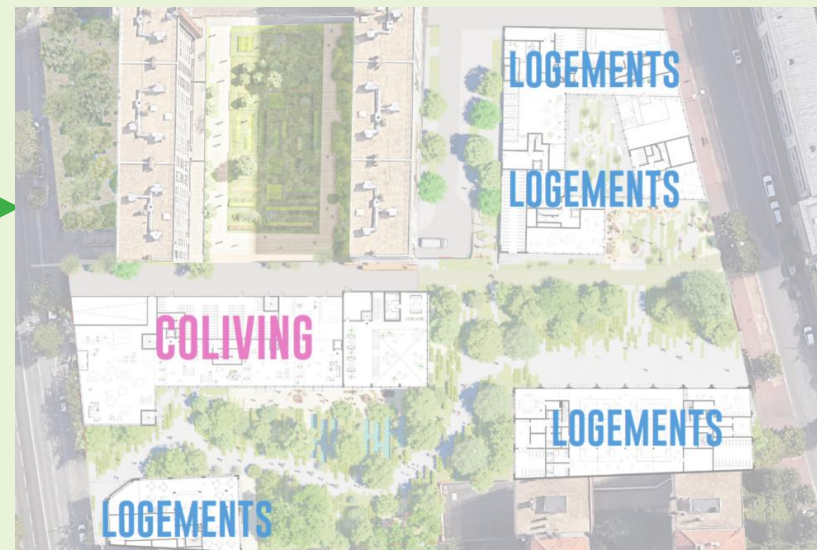


## LE PROJET

270 LOGEMENTS MIXTES

0 m<sup>2</sup> DE BUREAUX

9 300 m<sup>2</sup> DE CO-LIVING



# OFFRIR DE NOUVEAUX LOGEMENTS ADAPTÉS À TOUS LES BESOINS



# OFFRIR DE NOUVEAUX LOGEMENTS ADAPTÉS À TOUS LES BESOINS

LEFEBVRE  
SARRUT

COGEDIM

MONTROUGE  
HAUTS-DE-SEINE

- ❖ 270 logements en accession libres et sociaux répartis dans 7 résidences
- ❖ Des logements prolongés par des espaces extérieurs
- ❖ Des logements traversants
- ❖ Des logements conçus avec une approche bioclimatique
- ❖ Une surface de vitrage généreuse supérieure à 20%



# OFFRIR DE NOUVEAUX LOGEMENTS ADAPTÉS À TOUS LES BESOINS

LEFEBVRE  
SARRUT



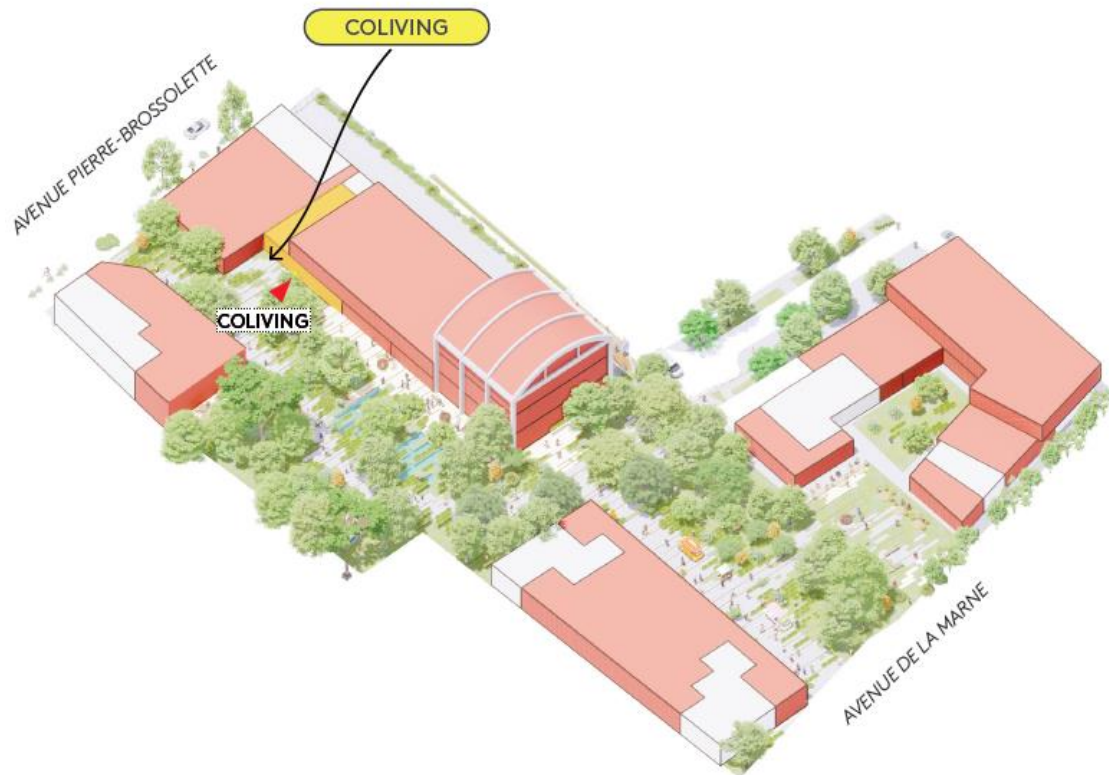
## ❖ Optimisation

- > de la qualité de l'air intérieur
- > de la luminosité
- > du confort acoustique
- > des espaces extérieurs
- > des commodités (locaux vélos...)

# OFFRIR DE NOUVEAUX LOGEMENTS ADAPTÉS À TOUS LES BESOINS

## COLIVING

- Localisation : Bâtiment C
- Niveaux : RDC et étages supérieurs
- Surface : 9 300 m<sup>2</sup> SP dont 150 m<sup>2</sup> en RDC
- Horaires d'ouverture : MATINÉE MIDI APRÈS-MIDI SOIRÉE







## LES OBJECTIFS

- ❖ Inclure les **IMMEUBLES DE SOHP** dans le projet
- ❖ Répondre aux **ATTENTES DES HABITANTS** et au **STANDING DU QUARTIER**
- ❖ Lancer un grand **PLAN DE RÉNOVATION**
- ❖ Créer des **ESPACES EXTÉRIEURS, VÉGÉTALISER**, donner **ACCÈS** au parc...

## ◆ Perspective de l'existant



◆ Perspectives provisoires



◆ Perspectives provisoires



# 6.

## UN NOUVEL ESPACE CULTUREL ET ASSOCIATIF

**Colette Aubry**

Maire-adjointe à la Culture et au Patrimoine

**Jean-Yves Verzeele**

Maire-adjoint à la Vie associative et aux Sports

**Raphaël Rolinet**

Directeur Régional 75 & 92  
COGEDIM PARIS METROPOLE

# UN ESPACE CULTUREL ET ASSOCIATIF POUR LES MONTROUGIENNES ET LES MONTROUGIENS

## L'EXISTANT

Editions Législatives / Marché de la Marne

0 OEUVRE D'ART CONTEMPORAIN

0 LIEU D'EXPOSITION

0 LIEU DE VIE ET DE RENCONTRE POUR LES ASSOCIATIONS – succès des Dimanches de la Marne et volonté d'un équipement plus adapté



## LES OBJECTIFS CULTURELS

- ❖ Rendre accessible et faire rayonner l'ART CONTEMPORAIN (ADN de la Ville) dans le quartier
- ❖ Offrir un ESPACE D'EXPOSITION aux artistes Montrougiens
- ❖ Animer le quartier en permettant l'organisation d'ÉVÉNEMENTS dans des locaux pérennes

## LES OBJECTIFS POUR LES ASSOCIATIONS

- ❖ Offrir un LIEU DE VIE dans lequel les ASSOCIATIONS MONTROUGIENNES pourraient organiser des événements et se rassembler

# UN ESPACE CULTUREL ET ASSOCIATIF POUR LES MONTROUGIENNES ET LES MONTROUGIENS

## L'EXISTANT

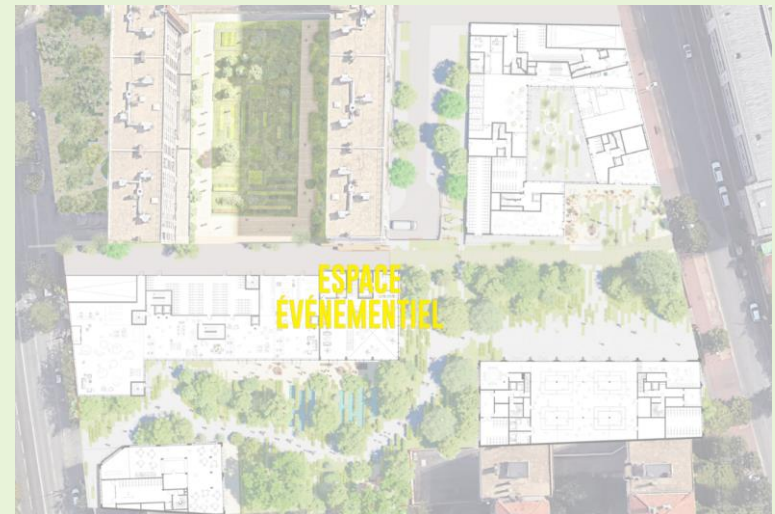
Editions Législatives / Marché de la Marne

- 0 OEUVRE D'ART CONTEMPORAIN
- 0 LIEU D'EXPOSITION
- 0 LIEU DE VIE ET DE RENCONTRE POUR LES ASSOCIATIONS – succès des Dimanches de la Marne et volonté d'un équipement plus adapté



## LE PROJET

- 1 ESPACE CULTUREL et ASSOCIATIF OUVERT A TOUS



# OFFRIR UN NOUVEL ESPACE CULTUREL ET ASSOCIATIF

LEFEBVRE  
SARRUT



RDC  
à R+2

Dans la halle préservée  
des anciens locaux  
Des Editions Législatives

Espace  
culturel et  
associatif  
600 m<sup>2</sup>

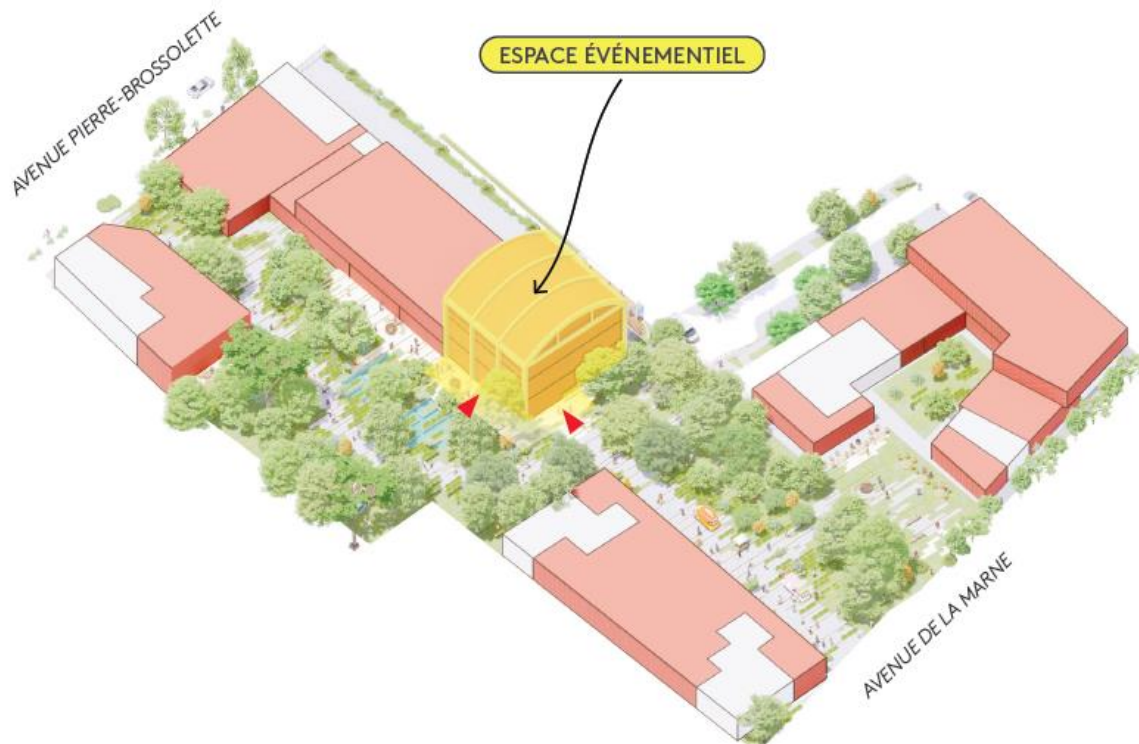




# OFFRIR UN NOUVEL ESPACE CULTUREL ET ASSOCIATIF

## UN ESPACE CULTUREL ET ASSOCIATIF AVEC CONSERVATION DU PATRIMOINE EXISTANT

- Localisation : Bâtiment D
- Niveaux : RDC/ R+2
- Surface : 600 m<sup>2</sup> SP + 80 m<sup>2</sup> de terrasses
- Capacité d'accueil : environ 200 personnes
- Gestion par la Ville de Montrouge
- Horaires d'ouverture :





# 7.

## UN NOUVEL ÉQUIPEMENT POUR LA PETITE ENFANCE

**Claude Favra**

Maire-adjointe à la Famille,  
à la Parentalité, à la Petite Enfance  
et au Bien vieillir

**Luca Bertacchi**

Architecte Associé  
BECHU & ASSOCIES

## L'EXISTANT

Editions Législatives / Marché de la Marne

0 m<sup>2</sup> D'ÉQUIPEMENT DÉDIÉ A LA PETITE ENFANCE

0 BERCEAU POUR LES JEUNES FAMILLES  
MONTRUGIENNES



## L' OBJECTIF

- ❖ **ANTICIPER** les besoins nouveaux des familles,
- ❖ Ouvrir un nouveau **MULTI-ACCUEIL QUALITATIF** pour accueillir les tout-petits montrougiens du quartier

## L'EXISTANT

Editions Législatives / Marché de la Marne

0 m<sup>2</sup> D'ÉQUIPEMENT DÉDIÉ A LA PETITE ENFANCE

0 BERCEAU POUR LES JEUNES FAMILLES  
MONTRUGIENNES



## LE PROJET

800m<sup>2</sup> D'ÉQUIPEMENT DÉDIÉ A LA PETITE ENFANCE

60 BERCEAUX POUR LES JEUNES FAMILLES  
MONTRUGIENNES



# OFFRIR DE NOUVEAUX SERVICES



Crèche  
800 m<sup>2</sup>  
60 berceaux

CRÈCHE

COMMERCES

COLIVING

COWORKING

ESPACE  
ÉVÉNEMENTIEL

FITNESS

COMMERCE

MARCHÉ

RESTAURANT

AVENUE PIERRE BROSSOLLETIE

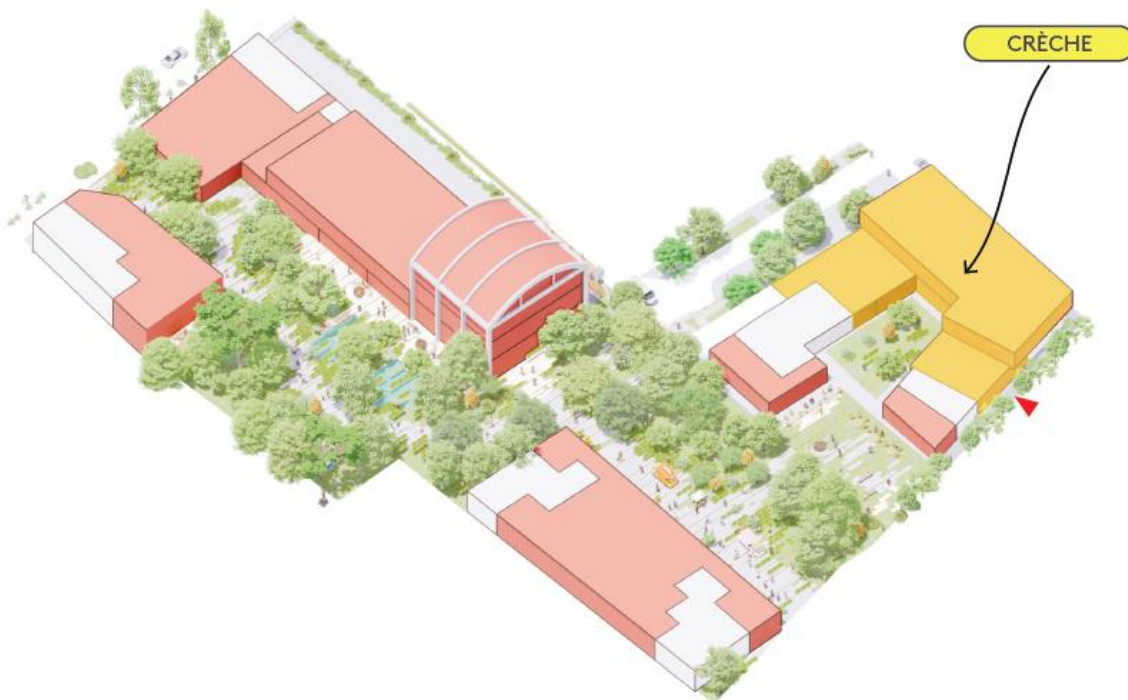
AVENUE DE LA MARINE

# OFFRIR DE NOUVEAUX SERVICES

## ❖ CRÈCHE

- Localisation : Bâtiment E
- Niveaux : RDC/ R+1
- Surface : 800 m<sup>2</sup> SP
- Gestion par la Ville de Montrouge
- Horaires d'ouverture : 

|         |      |            |
|---------|------|------------|
| MATINÉE | MIDI | APRÈS-MIDI |
| ■       | ■    | ■          |



# 8.

## UN PROGRAMME VISANT L'EXCELLENCE ÉNERGÉTIQUE & ENVIRONNEMENTALE

**Gwénola Rabier**

Maire-adjointe à la transition écologique  
et à la biodiversité urbaine

**Luca Bertacchi**

Architecte Associé  
BECHU & ASSOCIES

**Antoine Guibourgé**

Paysagiste Directeur  
STUDIO MUGO



# LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DU PROGRAMME AU CŒUR DU PROJET

## LES OBJECTIFS

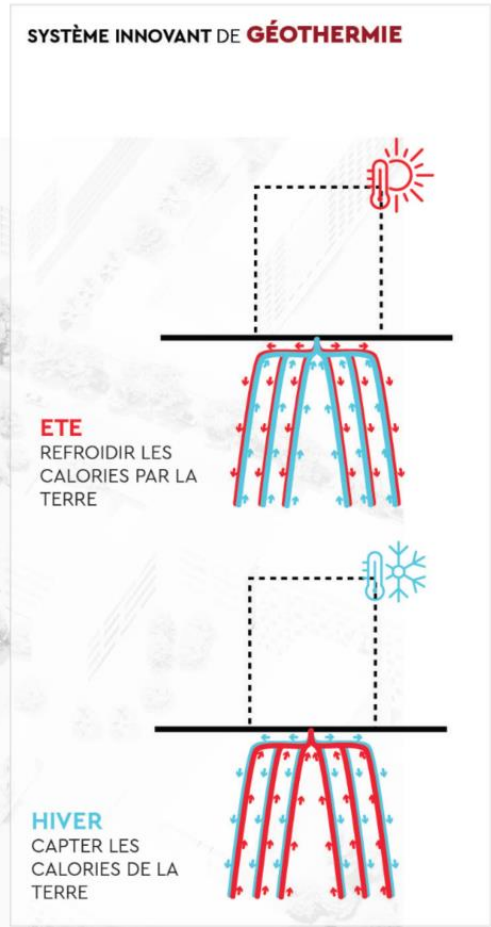
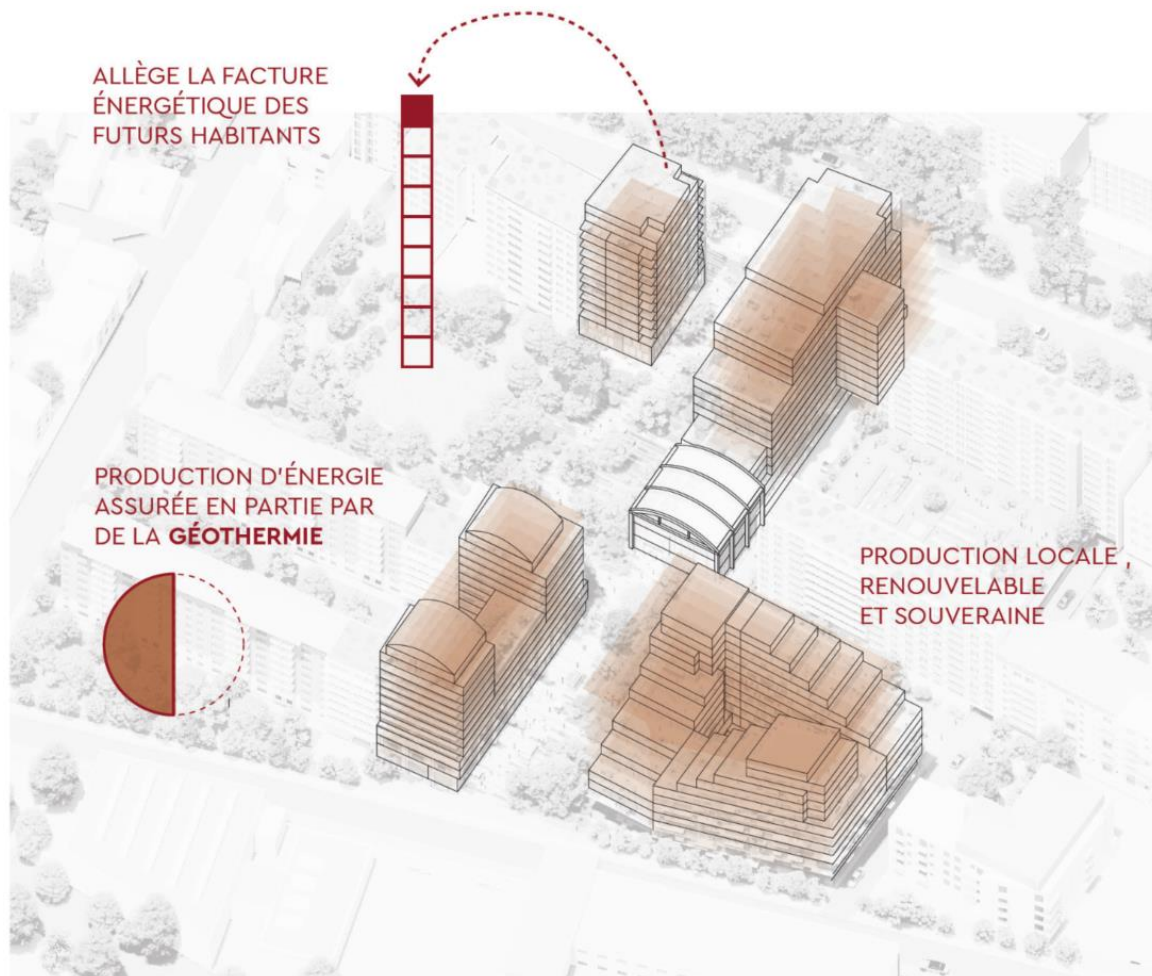
- ❖ Viser l'**EXCELLENCE ÉNERGÉTIQUE** et la **NEUTRALITÉ CARBONE** en optimisant les **RESSOURCES NATURELLES** :  
énergie solaire, chaleur du sol, le vent
- ❖ Avoir une **GESTION ÉCO-RESPONSABLE DE L'EAU**
- ❖ Mettre la **VÉGÉTALISATION** au cœur du programme pour lutter **CONTRE LES ÎLOTS DE CHALEUR**
- ❖ Utiliser des **MATÉRIAUX** dont l'empreinte carbone est faible

- ❖ **ENERGIE / CARBONE** : géothermie et recourt aux matériaux biosourcés
- ❖ **SOLEIL** : renforcer l'accès à la lumière naturelle
- ❖ **VENT** : rafraichissement naturel grâce aux logements traversants
- ❖ **EAU** : objectif zéro rejet et toitures végétalisées infiltrantes



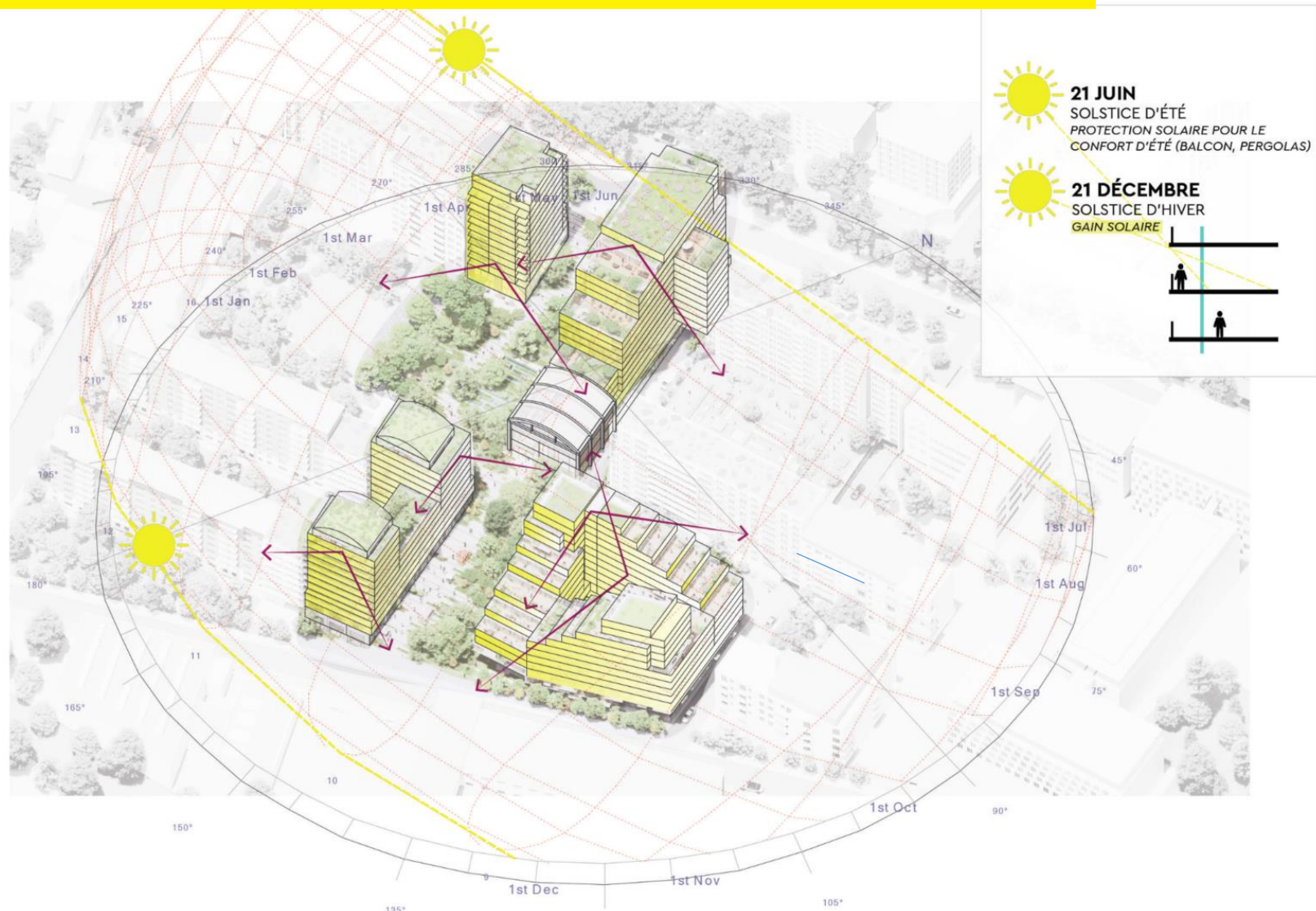
# EXCELLENCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

## Géothermie



# EXCELLENCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

❖ Soleil : Renforcer l'accès à la lumière naturelle et aux vues notamment vers le parc en pied d'immeuble

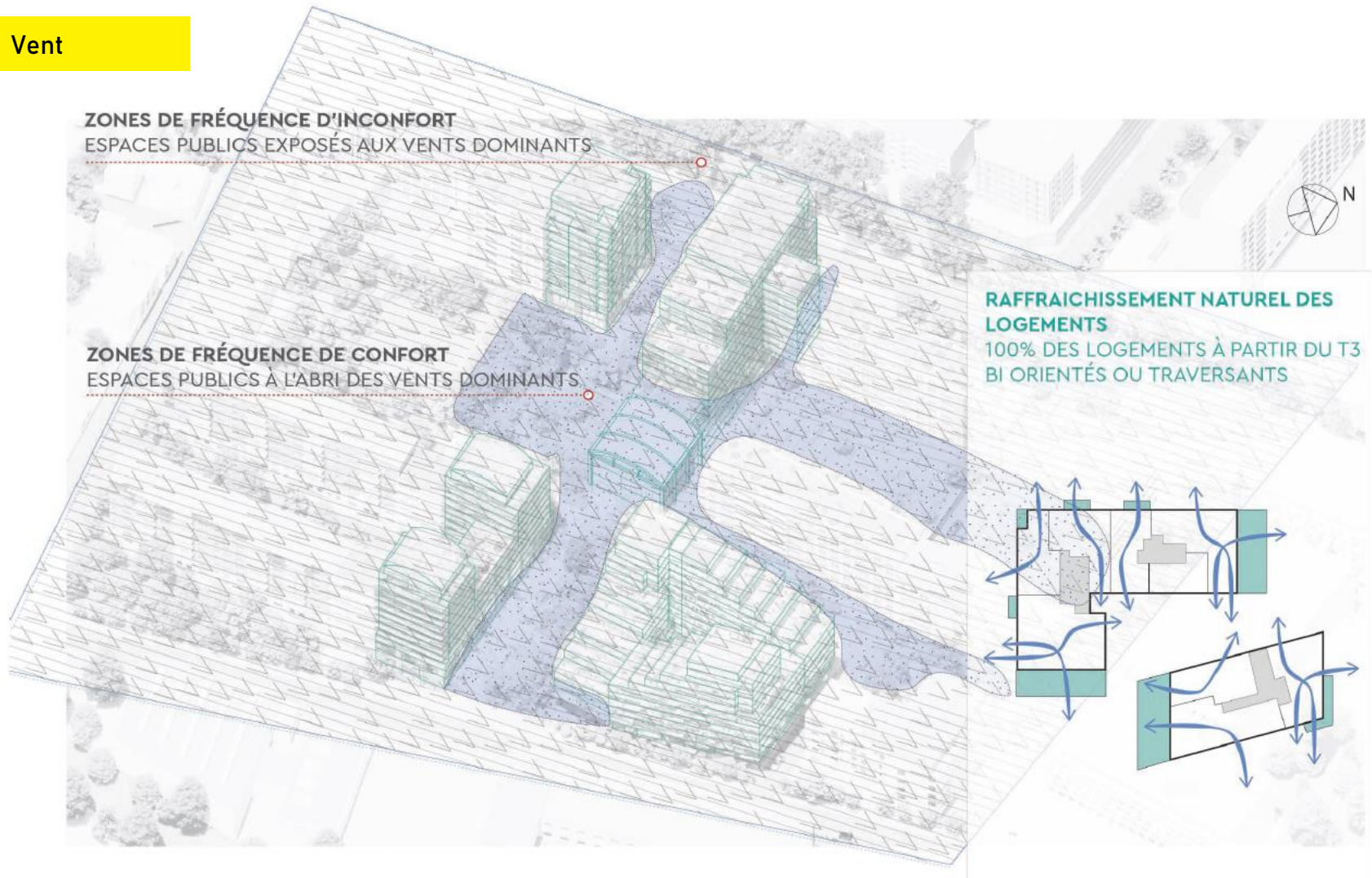


## Vent

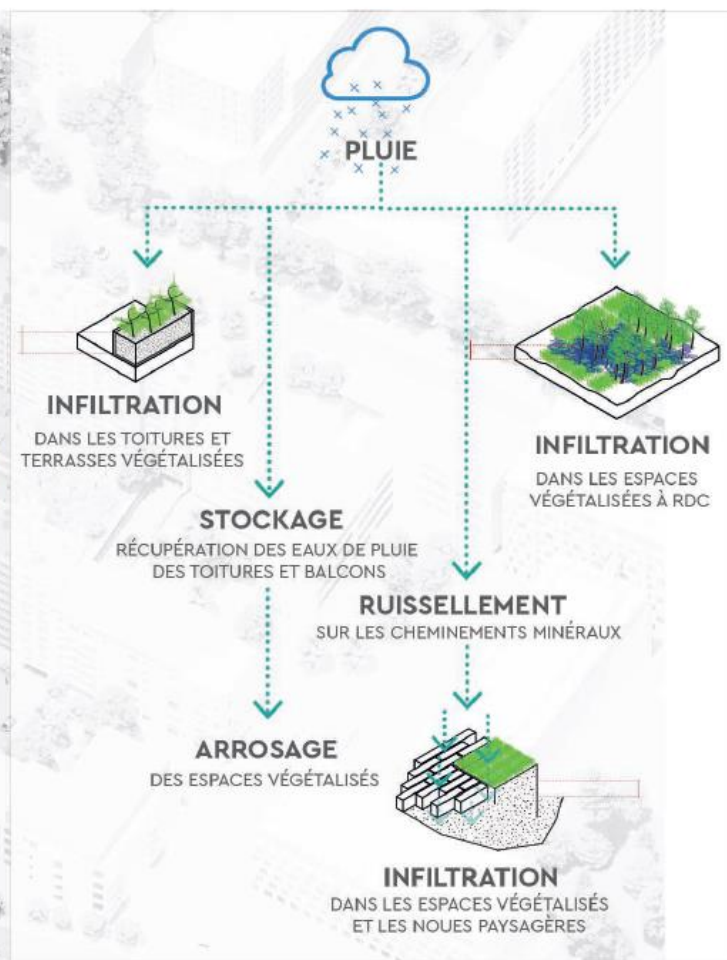
ZONES DE FRÉQUENCE D'INCONFORT  
ESPACES PUBLICS EXPOSÉS AUX VENTS DOMINANTS

ZONES DE FRÉQUENCE DE CONFORT  
ESPACES PUBLICS À L'ABRI DES VENTS DOMINANTS

RAFFRAICHISSEMENT NATUREL DES LOGEMENTS  
100% DES LOGEMENTS À PARTIR DU T3 BI ORIENTÉS OU TRAVERSANTS



- ❖ Une gestion de l'eau 100 % eco-responsable : objectif zéro rejet dans les réseaux extérieurs, récupération des eaux de pluie sur les toitures pour l'arrosage des espaces verts, maximisation des surfaces d'infiltration ...
- ❖ Un système de toitures végétalisées infiltrantes



# 9.

## L'ESTHÉTIQUE URBAINE

### Karim Taki

Conseiller municipal délégué au Plan local d'urbanisme intercommunal, à l'Esthétique urbaine et à la Qualité architecturale

### Luca Bertacchi

Architecte Associé  
BECHU & ASSOCIES

# LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DU PROGRAMME AU CŒUR DU PROJET

## LES OBJECTIFS

- ❖ Répondre aux **EXIGENCES FORTES D'ESTHÉTIQUE URBAINE** inscrite sur la **CHARTRE DE L'URBANISME ET DU PAYSAGE** pour les promoteurs :

cohérence d'îlot, percées visuelles, noblesse des matériaux, etc.



- ❖ **TRANSPARENCE** avec des RDC ouverts sur l'espace public
- ❖ **PERMÉABILITÉ** des espaces verts et continuités végétales
- ❖ 4 300m<sup>2</sup> de parc urbain rétrocédés à la ville créant des **CONNECTIVITÉS URBAINES**





❖ **MATÉRIAUX NOBLES** et pérennes en façade (pierre, brique, bois)

❖ **CONSERVATION** d'une partie du patrimoine existant (la halle)

Travail des PERCÉES VISUELLES



RESPECT des avoisinants

ADOUCCISSEMENT des masses bâties, travail des épannelages

LEFEBVRE  
SARRUT

COGEDIM

MONTRouGE  
HAUTS-DE-SEINE




Une cohérence d'îlot, intégrée dans un secteur d'immeubles de niveaux élevés

Des hauteurs progressives pour donner accès à la lumière et aux vues sur le parc

10.

# PLANNING



# 2023

- **Octobre**  
Lancement de l'étude environnementale
- **Décembre**  
Réunion publique & concertation

# 2024

- **Mars**  
Délibération en Conseil Municipal
- **Juillet**  
Fin d'étude environnementale

# 2025

- **1<sup>e</sup> trimestre**  
PLU exécutoire et Dépôt du Permis de construire
- **1<sup>er</sup> trimestre**  
Obtention du Permis de Construire

# 2026

- **2<sup>e</sup> trimestre**  
Début des travaux

# 2027

# 2028

- **4<sup>e</sup> trimestre**  
Livraison du programme

11.

# CONCERTATION

# CONCERTATION

## ❖ 10 décembre 2022 : ATELIER PARTICIPATIF avec :

- > le Comité de quartier Plein Sud
- > les représentants des copropriétés voisines

## ❖ 11 décembre 2023 : RÉUNION PUBLIQUE

- > À VOS QUESTIONS

## ❖ 19 décembre 2023- 22 janvier 2024 : CONCERTATION

- > Exposition du projet à l'Hôtel de Ville
- > recueil des questions et remarques
- > permanences sur rendez-vous 01 46 12 75 08



12

# VIDÉO DU PROJET

13.

À VOS QUESTIONS