



Commune de Senlis

Extrait de l'étude d'aménagement et de programmation du quartier Ordener

ANNEXE N°2 RAPPORT DE PRESENTATION

Schéma Directeur du site
23/12/2014
Version A





Historique du projet

Le 41ème Régiment de Transmissions, installé à Senlis, a quitté le quartier Ordener en août 2009. Seuls 3 bâtiments de logements restent aujourd'hui occupés au sein de l'emprise militaire de 10 ha, situé à l'entrée sud-est de la ville.

Depuis lors, la Ville de Senlis souhaite reconverter le site et créer de l'animation au sein de ce secteur aux portes du centre-ville historique.

Le choix du développement prioritaire d'une zone d'activité économique novatrice s'est rapidement imposé aux élus de Senlis. La thématique du Biomimétisme, qui croise les enjeux environnementaux et technologiques, est apparue comme celle la plus à même de fédérer les compétences sur le site.

L'idée du projet est de faire du CEEBIOS (Centre Européen d'Excellence en Biomimétisme de Senlis) implanté au sein du site Ordener un espace d'accueil des entreprises concernées par cette thématique, leur permettant de mutualiser les outils et savoirs dans le domaine.

Il ne s'agit en effet pas uniquement de livrer des plateaux de bureaux classiques, mais de fournir aux acteurs économiques les espaces leur permettant de développer des projets d'expérimentation plus ou moins longs sans pour autant s'engager dans de lourds investissements.

Pour définir et préciser ces espaces, et cadrer les enjeux opérationnels et programmatiques de l'opération, la Ville de Senlis a recruté en janvier 2014 le cabinet Filigrane Programmation, associé au bureau d'études PARICA pour les aspects techniques et économiques du projet.

Le présent document est l'aboutissement de cette étude.

Rôle du Schéma Directeur du CEEBIOS

Le Schéma Directeur du CEEBIOS est le document cadre du projet.

Il présente l'état des réflexions portées par la commune en termes de programmes à implanter, d'organisation urbaine du site et son ambition pour l'aménagement du site à terme.

Cependant, le présent Schéma Directeur ne fige pas le projet. La Ville de Senlis souhaite en effet développer progressivement le site et permettre une montée en puissance des activités présentes au sein de l'ancienne caserne. Il est donc possible que les évolutions des besoins des acteurs amènent le projet à être modifié à la marge.

Le rôle premier de ce Schéma Directeur est de donner une ligne directrice et un objectif à atteindre aux différents acteurs amenés à travailler sur le CEEBIOS.





1) Au cœur du projet, la rencontre entre le monde des entreprises et le monde de la recherche, notamment autour du concept d'open-innovation (modèle d'innovation basé sur le partage et la coopération entre les entreprises).

- L'idée de développer un lieu de partage sur le sujet du Biomimétisme.
- Au-delà, un lieu de ressources et de formation.

Cet ensemble de locaux doit devenir la vitrine du site. Il est concrètement composé de :

- Un lieu d'accueil avec une équipe de gestion et d'animation
- Un espace de convivialité cafétéria
- Cet espace est le point d'appui d'un lieu de coworking
- Avec un support minimal de laboratoire = Open paillasse
- Et un support minimal d'atelier / fabrique
- Un ensemble de salles de réunion / formation banalisées

A terme, il s'enrichit de plateformes de recherche et développement mises à disposition des entreprises pour leurs projets. Elles sont conçues comme des plateaux projets aménageables selon les besoins avec locaux tertiaires minimum, laboratoires et hall d'assemblage.

2) Dans le même temps, au gré des opportunités et parce que le site monte en puissance, un lieu d'accueil plus classique des entreprises travaillant sur le Biomimétisme doit se développer « le bio business center ».

Il comporte :

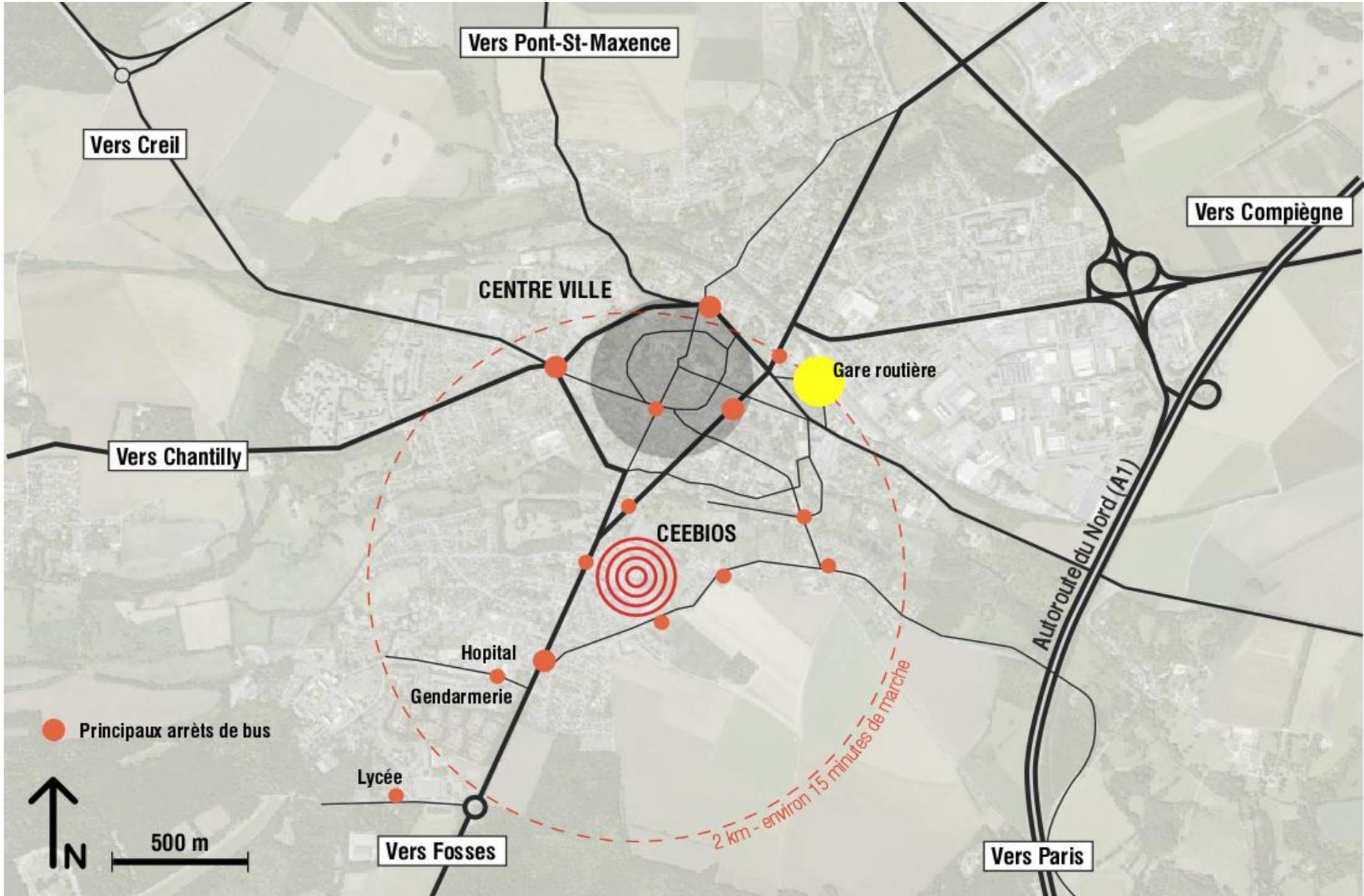
- Un lieu d'accueil avec une équipe de gestion et de services aux entreprises
- Des lots de plusieurs tailles, adaptés aux parcours résidentiels des entreprises, mixant d'emblée espaces tertiaires et espaces de laboratoires (aménagés selon besoins)

3) Enfin, des services supports non exclusifs du CEEBIOS (pour des questions d'équilibre financier) seront aménagés sur le site :

- les logements,
- la restauration,
- Les espaces liés à l'évènementiel



Un site éloigné du centre ville : quelle accessibilité ?



Enjeux de circulation et d'accès au site :

- La présence de 400 à 500 emplois engendre-t-elle la nécessité d'aménagement du Faubourg Saint-Martin (RD) ?
Des échanges avec le Département à approfondir en tenant compte des transports exceptionnels passant sur cet axe.
- Le Conseil Général ne travaille pas sur la base de nombre d'emplois mais « selon l'usage »
- Une étude de circulation nécessaire pour connaître les nécessités d'aménagement de cet axe qui accueille 9500 véhicules / jour dont 500 poids lourds (2008)
 - Quel trafic journalier lorsque la caserne était occupée ?
 - Quels risques pour la fluidité du trafic de redonner vie à ce site ?
 - Quelles possibilités d'aménagement de la voirie pour gérer des accès au site sans gêner la circulation ?

Enjeux de visibilité du site

- Depuis l'entrée de Ville (Sud)
- Depuis le centre-ville et l'A1 (nord)

Aménagement interne du site

- Proposer un aménagement interne qui met en valeur le cadre paysager et architectural du site
- Limiter les circulations véhicules au profit des circulations piétonnes en cœur de site



Une entrée principale rue du faubourg Saint-Martin et une entrée de « service » au nord du site

Un système de voirie qui quadrille le site

Des stationnements gérés au nord du site et pas de visiteurs actuellement

Un espace arrière composé de hangars et d'une grande pelouse



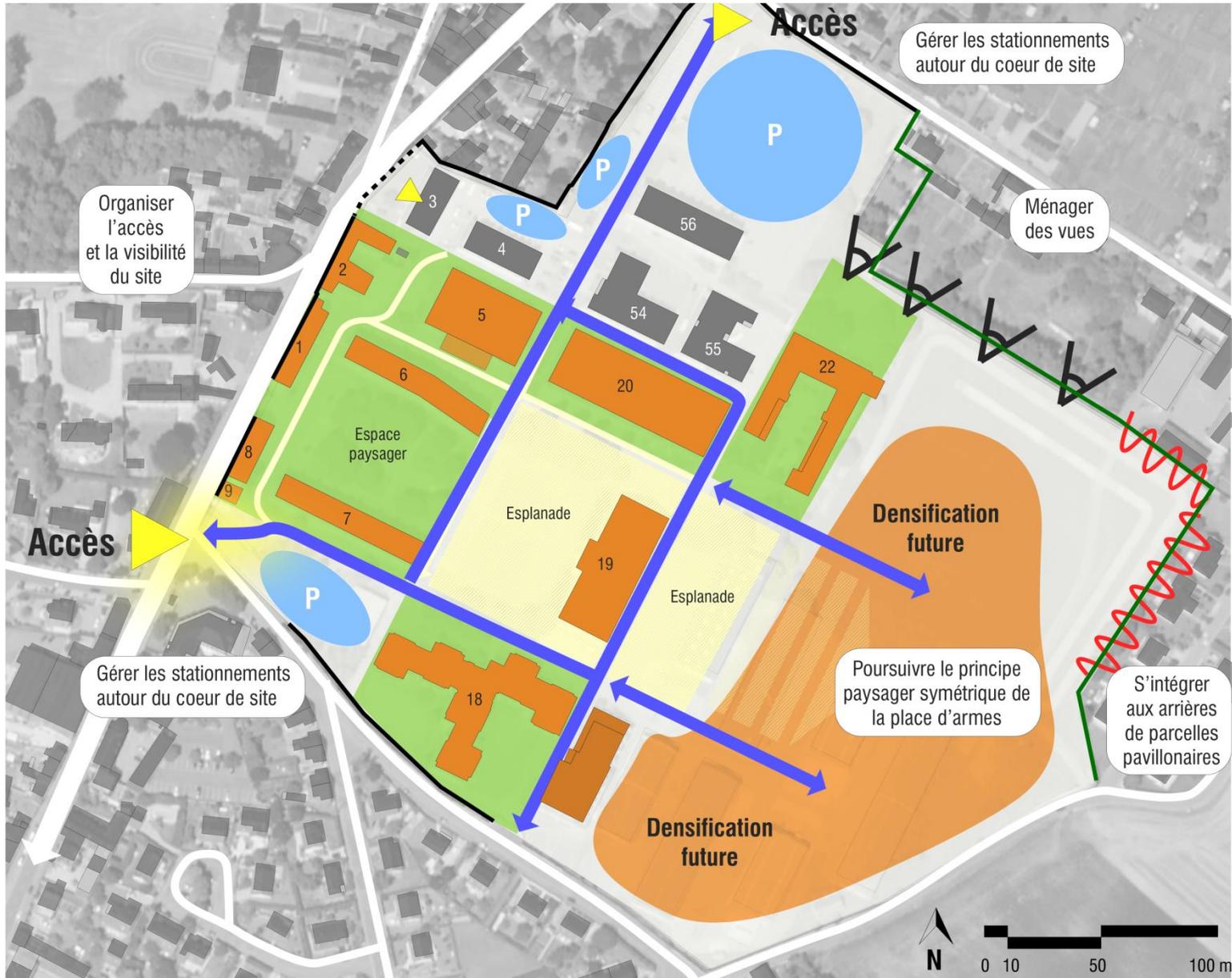
Entrées reconfigurées et ouvertes.

Cœur de site piéton et parvis utilisable par le manège

Stationnements gérés autour du site

Une densification à l'arrière qui doit ménager des vues vers le centre historique. **Un travail de terrassement et de retournement éventuel du bâtiment 22 en particulier pour l'ouvrir sur la Ville.**

Prendre en compte les arrières de parcelles pavillonnaires





La rue des jardiniers au nord du site :

- une zone résidentielle,
- à privilégier pour des accès secondaires ou sorties du site ou pour des accès salariés.

L'accès côté « Rue de Paris » :

- Un site aujourd'hui fermé à ouvrir,
- **Une largeur de voirie possible pour aménager des circulations vers l'entrée du site (étude VRD - déplacement nécessaire)**
- Le principe d'une patte d'oie à maintenir au niveau du carrefour (ABF)





L'entrée principale :

- Très peu de recul sur les bâtiments, et une voirie resserrée

L'entrée nord du site :

- Un site aujourd'hui fermé à ouvrir, via la démolition du bâtiment 10
- **Une largeur de voirie possible pour aménager des circulations vers l'entrée du site (étude VRD - déplacement nécessaire)**





Aménagement actuel



Aménagement possible à terme



Accès uniquement piéton au nord, avec aménagement paysager devant le bâtiment 3

Largeur trop faible au niveau de l'entrée historique pour envisager l'intégration d'un tourne à gauche

Possibilité de gestion d'un accès au sud du site en démolissant les bâtiments 9 et 10



Quels besoins de stationnement ?



Aujourd'hui 270 places environ sur le site (hors bâtiment 18 –logements-).

La quasi-totalité des places de stationnement est située au nord du site, côté logements conservés par l'armée.

- Des places de stationnement éloignées des bâtiments du cœur du site
- **110 places à conserver pour l'armée (en foisonnement)**

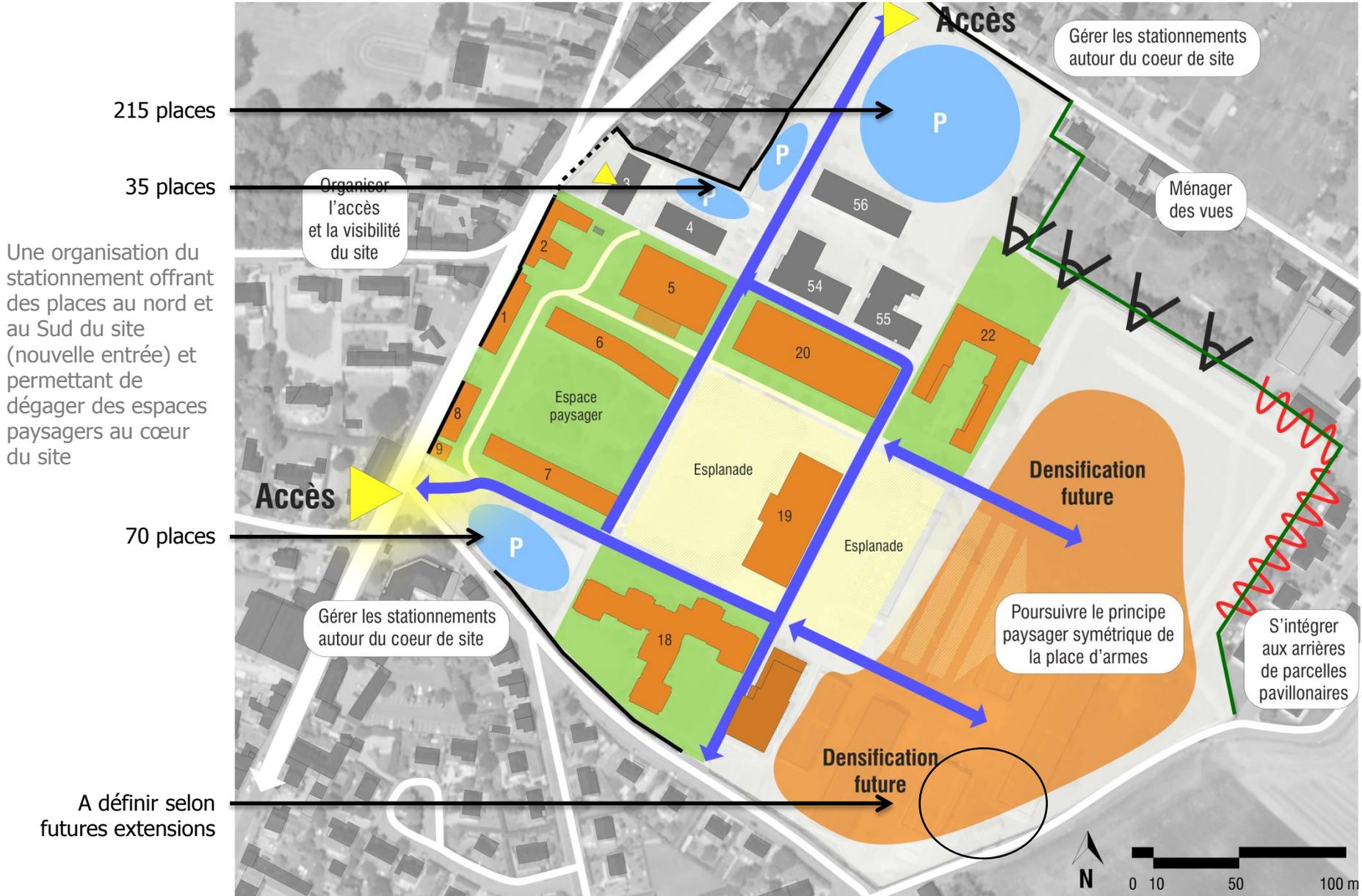
Un besoin en stationnement défini par le projet. Proposition de dimensionnement :

- Un dimensionnement du nombre de places en tenant compte d'un foisonnement des parkings entre les différents acteurs
- **320 places à offrir sur le site / Environ 8600 m² de stationnement si aménagement paysager**

Type de stationnement	Calcul	Places à fournir sans foisonnement	Places à fournir en journée si foisonnement	Places à fournir en soirée si foisonnement
Emplois : 470 environ	1 pl. / 3 emplois environ <i>Equivalut ici à 1 pl./65 m² SP</i>	160 pl.	160 pl.	20% = 30 pl.
Logement : 100 environ	0,8 pl. / logement <i>Plus faible qu'a Senlis mais plus fort que dans les éco-quartiers actuels</i>	80 pl.	20% = 15 pl.	80 pl.
Spectateurs : 400 environ	1 pl. / 4 spectateurs	100 pl.	0 pl.	100 pl.
Armée	110 pl.	110 pl.	20 % = 20 pl.	110 pl.
TOTAL sur site		450 pl.	195 pl.	320 pl.



Proposition d'organisation du stationnement



215 places

35 places

Une organisation du stationnement offrant des places au nord et au Sud du site (nouvelle entrée) et permettant de dégager des espaces paysagers au cœur du site

70 places

A définir selon futures extensions



Villeneuve La Garenne



Jardin des explorateurs Brest



Parc d'activité Hérouville Saint Clair

Un aménagement paysager à revoir :

- Des cheminements piétons apaisés à créer
- Un espace paysager aménagé et ludique, en lien avec la thématique du biomimétisme et la découverte de la nature.
- Au-delà de l'ornement, des espaces de vie, de pique-nique pour les salariés, des espaces permettant la formation en extérieur, etc.



Asnières-sur-Seine – Centre Ville





Tremblay-en-France



Villeurbanne



Projet Place de la Gare - Vitry



Escale du Livre : Bordeaux

Un parvis du manège à dominante minérale

- Un espace pouvant accueillir des évènements (marchés, foires, extensions du salon)
- Une véritable extension du manège



Pour le bâtiment 6 :

- Dans le principe, **le bâtiment doit être préservé dans sa volumétrie extérieure** (pas de cage d'escalier extérieure, pas de volume dépassant des toitures,...)
- Cela signifie :
 - Que si l'ascenseur existant est préservé, le dernier étage ne sera pas ERP, mais restera code du travail
 - Que les bouts d'ailes doivent être utilisés en plateaux ouverts sauf à construire un nouvel escalier en obérant des surfaces à l'intérieur des plateaux (sécurité incendie)



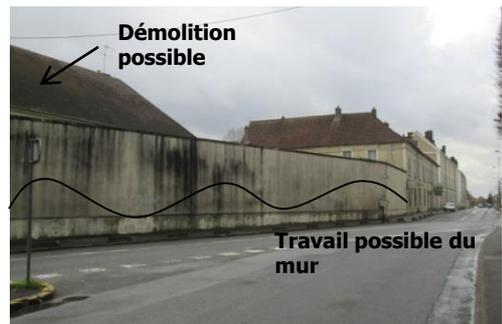
Pour le bâtiment 19 du manège :

- Si des ouvertures devaient être aménagées pour des questions de sécurité incendie, elles devront se réaliser **sur l'arrière du bâtiment**, si possible dans une logique de prolongement de l'axe du manège, et en tout état de cause, **dans une logique de symétrie**.
- **Le désenfumage devra être le plus discret possible** et ne pas se voir en toiture. Il faudra étudier des dégagements latéraux



Pour l'ouverture sur les espaces extérieurs :

- **Le bâtiment 10 peut être démoli.** Un aménagement d'entrée véhicules peut être prévu pour assurer la desserte interne du site à condition d'aménager les espaces publics correctement à ce niveau du Faubourg.
- Au niveau de l'angle vers le centre-ville, un accès piétons peut être aménagé vers l'intérieur du site. **Le bâtiment 3 peut être démoli. Le mur peut être retravaillé pour ce faire dans son gabarit**, avec une grille. **Un espace paysager**, plus en phase avec la nature du site, devrait mieux permettre de valoriser l'image de celui-ci sur ce point d'entrée. Dans ce secteur, il ne paraît pas opportun de prévoir de places de stationnement, qui peuvent s'organiser sur la grande emprise à proximité.
- **Sur l'espace public, la préservation de la patte d'oie est intéressante.** La question des aménagements devra être appréhendée avec la double visée de la sécurité et de la qualité de conception. Attention à ne pas imaginer d'aménagements de rampes donnant sur l'espace public et le trottoir pour les bâtiments longeant le Faubourg.



Deux entrées principales pour le site:

- Entrée sud via la démolition du bâtiment 10
- Entrée nord côté parking actuel
- Pas d'entrée véhicules côté bâtiment 3 mais aménagement paysager.

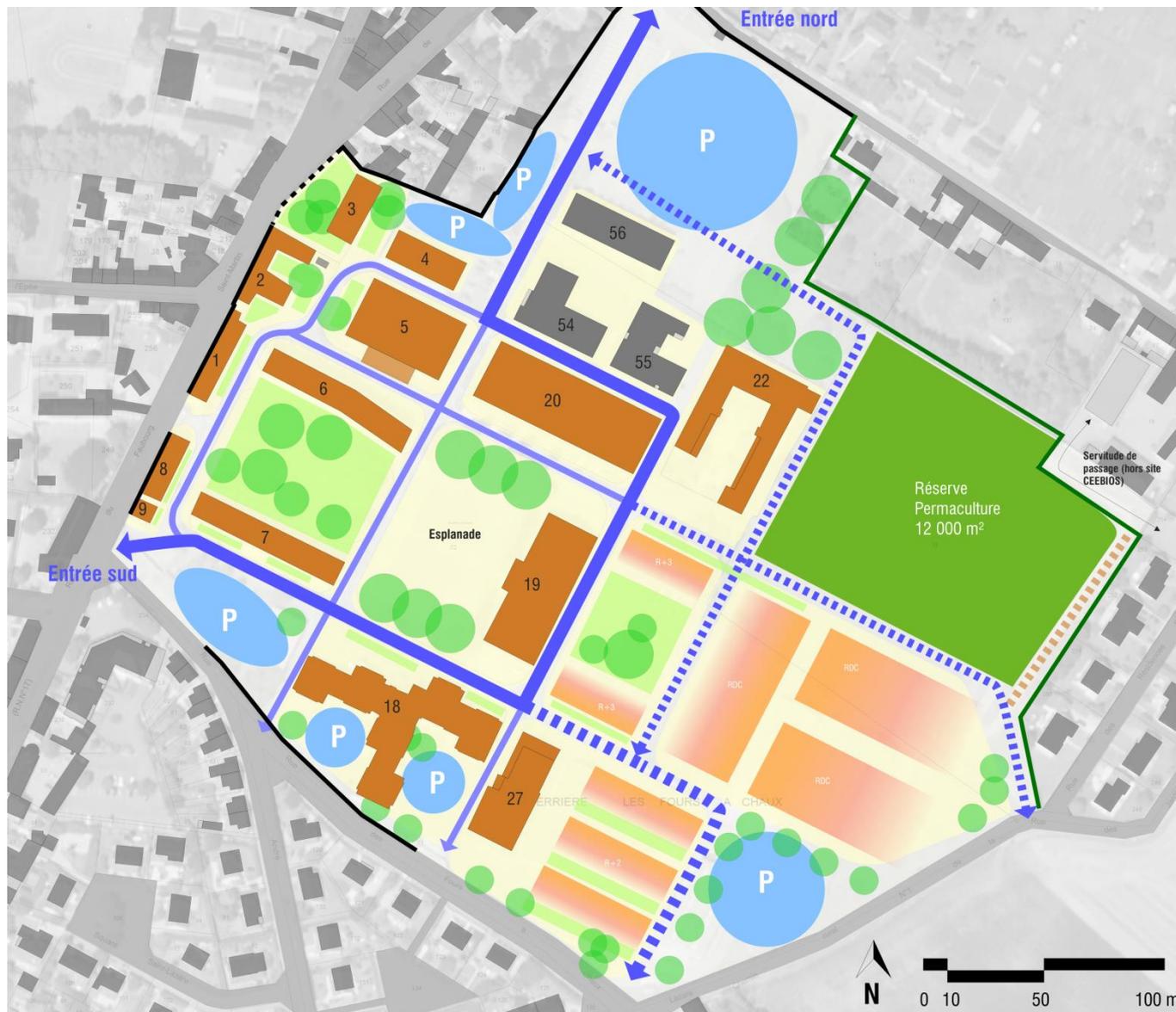
Une gestion des accès à deux niveaux : aménagement de clôtures au sein des espaces extérieurs et contrôle actif au niveau des bâtiments.

Conservation du cœur historique du site et principe de stationnement aux abords du site.

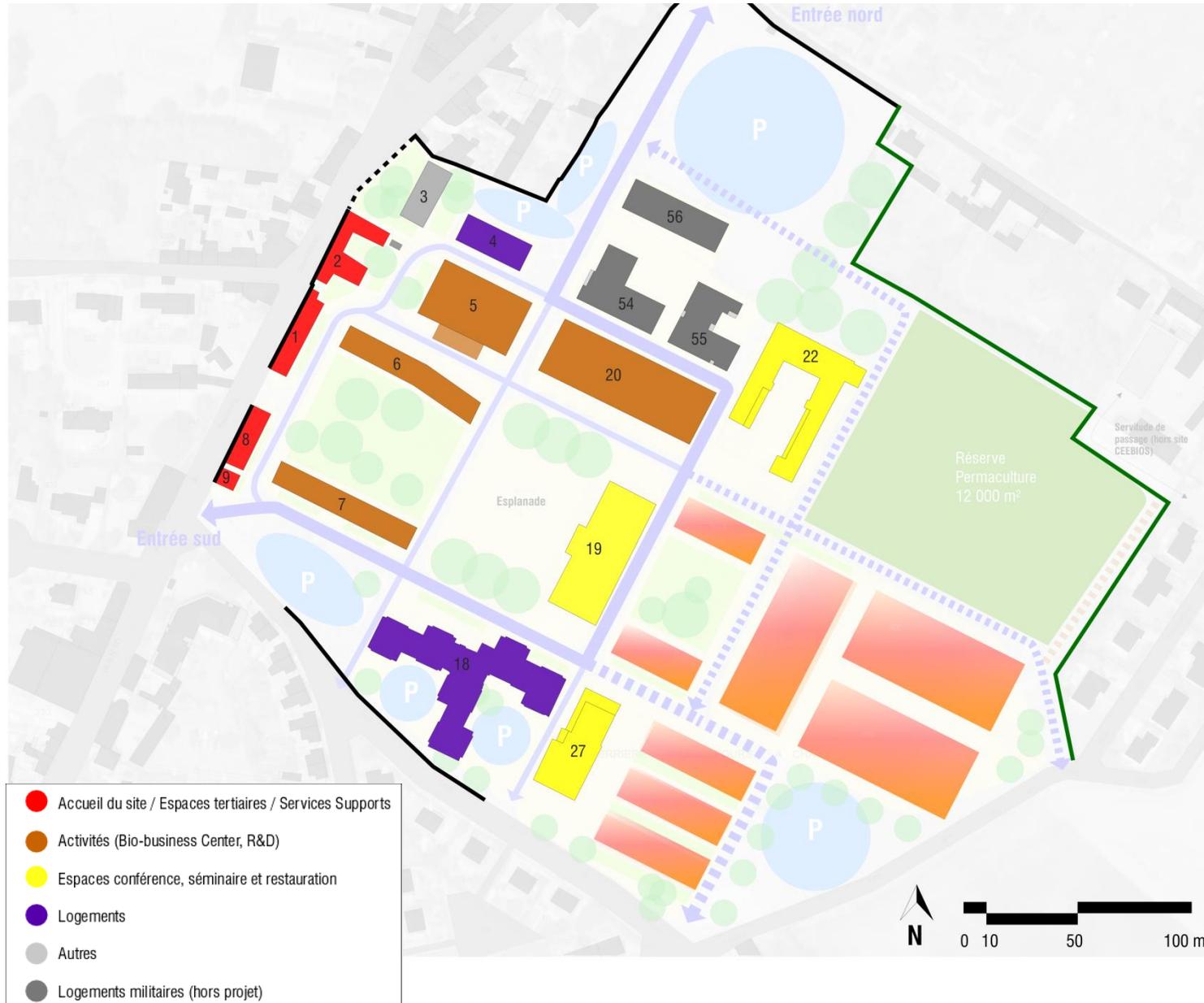
Démolition du bâtiment de casernement actuel et des bâtiments à l'arrière du site.

Prolongement futur du site en maintenant les principes de symétrie à l'Est du manège : en vis-à-vis du manège un cœur d'îlot paysager à maintenir.

Une servitude de passage, voir une cession de foncier à prendre en compte au coin Nord-Est du site.



- Les bâtiments sur rue accueillent les activités les plus ouvertes sur l'extérieurs : espaces d'activités tertiaires, accueil du site, services supports
- Le cœur de site dévolu aux entreprises biomimétiques
- La restauration s'implante au sein du bâtiment 27
- Une rénovation du bâtiment 18 à envisager pour le logement et un aménagement temporaire du bât. 4
- Un espace évènementiel à imaginer au niveau du manège et un espace de séminaires au sein du bâtiment 22
- Une réserve d'espaces extérieurs pour la permaculture à proximité du bâtiment 22
- Réserve pour un parking à l'extrémité sud-est du site à intégrer



Plan d'ensemble à terme : affectations - détail



Bâtiments existants

Accueil du site

2088 m² SP

Activités

7000 m² SP

Services supports

3840 m² SP

Logement

5654 m² SP

Police Municipale

725 m² SP

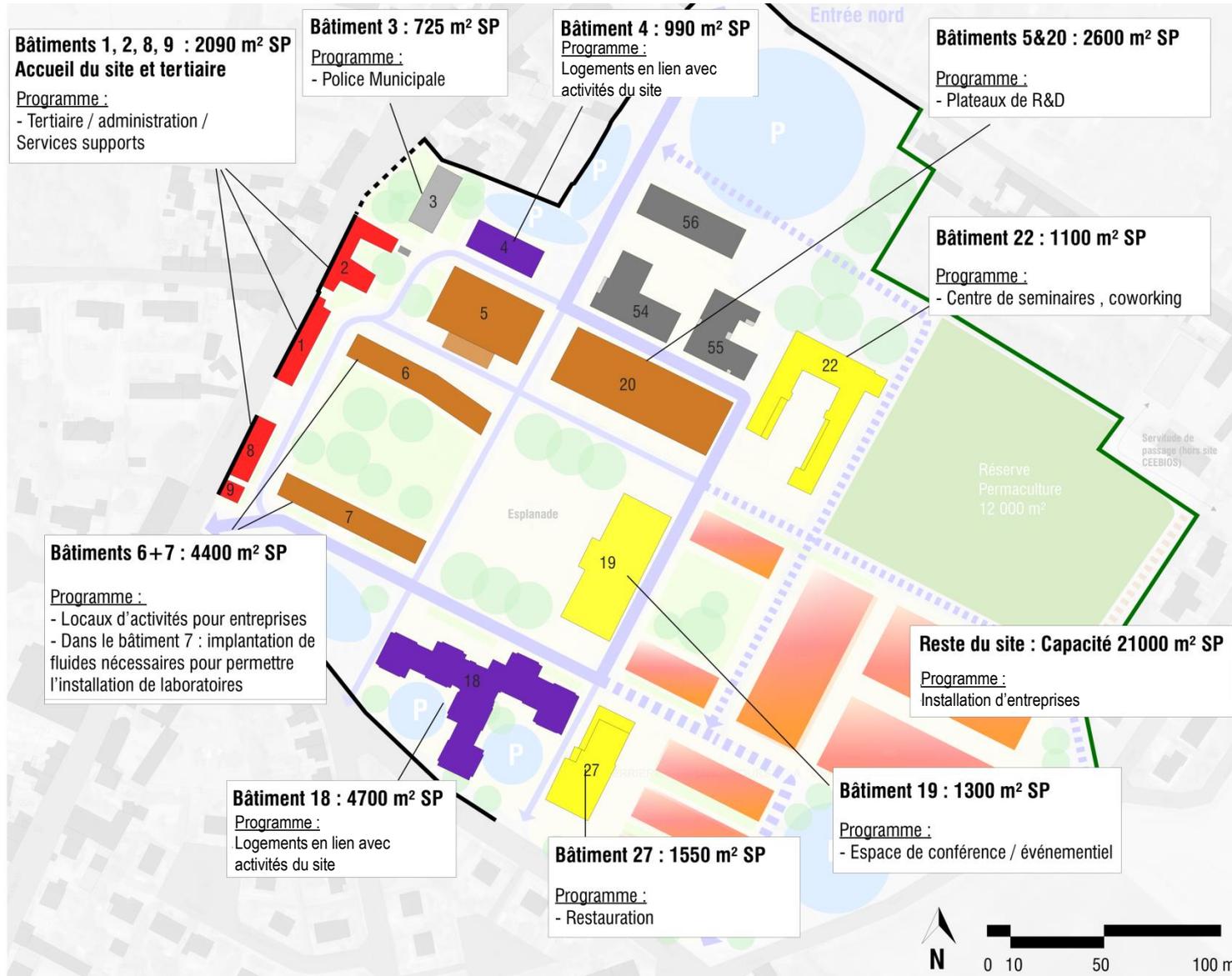
TOTAL

19 340 m²

Extensions possibles

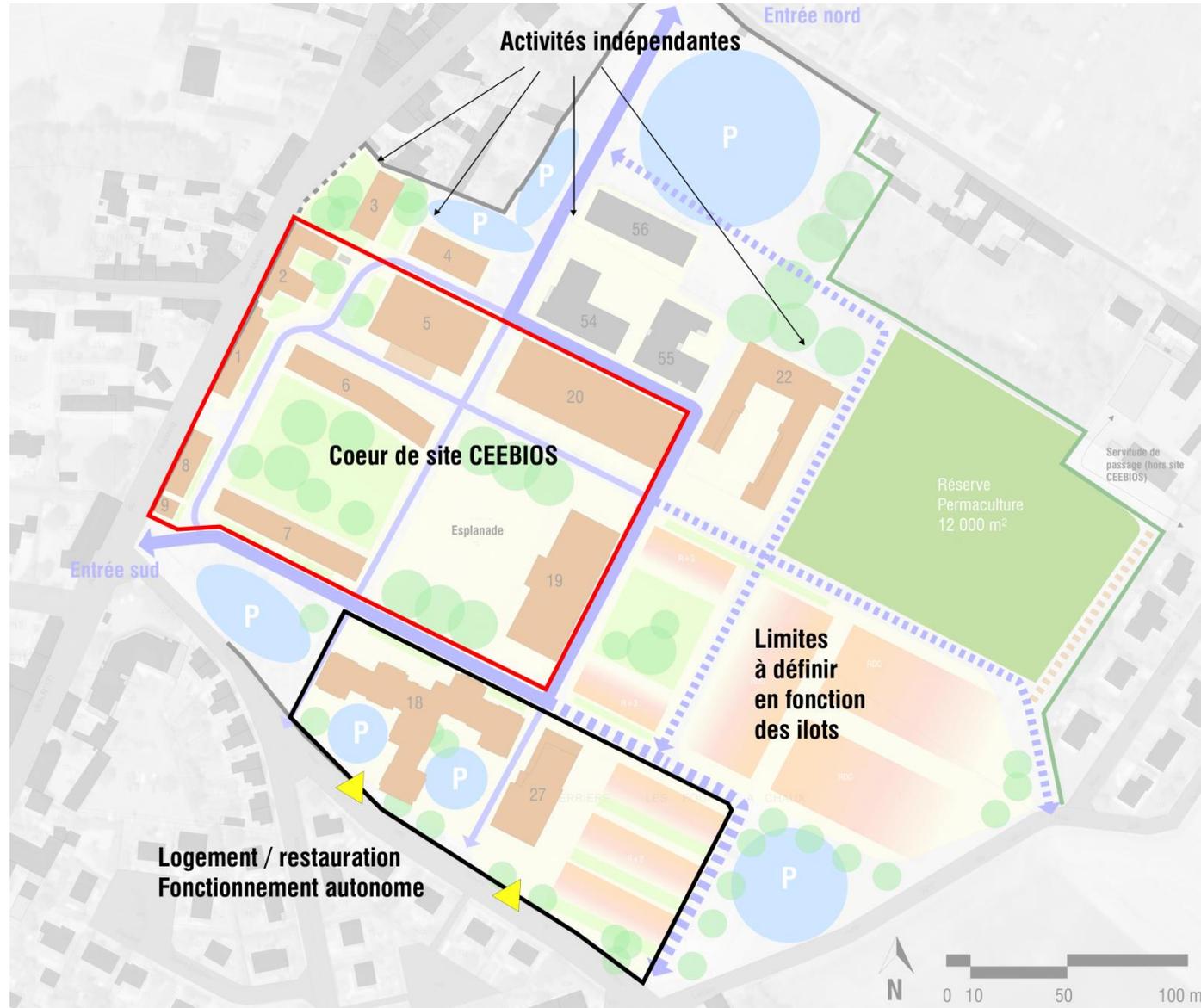
21 000 m²

Surface SP calculée sur la base de plans scannés
Hors logements militaires (hors programme)



Un aménagement de site qui doit prendre en compte la possibilité de fonctionnement en autonomie des programmes de logement et de restauration.

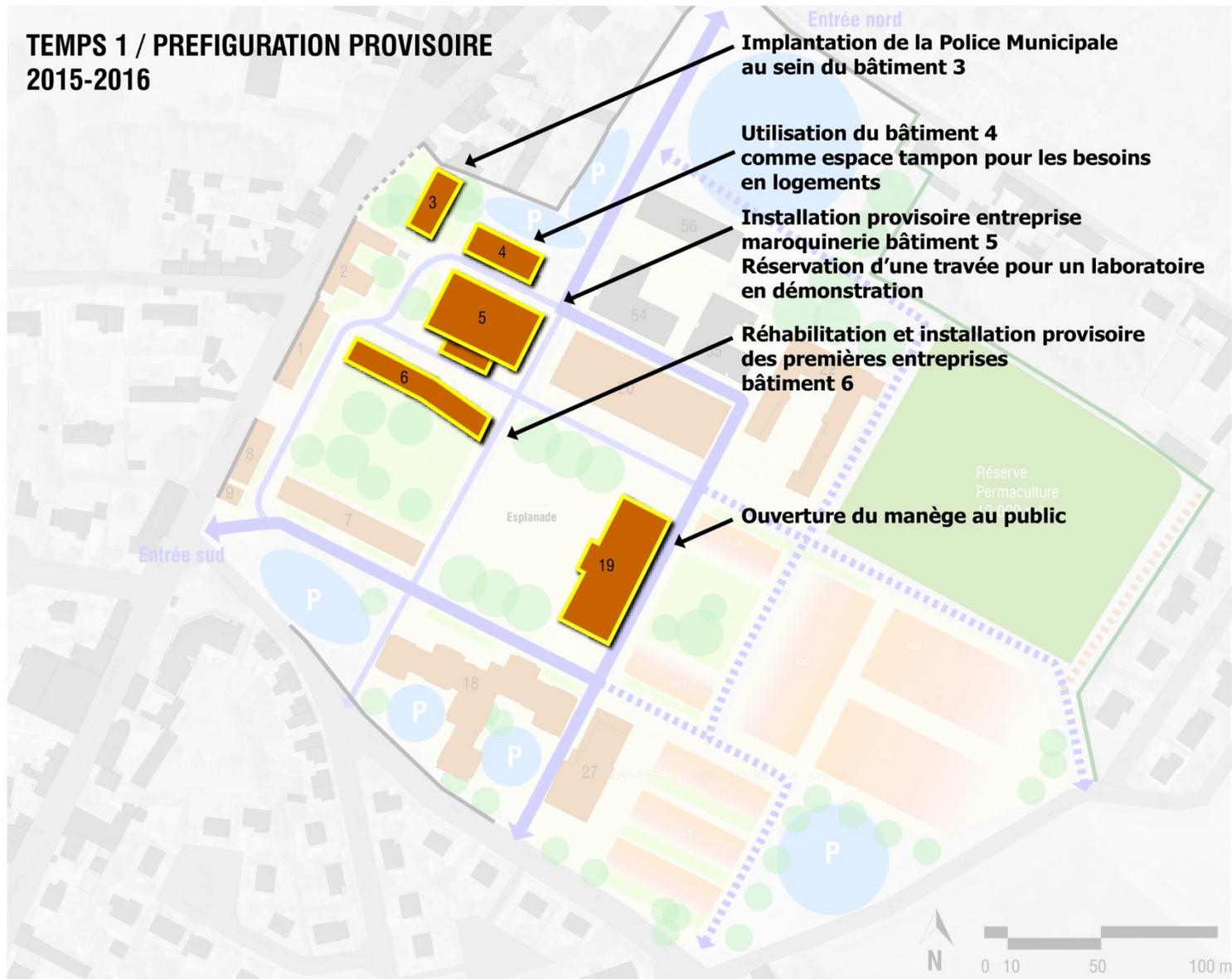
- Ces deux programmes sont en effet indépendants du reste du site, et devront bénéficier d'accès identifiés.
- Une consultation élargie à lancer pour laisser la liberté aux opérateurs de réinterroger la réhabilitation du bâtiment 18 et l'élargissement de la parcelle de logement sur l'emprise du bâtiment 27, et à l'Est du bâtiment 27.





Une préfiguration qui demande un temps de travaux et de mise aux normes

TEMPS 1 / PREFIGURATION PROVISOIRE 2015-2016

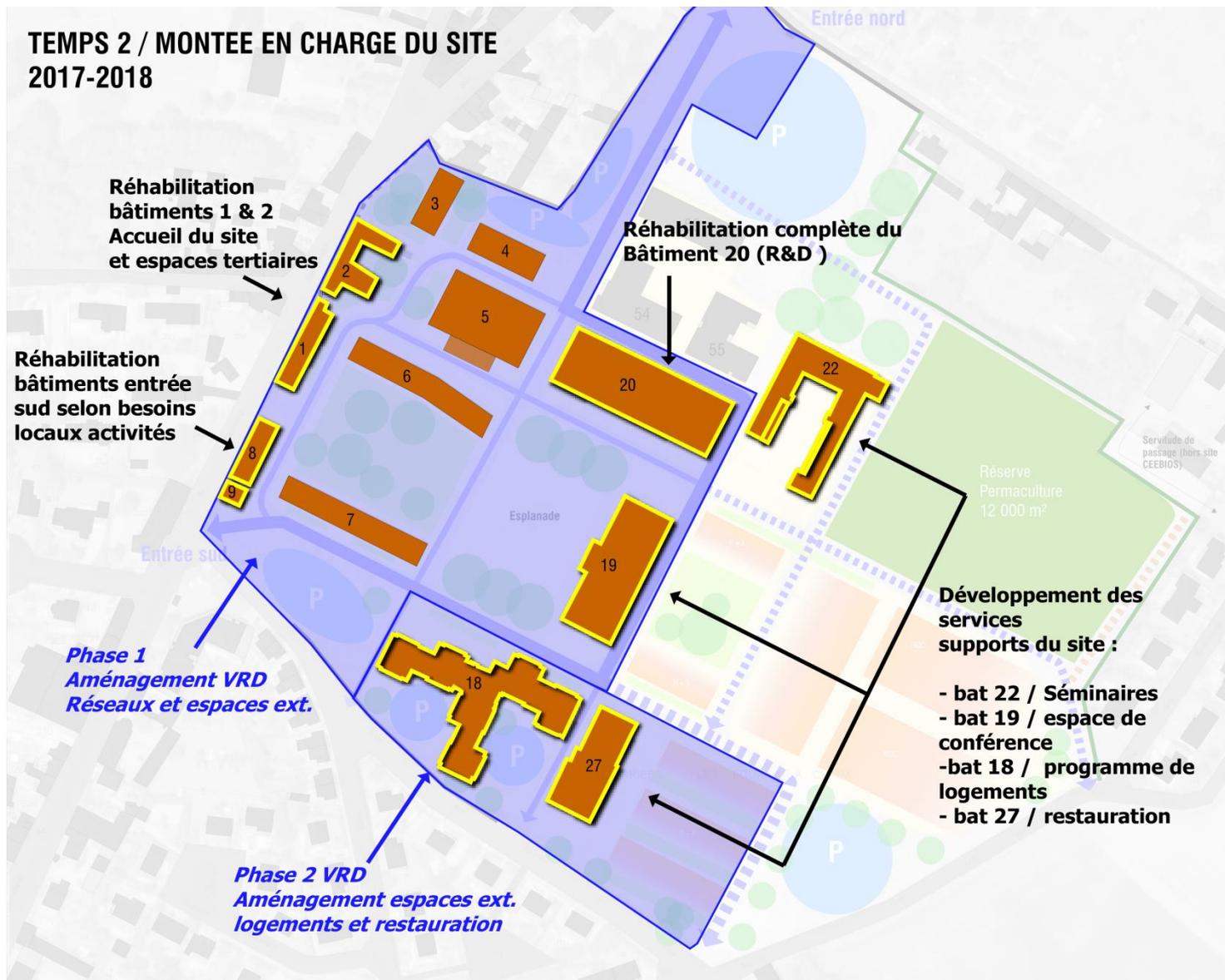




Opérations tiroirs de relogement suite aux réhabilitations des bâtiments du cœur de site

Développement des services supports

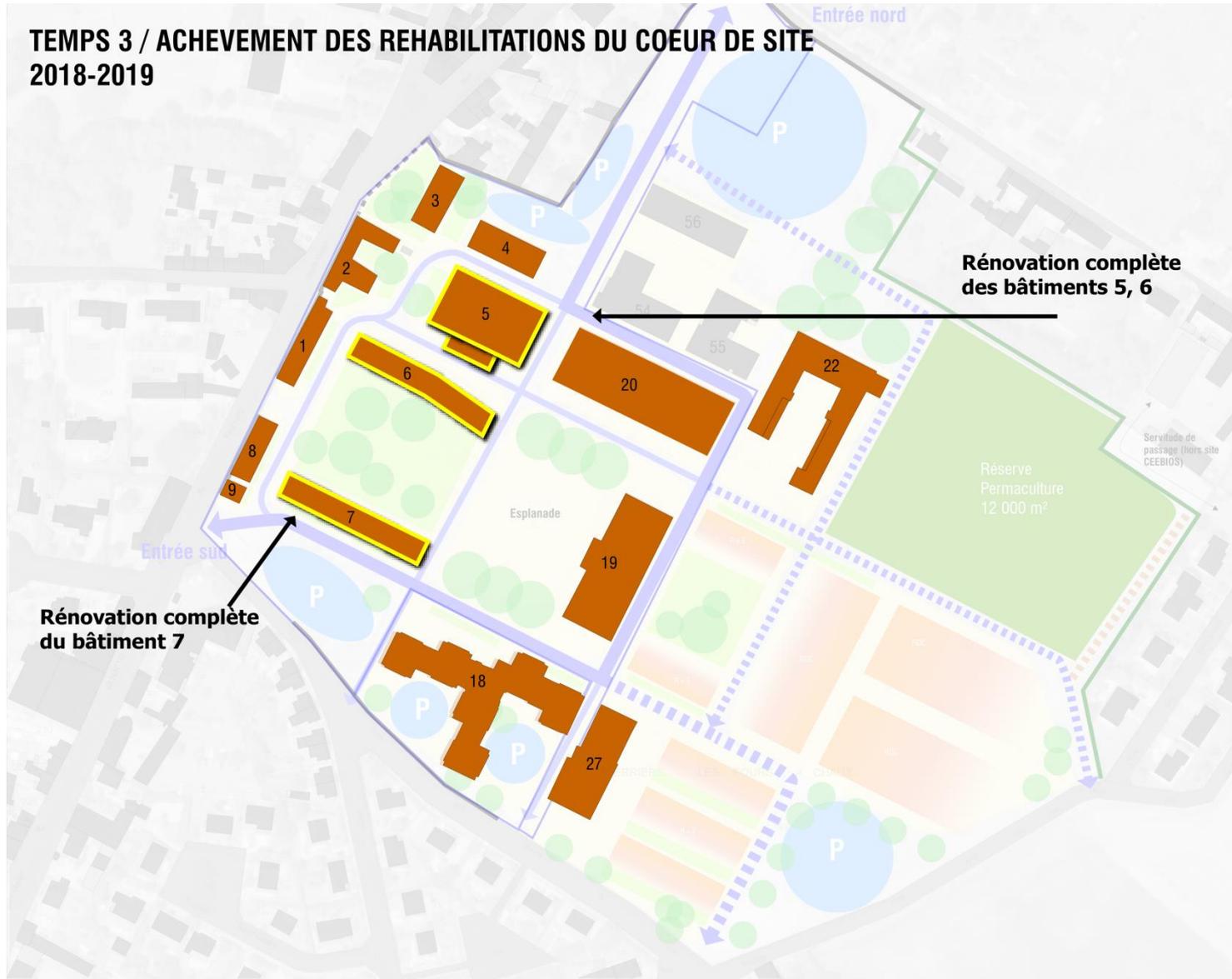
- Une consultation à lancer en laissant un périmètre de projet élargi pour laisser la liberté aux concepteurs de proposer une réhabilitation du bâtiment 18 ou une démolition - reconstruction





Rénovation complète
des bâtiments 5, 6, 7
(en fonction des
attentes des entreprises)

TEMPS 3 / ACHEVEMENT DES REHABILITATIONS DU COEUR DE SITE 2018-2019





Si des entreprises souhaitent s'installer ultérieurement

