

FLEURY

MOSELLE

DOMAINE DE LA TOUR

Reconversion de la ferme Albert

2016 - 2019



INFOS-CLÉS



Programme

42 appartements,
5 maisons jumelées et
2 logements réhabilités



Localisation

16 rue de Lorraine,
Fleury



Maître d'ouvrage

Groupe Schroeder
Immobilier - Foncière 57



Maîtrise d'œuvre

Cabinet Bolle & Bondue



Date de livraison

2016 - 2019



Surface de plancher

4 215 m² SHON

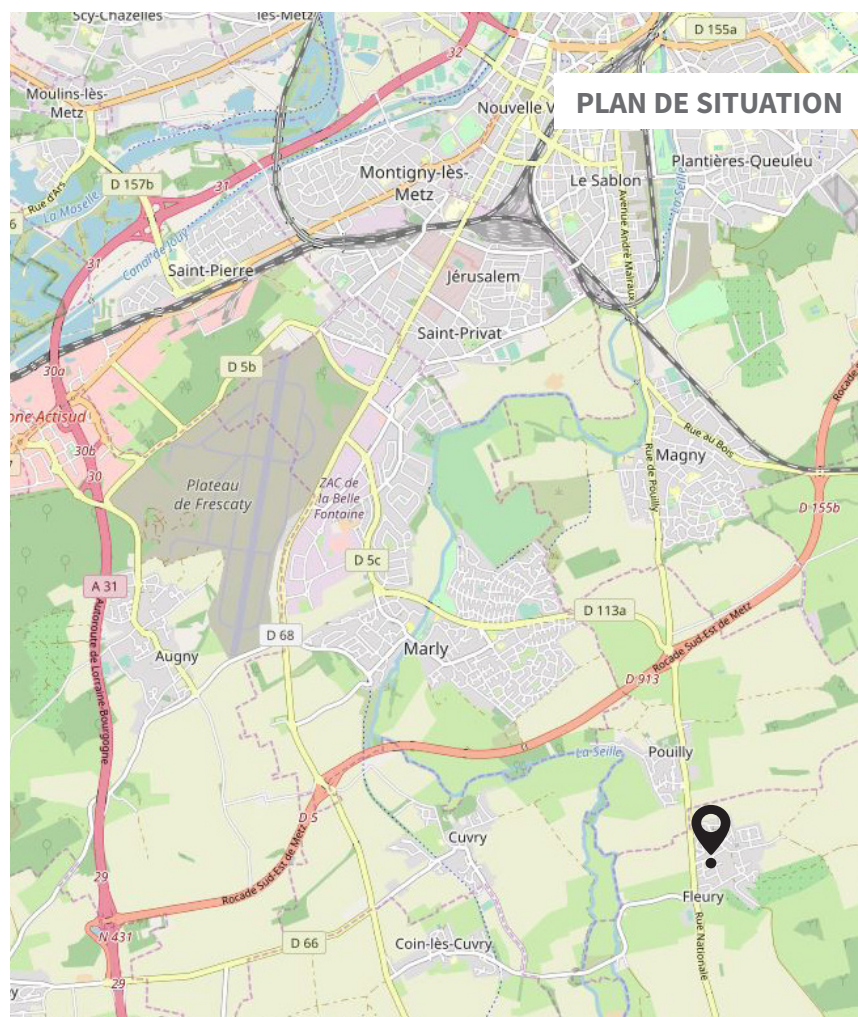


Coûts travaux estimés

7 358 000 € HT

Que faire d'anciens bâtiments agricoles inoccupés mais dont l'intérêt patrimonial pousse à la conservation ? Comment profiter de ce foncier réutilisable, à proximité du cœur de village ? Quelle forme donner à une nouvelle opération qui s'inscrirait dans la composition initiale et s'inspirerait de l'organisation « sur cour » ?

Voici autant de questions auxquelles le projet du Domaine de la Tour tente de répondre, en aménageant 2 bâtiments collectifs, quelques maisons en bande et un bâtiment accueillant des logements intermédiaires. L'emplacement des nouvelles constructions respecte l'organisation initiale de l'ancienne cour de ferme, et leurs volumes s'inspirent des anciens bâtiments agricoles. Certains éléments bâtis, comme la tour qui donnera son nom à l'opération, sont aussi conservés comme repères dans l'histoire du lieu.



DÉCRYPTAGE DU PROJET

GENÈSE, ÉLABORATION ET AMBITIONS

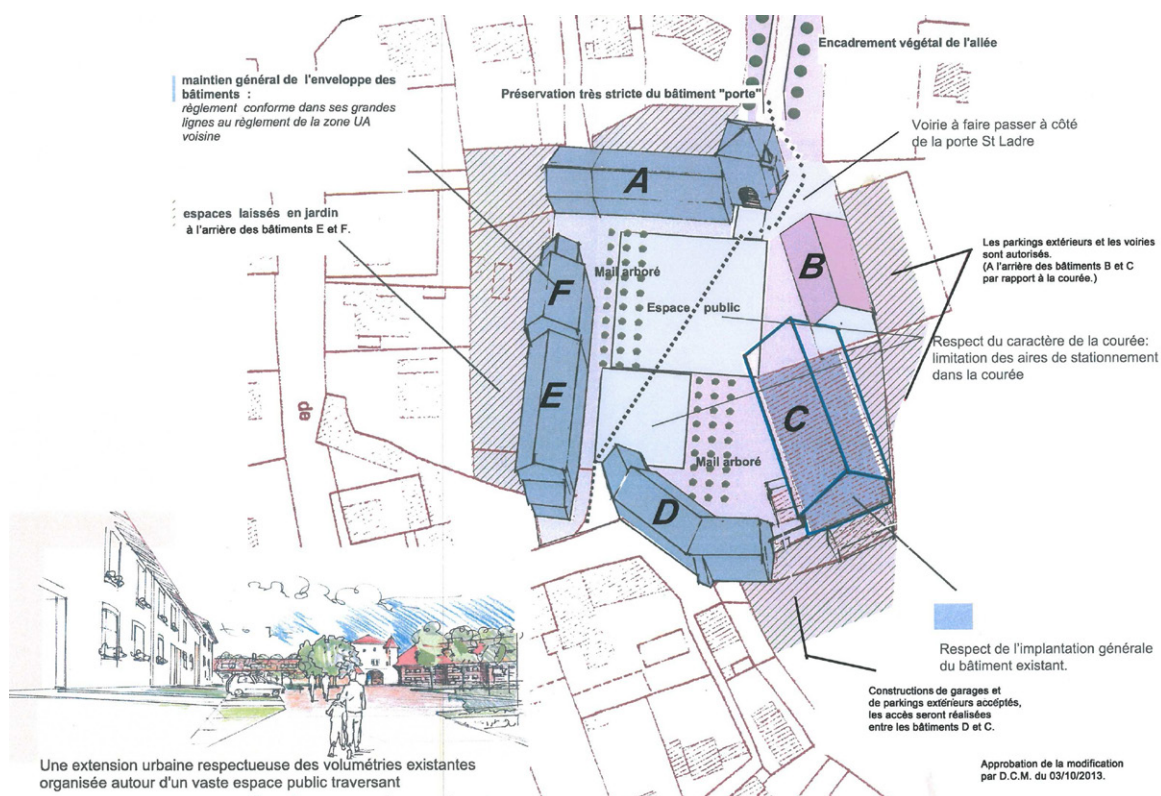
La commune, qui a connu peu de projets de développement depuis 1995, voit sa population diminuer et l'avenir de ses équipements et services remis en question. Au cours de l'élaboration du PLU, la mise en vente d'un corps de ferme bien intégré au centre ancien provoque une mobilisation du conseil municipal. Les élus souhaitent préserver cet élément de patrimoine et encadrer sa réhabilitation.

Faute d'un budget suffisant pour se lancer dans une maîtrise d'ouvrage communale, le maire décide d'accompagner et d'encadrer un projet privé de réhabilitation/ construction. Les architectes des bâtiments de France (ABF) jouent un rôle conciliant et intègrent la volonté d'une production neuve tout en conservant des volumes anciens, leur implantation et l'architecture des bâtiments originels. Le site est en co-visibilité avec l'église, inscrite comme monument historique. La garantie d'un aménagement cohérent est assurée par une réflexion globale (conception des bâtiments et de leurs abords) et des négociations étroites entre la commission urbanisme et un opérateur privé unique.

Les élus, associés aux services du patrimoine, imposent plusieurs prérequis dont la conservation d'un espace central paysager et l'intégration des espaces de stationnement. Au total, 31 places seront réalisées en souterrain et 37 à l'arrière des résidences.

L'ancienne « courée » est conçue comme un espace de rencontres, ouverte au reste du village. Le volet patrimonial est également important et se traduit par le respect d'aspects extérieurs spécifiques : tuiles rouges, toiture à 2 pans avec un angle de 35°, respect des volumes originels, conservation de la linéarité des façades impliquant la réalisation de loggias et non de balcons, matériaux bois en façade ou enduit à la chaux. Élément fort du patrimoine de Fleury, la tour (XVI^{ème} S.), qui comprend un passage sous porte cochère, était mal entretenue et ne pouvait être incluse dans le projet immobilier.

Elle a donc été rétrocédée à la commune pour un euro symbolique. Elle est aujourd'hui gérée par une association chargée de sa restauration.



Extrait du schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation, inscrite au PLU



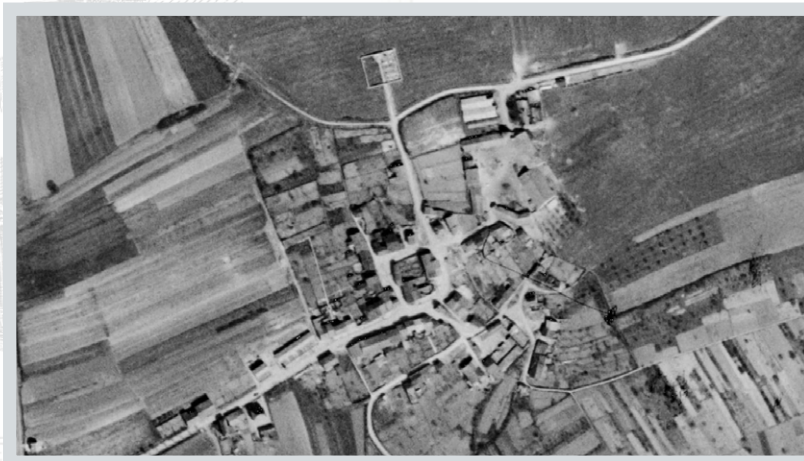
Un peu d'Histoire...

Véritable témoin historique de la ville, la ferme-château fortifiée était une seigneurie dépendant de l'hôpital Saint-Nicolas-du-Neufbourg à Metz. Sa porte typique a été construite au Moyen-âge, plus précisément en 1580. Sa conception en fait une curiosité locale : enchâssée dans la maçonnerie, une stèle funéraire gallo-romaine représentant une femme est communément interprétée comme la représentation de Saint-Nicolas.

Sur la même façade, se trouve une niche ayant abrité une Vierge à l'enfant. Ces stèles en pierre grise proviendraient des carrières de Jessainville à Pont-à-Mousson.

Fleury, dont le nom latin Floricum fait référence à une « propriété des fleurs » possède d'autres vestiges gallo-romains, tels que des fragments sur le passage d'une voie romaine.

Aujourd'hui, Fleury est aussi connue pour son patrimoine moderne, avec l'Église Notre-Dame de la Nativité, reconstruite en 1962 par l'architecte Georges-Henri Pingusson, et inscrite au titre des monuments historiques.



PRÉSENTATION DU PROJET DÉTAILLÉ

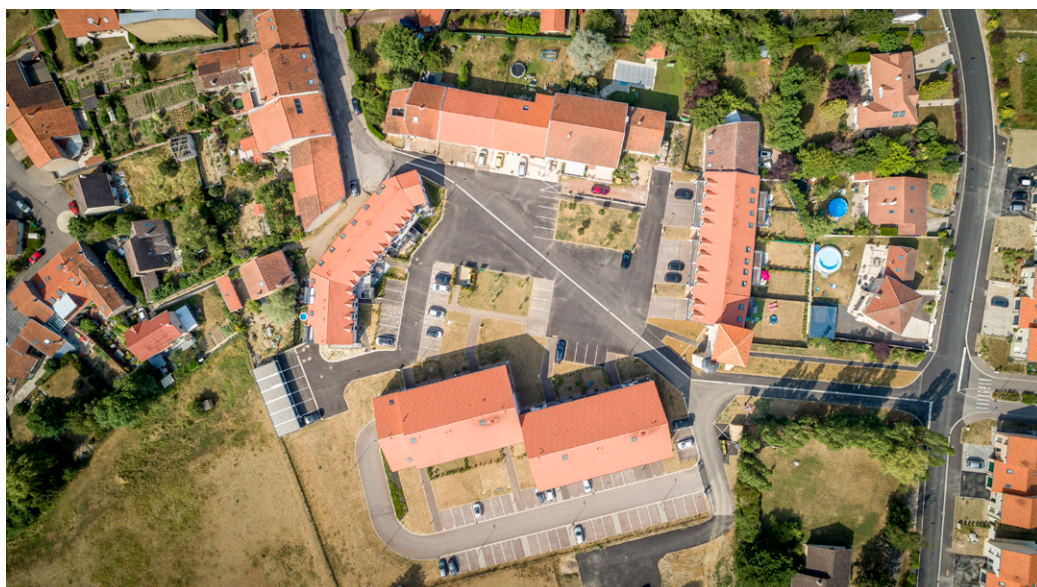
1. STRUCTURER L'ESPACE DE LA COUR ET GÉRER AU MIEUX LES STATIONNEMENTS



▲
Modélisations initiales 3D du projet



▲
Modélisation des deux bâtiments collectifs, un accès au garage souterrain dans le prolongement du parking « arrière ».



Vue aérienne du site

LES ENSEIGNEMENTS

Pour l'aménageur, le défi financier est de réaliser un programme immobilier exclu des secteurs de défiscalisation Pinel, tout en tenant compte des exigences de la mairie, propriétaire du foncier. La construction neuve négociée avec les ABF s'imposait. La rénovation de l'ancien est difficile à assurer pour un promoteur qui commercialise en VEFA (vente en état futur d'achèvement), comprenant une garantie décennale.

Le projet s'inscrit ici dans la durée. Plusieurs étapes d'ajustements ont été nécessaires pour tenir compte des évolutions de la réglementation depuis les premières études en 2007 (taxes, normes de bâtiments, etc.) et des conditions d'accès à la propriété. Un tel projet nécessite un phasage pour la commercialisation et des adaptations constantes pour suivre l'évolution du marché.



Non loin du domaine de la Tour, un nouveau quartier neuf permet d'équilibrer les opérations

La commune a négocié que le promoteur s'engage pour une opération d'ensemble sur la totalité des bâtiments et emprises, impliquant un unique permis global, plus compliqué à mettre en œuvre juridiquement qu'un permis d'aménager.

Un engagement sur 20 ans, entre l'acquisition foncière et la finalisation de l'opération, excluait un phasage permettant un équilibre échelonné de l'opération.

La taxe d'aménagement, payable dès le départ par le promoteur (7 800 € par logement), a pu être supportée par le jumelage de l'opération à une extension urbaine de 80 lots, située à proximité.

L'aménagement de l'espace central représentait également une contrainte financière pour l'opérateur, qui l'aménage et le rétrocède à la commune.



AVANT

Vue de la ferme
avant démolition - 2008

APRÈS

Résidence pendant construction
et réhabilitation

Photographie aérienne durant les travaux.
La première tranche concerne les collectifs et les
maisons en bande. Les bâtiments réhabilités
le seront dans une seconde tranche.



2. PLAN MASSE ET ORGANISATION DU BÂTI

Le projet regroupe 4 types de bâtis aux caractéristiques propres, autour de cette cour centrale traversante.

Les deux collectifs (à l'est) comportent deux circulations verticales chacun, permettant un maximum d'appartements traversants. Les pieds d'immeubles sont dédiés aux appartements des rez-de-chaussée avec terrasses et partie jardinée privative. Certains rez-de-chaussée sont même accessibles en direct depuis le domaine public. Le stationnement est géré soit à l'arrière des bâtiments en aérien, soit en souterrain.

Les maisons en bandes se situent en partie nord. Les accès sont au sud avec une façade très peu vitrée, alors que les terrasses se positionnent au nord. Les garages intégrés au volume bâti n'ont pas permis une optimisation des apports solaires. Des fenêtres de type lucarne éclairent les étages. Elles ont été ajoutées depuis les premières modélisations du projet, marquant une évolution dans la conception (probable négociation avec les ABF). Un bardage bois souligne des espaces d'entrée. Dommage que les coffrets en limite du domaine public n'aient pas fait l'objet d'une intégration dans un muret ou une palissade basse, supportant les boîtes-aux-lettres et masquant les poubelles.

À l'ouest, on retrouve l'habitation principale de l'ancienne cour de ferme, qui a été rénovée.

Les anciennes étables accolées ont été transformées en trois habitations individuelles, issues de la deuxième tranche du projet.

La dernière partie de la cour (côté sud) accueille des logements intermédiaires (avec accès indépendants) au sein d'une construction réhabilitée dans sa globalité. Les bâtis agricoles ont été restructurés par l'apport de plusieurs escaliers extérieurs desservant les étages, probablement surhaussés. Certains espaces à l'avant ou à l'arrière, ont été privatisés pour créer un petit jardin en lien avec l'appartement.

La surface de la cour est répartie entre des groupes de stationnements, deux sites enherbés plantés d'arbres et les espaces asphaltés restants, soulignés par une ligne d'eau pavée, centrale et traversante. Notons que l'accès à l'opération est double, pour une meilleure connexion avec les quartiers voisins. La desserte qui avait été imaginée par le porche de la tour, a été décalée pour en développer l'emprise et donne l'occasion de positionner, en limite du terrain, les conteneurs à déchet des immeubles collectifs.



Plan masse

Cabinet Bolle & Bondue, architectes



Vue sur les résidences



Le bâtiment "porte" est préservé avec son allée. Pour consolider la cour intérieure de l'ancienne ferme, un bâtiment nouveau s'implante dans la continuité des corps de ferme. Le stationnement se fait de manière groupée dans l'espace central de la cour.

La tour a été conservée et sortie du programme pour être rétrocédée à la commune



3. DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS VARIÉES

LOGEMENTS CONSTRUITS

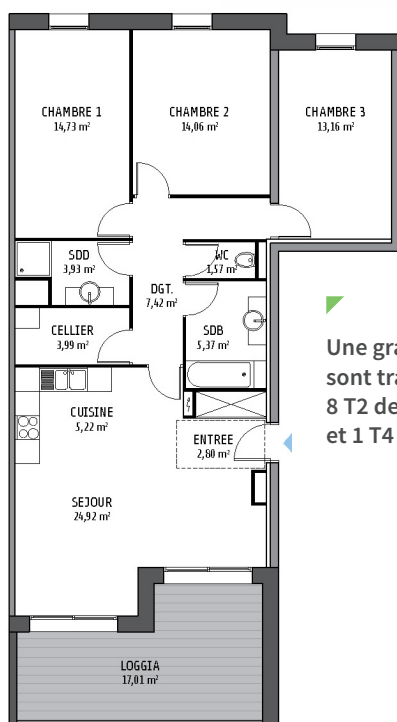
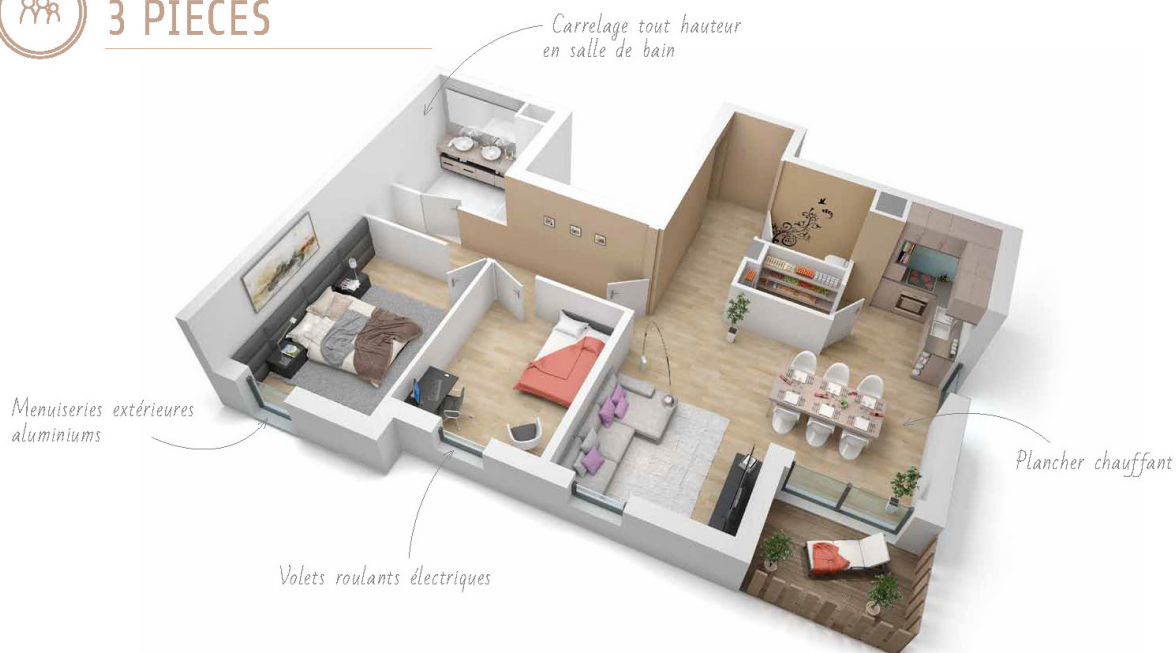
5 maisons jumelées et résidences en accession
42 appartements au total

LOGEMENTS RÉHABILITÉS

2 logements
Densité de logements : environ 37/ha



APPARTEMENTS 3 PIÈCES

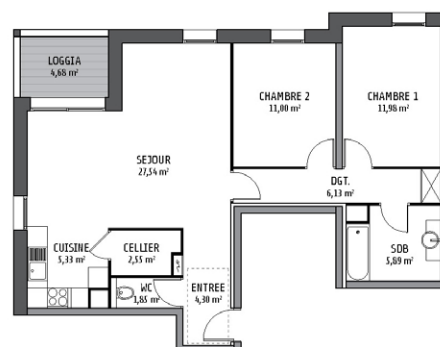


Cabinet Bolle & Bondue, architectes

Une grande majorité des appartements sont traversants, du T2 au T4
8 T2 de 55 m², 22 T3 de 75 m², et 1 T4 de 96 m²

Distribution intérieure et aménagement proposé pour un T3 d'angle

Plan T3 d'angle





Modèle de maison - rez-de-chaussée



Modèle de maison - étage

Les maisons en bande sont accolées
« en miroir », permettant de réunir
architecturalement les entrées
et garages en binômes.

Cabinet Bolle & Bondue, architectes



4. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET FONCTIONNALITÉS

L'espace central de la cour semble bien approprié par les nouveaux habitants. Le nombre places de stationnement a pu être réduit grâce à la gestion en sous-sol du parking des collectifs et aux parkings aériens à l'arrière des bâtiments.

Le bâtiment réhabilité prend le parti d'une desserte des RDC en direct depuis la cour, et des étages par un escalier extérieur, évitant la création de parties communes intérieures chauffées.
Un bardage bois ajouré vient se prolonger pour faire office de garde-corps des loggias.



Bonus :
Gestion centrale des espaces de collectes des déchets.



Certaines places de stationnement ont été gérées en sous-sol des bâtiments collectifs. Néanmoins, des garages préfabriqués complémentaires viennent compléter les besoins pour le bâtiment réhabilité.



5. CHOIX CONSTRUCTIFS, TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

MATÉRIAUX

Bâtiments BBC Effinergie pour les 2 collectifs centraux, RT2012 pour les autres bâtiments.

Menuiseries aluminium à rupture de pont thermique, double vitrage.

Isolation thermique intérieure.

Volets roulants électriques.

Bâtiments B&C-Gestion par vidéophonie des accès communs et portail pour accès aux stationnements extérieurs privatifs.

Bâtiment D - Accès direct dans l'appartement, sans passer par les parties communes.

CHAUFFAGE, VITRAGE, ISOLATION, VENTILATION, ETC.

Chauffage au sol, individuel.

Gaz par chaudière à condensation.

Sèche-serviette électrique dans la salle d'eau.

Locaux communs pour vélos, poussettes, etc.

Espaces privatifs engazonnés avec des haies d'ornement.

Robinet extérieur pour les appartements du RDC.

Gestion passive du confort d'été par la création de loggias.



Les logements collectifs en cours de chantier

En cours de construction la vue sur le village se cadre progressivement



FICHE TECHNIQUE DÉTAILLÉE

FLEURY - DOMAINE DE LA TOUR

PROGRAMME RECONVERSION DE LA FERME ALBERT

2016 - 2019

TYPE D'INTERVENTION

2 logements réhabilités
et construction de 5 maisons
individuelles jumelées et
42 appartements en accession

NOMBRE DE PIÈCES DES LOGEMENTS

Du 2 au 4 pièces

LABELLISATION

BBC Effinergie (pour les 2
bâtiments collectif à l'est)

INTERVENANTS

MAÎTRES D'OUVRAGE

GROUPE SCHROEDER
IMMOBILIER – Foncière 57

PROMOTEUR

Non communiqué

AMÉNAGEUR

Non communiqué

MODALITÉ DE CHOIX DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Non communiqué

MAÎTRISE D'ŒUVRE

Cabinet Bolle & Bondue,
architectes

BUREAUX D'ÉTUDES

Omnitech – Socotec - Ekos

ENTREPRISE

Non communiqué

GESTIONNAIRE

Pas de logement social prévu

SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ

ICR57

PARTENAIRES

Mairie de Fleury
Architectes des bâtiments
de France

SURFACES

PARCELLE

14 000 m²

SURFACE NON BÂTIE IMPERMÉABILISÉE

Non communiqué

SURFACE EN ESPACES VERTS

Non communiqué

SDP

4 215 m²

AUTRES SURFACES

Non communiqué

ORIENTATION

Non communiqué

CALENDRIER

ÉTUDES ET ACQUISITION FONCIÈRE

2007-2008

PERMIS DE CONSTRUIRE

obtenu le 30/08/2013

COMMERCIALISATION

2015-2016

ACHÈVEMENT COMPLET DE L'AMÉNAGEMENT

2019

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

CHAUFFAGE

Bâtiments BBC Effinergie
pour les 2 collectifs centraux,
RT2012 pour les autres
bâtiments.

PETITS PLUS

Locaux communs pour vélos,
poussettes, etc.

Espaces privatifs engazonnés
avec des haies d'ornement

Bâtiment D - Accès direct dans
l'appartement, sans passer par
les parties communes.

MATÉRIAUX

Menuiseries aluminium à
rupture de pont thermique,
double vitrage et isolation
thermique intérieure.

CRÉDITS PHOTOS

© Groupe Schroeder Immobilier - Foncière 57

RÉDACTION

AGURAM - Groupe Schroeder Immobilier

CONCEPTION GRAPHIQUE

Agence Scalen



Espace Jean Monnet, Eurobase 2, Pôle Européen de Développement • 54810 LONGLAVILLE
Tél. : 03 55 26 00 10 • agape@agape-lorrainenord.eu

www.agape-lorrainenord.eu



Agence d'urbanisme AGAPE



Immeuble Écotech • 3 rue Marconi • 57070 METZ
Tél. : 03 87 21 99 00 • contact@aguram.org

www.aguram.org



agenceaguram



@agenceaguram

SCALEN

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
NANCY SUD LORRAINE

Les Ateliers du Bras Vert • 49 Bld d'Austrasie • 54000 NANCY
Tél. : 03 83 17 42 00 • contact@agencescalen.fr

www.agencescalen.fr



agencescalen



@Agence_Scalen

Janvier 2020