

QUARTIER ANCIENNE PAPETERIE — MARLY —



QUARTIER ANCIENNE PAPETERIE

———— MARLY ————

" Entre Gérine et coteau "

SOMMAIRE

Préambule	4
Historique du site	5
Situation & accessibilité	6
One Planet Living - OPL	8
Marly Innovation Center	10
Ancienne Papeterie - Etape 1 (Fin 2021)	12
Places et espaces paysagers	14
Place de l'Ancienne Papeterie	15
Place de la Gérine	16
Place des Moulins	17
Piscine scolaire et publique	18
Le Marché de l'Ancienne Papeterie	20
Plugin 1	22
Plugin 4	24
Les Berges 1	26
Les Moulins	28
Intervenants	31

Entre Gérine et Coteau

Ce site industriel, fondé dans les années 1960 par la société Ciba Geigy et occupé ensuite par Ilford jusqu'à sa disparition fin 2013, a retrouvé un nouveau souffle, une vraie renaissance, une véritable ouverture de ce qui était perçu jusqu'alors comme une "cité interdite". A ce jour, il accueille 600 collaborateurs répartis dans 200 sociétés.

Le projet de l'Ancienne Papeterie amènera un nouveau mode de vie à Marly. Fondé autour trois adresses principales, la Place de l'Ancienne Papeterie, la Place des Moulins et la Place de la Gérine, le site abritera habitations, services et commerces répartis en différents quartiers tous caractérisés par leur appartenance à un lieu : les berges, les moulins, la Gérine, la prairie et le plugin.

L'ensemble ainsi formé, tel un archipel bâti, s'inscrit dans un grand parc entre la Gérine et le Coteau, espace inconstructible et entièrement dédié aux loisirs et au plaisir de la pratique du sport. Les éléments paysagers constituent le lien entre ces adresses et accueillent des infrastructures qui font la part belle à la mobilité douce, garante de calme, tranquillité et quiétude.

Les futurs résidents et usagers profiteront des nouveaux aménagements liés à la renaturation de la Gérine. Ces espaces de baignade constitueront un atout complétant les valeurs écologiques du lieu.

Donnant de multiples facettes au quartier, les bâtiments se caractérisent par leur diversité dans le but de créer un morceau de ville à la campagne, avec tous les avantages que cela apporte.

Grâce à son attractivité et à sa connectivité, l'endroit sera propice au développement d'une véritable vie sociale diversifiée, garante d'un bon équilibre, ce qui facilitera la mixité des différents usagers. Les objectifs énergétiques ambitieux du projet ont été développés dès sa conception sur l'ensemble du projet, avec entre autres des panneaux photovoltaïques en toiture et un système de ventilation double flux dans les appartements.

Transports durables, gestion optimale des déchets, mise en valeur des matériaux locaux, alimentation locale, gestion durable de l'eau, de la biodiversité, de la qualité de vie et du bien-être caractérisent l'ensemble du projet.

HISTORIQUE DU SITE



L'Ancienne Papeterie, 20^{ème} siècle



Site de l'Ancienne Papeterie, 2016



Site de l'Ancienne Papeterie, 2021

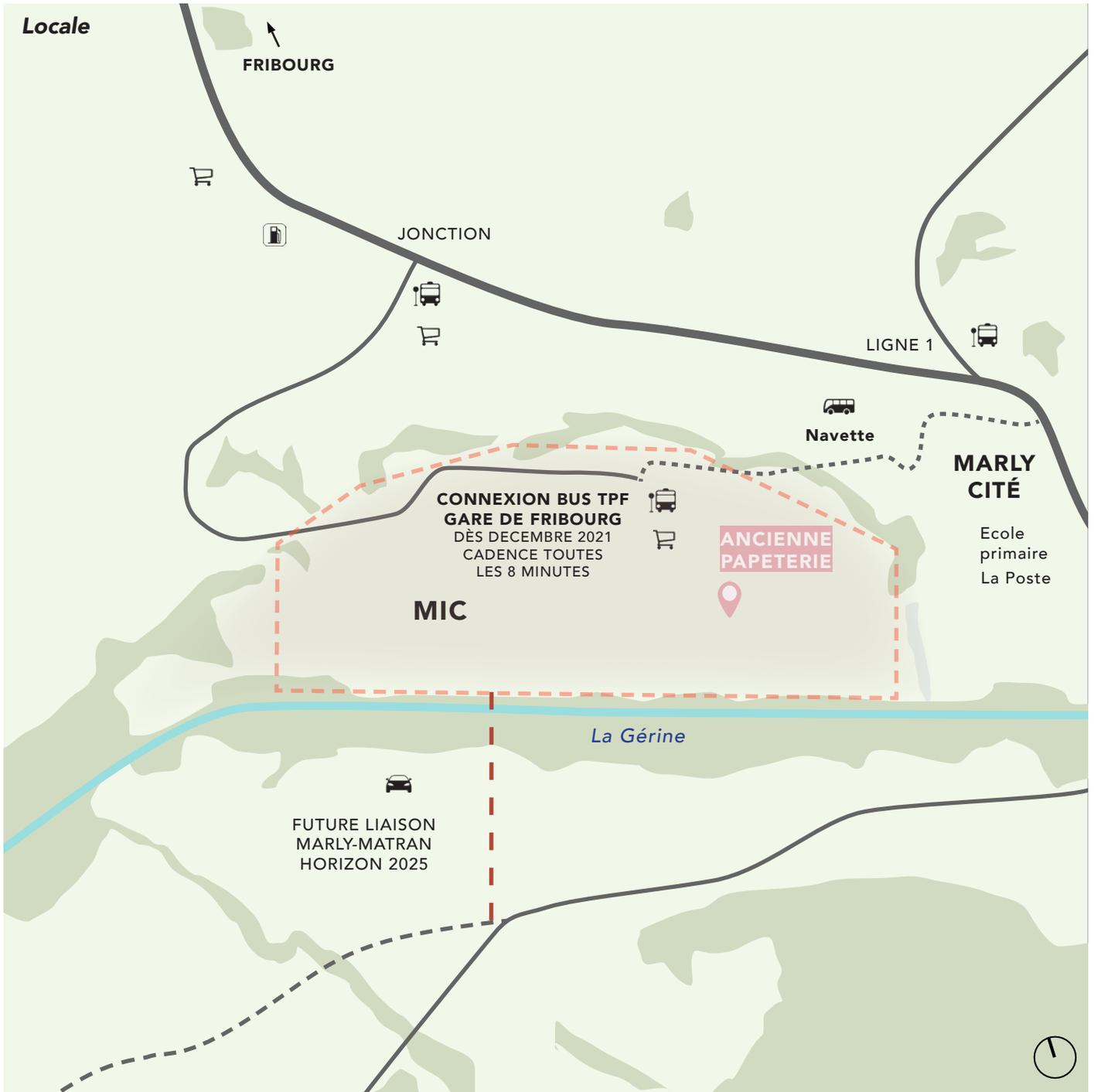
SITUATION & ACCESSIBILITÉ



Eglise Saints Pierre-et-Paul



Pont de Pérolles



La Gérine



Navette autonome TPF



1^{er} QUARTIER DURABLE DU CANTON CERTIFIÉ SELON LES PRINCIPES ONE PLANET LIVING

D'après les études du WWF,

LA SUISSE ET LES PAYS FORTEMENT INDUSTRIALISÉS CONSOMMENT
chaque année des ressources équivalentes à ce que pourraient produire **3 PLANÈTES!**

Afin d'inverser la tendance, l'association Bioregional et WWF International ont créé en 2004
la démarche **One Planet Living** (vivre avec une seule planète).

Par le label **One Planet Living**, l'Association Suisse pour les Quartiers Durables (fondée en 2018 par le WWF Suisse et Implemia Suisse SA) promeut la concrétisation des objectifs suivants: ① Diminuer notre impact en milieu urbain ② Préserver et régénérer la biodiversité sur le site ③ Augmenter la qualité de vie sociale et la santé des habitants.

En Suisse, les objectifs de performance et de qualité de la démarche **One Planet Living** sont définis par des groupes de travail spécifiques à chaque nouvelle réalisation. Ces derniers mettent en place un **Plan d'Action Durabilité** propre au projet et comprenant les 10 dimensions suivantes:

LES 10 PRINCIPES FONDAMENTAUX

	QUALITÉ DE VIE ET BIEN-ÊTRE	Une attention particulière sur les conditions de confort (visuel, acoustique, thermique) ainsi que sur le choix de matériaux non polluant et une accessibilité pour tous.
	ÉQUITÉ ET PARTENARIATS LOCAUX	Un montage financier qui favorise une économie de proximité et un programme de mixité sociale.
	CULTURE ET PATRIMOINE	La planification d'un nouveau projet doit se fonder sur l'histoire du lieu et le choix du programme doit encourager l'expression culturelle des habitants/usagers.
	HABITATS NATURELS ET BIODIVERSITÉ	Des surfaces perméables, des espaces publics de qualité et la création d'habitats naturels en libre évolution reliés entre eux.
	GESTION DURABLE DE L'EAU	Une consommation efficace, une réutilisation des eaux grises pour le lave-linge ou les WC et une gestion à ciel ouvert des eaux de pluies.
	ALIMENTATION LOCALE ET DURABLE	Notre idée se base essentiellement sur une participation de la population et sur un collectif de commerces adhérents à nos principes.
	MATÉRIAUX LOCAUX ET DURABLES	Traçabilité des matériaux, maîtrise de l'impact de leur fabrication, ainsi qu'optimisation de leurs transports.
	TRANSPORTS DURABLES	Des cheminements intelligents de mobilité douce, une forte desserte de transports en commun ainsi que des services de proximité.
	ZÉRO DÉCHET	Une production de déchets minimale ainsi qu'une revalorisation et un recyclage des matériaux dans toutes les phases du projet.
	ZÉRO CARBONE	Une demande énergétique limitée et une haute efficacité des systèmes techniques à partir de sources renouvelables.

oneplanetliving.ch

Les signataires de la convention One Planet Living pour le projet d'Éco Quartier de l'Ancienne Papeterie sont:

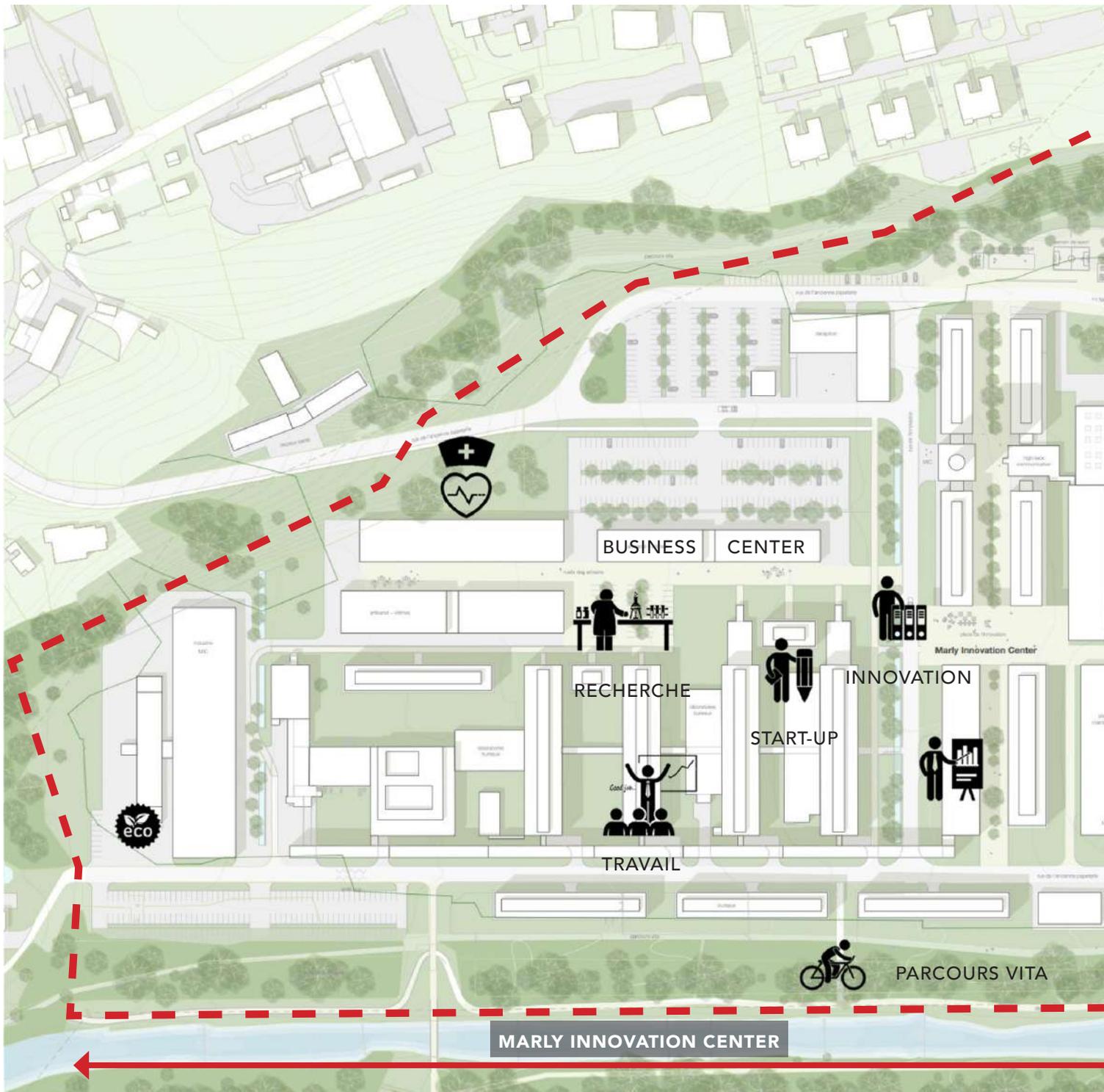


ÉCO QUARTIER DE L'ANCIENNE PAPETERIE

Les atouts du projet

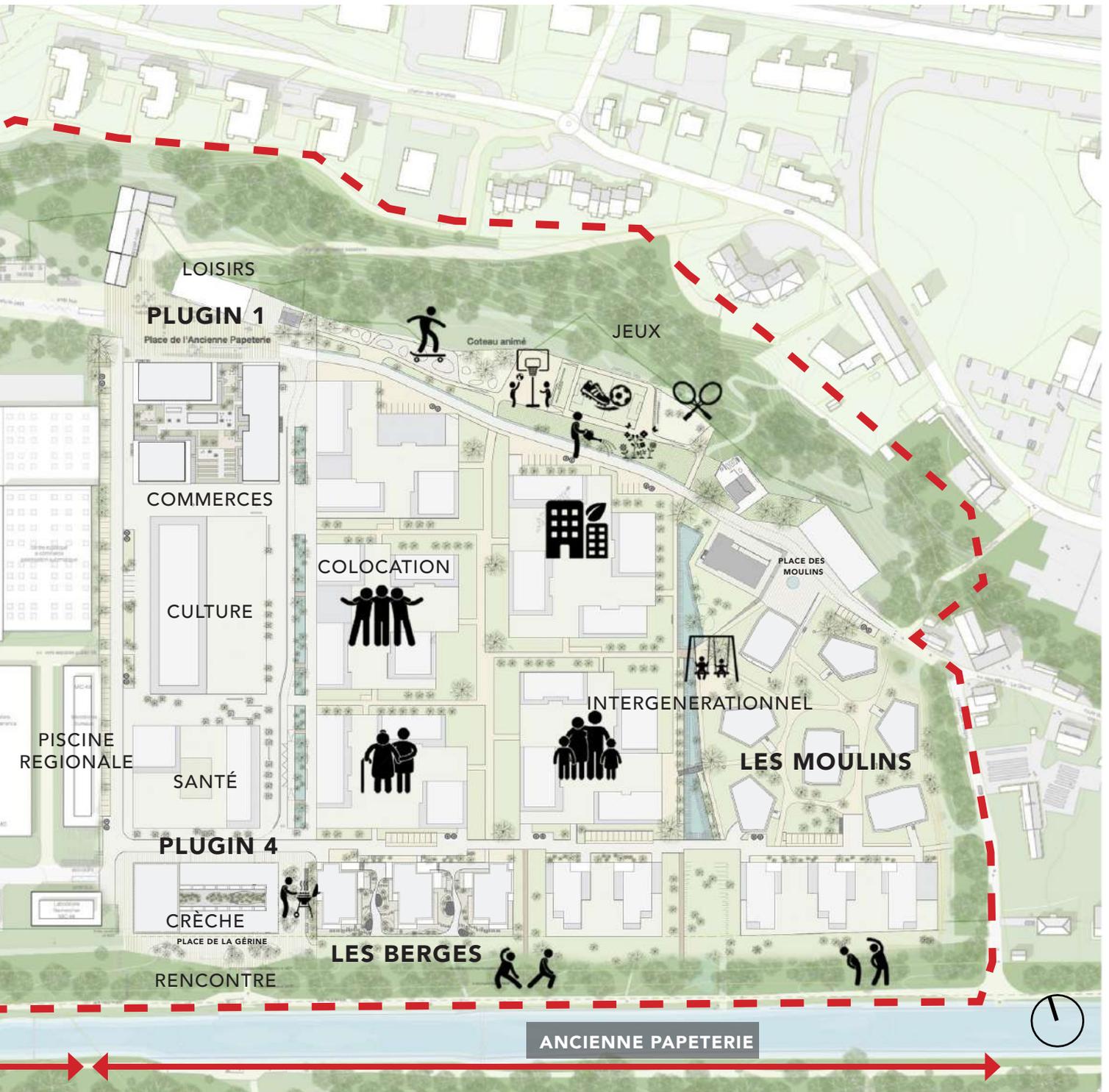
1	1^{er} QUARTIER DURABLE DU CANTON CERTIFIÉ ONE PLANET LIVING	répondant à un Plan d'Action Durabilité exigeant, rigoureux et contrôlable
2	ZONE RÉSIDENTIELLE CALME ET SÉCURISÉE	en-dehors des axes de trafic aucun transit motorisé
3	ENVIRONNEMENT SAIN	matériaux sans agents toxiques
4	ÉNERGIE VERTE	installations photovoltaïques, pompes à chaleur, chauffage à distance
5	NATURE ET BIODIVERSITÉ	respect et valorisation de la faune et flore locales (essences indigènes)
6	POSSIBILITÉ DE VIVRE ET TRAVAILLER DANS LE MÊME PÉRIMÈTRE	accès direct au MIC, proximité habitat/travail, optimisation du temps libre
7	PROXIMITÉ DES ÉCOLES ET DES COMMERCES	services et magasins de proximité intégrés au PlugIn 1
8	PRODUCTION ALIMENTAIRE SUR SITE	jardins potagers, arbres fruitiers
9	GESTION OPTIMALE DES DÉCHETS	déchetterie enterrée à l'entrée du quartier
10	HAUTEUR DE PLAFOND DES APPARTEMENTS REHAUSSÉE À 260CM	au lieu des 240cm standard
11	APPAREILS ÉLECTROMÉNAGERS DE HAUTE QUALITÉ ÉNERGÉTIQUE	étiquette A+++
12	SYSTÈME DE VENTILATION DOUBLE FLUX	qualité de l'air (filtration), économie de chauffage et d'énergie
13	RÉCUPÉRATION D'ÉNERGIE	exploitation des rejets froids générés par la production de chaleur
14	ESPACES CULTUREL ET SPORTIF, MIXITÉ DES ACTIVITÉS	aires de loisirs aménagées dans et autour du quartier
15	PISCINE COUVERTE	disponible sur site dès l'été 2022 (projet)
16	ACCÈS DIRECT À LA GÉRINE	berges réaménagées et revitalisation du cours d'eau (projet), nouvelle passerelle
17	MOBILITÉ EXEMPLAIRE (DOUCE ET PARTAGÉE)	PubliBike, car sharing bornes de recharge électrique Move
18	LIGNE DE BUS TPF DIRECTE DEPUIS LA GARE DE FRIBOURG	cadence toutes les 8 à 10 minutes
19	ABONNEMENT TPF OFFERT	durant 5 ans à chaque acquéreur ou locataire initial d'un logement
20	CONCIERGERIE SOCIALE ET ESPACES INTER-GÉNÉRATIONNELS	animateur-trice (coordinateur) sur site, concept social évolutif
21	ANIMATION SOCIOCULTURELLE	zones de rencontres et échanges, activités de groupe

MARLY INNOVATION CENTER



Ouvrir la cité interdite

Riche de son passé industriel, le Marly Innovation Center (MIC) lance, en 2015, un mandat d'études parallèles afin de développer une nouvelle zone résidentielle dans la partie Est de son site. Le projet lauréat est né de l'association des bureaux d'architectes MAGIZAN et CCHE. Ce nouveau quartier écologique étendu sur plus de 13 hectares accueillera dans sa première phase 800 habitants, et offrira à long terme des logements pour environ 2'500 personnes, ainsi que des emplois, des commerces et des activités. La construction des premiers bâtiments débutera en 2020 et sera achevée en 2021, lors de la prolongation de la ligne TPF reliant (avec une cadence de 8 à 10 minutes) la gare de Fribourg au nouveau quartier de Marly. L'équipement de quartier sera quant à lui réalisé dès la fin de l'année 2019.



Habiter, vivre, se comporter autrement

L'idée d'inscrire ce nouveau quartier résidentiel dans la continuité du MIC favorisera une excellente synergie directe entre les habitants et les 200 sociétés innovantes déjà implantées sur le site.

Ce formidable projet, certifié OPL, cherche à créer une mixité sociale et à offrir un nouveau paysage urbain cohérent et attractif pour accueillir les différents modes de vie des futurs habitants du quartier. Cela leur donnera une occasion unique de profiter d'un site conçu comme une véritable cité du travail, du logement et des loisirs inscrite dans l'écrin du coteau verdoyant et de la Gérine.

Diversité urbaine et architecturale

Trois strates bien distinctes définissent l'endroit et permettent la mise en valeur de ce site autrefois enclavé : le parc le long de la Gérine, le coteau animé et le plateau urbanisé sous forme d'un archipel bâti. Les trois espaces publics majeurs (Place de l'Ancienne-Papeterie, Place de la Gérine, Place des Moulins), ainsi qu'une diversité urbaine et architecturale assurent l'accroche aux autres quartiers de Marly et représentent des adresses fédératrices tant pour le MIC que pour les habitations. Le caractère fort et distinct de chaque adresse permettra aux habitants de s'identifier, de se retrouver et de créer ainsi une véritable vie urbaine dans un parc attractif.

ANCIENNE PAPETERIE - ETAPE 1 (FIN 2021)

Plugin 1/Marché de l'Ancienne Papeterie

Nombre de logements	68
Surfaces de vente commerciales	2'200 m ²
Places de parc intérieures	175

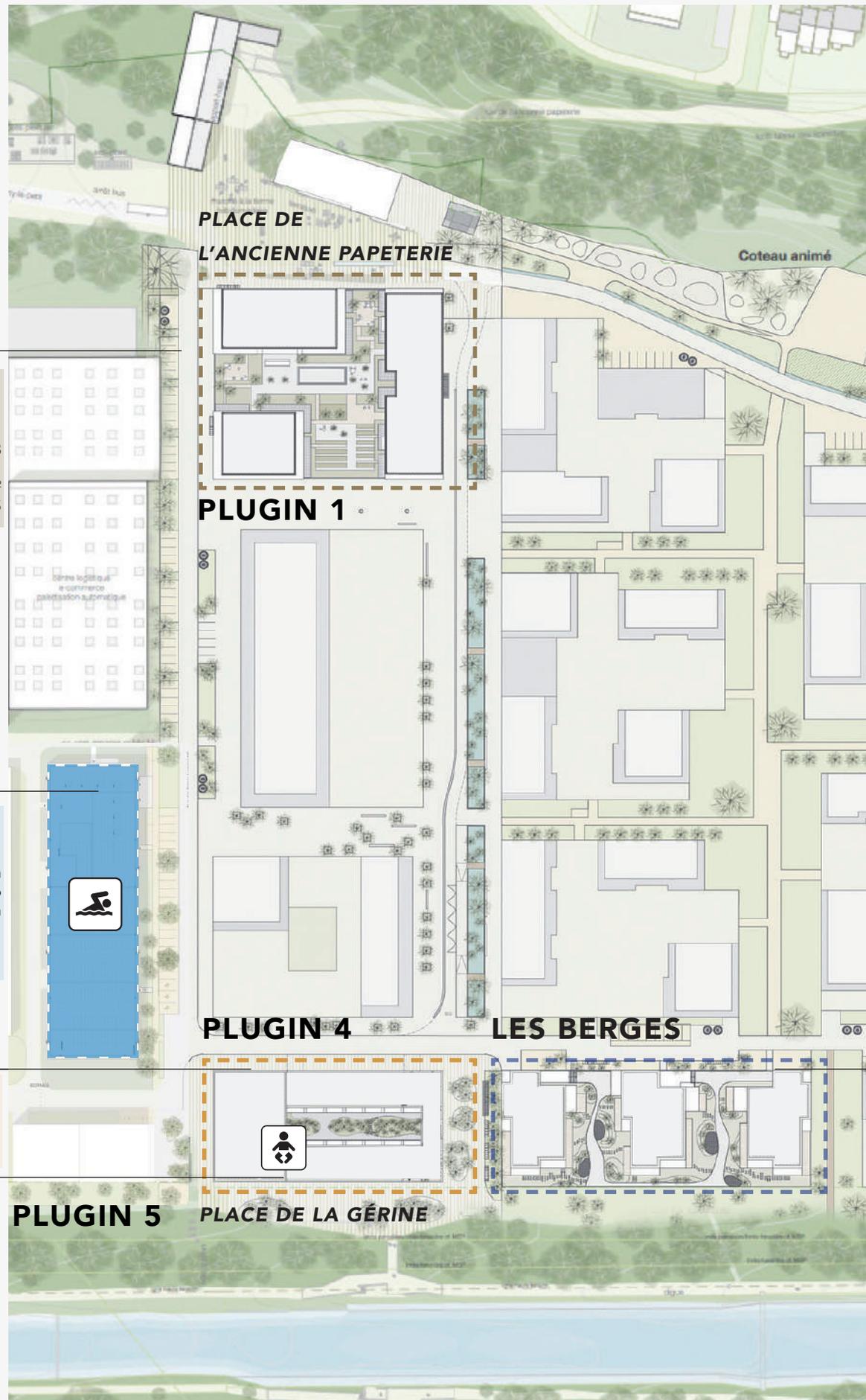
Piscine régionale

Longueur du bassin	25m
Nombre de couloirs	6
Plongeoirs	3m et 1m
Bassin d'apprentissage	
Bassin de massage	
Jeux d'eau pour les enfants	

Plugin 4

Nombre de logements	78
Surfaces d'activités	2'691 m ²
Places de parc intérieures	96

Crèche





PLACE DES MOULINS
LES MOULINS

Les Moulins

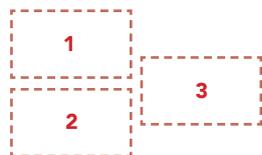
Nombre de logements	127
Surfaces d'activités	150 m ²
Places de parc intérieures	139

Les Berges

Nombre de logements	88
Places de parc intérieures	86

PLACES ET ESPACES PAYSAGÉS

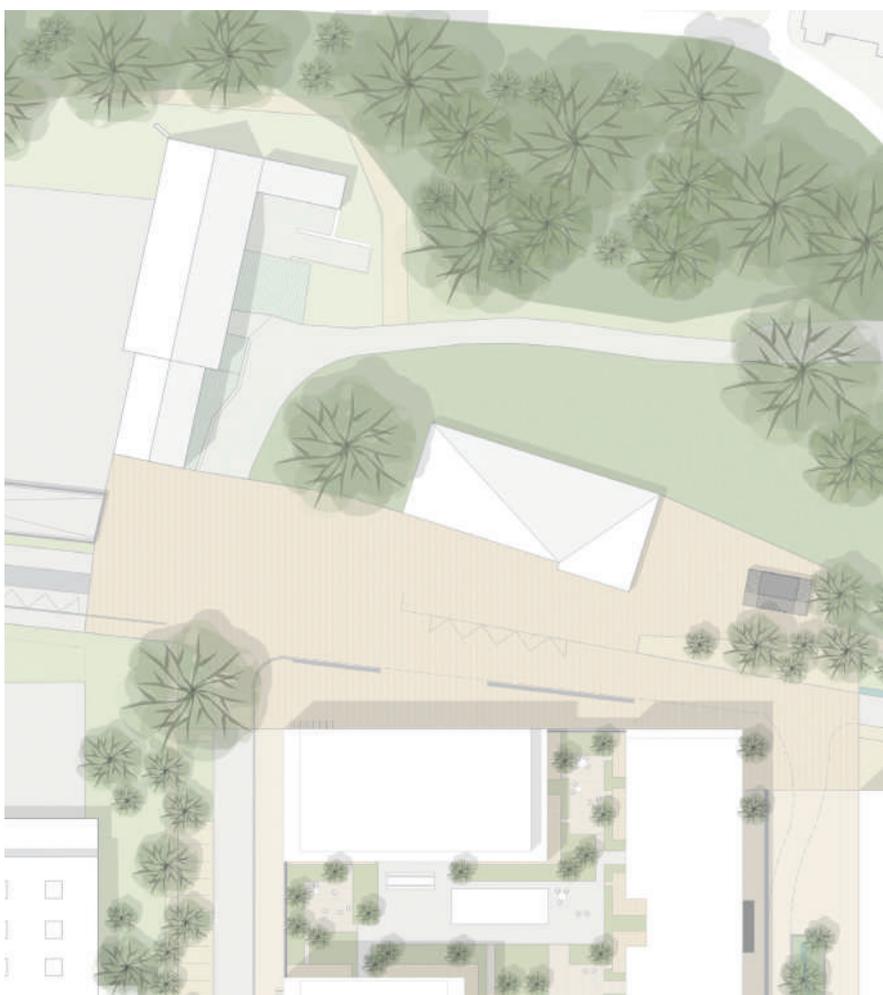
Place de l'Ancienne Papeterie



Place des Moulins

Place de la Gérine

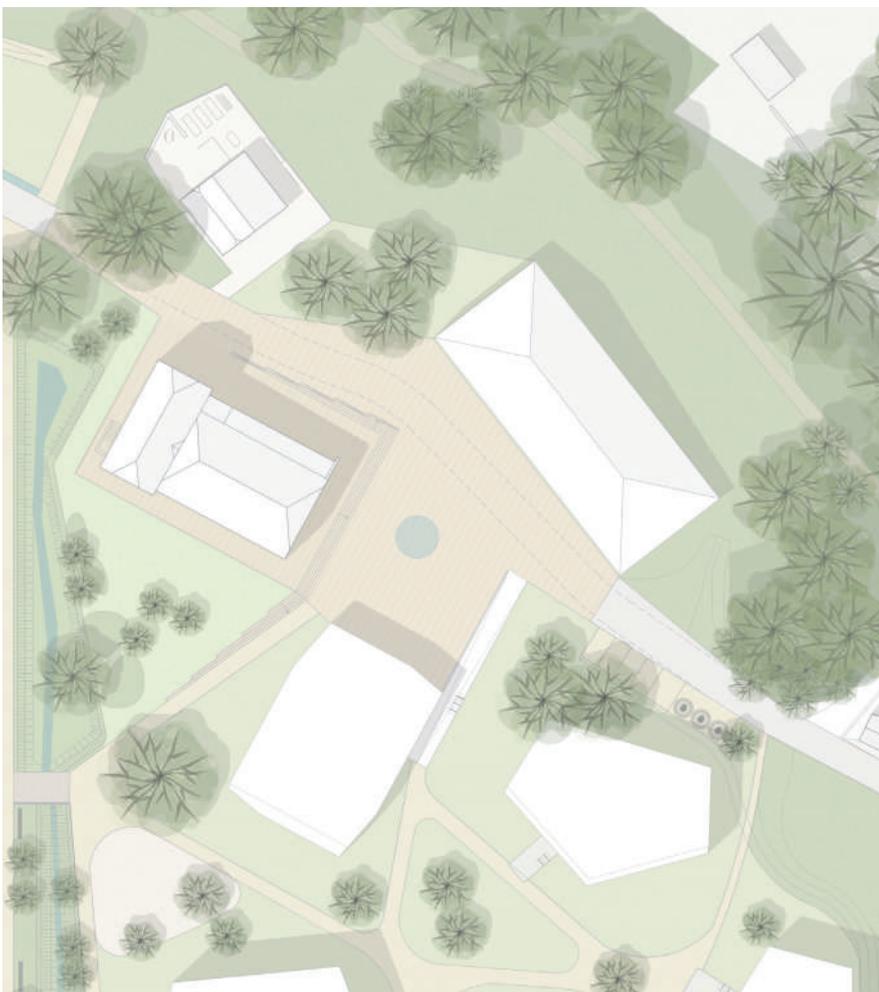




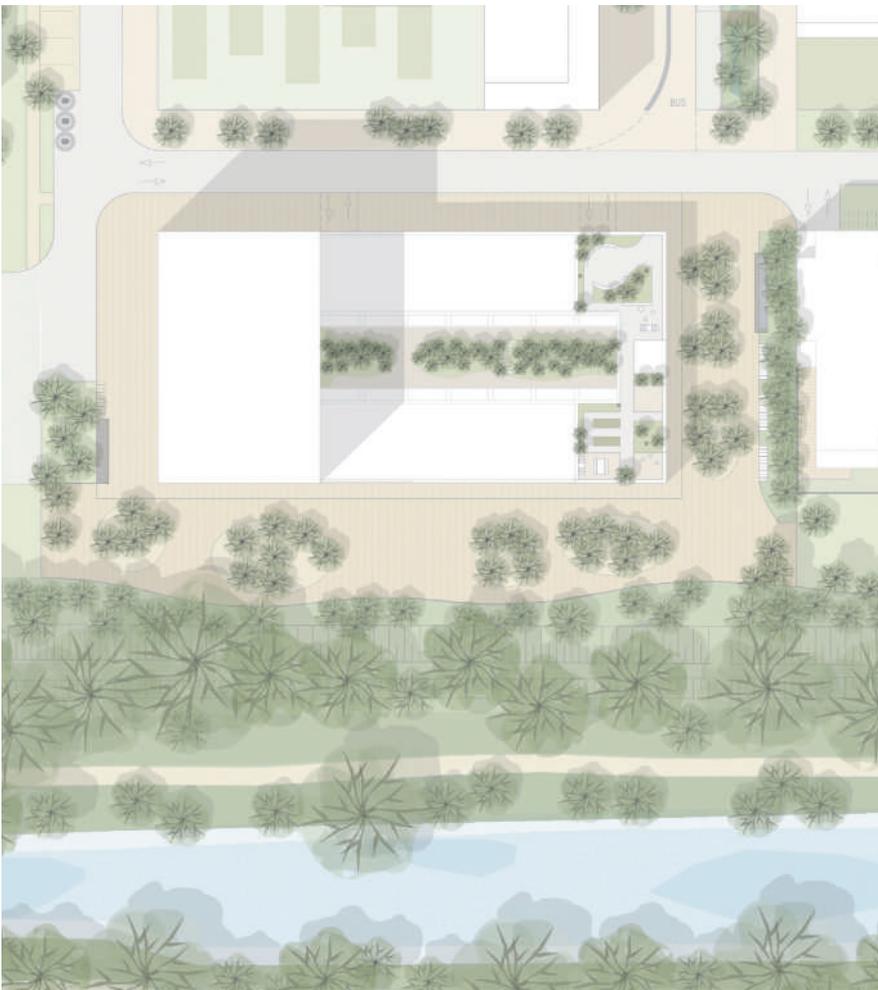
Porte d'entrée du quartier, la place de l'Ancienne Papeterie est un lieu dynamique et multimodal.

Les rez-de-chaussées commerçants animent la place et incitent aux rencontres entre habitants. Le lien au patrimoine bâti et naturel est fortement présent de par la conservation de la ferme existante ainsi que l'ouverture sur le cordon boisé.

PLACE DES MOULINS



La place des Moulins se situe à l'entrée Est du quartier, à proximité immédiate de Marly-le-Grand où se trouve un moulin, mémoire du passé du site, donnant le nom de ce nouveau lieu de vie. La terrasse du tea-room invite à une pause. Le maintien de l'ancienne école ménagère et le réaménagement de son parvis mettent en valeur le patrimoine bâti du site tout comme la présence de l'ancienne bergerie.



Lieu de détente et de contemplation, la place de la Gérine se situe en retrait du tumulte du quartier. Au contact de la richesse de la Gérine, ce large espace perméable, au caractère naturel, accueille des plantations généreuses en groupe offrant fraîcheur et ombrage pour une pause agréable. Le bruit de l'eau accompagne les passants, grâce à la proximité de la rivière.

PISCINE SCOLAIRE ET PUBLIQUE



Implantation du projet

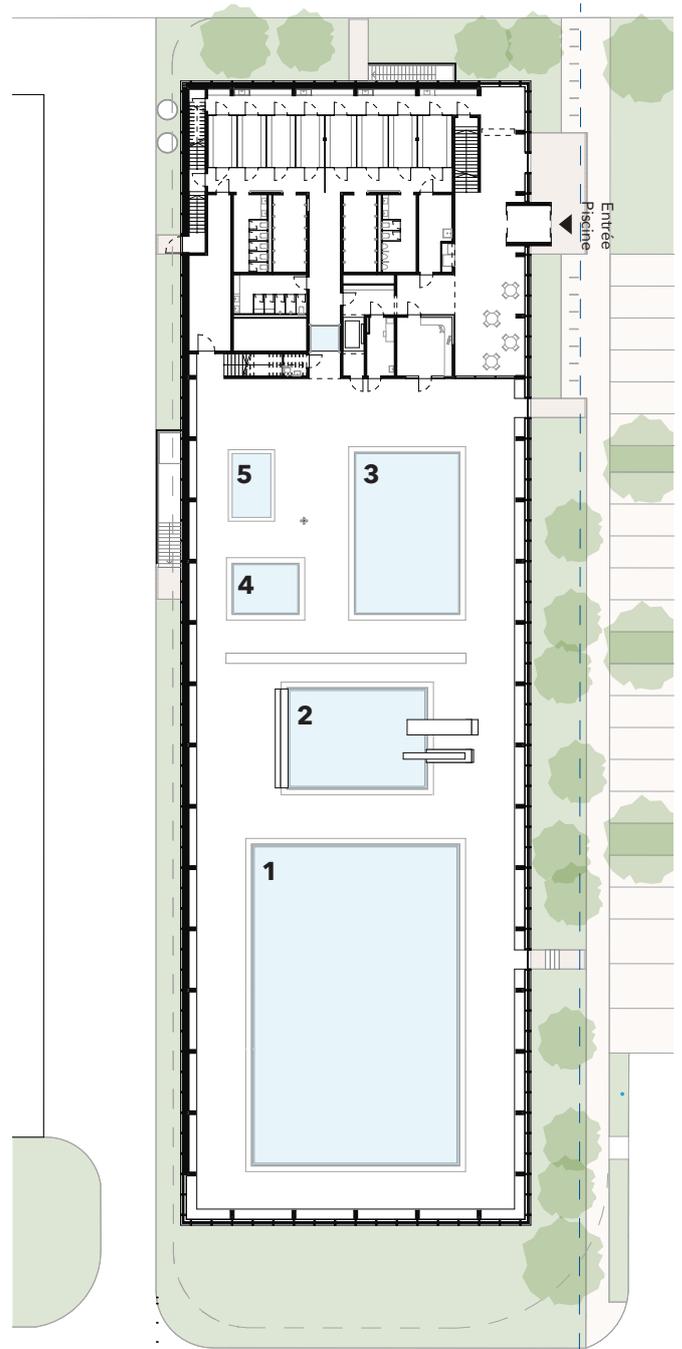
Située à l'interface entre le Marly Innovation Center et le quartier de l'Ancienne Papeterie, la future piscine scolaire et publique de Marly offre aux écoliers et habitants de la région une nouvelle destination pour l'apprentissage de la nage, la natation sportive ou la détente grâce à sa belle variété de bassins.

Accueil du public et des écoles

Le projet est conçu pour accueillir simultanément les écoliers et le public : les élèves ont leurs vestiaires séparés garçons/ filles au rez-de-chaussée et le public bénéficie de cabines individuelles à l'étage.

Une zone de cafétéria à l'entrée propose des snacks et offre une vue directe sur la zone des bassins.

Un espace en balcon à l'étage permet également aux parents de suivre leurs enfants dans leurs activités.



Vue en plan - Rez-de-chaussée 

La piscine en chiffres

- Bassins
- 1) Bassin de natation de 25m (6 couloirs de nage)
 - 2) Bassin de plongeon
 - 3) Bassin d'apprentissage avec fond mobile
 - 4) Bassin de massage
 - 5) Jeux d'eau pour les enfants

LE MARCHÉ DE L'ANCIENNE PAPETERIE



Le Marché de l'Ancienne Papeterie

Le Marché de l'Ancienne Papeterie se situe dans le socle du Plugin 1, à l'entrée de l'éco-quartier. La proximité de la Place de l'Ancienne Papeterie permet de rendre l'endroit très agréable et favorise l'attractivité commerciale du lieu. Des espaces de rencontre permettent aux différents usagers du centre de se réunir.

Le centre commercial de proximité, composé de 2'200 m² de surfaces de vente, est organisé autour d'un hall central. Ce hall permet l'accès aux différents commerces, mais également au parking souterrain dans lequel sont situées les places de parc des clients. Les livraisons des commerces, optimisées grâce à trois quais de déchargement, se font depuis le côté opposé du centre, où se trouve également la zone de stockage.



Vue en plan - Socle commercial 



Le Marché de l'Ancienne Papeterie en chiffres

Grande surface	1'020 m ²	Hall	305 m ²	
Moyenne surface	295 m ²			
	225 m ²	Stockage	535 m ²	
Petite surface	185 m ²			
	185 m ²	Sanitaires	30 m ²	
	155 m ²			
	135 m ²	Dépôt	12 m ²	
				Surf. Totale 3'082 m²



Concept architectural

Le Plugin 1 se situe sur la Place de l'Ancienne Papeterie, à l'entrée du quartier. Il constitue un ensemble d'habitations et de commerces interconnectés ouvert à la vitalité urbaine et favorable à l'attractivité commerciale. L'architecture du Plugin 1, exploitée avec un bilan zéro carbone, révèle la synergie entre vie, travail et loisir, élément fort et caractéristique du quartier.

Concept typologique

Chaque appartement dispose d'un grand espace de vie liant une loggia/terrasse avec la salle de séjour, salle à manger et une cuisine. Cette disposition, caractérisé par son plan libre, résulte en un espace abondant, flexible à la personnalisation de l'habitant.

Concept paysager

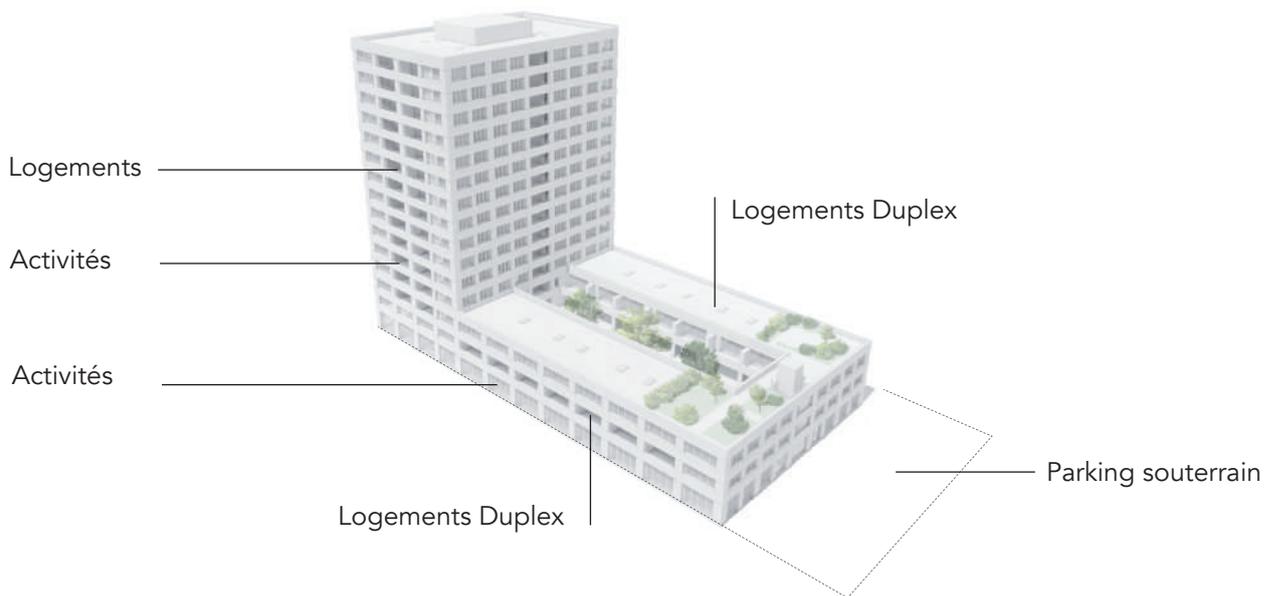
L'aménagement propose un espace extérieur privé pour les logements. Des espaces collectifs au cœur des trois immeubles favorisent la rencontre et offrent des usages variés : une terrasse liée au local commun, des placettes plantées et un espace de potagers, lieu de partage et d'échange. La privacité des terrasses est assurée par des plantations généreuses.



Vue en plan - Plan toiture

Plugin 1 en chiffres

	Studios	2.5 p	3.5 p	4.5 p	5.5 p	Total	SLN Log.	5'902.9 m ²
Nombre d'appartements	2	23	31	10	2	68	SLN Act.	2'558.7 m ²
Pourcentage par type	3%	34%	45%	15%	3%	100%	SN Total	8'461.6 m²



Concept architectural

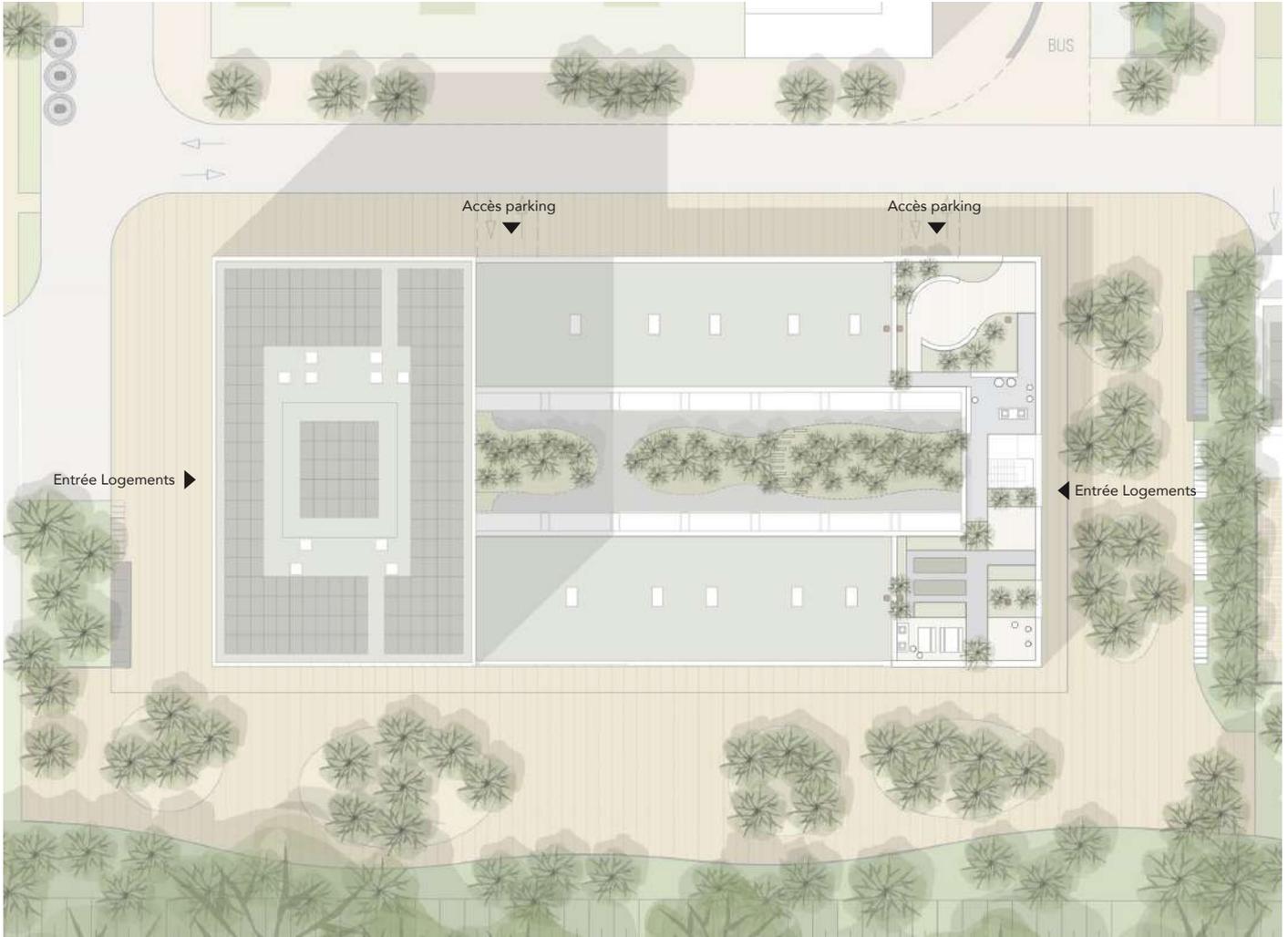
Cet ensemble zéro carbone emblématique du site localisé en bordure de la Gérine profite d'un emplacement privilégié. Il est composé de 2 éléments bien distincts, une tour de 14 étages qui accueillera 60 logements et plus de 1'600m² d'activités, ainsi qu'une partie plus basse regroupant 14 duplex et 4 simplex autour d'une cour intérieure végétalisée.

Concept typologique

Les appartements du bâtiment élevé, d'une typologie allant du 2,5 pièces au 4,5 pièces, profitent de deux orientations ainsi que d'une large ouverture sur la Gérine et le paysage avoisinant. Leur hauteur de plafond de 2m60 ainsi que le double flux présent dans tous les appartements donneront un confort exceptionnel à leurs habitants. Les appartements posséderont également chacun une généreuse pièce à vivre prolongée sur une large terrasse afin d'ouvrir l'espace.

Concept paysager

Oasis calme et verdoyant, le patio donne accès aux logements. Cette cour intérieure accueille des plantations grâce à un modelé de terrain. Les arbres apportent un couvert végétal offrant un espace frais et luxuriant. Les plantations basses animent le patio tout au long de l'année grâce à leur feuillage et aux floraisons décoratives.



Vue en plan - Plan toiture 

Plugin 4 en chiffres

	2.5 p	3.5 p	4.5 p	Total	SLN Log.	6'918.4 m ²
Nombre d'appartements	24	34	20	78	SLN Act.	2'653.0 m ²
Pourcentage par type	31%	43%	26%	100%	SN Total	9'571.4 m²



Concept architectural

Les trois immeubles qui bénéficient d'un bilan énergétique à 100% renouvelable représentent un total de 88 appartements et sont reliés par un socle commun hébergeant le parking. Les rez-de-chaussée bénéficient quant à eux d'un prolongement extérieur privatif. Un espace collectif est également aménagé entre les bâtiments. Le bâtiment B, situé au centre, accueille une salle commune permettant aux habitants de se rassembler et d'organiser des événements privés.

Concept typologique

La proximité de la Gérine permet d'offrir un beau dégagement sur le paysage verdoyant environnant. Les appartements de haut standing, profitant tous de 2m60 de hauteur de plafond et équipés du double flux, bénéficient d'une généreuse pièce à vivre prolongée sur une loggia ou une terrasse. Les logements en PPE allant de 2,5 pièces à 4,5 pièces profitent tous de 2 orientations.

Concept paysager

L'aménagement paysager du quartier des Berges propose un espace extérieur privé pour les logements ainsi que des espaces collectifs centraux s'ouvrant sur la Gérine. L'ambiance de ce lieu en découle et fait référence aux paysages de rives, aux berges du cours d'eau de part sa matérialité et sa végétation. Les larges massifs de plantations, ponctués de buttes, assurent une privacité aux terrasses.



Vue en plan - Plan toiture 

Les Berges en chiffres

	2.5 p	3.5 p	4.5 p	Total	SLN Log.	7'421.6 m ²
Nombre d'appartements	44	26	18	88	SLN Act.	0 m ²
Pourcentage par type	50%	30%	20%	100%	SN Total	7'421.6 m²



Concept architectural

Implanté dans une prairie en continuité du village de Marly et associé à la Place des Moulins, cet ensemble de 7 bâtiments qui s'inspire des principes zéro carbone conçu en pentagone et hexagone, permet une variété liée à leur orientation. Cette diversité est accentuée par une matérialité en lien avec leur environnement naturel afin d'ancrer ces bâtiments dans leur appartenance au lieu historique.

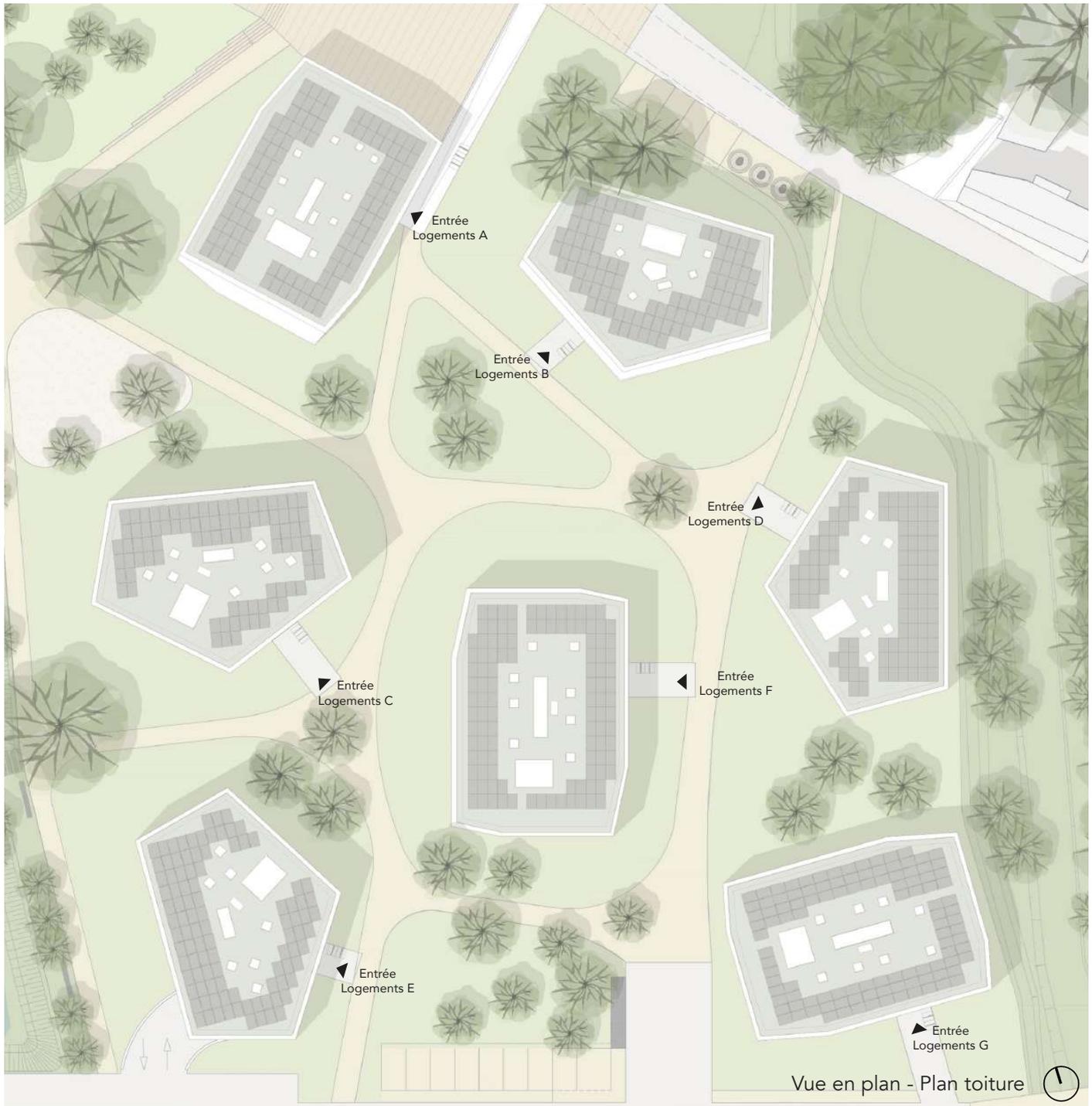
Concept typologique

Les 7 bâtiments accueillent une intéressante diversité de typologies, allant du studio au 4,5 pièces, permettant d'offrir une grande attractivité aux futurs locataires. La majorité des appartements jouissent d'une double orientation et chaque appartement dispose de sa propre loggia.

Concept paysager

Prairie étendue ponctuée de buttes et d'arbres tiges, les aménagements du quartier des Moulins sont extensifs, à l'image de la prairie existante, et s'ouvrent sur la grande noue, élément structurant du quartier.

Un réseau de promenades offre une perméabilité au quartier et dessert les entrées des bâtiments ainsi qu'une place de jeux.



Les Moulins en chiffres

	Studios	2.5 p	3.5 p	4.5 p	Total	SLN Log.	10'750.7 m ²
Nombre d'appartements	2	54	42	29	127	SLN Act.	207.7 m ²
Pourcentage par type	2%	43%	33%	23%	100%	SN Total	10'958.4 m²



10 Epinettes
MIC

699

tpf

NAVYA

FR-300 394

• **Maître d'ouvrage :**

Marly Innovation Center SARL
Rte de l'Ancienne Papeterie
1723 Marly

T. +41 26 435 31 50
info@m-innovationcenter.org



• **Promotion :**

Anura SA, Immobilier et Promotion
Rte de l'Ancienne Papeterie
1723 Marly

T. +41 26 301 01 01
info@anura.ch



• **Team Architectes :**

MAGIZAN SA & CCHE SA
MIC - Route de l'Ancienne Papeterie
1723 Marly

T. +41 21 601 46 49

P.a. Rue du Grand Pré 2b - CP 320
1000 Lausanne 16

T. +41 21 321 44 66



• **Architecte paysagiste :**

INTERVAL PAYSAGE SA
Avenue de la Gare 34,
1022 Chavannes-près- Renens

T. +41 21 566 10 46
info@intervalpaysage.ch



• **Photos :**

ANNE-LAURE LECHAT PHOTOGRAPHY
Lausanne

T. +41 77 44 55 210
photo@annelaurelechat.com



————— Un quartier certifié OPL —————