MARLY INNOVATION CENTER

anura S.A.
IMMOBILIER & PROMOTION

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 9

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

Plugin 1 18

Plugin 4 20

Les Berges 1 22

Les Moulins 24

Intervenants 27

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.

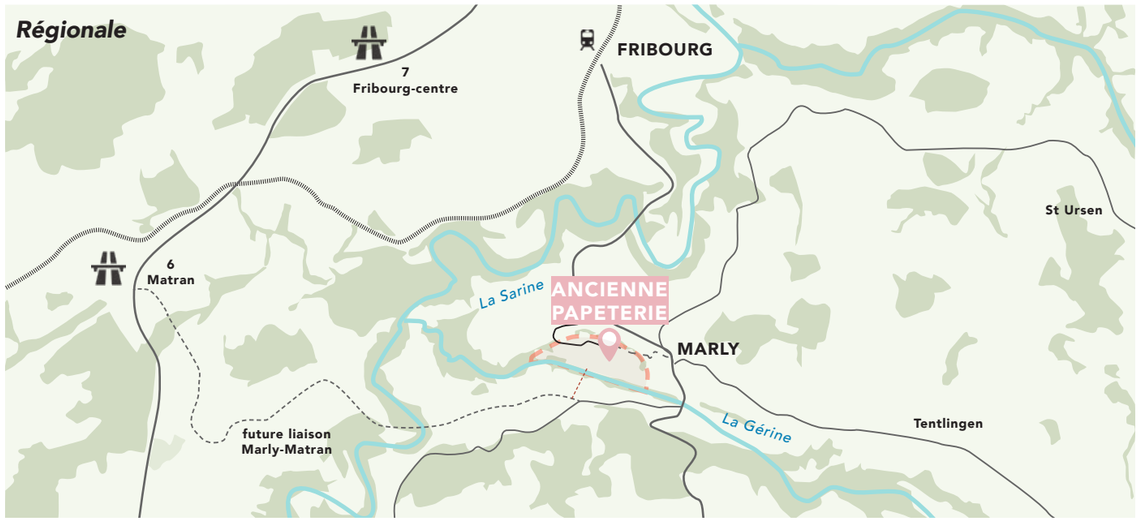
Transports durables, gestion optimale des déchets, mise en valeur des matériaux locaux, alimentation locale, gestion durable de l'eau, de la biodiversité, de la qualité de vie et du bien - être caractérisent l'ensemble du projet.

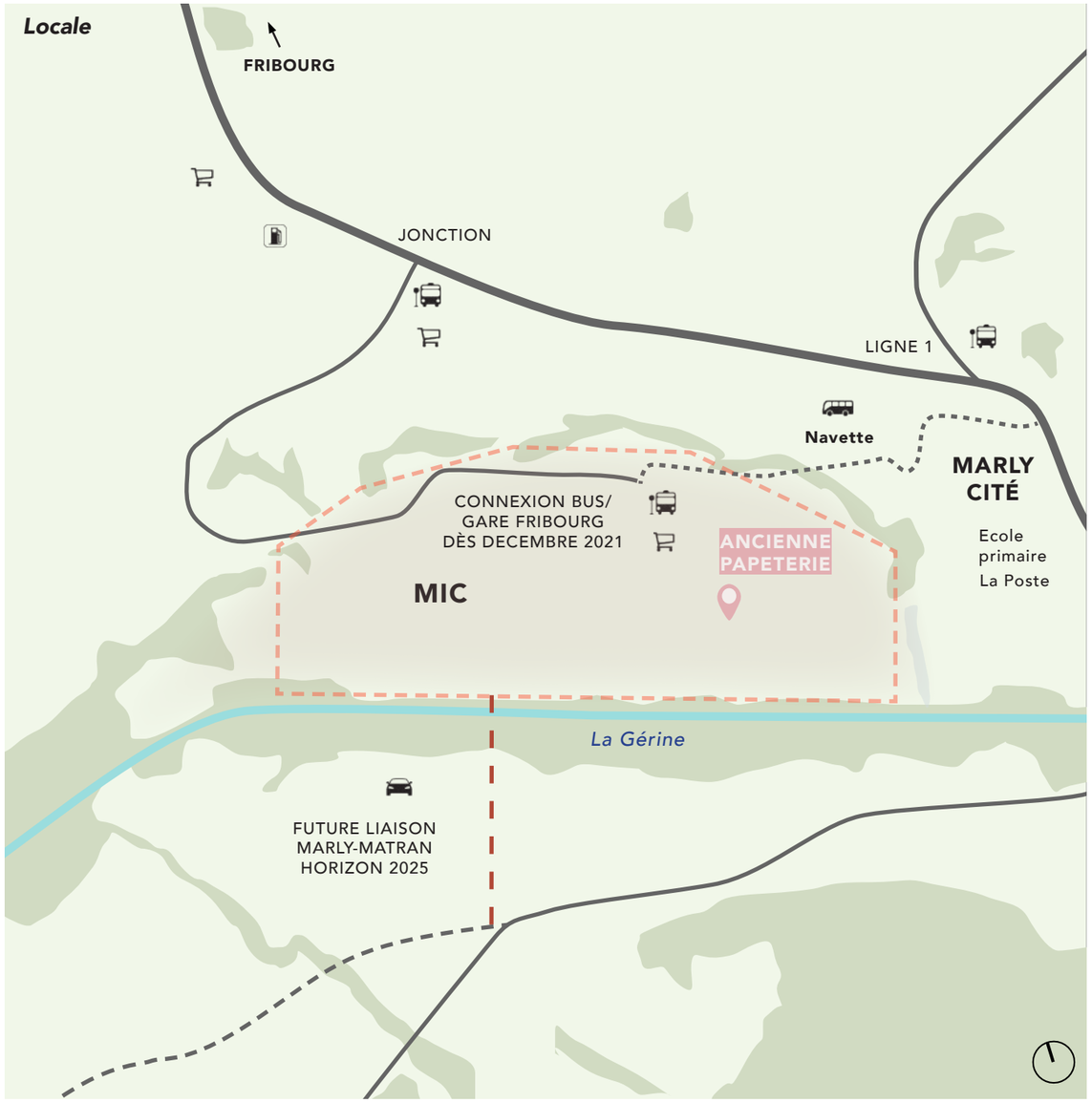
L'Ancienne Papeterie, 20ème siècle

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

OPL,
One Planet Living

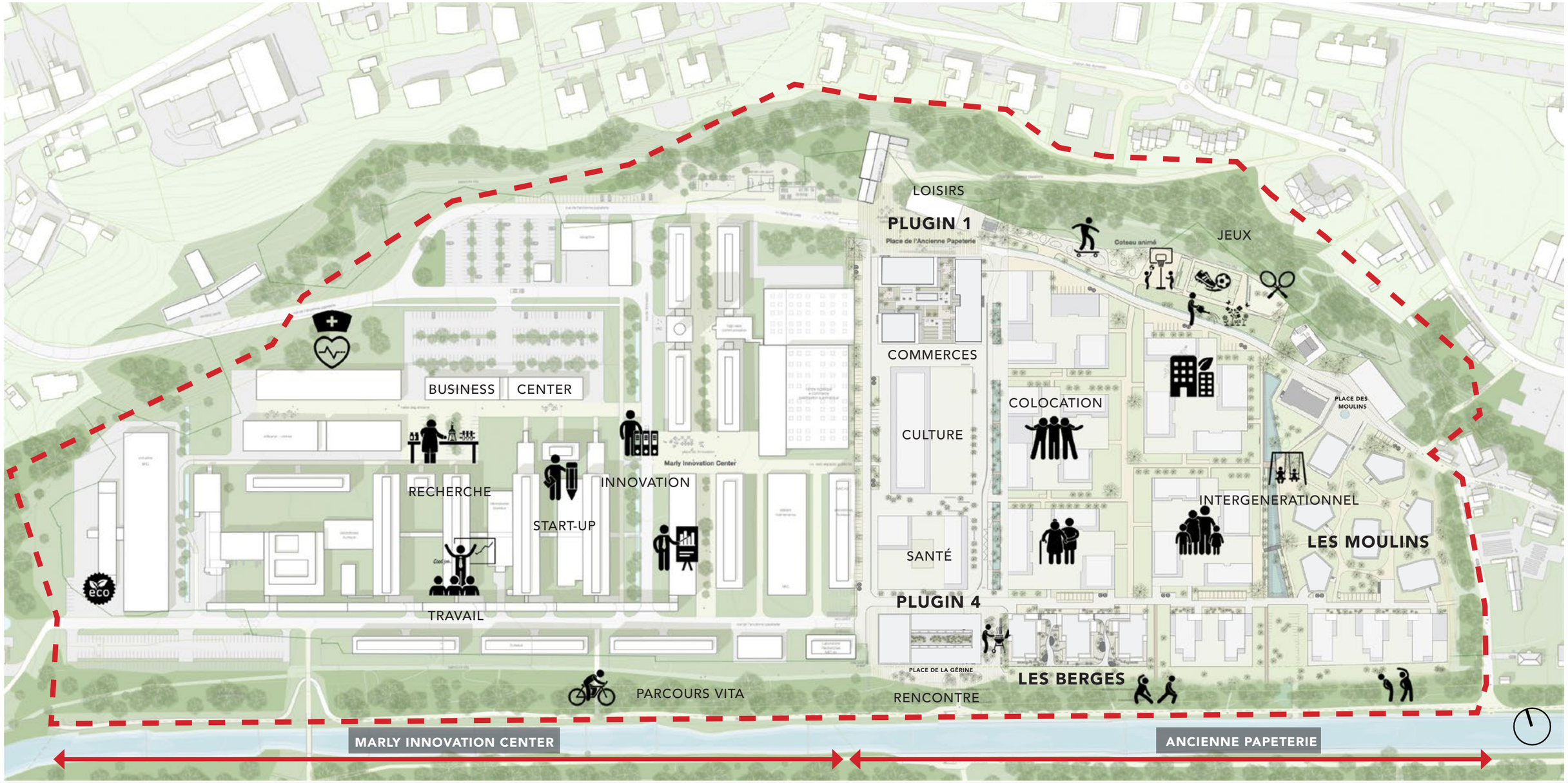
Association One Planet Living

One Planet Living est une démarche qui vise à implémenter des quartiers durables en Suisse tout en certifiant leur construction. L'association a été fondée en 2018 par le WWF Suisse et Implenia Suisse SA qui travaillent ensemble depuis plusieurs années.

Aujourd'hui ils désirent élargir le cercle des membres fondateurs pour créer un véritable réseau multi-parties et y inclure des collectivités publiques, des investisseurs, des promoteurs, des professionnels de la construction, des usagers, des organisations non-gouvernementales ou encore le milieu académique. Le but est de permettre le partage de connaissances et de compétences pour inciter les acteurs du secteur de l'immobilier à développer des quartiers durables labélisés OPL en Suisse.

Missions & Objectifs

L'association promeut des quartiers durables en accord avec les principes One Planet Living de Bioregional et du WWF International ainsi que des modèles d'investissements qui permettent la réalisation de tels projets. Nous proposons une approche où les intérêts de toutes les parties prenantes sont alignés autour d'un Plan d'Actions de Durabilité qui permet d'atteindre des résultats concrets par une gouvernance participative. Notre ambition est de réduire l'empreinte écologique des habitants en visant la diminution des émissions de CO2, en favorisant la biodiversité sur le site tout en maintenant un cadre harmonieux et une bonne qualité de vie.



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.

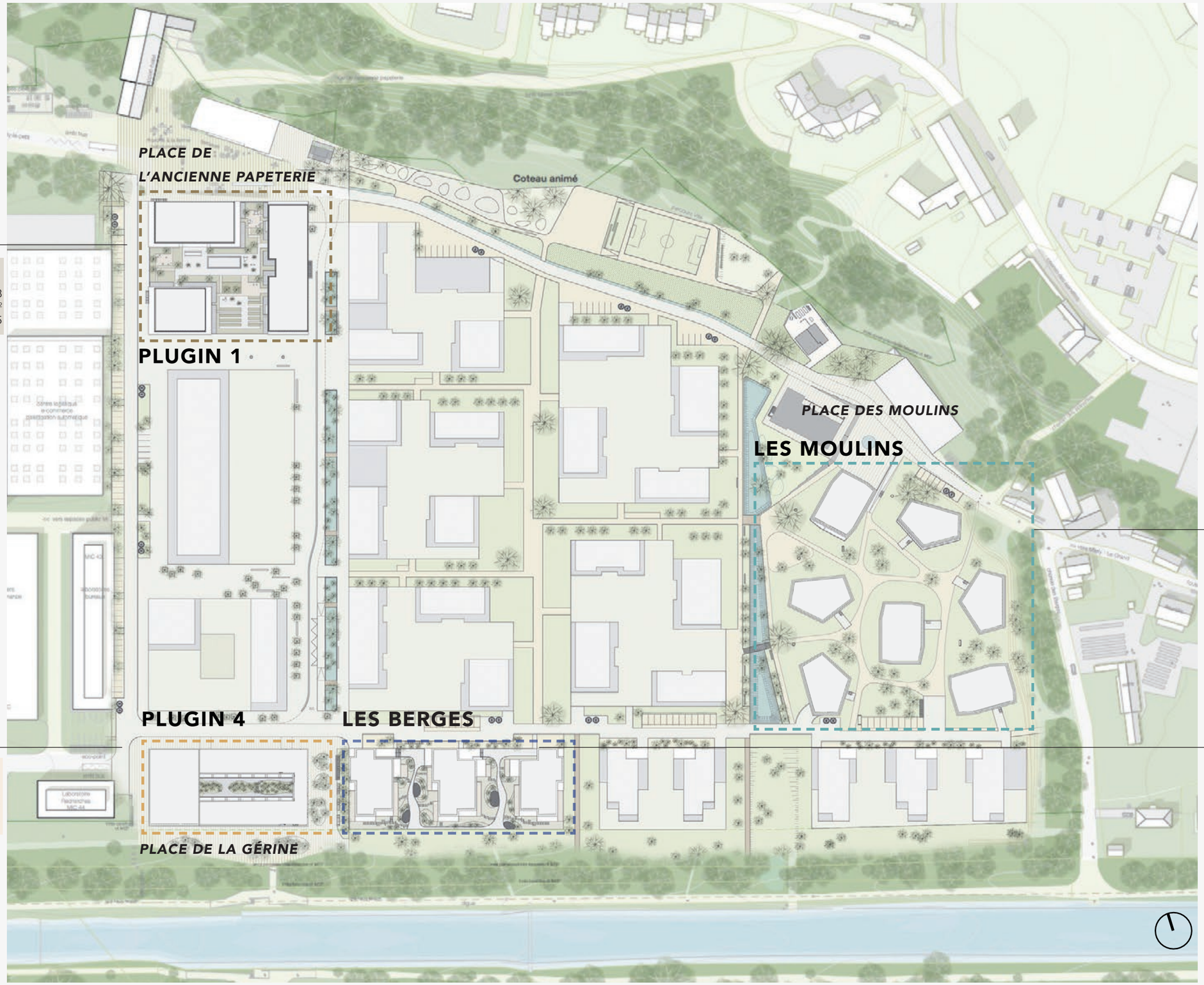
Habiter, vivre, se comporter autrement

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

Nombre de logements	68
Surfaces commerciales	2'559 m²
Places de parc intérieures	175

Plugin 4

Nombre de logements	78
Surfaces d'activités	2'691 m²
Places de parc intérieures	96

Les Moulins

Nombre de logements	127
Surfaces d'activités	150 m²
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

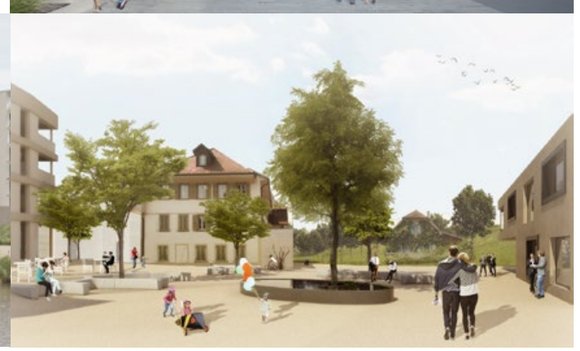
1

2

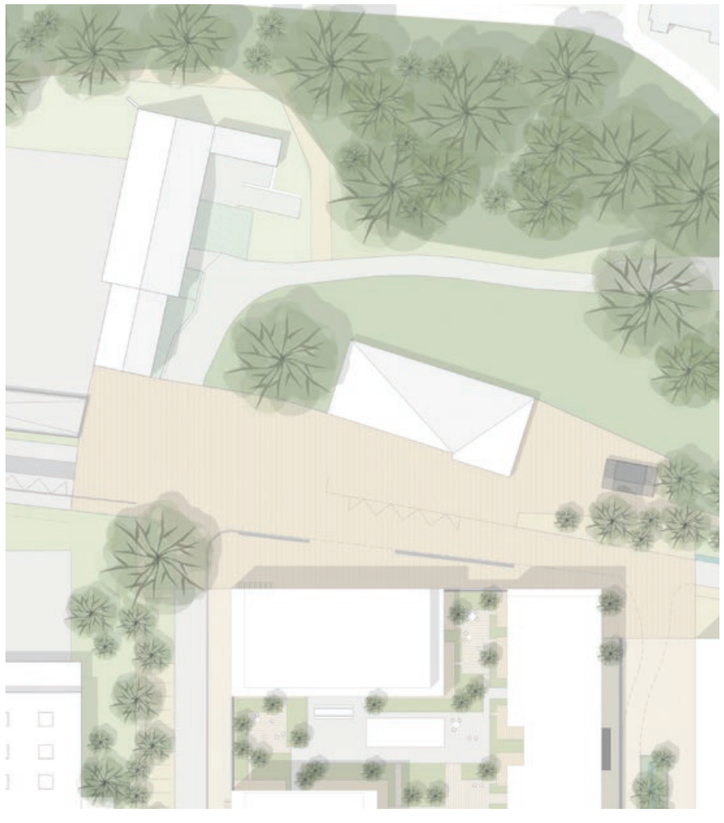
3

Place des Moulins

Place de la Gérine

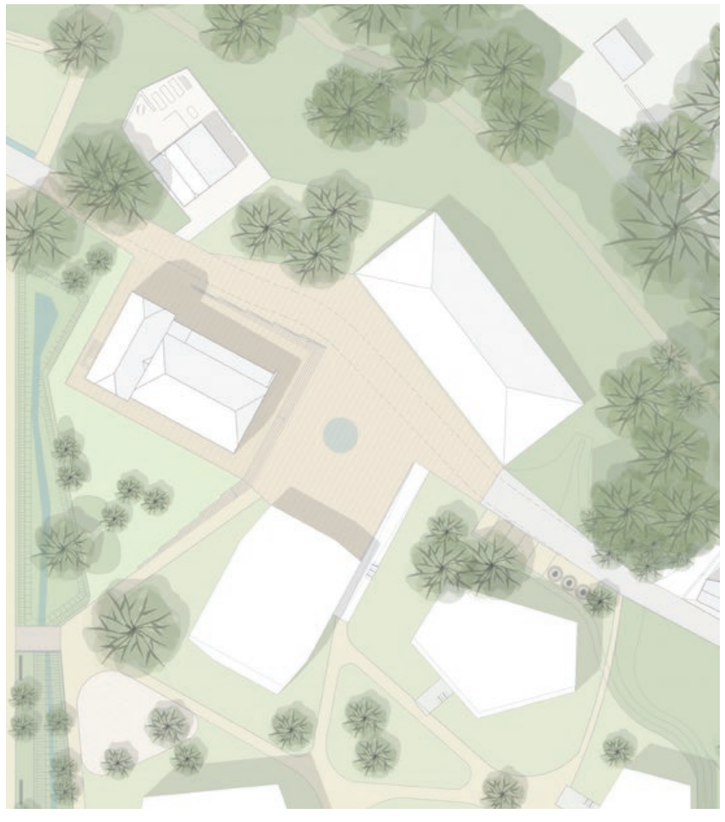


PLACE DE L'ANCIENNE PAPETERIE



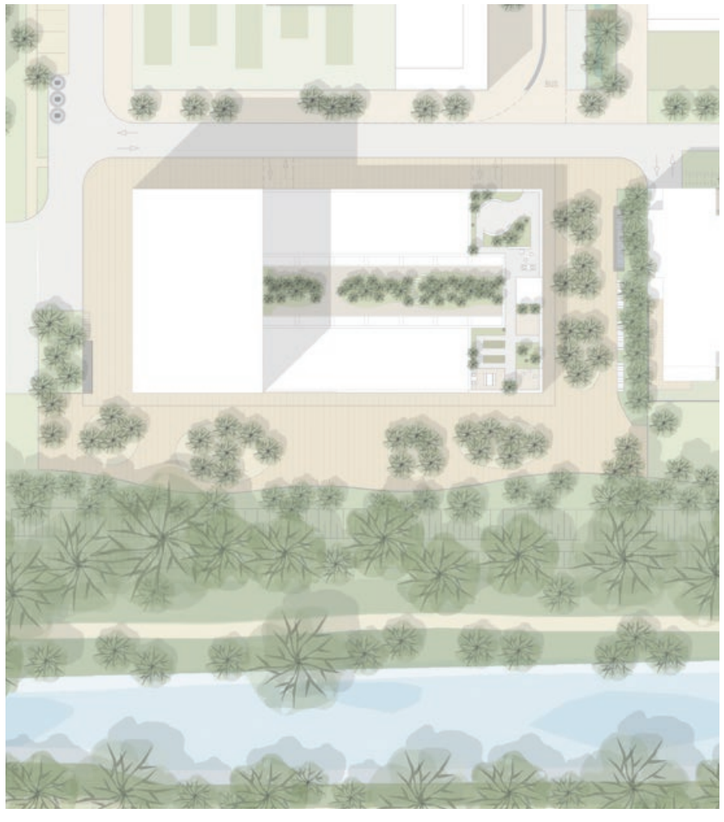
Porte d'entrée du quartier, la place de l'Ancienne Papeterie est un lieu dynamique et multimodal.
Les rez-de-chaussées commerçants animent la place et incitent aux rencontres entre habitants. Le lien au patrimoine bâti et naturel est fortement présent de par la conservation de la ferme existante ainsi que l'ouverture sur le cordon boisé.

PLACE DES MOULINS

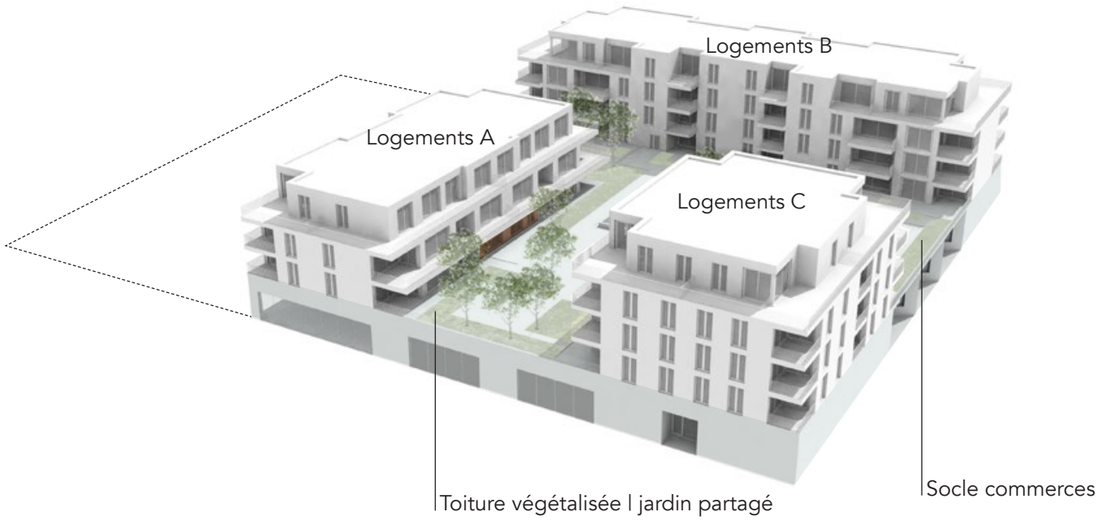


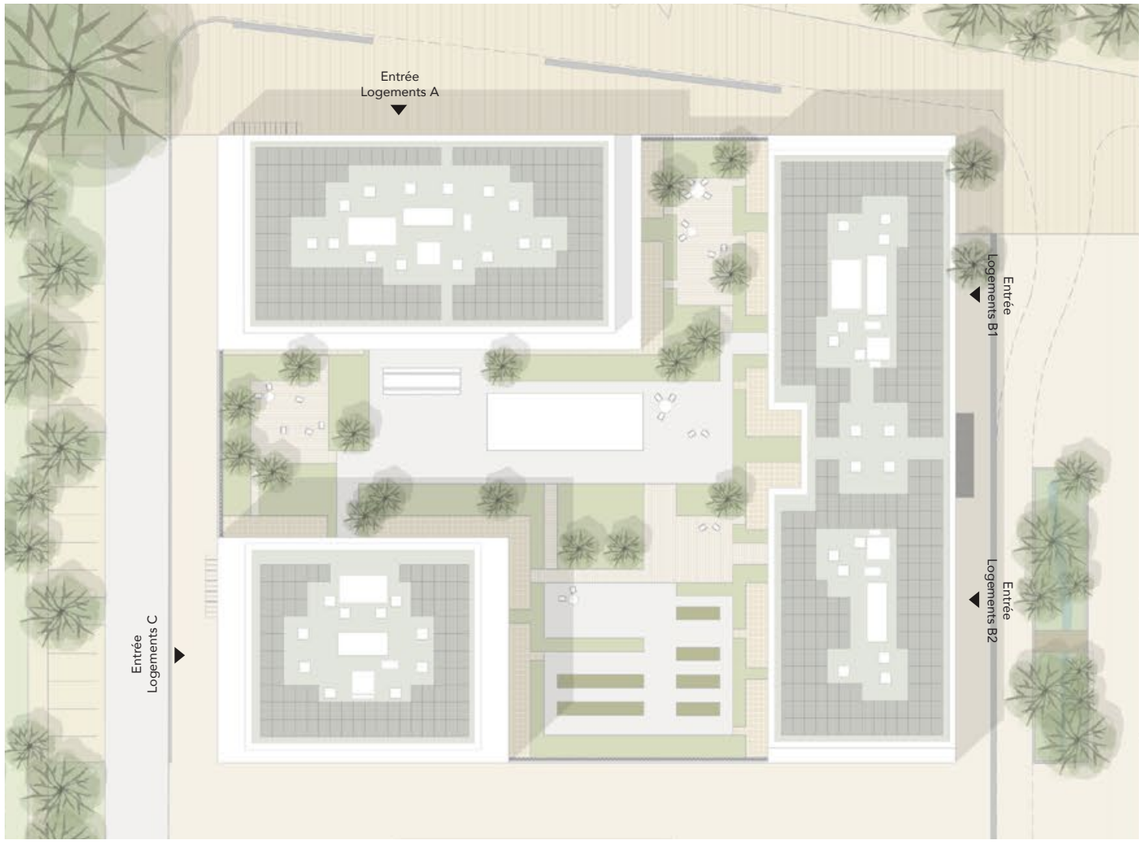
La place des Moulins se situe à l'entrée Est du quartier, à proximité immédiate de Marly-le-Grand où se trouve un moulin, mémoire du passé du site, donnant le nom de ce nouveau lieu de vie. La terrasse du tea-room invite à une pause. Le maintien de l'ancienne école ménagère et le réaménagement de son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

PLACE DE LA GÉRINE



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.





Vue en plan - Plan toiture

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, charactérisé par son plan libre, résulte en un espace abondant, flexible à la personalisation de l'habitant.

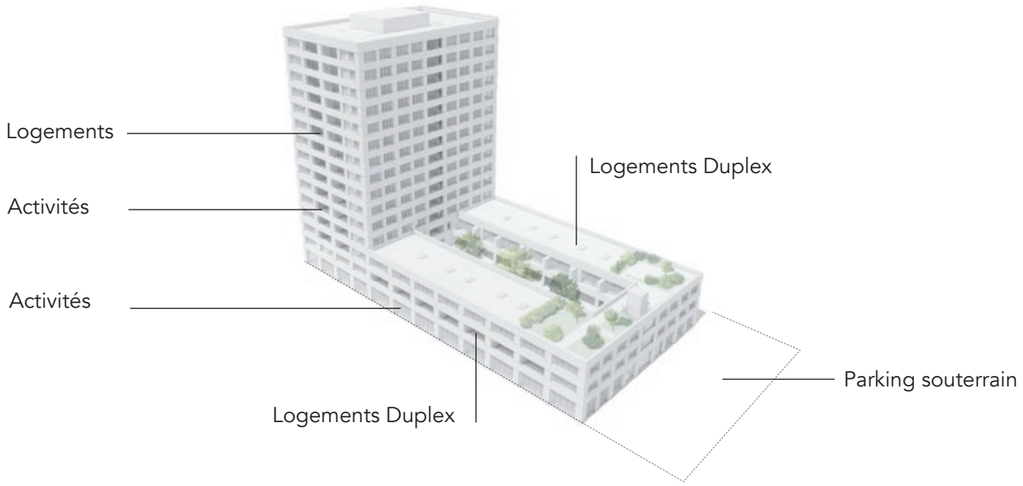
Concept paysager

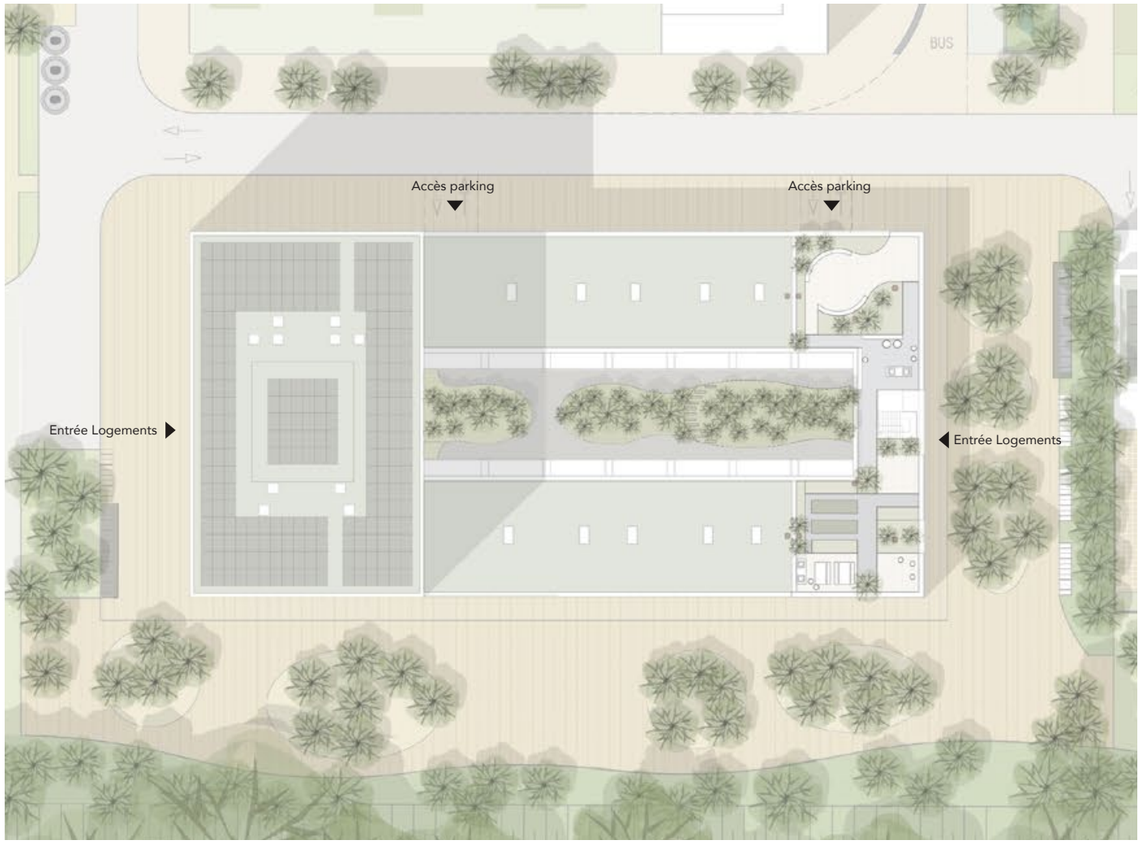
L'aménagement propose un espace extérieur privé pour les logements.
Des espaces collectifs au cœur des trois immeubles favorisent la rencontre et offrent des usages variés : une terrasse liée au local commun, des placettes plantées et un espace de potagers, lieu de partage et d'échange. La privacité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

Plugin 1 en chiffres

	Studios	2.5 p	3.5 p	4.5 p	5.5 p	Total
Nombre d'appartements	**2**	**23**	**31**	**10**	**2**	**68**
Pourcentage par type	3%	34%	45%	15%	3%	100%

SLN Log.	5'902.9 m²
SLN Act.	2'558.7 m²
SN Total	**8'461.6 m²**





Vue en plan - Plan toiture

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 possèderont également chacun une généreuse pièce à vivre prolongée sur une large terrasse afin d'ouvrir l'espace.

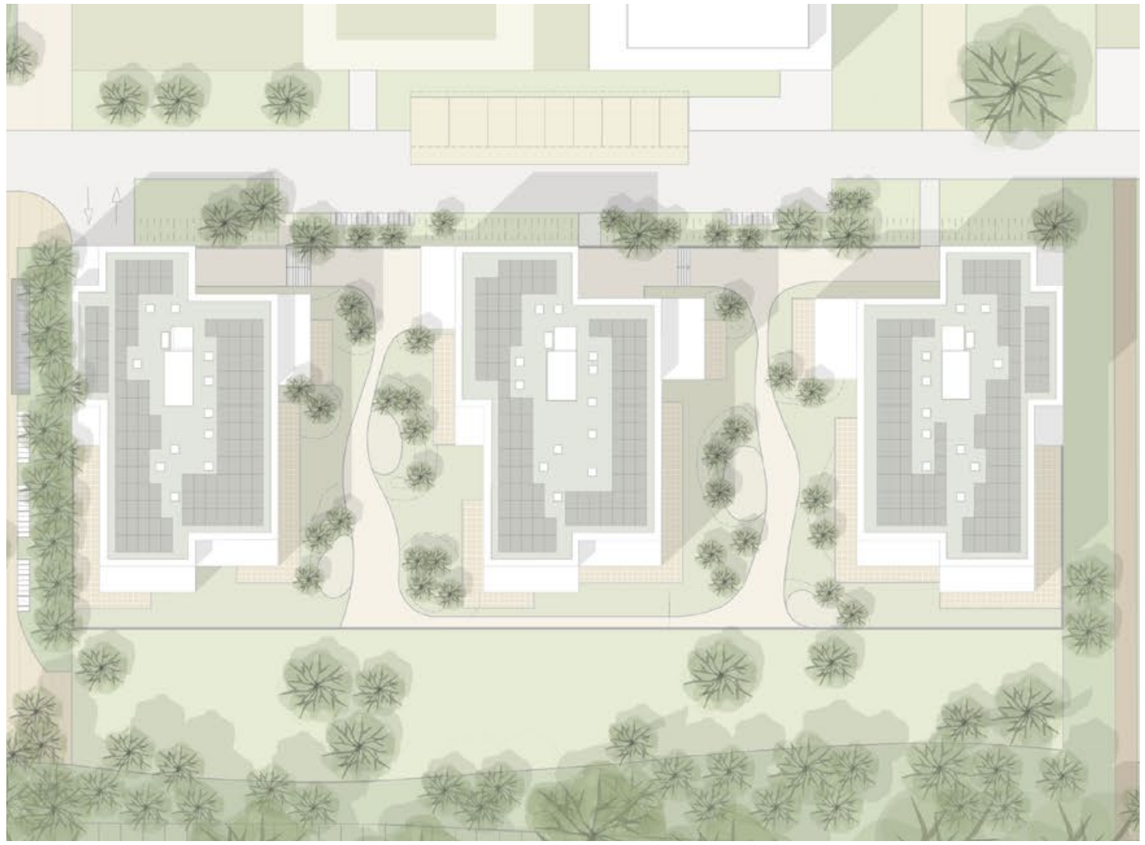
Concept paysager

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.

Plugin 4 en chiffres

	2.5 p	3.5 p	4.5 p	Total
Nombre d'appartements	**24**	**34**	**20**	**78**
Pourcentage par type	31%	43%	26%	100%

SLN Log.	6'918.4 m²
SLN Act.	2'653.0 m²
SN Total	**9'571.4 m²**



Vue en plan - Plan toiture

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.

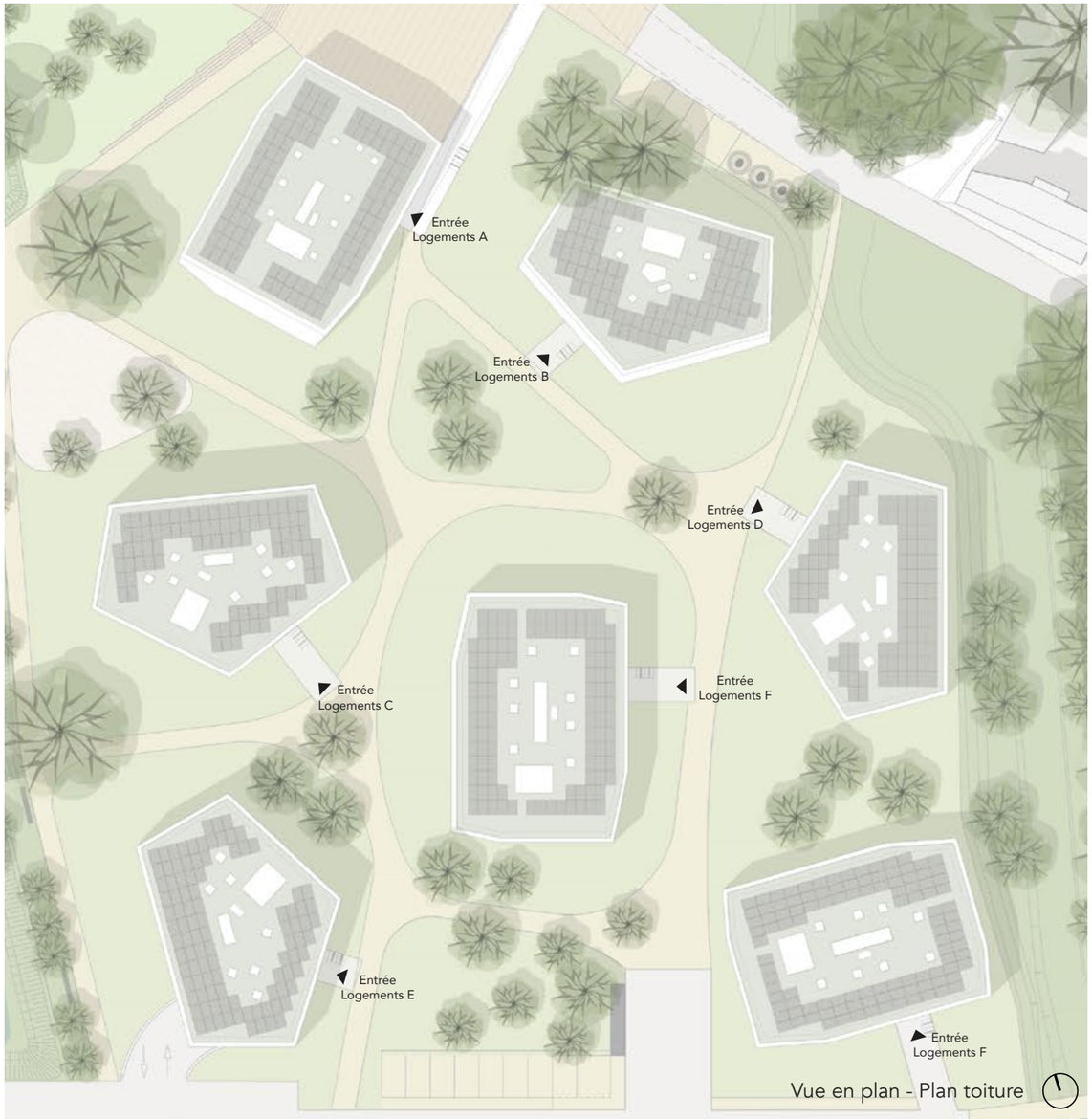
Concept paysager

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.

Les Berges en chiffres

	2.5 p	3.5 p	4.5 p	Total
Nombre d'appartements	**44**	**26**	**18**	**88**
Pourcentage par type	50%	30%	20%	100%

SLN Log.	7'421.6 m²
SLN Act.	0 m²
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
Nombre d'appartements	**2**	**54**	**42**	**29**	**127**
Pourcentage par type	2%	43%	33%	23%	100%

SLN Log.	10'750.7 m²
SLN Act.	207.7 m²
SN Total	**10'958.4 m²**

INTERVENANTS

• 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

les indications figurant dans la présente plaquette ne sont pas contractuelles - 2019

MARLY INNOVATION CENTER

anura S.A.
IMMOBILIER & PROMOTION

Un quartier certifié OPL