

An aerial photograph showing a residential area on the left with houses and streets, and a large, open agricultural field on the right. A road runs between the two areas.

Optimiser les espaces d'activité économique à l'heure de la Sobriété foncière

THOMERY

18 AVRIL 2023


**PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
départementale
des territoires


RÉSEAU
AMÉNAGEMENT
DDT 77

77
Seine-et-Marne
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

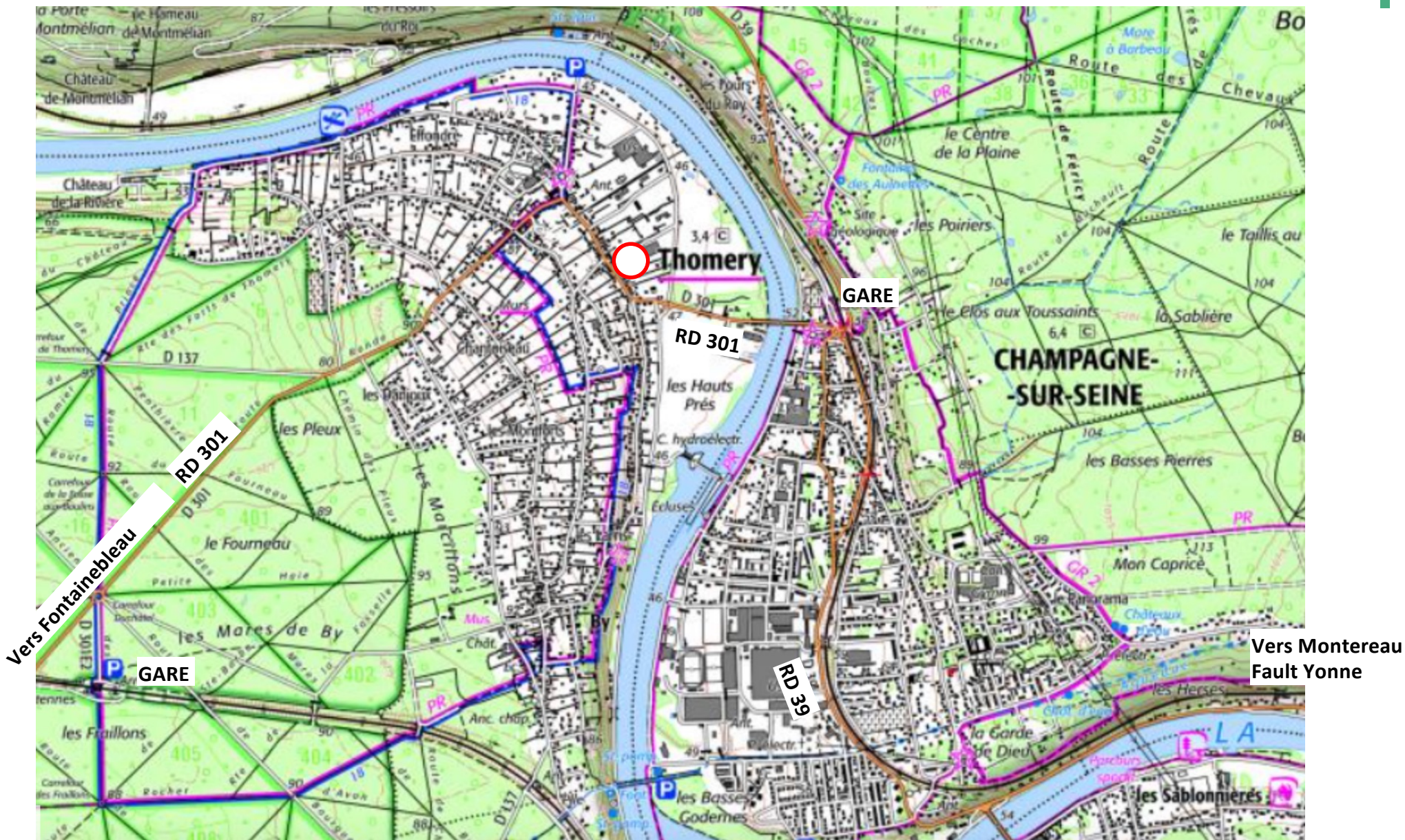
Isabelle Rivière Architecte Urbaniste

Situation de Thomery



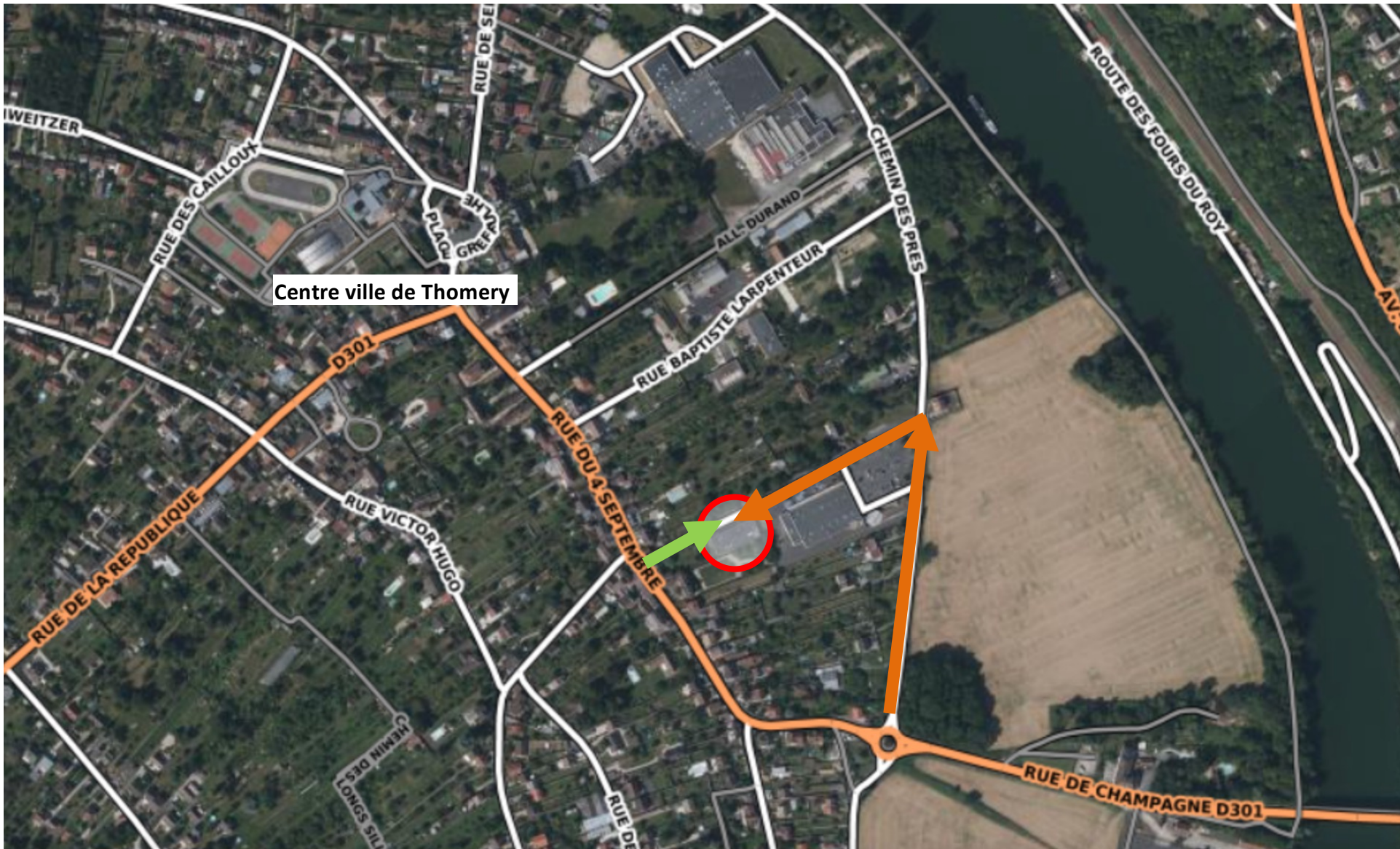
Thomery, ville de 3500 habitants, proche de Fontainebleau, située entre Seine et forêt. Elle appartient à la communauté de communes Moret Seine et Loing qui représente 39 000 habitants.

Situation de l'opération 



Desservie par la RD301, par la RD39 via le pont franchissant la Seine et par la gare de Champagne sur Seine

Situation de l'opération



A 400 mètres du centre de Thomery (commerces de proximité, équipements publics), l'accès voiture est mutualisé avec celui du supermarché voisin Auchan

➡ Accès voiture

➡ Accès piéton / cycle

L'état des lieux en 2010 avant intervention



Le bâtiment de plain pied était en déshérence depuis 15 années, auparavant il avait abrité une quincaillerie Catena.

Appartenant à la communauté de communes, il servait à divers stockages.

En 2016, la commune acquière ce bien dans le cadre de sa politique de développement économique. Elle souhaite le reconvertir afin de pouvoir proposer des locaux adaptés à des entreprises artisanales.

Les loyers perçus permettent de rembourser le prêt contracté par la commune. Aucune subvention n'a été demandée.

Source : remonter le temps période 2006-2010

L'état des lieux en 2017 avant intervention



L'ouvrage est adossé à la limite séparative sud.

Il est constitué d'une volume parallélépipédique de plain pied auquel vient s'ajouter un auvent en façade nord en mauvais état.

L'ensemble de la construction est en béton: ossature poteau/poutre, dalle au sol et dalle de couverture.

Remplissage en parpaing peint monté entre poteaux.

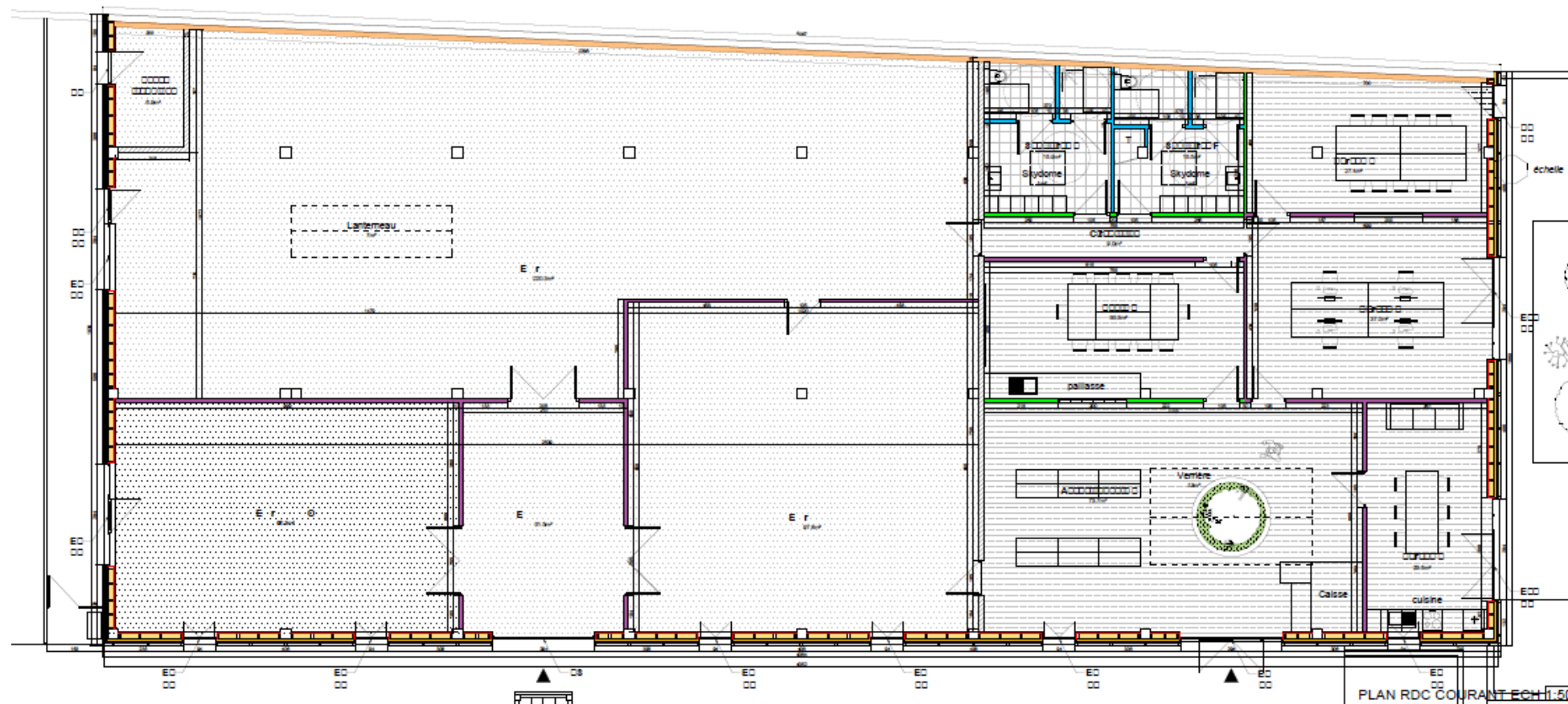
Pas d'ouverture à l'exception de la porte d'entrée.

L'état général est satisfaisant, à l'exception du complexe d'étanchéité du toit terrasse qui sera refait.

L'architecte a été chargé d'une étude de faisabilité et plusieurs scénarios ont été proposés. Rapidement la démolition totale a été écartée.

Dès les études préalables la structure a été vérifiée par un bureau d'études .

Le programme



Le programme :

- Remise en état général de l'ouvrage et du jardin,
- Mise aux normes de l'ensemble (thermique, sécurité incendie, accessibilité) et demande de classement ERP (dépôt d'une autorisation de travaux en même temps que le permis de construire),
- Partition de l'espace intérieur en deux ensembles : une partie entrepôt sur 2/3 de la surface, une partie bureaux/commerce/sanitaires sur le tiers restant,
- La réhabilitation doit permettre de créer un bâtiment singulier faisant la promotion des procédés écologiques de construction .

Le projet - le chantier



Un bâtiment avec une structure poteau / poutre propice :

- à la création d'ouvertures en façade,
- à une restructuration du cloisonnement,
- à accueillir divers usages.

Création d'ouverture en toiture pour éclairer dans le profondeur du bâtiment.

Le projet - le chantier



Utilisation de matériaux biosourcés :

- ossature en bois de douglas,
- isolation en fibre de bois entre les montants de l'ossature et complément d'isolation extérieure,
- bardage et modénature rapportée en bois naturel,
- en partie basse bardage aluminium laqué ton gris,

La façade sud en limite séparative est isolée par l'intérieur également par de la fibre de bois.

Les menuiseries sont constituées par des ensembles mixtes bois/aluminium laqué gris avec volet roulant.

Les modénatures rapportées créent le garde-corps du toit terrasse (non accessible).

20 m² de panneaux photovoltaïques sont installés en toiture.

La réalisation livrée en 2019



Exigences thermiques : arrêté du 22 mars 2017
Etude thermique réalisée en 2018

Programme réalisé :
Bureaux 200 m², commerce 40 m², entrepôt 429 m²,
Pour un total de 669 m²

10 emplois compris les dirigeants (entreprise familiale)



La réalisation livrée en 2019



Samuel HUET *architecte DPLG*
3ter, rue de Seine - 77810 THOMERY
Tel : 01 72 66 79 77
Mail : contact@woody-architecture.fr

AB Engineering *BET structure / fluides / elec*
1, rue du 1er mai - 92000 NANTERRE
Tel : 06 50 07 37 57
Mail : j.bougron@ab-engineering.fr

L'Habitat Économique *BET Thermique*
2ter, rue de Lorrez le Bocage
77710 Nanteau sur Lunain
Tel : 06 84 53 47 12
Mail : jerome.blondeel@habitat-economique.fr

Mise en valeur sur le site internet de la commune de Thomery

LA LOCATION D'ESPACES POUR DES ACTIVITÉS PROFESSIONNELLES

La ville propose à la location, différents espaces ou bâtiments dont elle est propriétaire.

Renseignements auprès d'Etienne Troubat, 1er adjoint : e.troubat@mairiethomery.fr

Espace de co-working (en cours de réalisation)

9 bis rue de la République

Le logis des entrepreneurs

9 bis rue de la République

Cet espace accueille l'entreprise Euronext Funds360 et le commerce La Cave By Thomery.

Local commercial

67 rue du 4 septembre

L'entreprise [Thés Christine Dattner Paris](#), actuelle locataire, y a installé une boutique et un entrepôt de fabrication de ses thés.



Bâtiment Place Greffulhe

7 place Greffulhe

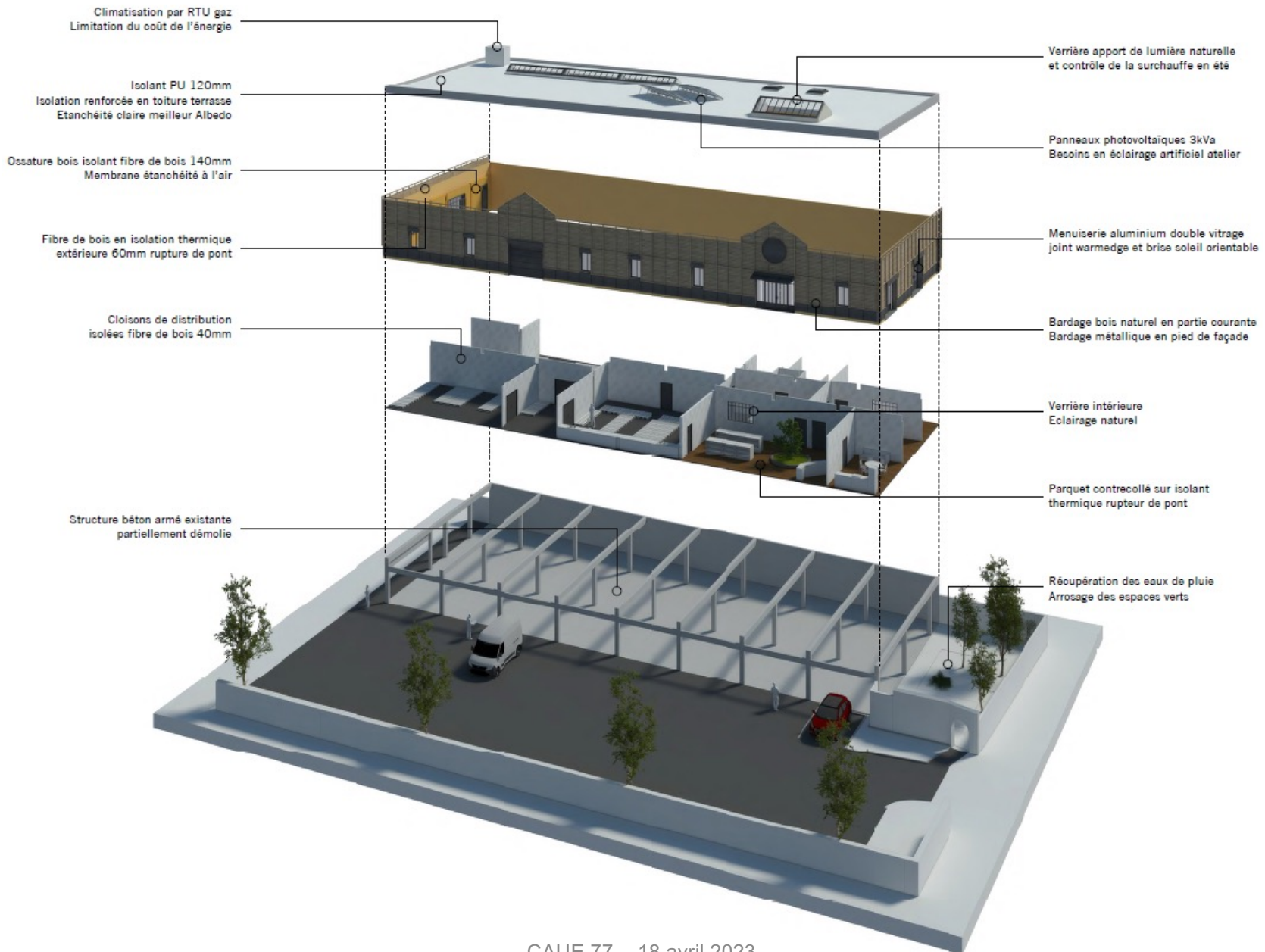
Ce bâtiment abrite actuellement le bureau de La Poste et l'entreprise Pigment Communication.

Local (ex club nautique)

1ter chemin des Prés

L'espace est loué par l'auto-école FCDSA.

Lauréat des Trophées de la construction 2020



492 BAL

2019
BAT 67 - THOMERY



S. Huet
©S. Huet

| Facebook | Instagram | LinkedIn | Twitter | Vidéo | Géolocalisation | Document |

77
c|a.u.e

2019
BAT 67

19-04



REHABILITATION

ADRESSE / 67, rue du Quatre Septembre
COMMUNE / THOMERY
CODE POSTAL / 77810
TYPE DE REALISATION / ACTIVITES
MOA / Commune de Thomery
MOE / Samuel Huet - Woody architecture
L'Habitat Econome BE Thermique / INGEBIME BE TCE /
Entreprise GIRARD Ouvrages Bois
PROGRAMME / Réhabilitation d'une friche industrielle en
Entrepôts, boutique et bureaux
SURFACE / 670m²
COUT / 470 000 € HT

NOTICE ARCHITECTURALE /

Nous proposons de démontrer qu'une réhabilitation exemplaire en matière de développement durable peut être viable économiquement. Les études thermiques confirment la pertinence du système de façade rapportée en ossature bois et isolation en fibre de bois rigide extérieure, ainsi que la mise en œuvre d'un Rooftop RTU très haute performance assurant le chauffage et le rafraîchissement (équipement installé pour la première fois en France). Les percements importants en toiture amènent la lumière naturelle au cœur du bâtiment et réduisent les besoins en éclairage artificiel.

L'eau de pluie est récupérée pour l'entretien des espaces verts, une installation photovoltaïque compense partiellement la consommation électrique. Le bardage se transforme en garde-corps sur le toit terrasse, augmentant la hauteur du bâtiment et sa visibilité. Le volume intérieur généreux est conservé, les réseaux apparents et la sous face de la dalle béton contrastent avec l'aménagement soigné des locaux.

Au final, l'opération a permis de livrer un bâtiment performant et écologique pour un coût inférieur à une réhabilitation traditionnelle.

MOTS CLES/ HASHTAGS

#préciser #préciser # préciser

CONTACT / contact@woody-architecture.fr

PHOTOGRAPHIES / ©S. Huet

L'entreprise installée dans le bâtiment réhabilité se développe et étudie avec le même architecte une nouvelle implantation pour l'entrepasage : 700 m2 de construction nouvelle toujours dans le bourg de Thomery.

