

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE

LOGEMENTS – COMMERCES – EQUIPEMENT PUBLIC – LOCAUX D'ACTIVITES
– ZAC ECO-QUARTIER VICTOR HUGO – BAGNEUX - POLE GARES – LOT G3 –

NOTE SYNTHETIQUE DE PRESENTATION DU PROJET

Les sociétés NEXITY-PARIS VAL DE SEINE, LINKCITY IDF et le Groupe IMESTIA, désignées comme maîtres d'ouvrage par la SADEV, envisagent la construction de logements en accession, sociaux et intermédiaires, de locaux commerciaux et d'activités, d'un équipement public et d'un parking, sur le lot G3, situé dans le secteur Pôle Gare de la ZAC Victor Hugo à Bagneux. Cet ensemble immobilier se situe entre les quartiers de Pierre Plate et la future Place des Gares. La mixité de l'opération participe à la volonté exprimée par la Ville de Bagneux et la SADEV 94 d'obtenir sur ce territoire des projets innovants et durables.

Dans cette dynamique, l'opération doit être exemplaire dans sa conception comme sa réalisation. Son architecture doit être séduisante pour le futur résident et développer de bonnes qualités d'usage, en s'inscrivant dans le cadre du cahier des charges de la ZAC et celui de la fiche de lot établie par Arte Charpentier Architectes et ses partenaires.

Tous ces aspects ont déterminé nos objectifs :

- **Une insertion urbaine et paysagère soignée**
- **Un programme immobilier favorisant le bien-être de l'occupant**
- **Un ensemble au vocabulaire architectural contemporain de qualité**
- **Une conception s'inscrivant dans une démarche environnementale pertinente**

I/ PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

L'écoquartier Victor Hugo situé au nord de la commune de Bagneux s'inscrit sur un territoire appelé à de profondes mutations. Depuis quelques années la ville a lancé plusieurs opérations d'urbanisme, de la réhabilitation du centre ancien à la rénovation urbaine de ses quartiers Sud en passant par la reconquête de l'ancien site de la DGA. Le prolongement de la ligne 4 du métro au cœur de l'écoquartier accentue cette dynamique. L'implantation de cette ligne a directement guidé la création de la ZAC, en 2007, afin d'accompagner l'évolution de ce secteur appelé à bénéficier à l'horizon 2021 des effets leviers de l'arrivée d'une interconnexion Ligne 4 du métro / GPE et de l'émergence d'un pôle multimodal.

Autour de ce pôle, un espace public dimensionné à l'échelle de la ville (place de 5 000m² environ) est envisagé au cœur de l'îlot offrant un lieu de vie pour les quartiers et une nouvelle centralité à la ville.

Cette nouvelle centralité est entourée de trois ensembles immobiliers remarquables, nouveau signal urbain, marqueur fort d'un quartier renouvelé : le lot G1, situé au droit de la future sortie du métro 15, le lot G2, au Sud Est de la place, dont le chantier a été lancé courant 2020, et **le lot G3**, à l'ouest de la ligne 04.



Le pôle Gare au sein de la ZAC Victor Hugo, extrait de la fiche de lot.



Plan général de la ZAC Victor Hugo avec l'emplacement du LOT G3

Le Lot G3, continue donc les opérations du quartier Pole Gare, après le démarrage du chantier du Lot G2 courant 2020, et amorce le nouveau visage du quartier de Pierre Plate à l'ouest en ouvrant par sa géométrie la place de la gare vers le mail Debussy. Cet ensemble immobilier combinant trois programmes de logements, un équipement public ainsi que des commerces et des locaux d'activités, complète la nouvelle centralité de ce pôle gare, en répondant aux volumétries des lots G1 et G2 de l'autre côté de la place.

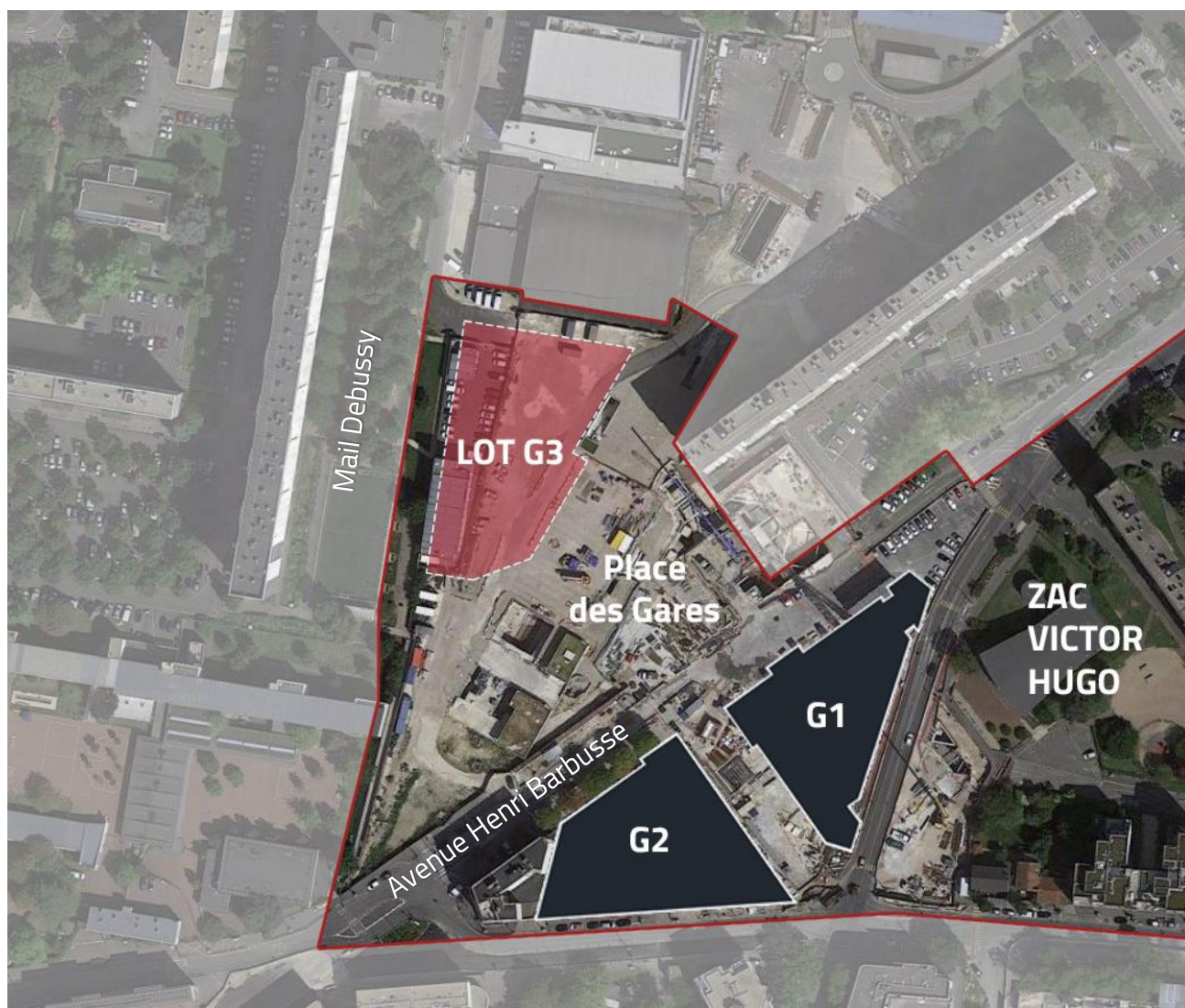


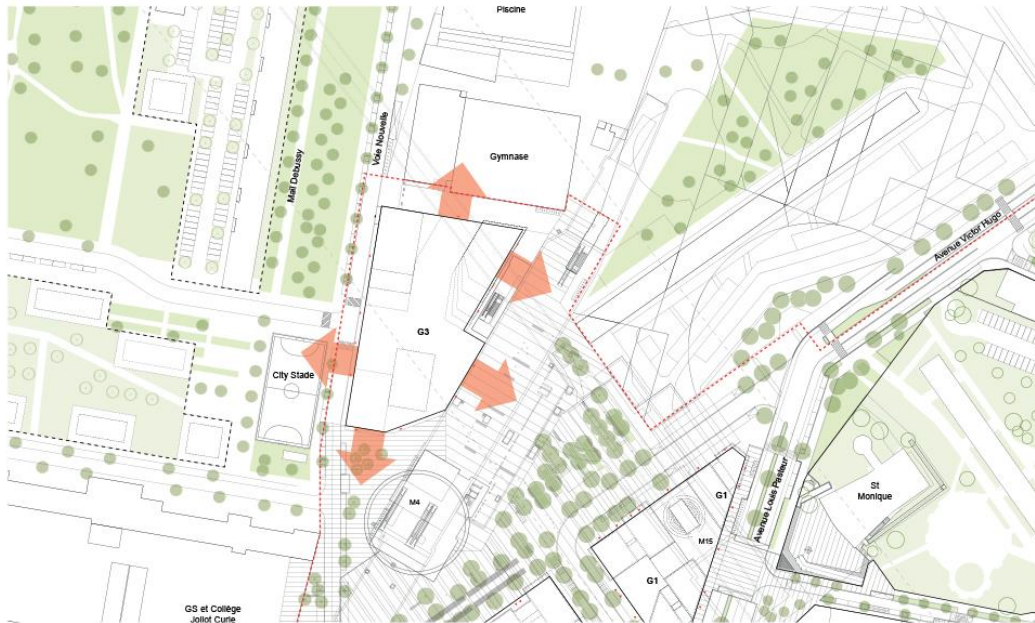
Photo aérienne du quartier Gare avec l'emprise de la ZAC et celle du lot G3

Le site du lot G3 est actuellement occupé par les installations de chantier de la RATP pour la construction des infrastructures du métro de la ligne 04.

Central et situé à l'articulation de la ZAC Victor Hugo et du renouvellement de la Pierre Plate, le Lot G3 occupe une place stratégique à l'échelle du site et ne présente aucune « façade arrière ». Une configuration pour le moins atypique. Ainsi chaque orientation réclame un dialogue fin en continuité avec son contexte urbain :

- au sud, la profondeur de recul et sa configuration en pointe agit comme un signal architectural fort depuis la place et l'avenue Henri Barbusse,
- au nord, la programmation du G3 doit venir renforcer le pôle d'équipements déjà existant (gymnase Henri Wallon et piscine municipale)

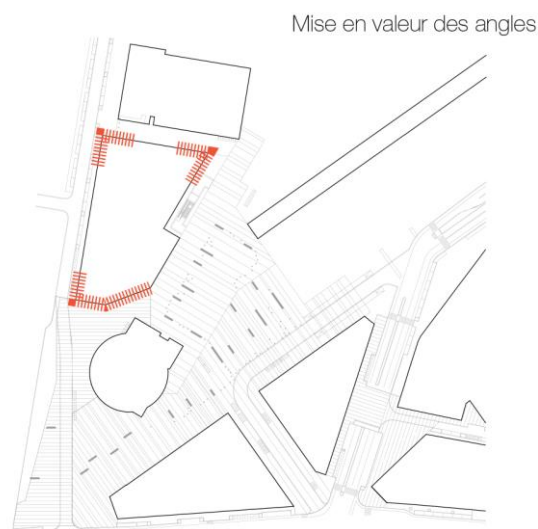
- à l'est, l'îlot vient border l'espace public majeur du secteur Pôle Gare dans une logique de composition d'îlots insulaires (G1, G2, G3) articulés autour d'une place d'envergure aux usages de partage, de détente et de connexion,
- à l'ouest, l'îlot se tourne vers le quartier de la Pierre Plate et le Mail Debussy en se positionnant en fond de perspective de la voie nouvelle, axe de recomposition majeur du quartier. Il apparaît comme un point d'appel des habitants de la Pierre Plate vers la centralité du Pôle Gare.



Extrait de la fiche de lot, dialogue de chaque orientation avec le contexte

Tous les bâtiments seront implantés à l'alignement sur l'emprise publique le long des voies principales (Place des Gares et voie arrière du lot G3) comme le préconise les orientations urbaines, en prenant soin de valoriser les angles principaux de l'ensemble, au Nord-Est et Nord-Ouest, et au Sud.

Les angles des constructions futures et plus particulièrement ceux situés en limite d'emprise foncière devront avoir un traitement particulier en adéquation avec la composition générale de la façade.



Extrait de la fiche de lot, mise en valeur des angles



LOT G3, Emprise façade le long du mail DEBUSSY



LOT G3, Emprise façade depuis la future place des Gares

II/ PRESENTATION DU PROJET

Prenant place dans un secteur en pleine évolution, le long de la nouvelle ligne de métro O4, dont le terminus sera en pied de façade et à proximité immédiate de la ligne 15 du Grand Paris Express, le lot G3 occupe une position symbolique dans l'aménagement de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo.

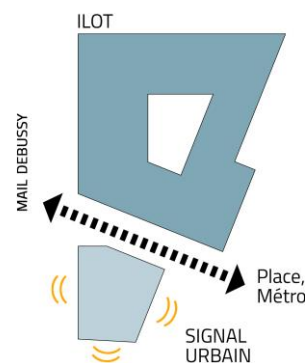
En limite de Zac, ce site est à la rotule de plusieurs quartiers qui tendent à se retrouver, grâce à l'arrivée du métro notamment. Il s'agit de concevoir un bâtiment remarquable, au fort impact dans le paysage Balnéolais, répondant aux besoins de mixité programmatique et d'identification du quartier.

INSERTION DANS LE SITE

Ensemble immobilier combinant logements privés, intermédiaires et sociaux, équipement, commerces et locaux d'activités, le projet du lot G3 contribue à l'animation quotidienne de ce nouveau quartier. L'îlot traite aussi bien du registre du sol, par son soubassement continu largement vitré, et par la venelle, que celui du ciel, par la définition de trois formes en émergence visibles au lointain, signifiant le nouveau pôle Gare à son environnement. Son traitement sculptural en fait un signal fort et esthétique amorçant la séquence d'architecture contemporaine de la ZAC.

Ce projet offre l'opportunité de lier des parties de la ville pour créer une harmonie en matière d'urbanisme et de morphologie. A cette volonté de relier toutes les parties mitoyennes de la parcelle par une circulation douce et directe s'ajoute l'idée de proposer un signal architectural fort en tête d'îlot, qui participe pleinement d'un mouvement de rotation entre les grands axes urbains. Pour parvenir à ces objectifs, le Lot G3 se divise en deux ensembles :

- Au Nord du lot, un îlot regroupant les commerces à Rez-de-chaussée, des locaux d'activités, les salles d'activités de l'équipement culturel au premier étage ainsi qu'un pôle médical, et enfin dans les niveaux supérieurs la majorité des logements.
- Au Sud du lot, un bâtiment vertical de 70 logements dont l'équipement polyvalent culturel forme le soubassement, véritable signal urbain de l'îlot G3.



La venelle qui résulte de la division de ces deux ensembles est une perspective ouverte à travers l'épaisseur même de l'îlot, qui oriente dès la sortie de la gare sur le quartier de Pierre Plate dans le respect des alignements imposés. En tête d'îlot, la tour acquiert le statut de repère de cette entrée en ville, ancrée au sol mais étroitement complémentaire du reste du lot G3 auquel elle est liée par une passerelle vitrée. L'espace ouvert entre ces deux ensembles urbains offre au public un passage reliant physiquement et visuellement le mail Debussy et l'esplanade des gares.

Le mode de conception du lot renforce les usages de la trame des espaces publics, depuis la place de la gare jusqu'au futur pôle bus ou le mail Debussy.

LE RAPPORT AU SOL ET AUX VOIES

Le terrain d'assiette du lot G3 est de l'ordre de 3800 m². La topographie de l'ensemble est relativement homogène, avec une pente faible depuis la place vers le Nord-Ouest de la parcelle pour la partie Nord, et une pente un peu plus marquée vers le Sud-Ouest pour la partie Sud. Le rapport au sol est marqué par la sortie de métro de la ligne 04 qui longe la façade Est sur 20m côté place des Gares.

La création d'une venelle ouverte au public entre l'îlot et le bâtiment signal démultiplie les façades actives à rez-de-chaussée : commerces, restaurants et équipements publics qui contribuent au dynamisme et à la sociabilité du nouveau quartier.

L'ÎLOT

Le traitement largement vitré des façades homogénéise le socle malgré la diversité des accès aux fonctions du bâtiment. Il permet de bénéficier d'une réelle attractivité renforçant la dimension commerciale du lot tout en intégrant les entrées logements et locaux d'activités ainsi que les espaces techniques.

Définissant une véritable continuité horizontale sur son pourtour, le soubassement réunit l'ensemble des éléments du programme demandés, en rez-de-chaussée comme au premier étage. Il renforce le statut d'immeuble d'angle du projet. Sur ce socle, les émergences de logements se combinent pour exprimer la mixité programmatique de l'îlot.

LA TOUR SIGNAL

La Tour Signal est un bâtiment vertical de 17 étages qui se dresse au croisement de l'avenue Henri Barbusse, de l'esplanade des gares et du Mail Debussy. L'édifice fonctionne comme un pivot entre les principaux centres de gravité du secteur. Sa faible emprise au sol libère les perspectives et les connexions visuelles entre les différentes entités urbaines du quartier. C'est un point d'articulation, un trait d'union, un signal urbain. Une mise en scène urbaine de l'équipement polyvalent et culturel dont l'implantation sur les deux premiers niveaux permet de développer ses 4 façades en contact avec l'espace public. Cette implantation stratégique permet à l'équipement de contribuer à la qualification de l'esplanade des gares et du mail Debussy. Ce dispositif urbain permet le développement d'un linéaire de façade largement vitré au droit du soubassement de l'édifice. L'équipement public fonctionne à la manière d'un bâtiment unique et central visible des quatre points cardinaux. L'architecture propose un dessin des deux premiers niveaux qui met en scène les différents usages de l'équipement depuis l'espace public. Au RDC se trouve la cafétéria, positionnée en façade Sud. La double hauteur sur la Façade Ouest et Sud permettra l'implantation d'usages multiples pour les activités des associations municipales. Le socle forme une architecture ludique et animée qui offre transparence et lisibilité des usages depuis le mail Debussy et l'esplanade des gares. C'est un point de repère, un lien social, un espace de rencontre pour tous les habitants au carrefour des quartiers.

TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS

VOLUMETRIE, RAPPORT AU CIEL

Le lot G3 regroupe dans la même figure plusieurs formes étroitement associées, orientées vers le cœur de vie. A proximité de la gare, la tour s'élanche du sol, affirmant sa verticalité par sa figure rectiligne et simple. Côté îlot, reposant sur le soubassement commun comprenant commerces et équipements, un travail soigné de terrasses étagées en gradins emmène le passant jusqu'au deux tours aux extrémités Nord et Est de la parcelle, traitées par un jeu de strates horizontales soigneusement agencées et ceinturées d'un jeu de balcons généreux. Cette variété donne une grande identité à chaque logement. Elle offre des appartements et des espaces extérieurs multiples et variés dans leurs typologies qui répondent à cette quête d'appropriation et de différenciation dans le collectif.

LA TOUR « SIGNAL »

La Tour Signal est un bâtiment vertical : les étages sont superposés et la verticalité du bâtiment est accentuée par de larges balcons positionnés aux quatre angles de la tour. Elle se distingue architecturalement de l'îlot pour offrir une variété volumétrique à l'ensemble du G3. Le bâtiment se séquence en trois strates distinctes pour animer ses façades mais également pour réduire l'échelle du bâti. Ce système architectural offre une graduation identifiable de la tour tout en conservant une linéarité verticale.

- Le socle, première strate, marque le pied de la tour avec la présence de l'équipement polyvalent.
- Une deuxième strate composée de logement superpose le socle du R+3 au R+6. Elle est identifiable par des allèges et garde-corps pleins offrant une meilleure intimité des balcons
- La dernière strate de la tour se compose des onze derniers niveaux unifiés par une structure légère et d'un habillage métallique périphérique faisant office de garde-corps au droit des balcons et des fenêtres.

L'ILOT

La deuxième partie du lot regroupe quatre cages d'escaliers. Relié par un socle, plusieurs émergences de logements sont unifiées par son ancrage dans le sol :

- Le couronnement de l'îlot superpose au socle un pourtour de logements jusqu'au R+06, qui naît en étages depuis la place. Sur cette couronne traitée en strate horizontale, deux émergences distinctes :
- La tour Nord-ouest propose une écriture simple à partir du regroupement de deux cages de logements. Une faille fragmente ce grand bâtiment, bien visible de la barre Debussy. Le double volume des étages supérieurs se pose sur la couronne de logements de l'îlot dans un nouveau langage architectural.
- La tour Est participe du même mouvement ascendant : des balcons variés se projettent vers la place dans une grande amplitude. Le bâtiment se développe par terrasses décalées du R+2 au R+7 autour du jardin en cœur d'îlot. La tour s'élève dans une variété de balcons, d'espaces extérieurs généreusement dimensionnés aux angles, de teintes et de matières qui en enrichissent la perception et l'usage.

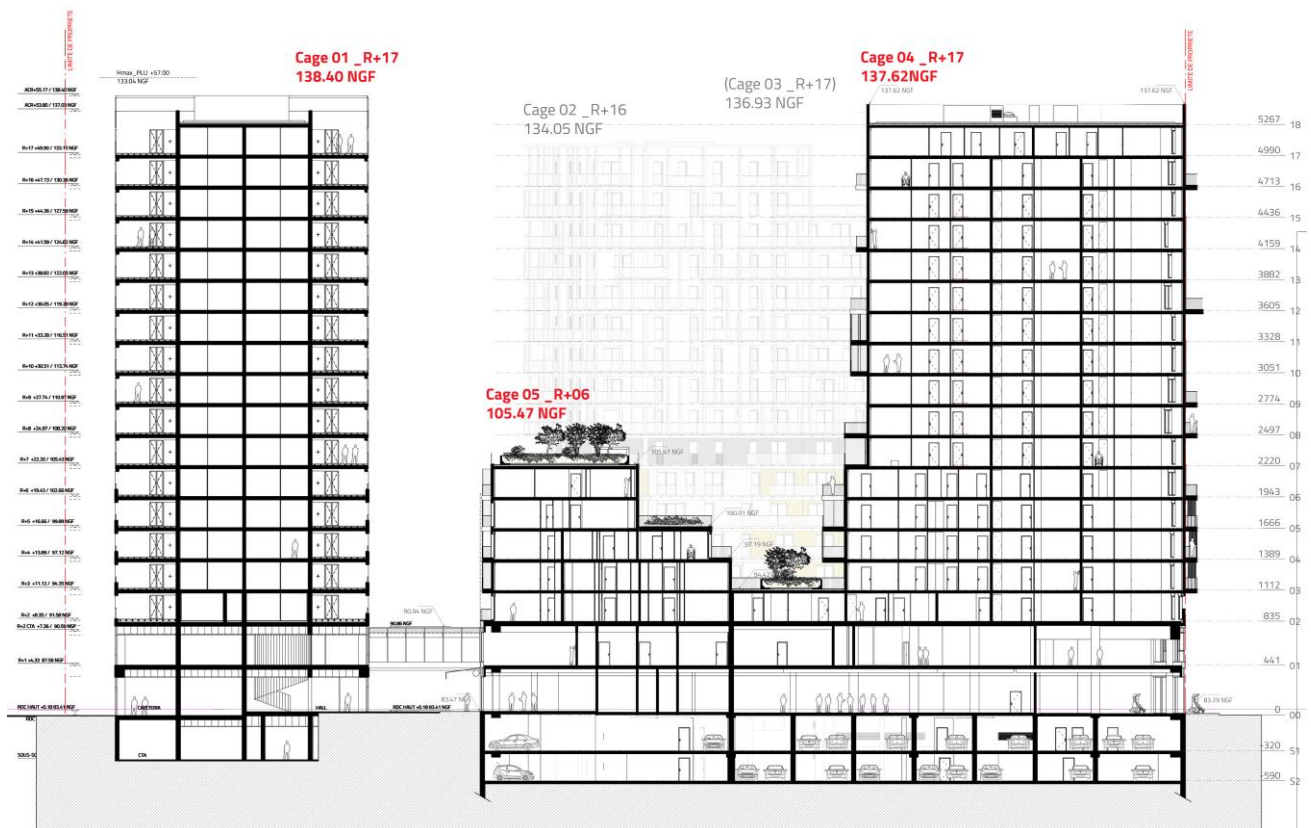
FAÇADES, TOITS ET TERRASSES

Les façades traduisent une richesse formelle associée à celle d'un programme mixte. L'expression architecturale est perçue clairement sur toutes les faces de l'opération traduisant simplement l'implantation des logements. Les façades alternent des ensembles de balcons filants ou individuels. Chacun d'eux procède spécifiquement de la forme urbaine, en fonction de son programme et sa position dans la figure. Le jeu des balcons, superposés, en quinconce ou séparés par des éléments verticaux, introduit une variété qui offre un niveau de lecture supplémentaire aux façades. Chacun peut y lire son appartement de l'extérieur et se l'approprier plus facilement.

La dynamique des hauteurs recherchée dans le cadre du nouveau plafond du PLU conduit à soigner particulièrement les toitures et terrasses commune d'agrément visibles. Celles-ci contribuent à la fois à l'identité de l'édifice et à celle du quartier. La végétalisation et l'aménagement des terrasses complètent le traitement en toiture et le jardin pédagogique du patio.

Le projet présente trois toitures R+17, une R+16 et une grande toiture plantée en R+07, sommet de la cage 05 qui se développe en terrasses successives. Les émergences R+17 des logements sont séparés par des failles plus ou moins grandes, afin de limiter les vis-à-vis. Ces terrasses intermédiaires sont traitées en jardin de vue et seront plantées.

CF PC04-Notice Paysagère

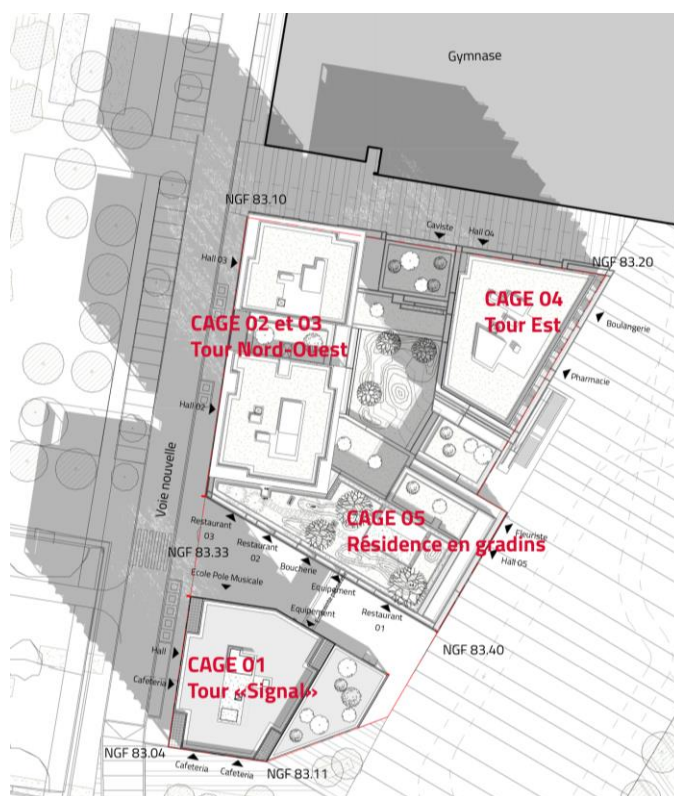


Coupe de principe présentant les hauteurs des cages

LES MATERIAUX ET LES COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Le projet fait appel à des matériaux pérennes, peu nombreux et choisis. Ils visent à renforcer les logiques de composition et en assurer la valeur et la durabilité à long terme.

Réalisé en béton revêtu d'un enduit blanc taloché, de claustras métalliques, intégrant des volets roulants sur toutes les ouvertures, bordés de garde-corps discrets, le projet s'inscrit dans une culture attentive de l'usage et de détails soigneusement agencés. Ce principe de mise en œuvre des façades rend sensibles les volumes et les formes, signifiant par la matière la démarche de conception et soulignant le caractère sculptural de l'ensemble. Cette perception des volumes est accompagnée par le choix d'un mode de percements diversifié. Chaque composante du lot - **tour Sud** (Signal), **Nord-Ouest** (mantille), **tour Est, résidence en gradins**, équipement social ou culturel - prend ainsi une dimension spécifique qui en enrichit la perception et la diversité. Le jeu de contraste et de complémentarité entre les éléments du projet génère une animation des façades intéressante sur toutes les élévations :



Plan masse, repérage des émergences

- La tour Signal propose des façades composées de 3 variations superposées mais unifiées par la trame de la structure métallique secondaire et des fenêtres. Les RDC, R+1 et R+2 possèdent une enveloppe de verre et d'un matériau translucide faisant de l'équipement public une lanterne dans la ville.

Les étages du R+3 au R+5 sont composés de bandeaux béton surmontés de lisses servant de garde-corps devant les loggias. Ces bandeaux horizontaux ceinturent la tour et donnent à lire par leur répétition le passage à un programme de logement.

Du R+6 au R+17, les bandeaux en béton disparaissent pour laisser place à des bardages et garde-corps métalliques. La persistance du langage horizontal des bandeaux est contrebalancée par le motif vertical de la tôle. Son jeu d'ombre donne une direction ascendante à l'ensemble. Le changement de matériaux permet d'accompagner cet élancement par un allègement visuel.

L'ensemble du « corps » de la tour en arrière-plan des éléments de façades décrits ci-dessus est d'un dégradé de teintes ton beige vers le blanc. Les fenêtres sont positionnées aléatoirement et leurs huisseries sont de couleur foncée également. La teinte et la composition de l'arrière-plan rentrent en contraste avec la clarté et la régularité du premier plan, offrant plusieurs lectures de la tour.

- La tour Nord-ouest (Mantille) propose une écriture simple à partir d'une mantille structurelle fine qui gaine le bâtiment : une double façade blanche crée l'identité de la construction et dévoile, en retrait, des espaces habités, des terrasses et de fins balcons.
- La résidence en gradins et la tour Est participent de la même écriture architecturale : marqués par un bandeau métallique filant, les étages sont scandés par la projection de balcons aux garde-corps barreudés. La partie de la façade en vêtue métallique ondulée et perforée participe à la protection des vues et du vent lorsqu'elle sert de séparatif ou de claustra. Un jeu subtil de matières colore les niveaux situés en dessous des balcons d'un enduit ocre taloché fin pour compléter la figure aléatoire de la façade.
- Le soubassement s'affirme en rez-de-chaussée comme une paroi vitrée ceinturant l'îlot et accueillant commerces, halls ou locaux partagés et techniques. Le premier étage de la partie îlot alterne les pleins et vides dans une même unité formelle afin d'assurer une continuité malgré la variation programmatique accueillant le pôle médical, des locaux d'activités et une partie de l'équipement polyvalent. L'équipement culturel s'élève sur les deux premiers niveaux de la tour, affirmant par ses transparences sa vocation symbolique de culture et de partage.
- La passerelle située au premier étage, relie les deux parties de l'équipement pour une circulation de confort entre les deux entités, destinée à l'usage des employés du personnel.

La simplicité de formes rectilignes et compactes facilitera la construction, la durabilité et l'entretien du bâtiment. Elle participe de l'économie raisonnée dans le choix et la mise en œuvre des matériaux, renforçant la cohérence structurelle d'ensemble et la pérennité de l'enveloppe.

Les façades des commerces et des locaux de bureaux feront l'objet d'un cahier des charges précis et d'une autre autorisation administrative déposées par une autre Maîtrise d'ouvrage pour l'aménagement des futurs preneurs.



Extrait de la façade Ouest de l'ilot



Extrait de façade de la tour Signal

TRAITEMENTS DES ESPACES LIBRE ET DES PLANTATIONS

TRAITEMENTS DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

La mise en place de nombreuses formes de végétalisation dans le projet permet d'obtenir la continuité verte souhaitée, favorisant le développement de la biodiversité.

Le choix des essences plantées sera fait en fonction de l'écologie particulière liée aux toitures terrasses jardins, plus ou moins exposées aux vents, également en fonction de l'orientation lumineuse et des épaisseurs de terres disponibles. Une politique de gestion et d'entretien des espaces verts sera établie afin de pérenniser l'espace paysager sous toutes ses formes.

La stratégie paysagère prend donc en considération de multiples contraintes qu'elles soient architecturales, structurelles ou écologiques tout en apportant une plus-value esthétique et scénographique au complexe immobilier.

La stratégie va définir des principes qui sont :

- Offrir des jardins de jouissance visuelles depuis les appartements. Vu d'en haut, Ils seront des tableaux aux motifs végétaux évoluant au gré des saisons
 - Jouer des co-visibilités et des échelles spatiales, les mettre en valeur
 - Créer des scènes paysagères grâce à des jeux de modelés de sol, de disposition des végétaux, de leur hauteur et d'éléments de décoration
 - Donner à voir de véritables jardins suspendus visibles depuis l'esplanade urbaine. Créer un signal végétal de qualité
 - Profiter des situations contrastées des différents jardins pour créer des milieux naturels différents, favorables à la biodiversité

L'application de ces principes vont donner lieu à la création de cinq types de jardins :

Le patio et terrasses en cœur d'îlot

Le cœur d'îlot vert participe pleinement de la trame verte du quartier. Associant strate haute, strate-intermédiaire arbustive, et basse (plantes vivaces et arbustives couvre-sol), les essences proposées respecteront la palette végétale associée à la fiche de lot, en cohérence avec les espèces choisies pour les espaces publics.

De par leurs situations octroyant une exposition alternant ombre et soleil, les terrasses et le patio offriront une végétation de milieu frais.

Les terrasses comme le patio profitent avantageusement d'une hauteur de terre végétale de 70 cm au moins qui permet d'y installer une végétation généreuse.

Dans le patio, des buttes subtilement nivelées (100 cm) composent un paysage arboré original et ludique. Les volumes de terre ainsi maximisés accueilleront des arbustes de grande taille et des arbres à petit développement en cépée. Cette épaisseur de terre va permettre la mise en place d'une luxuriance végétale au cœur d'un site très minéralisé.

Les massifs centraux arborés pourront être plantés de cépées et d'essences de différentes hauteurs pour créer des points de vue différents et valoriser la profondeur des différents jardins. En hiver, le choix d'arbres à feuillage caduque permet de préserver toute la luminosité. Au pied des arbres, la strate basse vient fleurir les espaces extérieurs.

Les jardins suspendus - Les terrasses arborées donnant sur l'esplanade

Ponctuant le projet ces jardins s'implantent sur des larges surfaces en étages au gré des retraits de volumétrie : En toiture de l'équipement sur la tour Signal en R+2 ; en toiture de la cage 05 au R+07. Ces jardins favorisent l'intimité des habitants tout en participant au rafraîchissement de l'îlot. De plus, leurs emplacements en belvédère sur l'esplanade de la station de métro va leur donner une grande visibilité depuis l'espace public. Ils sont conçus pour devenir un signal végétal important et atténuer la minéralité de la place. Afin de lier contraintes environnementales et exigences esthétiques, la palette végétale est un jeu subtil de différentes strates composées de graminées, vivaces, arbustes et arbres. Elles sont mises en place sur des modelés de terre végétale dont les épaisseurs varient de 70 à 100 cm.

Aux plantes d'origine locale de la prairie héliophile, formant un tapis mouvant, des arbres en forme naturelle, en cépée, ressortent. Ils sont d'origines géographiques variées, des essences d'origine de tous les continents, adaptés aux conditions géographiques du jardin. Les arbres sont choisis en particulier pour leurs couleurs automnales, qui créeront un spectacle unique à l'automne, vus d'en haut ou depuis la ville.

La venelle - Un espace minéral avec une présence choisie du végétale

Sur cet espace public piéton desservant les commerces situés en rez-de-chaussée et des équipements publics, un travail de calepinage et de nivellement fin est réalisé afin de donner une continuité entre la venelle et l'esplanade.

Ce sol minéral est animé par les dispositions variées des arbres qui offrent différentes ambiances. Plantés en bouquet, ils créent un couvert végétal dense ou à l'inverse, isolés, ils forment des sculptures vivantes.

Les formes en cépées et le choix des essences feront le lien entre les jardins suspendus et l'esplanade.

Les sols du parvis minéral pourront être semi-perméables pour permettre l'infiltrations des eaux pluviales quotidiennes. Le plan d'aménagement de la place des gares prévoit un dispositif de noues et la plantation d'arbres tiges protégeant les façades exposées au Sud.

Les jardins de vue - Les prairies sèches et le maquis

Ponctuant le projet ces jardins s'implantent successivement en étages au gré des retraits de volumétrie : Ces jardins, sont un premier plan pour de nombreux locataires.

Ils favorisent, ainsi, une mise à distance et l'intimité des habitants tout en participant au rafraîchissement de l'îlot. Ils sont aussi des jardins à voir depuis les étages supérieurs et participent pleinement aux jeux de façades des bâtiments.

Les jardins sont conçus pour résister à des variations climatiques et hydriques importantes. Les espaces plantés ne recevront que les eaux de pluie. De ce fait, une végétation supportant le soleil, la sécheresse et les vents urbains seront mis en place. Une palette mélangeant plantes méditerranéennes et plantes locales est plantées sur une épaisseur de 70 cm. Cette épaisseur de terre permet la plantation d'arbustes qui attendrons à maturité 80 cm à 250 cm de hauteur selon les espèces.

Le détail des plantations jouera du contraste des végétaux pour animer ces jardins en toiture.

Une partie des eaux pluviales est récoltée dans des structures permettant la rétention de celles-ci. Ces eaux viendront irriguer par capillarité les massifs plantés. Ces structures nichées au cœur des massifs méditerranéens et visibles depuis les étages supérieurs admettent l'installation d'une palette de plantes héliophytes.

Les toitures végétalisées

Sur ces espaces de faibles épaisseurs de terre (25 cm), une végétation supportant le soleil, la sécheresse, et les vents urbains est mise en place grâce à des structures pré-plantées capable de retenir une partie des eaux pluviales.

Les plantations semi-extensives offriront un paysage de prairie sèche, composé de plantes herbacées, graminées et fleurs, de petits arbustes rampants, et de bulbes.