

Bagneux ZAC Victor Hugo

Pôle Gare_LOT G3

MAITRISE D'OUVRAGE



19 rue de Vienne - 75008 Paris - France
Tel. : +33 1 85 55 10 00



1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt
Tel. : +33 1 30 60 48 59



28 avenue du Petit Parc 94300 Vincennes
Tel. : +33 1 73 43 66 00

URBANISTE



8 rue du Sentier - 75002 Paris - France
Tel. : +33 1 55 04 13 00

MAITRISE D'OEUVRE Architectes

Ameller Dubois

8 impasse Druinot - 75012 Paris - France
Tel. : +33 1 53 17 17 19
E-mail : atelier@ameller-dubois.fr



10 rue Martel - 75010 Paris - France
Tel. : +33 1 40 02 03 32
E-mail : pele@mootz-pele.com

Atelier Alice Tricon Paysage



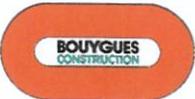
7 rue Paul Bert - 75011 Paris - France
Tel. : +33 1 40 09 23 32
E-mail : contact@ateliertricon.com

Bureau d'études Fluide



149 avenue Jean Lollive 93695 Pantin
Tel. : +33 1 41 83 36 85

Bureau d'études Structure / Thermique



1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt
Tel. : +33 1 30 60 33 00

Bureau de contrôle



46 rue de Provence - 75009 PARIS
Tel. : +33 1 85 09 20 42



MOOTZPELÉ

SARL D'ARCHITECTURE

15, rue Martel
75010 Paris
+33 (1) 40 02 03 32

www.mootz-pele.com

LINKCITY ÎLE-DE-FRANCE

SAS au capital de 1 000 000 €
Challenger - 1 avenue Eugène Freyssinet
78280 GUYANCOURT
Tél. : 01 30 60 48 59
343 183 331 RCS Versailles - IE FR 56 343 183 331

PARIS VAL DE SEINE

S.A.S au capital de 37 000 € - RCS Paris 879 648 863
Siège social : 19 rue de Vienne - TSA 60030
75801 Paris Cx 08
Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 60030
75801 PARIS CEDEX 08

GROUPE IMESTIA

28 Avenue du Petit Parc
94300 Vincennes
SA au capital de 250 800.00 Euros
RCS Créteil 399 012 665 00051
01 73 43 66 00

PHASE

PC

TITRE

PC 04a

Notice Architecturale

EMETTEUR DU DOCUMENT

Ameller Dubois

Date : 30/06/2021

Ech. :

BGNX	ARC	PC	PLN		PC04a	B
CODE	EMETTEUR	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	N° DE SERIE	INDICE

PC 04_LOT G3_ZAC Eco-quartier Victor Hugo

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE

LOGEMENTS – COMMERCES – EQUIPEMENT PUBLIC – BUREAUX

- ZAC ECO-QUARTIER VICTOR HUGO - BAGNEUX - POLE GARES - LOT G3 -

RÉFÉRENCE : BGNX_PC_IND B

DATE : 30 JUIN 2021

REDACTEUR AD

PC-04_NOTICE DESCRIPTIVE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

MAITRISE D'OUVRAGE

NEXITY – PARIS VAL DE SEINE	19, rue de Vienne - 75 008 PARIS tél : +33 1 85 55 10 00
LINKCITY	1 avenue Eugène Freyssinet – 78 280 GUYANCOURT tél : +33 1 30 60 48 59
GRUPE IMESTIA	28 avenue du Petit Parc – 94300 Vincennes tél : +33 1 73 43 66 00

AMENAGEUR

SADEV 94	31, rue Anatole France – 94 306 VINCENNES Cedex tél : +33 1 43 98 44 40
ARTE CHARPENTIER Urbaniste	8, rue du Sentier – 75002 PARIS Tel : +33 1 55 04 13 00

MAITRISE D'ŒUVRE

AMELLER-DUBOIS Architecte Mandataire	8 impasse Druiot, 75 012 PARIS tél : 01 53 17 18 90 / e-mail : atelier@ameller-dubois.fr	 MOOTZPELE SARL D'ARCHITECTURE 15, rue Martel 75010 Paris +33 (1) 40 02 03 32 533 905 568 RCS PARIS  www.mootz-pele.com
MOOTZ PELE Architecte	10, rue Martel, 75 010 PARIS tél : +33 1 40 02 03 32 / e-mail : pele@mootz-pele.com	
ATELIER TRICON Paysagiste	7, rue Paul Berth – 75011 PARIS Tel : +33 1 40 09 23 32	
BOUYGUES BET Structure /BET Thermique	1 avenue Eugène Freyssinet – 78 280 GUYANCOURT tél : +33 1 30 60 33 00	
BERIM BET Fluides	149, avenue Jean Lolive – 93 695 PANTIN Cedex tél : +33 1 41 83 36 85	
AMO HQE	QIOS – 103, rue Lafayette – 75010 PARIS tél : +33 1 42 34 53 21	

BUREAU DE CONTROLE

BTP CONSULTANTS	Agence Val d'Oise CT - 202 quai de Clichy 92 110 CLICHY tél : +33 1 85 09 20 42
-----------------	--

PC 04_LOT G3_ZAC Eco-quartier Victor Hugo

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 Lucie Aubrac. 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 dans 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 O4.



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

PC 04_LOT G3_ZAC Eco-quartier Victor Hugo

La ville de Bagneux a approuvé en septembre 2016, la révision du Plan Local d'Urbanisme, créant une zone UNg autour des futures gares de métro. Les caractéristiques de cette zone comprennent le déplaçonnement des hauteurs de bâtiment pour affirmer un nouveau repère dans la ville et concrétiser les ambitions de la ville en matière d'urbanisation. Le périmètre du secteur dans lequel se situe le lot G3, objet du présent permis, accueille des immeubles destinés au logement dont la hauteur n'excède pas le R+17. Ces derniers se répartissent en trois lots autour de la future place du quartier Gare : G1, G2 et G3. Les implantations commerciales privilégient la place Lucie Aubrac sans tourner le dos aux quartiers environnants, pour faire de ce lieu une nouvelle centralité de la ville de Bagneux. Les services et activités prennent place dans les premiers niveaux de construction, en suivant le plan de marchandisage développé par les services de la ville et l'atelier d'urbanisme commercial Intencité.



PC 04_LOT G3_ZAC Eco-quartier Victor Hugo

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 bureaux, 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)

PC 04_LOT G3_ZAC Eco-quartier Victor Hugo

- 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 Lucie Aubrac 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

PC 04_LOT G3_ZAC Eco-quartier Victor Hugo



LOT G3, Emprise façade le long du mail DEBUSSY



LOT G3, Emprise façade depuis la future place des Gares

PC 04_LOT G3_ZAC Eco-quartier Victor Hugo

II/ PRESENTATION DU PROJET

Prenant place dans un secteur en pleine évolution, le long de la nouvelle ligne de métro 04, dont la sortie secondaire du 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.

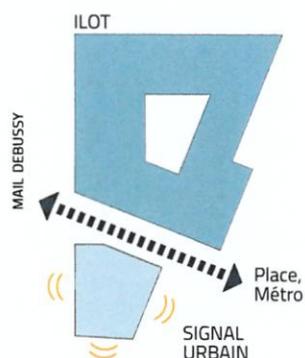
En limite de Zac, ce site est à la rotule de plusieurs quartiers qui tendent à se retrouver, grâce à l'arrivée du métro notamment. Il s'agit de concevoir un bâtiment remarquable, au fort impact dans le paysage Balnéolais, répondant aux besoins de mixité programmatique et d'identification du quartier.

INSERTION DANS LE SITE

Ensemble immobilier combinant logements privés, intermédiaires et sociaux, équipement, commerces et bureaux, 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, les salles d'activités de l'équipement culturel au premier étage ainsi que des bureaux, et enfin dans les niveaux supérieurs la majorité des logements.
- Au Sud du lot, un bâtiment vertical de 77 logements dont l'équipement polyvalent culturel forme le soubassement, véritable signal urbain de l'îlot G3.



La venelle qui résulte de la séparation de ces deux volumes 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 la place Lucie Aubrac.

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

PC 04 _LOT G3 _ZAC Eco-quartier Victor Hugo

LE RAPPORT AU SOL ET AUX VOIES

Le terrain d'assiette du lot G3 est de 3820 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 Lucie Aubrac.

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 donne 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 la place Lucie Aubrac 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 la place Lucie Aubrac 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 la place Lucie Aubrac. 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 »

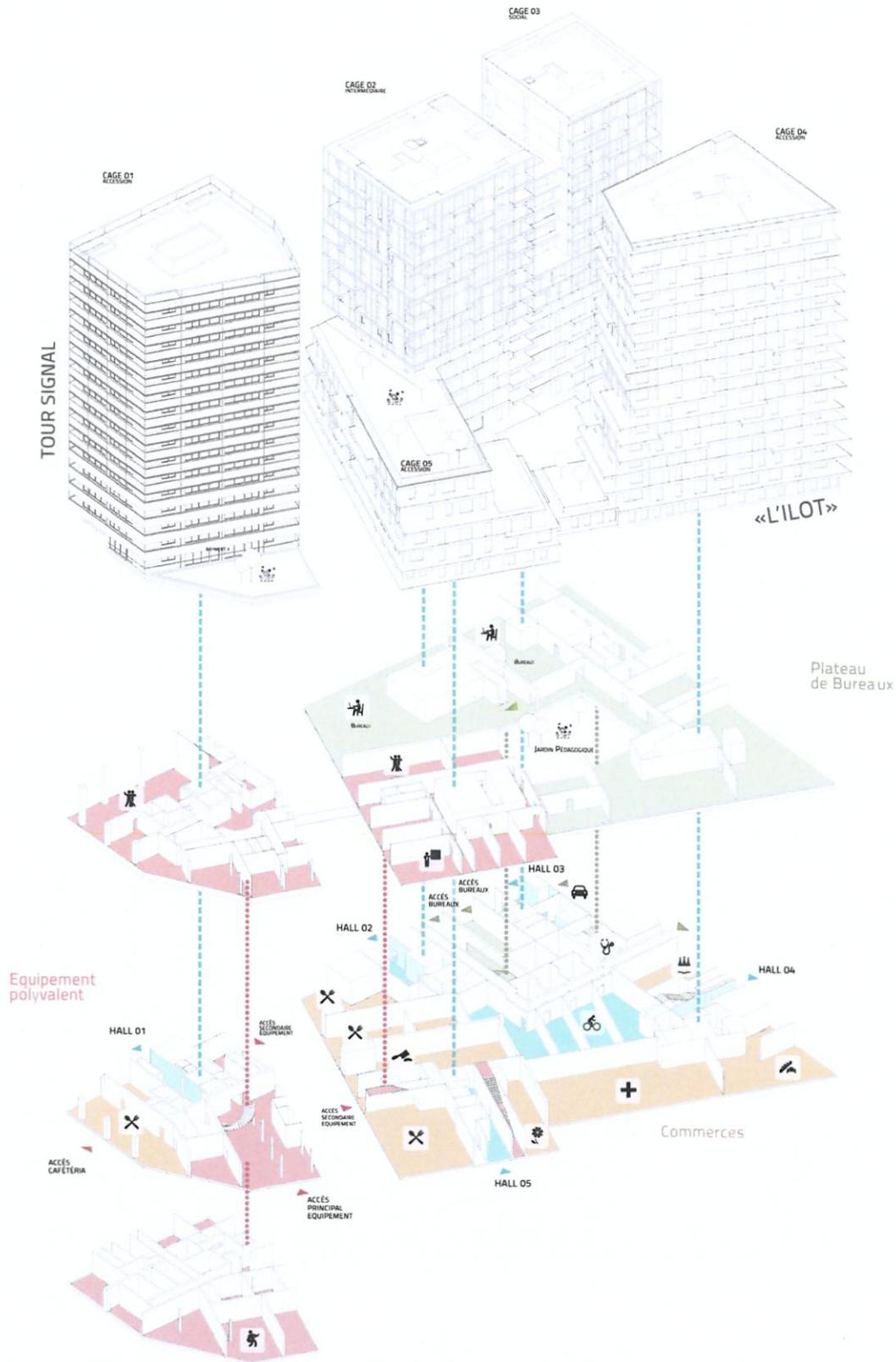
La Tour Signal est un bâtiment vertical : les étages sont superposés et la verticalité du bâtiment est accentuée par de grands balcons positionnés aux quatre angles de la tour. Elle se distingue architecturalement de l'îlot pour offrir une variété volumétrique à l'ensemble du G3. Le bâtiment se séquence 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+2 au R+5. Elle est identifiable par des allèges pleines avec lisse offrant une meilleure intimité des balcons
- La dernière strate de la tour se compose des douze derniers niveaux unifiés par une structure légère et d'un habillage métallique périphérique et une lisse faisant office de garde-corps au droit des balcons. La singularité des façades est créée par un dégradé des teintes allant verticalement d'un ton beige au blanc. Les fenêtres sont superposées permettant ainsi d'unifier l'ensemble de la tour et d'harmoniser la composition générale.

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.



Axonométrie du lot G3 et de ses fonctions

PC 04 _ LOT G3 _ ZAC Eco-quartier Victor Hugo

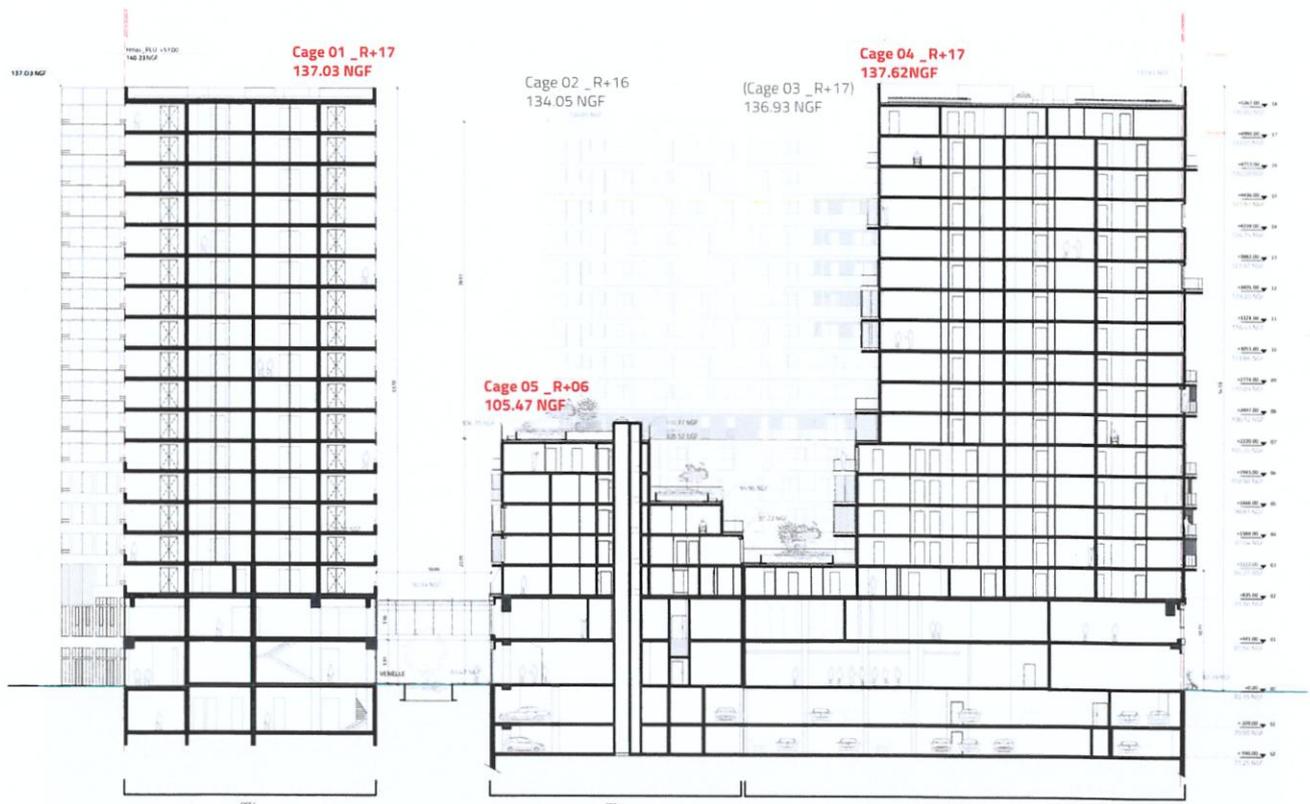
FAÇADES, TOITS ET TERRASSES

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 communes 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 au 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

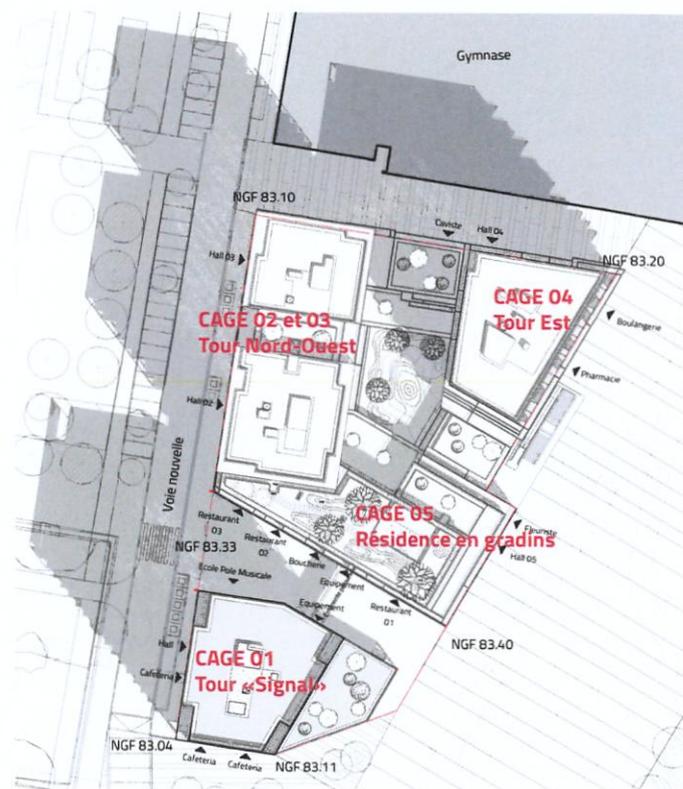


Coupe de principe présentant les hauteurs des cages

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.

Le projet réalisé en béton revêtu d'un enduit blanc taloché, de claustras métalliques, intégrant des volets roulants sur toutes les ouvertures, bordés de garde-corps, 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.

PC 04_LOT G3_ZAC Eco-quartier Victor Hugo

Les étages du R+2 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 un dégradé de teinte ton beige vers les blanc. Les fenêtres sont superposées et leurs huisseries sont de couleur claire. La teinte et la composition de l'arrière-plan rentre 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 ton beige 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 des bureaux 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 entité, 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 bureau 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.

PC 04_LOT G3_ZAC Eco-quartier Victor Hugo



Extrait de la façade Ouest de l'îlot
indiquant les différents types de matériaux cf PC05 a-1



Extrait de façade de la tour Signal
indiquant les différents types de matériaux cf PC05 a-1

III/ORGANISATION FONCTIONNELLE

Le projet respecte les orientations de la fiche de lot G3, et les prescriptions du PLU

LOGEMENTS

- Le projet comprend 346 logements, répartis en cinq cages d'escalier, numérotées de 01 à 05 depuis la Tour Signal au sud, puis dans le sens horaire.
- Quatre cages sont classées en 4^{ème} Famille de logements (cage 01 à 04), la cage 05 est classée en 3^{ème} famille B.
- Les cages bénéficient de deux ascenseurs, sauf la cage 05 en R+06 qui est desservie par un ascenseur simple.
- Les appartements sont ouverts au maximum sur deux orientations perpendiculaires ou en position traversante. Leur aménagement distingue le plus souvent une partie diurne d'une partie nocturne, tout en offrant une pièce attenante au séjour favorisant la possibilité de réversibilité des logements.



Illustration sur un plan courant (ROB) des orientations des logements

- Une large majorité des logements bénéficie de balcons ou loggias en prolongement de la cuisine et du séjour. (84 % des logements)
- Les nombreuses terrasses intermédiaires sont autant de jardins de vues participant à la qualité d'usage de l'ensemble.
- Le rez-de-chaussée regroupe l'ensemble des locaux de service, les loges de gardien pour les cages de logement social (cage 03) et de logement intermédiaire (cage 02) ainsi que la majorité des locaux vélos.

PC 04_LOT G3_ZAC Eco-quartier Victor Hugo

- L'ensemble des cages utilisent les B.A.V.E prévues par l'aménageur, en respectant les distances réglementaires aux halls.
- Les locaux vélos sont dimensionnés pour respecter les critères du PLU :

	Cage 01	Cage 02	Cage 03	Cage 04	Cage 05
Granulométrie	77 lgts	70 lgts	70 lgts	105 lgts	24 lgts
T1 (0,75 m ² / lgt)	0 lgts	5 lgts	6 lgts	14 lgts	2 lgts
T2 (0,75 m ² / lgt)	15 lgts	25 lgts	20 lgts	38 lgts	7 lgts
T3 (1,5 m ² / lgt)	31 lgts	30 lgts	29 lgts	42 lgts	6 lgts
T4 (1,5 m ² / lgt)	31 lgts	10 lgts	10 lgts	6 lgts	4 lgts
T5 (1,5 m ² / lgt)	0 lgts	0 lgts	5 lgts	5 lgts	5 lgts
PLU : 0,75 m ² par lgt. 1,5m ² à partir du T3	104 m ²	82,5 m ²	85,5 m ²	118,5 m ²	27 m ²
Surface locaux Vélos	105,5 m²	83 m²	86,5 m²	118,7 m²	28,5 m²

Calcul des surfaces de locaux vélos

COMMERCES

- Neuf cellules commerciales sont implantées au Rez-de-chaussée, accessibles depuis la rue, ces cellules sont indépendantes du programme de logement. Cf PC A01 plan de RDC

ERP 01 :

- Un équipement public, d'activités culturelles et sociales, occupe une partie du rez-de-chaussée, le premier étage, et le sous-sol, de la tour « Signal »
- Cet équipement public livré brut, fluide en attente, fera l'objet d'autorisations administratives après livraison par un autre maître d'ouvrage. Le dessin de ces espaces devra respecter la réglementation incendie pour que la tour signal soit en 4ème famille. Aussi cet aménagement ne devra pas conduire à la réalisation de locaux relevant d'un ERP du premier groupe sous la tour signal. La conception du projet a étudié avec minutie cette donnée d'entrée du projet pour permettre le respect du cahier des charges.

CF Notice de sécurité – ERP - PC40

ERP 02 :

- Un équipement public, d'activités culturelles et sociales, occupe une partie du premier étage de « l'îlot ».
- Cet équipement public livré brut, fluide en attente, fera l'objet d'autorisations administratives après livraison par un autre maître d'ouvrage.

CF Notice de sécurité – ERP - PC40

ERP 03 :

- Des bureaux occupent le premier étage de la partie îlot. Les bureaux s'ouvrent largement sur le mail, la place et la venelle. Ils s'organisent autour du patio, jardin pédagogique du futur équipement public, en différentes cellules indépendantes

PC 04_ LOT G3_ZAC Eco-quartier Victor Hugo

- La distribution intérieure permet de différencier les flux pour chaque usage et assurer la sécurité incendie.

ERP 04 :

- Un pôle médical occupe la partie Nord-Est du premier étage de la partie îlot.
- La distribution intérieure permet de différencier les flux pour chaque usage et assurer la sécurité incendie.

GESTION ORDURES MENAGERES *CF Gestion OM PC04c*

- La gestion des ordures ménagères suit les prescriptions de la ZAC en utilisant les Bornes d'Apport Volontaire Enterrées situées sur la voie nouvelle.
- **Ces BAVE sont extérieures à l'emprise PC et réalisées par l'aménageur**
- La gestion des OM Commerce se fait via
 - o deux locaux accessibles par un couloir technique ou par l'extérieur à RDC
 - o **des zones OM au sein des même des commerces pour les commerces 01, 02 et 09.**
Ces zones seront aménagées par les preneurs.



Extrait PC04c_Gestion des OM

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.

Le coefficient de biotope par surface (CBS), qui permet d'évaluer la qualité environnementale d'un site respecte le ratio de 30% de la surface de la parcelle, avec la pondération de chaque surface prévue au PLU.

La stratégie paysagère prend donc en considérations 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 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

PC 04 _ LOT G3 _ ZAC Eco-quartier Victor Hugo

feuillage caduc permet de préserver toute la luminosité. Au pied des arbres, la strate basse vient fleurir les espaces extérieurs.

Grâce à la mise en place d'une souche d'arbre mort, de quelques petits rochers et d'un léger creux récupérant les eaux de pluies, différents habitats sont créés. Ils sont autant d'espaces propices à l'installation d'une flore et d'une petite faune (insectes, oiseaux et petit vertébré). Le jardin du patio devient ainsi un support pédagogique pour les enfants. Il est un espace de découverte de la flore et faune en ville.

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 forment des sculptures vivantes. Ils sont plantés sur grille, créant un aménagement libre au sol. Les formes en cépées et le choix des essences feront le lien entre les jardins suspendus et l'esplanade.

Le sol du parvis minéral sera majoritairement semi-perméable pour permettre l'infiltrations des eaux pluviales quotidiennes. Les arbres sont plantés dans une vaste fosse en terre-pierre, qui représente 34% de la surface de la venelle. Ce type de structure de sol permet aux racines des arbres de se développer, tout en fabriquant un sol porteur pour la mise en œuvre d'un parvis piéton. Le revêtement de sol sera perméable, non maçonné, et posé sur une couche de fondation drainante.

Le plan d'aménagement de la place Lucie Aubrac 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 habitants.

PC 04 _LOT G3 _ZAC Eco-quartier Victor Hugo

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 attendront 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 sont récoltées 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.

Gestion des eaux pluviales :

L'implantation du lot G3 dans un milieu très urbain.

L'aménagement de l'îlot entraîne une forte imperméabilisation du sol induit une augmentation du coefficient de ruissellement.

Compte tenu de ces contraintes, le zéro rejet des Eaux de pluie n'est pas envisageable. Toutefois, l'ensemble de la conception a été orientée autour de la performance de la gestion des EP grâce à plusieurs procédés – *cf Note de gestion des EP*.

Les descentes d'eaux pluviales seront au maximum déconnectées du système de rejet général aux ouvrages publics, et pourront alimenter les massifs plantés pour utiliser au maximum le phénomène d'évapotranspiration. Les pluies quotidiennes trouveront le même chemin. Certaines terrasses, les plus pertinentes pour accueillir la surverse des pluies, seront utilisées à cet effet. Elles récolteront les EP des gouttières identifiées pour s'y déverser. Le surplus des EP sera traité par un système plus traditionnel de connexion des descentes d'eaux pluviales vers le sous-sol, et seront traitées par des bassins de rétention. Les eaux pluviales qui arriveront sur la venelle seront traitées de manière autonome par l'aménageur comme prévu dans l'Avant-Projet de la place Lucie Aubrac.

CF Note de gestion des eaux pluviales – PA02

PC 04_LOT G3_ZAC Eco-quartier Victor Hugo



Plan Paysager du lot G3 et des abords

ACCES

COMMERCE ET ACTIVITES

- Les commerces bénéficient d'une grande partie du linéaire donnant sur la venelle et sur la place Lucie Aubrac. Ils seront largement vitrés et la grande trame constructive permet un aménagement facile des locaux. Les accès aux commerces se font de plain-pied depuis l'extérieur, indépendamment des logements.
- Les bureaux occupent la plus grande partie du premier étage. Ils sont accessibles par deux halls distincts accolés (avec un hall pour chaque ERP 3 et 4). Un escalier et un ascenseur spécifiques permettent d'accéder à l'étage depuis chacun des halls. Ces accès sont doublés d'une issue de secours par programme créant ainsi des ERP bien distincts dont le fonctionnement est indépendant.

LOGEMENTS

PC 04_LOT G3_ZAC Eco-quartier Victor Hugo

- Les accès aux cages d'escalier se font depuis un sas dans lequel se trouvent les boîtes aux lettres. Ces sas sont directement liés aux loges de gardien pour les cages 02 et 03. L'accès aux étages se fait ensuite par les halls via les ascenseurs ou les escaliers.

EQUIPEMENT PUBLIC

- Les accès aux ERP composant l'équipement public CINASPIC s'effectuent de plain-pied par la place Lucie Aubrac et la venelle, indépendamment des logements. Ils permettent d'accéder aux différentes cellules indépendantes.
- L'accès au premier étage et au sous-sol se fera ensuite via les escaliers ou les ascenseurs dont les trémies sont identifiées dès le PC.
- En complément des accès indépendants pour chaque pôle d'activité, une passerelle crée une liaison au premier étage entre les parties de l'équipement public – ERP 01 et ERP 02- situées dans la tour « Signal » et dans « l'Ilot ». Cette liaison est un passage de confort réservé aux personnels pour faire transiter les produits.

PARKING

- La rampe de parking est accessible par le futur mail Debussy. Sa porte s'intègre soigneusement au soubassement. Elle dessert sur deux niveaux de sous-sol 143 places de voitures ainsi que 4 places commandées, 5 places deux roues, et 48 caves.

PC 04_LOT G3_ZAC Eco-quartier Victor Hugo



Plan des accès

PC 04_LOT G3_ZAC Eco-quartier Victor Hugo

IV/ DONNEES REGLEMENTAIRES

NOTE DE RESPECT DES REGLES DU PLU

Les articles suivants du PLU zone UNg font l'objet de commentaires en fonction des caractéristiques du projet lot G3. Ceux non mentionnés sont soit sans objet pour ce projet, soit respectés de fait.

Article UN6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 : Les constructions sont implantées à l'alignement.

- 6.5 : *Les saillies sur l'alignement doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie publique. Sur les voiries départementales, le règlement de voirie impose qu'elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,8 mètres de profondeur. En outre, ces dernières ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8,00 mètres.*

La PC 10 présente en détail les saillies sur l'alignement pour illustrer la demande d'autorisation.

Article UN9 - L'emprise au sol des constructions

Secteur UNg, l'emprise au sol peut être portée à 100%, celle présentée est inférieure (84% de la parcelle).

Article UN10 - La hauteur maximale des constructions

La limite de 57 m comme hauteur maximale des constructions est respectée.

Les quatre émergences du projet ont pour hauteurs respectives :

Cage	Hauteur
1	55,2 m
2	50,9 m
3	53,8 m
4	54,5 m ²

Article UN11 - L'aspect extérieur des constructions

11.2 : Les ouvrages et édicules techniques sont intégrés à la composition architecturale

11.6 : Les toitures terrasses accessibles seront aménagés avec soin et traitées comme des façades. Leur végétalisation sera importante (*cf Annexe PC04 Paysage*) pour respecter le coefficient de biotope. Les terrasses privées seront traitées en dalle sur plots.

11.7 : Les éléments de sécurisation des terrasses sont intégrés. Soit grâce à une remontée d'acrotère (Toitures en R16 et R17) soit via un garde-corps barreaudé en continuité des garde-corps des balcons et loggias.

Article UN 12 - Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation de stationnement

12.11 : Il est demandé 0.5 places de stationnement par logement **maximum**, une place pour 90 m² de bureaux, (proximité d'une gare). Les places pour l'équipement (pôle culturel) seront à étudier spécifiquement. Le projet comprend 288 places, nombre supérieur à celui exigible pour les logements (153 places) et pour les bureaux et les commerces (40 places environ).

12.13 : L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est conforme à l'article, soit 417.5m² de surface correspondant au nombre de logements et surfaces de plancher de bureaux.

Article UN13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et plantations

30% de la surface de l'unité foncière est traité en espaces verts en fonction du calcul des substrats utilisés et pondérés selon les coefficients définis au PLU :

PC 04_LOT G3_ZAC Eco-quartier Victor Hugo

	Surface	Zone perméable	Esp. Vert (70cm)	Toiture végét.	Surface Biotope
Coefficient selon PLU		0	0,7	0,6	
EMPRISE BATIE	3819 m²				
PATIO	166 m ²		X		116 m ²
<i>Terrasse végétalisée PATIO</i>	131 m ²		X		92 m ²
Terrasse végétalisée ilot (TOUR 02 à 04)	650 m ²			X	390 m ²
Terrasse végétalisée TOUR 01	392 m ²			X	235 m ²
Terrasses arborées	335 m ²		X		235 m ²
Terrasses végétalisées 70	212 m ²		X		148 m ²
Venelle Zone perméable	162 m ²				0 m ²
TOTAL	2048 m²				1216 m²
<i>PLU : 30% de surfaces</i>					1146 m ²

Article UN14 - Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale.

Les coefficients Bbio et Cep seront respectivement inférieurs de 20% au Bbio max et Cep max.

La fourniture d'énergie est prévue, pour les logements et l'équipement public, à partir du réseau de chaleur de la Ville de Bagneux (Bageops).

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie sera mise en œuvre. *CF Notice Gestion des EP*

La végétalisation des toitures est systématiquement recherchée.



Emprise au sol

- Surface gravillonnée
- Surface imperméable
- Terrasse végétalisée
- Terrasse végétalisée 70
- Terrasse végétalisée 70+ ARBOREE
- Terrasse végétalisée 70+ PATIO
- VENELLE
- Venelle_Zone perméable

Bagneux ZAC Victor Hugo

Pôle Gare_LOT G3

MAITRISE D'OUVRAGE

- nexity**
19 rue de Vienne - 75008 Paris - France
Tél. : +33 1 85 55 10 00
- linkcity**
1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt
Tél. : +33 1 30 60 48 50
- mestia**
28 avenue du Petit Parc 94300 Vincennes
Tél. : +33 1 73 43 66 00

URBANISTE

- ARTE CHARPENTIER**
8 rue du Sentier - 75002 Paris - France
Tél. : +33 1 55 04 13 00

MAITRISE D'OEUVRE

- Ameller Dubois**
Architectes
8 Impasse Duval - 75012 Paris - France
Tél. : +33 1 53 17 17 19
E-mail: atd@ameller-dubois.fr
- MOOTZ / PELE**
Architectes
10 rue Martel - 75010 Paris - France
Tél. : +33 1 40 02 03 32
E-mail: pele@mootz-pele.com

Atelier Alice Tricon Paysage

- 7 rue Paul Bert - 75011 Paris - France
Tél. : +33 1 40 09 23 32
E-mail: contact@ateliertricon.com

Bureau d'études Fluides

- 149 avenue Jean Lafore 93895 Pantin
Tél. : +33 1 41 83 36 85

Bureau d'études Structure / Thermique

- 1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt
Tél. : +33 1 30 60 33 00

Bureau de contrôle

- 46 rue de Provence - 75008 PARIS
Tél. : +33 1 85 09 20 42



MOOTZPELE **ART D'ARCHITECTURE**
10 rue Martel
75010 Paris
+33 1 40 02 03 32
www.mootz-pele.com
633 800 968 100 999 999
LINKCITY ILE-DE-FRANCE
SAS au capital de 1 000 000 €
8 Impasse Duval - 75012 Paris - France
Tél. : +33 1 53 17 17 19
E-mail: atd@ameller-dubois.fr
PARIS VAL DE SEINE
S.A.S au capital de 97 000 000 €
Siège social : 19 rue de Vienne - TSA 60030
75801 Paris Cedex 08
Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 60030
75801 PARIS CEDEX 08

GROUPE IMESTIA
28 Avenue du Petit Parc
94300 Vincennes
SA au capital de 28 000 000 Euros
RCS Créteil 395 012 665 09011
PHASE : 01 73 43 66 00

PC

TITRE
PC04b_Plan de toiture

Calcul Biotope - Espaces végétalisés

EMETTEUR DU DOCUMENT

Ameller Dubois

Date : 30/06/2021

Ech. : 1 : 200

BGNX	ARC	PC	PLN	TT	PC04c	B
CODE	EMETTEUR	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	N° DE SERIE	INDICE

Bouclage Camion par rue Debussuy jusqu'à l'ouverture de la voie nouvelle au Nord

Zone tampon bacs OM

Accès LOCAL OM ERP 03/04 COMMERCES

105 Logements Hall 04

70 Logements HALL 03

3 BAV

1 BAV

3 BAV

70 Logements HALL 02

Voie d'accès pour enlèvement OM

3 BAV

77 Logements HALL 01

SORTIE DE SECOURS ERP 01 ACCES SS + LT



Services

- Commerces
- ERP 01
- ERP 02
- ERP 03
- ERP 04
- Locaux Techniques
- Logements en accession
- Logements intermédiaires
- Logements sociaux

Bagneux ZAC Victor Hugo
8 Impasse Druirot
75012 PARIS

MAITRISE D'OUVRAGE

nexity 19 rue de Vienne - 75008 Paris - France
Tel. : +33 1 85 55 10 00

linkcity 1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt
Tel. : +33 1 30 60 48 59

imestia 28 avenue du Petit Parc 94300 Vincennes
Tel. : +33 1 73 43 66 03

URBANISTE

ARTS CHARPENTIER ARCHITECTES 8 rue du Sentier - 75002 Paris - France
Tel. : +33 1 95 04 13 00

MAITRISE D'OEUVRE Architectes

Ameller Dubois 8 Impasse Druirot - 75012 Paris - France
Tel. : +33 1 53 17 17 19
E-mail : atelier@ameller-dubois.fr

MOOTZ / PELE ARCHITECTES 10 rue Martel - 75010 Paris - France
Tel. : +33 1 40 02 03 32
E-mail : pele@mootz-pele.com

Atelier Alice Tricon Paysage 7 rue Paul Bert - 75011 Paris - France
Tel. : +33 1 40 09 23 32
E-mail : contact@ateliertricon.com

Bureau d'études Fluide

beim 145 avenue Jean Lurçat 93895 Pantin
Tel. : +33 1 41 83 36 85

Bureau d'études Structure / Thermique

BOUYGHES 1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt
Tel. : +33 1 30 60 33 00

Bureau de contrôle

BTP Consultants 46 rue de Provence - 75008 PARIS
Tel. : +33 1 85 09 20 42

EMETTEUR DU DOCUMENT

Ameller Dubois



MOOTZPELE SAS D'ARCHITECTURE
15, rue Martel
75010 Paris
+33 (0) 1 40 02 03 32
www.mootz-pele.com
E33 905 068 RCS PARIS

PARIS VAL DE SEINE
S.A.S au capital de 37 000 €
Siège social : 18 rue de Valenciennes
75001 Paris
Bureaux : 19 rue de Valenciennes
75001 PARIS CE

GRUPÉ IMESTIA
28 Avenue du Petit Parc
94300 Vincennes
SA au capital de 257 902 000 Euros
RCS Créteil 399 672 665 00051
01 73 43 66 00

LINKCITY ÎLE-DE-FRANCE
SAS au capital de 1 000 000 €
Challenger : 1 Avenue Eugène Freyssinet
78280 GUYANCOURT
Tel. : +33 1 30 60 48 59
343 195 534 RCS Nanterre - IE FR 96 343 183 331
01 73 43 66 00

PHASE

PC

TITRE

PC04d_Gestion Ordures ménagères

Plan de RDC

Date : 20/10/2021 Ech. : 1 : 200

BGNX	ARC	PC	PLN	RDC	PC 04d	B
CODE	EMETTEUR	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	N° DE SERIE	INDICE

Bagneux ZAC Victor Hugo

Pôle Gare_ LOT G3

MAITRISE D'OUVRAGE



19 rue de Vienne - 75008 Paris - France
Tel. : +33 1 85 55 10 00



1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt
Tel. : +33 1 30 60 48 59



28 avenue du Petit Parc 94300 Vincennes
Tel. : +33 1 73 43 66 00

URBANISTE



8 rue du Senter - 75002 Paris - France
Tel. : +33 1 55 04 13 00

MAITRISE D'OEUVRE Architectes

Ameller Dubois

8 impasse Druinot - 75012 Paris - France
Tel. : +33 1 53 17 17 19
E-mail : atelier@ameller-dubois.fr



10 rue Martel - 75010 Paris - France
Tel. : +33 1 40 02 03 32
E-mail : pele@mootz-pele.com

Atelier Alice Tricon Paysage



7 rue Paul Bert - 75011 Paris - France
Tel. : +33 1 40 09 23 32
E-mail : contact@ateliertricon.com

Bureau d'études Fluide



149 avenue Jean Lolive 93695 Pantin
Tel. : +33 1 41 83 36 85

Bureau d'études Structure / Thermique



1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt
Tel. : +33 1 30 60 33 00

Bureau de contrôle



46 rue de Provence - 75009 PARIS
Tel. : +33 1 85 09 20 42



MOOTZPELÉ

SARL D'ARCHITECTURE

15, rue Martel
75010 Paris
+33 (1) 40 02 03 32

www.mootz-pele.com

533 905 568 RCS PARIS



LINKCITY ILE-DE-FRANCE

SAS au capital de 1 f
Challenger - 1 avenue Eu
78280 GUYANC
Tel. : 01 30 60
343 183 331 RCS Versailles - IE FR 56 343 183 331

PARIS VAL DE SEINE

S.A.S au capital de 37 000 € - RCS Paris 879 648 863
Siège social : 19 rue de Vienne - TSA 60030
75801 Paris Cx 08

Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 60030
75801 PARIS CEDEX 08

GROUPE IMESTIA

28 Avenue du Petit Parc
94300 Vincennes
SA au capital de 250 800.00 Euros
RCS Créteil 399 012 665 00051

PHASE

01 73 43 66 00

PC

TITRE

PC4b

Carnet paysager

EMETTEUR DU DOCUMENT

Ameller Dubois

Date : 30/06/2021

Ech. :

BGNX	ARC	PC	PLN		PC4b	B
CODE	EMETTEUR	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	N° DE SERIE	INDICE

03	- PLAN DE SITUATION ET DONNÉES TECHNIQUES
04	- PRINCIPES PAYSAGERS
05	- HÉLIODON DE L'ÎLOT
08	- LES PRAIRIES SÈCHES EN TOITURES VÉGÉTALISÉES
09	- LES TERRASSES MAQUIS
14	- LES JARDINS SUSPENDUS ARBORÉS
19	- LE COEUR D'ILOT
25	- LA VENELLE
30	- TABLEAU DES ESSENCES

PLAN DE SITUATION ET DONNÉES TECHNIQUES

LES PRAIRIES SÈCHES EN TOITURES VÉGÉTALISÉES

Complexe de végétalisation semi - intensive
Épaisseur de substrat de 0.25m au dessus de la couche drainante avec rétention
Prairie sèche à base de graminées, de vivaces et de petits arbustes couvre-sol

LES TERRASSES MAQUIS

Épaisseur de TV 0.70m
Arrosage manuel par robinet de puisage
Vivaces, arbrisseaux, bulbes et arbustes
Des plantes métropolitaines, originaires de la région Ile de France, et méditerranéennes.

LES JARDINS SUSPENDUS ARBORÉS

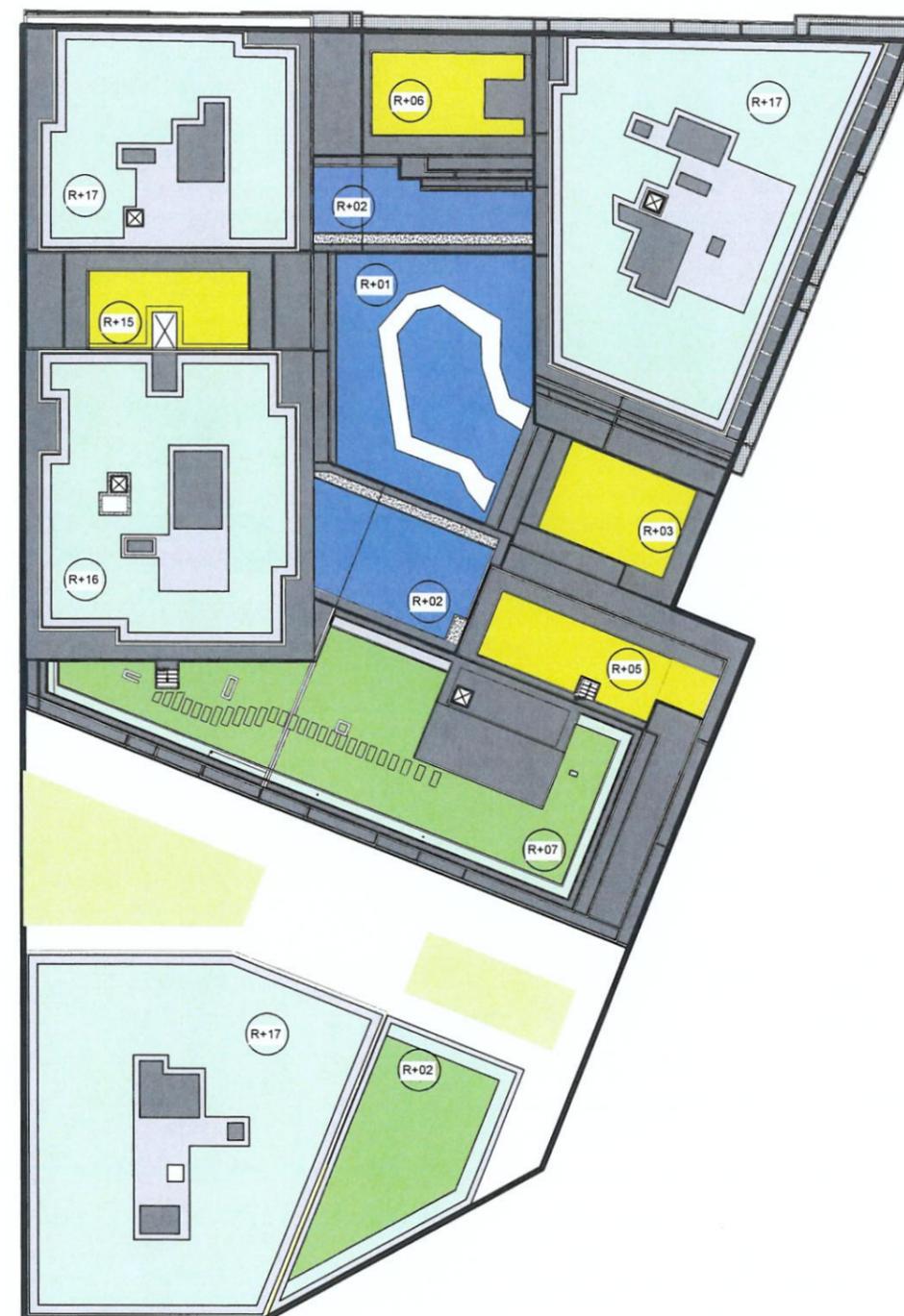
Épaisseur de TV de 0.70m minimum
Arrosage intégré au goutte à goutte
Des plantes indigènes originaires de la région Ile de France en strates moyenne et basse, et des arbres d'origines géographiques variées en strate haute
Différentes strates de végétation, dont de petits arbres
Plantation d'arbres en cépée, en forme naturelle de 300/350 à 350/400, montant à maturité autour de 5.00m à 8.00m.

LE COEUR D'ILOT

Épaisseur de TV de 0.70m minimum
Arrosage intégré au goutte à goutte
Différentes strates de végétation, dont des arbres à petit développement.
Plantation d'arbres en cépée, en forme naturelle de 250/300 à 300/350, montant à maturité autour de 5.00m à 8.00m.
Des plantes indigènes originaires de la région Ile de France

LA VENELLE

Espace de pleine terre en relation avec les rues et l'esplanade
Surface minérale et arbres plantés sur grille dans surface semi perméable
Épaisseur de TV supérieure à 1,00m pour les fosses d'arbre.
Plantation d'arbres en tige et cépée remontées, en forme naturelle 350/400, montant à maturité autour de 5.00m à 8.00m - plantation sur grille. Essences à définir en relation avec le projet de G3 (terrasses arborées) et la maîtrise d'oeuvre urbaine (esplanade).



- **DES JARDINS DE JOUISSANCE VISUELLE UNIQUEMENT, EN DEHORS DU JARDIN PÉDAGOGIQUE**
- **DES ÉCHELLES SPATIALES A METTRE EN VALEUR**
- **DES PROFONDEURS DE VUE CRÉÉES PAR DIFFÉRENTS PLANS : MODELÉS DE SOL, HAUTEURS VÉGÉTALES VARIÉES**
- **DES MOTIFS VÉGÉTAUX EN FRISES FORMANT D'EN HAUT DES TABLEAUX, ÉVOLUANT AU GRÉ DES SAISONS**
- **UNE PERCEPTION DES JARDINS SUSPENDUS DEPUIS L'ESPLANADE URBAINE, À VALORISER**
- **DES ORIENTATIONS CONTRASTÉES, ET UN ARROSAGE INTÉGRÉ SUR CERTAINES ZONES PLANTÉES : CRÉATION DE MILIEUX NATURELS DIFFÉRENTS, FAVORABLES À LA BIODIVERSITÉ, ANTICIPANT LES ÉVOLUTIONS CLIMATIQUES. L'ENSEMBLE DES VÉGÉTAUX SERONT CULTIVÉS EN FRANCE.**

- **LE COEUR D'ILOT RECRÉE DES SCÈNES NATURELLES PROPRES À LA RÉGION ILE DE FRANCE, AVEC DES PLANTES INDIGÈNES**

Les plantations seront composées d'espèces locales adaptées aux milieux créés dans le cadre du projet (voir tableaux de palette végétale)

- **LES JARDINS SUSPENDUS PRÉSENTENT DES ARBRES EN CÉPÉE DES RÉGIONS DU MONDE, ADAPTÉS AU MICRO CLIMAT DU PROJET**
- **LES TERRASSES JARDINS EN ÉTAGE ET LES TOITURES VÉGÉTALISÉES FORMENT DES ENSEMBLES DE HAUTEUR MOYENNE MÉLANGANT PLANTES INDIGÈNES ET PLANTES MÉDITERRANÉENNES**

Les toitures terrasses en R+3 et R+5, sans ombre portée, et sans arrosage, présentent un milieu sec exposé au soleil et au vent, dont la palette locale est enrichie d'essences d'origine méditerranéenne.

- **UNE GESTION DES EAUX DE PLUIE INTÉGRÉE DANS LE CHOIX DES ESPACES PLANTÉS ET DES PRINCIPES PAYSAGERS, CRÉANT DES ÉCOLOGIES VARIÉES.**

Les descentes d'eaux pluviales seront au maximum déconnectées du système de rejet général aux ouvrages publics, et pourront alimenter les massifs plantés pour utiliser au maximum le phénomène d'évapotranspiration. Les pluies quotidiennes trouveront le même chemin.

Certaines terrasses, les plus pertinentes pour accueillir la surverse des pluies, seront utilisées à cet effet. Elles récolteront les EP des gouttières identifiées pour s'y déverser, mais il sera veillé à ne pas sur-alimenter les massifs plantés.

Le surplus des EP sera traité par un système plus traditionnel de connexion des descentes d'eaux pluviales vers le sous-sol, et seront traitées par des bassins de rétention. Les eaux pluviales qui arriveront sur la venelle seront traitées de manière autonome par l'aménageur comme prévu dans l'Avant-Projet de la place des Gares.

HÉLIODON DE L'ÎLOT - L'ÉTÉ



Ensoleillement_été - 21 Juin - 10h



Ensoleillement_été - 21 Juin - 12h



Ensoleillement_été - 21 Juin - 15h

L'été, la majorité des différentes toitures végétalisées, terrasses, jardins et du patio en cœur d'îlot reçoivent du soleil.

Les espaces les plus ombragés sont la terrasse en R+6 et la partie nord du patio en cœur d'îlot.

La venelle, elle offre une situation de mi ombre tout au long de la journée.

Les terrasses des restaurants sont en plein soleil à midi

HÉLIODON DE L'ÎLOT - PRINTEMPS ET AUTOMNE



Ensoleillement_Solstice - 21 Mars ET 21 Sept - 11h



Ensoleillement_Solstice - 21 Mars ET 21 Sept - 12h



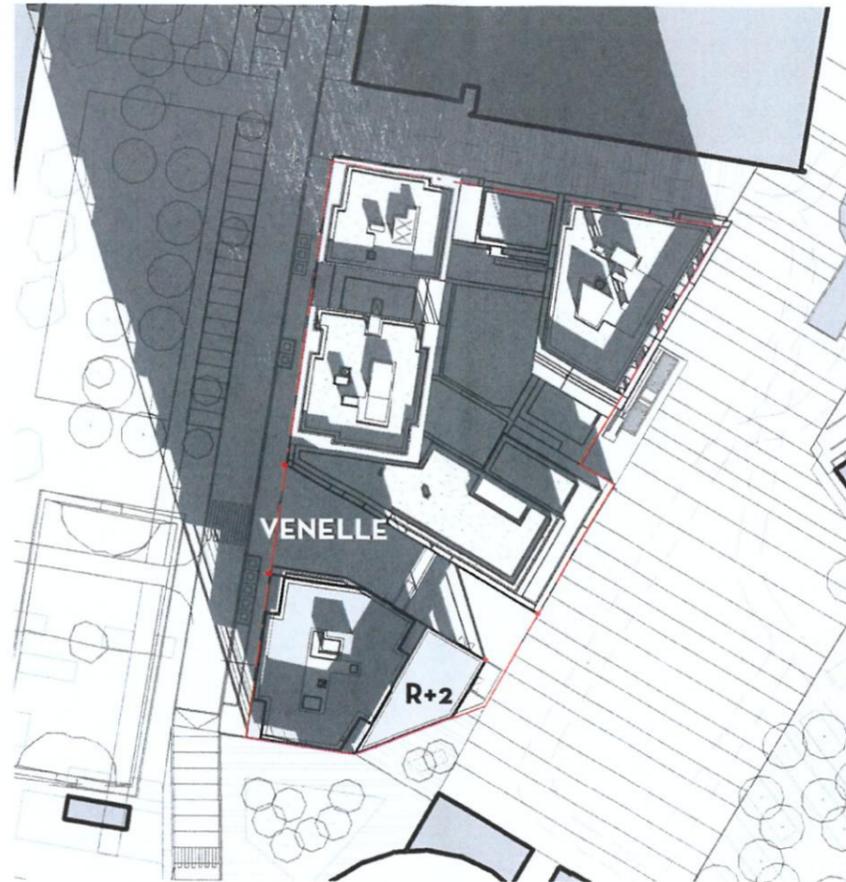
Ensoleillement_Solstice - 21 Mars ET 21 Sept - 14h

Durant le printemps et l'automne, la terrasse en R+15 est constamment à l'ombre. La terrasse en R+6, elle, est au soleil en début d'après-midi et le patio en cœur d'îlot profite du soleil sur sa partie nord entre 11h et 14h. Le jardin suspendu en R+7 subit l'ombre portée u bâtiment A à partir de 14h sur sa partie nord/ouest. La venelle est ensoleillée sur une grande moitié est entre 11h et 14h

HÉLIODON DE L'ÎLOT - L'HIVER



Ensoleillement_Hiver - 21 Déc - 10h



Ensoleillement_Hiver - 21 Déc - 12h



Ensoleillement_Hiver - 21 Déc - 15h

L'hiver les ombres s'allongent et masquent une grande partie des terrasses et du patio en R+1. Seul les toitures végétalisées et le jardin suspendu en R+2 du bâtiment A profite du soleil en hiver.
Le jardin suspendu en R+7 quant à lui est ensoleillé sur sa quasi-totalité à midi.
La venelle, sur sa partie est profite du soleil hivernal en 10h et 12h.

LES PRAIRIES SÈCHES EN TOITURES VÉGÉTALISÉES - PRINCIPES, IMAGES D'INSPIRATION & SITUATION



TOITURES
VEGETALISEES



Une végétation supportant le soleil, la sécheresse, et les vents urbains :
Plantation extensive à semi-intensive, épaisseur de substrat 0.25m au
dessus de la couche drainante.
Réalisation d'une prairie sèche, composée de plantes herbacées
tapissantes et en touffes, graminées et fleurs, de petits arbrisseaux, et de
bulbes, de type Allium.
Rétention des Eaux de pluie de toiture dans une couche drainante en
dessous du substrat.

LES TERRASSES MAQUIS, IMAGES D'INSPIRATION ET SITUATION

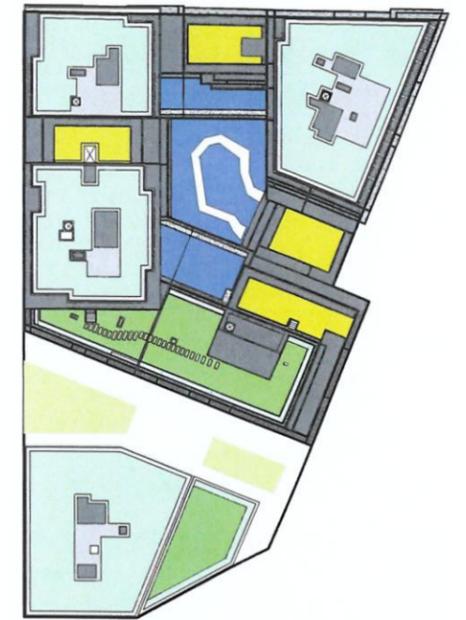


milieu sec de maquis
Exemple de l'Helichrysum, de l'Achillée, de Graminées,
de Cistes

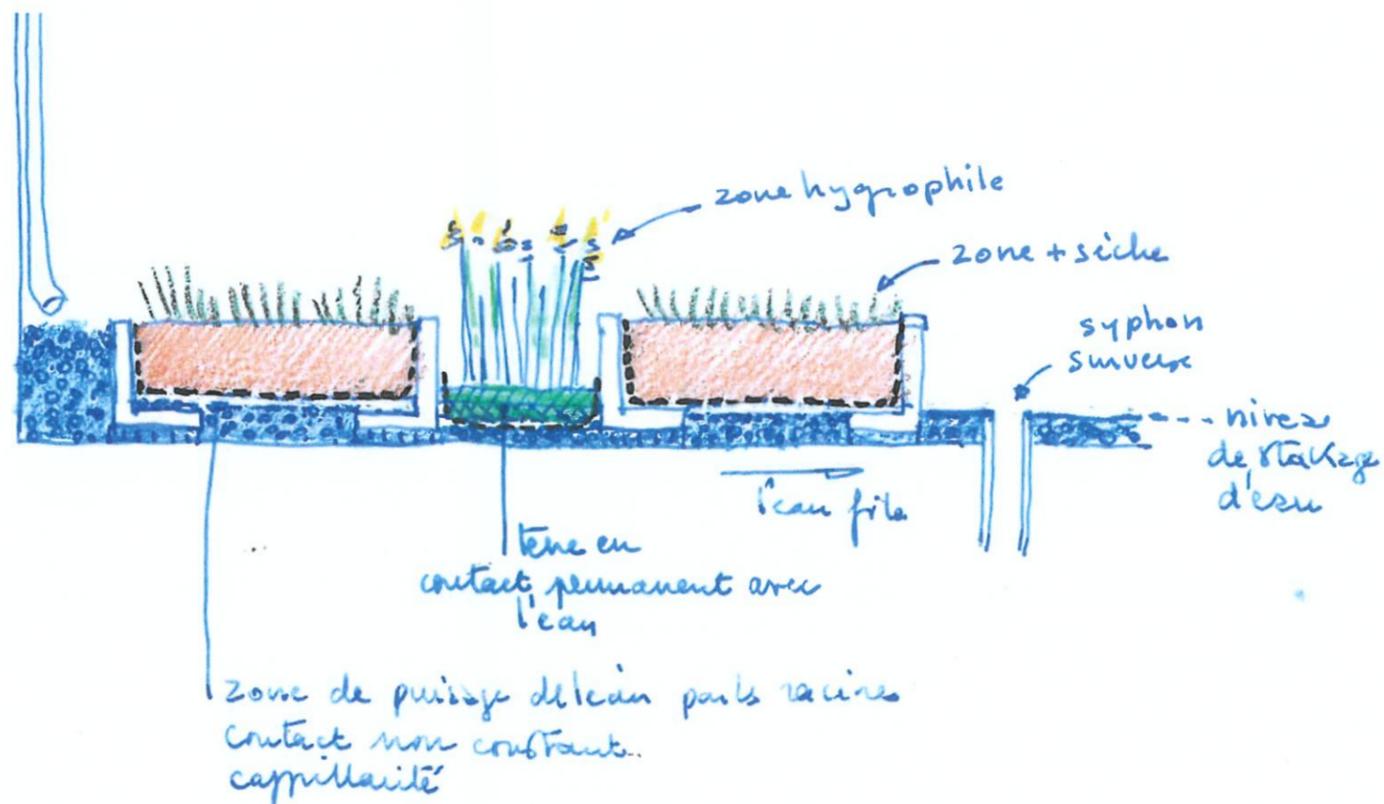
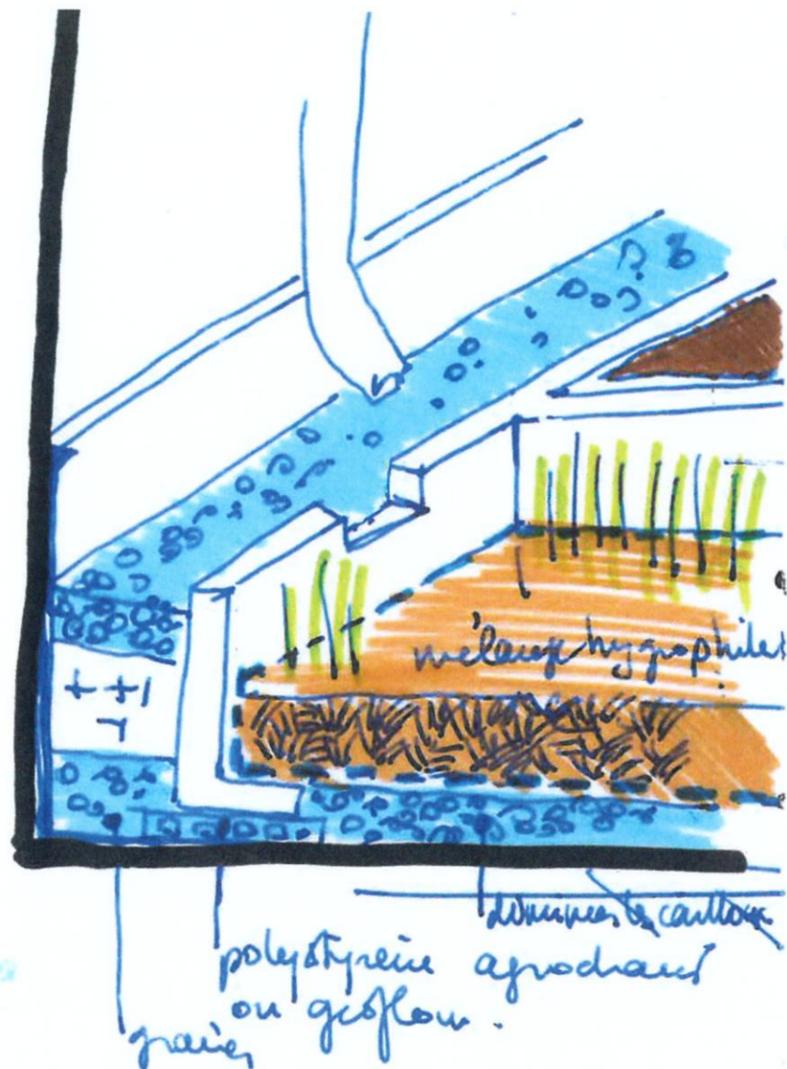


milieu hydrophile
Exemple des Iris

TERRASSES
MAQUIS



LES TERRASSES MAQUIS - PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT DE LA GESTION DES EP



CARACTÉRISTIQUES DU SYSTÈME

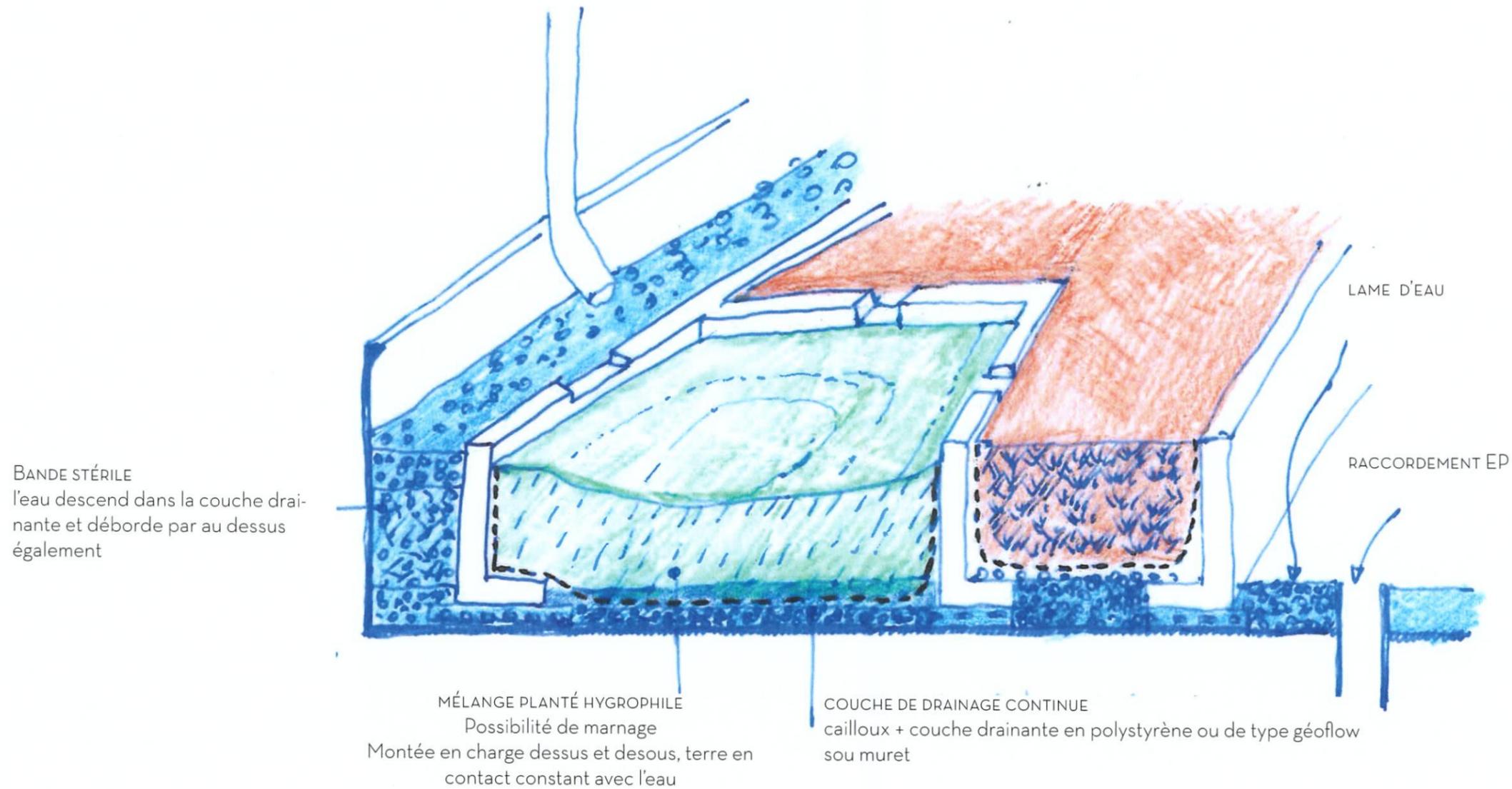
La plupart des descentes EP sont disconnectées du réseau de plomberie, et vont dans la couche drainante, connectée à la bande stérile en pied de façade.

Le chemin de l'eau privilégié ira donc en vertical dans la bande de cailloux, vers la couche drainante en fond.

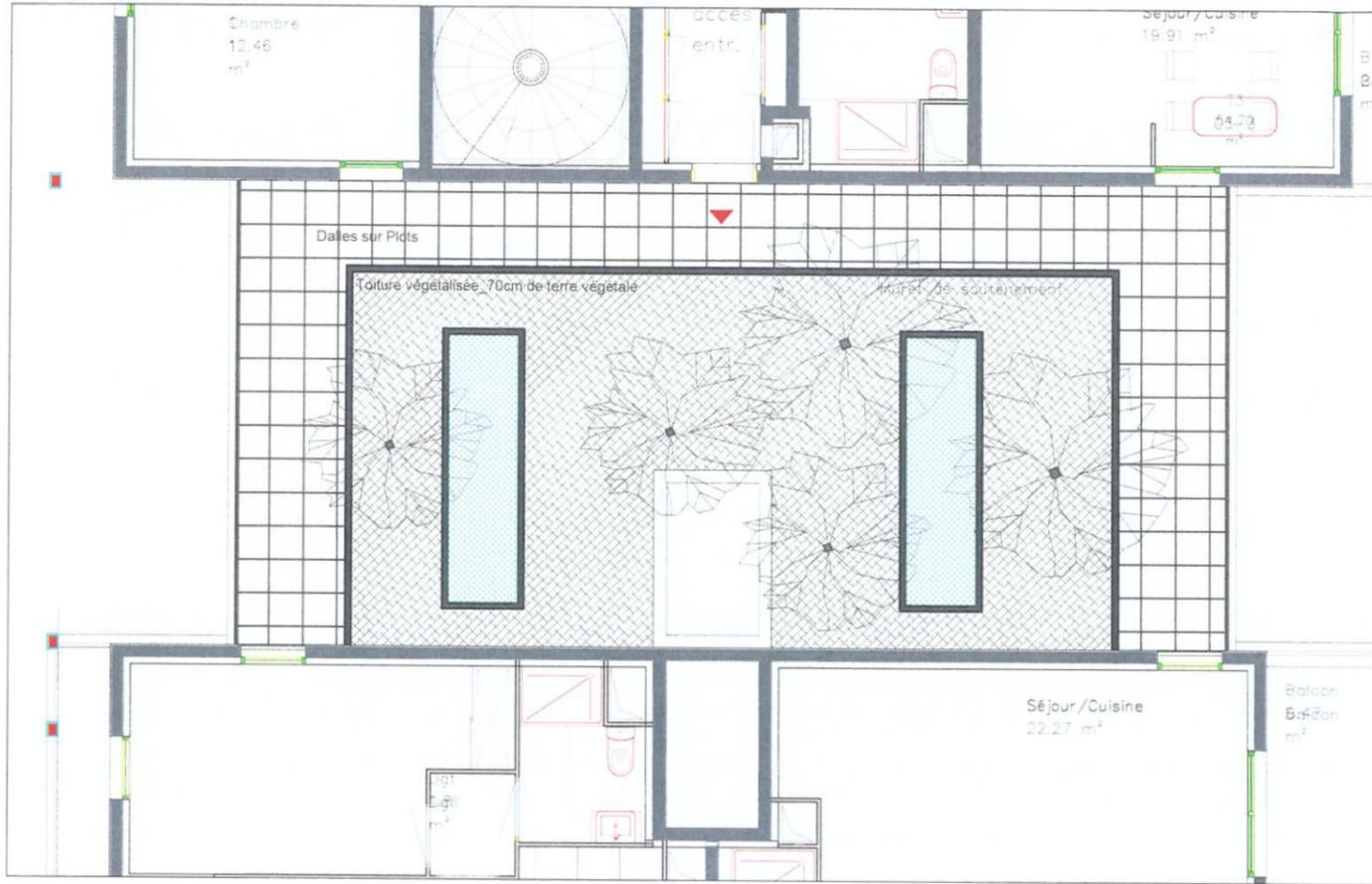
Création d'une nappe diffuse des EP dans le tapis drainant, et absorption par le substrat et les racines des plantes.

Possibilité de barbacanes et passages dans la terre végétale dans la maçonnerie en surverse, avec niveau de la bande de cailloux arasée à la bande d'iris, pour passage également par le dessus.

LES TERRASSES MAQUIS - PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT DE LA GESTION DES EP



LES TERRASSES MAQUIS - TERRASSE - R+15 & R+6 - PLAN AU 1/100



TERRASSE EN R+15



LÉGENDE

Arbuste haut - h = 2/3 m à maturité
voir tableau des essences



massif planté strate basse - h = de 0.30 à 1.00m
voir tableau des essences



plante hygrophile, voir tableau des essences

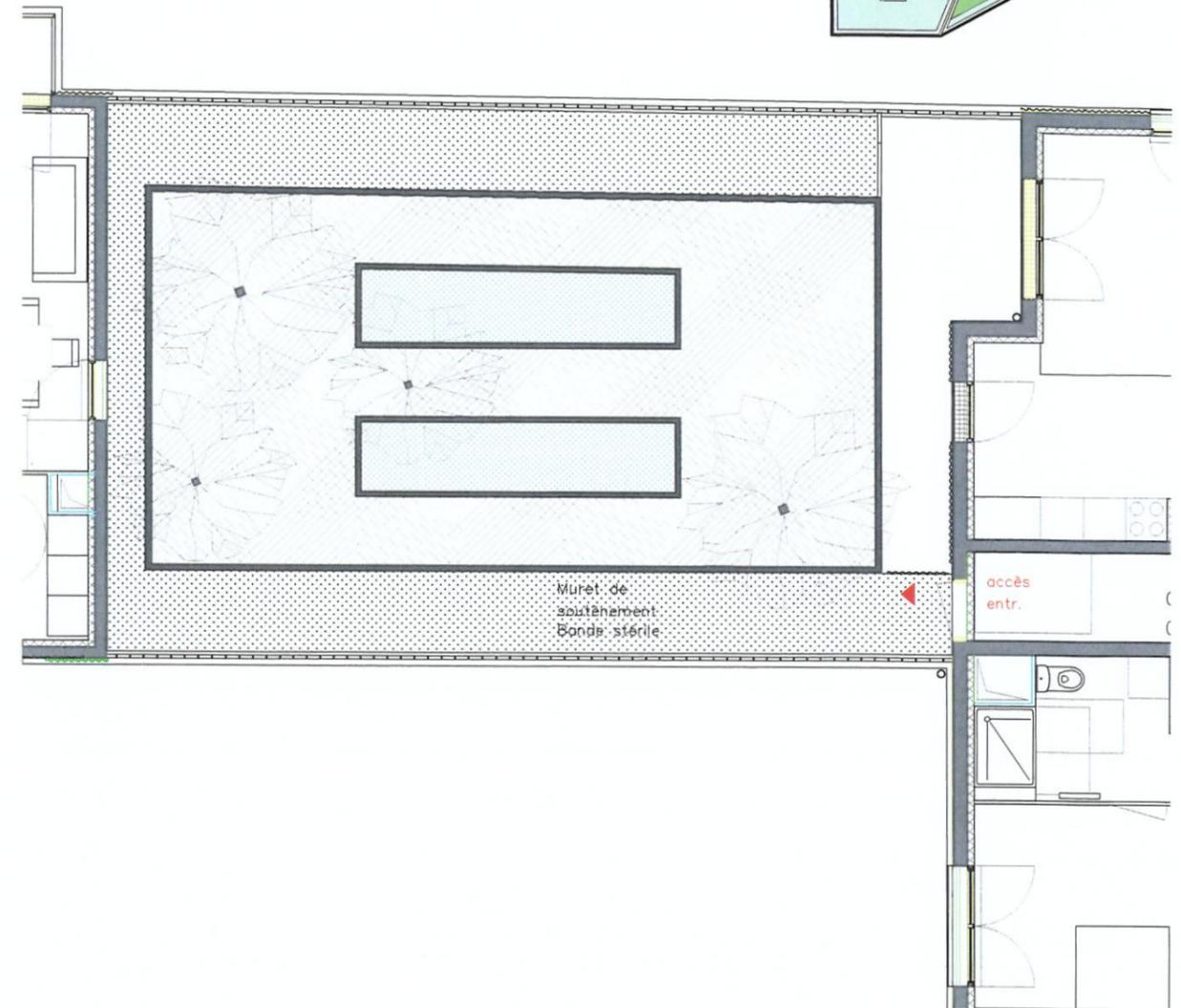


Concassé calcaire - Bande stérile

+0.70

Epaisseur de Terre végétale

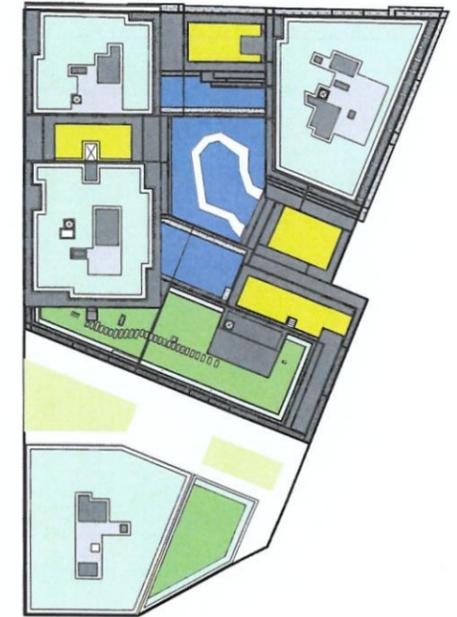
TERRASSES
MAQUIS



TERRASSE EN R+6

LES TERRASSES MAQUIS - TERRASSES - R+5 & R+3 - PLAN AU 1/100

TERRASSES MAQUIS



TERRASSE EN R+5

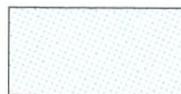
LÉGENDE



Arbuste haut - h = 2/3 m à maturité
voir tableau des essences



massif planté strate basse - h = de 0.30 à 1.00m
voir tableau des essences

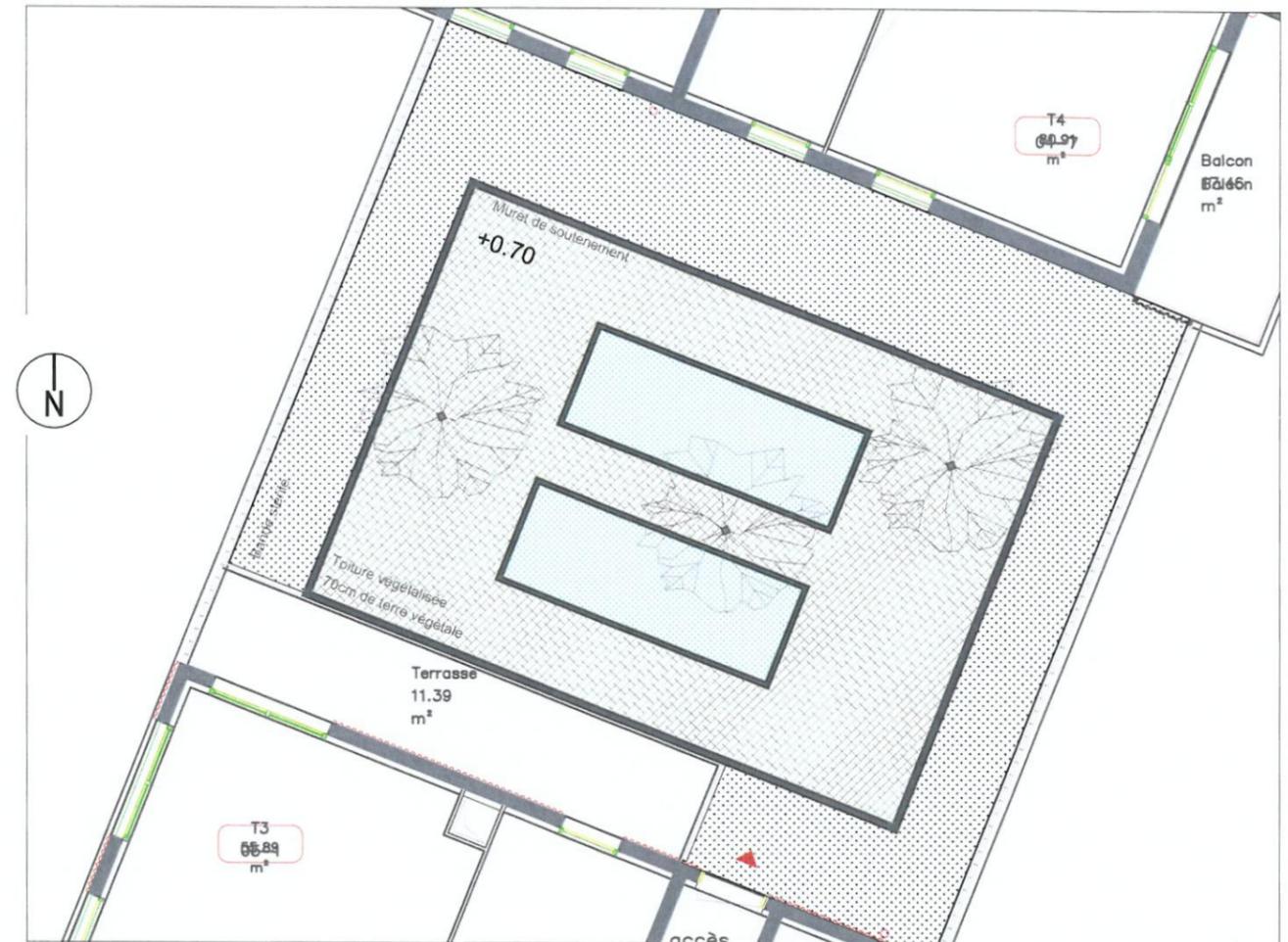


plante hygrophile, voir tableau des essences



Concassé calcaire - Bande stérile

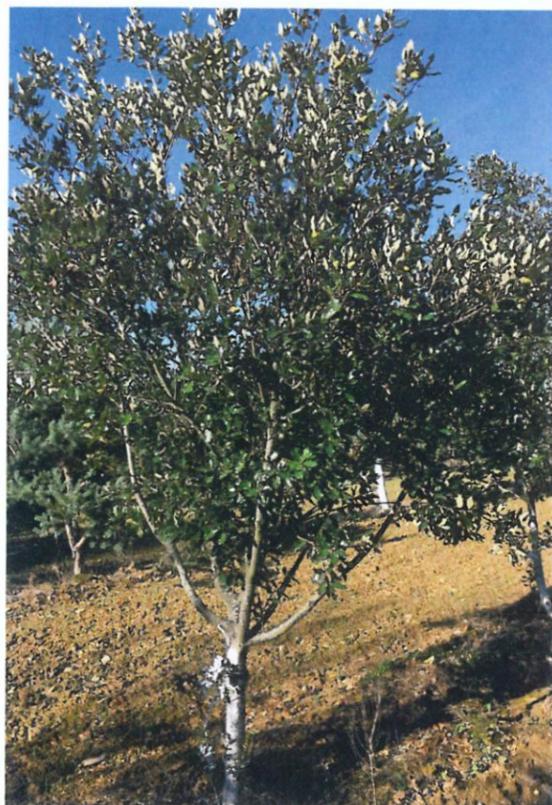
+0.70 Epaisseur de Terre végétale



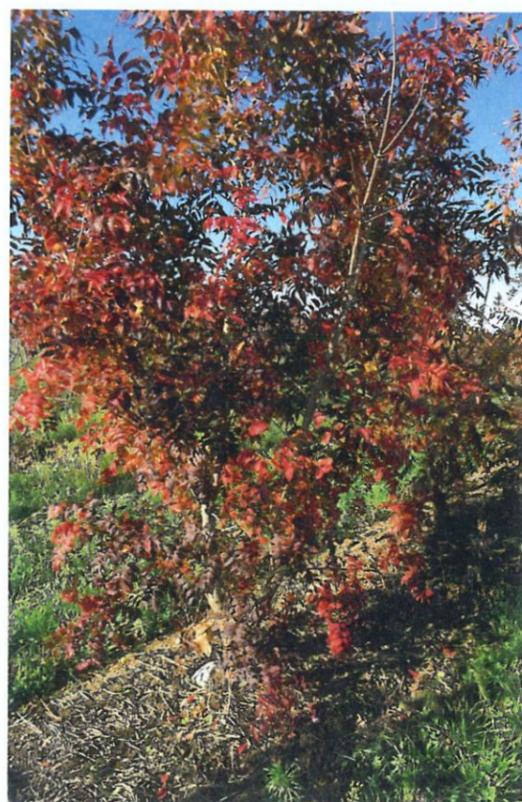
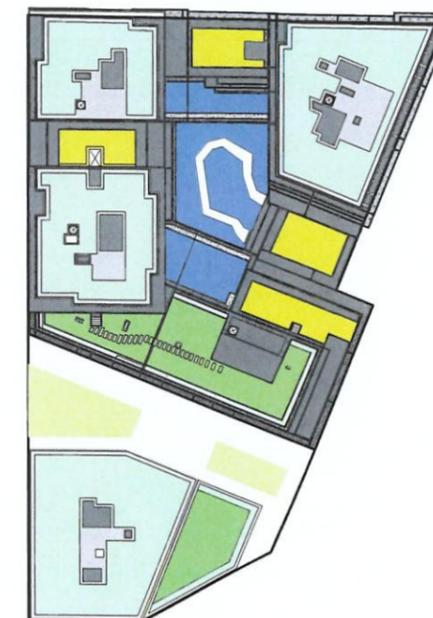
TERRASSE EN R+3



LES JARDINS SUSPENDUS ARBORÉS DONNANT SUR L'ESPLANADE - PRINCIPES, IMAGES D'INSPIRATION & SITUATION



TERRASSES ARBOREES



Un chemin d'entretien crée une ligne dans la végétation. Des modelés paysagers augmentent l'épaisseur de Terre Végétale. Ils sont plantés d'arbustes couvre sol, de vivaces et de graminées.

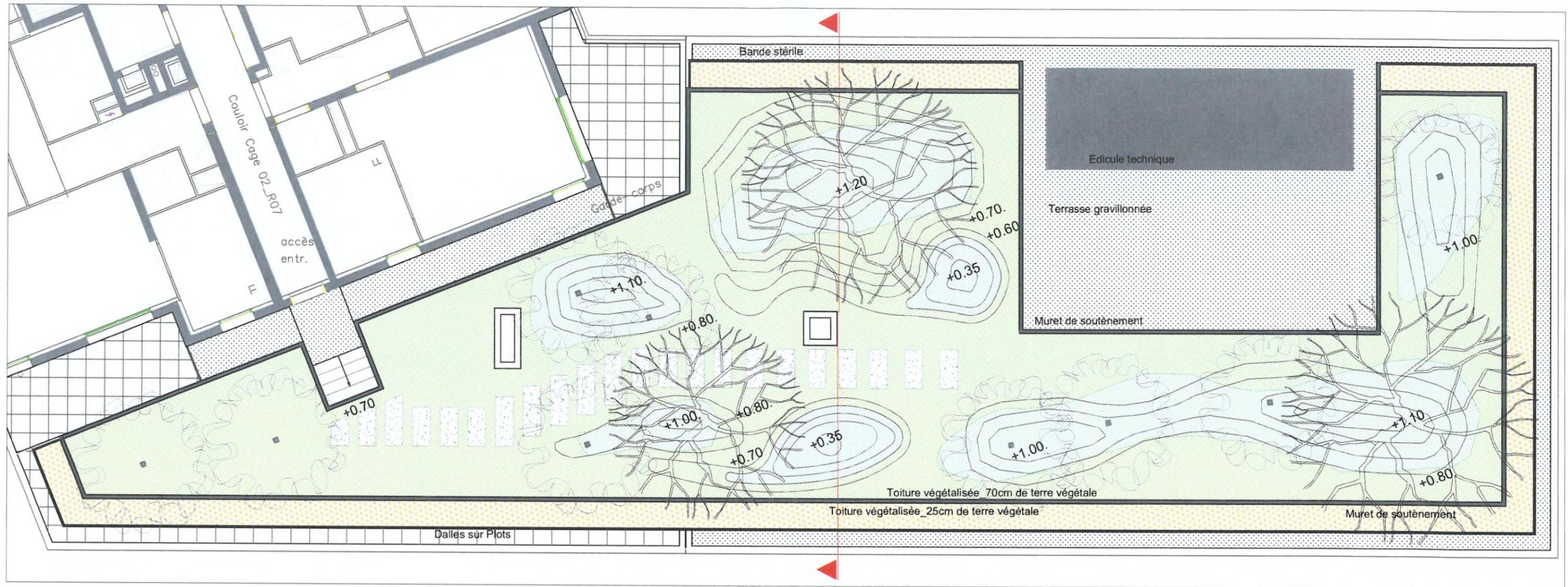
Les différentes hauteurs plantées renforcent la variété des points de vue et la diversité des essences choisies.

La prairie héliophile, composée de plantes herbacées couvre-sol originaires de la région Ile de Franc, forme un tapis mouvant, tandis que des arbres en forme naturelle, en cépée, ressortent.

Ces arbres seront d'origines géographiques variées, des essences d'origine de tous les continents, adaptés aux conditions géographiques du jardin.

Les arbres seront choisis en particulier pour leurs couleurs automnales, qui créeront un spectacle unique à l'automne, vus d'en haut ou depuis la ville. Leur position est indicative, elle devra être vérifiée vis à vis de la structure. Exemples d'essences : Pistachier Térébinthe (pourtour méditerranéen) Chêne vert (pourtour méditerranéen), Chêne wislizeni (Californie), Charme d'orient (Asie) et Chêne acutissima (Japon)

LES JARDINS SUSPENDUS : LES TERRASSES ARBORÉES DONNANT SUR L'ESPLANADE - JARDIN - R+ 7 - PLAN AU 1/100



Légende



Arbre tige à petite développement
h = 5/8 m à maturité
voir tableau des essences



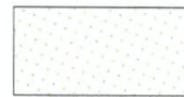
Arbuste haut - h = 2/3 m à maturité
voir tableau des essences



Concassé calcaire - Bande stérile



Revêtement béton (finition à définir)



Strate basse - h=15/40 cm
voir tableau des essences



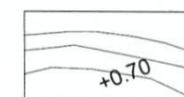
Strate moyenne - h= 40/120 cm
voir tableau des essences



Plantes de milieux humides
voir tableau des essences



Complexe de végétalisation semi - intensive



Courbes de niveaux (10 cm par courbe)
Epaisseur de terre végétale



LES JARDINS SUSPENDUS : LES TERRASSES ARBORÉES DONNANT SUR L'ESPLANADE - JARDIN - R+ 7 - COUPE AU 1/50

Arbre à petit développement, en cépée, en forme naturelle, montant à maturité autour de 5.00m-8.00m, au feuillage de couleur automnale dorée et fauve, de type :
 Fraxinus ornus (frêne à fleurs)
 Carpinus orientalis (Charme d'orient)
 Prunus Mahaleb (Prunier de Sainte Lucie)

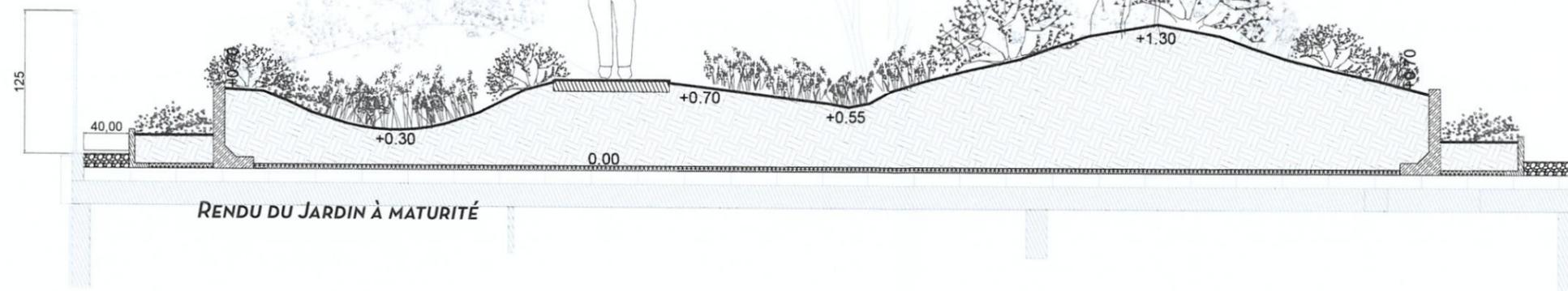
Arbre à petit développement, à maturité autour de 5.00m-8.00m, au feuillage de couleur automnale rouge, de type :
 Pistacia chinensis (Faux Pistachier)
 Quercus acutissima (Chêne)

Vivaces et graminées de milieu humide sont plantées dans les creux. Elles sont de type iris, carex, consoude, géranium, roseau

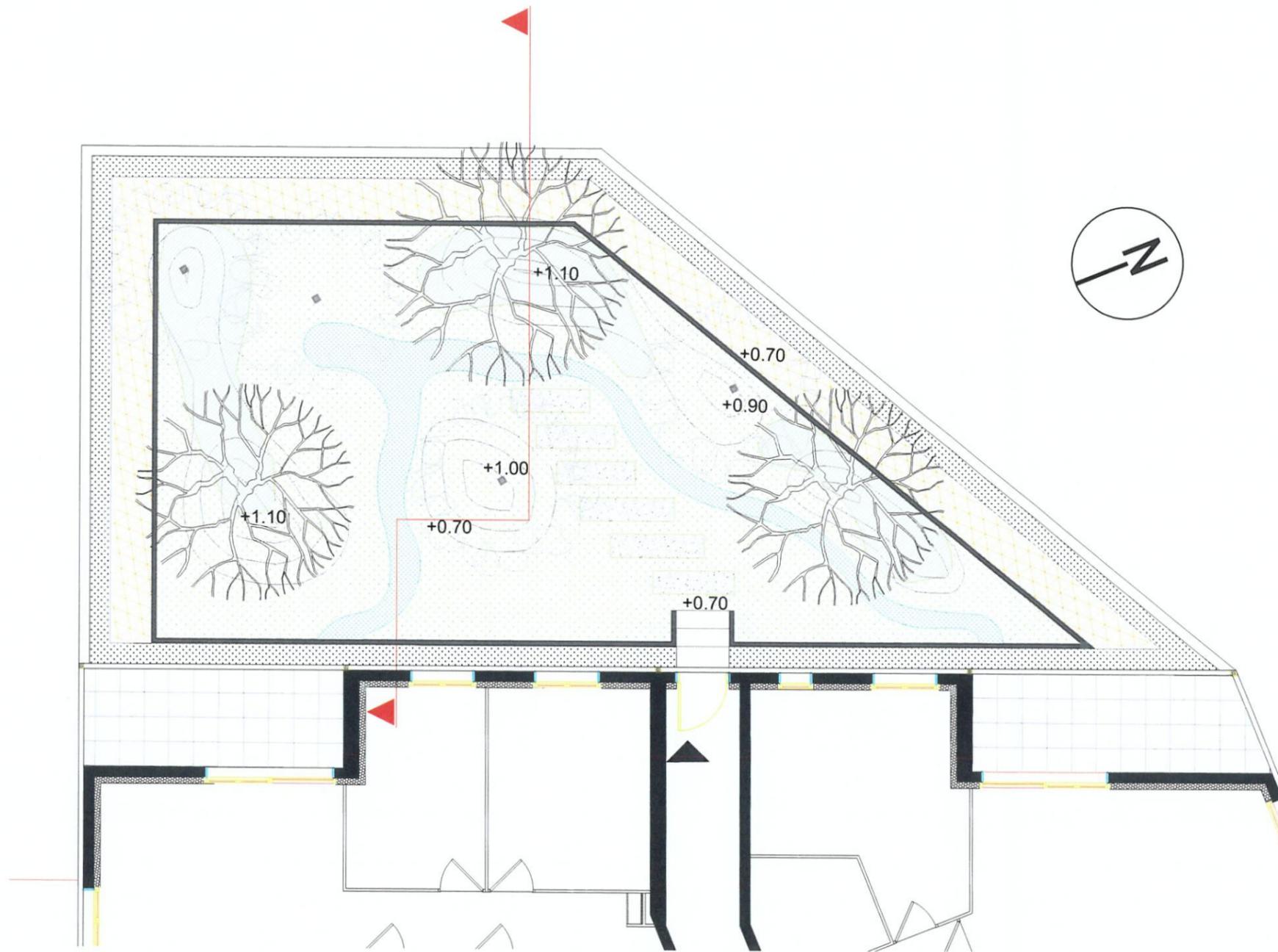
En strates basse et moyenne, arbustes et vivaces originaires de la région Ile de France, de type pelouses thermophiles, de type :
 graminées et laiches (Carex sp. , Sesleria sp. Brachypodium rupestre)
 Rosa agrostis (rosier des champs),
 Rosa pimpinellifolia (Rosier pimprenelle)
 Helleborus foetidus (Hellebore foetide)
 Euphorbia amygdaloides (Euphorbe des bois)
 Aster (Aster amellus)
 Achillea millefolium (Achillée millefeuille)
 Salvia pratensis (Sauge des prés)
 Origanum vulgare (Origan)

< VERS L'ESPLANADE

VERS LE COEUR D'ILOT >



LES JARDINS SUSPENDUS : LES TERRASSES ARBORÉES DONNANT SUR L'ESPLANADE - JARDIN - R+ 2 (BÂTIMENT A) - PLAN AU 1/100



Légende



Arbre tige à petite développement
h = 5/8 m à maturité
voir tableau des essences



Arbuste haut - h = 2/3 m à maturité
voir tableau des essences



Concassé calcaire - Bande stérile



dallettes béton (finition à définir)



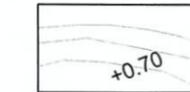
Strate basse - h=15/40 cm
voir tableau des essences



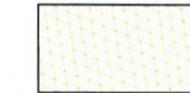
Strate moyenne - h= 40/120 cm
voir tableau des essences



Plantes de milieux humides
voir tableau des essences

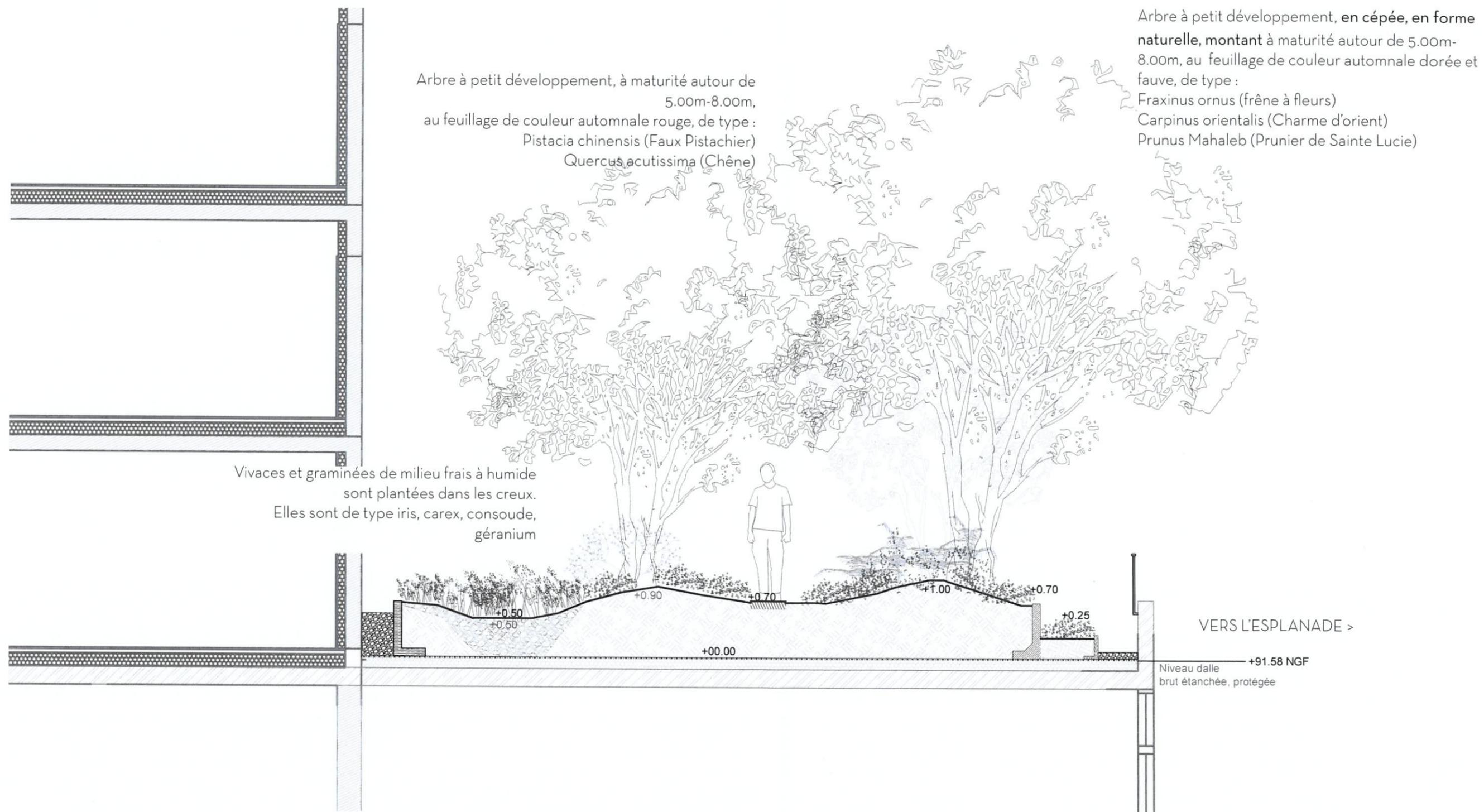


Courbes de niveaux (10 cm par courbe)
Épaisseur de terre végétale

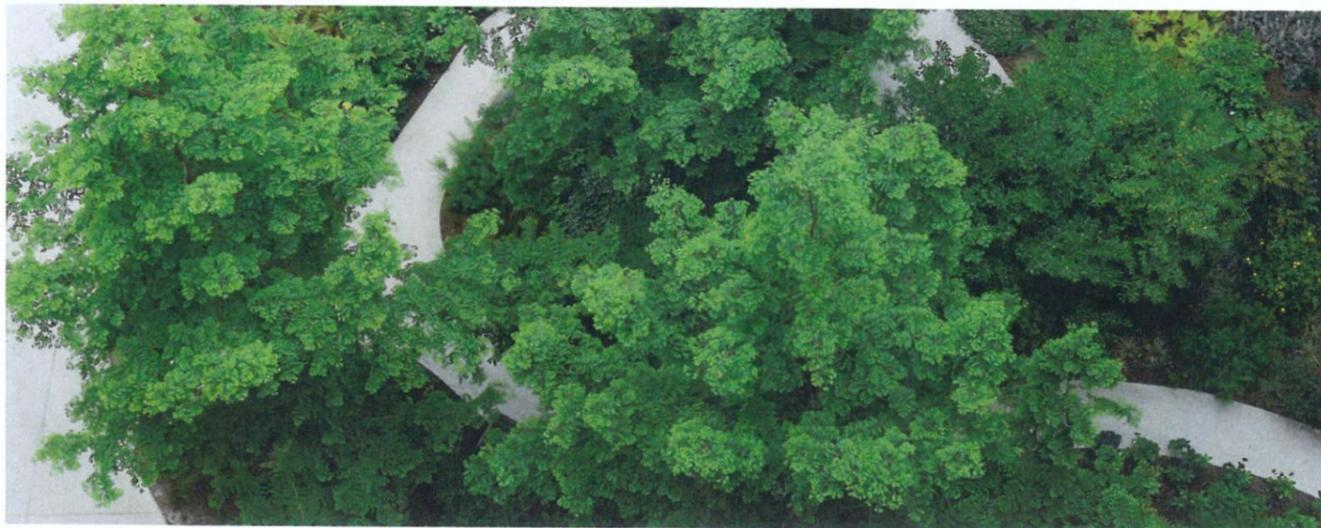


Complexe de végétalisation semi - intensive

LES JARDINS SUSPENDUS : LES TERRASSES ARBORÉES DONNANT SUR L'ESPLANADE - JARDIN - R+ 2 (BÂTIMENT A) - COUPE AU 1/50



LE COEUR D'ILOT : PATIO ET TERRASSES - PRINCIPES, IMAGES D'INSPIRATION & SITUATION



LE PATIO ET
LES TERRASSES
ABRITEES



Abriter un espace de découverte de la faune et de la flore en ville pour les enfants : un chemin d'exploration dans la verdure.

Un jardin vu des fenêtres, de plein pied et d'en haut : la vue du piéton est marquée par la superposition des hauteurs de plantations, et les associations de feuillages.

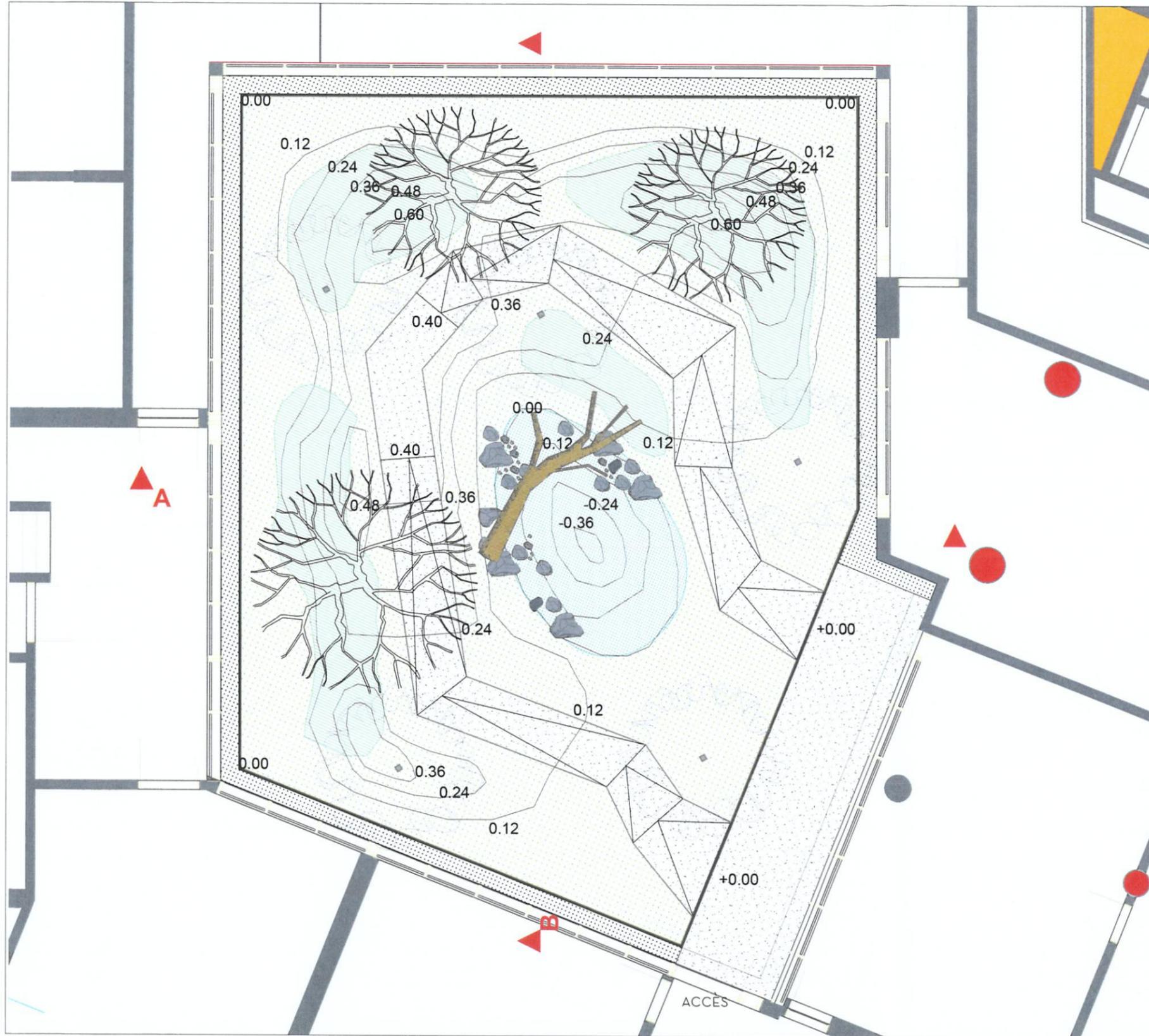
La vue d'en haut retient le graphisme liée à l'ordonnancement des plantations et de la petite allée.

Recherche de luxuriance : l'épaisseur de terre végétale varie grâce à un modelé qui crée un léger effet promontoire.

Une souche d'arbre mort et quelques pierres sont propices à l'installation de la petite faune : insectes, oiseaux, petits vertébrés.

Une petite zone en creux récupère des eaux de pluie, et crée une mouillère, milieu humide formant une autre source d'intérêt.

LE COEUR D'ÎLOT : PATIO ET TERRASSES - PATIO - R+1 - PLAN AU 1/100



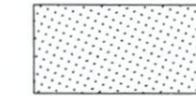
Légende



Arbre tige - h = 5/8 m
voir tableau des essences



Arbuste haut - h = 2/3 m
voir tableau des essences



Concassé calcaire - Bande stérile



Revêtement béton (finition à définir)



Strate basse - h=15/40 cm
voir tableau des essences



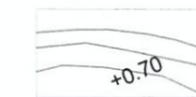
Strate moyenne - h= 40/120 cm
voir tableau des essences



Plantes de milieux humides
voir tableau des essences



Élément de décoration paysage



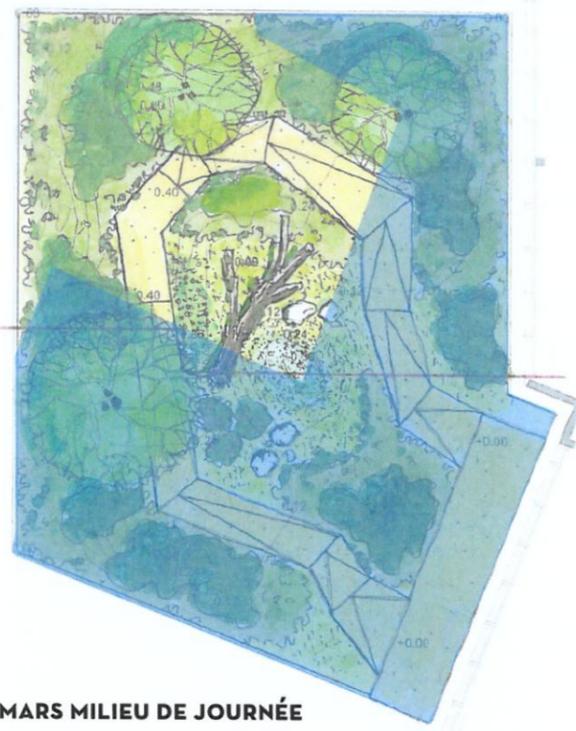
Courbes de niveaux (10 cm par courbe)
Épaisseur de terre végétale



Echelle 1/100

LE COEUR D'ÎLOT : PATIO ET TERRASSES - PATIO - R+1 - JARDIN PÉDAGOGIQUE - DEGRÉ D'ENSOLEILLEMENT DU JARDIN - SYNTHÈSE HÉLIODON

Le jardin pédagogique profite du soleil au printemps et à l'automne de 11h à 14 heures environ



21 MARS MILIEU DE JOURNÉE



21 JUIN MILIEU DE JOURNÉE



Le jardin pédagogique profite du soleil l'été de 10h à 15 heures environ



21 SEPT MILIEU DE JOURNÉE

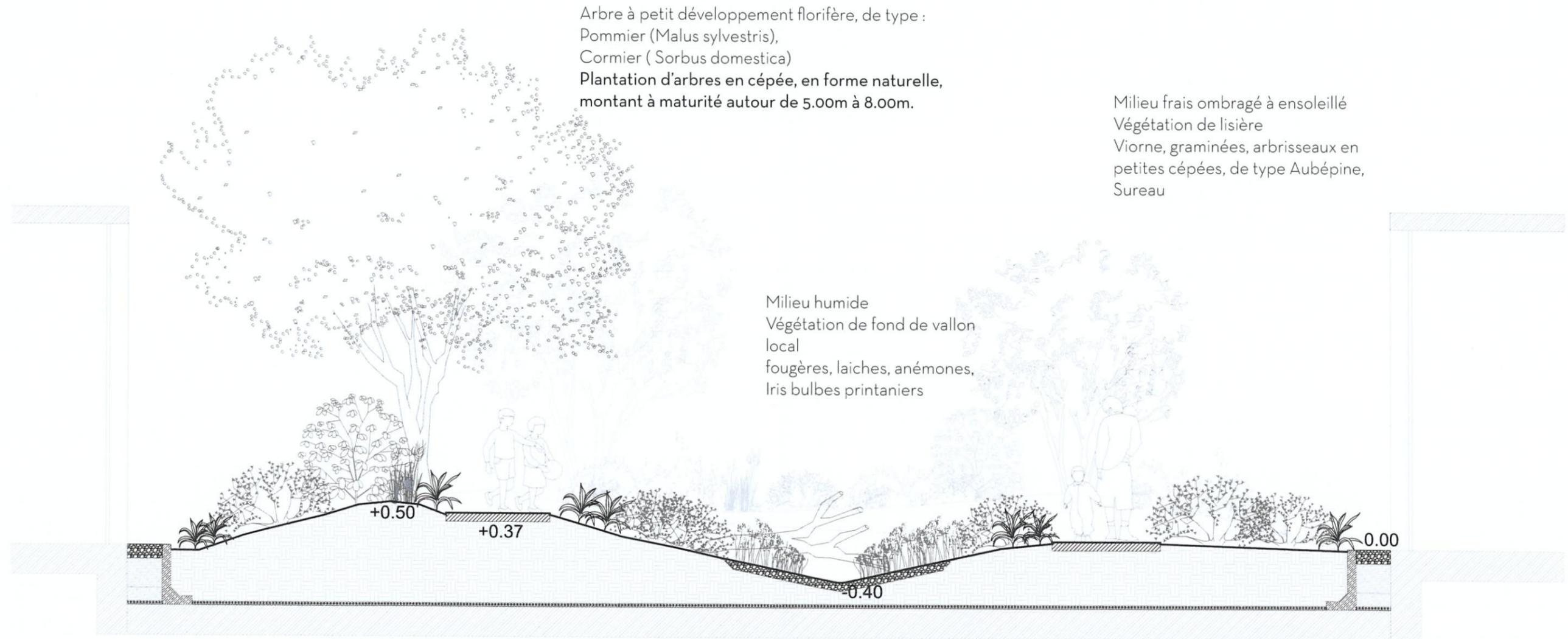


21 DÉCEMBRE MILIEU DE JOURNÉE



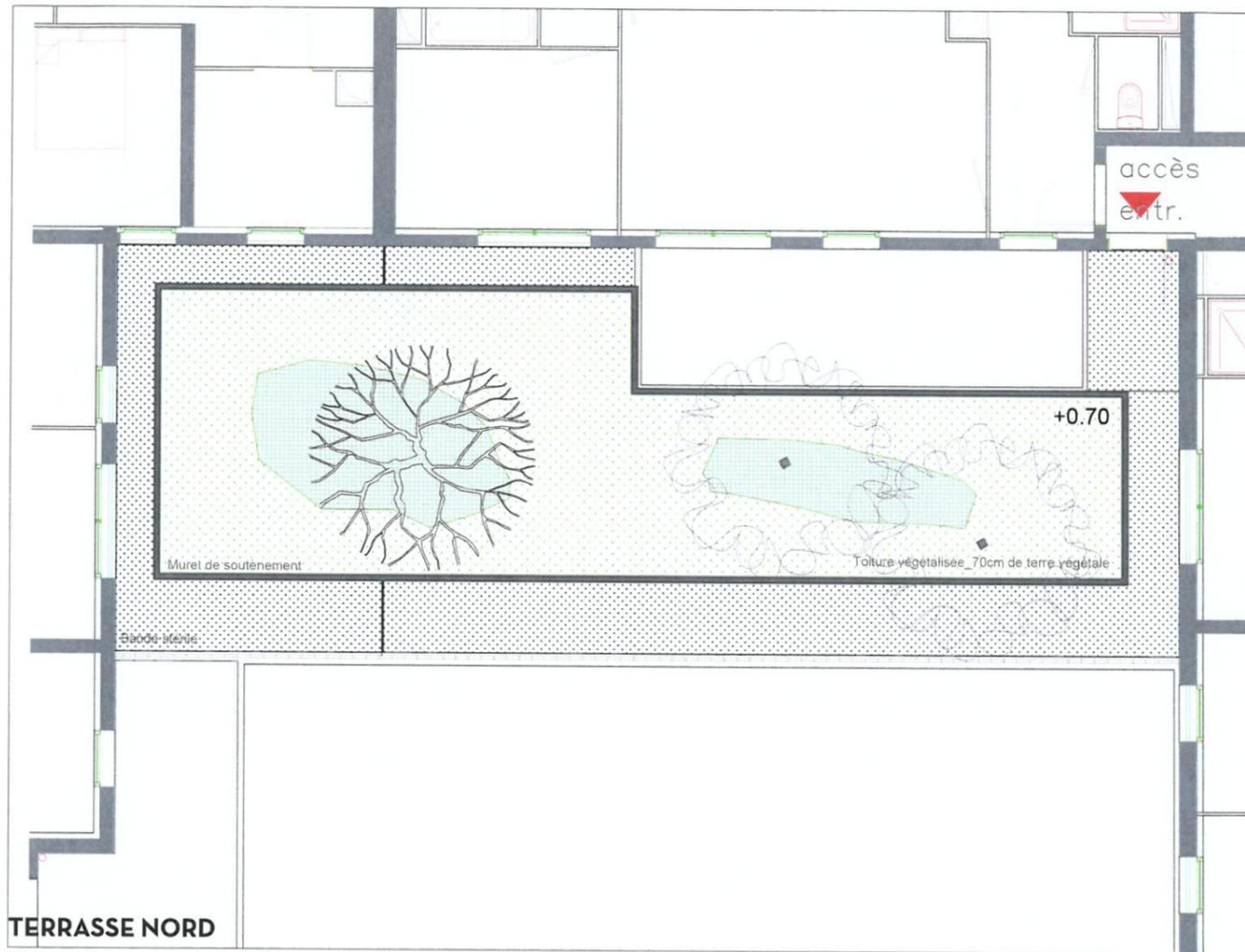
Le jardin pédagogique reste à l'ombre en hiver

LE COEUR D'ÎLOT : PATIO ET TERRASSES - PATIO - R+1 - COUPE A AU 1/50



RENDU DU JARDIN À MATURITÉ

LE COEUR D'ÎLOT : PATIO ET TERRASSES - TERRASSES - R+2 - PLAN AU 1/100



TERRASSE NORD

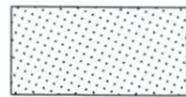
Légende



Arbuste monté sur tige
h = 3/4 m à maturité
voir tableau des essences



Arbuste haut - h = 2/3 m à maturité
voir tableau des essences



Concassé calcaire - Bande stérile



Strate basse - h=15/40 cm
voir tableau des essences



Strate moyenne - h= 40/120 cm
voir tableau des essences

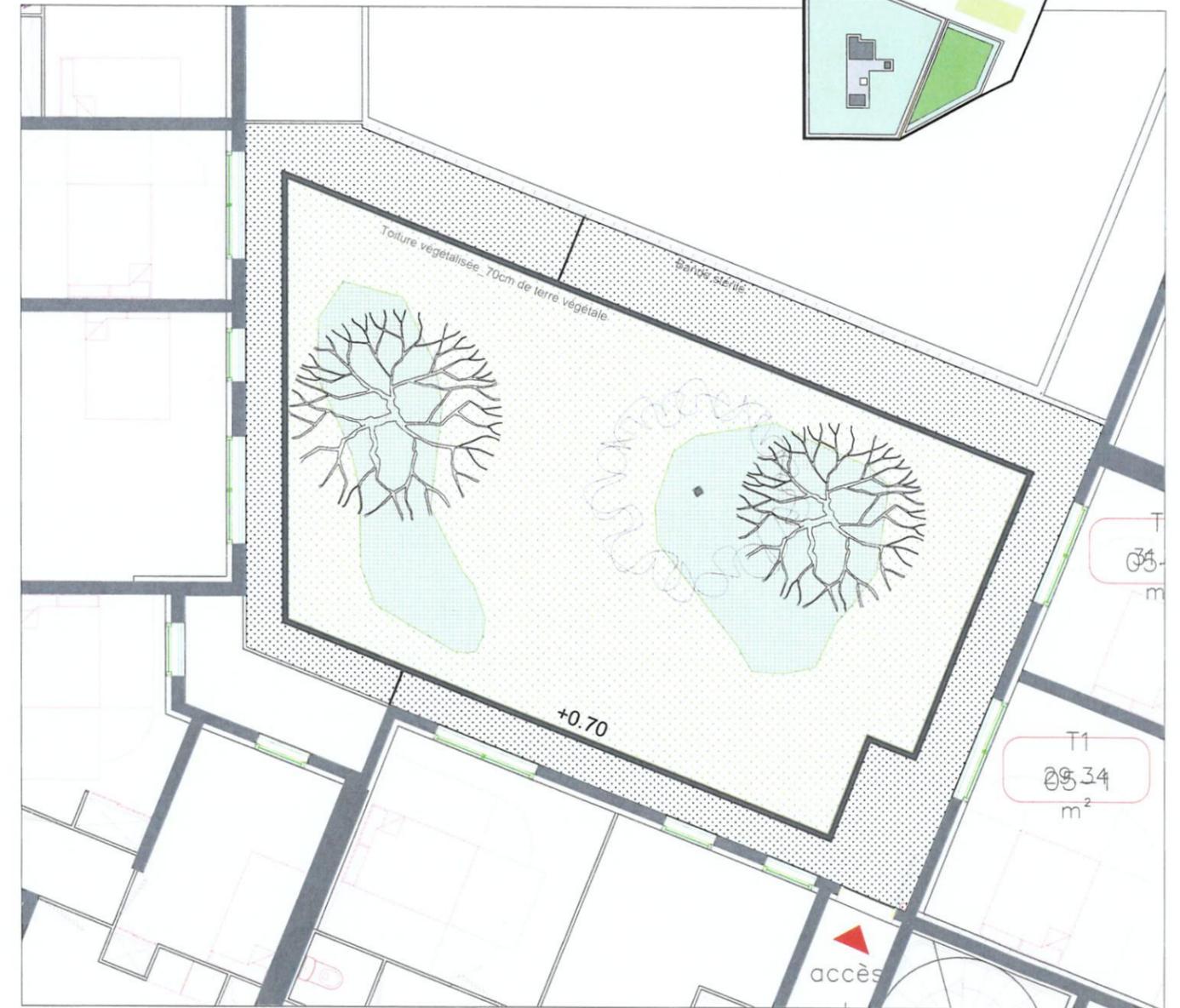
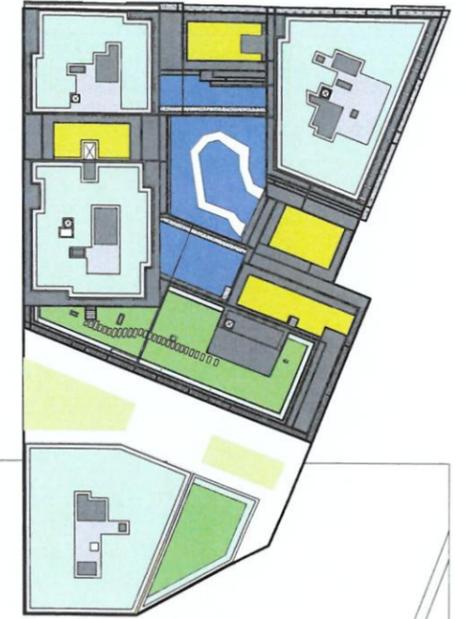
+0.70

Épaisseur de la terre végétale



Echelle 1/100

LE PATIO ET
LES TERRASSES
ABRITÉES



TERRASSE SUD

LE COEUR D'ILOT : PATIO ET TERRASSES - PATIO - R+1E TERRASSES R+2 - COUPE B AU 1/100



MAITRE D'OUVRAGE
NEXITY
LINKCITY IDF
IMMESTIA

MAITRE D'OEUVRE
AMELLER DUBOIS ARCHITECTES
MOOTZPELÉ ARCHITECTURE
ATELIER ALICE TRICON PAYSAGISTES

PROJET
BAGNEUX ZAC VICTOR HUGO
LOT G3

PC 04
NOTICE PAYSAGERE - IND.B

30 JUIN 2021
PAGE 24

LA VENELLE : UN ESPACE MINÉRAL PONCTUÉ D'ARBRES - PRINCIPES, ET SITUATION



La venelle est libre au sol.

Des arbres sont plantés sur grille.

Ce sont des arbres en cépées remontées à plusieurs troncs, au port élancé, à petit et moyen développement. Ils sont comme des sculptures vivantes, ils mettent en valeur les différents plans visuels de l'espace de la venelle.

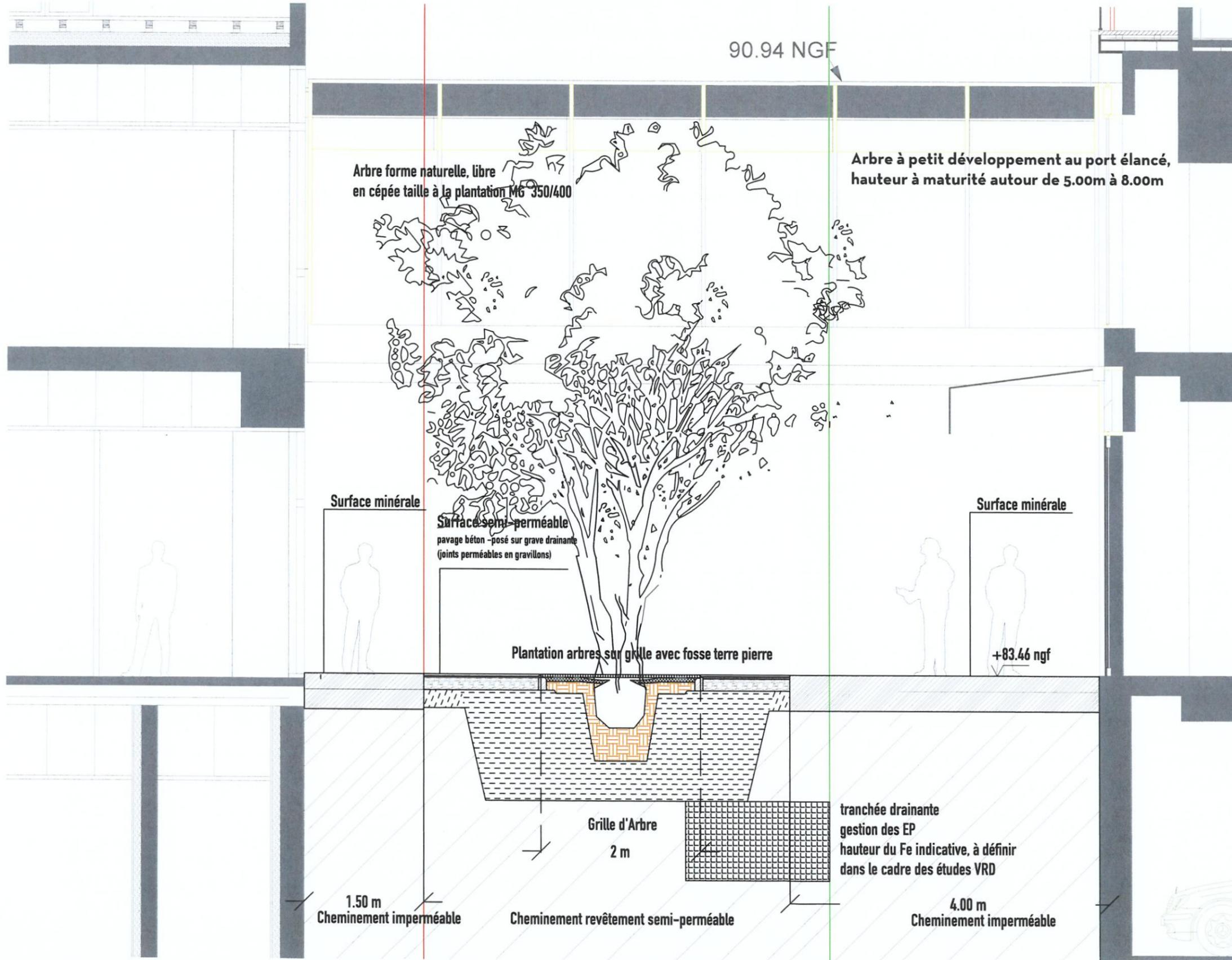
En association avec les façades de l'ilot et de l'Équipement, ils forment un paysage.

L'ambiance arborée est en lien avec les jardins suspendus des R+2 et R+7, tout en répondant à la multiplicité des flux piétons et des usages variés de ce site urbain.

Les arbres sont plantés dans de vastes fosses en terre-pierre. Cette structure de sol permet aux racines des arbres de se développer, tout en fabriquant un sol porteur pour la mise en œuvre d'un parvis piéton.

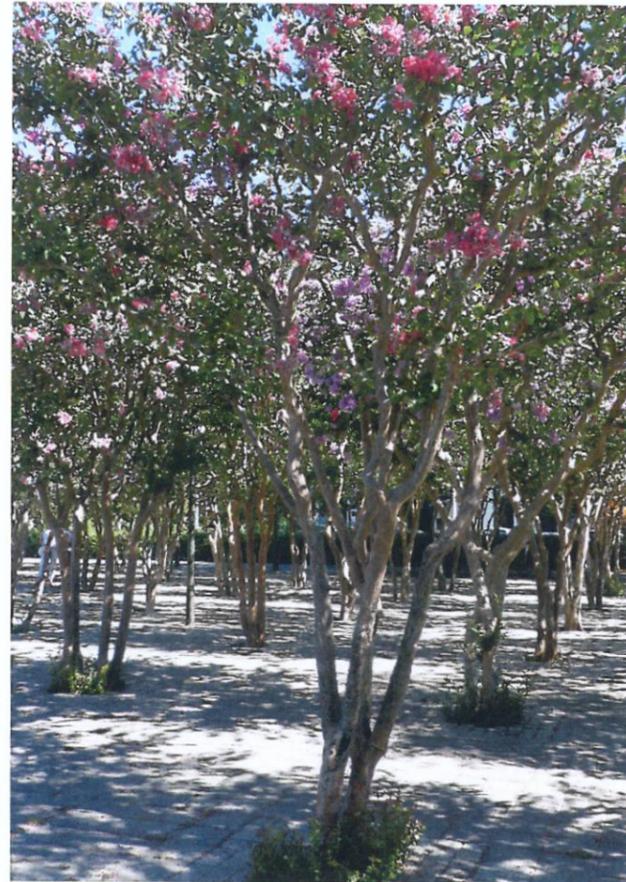
Le revêtement de sol sera en partie perméable, non maçonné, et posé sur une couche de fondation drainante. Ainsi le chemin de l'eau naturel vers le sous-sol est respecté.

LA VENELLE : UN ESPACE PUBLIC FONCTIONNEL PONCTUÉ D'ARBRES - COUPE AU 1/50





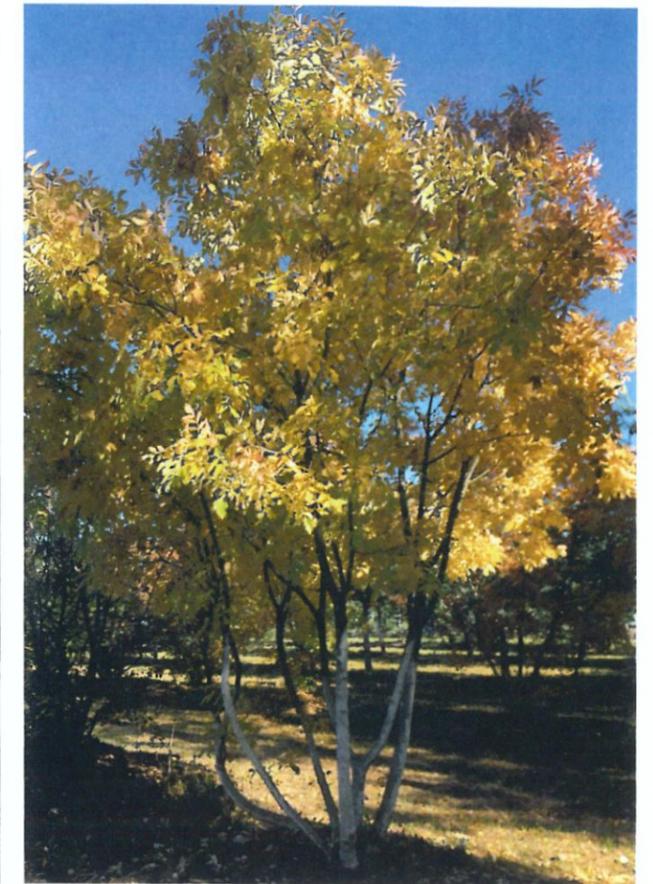
RÉFLEXION SUR L'ÉCLAIRAGE : GAMELLE SUSPENDUE



RAPPORT D'OMBRE ET DE LUMIÈRE SUR LE MINÉRAL



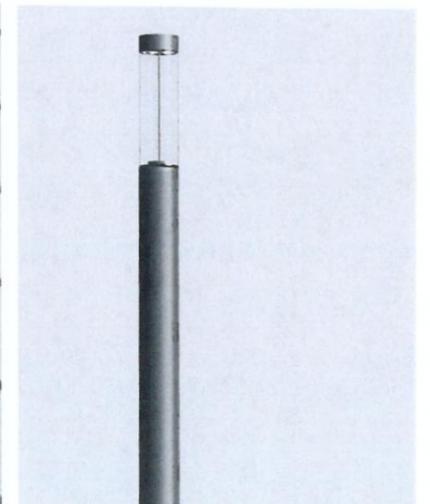
CÉPÉES REMONTÉES, EXEMPLE DU FRÊNE À FLEURS



RÉFLEXION SUR LES PIEDS D'ARBRE, GRILLE D'ARBRE



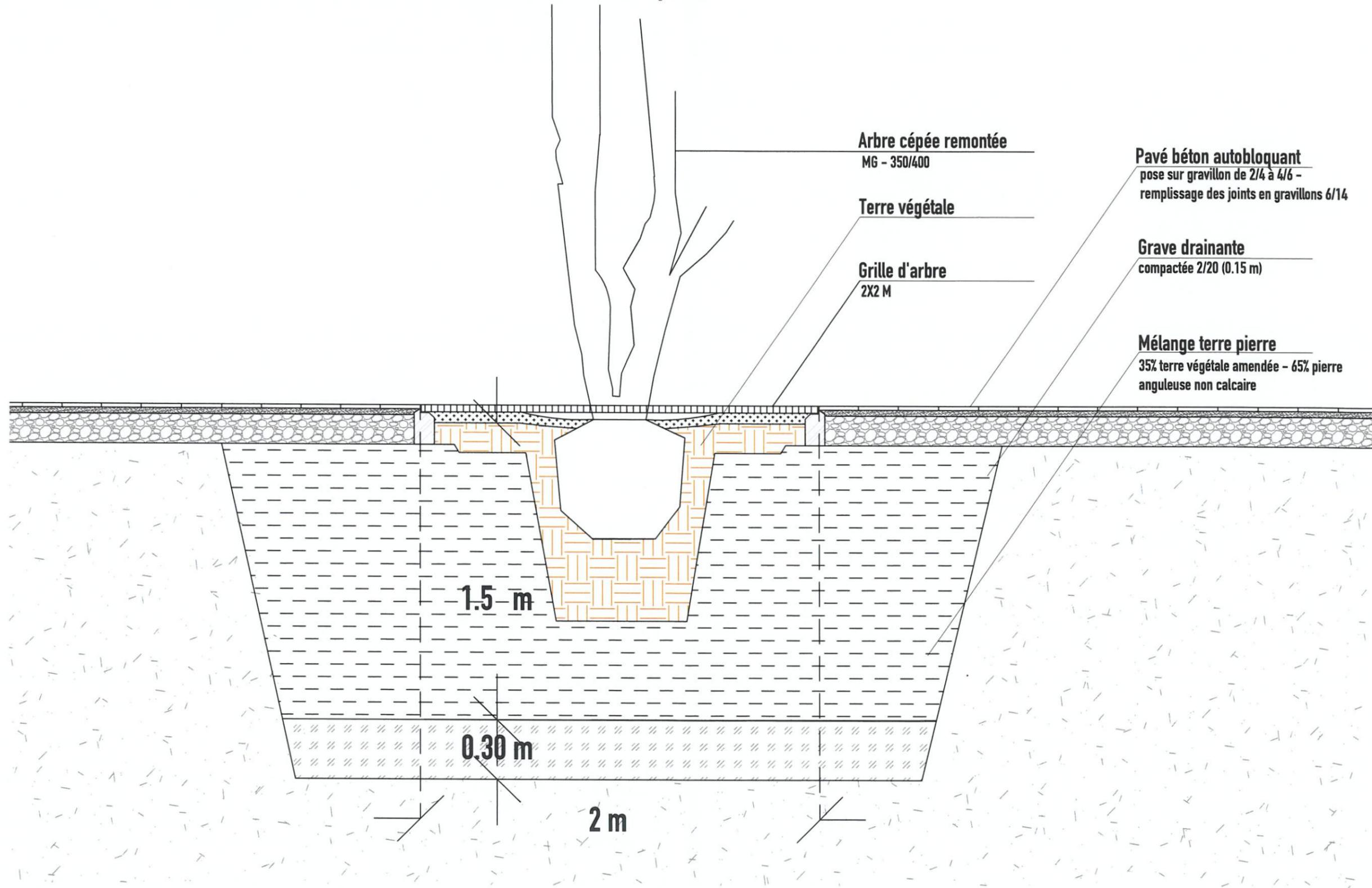
EXEMPLE DE MATÉRIAU SEMI-PERMÉABLE



EXEMPLE DE PROFILÉ LUMINEUX

LA VENELLE : UN ESPACE PUBLIC FONCTIONNEL PONCTUÉ D'ARBRES

COUPE- DÉTAIL PLANTATION ARBRE SUR GRILLE AVEC FOSSE TERRE-PIERRE- 1/20E



TABLEAUX DES ESSENCES - LES PRAIRIES SÈCHES ET LE MAQUIS - R+15, R+6

Terrasses en R+15, R+6 - Les prairies sèches et le maquis - Exposition mi-ombre, ombre

sans arrosage

TYPE DE PLANTATION	NOM DE L'ESPECE	NATIVES DU BASSIN PARISIEN	ORIGINE METRO	ORIGINE EXOTIQUE	ORIGINE HORTICOLE	NOM COMMUN	allergicité (aérien) en fonction de la quantité	toxicité (ingestion-contact)	besoin en eau	richesse du sol	entretien	Favorable aux pollinisateurs	Source de nourriture
ARBUSTES 2/3m à maturité	Arbustus unedo		X			Arbousier	NUL	NUL	TR	PAUVRE	OCC	X	X
	Phillyrea angustifolia		X			Filaire à feuille étroite	NUL	NUL	TR	PAUVRE	ANN / SANS		
	Buxus sempervirens	X				Buis commun	NUL	NUL	TR	PAUVRE	ANN / SANS	X	
	Ligustrum vulgare	X				Troëne commun	NUL	FAIBLE	R	PAUVRE	SANS	X	X
State basse H= 0,30m à 1,00m à maturité	Helleborus foetidus	X				Hellebore foetide	NUL	FORTE	AR	RICHE	SANS		
	Acanthus mollis		X			Acanthe à feuilles molles	NUL	NUL	R	PAUVRE	SANS	X	
	Dryopteris filix-mas	X				Fougère mâle	NUL	NUL	R	PAUVRE	SANS		
	Géranium macrorrhizum		X			Géranium à grosses racines	NUL	NUL	R	PAUVRE	SANS	X	
	Iris foetidissima	X				Iris fétide	NUL	NUL	TR	PAUVRE	SANS	X	
	Euphorbia amygdaloïdes	X				Euphorbe des bois	NUL	FAIBLE	TR	PAUVRE	SANS		
	Carex elata	X				Laiche raide	NUL	NUL	TR	PAUVRE	SANS		
Ruscus aculeatus	X				Fragon petit-houx	NUL	MOY	TR	PAUVRE	ANN	X		
Plante de milieu humide	Carex pendula					Laïche pendante	NUL	NUL	H	PAUVRE	OCC		
	luzula sylvatica	X				Luzule des bois	NUL	NUL	H	PAUVRE	ANN		
	Lysimachia nummularia	X				Herbe aux écus	NUL	NUL	H	PAUVRE	ANN		
	Thalictrum flavum	X				Pigamon jaune	NUL	NUL	H	PAUVRE	ANN		
TOTAL par origine		12	4	0	0								
TOTAL Indigènes Région Ile de France		75%											

TABLEAUX DES ESSENCES - LES PRAIRIES SÈCHES ET LE MAQUIS - R+5, R+3

Terrasses en R+5, R+3 - Les prairies sèches et le maquis - Exposition soleil sans arrosage

TYPE DE PLANTATION	NOM DE L'ESPECE	NATIVES DU BASSIN PARISIEN	ORIGINE METRO	ORIGINE EXOTIQUE	ORIGINE HORTICOLE	NOM COMMUN	allergicité (aérien) en fonction de la quantité	toxicité (ingestion-contact)	besoin en eau	richesse du sol	entretien	Favorable aux pollinisateurs	Source de nourriture
ARBUSTES 2/3m à maturité	Rosmarinus officinale		X			Romarin officinal	NUL	NUL	TR	PAUVRE	ANN / SANS	X	X
	Arbustus unedo		X			Arbousier	NUL	NUL	TR	PAUVRE	OCC	X	X
	Phillyrea angustifolia		X			Filaire à feuille étroite	NUL	NUL	TR	PAUVRE	ANN / SANS		
State basse H= 0,30m à 1,00m à maturité	Cytisus scoparius	X				Genêt à balais	NUL	FAIBLE	TR	PAUVRE	OCC	X	
	Stipa pennata	X				Stipe penné	NUL	NUL	TR	PAUVRE	SANS		
	Achillea millefolium	X				Achillée millefeuille	NUL	NUL	R	PAUVRE	SANS	X	
	Lavandula angustifolia		X			Lavande vrai	NUL	NUL	TR	PAUVRE	ANN / SANS	X	
	Genista tinctoria	X				Genêt des teinturiers	NUL	NUL	R	PAUVRE	ANN	X	X
	Helichrysum italicum		X			Immortelle d'Italie	NUL	NUL	TR	PAUVRE	SANS	X	
	Centranthus ruber	X				Valériane	NUL	NUL	TR	PAUVRE	ANN	X	
	Euphorbia amygdaloïdes	X				Euphorbe des bois	NUL	FAIBLE	TR	PAUVRE	SANS	X	
	Sedum acre	X				Orpin âcre	NUL	NUL	TR	PAUVRE	SANS		
	Sedum rupestre	X				Orpin réfléchi	NUL	NUL	TR	PAUVRE	SANS	X	X
	Senecio erucifolium	X				Sénéçon à feuilles de roquette	NUL	NUL	TR	PAUVRE	SANS	X	
	Cistus albidus		X			Ciste cotonneux	NUL	NUL	TR	PAUVRE	OCC	X	
	Cistus salviifolius		X			Ciste à feuilles de sauge	NUL	NUL	TR	PAUVRE	ANN / SANS		
Plante de milieux humide	Calamagrostis epigejos	X				Roseau des bois	NUL	NUL	H	PAUVRE	OCC		
	Filipendula ulmaria	X				Reine des Prés	NUL	NUL	H	PAUVRE	OCC	X	
	Lythrum salicaria	X				Salicaire	NUL	NUL	TR	RICHE	OCC	X	
	iris pseudacorus	X				iris des marais	NUL	NUL	H	PAUVRE	ANN / SANS		
TOTAL par origine		13	7	0	0								
TOTAL Indigènes Région Ile de France		65%											

TABLEAUX DES ESSENCES - LES JARDINS SUSPENDUS - R+7, R+2 (BÂTIMENT)

Terrasse R+7, R+2 (bât A) - Les jardins suspendus

TYPE DE PLANTATION	NOM DE L'ESPECE	NATIVES DU BASSIN PARISIEN	ORIGINE METRO	ORIGINE EXOTIQUE	ORIGINE HORTICOLE	NOM COMMUN	allergicité (aérien) en fonction de la quantité	toxicité (ingestion-contact)	besoin en eau	richesse du sol	entretien	Favorable aux pollinisateurs	Source de nourriture
ARBRES petit développement. H=5 à 8m à maturité	Quercus ilex		X			Chêne vert	NUL	NUL	R	PAUVRE	ANN / SANS		
	Pistacia terebinthus		X			Pistachier térébinthe	NUL	NUL	R	PAUVRE	ANN / SANS	X	X
	Carpinus orientalis			X		Charme d'Orient	NUL	NUL	R	PAUVRE	ANN / SANS		
	Fraxinus omus			X		Frêne à fleurs	NUL	NUL	R	PAUVRE	ANN / SANS	X	
	Prunus mahaleb	X				Prunier de Saïte-Lucie	NUL	NUL	R	PAUVRE	ANN / SANS	X	X
	Prunus padus	X				Cerisier à grappes	NUL	NUL	R	PAUVRE	ANN / SANS	X	X
	Quercus acutissima			X		Chêne du Japon	NUL	NUL	R	PAUVRE	ANN / SANS		
Quercus wislizeni		X			Chêne de Californie	NUL	NUL	R	PAUVRE	ANN / SANS			
Arbuste haut	Amelanchier ovalis	X				Amélanchier à feuilles ovales	NUL	NUL	R	PAUVRE	ANN / SANS	X	X
Strate moyenne H=0,4m à 1,20m	Rosa pimpinellifolia	X				Rosier pimprenelle	NUL	FAIBLE	AR	PAUVRE	ANN	X	X
	Aster amellus	X				Aster d'été	NUL	FAIBLE	TR	RICHE	OCC	X	
	Euphorbia amygdaloides	X				Euphorbe des bois	NUL	FAIBLE	TR	PAUVRE	SANS		
	Carex sylvatica	X				Laîche des bois	NUL	NUL	AR	PAUVRE	SANS		X
	Deschampsia cespitosa	X				Canche cespitose	FORT	NUL	R	PAUVRE	ANN		
	Salvia pratensis	X				Sauge des prés	NUL	NUL	AR	RICHE	ANN	X	
	Dryopteris filix-mas	X				Fougère mâle	NUL	NUL	R	PAUVRE	SANS		
	Nepeta cataria	X				herbe aux chats	NUL	NUL	R	PAUVRE	ANN	X	
	Achillea millefolium	X				Achillée millefeuille	NUL	NUL	TR	PAUVRE	ANN	X	X
Strate basse H=0,15m à 0,40m	Geranium sanguineum	X				Geranium vivace bec de grue	NUL	NUL	AR	PAUVRE	SANS	X	
	Liriope muscari	X				Liriope	NUL	FAIBLE	AR	PAUVRE	SANS	X	
	Allium sphaerocephalon	X				Allium à tête ronde	NUL	FAIBLE	R	PAUVRE	SANS	X	
	Sedum acre	X				Orpin âcre	NUL	NUL	TR	PAUVRE	SANS		
	Prunella grandiflora	X				Brunelle à grandes fleurs	NUL	NUL	TR	PAUVRE	ANN		
	Sedum rupestre	X				Orpin réfléchi	NUL	NUL	TR	PAUVRE	SANS	X	X
	Geranium sanguineum	X				Géranium sanguin	NUL	FAIBLE	R	PAUVRE	SANS		
	Anemone sylvestris	X				Anémone sauvage	NUL	NUL	AR	RICHE	ANN	X	
	Origanum vulgare	X				Origan commun	NUL	NUL	TR	PAUVRE	SANS	X	X
Plante de milieux humide	Carex pendula	X				Laîche pendante	NUL	NUL	H	PAUVRE	OCC		
	Calamagrostis epigejos	X				Roseau des bois	NUL	NUL	H	PAUVRE	OCC		
	Hemerocallis 'Corky'				X	Lys d'un jour	NUL	NUL	AR - H	RICHE	OCC	X	
	Filipendula ulmaria	X				Reine des Prés	NUL	NUL	H	PAUVRE	OCC	X	
	Lythrum salicaria	X				Salicaire	NUL	NUL	TR	RICHE	OCC	X	
	Iris pseudacorus	X				Iris des marais	NUL	NUL	H	PAUVRE	ANN / SANS	X	
TOTAL par origine		26	3	3	1								
TOTAL Indigènes Région Ile de France		79%											

TABLEAUX DES ESSENCES - LES JARDINS SUSPENDUS - R+7, R+2 (BÂTIMENT)

Terrasse R+2, Patio R+1 - Le cœur d'îlot

TYPE DE PLANTATION	NOM DE L'ESPECE	NATIVES DU BASSIN PARISIEN	ORIGINE METRO	ORIGINE EXOTIQUE	ORIGINE HORTICOLE	NOM COMMUN	allergicité (aérien) en fonction de la quantité	toxicité (ingestion-contact)	besoin en eau	richesse du sol	entretien	Favorable aux pollinisateurs	Source de nourriture
ARBRES petit développement. H=5 à 8m à maturité	Malus sylvestris	X				Pommier sauvage	NUL	NUL	AR	PAUVRE	ANN / SANS	X	X
	Malus toringo				X	Pommier d'ornement	NUL	NUL	AR	RICHE	OCC	X	X
	Sorbus domestica		X			Cormier	NUL	NUL	R	PAUVRE	ANN / SANS	X	X
Arbuste haut H=2 à 3m	Amelanchier ovalis	X				Amélanancier à feuilles ovales	NUL	NUL	R	PAUVRE	ANN / SANS	X	X
	Crataegus monogyna	X				Aubépine	NUL	NUL	TR	PAUVRE	ANN / SANS	X	X
	Sambucus nigra	X				Sureau noir	NUL	NUL	AR	PAUVRE	ANN / SANS	X	X
	Ligustrum vulgare	X				Troène commun	NUL	FAIBLE	R	PAUVRE	SANS	X	X
Strate moyenne H=0,4m à 1,20m	Euphorbia amygdaloides	X				Euphorbe des bois	NUL	FAIBLE	TR	PAUVRE	SANS		
	Ribes nigrum	X				Cassis	NUL	NUL	AR	RICHE	OCC	X	X
	Carex pendula	X				Laîche pendante	NUL	NUL	H	PAUVRE	OCC		
	Deschampsia cespitosa	X				Canche cespitose	FORT	NUL	R	PAUVRE	ANN		
	Dryopteris filix-mas	X				Fougère mâle	NUL	NUL	R	PAUVRE	SANS		
	Dryopteris affinis	X				Fougère affine	NUL	NUL	R	PAUVRE	SANS		
	Aquilegia vulgaris	X				Ancolie	NUL	NUL	R	PAUVRE	SANS	X	
	Narcissus pseudonarcissus	X				Jonquille des bois	NUL	NUL	AR	RICHE	SANS	X	
	Hyacinthoides non-scripta	X				Jacinthe des bois	NUL	NUL	AR	RICHE	SANS	X	
	Nepeta cataria	X				herbe aux chats	NUL	NUL	R	PAUVRE	ANN	X	
	Achillea millefolium	X				Achillée millefeuille	NUL	NUL	TR	PAUVRE	ANN	X	X
Strate basse H=0,15m à 0,40m	Fragaria vesca	X				Fraisier des bois	NUL	NUL	AR	PAUVRE	OCC	X	X
	Anthriscus sylvestris	X				Cerfeuil commun	NUL	NUL	AR	RICHE	OCC		X
	Polygonatum odoratum	X				Sceau de salomon odorant	NUL	FAIBLE	R	PAUVRE	SANS	X	
	Galium odoratum	X				Aspérule odorante	NUL	NUL	AR	RICHE	SANS	X	
	Liriope muscari			X		Liriope	NUL	NUL	AR	PAUVRE	SANS	X	
	Prunella grandiflora	X				Brunelle à grandes fleurs	NUL	NUL	TR	PAUVRE	ANN		
	Salvia officinalis	X				Sauge officinale	NUL	NUL	TR	PAUVRE	ANN	X	
	Geranium sanguineum	X				Géranium sanguin	NUL	FAIBLE	R	PAUVRE	SANS		
	Anemone sylvestris	X				Anémone sauvage	NUL	NUL	AR	RICHE	ANN	X	
	Anemone nemorosa	X				Anémone des bois	NUL	NUL	AR	RICHE	OCC	X	
	Alliaria petiolata	X				Herbe à ail	NUL	NUL	AR	PAUVRE	SANS	X	
Plante de milieux humide	Carex pendula	X				Laîche pendante	NUL	NUL	H	PAUVRE	OCC		
	Festuca gigantea	X				Fétuque géante	NUL	NUL	H	PAUVRE	OCC		
	Hemerocallis 'Corky'				X	Lys d'un jour	NUL	NUL	AR - H	RICHE	OCC	X	
	Persicaria bistorta Hohe Tatra	X			X	Renouée	NUL	FAIBLE	H	RICHE	OCC	X	
	Iris pseudacorus	X				Iris des marais	NUL	NUL	H	PAUVRE	ANN / SANS	X	
TOTAL par origine		30	1	1	3								
TOTAL Indigènes Région Ile de France		86%											

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE

LOGEMENTS – COMMERCES – EQUIPEMENT PUBLIC – BUREAUX

– ZAC ECO-QUARTIER VICTOR HUGO – BAGNEUX – POLE GARES – LOT G3 –

COEFFICIENT BIOTOPE

PC 04_ Complétude	DATE	15/10/2021			
	Surface	Zone perméable	Esp. Vert (70cm)	Toiture végét.	Surface Biotope
Coefficient selon PLU		0	0,7		0,6
EMPRISE BATIE	3819 m ²				
PATIO	166 m ²		X		116 m ²
Terrasse végétalisée PATIO	131 m ²		X		92 m ²
Terrasse végétalisée ilot (TOUR 02 à 04)	650 m ²			X	390 m ²
Terrasse végétalisée TOUR 01	392 m ²			X	235 m ²
Terrasses arborées	335 m ²		X		235 m ²
Terrasses végétalisées 70	212 m ²		X		148 m ²
Venelle Zone perméable	162 m ²				0 m ²
TOTAL	2048 m²				1216 m²
PLU : 30% de surfaces					1146 m ²

GROUPE IMESTIA
28 Avenue du Petit Parc
94300 Vincennes
SA au capital de 250 800 000 Euros
RCS Créteil 399 012 665 00051
01 73 43 66 00

PARIS VAL DE SEINE
S.A.S au capital de 37 000 € - RCS Paris 879 648 863
Siège social : 19 rue de Vienne - TSA 60030
75801 Paris Cx 08
Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 60030
75801 PARIS CEDEX 08

LINKCITY ILE-DE-FRANCE
SAS au capital de 1 000 000 €
Challenger - 1 avenue Eugène Freyssinet
78290 GLAYANCOURT
Tél. : 01 30 20 48 59
343 183 361 RCS Versailles - IE FR 56 343 183 331