



SAA ARCHITECTES
pour une ville généreuse

Vivre le campus Chérioux

Revalorisation du Domaine de Chérioux
Vitry-sur-Seine / FRANCE

CAHIER DE PRESCRIPTIONS
URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES
FEVRIER 2018



SOMMAIRE

PRÉAMBULE - p.4 à 7

Objet du présent cahier de prescription
Portée des prescriptions
Un domaine insulaire dans un contexte en mutation

1. L'ESPRIT CAMPUS - p.8 à 11

Une séquence verte, ouverte sur la RD7
Une organisation en couronne
Différentes pièces fédérées autour d'un parc

2. LES MODES ACTIFS - p.12 à 13

3. PLURICENTRALITES ET VILLE ACTIVE - p.12 à 13

4. LES ESPACES COMMUNS - p.14 à 15

Principes généraux des espaces verts
Principes généraux de distribution

5. LES FORMES URBAINES - p.16 à 17

Principes généraux de densité et d'épannelage
Principes généraux d'alignement
Principes généraux des traverses ou transparences

6. ENVIRONNEMENT - p.18 à 19

7. ARCHITECTURE : Interventions sur l'existant - p.20

Façades
Menuiseries
Toitures
Enseignes
Extensions architecturales

8. ARCHITECTURE : Bâtiments neufs - p.21 à 24

Matériaux, couleurs et traitement des façades
Menuiseries
Toitures
Traitement des seuils et limites

9. ESPACES LIBRES - p.25 à 29

a. Espaces libres communs

SolsRevêtement
Mobilier
Éclairage

b. Espaces libres privés

Végétation
toitures végétalisées



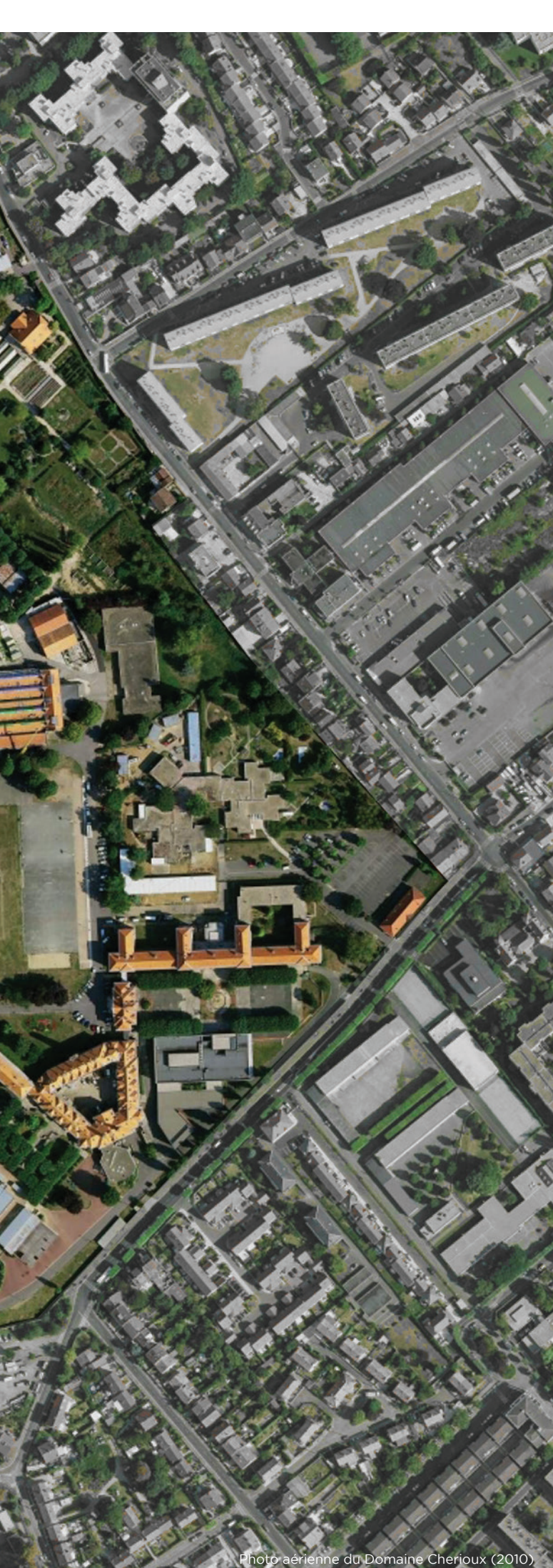


Photo aérienne du Domaine Chérioux (2010)

PREAMBULE

Objet du présent cahier des prescriptions

Le présent Cahier des prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales s'applique à la ZAC Départementale Chérioux à Vitry-sur-Seine. Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement de la ZAC. Ce document, qui va servir de guide aux projets de constructions et d'aménagement des espaces, vise à assurer la pertinence générale des constructions, leur cohérence globale, le dialogue des différentes opérations entre elles, ainsi que la qualité des espaces extérieurs.

Il sera annexé au Cahier des Charges de la Cession du terrain (CCCT) et accompagné des autres annexes : Cahier des limites de prestations (CLP), Cahier de Prescriptions environnementales et de Développement durable (CPEDD), Charte d'objectifs de développement durable du périmètre opérationnel, et Charte de Chantier à faibles nuisances.

Portée des prescriptions

Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC Départementale Chérioux ne se substitue pas au règlement du PLU de Vitry-sur-Seine mais le complète. Les directives constituent une ligne commune à partir de laquelle chaque maître d'œuvre pourra développer son propre projet. Cette démarche urbanistique permet de garantir la cohérence architecturale sur l'ensemble de l'opération.

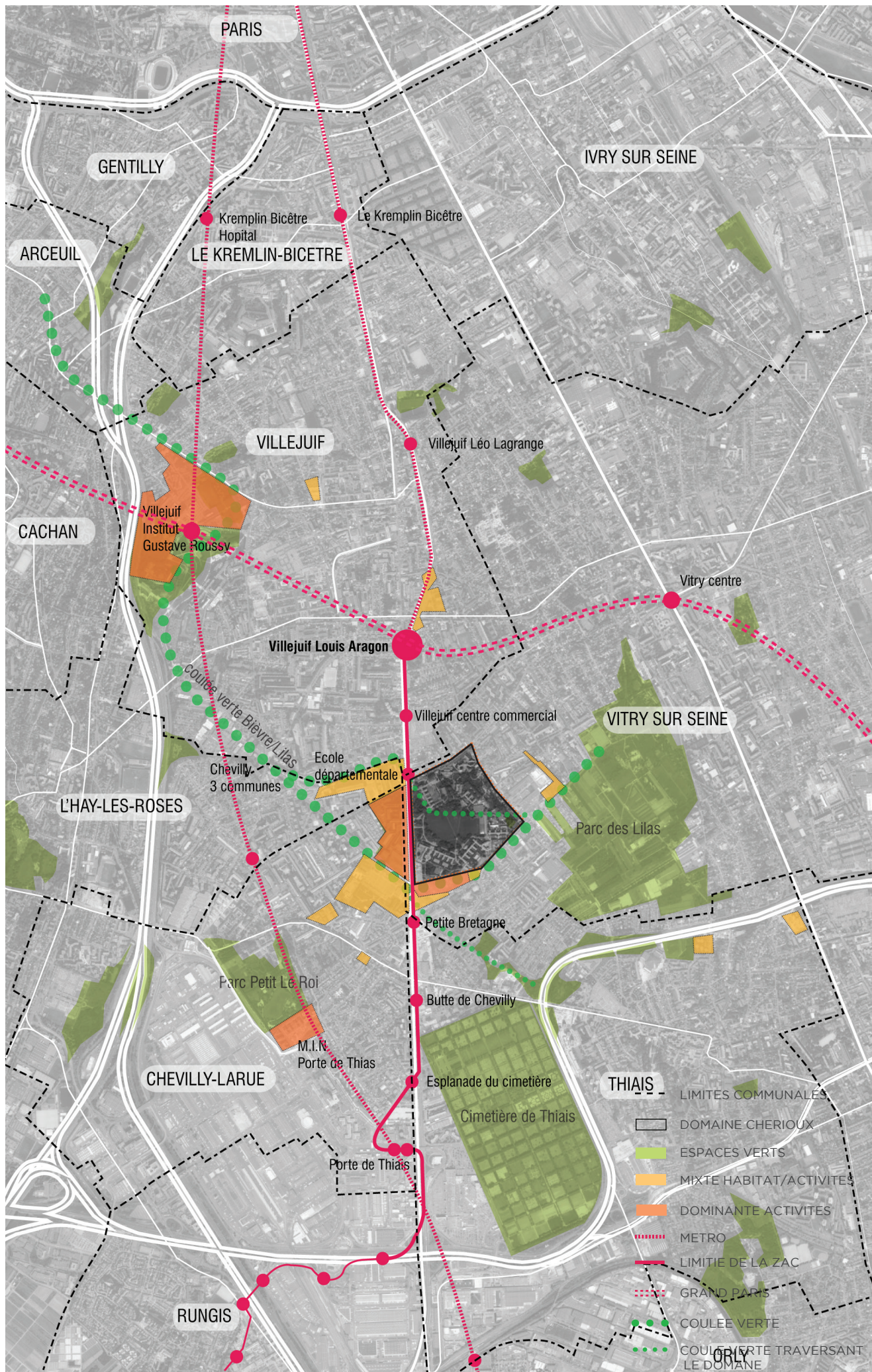
Ce cahier fixe les orientations architecturales qui permettront l'appréciation et l'avis de l'architecte de la ZAC sur chaque projet avant la délivrance du permis de construire.

Il a été élaboré avec l'intention d'assurer les règles d'implantation et d'ordonnancement des bâtiments, des espaces paysagers, ainsi que les règles de volumétrie, de matériaux, de façades et de couverture.

Les explications des principes d'aménagement qui suivent visent à faire comprendre les volontés affirmées par le projet afin que la ZAC Départementale Chérioux soit une réussite urbaine, architecturale, sociale et environnementale.

Par ailleurs, est mise en place une démarche de développement durable qui prend la forme d'une charte de développement durable et d'un Cahier de Prescriptions environnementales et de Développement durable (CPEDD).

Ont été également réalisés un plan programme et une étude d'avant-projet des espaces publics définissant les choix en termes d'aménagement et la manière dont le projet urbain et les espaces publics répondent aux objectifs de développement durable.



LE PLAN DES ESPACES VERTS ET DES AMENAGEMENTS URBAINS EN MUTATION





Vue aérienne du Domaine de Chérioux

UN DOMAINE INSULAIRE DANS UN CONTEXTE EN MUTATION

Le domaine Chérioux est localisé à mi-chemin entre Paris et l'aéroport d'Orly, à environ 4.5 km du boulevard périphérique. Situé à l'extrémité ouest de la ville de Vitry-sur-Seine, il est implanté au carrefour de 4 communes : Vitry-sur-Seine, Villejuif, l'Hay les Roses et Chevilly-Larue.

Localisé en première couronne parisienne le long de l'axe radial de la RD7 (ex RN7), le site s'insère dans une dynamique forte de projets sur un territoire multiple en pleine mutation. Se déployant sur environ 36 hectares, il constitue une entité à part entière dans le paysage urbain du secteur.

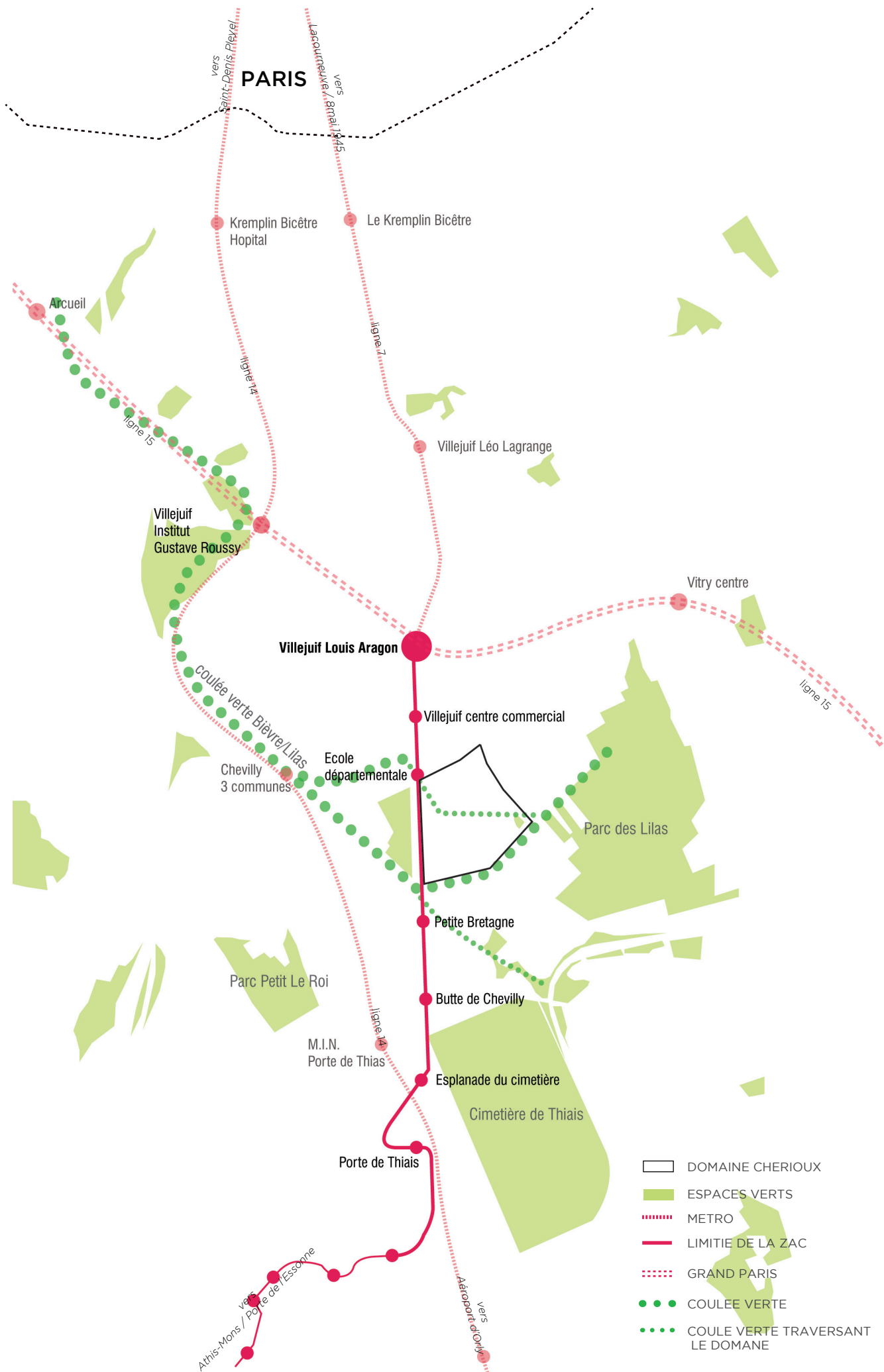
Le périmètre de la ZAC concerne l'ensemble du domaine Chérioux, se limitant strictement à l'emprise foncière départementale et comprenant notamment le lycée technique et professionnel Adolphe Chérioux.

Le Domaine doit répondre à différents enjeux :

- .Ouvrir le domaine et le rendre accessible à tous;
- .Faciliter l'accès au domaine depuis les futurs transports collectifs;
- .Créer un pôle d'excellence « Emploi Formation Recherche »;
- .Réhabiliter et renouveler le patrimoine architectural;
- .Renforcer et valoriser l'espace paysager en le connectant au réseau vert;
- .Définir une charte environnementale et de développement durable.



Vue de la pelouse centrale du Domaine de Chérioux



LE SCHÉMA DE SYNTHÈSE À L'ÉCHELLE TERRITORIALE



0 100 300



Vue sur la RD7 et le Domaine Chérioux

1. L'ESPRIT CAMPUS

Une séquence verte, ouverte sur la RD7

Dans un contexte en mutation, et plus particulièrement avec l'arrivée du tramway T7 et de la coulée verte départementale Bièvre-Lilas, le Domaine passe d'une situation isolée à une position au croisement de modes doux.

Le Domaine constitue une séquence singulière de la coulée verte. Avec le projet du campus L'Oréal qui lui fait face, le site et son patrimoine paysager apparaissent lisiblement sur le parcours du tramway T7 comme une séquence verte et ouverte le long de la RD7: une séquence « campus » qui guidera l'esprit de densification et d'ouverture du Domaine.



La RD7 avec la mise en service du Tramway t7

Le T7 en bref :

Au-delà d'un projet de transport en commun, la ligne 7 du tramway s'inscrit dans une dynamique plus globale de réaménagement de l'espace public.

Tout le long de cette avenue urbaine, les espaces verts sont valorisés, les trottoirs sont élargis et des pistes cyclables sont aménagées de chaque côté.

Le projet L'Oréal en bref :

Le campus a pour objectif de regrouper les pôles de recherche, concernant les produits en cosmétique de luxe destinés au marché européen, situés au siège social de Clichy et à Aulnay.

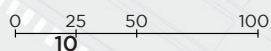
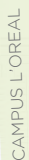
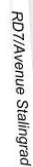
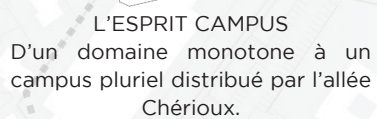
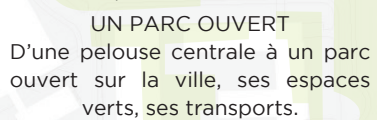
Implanté depuis 1964 après le rachat du « petit Versailles de la parfumerie » Lancôme, L'Oréal y a développé un centre de recherche et de développement de 5 ha qui emploie 800 personnes.

Étendu sur 2 ha supplémentaires, le campus de recherche devrait accueillir ces prochaines années 400 salariés supplémentaires.

À terme, dans le prolongement des bâtiments existants, 20 000 m² de bureaux et laboratoires seront construits dans des espaces verts de qualité.



Le Campus L'OREAL, Vitry-sur-seine





La ZAC départementale Chérioux, à dominante d'activités, se développe de part et d'autre de la pelouse centrale du Domaine. Ses limites sont formalisées au nord par la rue Edouard Tremblay, à l'ouest par la RD7, à l'est la rue Julian Grimaut et au sud par la rue Paul Armangot.

Les secteurs 1 et 2 ont été définis pour accueillir bureaux et activités, le secteur 3 pour des logements.

Le projet sur le Domaine Chérioux cherche à conserver l'unité et l'identité du lieu afin d'amorcer la division de cette vaste emprise en multiples lots appartenant à différents propriétaires et gérés par différentes entités à la fois publiques et privées.

Une organisation en couronne

L'ensemble crée une structure paysagère organisée autour de la plaine centrale, une succession de couronnes dont la dernière forme une lisière végétale qui constitue la limite identitaire du campus.

Les accès et les limites font l'objet d'une hiérarchisation fine, du plus public au plus privé. Un travail sur le traitement des limites permettra de garantir des transparences visuelles, assurer les continuités végétales et/ou minérales et d'inciter à la promenade.

Les clôtures s'adapteront aux différentes contraintes (emprises disponibles, sécurisation des espaces)

Différentes pièces fédérées par un parc central et l'allée Chérioux

La pelouse devient un parc public, à la rencontre de 6 mails (privés ou publics) dédiés aux circulations piétonnes des riverains, des salariés et étudiants. Libérées de la circulation automobile, les façades des bâtiments existants en bordure de pelouse retrouvent pleinement leur fonction de représentation et constituent ainsi la limite naturelle du parc.

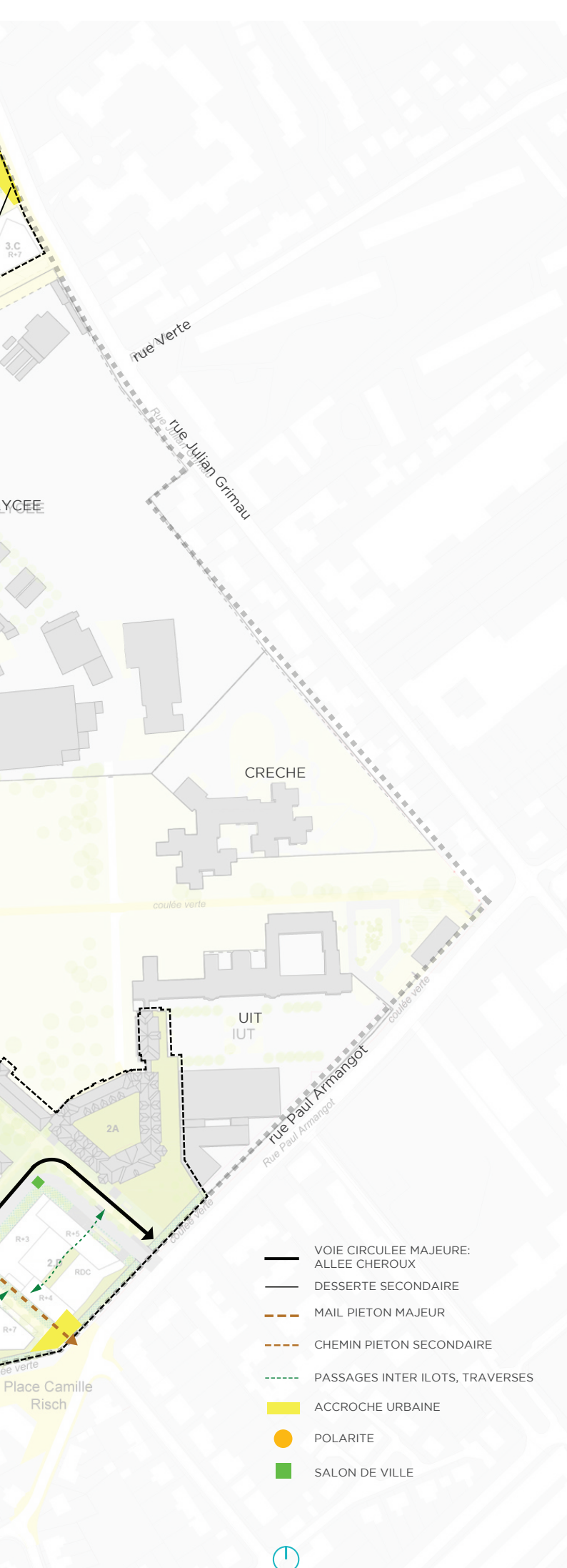
La circulation automobile bascule au sud du Domaine à l'arrière des bâtiments existants B C sur l'allée Chérioux. Cette allée permet de valoriser le Domaine sur toute son emprise avec la création d'adresses lisibles. Elle s'appuie sur la trame viaire existante conservant son rôle de desserte des véhicules de secours et d'entretien pour le lycée. Elle accompagne de nouvelles façades, au niveau des redents des figures en peigne, en vis-à-vis de nouvelles constructions.

L'ensemble des constructions constituent ainsi de véritables pièces qui se mettent en valeur respectivement dans un espace paysager recomposé.



LE PLAN DE HIÉRACHISATION DU RÉSEAU VIAIRE

0 25 50 100



Le passage du Domaine à un campus s'accompagne d'une gradation dans l'usage des espaces, du public au privé.

Une hiérarchisation du traitement des accès et des limites clarifie le statut de ces espaces.

Les accès se distinguent en trois catégories :

- les accès aux équipements
- les accès aux parc
- les accès au pôle formation recherche emploi.

2. LES MODES ACTIFS

Le parti développé vise à privilégier les modes actifs et donner une place choisie à l'automobile afin d'assurer aux usagers du Campus un cadre de vie préservé. Cette mobilité durable sera favorable à un bilan carbone réduit.

La ZAC s'organise autour d'un maillage d'espaces publics favorables aux modes actifs avec ses liaisons directes vers les arrêts de transports en commun les plus proches.

En effet, un tel aménagement de la voirie lui confère le statut de voie de desserte. Aux carrefours la priorité sera donnée aux modes actifs.

Les accès des véhicules à la ZAC se feront depuis la nouvelle voie communale et la RD7 en entrée/sortie, puis uniquement en sortie au niveau de la rue Armangot.

3. PLURICENTRALITES ET VILLE ACTIVE

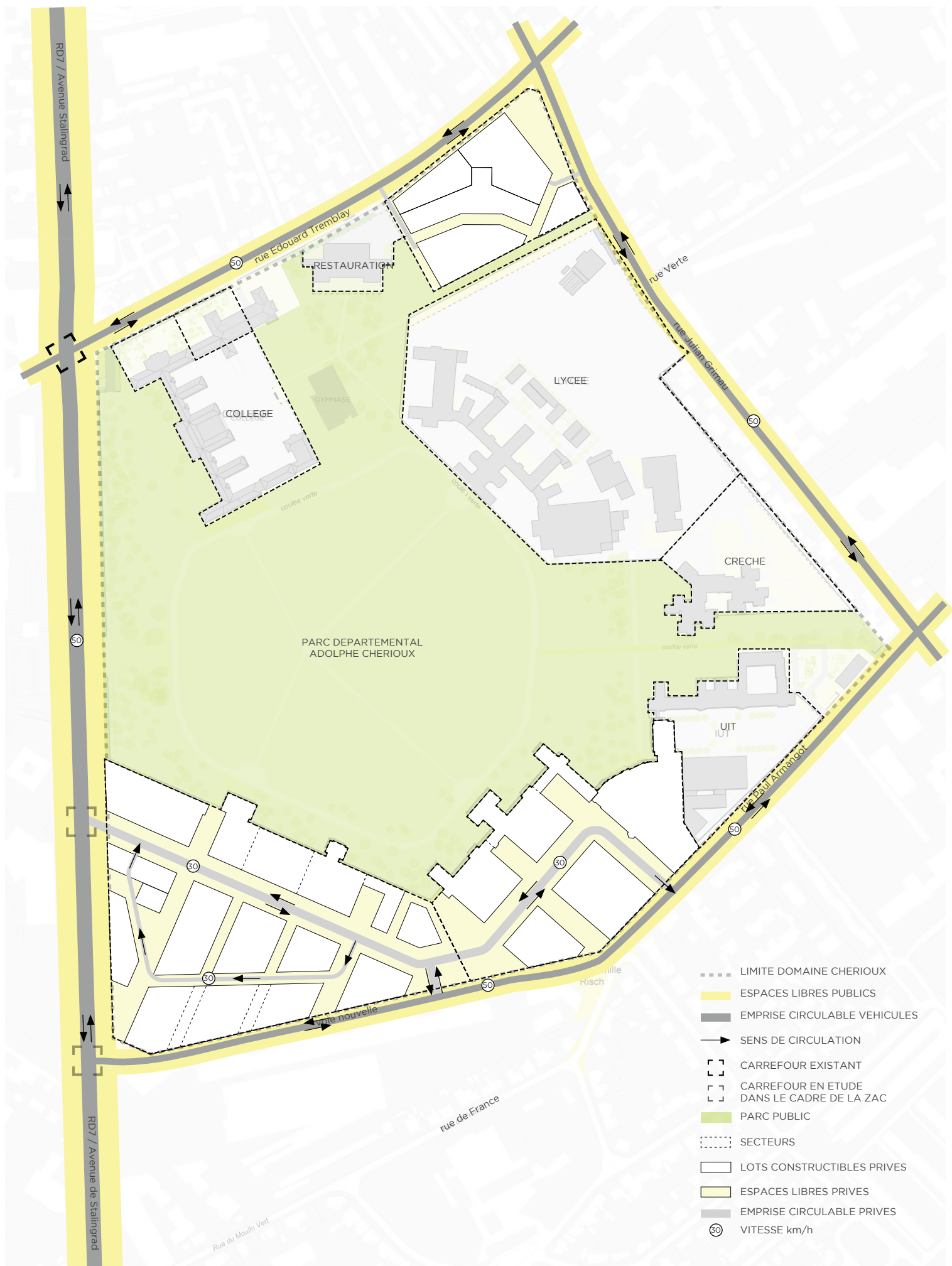
La ZAC comptabilisera environ 170 000 m² et nécessitera à terme des services ou commerces de proximité.

La position et l'organisation de ces équipements devront donner naissance à un centre de vie propice à la rencontre entre habitants et salariés.

L'intensité urbaine sera la résultante d'une répartition subtile des espaces de vie autour des axes principaux en liaison avec les transports en commun et en tenant compte des usages et des modes de vie entre ces équipements.

Les activités en rez-de-chaussée insuffleront une mixité avec les programmes tertiaires ou les logements. La proposition de socle mutable en rez-de-chaussée, basé sur un gabarit imposé, permettra un accompagnement de cette ville active lors du développement du quartier. À l'échelle de la ZAC, deux centralités ont pour le moment été identifiées :

- le long du mail piéton du secteur 1, non loin de l'accès ouest/RD7
- entre le secteur 1 et le secteur 2, à proximité de l'accès sud/nouvelle voie communale.
- dans le secteur 3 comprenant des logements étudiants et de chercheurs.





Une gestion différenciée des espaces _ Stationsstraat, Sint Niklaas, Belgique



Une nouvelle image de la nature en ville _ Pitt Street Mall, Sydney, Australie



Recherche de polyvalence des espaces, exemple du salon de ville _ Choostraat, Hertenbosch, Pays Bas



Recherche de polyvalence des espaces, exemple d'installations dans l'espace public _ Gemeindeplatz Regensburg, Allemagne



Des aménagements propices à la rencontre _ Town Hall Square Solingen, Allemagne

4. LES ESPACES COMMUNS

Principes généraux des espaces verts

La trame verte est structurée par des fonctions qui en déterminent la forme, les limites et constitue avant tout un support d'usages.

Le paysage de la ZAC intégrera les notions de biodiversité et de développement durable. Il sera dessiné et conçu en intégrant des données techniques environnementales, telles une gestion alternative des eaux pluviales et une gestion différenciée des espaces. Il intégrera également la dimension temporelle des espaces au cours des saisons. Ainsi, il portera une nouvelle image de la nature en ville notamment au travers de la polyvalence des espaces tels que des salons de ville.

Principes généraux de distribution

Les îlots sont par définition entourés d'espaces publics. Dans la ZAC, ils seront soit entourés d'espaces communs carrossables ou circulés :

- l'allée Chérioux
- la voie de desserte secondaire
- les mails piétons et les mails secondaires où les constructions trouveront leur adresse principale (adresse postale, locaux vélos...) et leurs accès voiture (accès parking souterrain, accès garage, place handicapé, déménagement...)
- espaces communs non carrossables : parcs ou sentes piétonnes.

Les îlots seront ainsi polarisés.

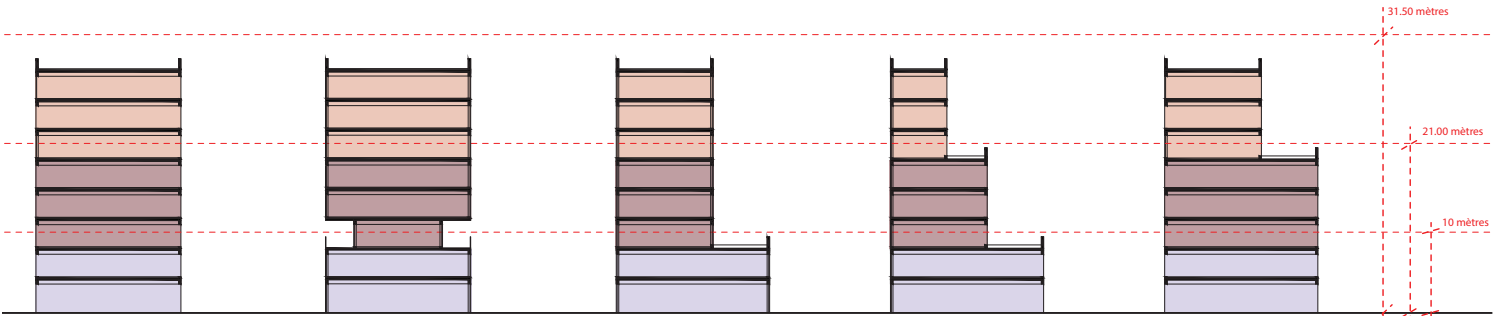
Les voiries

Les voiries assurant une fonction exclusive de desserte locale et entourant la ZAC (axes de liaisons et transit entre quartiers) seront limitées à 30 Km/h.

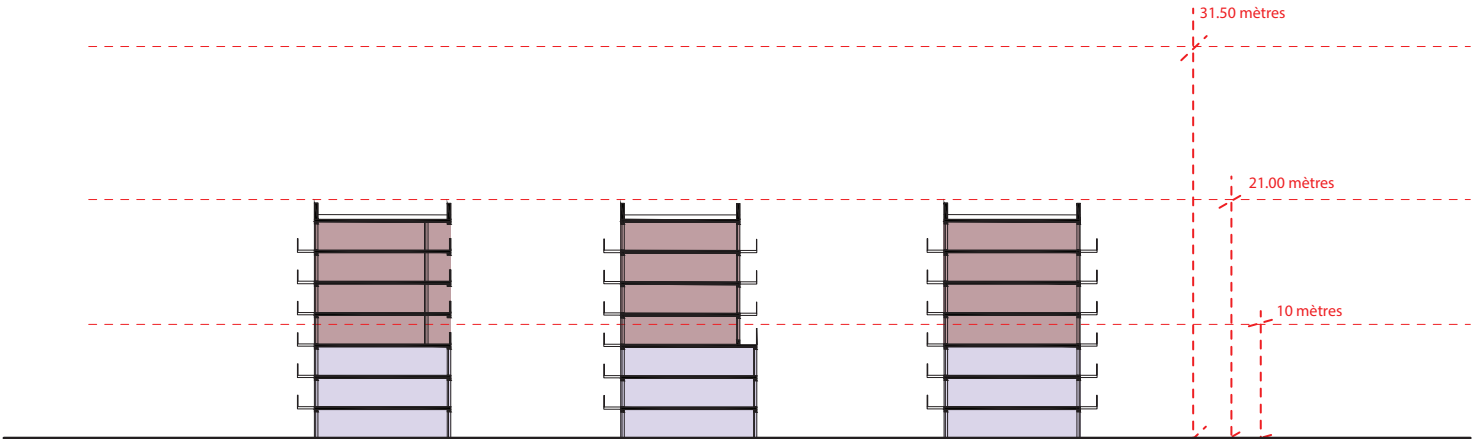
L'allée Chérioux est à double sens. Les structures de chaussée seront dimensionnées à 7 m en privilégiant toutefois le traitement des matériaux du site en couche de forme.

La voie de desserte secondaire est en sens unique. L'ensemble des voiries créées appartient au domaine privé.

Le principe de densité, d'épannelage et d'alignement.



les BUREAUX - ces gabarits de bureaux sont à titre indicatif



les LOGEMENTS - ces gabarits de logements sont à titre indicatif

- LE SOCLE
Hmax = 10 mètres
(2 à 3 niveaux)
- LE PODIUM
Hmax = 21 mètres
(3 à 4 niveaux)
- L'EMERGENCE
Hmax = 31.50 mètres
(3 à 4 niveaux)



Expressions des strates par les épannelages, les menuiseries et les matériaux _ Zundel & Cristea, Nantes



Des strates identifiables par l'épannelage et les proportions des ouvertures en façade (RDC/étages) _ Zundel & Cristea, Paris



Des traverses pour concilier espaces verts et construction : respirations visuelles et usages _ Tokyo, Kitayama+Architecture WORKSHOP

5. LES FORMES URBAINES

Principes généraux de densité et d'épannelage

À densité urbaine comparable, des formes urbaines très variables sont possibles ; comme à Paris où à densité égale les agréments et spécificités diffèrent : un quartier haussmanniens sera très compact alors que le quartier des tours Beaugrenelle sera plus généreux en espaces libres grâce à des bâtiments plus haut.

Les prescriptions urbaines se résumant à énoncer un COS à la parcelle ou imposant un vélum unique engendrent trop souvent la monotonie et l'uniformité. C'est pourquoi ce présent cahier vise à obtenir une variété d'échelles propice à une mixité à la fois sociale et fonctionnelle, offrant aux salariés et aux habitants la possibilité d'un parcours au sein du quartier.

La nouvelle ligne de ciel du quartier sera ainsi définie par des immeubles d'une hauteur maximale ne dépassant pas les 21m pour les logements et 31.50m pour les autres programmes, hors émergences ponctuelles.

Le schéma et les références ci-contre explicitent la lecture de stratification des hauteurs par les possibles variations d'écriture architecturale.

Les ponctuations émergentes dans le site seront réparties de manière à faire profiter du paysage naturel à la majorité des salariés et habitants tout en assurant, là où il le faut, une ambiance véritablement urbaine. Elles seront implantées dans le sens des redents des bâtiments existants offrant un meilleur ensoleillement des voies et des espaces communs.

Les nombreux espaces communs autorisent peu d'espaces libres privés attribués aux lots.

Principes généraux d'alignement

Afin de tenir les espaces publics et d'affirmer une certaine urbanité, plusieurs types d'alignement du bâti sont demandés dans l'ensemble du quartier.

L'alignement imposé sera le long des espaces publics majeurs en relation avec les bâtiments patrimoniaux.

Cet alignement concerne au moins le socle mais ne seront pas pris en compte les événements ponctuels comme les halls d'entrée, ou loggias...

C'est le retrait ou non des émergences et du podium qui créera la diversité volumétrique.

Principes généraux des traverses

Concilier nature et architecture est un enjeu central de tout projet. Pour cela, les traverses ont pour objectif de concilier espaces verts et constructions, les uns structurant les autres. Les constructions constituent des lieux alors que les sols jardinés apportent des respirations visuelles et des usages. Elles viendront rythmer le parcellaire privé dans leur profondeur.

Concrètement, au moins un passage inter-ilots, sera aménagé. Il traversera l'ensemble de la parcelle sous différentes formes : espace de distribution circulé, ou non, et espaces verts. Cette zone peut être couverte et un sous-sol peut être aménagé sous celle-ci.

Ces principes peuvent admettre d'autres variations et interprétations, mais il n'en reste pas moins qu'ils structurent l'ensemble des rez-de-chaussée d'activités.



LES BÂTIMENTS EXISTANTS DU DOMAINE DE CHERIOUX

0 25 50 100





Infirmérie, vue nord



Infirmérie, façade sud



Bâtiment A, façade sud



Bâtiment A, façade ouest



Bâtiment C, façade nord



Bâtiment B, façade nord/façade sud



Bâtiment B, vue ouest



Bâtiment B, anciennes cuisines vue ouest

6. ENVIRONNEMENT

La dimension environnementale de la ZAC Chérioux est primordiale.

Le choix de matériaux naturels d'isolation et leur mise en œuvre permettront de réduire les ponts thermiques.

Toute solution innovante sera regardée avec intérêt en ce qui concerne les façades, les mises en œuvre de matériaux, mais aussi les choix des énergies renouvelables (pompes à chaleurs, capteurs solaires et autre systèmes performants capables de soulager les consommations énergétiques polluantes...).

De même, la gestion des EP devra être traitée à l'intérieur de chaque îlot selon le PLU.

Pour tous les aspects techniques et détaillés différents documents sont mis en place : un Cahier de Prescriptions environnementales et de Développement durable (CPEDD), une Charte d'objectifs de développement durable du périmètre opérationnel, et une Charte de Chantier à faibles nuisances.



Richesse d'un dialogue entre intérieur et extérieur à partir d'une façade réhabilitée _ Imaginarium NTK, Tourcoing



Affirmer une matérialité brute et texturée jouant à différents degrés le rôle de filtre entre opacité et porosité _ Tham & Videgard Arkitekter, Moderna Museet Malmö



Créer un dialogue et une cohérence d'ensemble entre bâtiments neufs et anciens _ a+ Samuel Delmas, Bro

7. ARCHITECTURE : Intervention sur l'existant.

Les prescriptions mises en place concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont de nature à assurer la protection des éléments de paysages et d'architectures déjà présents sur le site.

Façades

Les éléments usés et abîmés seront remplacés à l'identique. En ce qui concerne les volumes et ajouts postérieurs à la création des bâtiments, ils seront démolis.

S'en suivra une reconstitution (à l'identique ou dans la continuité et l'esprit de l'existant) des façades concernées.

Les ouvertures et hauteurs de vitrage devront cependant être impérativement conservées sur les façades existantes côté parc.

Menuiseries

L'intervention sur les menuiseries extérieures doit proscrire le PVC. Leur dessin doit respecter celui de l'existant à l'identique sur les façades existantes côté parc.

Toitures

La reprise d'ouvrages en toiture se fera à l'identique de l'état existant.

Tous les éléments techniques seront positionnés sous-comble ou en sous-sol. Aucune installation supplémentaire ne sera installée en toiture, de même pour les gardes-corps de sécurité qui seront proscrits. Enfin, les antennes devront être dissimulées astucieusement afin de ne pas être visibles depuis les espaces libres communs.

Enseignes

Les enseignes seront installées au sol sous la forme de totem afin d'optimiser l'orientation et les adressages dans l'esprit Campus. Leurs dimensions seront imposées et leurs implantations aussi, leur pose sur les toits ou les acrotères sera refusée.

Extensions architecturales

Les extensions nouvellement créées se présentent telles un signal dans le site pour les programmes proposés. Il sera préférable de créer des façades à l'alignement et transparentes notamment pour le rez-de-chaussée.

Les matériaux mis en oeuvre devront être naturels et contemporains en évitant tout effet de pastiche : métal, béton architectonique, bois. La mise en oeuvre des extensions contemporaine aura pour objectif premier de mettre en valeur les bâtiments existants. Cela pourra se faire au moyen de l'emploi des matériaux évoqués et des effets qu'ils peuvent produire (contraste colorimétrique, transparence, reflet...)



Diversité et expressivité des menuiseries _ SOA Architectes, Plateau de Saclay

8. ARCHITECTURE : Bâtiments neufs.

Par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et couleurs employés, les nouvelles constructions comme les extensions, devront s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles s'implanteront.

Matériaux, couleurs et traitement des façades

L'architecture des différents projets devront se répondre. Il faudra veiller à la cohérence des choix de matériaux afin que ce quartier s'affirme par l'unité de son traitement, sans tomber pour autant dans l'uniformité. Pour cela, l'utilisation de matériaux simples, bruts, pérennes et recyclables représentera un fil conducteur de la ZAC : la brique, pleine ou en plaquette (on évitera les briques flammées), le bois naturel traité (thermiquement par exemple) et posé verticalement de préférence, la pierre, le métal (zinc, aluminium, cuivre, d'aspect mat), le béton architectonique brillant blanc ou dans des teintes pastels, les enduits fin de type codipral blanc ou dans des teintes pastels.

Les qualités de texture, d'aspect, de modénature et de durabilité contribueront à la qualité du site et apporteront une garantie quant à leur maintenance.

Les imitations en trompe l'œil, les bétons brut de grande surface, la pierre agrafée ou collées, sont proscrits du vocabulaire architectural de ce site.

De plus, tout traitement en pignon aveugle est proscrit. Les matériaux et traitements suivants sont également exclus :

- la peinture sur béton (à l'exception de la lasure),
- la céramique sur grande surface,
- la préfabrication lourde (hors bois),
- les panneaux d'isolants laissés à l'état brut,
- les antennes paraboliques sur les façades et en toiture non intégrées,
- les gardes-corps en altuglass,
- les coffrets EDF GDF, dépassant du plan de la façade, devront être intégrés dans les bâtis ou les murs de clôture
- les remontées d'étanchéité visibles, toujours recouvertes par le matériau utilisé en façade.

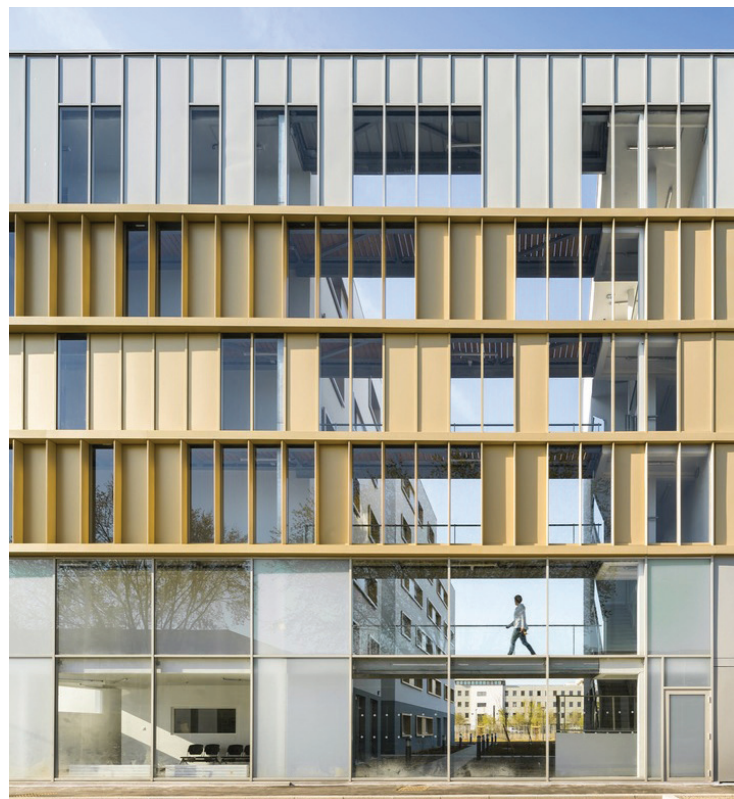
Un maximum de soins sera apporté pour étudier les modénatures des pièces préfabriquées, pour l'écoulement des eaux, pour l'accroche de la lumière et l'expression des effets architecturaux.

Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments de façon harmonieuse ou traités de façon qualitative s'ils sont isolés.

Typologies des toitures

Les toitures devront être traitées selon deux grands principes afin d'allier esthétique et usage :

- toit en pente
- toit terrasse



Des strates identifiables par le traitement des menuiseries et des matériaux en façades _ Petitdidier Prioux Architecte, Vaulx-en-Velin



Utiliser le traitement de façade pour dissimiler les éléments techniques en toiture _ Itaque & Atelier WRA, La Fresque, Versailles



Intégrer les édicules techniques à l'architecture des bâtiments pour les rendre invisible à l'oeil du piéton _ Bogdan & Van Broeck, Den Travoog



Variation du volume pour intégrer dans son architecture les éléments techniques _ Antonini Darmon, Nantes



Toiture terrasse végétalisée avec panneaux solaires : associer usages, biodiversité et énergie durable _ TVK;Triangle Eole Evangile, Réinventer Paris



Toit à géométrie variable intégrant dans son architecture les éléments techniques _ Mc Gaucher, Belgique

Les toits terrasses devront traiter des thématiques d'accessibilité (accessible ou non), de matérialité (végétal? minéral? les deux?) et d'installation d'équipement (panneaux solaire par exemple).

A noter que les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve d'observer un recul de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades, ni sur les pignons, ni sur les clôtures.

Les locaux techniques tels que les machineries des ascenseurs, les sorties des escaliers, les chaufferies, les locaux de conditionnement d'air devront être judicieusement placés en toiture de manière à ne pas être visible pour le piéton. Pour cela ils feront l'objet d'un traitement architectural de qualité : intégration à la volumétrie générale du bâtiment ou ajout au volume par exemple.

Menuiseries

Pour des raisons esthétiques et de pérennité, les menuiseries en PVC seront prohibées sur l'ensemble de la ZAC. On optera pour des châssis menuisés bois-alu ou acier qui seront de préférence de couleurs naturelles. Les points singuliers à valoriser pourront s'exprimer dans une couleur vive, mais en faible quantité.

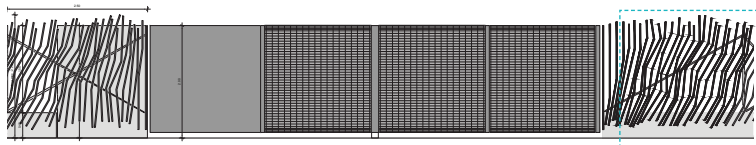
Traitement des seuils et des limites

Les traitements des limites, en dehors des alignements de bâti, devront être matérialisés pour clarifier les espaces. Soigneusement traités pour le confort du piéton et de l'utilisateur du bâtiment ils participeront de la qualité architecturale et paysagère d'ensemble.

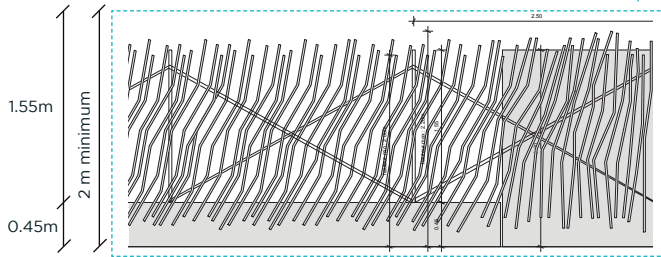
Cependant, puisque la ZAC Chérioux bénéficie d'une clôture sur l'ensemble de son périmètre, chaque lot ne sera pas tenu impérativement de clore son périmètre avec l'espace commun.

Les clôtures séparatives mitoyennes entre deux lots ou avec les espaces communs se feront par un traitement paysager. Elles sont par exemple constituées de haie libre pour rendre les transitions plus subtiles et naturelles.

Les seuils devront être traités à l'intérieur de la parcelle. Pour cette raison les rampes ou escaliers n'empiéteront pas sur l'espace public. Les bâtiments existants feront l'objet de dispositions prévues et détaillées dans les fiches de lot concernées.



Les différents dispositifs de comptage, coffrets techniques, boîtes aux lettres, indication de la raison sociale de l'entreprise, seront obligatoirement regroupés et intégrés de manière harmonieuse dans la composition bâtie, et non au niveau des clôtures. Tout surplomb sur l'espace public ou les espaces communs sont proscrits.



Enfin, l'entrée des bâtiments sera marquée par un sol en brique et une zone de livraison traitée en béton. L'espace sera également agrémenté d'accroches vélo, de luminaires, bancs et de deux poubelles par seuil (cf 9. Espaces libres/a. Espaces libres communs/Mobilier). Un soin particulier sera apporté à la signalétique (cf. 8/ Architecture/Enseigne) .

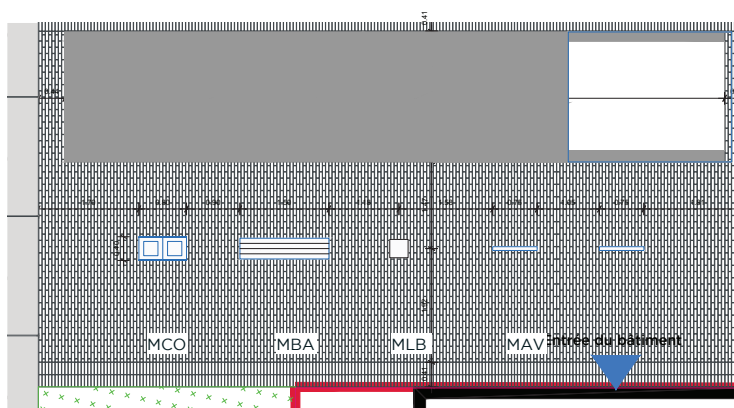
Détails de la clôture entourant le périmètre du Domaine
(extrait du Carnet de détails d'aménagement-PRO Ind c)



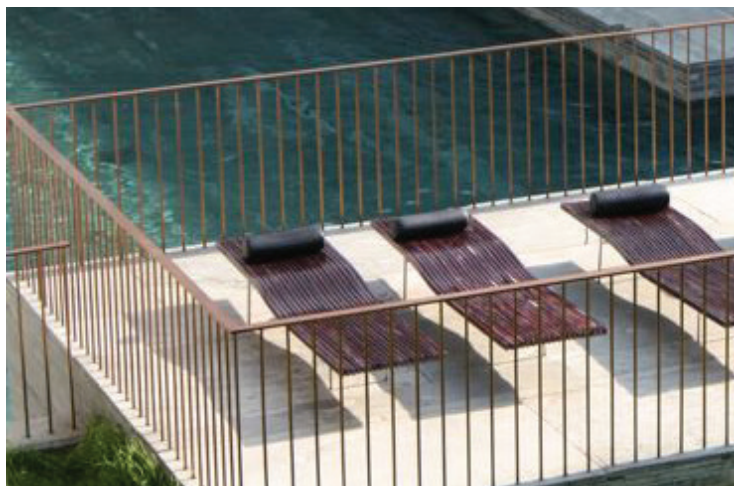
Clôtures séparatives mitoyennes.
Clôture acier basse



Clôtures séparatives mitoyennes.
Haie paysagée



Détails en plan de l'entrée aux bâtiment
(extrait du Carnet de détails d'aménagement-PRO Ind c)

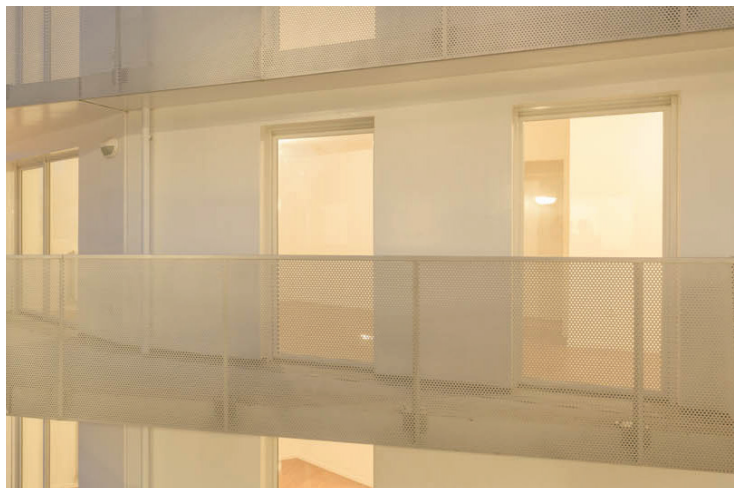


Garde-corps en acier corten : barreaux verticaux et lisse horizontale continue créant un rythme dans la façade des bâtiments et le paysage en général

Les gardes-corps

Les gardes corps devront permettre la perméabilité et la transparence des vues tout en offrant le niveau d'intimité souhaité. Pour cela, trois types de garde-corps peuvent être envisagés :

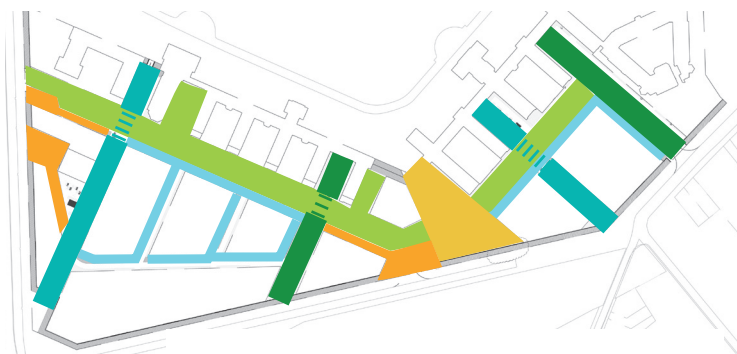
- barreaux verticaux avec lisse horizontale continue
- plaque perforée
- verre



Garde-corps en acier perforé : joue le rôle de filtre plus ou moins transparent



Garde-corps en verre : discrétion du dispositif



Les différents types de milieux composant les espaces libres communs du domaine

9. ESPACES LIBRES

a. Espaces libres communs

Les espaces libres communs seront aménagés selon différentes séquences paysagères mettant chacune en avant la qualité spécifique du lieu suivant trois strates de paysage : arborée, arbustive (la strate arbustive est le chaînon entre la strate basse et la strate arborée, elle donnera une épaisseur fleurie et un volume de feuillage à hauteur d'homme) et basse.

Aux qualités paysagères s'ajouteront des principes d'usages et d'entretien, notamment par la mise en place de dispositifs pour la gestion des eaux pluviales.

Le grand Jardin et la canopée



Le grand jardin et la canopée

- **Principes du grand jardin** : Grand jardin fleuri (arbres et arbustes à fleurs, vivaces) accompagnant l'allée Chérioux et dans lequel les bâtiments semblent plonger.

- **Strate arborée** : Des arbres de taille moyenne à maturité au feuillage léger. Des cépées qui permettent une floraison et une animation du grand jardin.

- **Strate arbustive** : L'objectif est de maximiser l'apport d'arbustes fleuris même dans les espaces à l'ombre. Les floraisons seront blanches et roses.

- **Strate basse** : des vivaces choisies pour leur rusticité, leur pérennité, leur floraison, et l'ensoleillement.

- **Principes de la canopée** : Entrée de parc départemental, la canopée est un mail de tilleul planté sur un sol libre en stabilisé, permettant une orientation évidente de la rue vers le parc.

- **Strate arborée** : un mail régulier de tilleul.

Les tapis verts



Le tapis vert

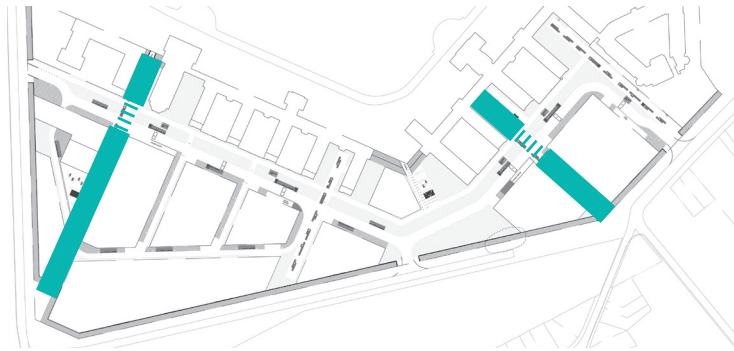
- **Principes** : «paysage patrimoine», c'est un mail vert structurant et affirmant des axes historiques et axes principaux du domaine. c'est également une réponse et une valorisation de la géométrie des bâtiments.

- **Strate arborée** : une palette sobre et des plantations régulières.

- **Strate arbustive** : elle sera plantée sur des largeurs supérieures à 1.50m en pied d'immeuble et permettra de mettre à distance le promeneur de la façade. L'objectif est de maximiser l'apport d'arbustes fleuris même dans les espaces à l'ombre.

Les floraisons seront rouges et jaunes.

- **Strate basse** : des couvre sols sobres et tapissant qui accompagnent ces axes.



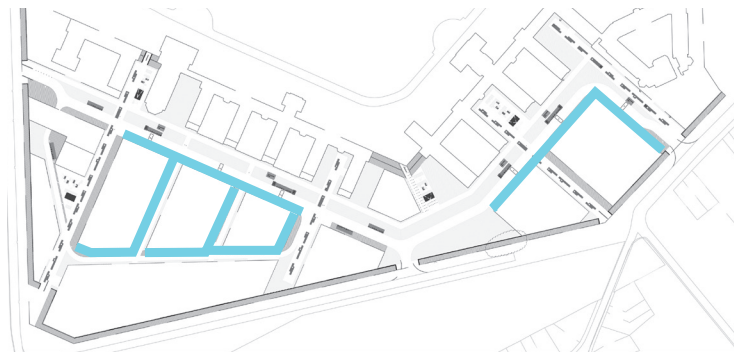
Les grandes noues

Les grandes noues

- **Principes** : paysage hydraulique, ce mail bleu a la double fonction d'affirmer les axes importants du domaine et de récupérer les eaux de pluie.
- **Strate arborée** : des arbres plantés régulièrement, adaptés à des sols frais et qui peuvent supporter un détrempage.
- **Strate arbustive** : elle sera plantée sur des largeurs supérieures à 1.50 m en pied d'immeuble et permettra de mettre à distance le promeneur de la façade. L'objectif est de maximiser l'apport d'arbustes fleuris même dans les espace à l'ombre.

Les floraisons seront bleues et blanches

- **Strate basse** : des plantations de graminées et de vivaces rustiques qui supportent l'humidité.



Les jardins de pluie

Les jardins de pluie

- **Principes** : maillage de jardins linéaires et réseau de noues plantées pour récupérer les eaux pluviales des bâtiments.
- **Strate arborée** : des arbres et des cépées de taille moyenne qui supportent les sols humides. Des touches d'arbres à fleurs régulièrement.
- **Strate arbustive** : elle sera plantée sur des largeurs supérieures à 1.50 m en pied d'immeuble et permettra de mettre à distance le promeneur de la façade. L'objectif est de maximiser l'apport d'arbustes fleuris même dans les espace à l'ombre.

Les floraisons seront bleues et blanches.

- **Strate basse** : des plantations de graminées et de vivaces rustiques qui supportent l'humidité.



Les jardins de graminées hautes

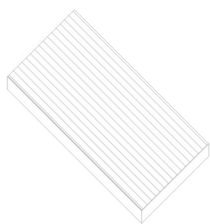
Les jardins de graminées hautes

- **Principes** : Petits bassins situés au niveau des entrées servant à récupérer les eaux pluviales des bâtiments, ils sont plantés généreusement de graminées hautes.
- **Strate arborée** : des arbres et des cépées de grande taille qui supportent les sols humides et qui pourront marquer les entrées.
- **Strate basse** : des plantations de graminées hautes et structurantes qui supportent l'humidité.

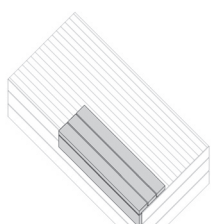
Entretien et gestion des différents milieux

Une gestion différenciée des plantations

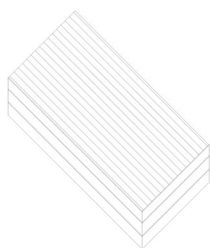
Les plantations seront entretenues et gérées selon différents rythmes et matériels afin qu'ils soient le mieux adaptés aux types de milieux (pelouse, massif de vivaces, arbres tiges, cépées, arbustes).



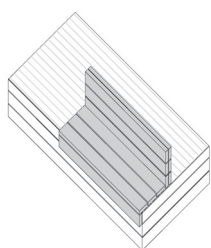
Banc minéral en béton finement balayé (ref. 203-1-1; dim : L200x100xH14cm)



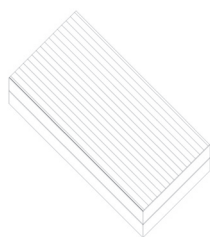
Banc en dalles béton et assise bois (ref. 203-1-4; dim : L200x100xH42-46cm)



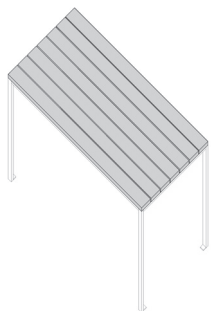
Banc minéral en béton finement balayé (ref. 203-1-3; dim : L200x100xH42cm)



Banc en dalles béton avec assise et dossier bois (ref. 203-1-5; dim : L200x100xH42-46cm)



Banc minéral en béton finement balayé (ref. 203-1-2; dim : L200x100xH28cm)



Mange debout en ossature bois et bois (ref. 203-1-6; dim : L198.8x198.8xH110cm)



Corbeille TREDO modèle 105 Dégline (H 90cm, L et P 40 cm). Corps en acier galva et thermolaqué, couvercle en aluminium thermolaqué. Ral au choix de l'architecte.



Banc TREDO modèle 102 Deligne (L 150 cm, P 35 cm x 43.6 cm). Tôle épaisse, visserie en acier inoxydable et lattes de bois exotiques démontables. RAL gris au choix de l'architecte



Barrière attache vélo type AERA modèle Antares (H.95 cm , L.75cm). Primaire epoxy au zinc cuit au four et thermolaquage polyester à la teinte. RAL gris au choix de l'architecte.

Sols et revêtement

L'idée générale est de limiter le nombre de matériaux de revêtement pour les sols et la voirie, et de combiner les sols privatifs avec les revêtements des espaces communs :

- Dalle béton finition balayé, teinte gris clair (dim: H14xL100xL200cm - Ref D1-14 BB ; dim : H14xL200xL200cm - Ref D2-14 BB)
- Béton désactivé coulé en place teinte claire
- Béton désactivé coulé en place teinte foncée
- Brique de pavage terre cuite, finition vieilli non sablé, teinte olive (Dim : H52xL70xL215mm - Ref B-1)
- pavé béton à joint enherbé (référence: City Truck Okoo Kronimus enhérbé; Kronimus enhérbé).

Le RAL sera indiqué dans la fiche de lot.

Mobilier

Il faut éviter la multiplicité des références de mobilier urbain sur l'ensemble du campus.

Ainsi le mobilier utilisé sur les espaces libres des lots sera issu de la gamme utilisée sur les espaces communs du campus :

- Banc minéral en béton finement balayé (ref. 203-1-1; dim: L200x100xH14cm) (ref. 203-1-2 ; dim: L200x100xH28cm) (ref. 203-1-3; dim: L200x100xH42cm)
- Banc en dalles béton et assise bois (ref. 203-1-4; dim: L200x100xH42-46cm)
- Banc en dalles béton avec assise et dossier bois (ref. 203-1-5; dim : L200x100xH42-46cm)
- Mange debout en ossature bois et bois (ref. 203-1-6; dim: L198.8x198.8xH110cm)
- Corbeille TREDO modèle 105 Dégline (H 90cm, L et P 40 cm)
- Banc TREDO modèle 102 Deligne (dim: L 150 cm, P 35 cm x 43.6 cm).
- Barrière attache vélo type AERA modèle Antares (dim: H.95 cm , L.75cm).



Luminaire TREDO modèle Prestone S; Hauteur mât 6m; Teinte au choix de l'architecte; Eclairage led 22W



Luminaire TREDO modèle Prestone Top; Hauteur mât 4m; Teinte au choix de l'architecte; Eclairage led 64W



Luminaire PERFORMANCE IN LIGHTING modèle Q-Light (H 68.3 cm, L et l 11.8 cm). Diffuseur en technopolymère transparent, poteaux en aluminium extrudé et peint. RAL au choix de l'architecte.

Éclairage

L'éclairage des voies sera réalisé à l'aide de lampadaires de 6m de hauteur équipés de lampes led 22w (ref. TREDO modèle Prestone S). Ils seront relayés sur les élargissements des trottoirs, des petites voies et des places par des lampadaires de 4m équipés de lampes led 64w (TREDO modèle Prestone Top).

Les espaces privatifs ne doivent pas rester dans l'obscurité, mais doivent cependant être éclairés avec mesure. Le matériel utilisé devra être équipé de lampes à basse consommation et à régulateur d'intensité avec détection de présence.

Pour les allées, le matériel sera issu de la gamme réduite utilisée sur les espaces publics:

- Luminaire PERFORMANCE IN LIGHTING modèle Q-Light (H 68.3 cm, L et l 11.8 cm).

Pour les jardins, seront recherchés les effets naturels type éclairage de « lune » ou « lucioles ».

Pour éviter les pollutions lumineuses, aucun appareil ne sera orienté vers le ciel.



Les jardins de l'allée Chérioux : Le principe de coulée végétales



Les jardins de l'allée Chérioux : Le principe de coulées végétales



Les espaces ouverts conduits en gestion différenciée



Toiture végétalisée _ Moorgate crofts - N. Dunnett

b. Espaces libres privés

Les espaces libres s'inspireront des espaces communs aménagés sur la ZAC Départementale Chérioux.

Le stationnement sera réalisé intégralement au sein des constructions, sur un seul niveau en infrastructure, et par conséquent aucune aire de stationnement ne sera implantée dans les espaces libres.

L'aménagement des espaces extérieurs devra faire l'objet d'un volet particulier complétant le projet d'architecture. Ce volet paysager devra illustrer comment les espaces libres de chaque lot s'inscrivent en cohérence avec les espaces communs.

Selon les lots, des espaces verts devront être végétalisés et plantés d'arbres de hautes tiges, qu'ils soient sur dalle ou en pleine terre.

Les plantes seront choisies dans la gamme suffisamment élargie des plantes indigènes ou assimilées qui composent la région.

Un soin identique sera porté aux espaces libres qui viendraient sous les bâtiments. La notion de transparence visuelle depuis le domaine public vers le cœur des îlots étant une des caractéristiques de la composition d'ensemble.

L'ensemble des espaces privés sera donc travaillé en cohérence avec les espaces de la ZAC pour la végétation, les revêtements, le mobilier et l'éclairage.

Végétation

Les végétaux sont adaptés à la taille des jardins et aux conditions de chaque lot sans tailles répétées

Le nombre d'arbres (non défini dans le PLU) doit être pensé pour composer des espaces naturels de belles dimensions.

Les essences utilisées sont choisies selon leur utilisation:

- toitures végétalisées
- toitures végétalisées des socles à l'ombre
- toitures végétalisées des socles au soleil
- en limites de lot.
- dalle de parking à RDC.

Des noues peuvent également être créées de façon à récupérer et infiltrer les eaux de pluie jusqu'aux noues créées dans les espaces communs.

Toitures et dalles végétalisées

Deux types de toitures végétalisées sont distinguées en fonction de leurs hauteurs :

- Les toitures extensives sur les toitures hautes. On choisira une végétation compatible avec une faible épaisseur de substrat (inférieure à 30cm) et un ensoleillement important.
- Les toitures intensives (toitures basses). L'épaisseur de substrat (supérieure à 30 cm) permettra l'installation de végétaux types petits arbres, arbustes, vivaces, graminées.

Les dalles à RDC bénéficieront d'une hauteur de substrat supérieure ou égale à 50 cm.

SADEV94

AMENAGEUR

Tel : 01 43 98 44 64

Fax : 01 43 98 87 48

sadev94@sadev94.fr

31 rue Anatole France 94306 Vincennes

SAA ARCHITECTES

15 rue de Palestro 75002 Paris

+33 (0)1 83 64 48 75

www.saa-architectes.com

contact@saa-architectes.com

EPDC

BUREAU D'ETUDES VRD

23 rue Raspail 94200 Ivry-sur-Seine

Tél. : +33 (0)1 49 87 04 90

Fax : +33 (0)1 49 87 03 89

DEGRÉ ZÉRO

PAYSAGE et URBANISME

Tél. : +33 (0)9 80 62 06 15

office@degzero.fr

52 rue Edouard Pailleron 75019 Paris

