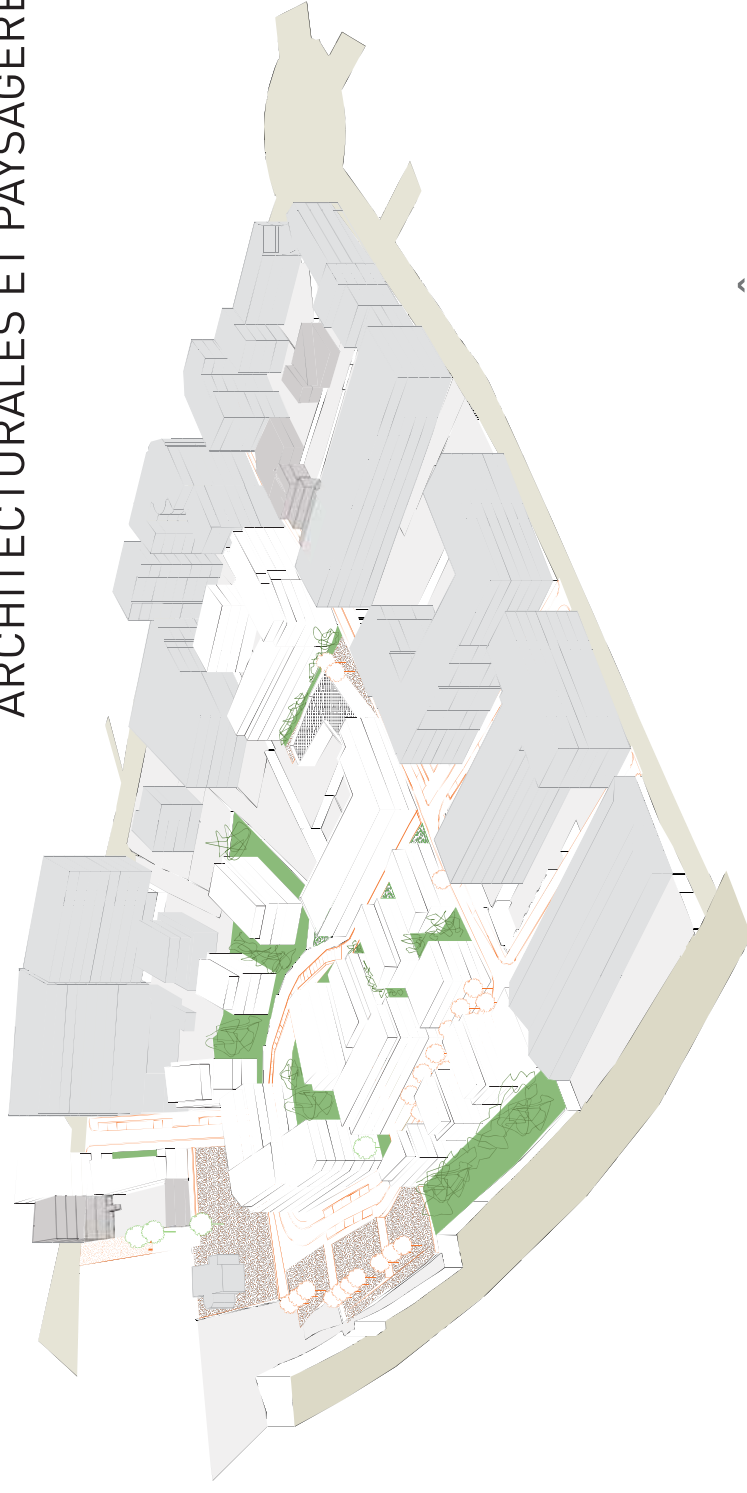


ANNEXE 7

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES



PÔLE FLAMMARIION

SOLEAM
10 octobre 2016

DÉCOUPAGE OPERATIONNEL

Surfaces :

îlot 1 : 2 500 m²

îlot 2 : 2 680 m²

îlot 3 : 2 536 m²

îlot 4 : 2 611 m²

îlot 5 : 599 m²

îlot 6a : 2 670 m²

îlot 6b : 2 389 m²

îlot 7 : 1 484 m²

ZAC : 28 896 m²



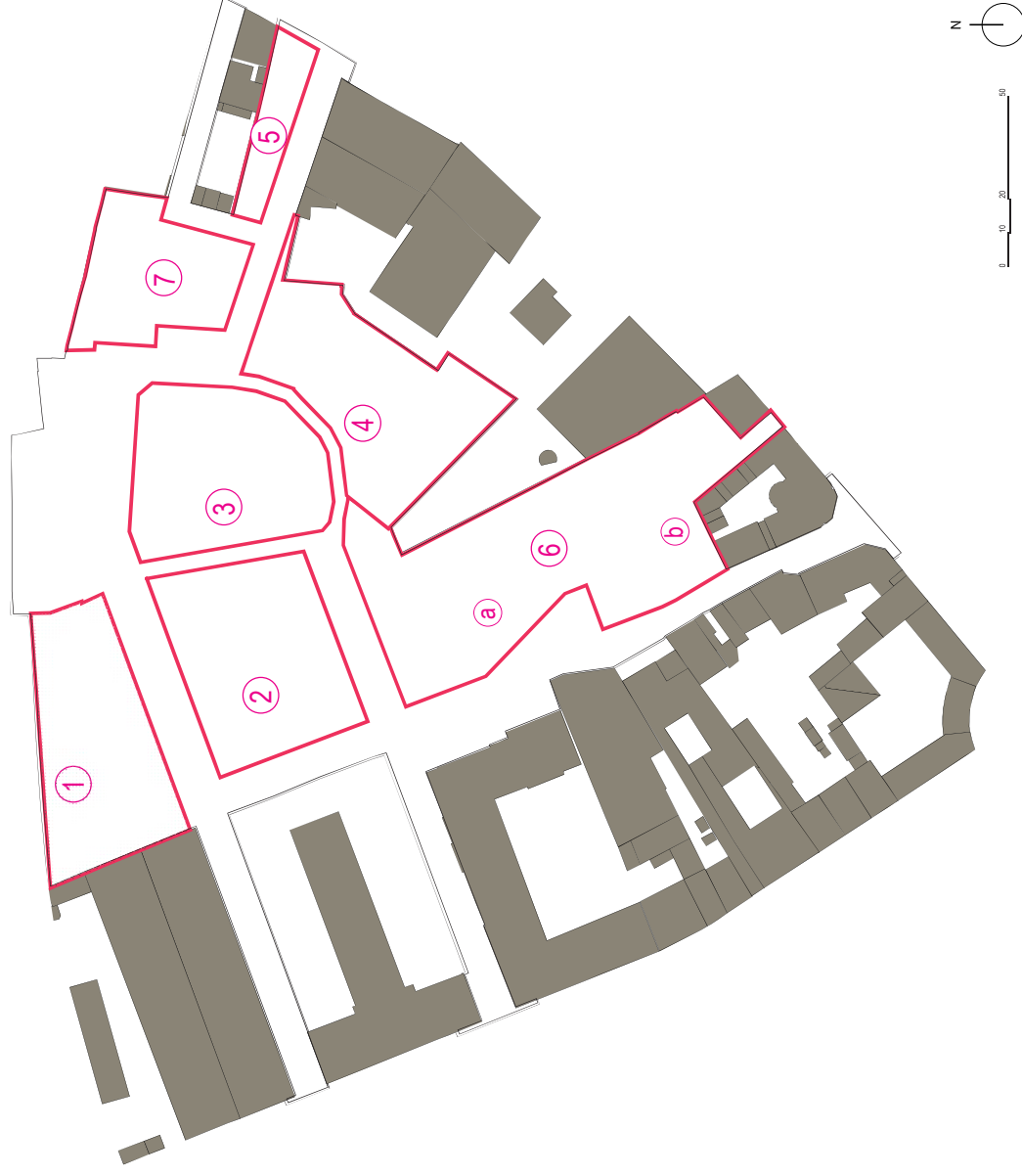
Périmètre ZAC



Découpage en lot



Bâti existant



STATUT DES ESPACES

. Les espaces publics représentent **1,16 ha** de surface.



- Murs existants
- Murs créés
- Espaces publics
- Emprise opérationnelle
- Bâti existant

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

VOIES



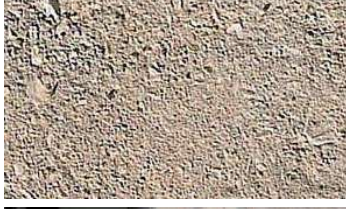
Bordures en pierres



Pierre claire



Béton désactif



CHEMINEMENTS PIÉTONS



Cheminements piétons en béton désactif



Emmarchements, cimetière Roquebrune Cap Martin



Pas d'ânes



Murets en pierre

LA PLACE BELVÉDÈRE



Boulevard Rome



Jeux d'enfants



Béton désactif



Jeux de ballon



Arbres d'alignement



Enrobé grenailié

ESPACES VERTS PUBLICS



PALETTE VÉGÉTALE

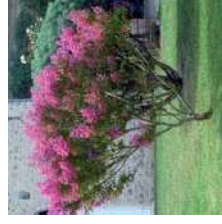
- Le choix des essences arborées, arbustives, vivaces et herbacées se fera dans le respect du climat méditerranéen et des conditions spécifiques du site (vent - ensoleillement, fréquentation ...). Les végétaux seront en outre choisis pour leur robustesse et leur simplicité d'entretien (pas de parterres fleuris, des pelouses acceptant un arrosage limité et un fauchage périodique ...).
- Ces prescriptions concernent l'espace public mais également les espaces résidentiels, le couvert arboré et les arbres d'alignements seront composés d'essences locales (chênes verts et chevelus, tilleuls, cyprès, quelques arbres de Judée à la floraison printanière réjouissante...). Les arbustes, couvre-sols et vivaces seront choisis pour leur résistance, leur facilité d'entretien, leur floraison et leur aspect variés. (lauriers-rose, thym, romarin, genêts, cistes, myrte ...)



Tilleul



Arbre de Judée



Lilas des Indes



Tamaris



Genêts à balais



Cistes

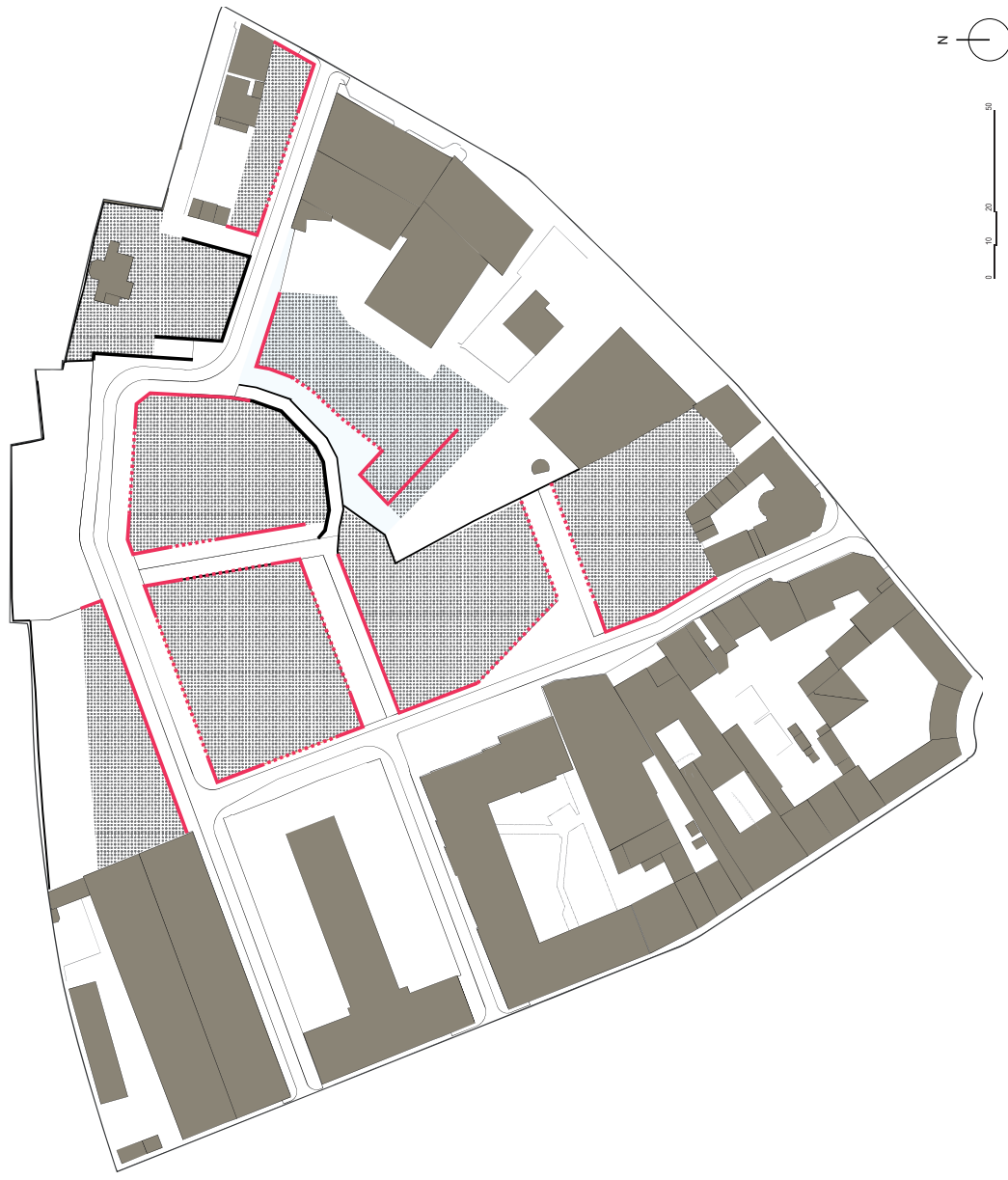


Faux baguenaudier



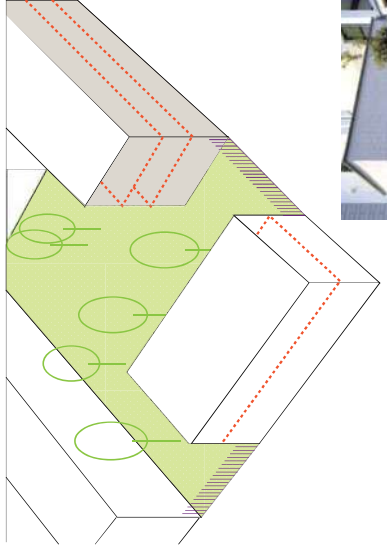
Romarin

PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



- Interruption possible d'alignement
- Alignements stricts
- Emprise opérationnelle
- Bâti existant

INTERRUPTIONS



Logements en plots,
Paris 15°
Maîtrise d'œuvre :
Catherine Furet

- Aux interruptions de l'alignement, L'espace résidentiel est délimité par des grilles qui laisse des vues sur le cœur d'îlot depuis l'espace public.
- Les limites et les seuils publics / privé, qu'ils soient sous porches ou marqués par une interruption du bâti, sont gérés par des grilles et des dispositifs à claire-voie avec des parties pleines ne dépassant pas le cinquième de leur surface. Leur hauteur maximale ne dépassera pas 2 mètres.
- Les retournements et les interruptions du bâti sont systématiquement traités comme des façades (pas de pignon aveugle).



Complexe Lucien Rose, Rennes
Maîtrise d'œuvre : Atelier du Pont



51 logements à Viry Châtillon
Maîtrise d'œuvre : Margot Ducot architectes associés



Logements sociaux et ateliers d'artistes à Montreuil (93)
Maîtrise d'œuvre : Taktik architectures, Jean-Julien Simonot, architecte



Logements M5, Euroméditerranée, Marseille
Maîtrise d'œuvre : Yves Lion

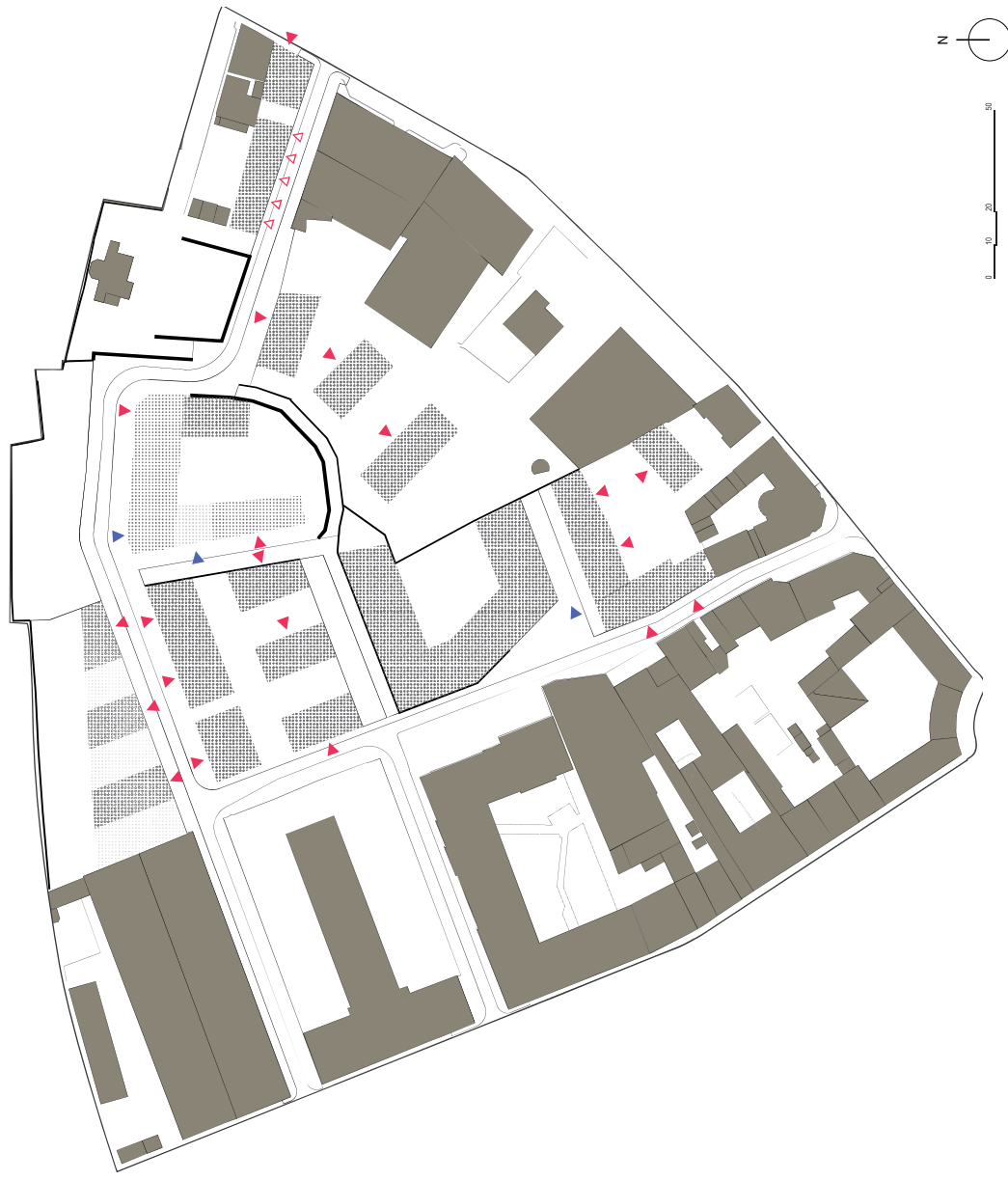
STATIONNEMENTS

- Le stationnement privatif est intégré aux constructions; aucun stationnement en surface ne peut être organisé à l'intérieur des îlots.
- Les parcs de stationnement sont réalisés sous l'emprise des bâtiments
- Les surlargeurs (débordement du volume enterré au delà de l'emprise bâtie en élévation) sont traités en terrasse, soit communes, soit à usage privatif pour les logements du rez de chaussée.



- Plantations en pleine terre
- Stationnement sous opération
- Bâti projeté
- Bâti existant

ACCÈS



▲ Accès aux équipements

▲ Accès aux immeubles

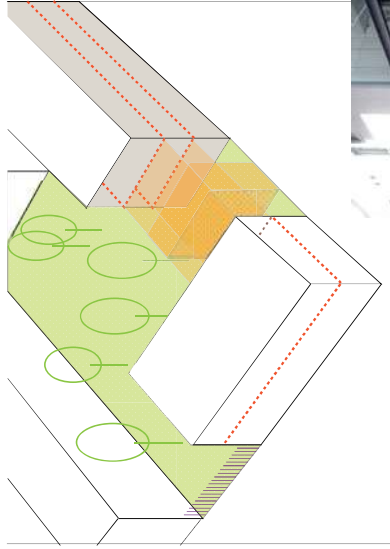


Bâti projeté



Bâti existant

ACCÈS, HALL D'ENTRÉE ET CIRCULATIONS VERTICALES



Logements Ham-
bourg - Rotterbaum
Maîtrise d'oeuvre :
Atelier 5



26 logements PLA pour jeunes postiers, Paris 19eme
Maîtrise d'oeuvre : Philippe Gazeau



Logements et bureaux, Barcelonne
Maîtrise d'oeuvre : Carlos Ferrater



17 logements sociaux à Mouans Sartoux
Maîtrise d'oeuvre : Comite et Vollenweider



Gallienne, logements et commerces à Nice
Maîtrise d'oeuvre : Comite et Vollenweider

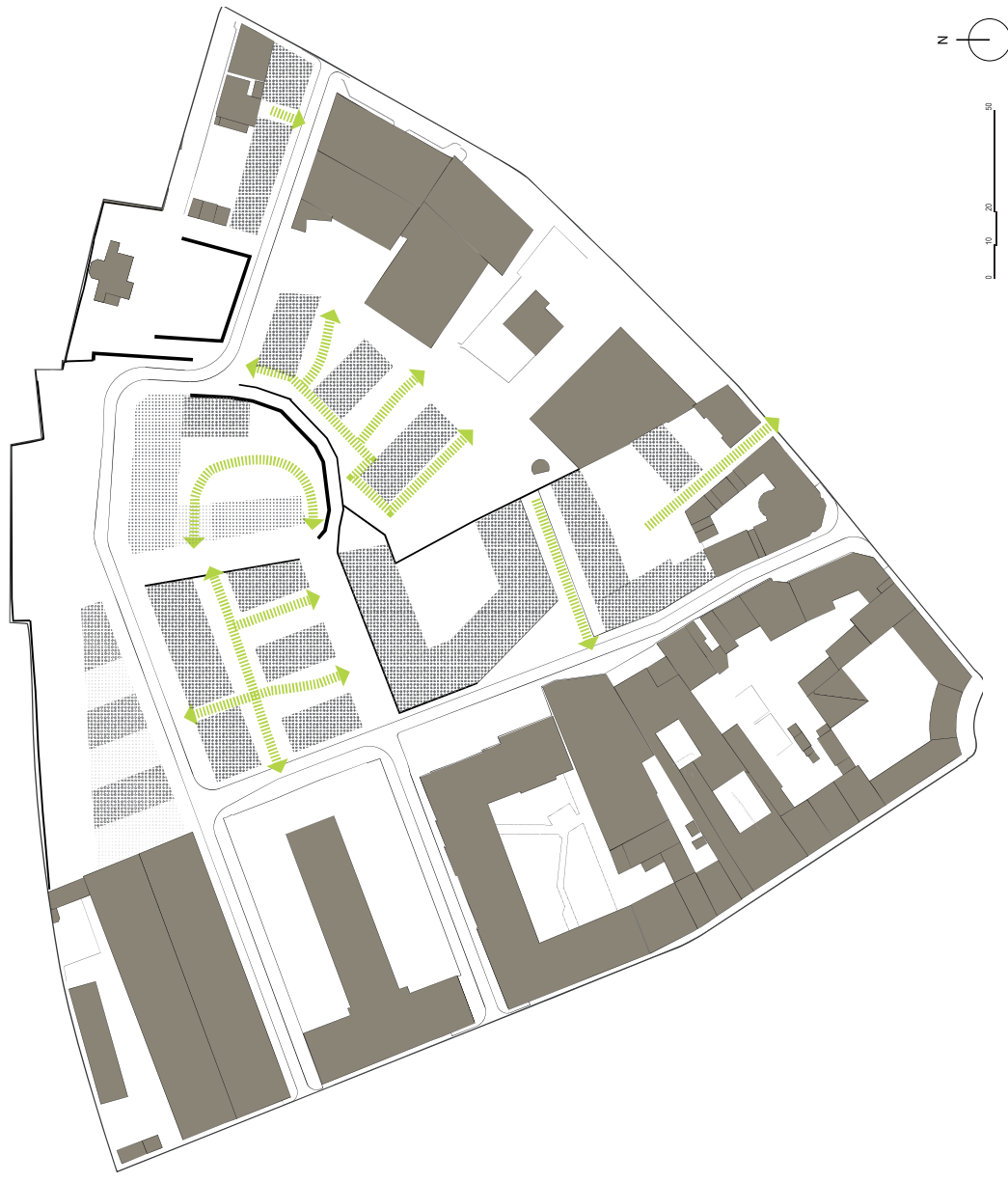


Logements Hamburg - Rotterbaum
Maîtrise d'oeuvre : Atelier 5

- Dès lors ou les immeubles sont construits à l'alignement, les accès aux halls d'immeubles se font directement depuis la rue, chaque entrée a ainsi une adresse classiquement définie par un nom de rue et un numéro dans la rue.
- Les halls d'immeuble sur rue sont largement vitrés et dans la mesure du possible traversants.
- Les circulations verticales pourront prendre place dans ces interruptions de bâti sans perturber la transparence de l'espace public vers l'espace résidentiel.

COEUR D'ÎLOT - POROSITÉS

- L'îlot est ouvert, les alignements sont interrompus et ménagent des ouvertures franches vers les cœurs d'îlots. Le cœur d'îlot est visible depuis la rue et l'espace public.
- L'objectif est de faire bénéficier ainsi l'espace public des qualités de l'espace résidentiel.



Percées visuelles
et interruptions des
alignements



Chemins
internes aux îlots



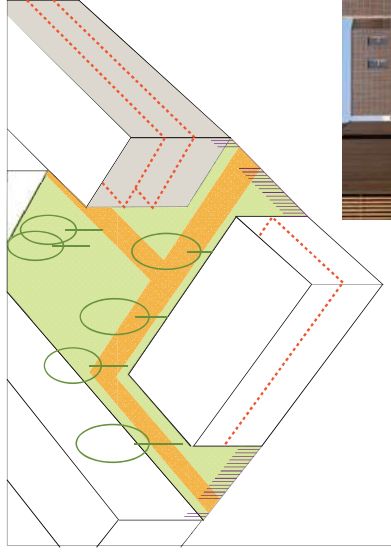
Bâti projeté



Bâti existant



CIRCULATIONS INTÉRIEURES



Logements à Lyon
Maîtrise d'oeuvre :
Atelier de la Passerelle



Logements et locaux commerciaux, Servon sur Vilaine
Maîtrise d'oeuvre : Atelier Jam



Logements M5, Euroméditerranée, Marseille
Maîtrise d'oeuvre : Yves Lion



Opération de logements, Rennes, St Jacques de la Lande
Maîtrise d'oeuvre : C.Devillers



51 Logements, Viry-Châtillon
Maîtrise d'oeuvre : Margot-Duclot architectes associés

- Les dispositifs de distribution interne (passages, allées, cours) aux îlots sont simples et lisibles depuis la rue.
- Le traitement du sol et des espaces verts doit être soigné.

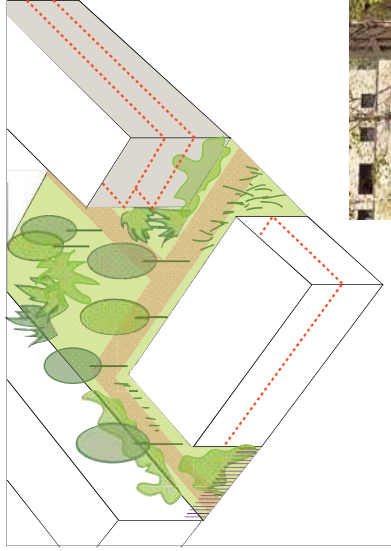
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les coeurs d'îlot sont aménagés avec des espaces verts plantés en pleine terre et les espaces de circulation intérieure sont lisibles et traités avec soin.
- Les espaces libres intérieurs aux îlots seront plantés d'arbres à moyen (plus de quinze mètres adultes) et grand développement (plus de vingt cinq mètres adultes)..



- Arbres existants abattus
- Arbres existants conservés
- Arbres nouveaux plantés
- Stationnements sous opérations
- Sol en pleine terre
- Emprise bâtie
- Bâti existant

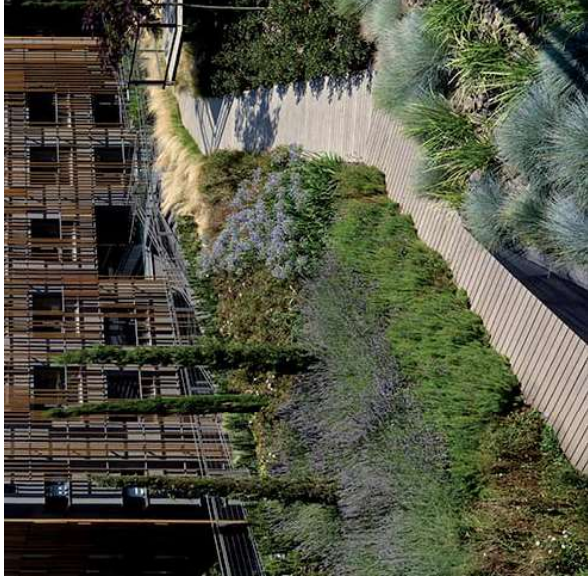
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



Logements St Andrew - Londres
Maîtrise d'oeuvre : Townshend landscape



Logements et jardins privatifs, Lille
Maîtrise d'oeuvre : Agence Ter



Logements et jardins méditerranéens, Istanbul
Maîtrise d'oeuvre : DS Landscape



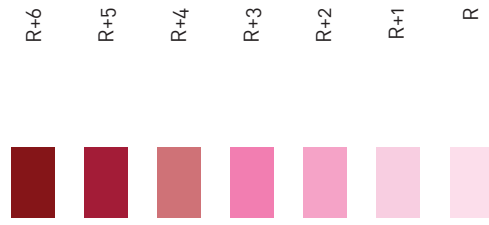
Logements sociaux et jardins privatifs, Mulhouse
Maîtrise d'oeuvre : Lacaton & Vassal



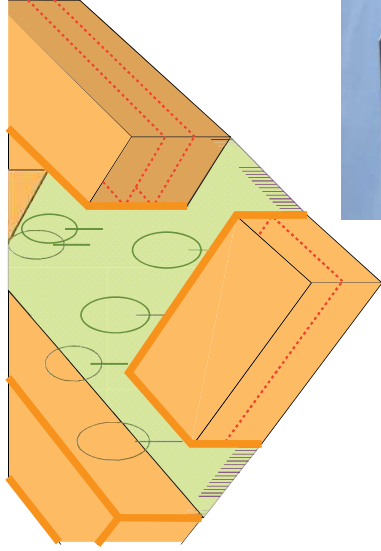
Logements et jardins sur dalle
Maîtrise d'oeuvre : GLS architecture

LES GABARITS

- Les interruptions dans l'alignement permettent de ménager et de gérer des changements d'échelle et d'introduire ainsi des variations dans les hauteurs. Le rythme des constructions accompagnera la pente et des décalages réguliers en hauteur seront créés.
- Les hauteurs moyennes sont R+3 et R+4, et en quelques points particuliers R+1 ou R+6 (sur l'avenue Camille Flammarion). En aucun cas le bâti ne peut dépasser R+5 en cœur de l'opération. Ces hauteurs sont prises depuis l'espace public sur lequel est aligné le bâtiment.



TPOLOGIES



Logements à Montreuil
Maîtrise d'oeuvre :
Taktik architectures



Maisons en bande, Cornebarrieu
Maîtrise d'oeuvre : Gilles Perraudin



Résidence Lauradey, Bordeaux
Maîtrise d'oeuvre : Leibar Segneurin



Maisons de ville à Somersset
Maîtrise d'oeuvre : FCB studio

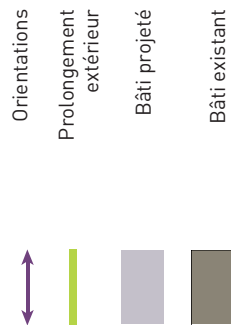


Logements collectifs, Le Bois habité, Lille
Maîtrise d'oeuvre : Philippe Dubus

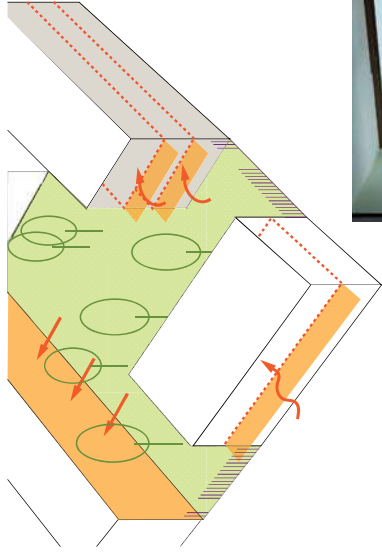
- Les typologies de logement proposées sont diverses : grands collectifs, petits immeubles résidentiels, logement intermédiaire, maisons de ville.
- Une même opération peut décliner et associer, en fonction de son assiette foncière, ou de son environnement immédiat plusieurs typologies.

LES ORIENTATIONS ET PROLONGEMENTS EXTÉRIEURS

- Chaque logement a un espace extérieur privatif (jardin, terrasse ou loggia) et une vue et une ouverture sur un espace résidentiel paisible et planté.
- Il s'agit ici pour chaque logement de trouver le meilleur compromis entre vue, orientation et calme.
- Sur rue, les prolongements extérieurs des logements sont traités en loggias pour le rez de chaussée et les étages courants et en terrasse pour le dernier étage.



CAPTER LA LUMIÈRE CHERCHER LES VUES



Logements Stella K
- Beausoleil (06)
Maîtrise d'oeuvre :
CAB architectes



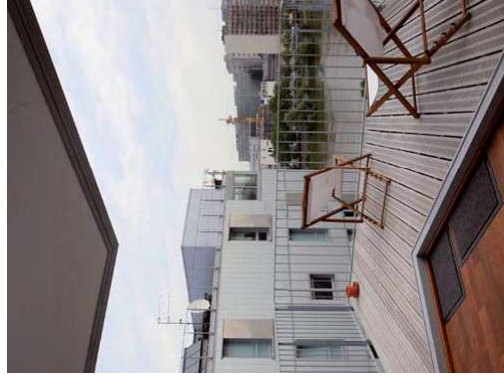
Logements Bellavista
Maîtrise d'oeuvre : Arne Jacobsen



Logements à Benalmádena (Espagne)
Maîtrise d'oeuvre : Manuel Juan de Zulueta

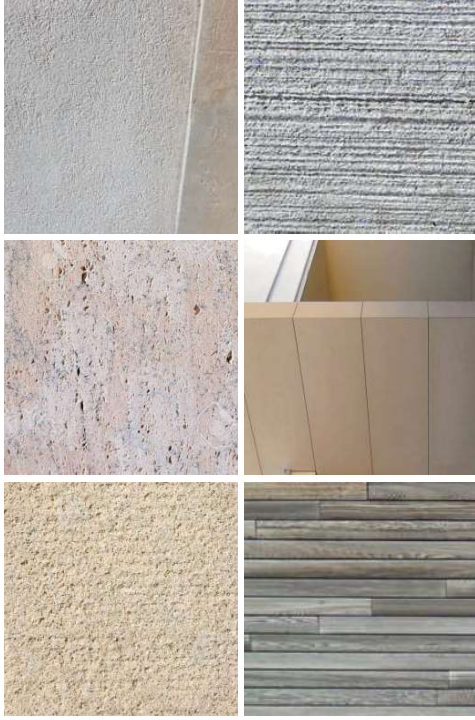


Logements collectifs, Bry-sur-Marne
Maîtrise d'oeuvre : Eilet et Lehman architectes



Logements à Nantes
Maîtrise d'oeuvre : ANMA

TRAITEMENT ARCHITECTURAL



- Les façades externes et internes à l'îlot sont traitées par des choix typologiques et architecturaux. Les façades externes des îlots sont conçues en fonction du contexte urbain. Les façades internes expriment d'avantage le caractère domestique.
- Des typologies particulières sont à étudier pour le traitement des at-tiques et pieds d'immeubles : duplex, simplex à patio, doubles hauteurs, toitures terrasses ect..
- Les matériaux sont pour l'essentiel d'une teinte claire pour s'accor-der au contexte de la ville (architectural et climatique).
- Les éléments de pastiche d'architecture ancienne sont rejetés.



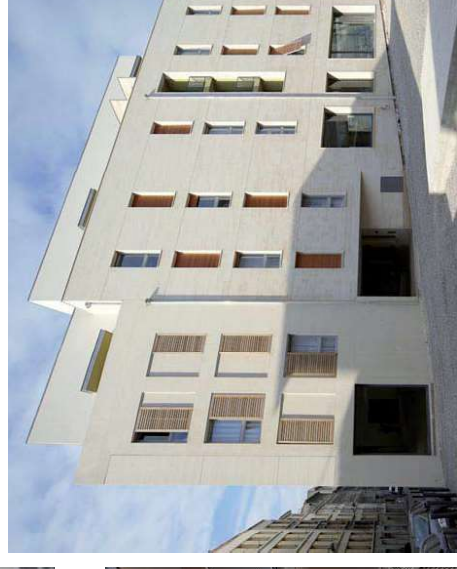
Hôtel de région, Orléans
Maîtrise d'oeuvre : Clément Vergely



Logements et crèche, Massy
Maîtrise d'oeuvre : 2/3/4 architecture

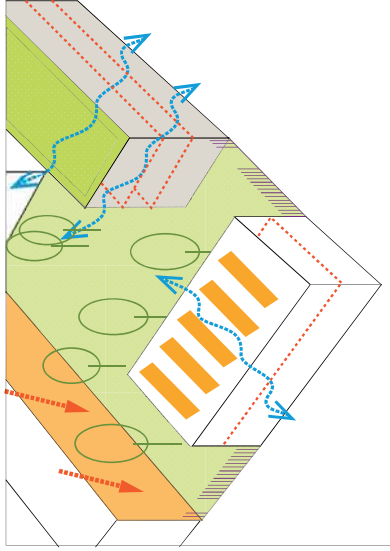


Logements, Lyon
Maîtrise d'oeuvre : Atelier de la Passerelle



Résidence étudiante Nédelec, Marseille
Maîtrise d'oeuvre : Jean Michel Battesti

DÉVELOPPEMENT DURABLE ET BIOCLIMATISME



- La gestion de l'eau, les énergies renouvelables, la végétation, les confort hygrométriques et acoustiques, les matériaux écologiques sont des thématiques à prendre en compte impérativement pour des questions autant économiques qu'écologiques.
- Les constructions doivent comporter des occultations solaires extérieures (persiennes, panneaux mobiles ...) et des dispositifs de ventilation naturelle. Les volets roulants sont à éviter autant que possible.
- Tous les éléments techniques (gaines, édicules vmc, descente EP) ne doivent pas apparaître en façade ni en toiture mais doivent être intégrés à la construction.
- Les jardins privatifs et collectifs font l'objet d'études particulières.
- Les toitures terrasses doivent être accessibles et si possible plantées. Tous les logements doivent avoir un prolongement extérieur (terrasse, balcon, loggia).
- Les variations des hauteurs et prospects doivent prendre en compte la course du soleil pour une exploitation efficace

ORIENTATION ET VENTILATION NATURELLE

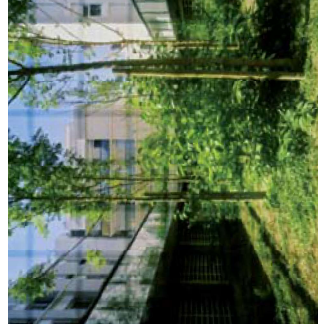


Espaces communs frais, Nanterre
Maîtrise d'oeuvre : Tectône



Loggias orientées sud
Maîtrise d'oeuvre : BYL architectes

INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES ET RÉDUCTION DE L'EFFET D'ÎLOT DE CHALEUR



Espaces communs végétalisés, Reims
Maîtrise d'oeuvre : Babin, Renaud, Le Pen-huel



Toit terrasse végétalisé

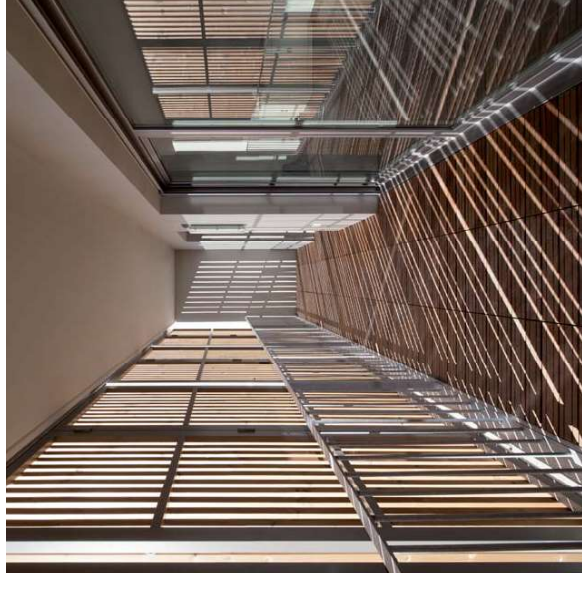
DISPOSITIFS DE PROTECTION SOLAIRE



Logements en plots, Paris 15°
Maîtrise d'oeuvre : Catherine Furet



Immeuble logements, Paris 13°
Maîtrise d'oeuvre : Antoine Stinco



Logements sociaux, Moulans-Sartoux (06)
Maîtrise d'oeuvre : Comte et Vollenweider

RÉFÉRENCES GROUPE SCOLAIRE

- Le groupe scolaire sera développé sur 2 ou 3 niveaux.
- Les cours de récréations pourront être étagés.



Groupe scolaire et espaces publics, Châtelerault
Maîtrise d'oeuvre : Vallet de Martimis - TN+



Groupe scolaire, Dos Hermanas (Espagne)
Maîtrise d'oeuvre : UNIA arquitectos

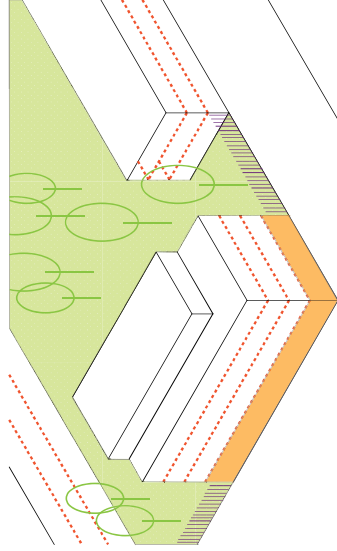


Centre de formation des apprentis, Nîmes
Maîtrise d'oeuvre : Gilles Perraudin

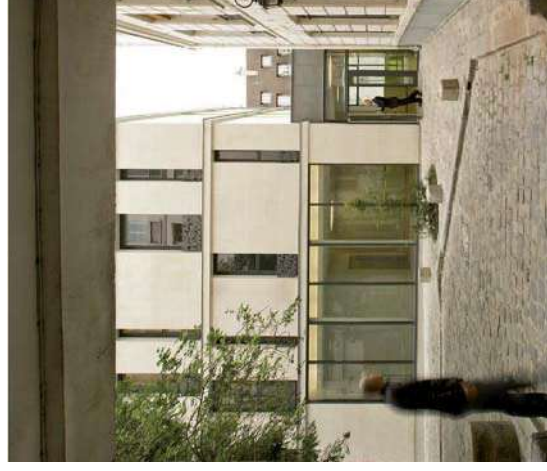


Ecole primaire, Burgos (Espagne)
Maîtrise d'oeuvre : a3gm

RÉFÉRENCES CRÈCHE



Crèche à Masy
Maîtrise d'oeuvre :
2/3/4 architecture



Crèche Rambuteau, Paris
Maîtrise d'oeuvre : Le Penhuel architecte



Crèche à Pampelune
Maîtrise d'oeuvre : Pereda Perez arquitectos



Crèche à Bordeaux
Maîtrise d'oeuvre : Gayet et Roger architectes

- La crèche sera implantée en socle d'un immeuble résidentiel et bénéficiera d'une cour-jardin en cœur d'îlot.
- Des dispositifs architecturaux seront mis en place pour protéger ces espaces extérieurs de toute chute accidentelle d'objets depuis les étages habités.