

## ENJEUX DU SITE

- LIENS AU TERRITOIRE, ACCES, FLUX, ORGANISATION, ARBRES

21 OCTOBRE 2025

Maître d'ouvrage:

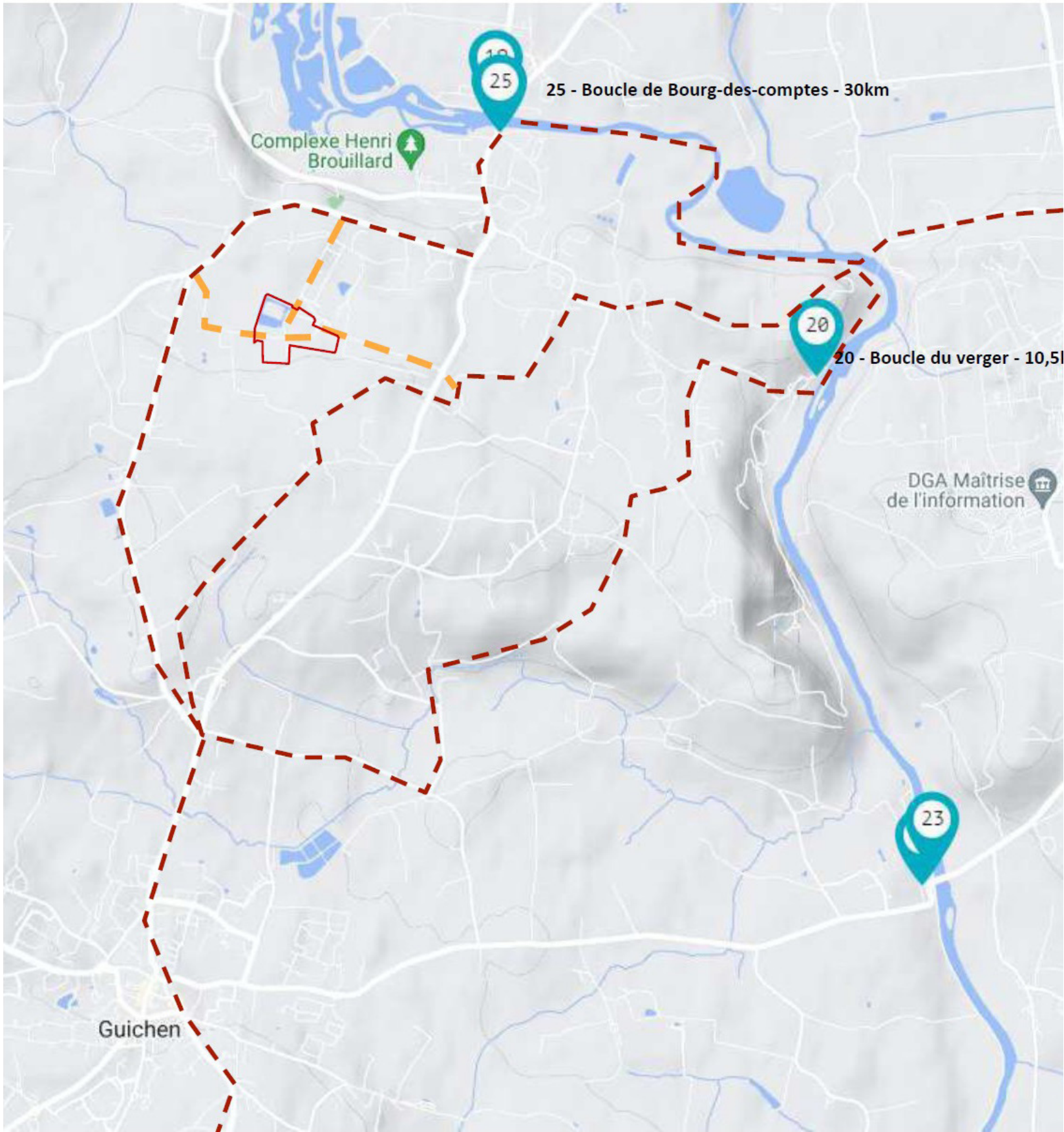
DOMAINE DE LA MASSAYE  
91, rue de l'Université  
75007 Paris  
contact@groupe-metis.fr  
+33.(0)1.84.79.42.15

Maître d'oeuvre:

BUCHBERGER Architecture  
26, rue Mélingue  
75019 Paris  
agence@buchberger-architecture.com  
+33.(0)6.64.12.66.60



/ LE DOMAINE ET LES MOBILITES TERRITORIALES



# / LA ZAC & LE SECTEUR DU CHATEAU

PC 035126 25 W0055  
Date d'export : 10/12/2025  
Guichen  
Date de dépôt dossier : 03/11/2025  
Libellé du fichier : PC04. Notice de...  
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025



**Organisation générale**

- Une artère principale carrossable Ouest/Est
- Des axes secondaires Nord/Sud piétons et cyclables
- Des lieux de vie et de rencontre
- Des circulations douces pour les habitants, les visiteurs, les promeneurs et les professionnels
- Des aménagements paysagers respectueux de l'environnement
- Des zones bâties articulées autour de cours et de ruelles



# / LA VOIERIE

PC 035126 25 W0055  
Date d'export : 10/12/2025  
Guichen  
Date de dépôt dossier : 03/11/2025  
Libellé du fichier : PC04. Notice de...  
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

## Voierie principale

/ Voierie carrossable

- Voierie de distribution générale du site, par tous types de véhicules : voitures, vélos...

## Voies secondaires

/ Voies piétonnes, carrossables ponctuellement

- Accès principaux piétons aux logements
- Carrossables exceptionnellement (pour déménagements, secours, par exemple)

/Cheminements mixtes piétons/cycliste

- Cheminements internes de distribution ou déambulation à l'intérieur du site
- Promeneur traversant le domaine

/Cheminements intégralement piétons

- Cheminements doux visant à favoriser la déambulation sur l'ensemble du site
- Présence d'escaliers



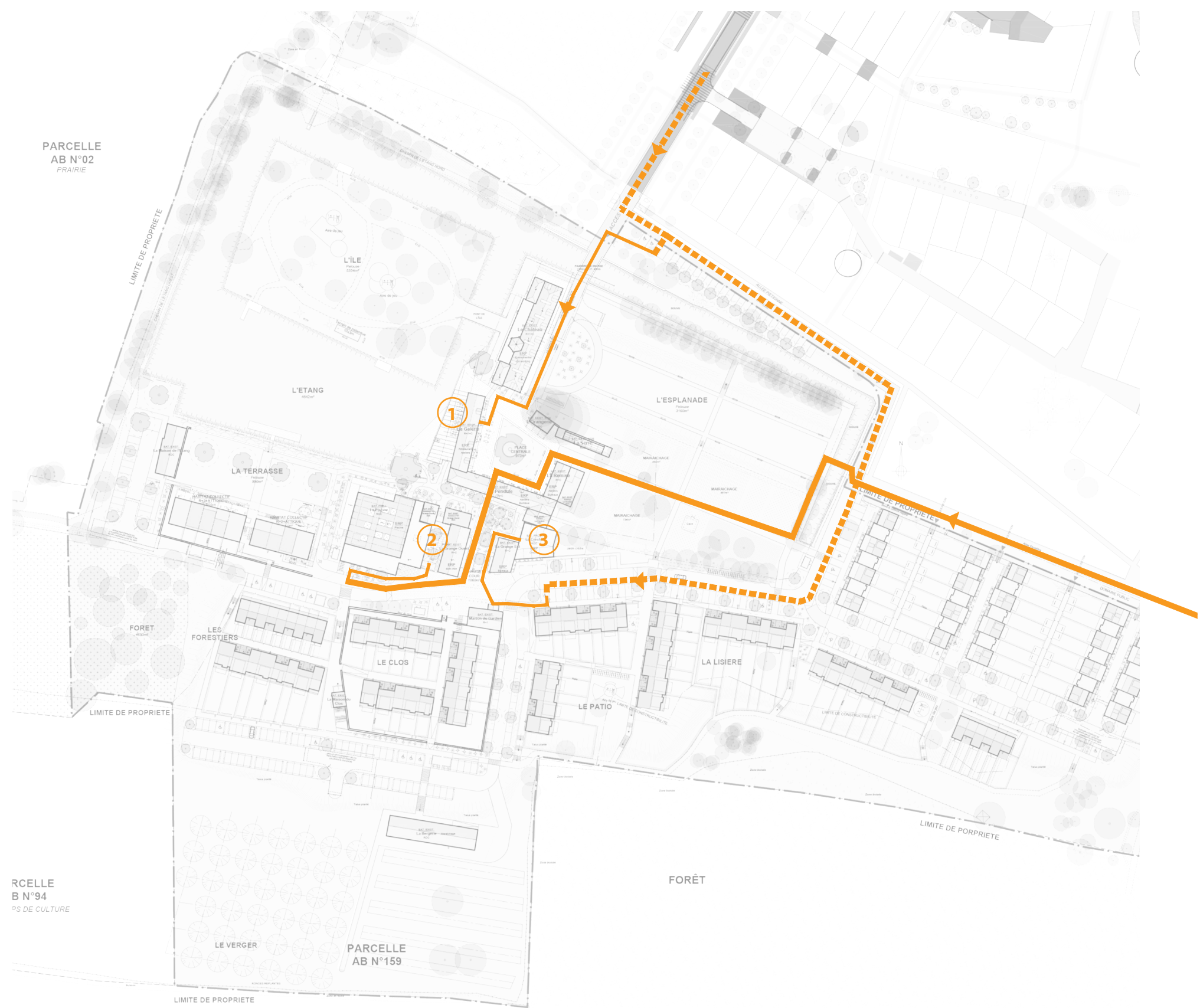
- ||||| Voierie carrossable
- ||||| Voies piétonnes, carrossables ponctuellement
- Cheminements mixtes piétons/cyclistes
- Cheminements intégralement piétons

# / SCENARIOS - DIFFERENTS PARCOURS DANS LE SITE

PC 035126 25 W0055  
Date d'export : 10/12/2025  
Guichen  
Date de dépôt dossier : 03/11/2025  
Libellé du fichier : PC04. Notice de...  
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

## Parcours visiteurs

- 1/ Visiteur souhaitant aller au restaurant qui se gare à l'entrée du site et marche jusqu'à la Galerie
- 2/ Visiteur se rendant au cabinet de bien-être et venant de l'Allée Cavalière à vélo
- 3/ Visiteur en voiture voulant déposer son enfant à la crèche qui se gare le long de la rue principale sur une place « habitant » libre



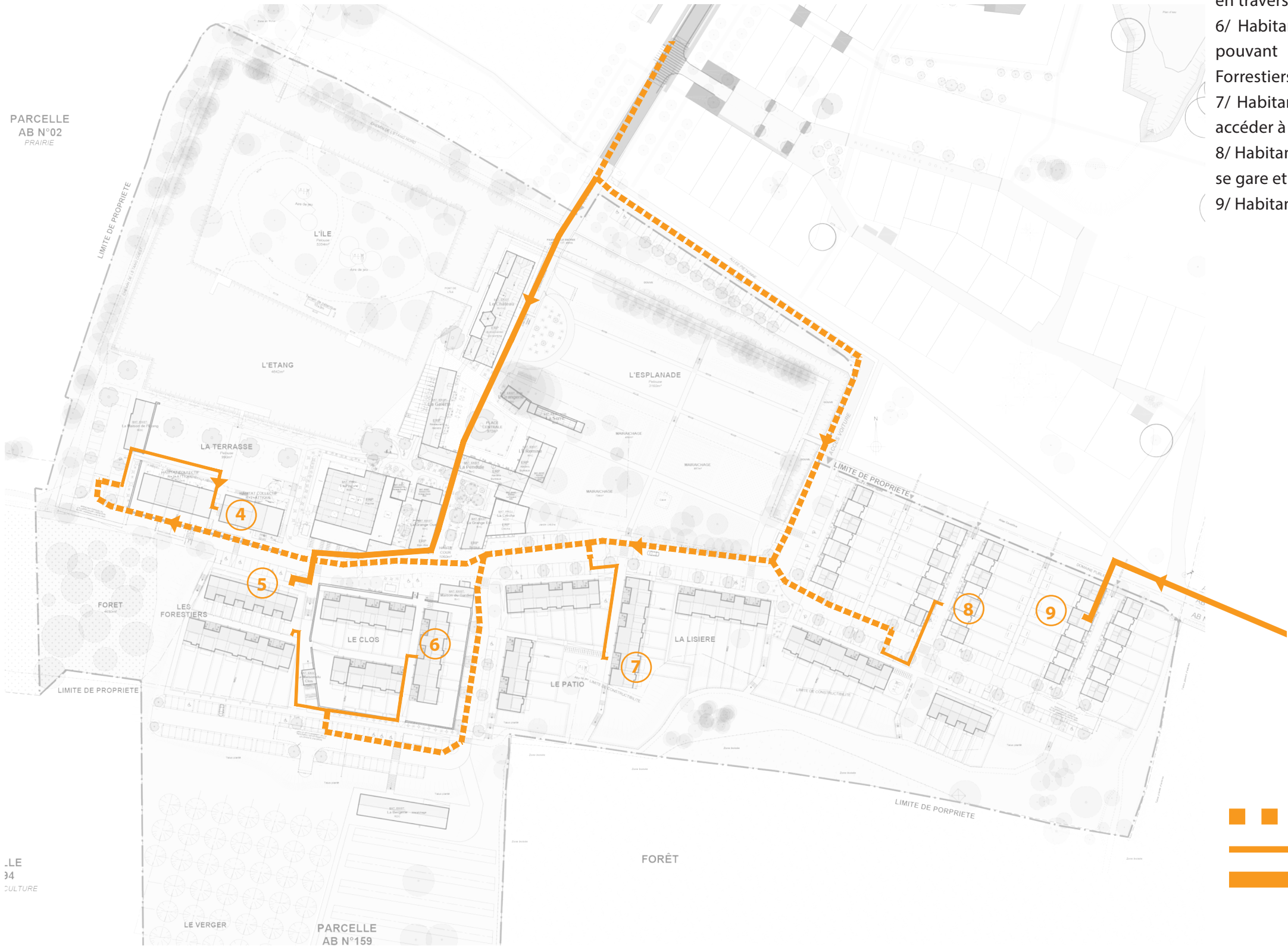
- Cheminement carrossable
- Cheminements piétons
- Cheminements cyclistes

# / SCENARIOS - DIFFERENTS PARCOURS DANS LE SITE

PC 035126 25 W0055  
Date d'export : 10/12/2025  
Guichen  
Date de dépôt dossier : 03/11/2025  
Libellé du fichier : PC04. Notice de...  
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

## Parcours habitants

- 4/ Habitant du béguinage qui se gare en voiture au parking à l'Ouest et marche jusqu'à son logement
- 5/ Habitant d'un Mini Collectif qui se rend à son domicile à vélo en traversant la place centrale et la haute cour
- 6/ Habitant qui se gare en voiture au parking au Sud du site pouvant lui donnant accès aux logement du Clos et des Forrestiers
- 7/ Habitant qui se stationne le long de la voie principale pour accéder à son domicile
- 8/ Habitant d'une maison accolée qui emprunte l'impasse à l'Est, se gare et se rend chez lui
- 9/ Habitant qui rentre chez lui à vélo par l'Allée Cavalière



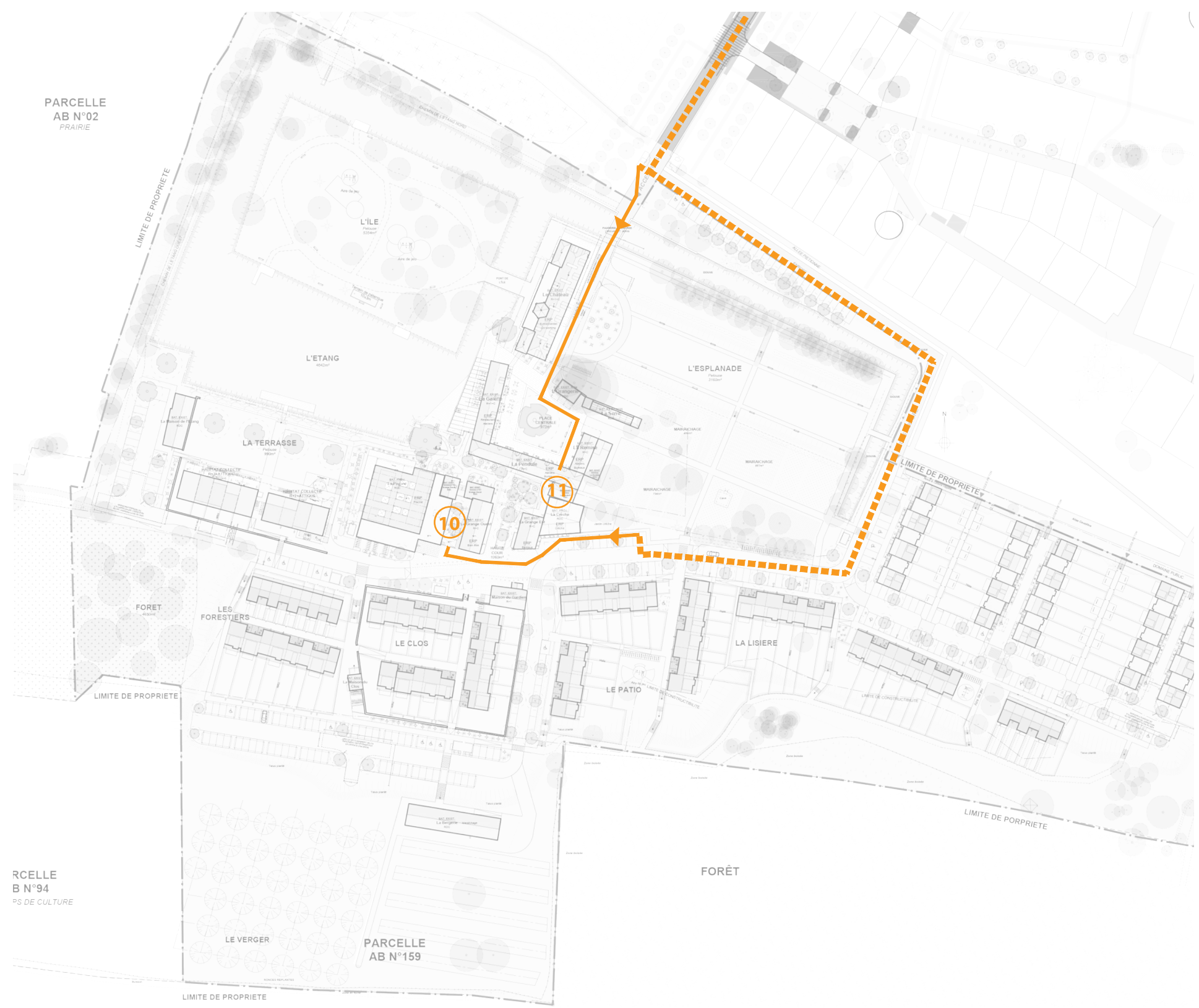
- Cheminement carrossable
- Cheminements piétons
- Cheminements cyclistes

# / SCENARIOS - DIFFERENTS PARCOURS DANS LE SITE

PC 035126 25 W0055  
Date d'export : 10/12/2025  
Guichen  
Date de dépôt dossier : 03/11/2025  
Libellé du fichier : PC04. Notice de...  
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

## Parcours des professionnels

- 10/ Individu travaillant au cabinet de bien-être ou à la piscine qui se gare au parking du maraîchage
- 11/ Individu travaillant dans les bureaux/ateliers de la Pendule qui se gare devant l'entrée du château, puis se rend à pied à ses locaux



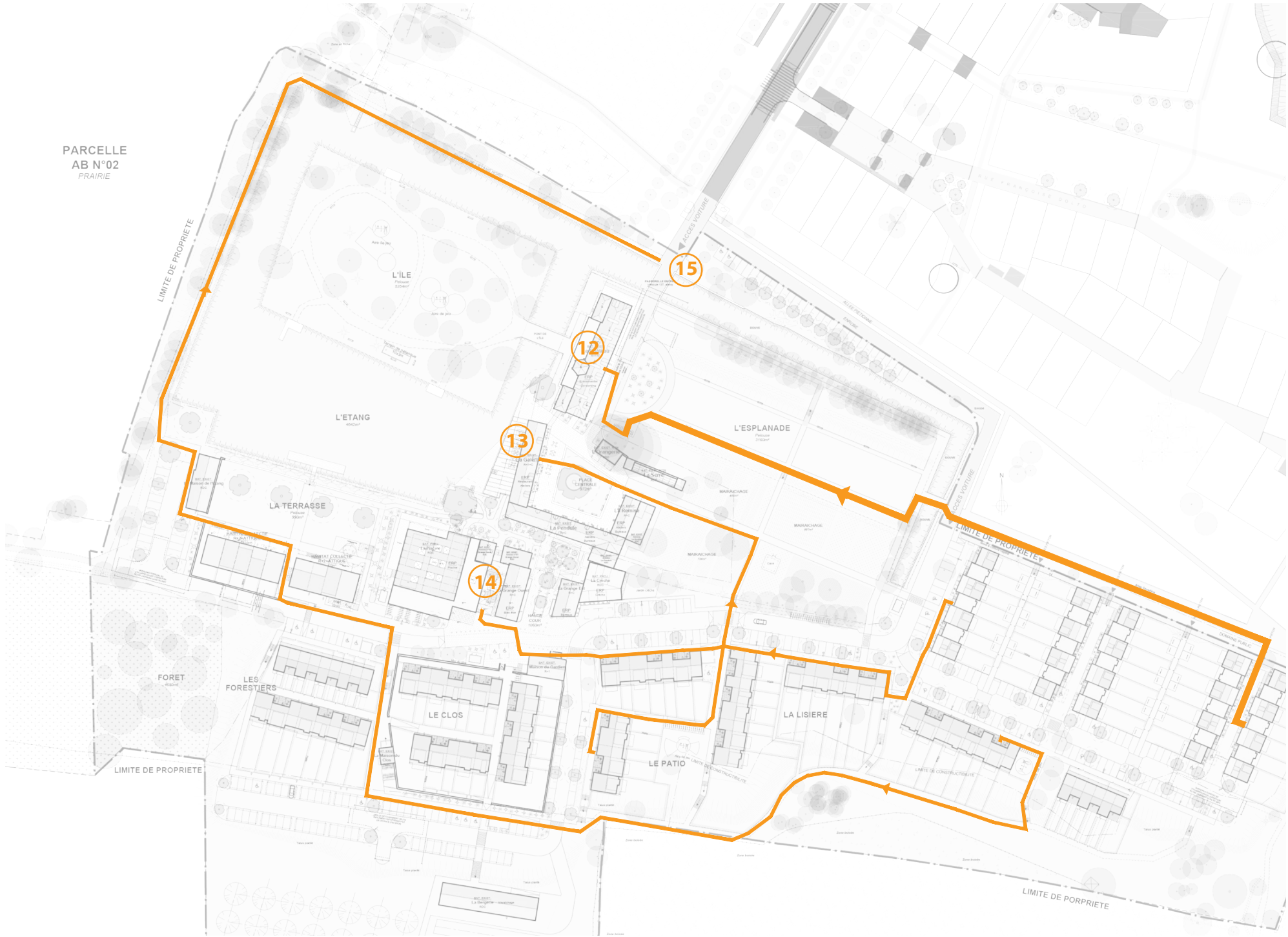
- Cheminement carrossable
- Cheminements piétons
- Cheminements cyclistes

# / SCENARIOS - PARCOURS INTERNES

PC 035126 25 W0055  
Date d'export : 10/12/2025  
Guichen  
Date de dépôt dossier : 03/11/2025  
Libellé du fichier : PC04. Notice de...  
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

## Parcours internes

- 12/ Individu qui se déplace à vélo pour se rendre à l'espace de co-working en journée
- 13/ Couple qui se rend au restaurant le soir
- 14/ Habitant qui marche jusqu'à la piscine le week-end
- 15/ Famille qui se balade le week-end



- Cheminements piétons
- Cheminements cyclistes

**3 typologies**

- Le projet prévoit de développer 3 typologies architecturales et urbaines, répertoriées et repérées sur le plan ci-contre
- La composition de l'ensemble des bâtiments existants et neufs ont vocation de former des rues et espaces extérieurs identifiables et variés

**LES LONGERES FORMANT DES COURS**

- Bâti de R+C et R+1+C
- Toiture à double pente
- S'articulant autour de cours et de jardins centraux
- Cette constellation prolonge la typologie formée par les bâtiments existants

**LES MAISONS ACCOLÉES FORMANT DES ALLEES**

- Habitats individuels accolés en R+1 et R+1+C
- Du côté de l'entrée, des allées piétonnes se forment par le vis à vis entre deux bandes
- Du côté du séjour, la distance importante à la prochaine bande laisse la place à des jardins

**BATIMENTS SINGULIERS**

- Habitats collectif en R+2+Attique / Piscine
- Toitures plates
- Distribution par coursière extérieure
- Des volumes isolés mais avec un fort lien aux jardins alentours par le déploiement de diverses fonctions au RDC (salle et terrasses communes, jardins privés,...)
- Fort lien visuel au Nord avec l'étang et un espace vaste et dégagé
- Le volume de la piscine crée la transition avec le bâti existant
- Alignement à la voirie principal coté Sud



# / VUES, PERSPECTIVES ET PERCEES



## Perspectives et percées visuelles

1/ Conservation de l'axe principal qui, de l'accès à la parcelle, passe devant le château

2/ Suppression de l'alignement de cyprès pour retrouver les vues de l'Allée Cavalière sur l'esplanade jusqu'au château

3/ Démolition d'un pan du bâtiment de la Galerie, afin de retrouver l'intégrité architecturale du Château et de dégager une vue de la Place Centrale vers l'île et création d'un ponton le long de la façade Ouest de la Galerie, permettant de profiter d'une pleine vue sur l'étang et l'île

4/ Création de grandes ouvertures sur les façades Est et Ouest afin de créer une transparence dans le bâti du Restaurant et permettre des vues de la Place Centrale sur l'Etang

5/ Mise en valeur de l'axe Nord-Sud créé par le passage existant dans le bâtiment du Pendule, qui fait le lien entre la Place Centrale et la Haute Cour

6/ Bâti neuf positionné de sorte à prolonger la continuité de l'axe Nord-Sud vers le Clos et la Haute Cour

7/ Bâti neuf positionné de sorte à permettre une vue en hauteur du Sud vers le Nord en contre-bas, sur l'Etang

8/ Bâti neuf positionné de sorte à conserver la vue sur l'Etang

### Les vues (panoramique)

9/ Mise en valeur de la pleine vue sur l'île par la création d'un jardin hiver coté Ouest du Château

10/ Conservation et mise en valeur du point de vue de l'île sur l'Etang, et les différentes entités bâties (Béguinage, Piscine, Galerie, Maison de l'Etang)

11/ Création d'un point de vue sur l'Etang, à partir de la Terrasse au niveau du Béguinage par l'abaissement du mur d'enceinte

12/ Création d'un point de vue surélevé sur l'Etang, à partir de la terrasse de la Piscine

13/ Vue surplombante sur la partie Est du domaine dans l'alignement de l'allée des maisons accolées

PC 035126 25 W0055  
Date d'export : 10/12/2025  
Guichen  
Date de dépôt dossier : 03/11/2025  
Libellé du fichier : PC04. Notice de...  
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

# / LA TRAME NOIRE - RESEAU ECOLOGIQUE PROPICE A LA VIE NOCTURNE



- Luminaires sur façades, le long des principaux cheminements piétons
- Eclairages par lampadaires le long des cheminements au niveau des stationnements



Privilégier les flux lumineux orientés vers la surface à éclairer, et non vers le ciel



Sources de lumière de couleur ambrée, et non blanche-bleue



Réduire l'intensité lumineuse dès que possible

PC 035126 25 W0055  
Date d'export : 10/12/2025  
Guichen  
Date de dépôt dossier : 03/11/2025  
Libellé du fichier : PC04. Notice dé...  
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025