

# LA FORMULE GAGNANTE DU GRAND PARIS



S É N A R T

11 000 m<sup>2</sup> de bureaux naturellement durables

Jean-Paul VIGUIER  
& Associés

« Nous avons imaginé pour RACINES CARRÉ un ensemble immobilier démonstrateur, durable et innovant. Placés sur le site de façon à créer des interiorités, des jardins en cœur d'îlot et une résonance entre les bâtiments, l'ensemble formé par les trois immeubles offre un enchaînement de pleins et de vides, tant par leur position sur le site que par la succession de loggias et terrasses, qui lui confère rythme, dynamique et ouverture sur le paysage. Le parti architectural est de marquer un signal fort, visible depuis le rond-point, faisant écho à l'extension récente du centre commercial Carré Sénart réalisé par l'agence JPVA. Un belvédère situé à 18 m de hauteur, surplombé d'une pergola paysagère interpelle et annonce l'opération RACINES CARRÉ. »



## La formule gagnante du Grand Paris

Lauréat de l'Appel à Projets  
« Inventons la Métropole du Grand  
Paris »

Fin 2017, RACINES CARRÉ a été désigné lauréat de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » sur le site de Lieusaint, dans la catégorie Nature en ville. Se distinguant des autres programmes en compétition, il s'est imposé grâce aux multiples innovations qu'il intègre et sa faculté à incarner un immobilier tertiaire multi-usages d'avenir.

Jean-Paul VIGUIER  
& Associés

« Nous avons imaginé pour RACINES CARRÉ un ensemble immobilier démonstrateur, durable et innovant. Placés sur le site de façon à créer des interiorités, des jardins en cœur d'îlot et une résonance entre les bâtiments, l'ensemble formé par les trois immeubles offre un enchaînement de pleins et de vides, tant par leur position sur le site que par la succession de loggias et terrasses, qui lui confère rythme, dynamique et ouverture sur le paysage. Le parti architectural est de marquer un signal fort, visible depuis le rond-point, faisant écho à l'extension récente du centre commercial Carré Sénart réalisé par l'agence JPVA. Un belvédère situé à 18 m de hauteur, surplombé d'une pergola paysagère interpelle et annonce l'opération RACINES CARRÉ. »



### Un ensemble immobilier hybride conçu majoritairement en bois, imaginé par l'agence Jean-Paul Viguiet et Associés.

- Des bâtiments innovants et à faible empreinte carbone sur un site d'1,4 hectare
- 11 000 m<sup>2</sup> de bureaux agréables à vivre, économes et éco-responsables
  - Des espaces de travail inédits en symbiose avec la nature, prolongés par des loggias et terrasses
  - Un Living Lab de 450 m<sup>2</sup> voué à la créativité digitale
- 2 000 m<sup>2</sup> dédiés à un pôle de restauration aussi lieu de co-working et d'animation ainsi qu'un marché alimentaire en circuit-court
- Des aménagements paysagers qui font une large place à la biodiversité
- Un programme innovant et engagé signé SOPIC Paris

### Une localisation stratégique au cœur du Carré Sénart, pôle d'attractivité majeur du Sud francilien.

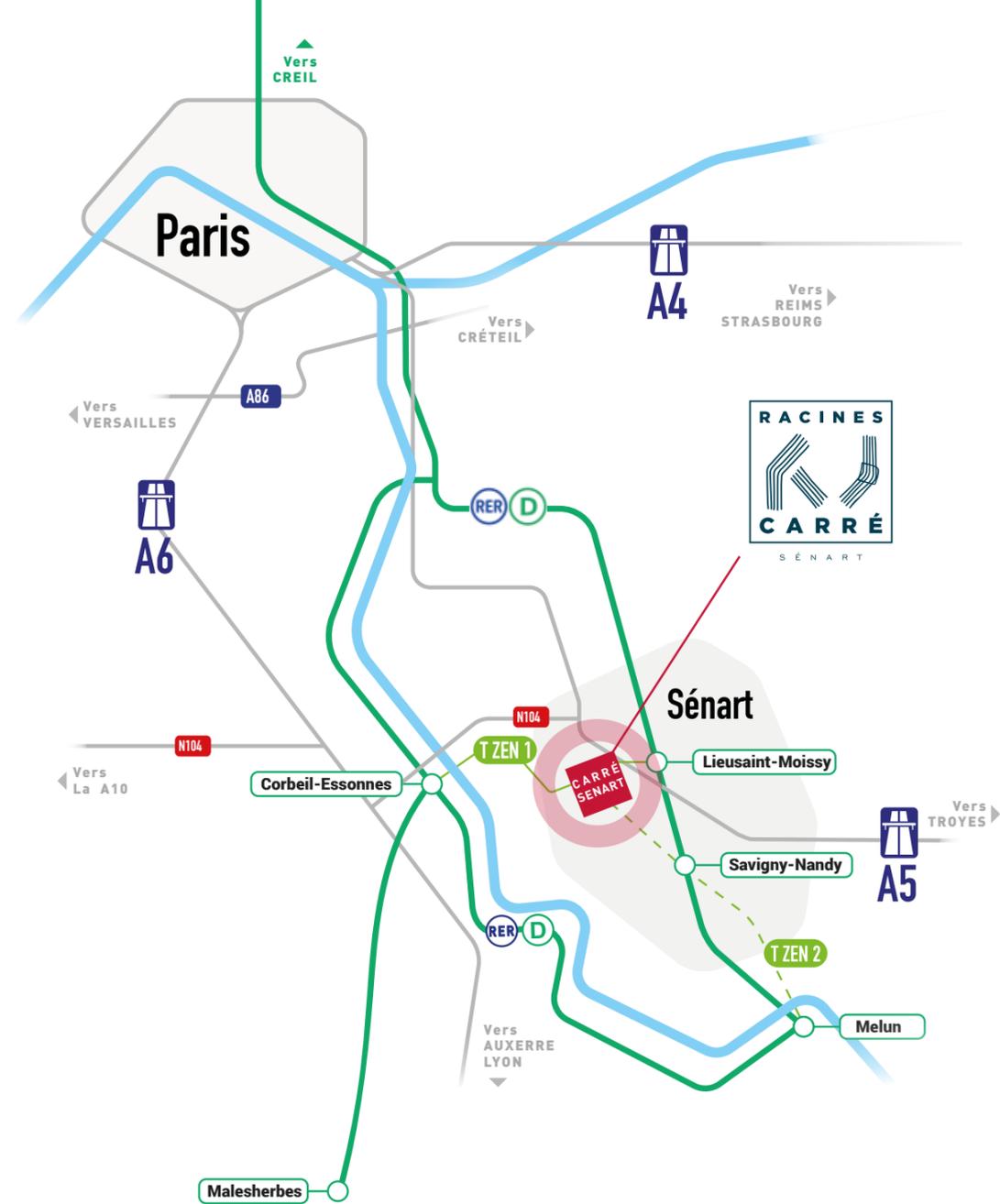
- Le cadre unique d'une opération d'aménagement exemplaire développant un concept urbain d'une dimension paysagère sans équivalent
- Les atouts d'une accessibilité performante grâce au maillage autoroutier, et une desserte efficace en transports en commun (RER, TZen)
- RACINES CARRÉ est desservi par une station TZen. Ce mode de transports en site propre et à fréquence régulière (toutes les 10 minutes en heures de pointe) permet de rejoindre la gare RER de Lieusaint-Moissy (RER D menant directement aux gares de Lyon et du Nord notamment) en dix minutes
- Un environnement mixte alliant bureaux, sport, loisirs, culture, enseignement supérieur, services, administrations, hôtellerie et espaces commerciaux à forte résonance à l'échelle métropolitaine



## La formule gagnante du Grand Paris

Lauréat de l'Appel à Projets  
« Inventons la Métropole du Grand Paris »

Fin 2017, RACINES CARRÉ a été désigné lauréat de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » sur le site de Lieusaint, dans la catégorie Nature en ville. Se distinguant des autres programmes en compétition, il s'est imposé grâce aux multiples innovations qu'il intègre et sa faculté à incarner un immobilier tertiaire multi-usages d'avenir.



**En voiture**

N104	.....	3 MIN
LIEUSAIN-MOISSY	.....	5 MIN
MELUN	.....	13 MIN
A 86	.....	27 MIN
PARIS ORLY	.....	33 MIN
BOULEVARD PÉRIPHÉRIQUE	.....	33 MIN

Source : viamichelin.fr

**RER D - Lieusaint-Moissy**

GARE DE LYON	.....	46 MIN
CHÂTELET-LES HALLES	.....	50 MIN
GARE DU NORD	.....	55 MIN
STADE DE FRANCE SAINT-DENIS	.....	60 MIN

Source : ratp.fr

**T Zen 1 : Lieusaint-Moissy - Corbeil Essonnes**

LIEUSAIN-MOISSY - CARRÉ TRAIT D'UNION	.....	12 MIN
LIEUSAIN-MOISSY - CORBEIL-ESSONNES	.....	30 MIN

**T Zen 2 : Sénart - Melun (2024)**

CARRÉ TRAIT D'UNION - GARE DE SAVIGNY	.....	13 MIN
LE TEMPLE/NANDY	.....	34 MIN

Source : tzen.com

**T Zen :**

Le T Zen est un mode de transport innovant, qui allie la performance et la qualité de service du tramway à la souplesse du bus (pas de rails) où tout est pensé pour optimiser chaque étape du voyage : voie de circulation entièrement réservée, stations facilement identifiables et repérables, correspondances avec les autres réseaux, fréquence et amplitude élevées, véhicules spacieux, lumineux et confortables, information en temps réel en station et à bord des véhicules.



# Sénart

## Des vecteurs d'accessibilité complémentaires

RACINES CARRÉ offrira à ses occupants d'excellentes conditions de desserte et d'accessibilité en Île-de-France. Qu'il s'agisse de transports en commun ou individuels, une adresse au cœur du Carré Sénart est synonyme de grandes facilités d'accès.





**BÂTIMENT C**

**BÂTIMENT B**

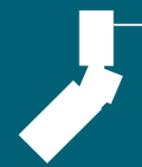
**BÂTIMENT A**

11 000 m<sup>2</sup> de bureaux

Bât C (R+3)  
5 700 m<sup>2</sup>



Bât B (R+2)  
1 720 m<sup>2</sup>



Bât A (R+3)  
3 580 m<sup>2</sup>

et 2 000 m<sup>2</sup> de commerces  
et services innovants

## Un concept **hybride**

RACINES CARRÉ intègre les fonctions fondamentales de son environnement immédiat, le Carré Sénart : un lieu hybride innovant pour travailler et se nourrir autrement, un lieu de partage et de découverte, un lieu d'incubation et d'accélération, un lieu d'innovation et d'expérimentation.

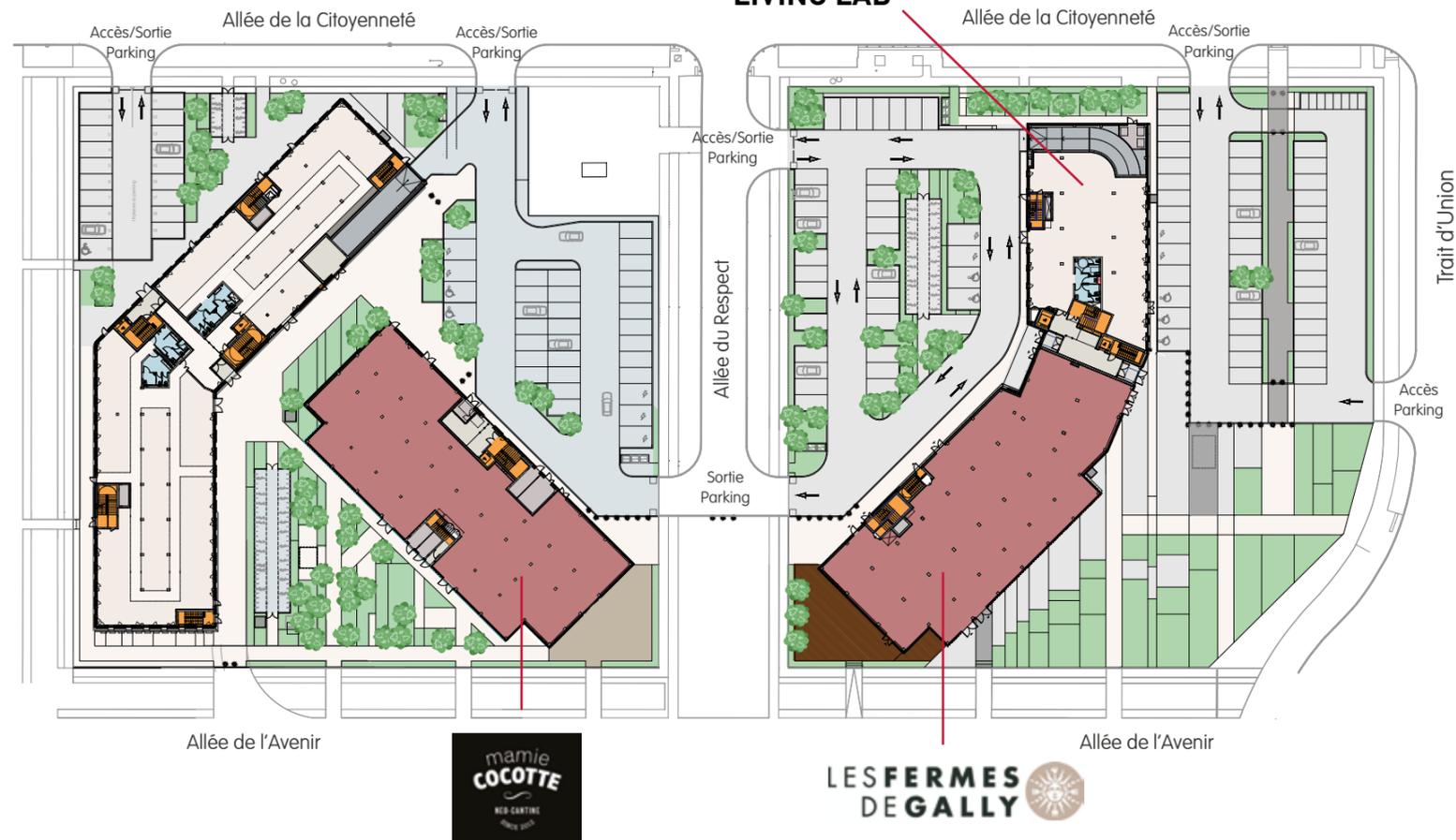
Le projet est conçu comme un espace ouvert, poreux, une succession de séquences visuelles et paysagères. L'implantation des bâtiments est conduite par la volonté d'intégration dans le contexte immédiat mais également à l'échelle de la ville et du territoire. C'est un espace ouvert traversé de voies piétonnes ou de circulations douces, qui permettent de placer RACINES CARRÉ au cœur de l'effervescence.



## Le Living Lab, démonstrateur et excubateur dédié au numérique

RACINES CARRÉ accueillera un **Living Lab** dédié au numérique, démonstrateur, attractif et ludique. Fruit d'un démarche concertée avec la ville de Lieusaint et la communauté d'agglomération Grand Paris Sud, il s'appuiera sur un réseau de partenaires experts identifié par **Partager la Ville**, visant à encourager et financer la création, et le développement de start-up tournées vers le numérique, et faire découvrir leurs nouveaux services et applications aux entreprises et au public. L'objectif affiché n'est pas de créer un nouvel incubateur, mais plutôt un excubateur, afin de faire grandir les start-up en dehors du site.

### LIVING LAB



## Des offres de services innovantes, facteurs d'attractivité

### Deux concepts engagés autour du goût, pour un art de vivre sain et gourmand

#### • Les Fermes de Gally

Cultivant des céréales, des fruits et des légumes en région parisienne depuis dix siècles, les Fermes de Gally, respectueuses du passé, et fidèles aux valeurs actuelles (authenticité, proximité, qualité, traçabilité...), proposent des **produits naturels et savoureux en circuit court à RACINES CARRÉ**. Trait d'union direct entre la ferme et la ville, **le marché et le café de Gally** privilégient **le goût, le sain et la juste répartition de la valeur** tout au long de la filière agroalimentaire. Les éleveurs, producteurs et artisans partenaires, sélectionnés pour la qualité de leurs produits et de leurs méthodes de production, viennent régulièrement au **marché de Gally** partager leur amour du goût avec les clients. **Le café de Gally**, lui, est idéal pour déguster des recettes traditionnelles à l'occasion d'un déjeuner, d'un brunch ou d'une pause gourmande.

#### • Mamie Cocotte

Réinventant le modèle de la restauration d'entreprise, **Mamie Cocotte** a conçu une néo-cantine pour les occupants des bureaux de RACINES CARRÉ, également ouverte aux **personnes extérieures** à un **tarif attractif**. **Mamie Cocotte** rivalise d'imagination pour concevoir des **plats sains, gourmands et variés concoctés par un chef dans un cadre chaleureux**. Les espaces de restauration sont ouverts en dehors des heures de repas pour offrir un **lieu de co-working** convivial, en prolongement des bureaux, ainsi que le soir et le week-end pour accueillir tous types d'événements. Mamie Cocotte offre également un service de **livraison** et de **traiteur**.

Les deux enseignes, dotées chacune d'une **terrasse extérieure**, contribuent à **l'animation** du quartier et à son **dynamisme économique** puisqu'elles **achètent, consomment et embauchent local**.





## Une solution favorisant une haute qualité d'usage

« L'opération d'intérêt national de Sénart est depuis sa création un véritable laboratoire péri-urbain d'expérimentation et un territoire porteur de valeurs fortes en matière environnementale. RACINES CARRÉ, lauréat de l'appel à projets de la Métropole du Grand Paris a non seulement été retenu sur ses critères environnementaux mais aussi pour son caractère innovant et ses qualités d'usages. L'ÉPA Sénart, séduit par ses qualités, a décidé d'installer son siège dans cet ensemble évolutif et démonstrateur du développement durable. »

**Aude Debreil**

Directrice Générale de l'Établissement Public d'Aménagement Sénart

Éco-construits, les espaces de bureaux de RACINES CARRÉ promettent de concrétiser de nouvelles manières de travailler, qui ramèneront la nature au sein du lieu de travail et créeront des lieux propices aux échanges et à la créativité.

- Des bureaux où le travail est de plus en plus dématérialisé
- Des plateaux de bureaux dans l'ambiance chaleureuse du bois, lumineux, confortables, design et innovants
- Des espaces en co-working, des coins café ou des terrasses en prolongement des lieux de travail dans l'omniprésence de la nature « bureaux fertiles »
- Des espaces verts nourriciers, la biodiversité de la flore locale mise en avant dans les aménagements extérieurs

Une entreprise pourra non seulement choisir la configuration la plus adaptée à son mode de travail mais aussi réinventer son espace aussi souvent que nécessaire.



## L'éco-responsabilité pour valeur absolue

RACINES CARRÉ : des immeubles de bureaux éco-responsables et éco-construits développés dans le but de s'inscrire dans la politique de responsabilité de l'entreprise. Les besoins énergétiques y sont rationalisés et maîtrisés afin de réduire les coûts de fonctionnement et de minimiser l'impact environnemental. L'organisation des espaces a été pensée afin de favoriser une exploitation rationnelle de l'immeuble tout en préservant le confort des utilisateurs. Au-delà de la performance environnementale, le projet a également été réfléchi en terme de bien-être au travail et performance écologique.

RACINES CARRÉ vise les labellisations BREEAM Very good, WELL Silver, et BIODIVERSITY.



- Optimisation de l'enveloppe : travail sur les façades pour optimiser la lumière naturelle et lutter contre l'éblouissement
- Système de récupération et de valorisation de la chaleur dégagée par l'immeuble en hiver, optimisation du confort hygrothermique d'hiver et d'été sans recours à la climatisation
- Matériaux économes en énergie et recyclables : structure, planchers et façades majoritairement en bois
- Qualité de l'air et acoustique performants
- Gestion des eaux pluviales.

Les utilisateurs de RACINES CARRÉ bénéficieront d'une garantie de charges locatives leur offrant maîtrise et visibilité sur leurs dépenses immobilières.

# RACINES CARRÉ :

## une unité architecturale forte, un signal

### 2 terrains de 7 700 m<sup>2</sup>

### 3 immeubles, 11 000 m<sup>2</sup> de bureaux

---

#### **Parti urbain et architectural**

Le signal intégré au bâtiment A est un élément prépondérant du concept architectural, fonctionnel et visuel. Haut de 22 m, conçu sur une base carrée, il sera le premier élément visible du projet.

Les bâtiments A et B accueillent un programme mixte composé de commerces, restauration (au RdC de chacun des immeubles) et de bureaux. Ils se développent en R+2. Le Bâtiment A se distingue par son belvédère qui forme un signal sur le rond-point, offrant une vue sur le grand paysage. Le bâtiment C est composé uniquement de bureaux, développés en R+3.

Les bureaux représentent au global 11 000 m<sup>2</sup> SDP, répartis au sein des 3 immeubles. Le projet pourra être réalisé en 2 phases.

#### **Fondamentaux techniques**

RACINES CARRÉ a été conçu selon un système constructif évolutif qui permet une modularité optimale.

#### **Systemes structurels**

La structure porteuse est de type poteaux/poutres, les façades en bois sont en applique sur cette armature.

Les éléments constitutifs de la structure seront mixtes : béton et bois, dont CLT (Cross Laminated Timber), matériau écologique, bas carbone, renouvelable et recyclable.

Le noyau (en béton) est en position centrale, pour faciliter le découpage horizontal ou vertical des bâtiments et favoriser ainsi une grande souplesse d'organisation pour les occupants.

La même modénature de façade est reprise sur les 3 bâtiments. L'utilisation du bois en façade, d'une même essence mais avec une variation de mise en œuvre, offre une cohérence tout en apportant du mouvement et permet de dégager une identité propre à chacun des bâtiments. Une partie des façades des commerces en RdC recevront un bardage métal, marquant les socles en saillie comme lieu d'animation et les différenciant du vocabulaire des étages.

#### **Hauteur d'étage**

La hauteur libre en étage de bureaux est de 2,70 à 2,90 m selon localisation (au-dessus du faux plancher et en dehors des zones de pourtrason/réseaux).

Les réseaux et équipements techniques sont apparents, les distributions principales regroupées dans les zones de circulation des plateaux.

Le dernier étage du bâtiment A est en double hauteur.

#### **Trame de façade**

Les plateaux de bureaux sont conçus selon une trame classique de 1,35 m laissant une grande flexibilité pour l'aménagement des différentes typologies. Des loggias et terrasses complètent les espaces de travail par des lieux de convivialité où pourront se dérouler des réunions informelles. Ces espaces extérieurs seront en partie végétalisés.

#### **Épaisseur**

Les bâtiments sont conçus pour assurer une luminosité optimale des plateaux de bureaux : 17,70 m en partie courante, la présence des loggias permet de réduire à 14,30 m la distance de façade à façade.

La géométrie des bâtiments autorise de nombreuses configurations d'aménagement.

#### **Réversibilité**

Le projet de bureaux est aisément transformable, par sa trame de façade, sa hauteur, son épaisseur, le nombre et la position des circulations verticales : tout a été pensé pour pouvoir évoluer si le propriétaire des lieux venait à souhaiter changer la nature du bâtiment.

#### **Un projet frugal**

La conception architecturale intègre un système de ventilation naturelle et de contrôle hygrométrique pour apporter une sensation de confort sans recours à la climatisation. Toutes les fenêtres sont ouvrantes sur les plateaux de bureaux. Les choix techniques permettent d'offrir des espaces de travail agréables et économes.

#### **Parkings**

Le projet comporte des stationnements en sous-sol ainsi qu'en surface, pour permettre d'accueillir aussi bien les collaborateurs que les visiteurs.

Des bornes de recharges pour véhicules électriques seront installées pour répondre à l'évolution de la motorisation des véhicules.

Des stationnements vélos et deux roues permettront également de favoriser les nouveaux modes de déplacement.

#### **Paysage**

Le projet est un paysage qui offre à voir et intègre les différents usages dans un environnement vert et agréable, bordé par les allées de tilleuls caractéristique de Carré Sénart.

Un jardin où évoluent des parterres de fleurs et de graminées, dessinant par un canevas un parvis d'accueil, les zones de parking et de circulation piétonne, pour ne former qu'un espace où l'on aime prendre une pause, où l'on descend prendre l'air, et où l'on peut déjeuner au soleil.



JEAN-PAUL VIGUIER ET ASSOCIÉS  
Architecture et Urbanisme

Une réalisation



SOPIC  
PARIS