

Ecoquartier La Pépinière  
VILLEPINTE  
Fev. 2019 - Ind. 04

FICHE LOT G2



grandparis  
aménagement

Benjamin Fleury : architecte urbaniste  
Sébastien Sosson : paysagiste  
URBATEC : Bureau d'étude VRD  
CAP TERRE : bureau d'études environnement



Le plan masse indicatif illustre la façon dont l'étude de la capacité constructive de chaque lot a été estimée, il ne représente pas une règle d'implantation.

Echelle 1/4000e



		LOT	PROMOTEUR	ARCHITECTE	AVANCEMENT	SURFACE TERRAIN	PROGRAMME
Programme ZAC	Phase I	A	NEXITY	ARQUITECTURA	Esquisse en cours	3335 m <sup>2</sup> T	Résidence de personnes âgées + Commerces / Services
		C	BOUYGUES immobilier	BOURLIS	En construction	3 892 m <sup>2</sup> T	Logements collectifs accession libre + Commerces / Services
		E	COFFIM	FOURNET	En construction	5 028 m <sup>2</sup> T	Logements collectifs accession libre
		H	GOTHAM	REICHEN ROBERT	Pré PC en cours	7 235 m <sup>2</sup> T	Logements collectifs accession libre + Commerces / Services
		J1	I3F	CUSSAC	PC Purgé	4 921 m <sup>2</sup> T	Logements collectifs locatif social + Logements intermédiaires accession sociale
	Phase II	L	NEXITY	STUDIO 105	En construction	4 312 m <sup>2</sup> T	Logements collectifs accession libre
		GS	Ville de Villepinte	ER Architectes	En construction	5 051 m <sup>2</sup> T	12 classes
		B	Consultation	-	Réceptivité urba	2 725 m <sup>2</sup> T	Logements collectifs locatif social
		F	PICHET	ANMA	Esquisse en cours	2 765 m <sup>2</sup> T	Logements collectifs accession libre
		G1	Consultation	-	Réceptivité urba	2652 m <sup>2</sup> T	Logements intermédiaires accession sociale
Programme Potentiel	-	J2	BOUYGUES immobilier	BOCABEILLE	Esquisse en cours	4 628 m <sup>2</sup> T	Logements collectifs accession libre + Commerces / Services
		J3/J4	-	-	Esquisse en cours	3 049 m <sup>2</sup> T	Logements collectifs accession libre

Eco-quartier de la Pépinière Phase 2 - Villepinte - Fiche de lot G2

Benjamin Fleury Architecte - Urbaniste + Sébastien Sosson Paysagiste + Urbatec Ingénierie + Cap Terre Environnement

## SITUATION DU LOT DANS LA ZAC

### PRÉCONISATIONS DU LOT :

En limites Sud et Ouest du lot, il est souhaité une implantation des bâtiments à l'alignement. Cela permettra à la fois de contribuer à la constitution du caractère vivant le long du mail végétal ainsi qu'à constituer, de par sa continuité, à l'articulation avec le boulevard Robert Ballanger.

L'alignement peut être respecté uniquement en RDC.

Le gabarit maximum prévu sur la parcelle est de R+5 +attique. Cependant le projet architectural peut organiser des modulations de la ligne de ciel.

Des jeux de volumes doivent être mis en œuvre pour découper l'ensemble du programme.

En limites Nord et Est du lot un retrait respectant la règle  $L=H/2$  permettra d'éviter la création de pignons aveugles tout en animant les façades de par le positionnement de baies principales. L'implantation du bâtiment doit permettre de ménager une percée visuelle Est-Ouest depuis la rue vers le bosquet d'arbre protégé, et de multiplier les vues sur le cœur d'îlot.

### CONTEXTE DU LOT

Le lot G2 est situé dans la phase 2 de la ZAC de la Pépinière.

Le lot G2 représente environ **2451 m<sup>2</sup>**

Il constitue l'angle Sud Est du mail paysager qui structure l'opération.

Il est défini :

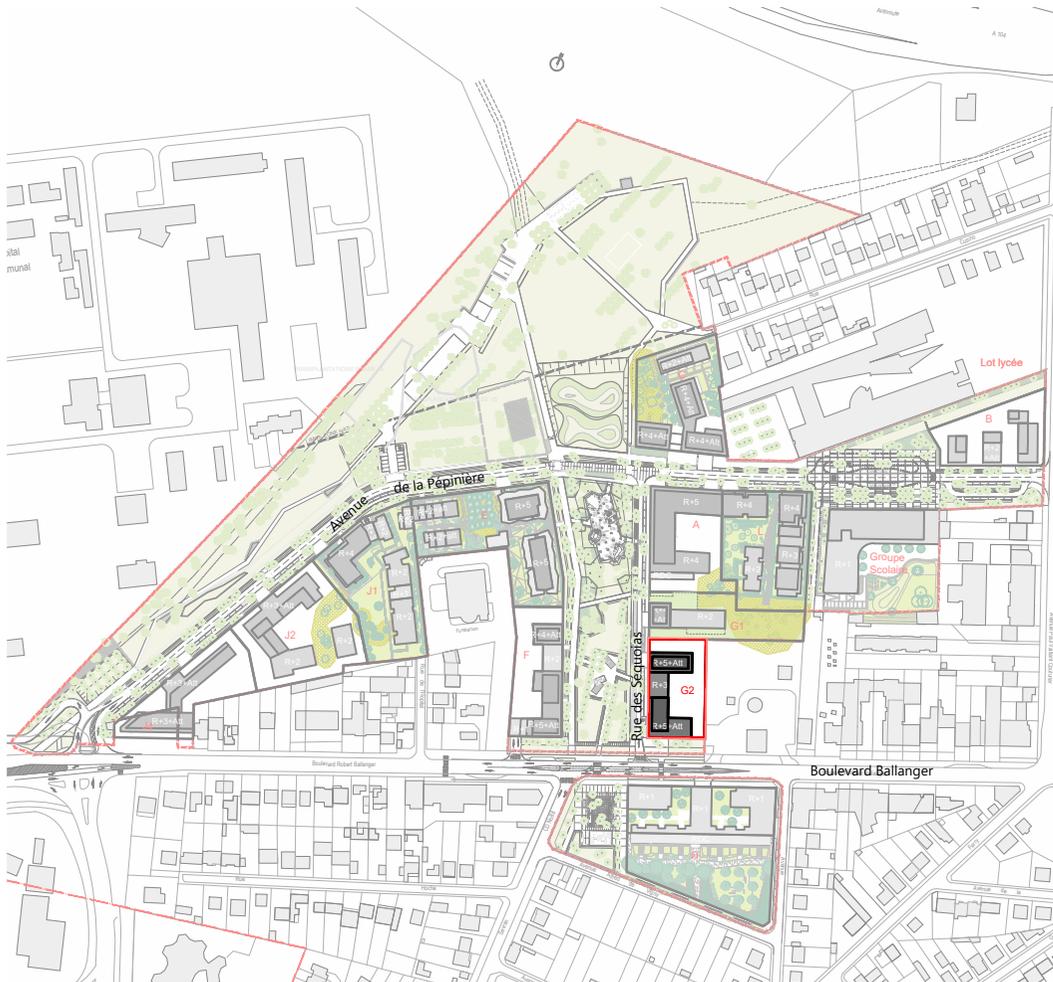
- Au Nord il est en limite du Lot G1 qui accueillera du logement en accession sociale.
- À l'Est il est en limite d'une station service.
- À l'Ouest il longe la nouvelle rue des Séquoias de raccordement au boulevard Ballanger et longe le mail paysager.
- Au Sud il constitue l'entrée de la Zac de la Pépinière le long du Boulevard Robert Ballanger et marque le lien avec le quartier pavillonnaire.

### PROGRAMME PRÉVISIONNEL

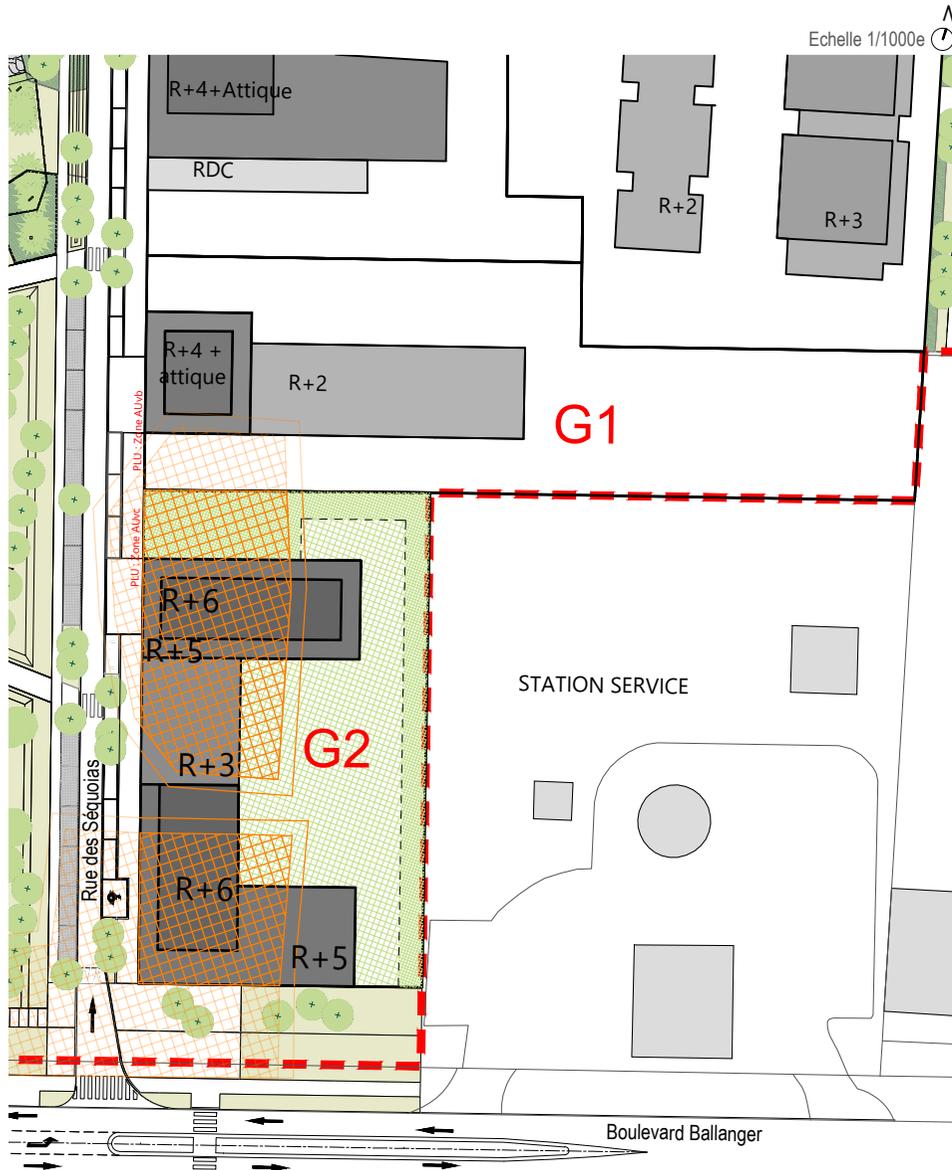
Le lot G2 est destiné à accueillir un programme de logement collectif en accession libre. En rez-de-chaussée est souhaitée une programmation de commerces/services, qui contribueront à constituer une animation de quartier. Ces commerces/services doivent être implantés en priorité au Sud à l'articulation entre la rue des Séquoias et le bd Ballanger.

Surface de plancher accession libre : 4600 m<sup>2</sup>

Surface à réserver en RDC pour les commerces/services : 430 m<sup>2</sup> SDP, dont 230m<sup>2</sup> réversibles le long de la rue des Séquoias.



Le plan masse indicatif illustre la façon dont l'étude de la capacité constructive de chaque lot a été estimée, il ne représente pas une règle d'implantation.



Le plan masse indicatif illustre la façon dont l'étude de la capacité constructive de chaque lot a été estimée, il ne représente pas une règle d'implantation.



Emprises de renouée à traiter :

La parcelle comporte des emprises de renouée du Japon, espèce invasive, repérées sur le schéma ci-contre. Les terres contaminées seront enfouies sur site, sous le bâtiment ; une nappe de confinement anti-renouée sera mise en place sur et autour des terres. Les sols seront protégés des terres stockées et les

engins systématiquement nettoyés sur site avant de procéder à d'autres travaux. Toute autre méthodologie d'enfouissement proposée par le preneur sera soumise à validation de la maîtrise d'oeuvre.

### STATIONNEMENT

Le stationnement des logements sera réalisé en sous-sol, essentiellement sous-les volumes bâtis, et hors des emprises de protection des arbres existants. L'implantation du sous-sol doit par ailleurs ménager des espaces de pleine terre contre la limite Est du lot, afin de permettre la plantation d'arbres de hautes-tiges. Les voies publiques offriront une capacité d'accueil pour les visiteurs et les clients des services/commerces.

### ACCÈS PIÉTONS

Les accès aux halls des deux bâtiments s'effectueront depuis la rue des Séquoias.

### ACCÈS VOITURES

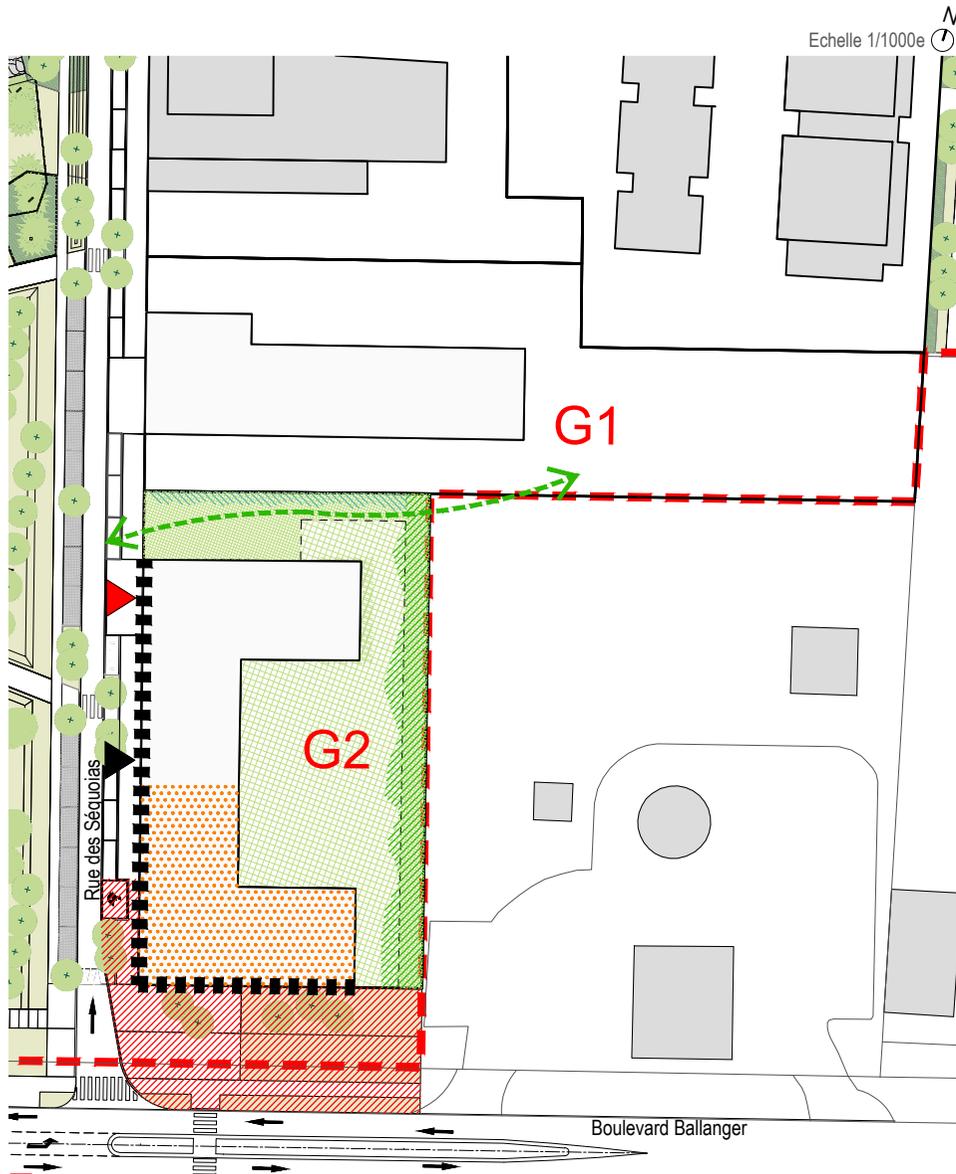
L'accès au parking souterrain s'effectuera depuis la rue des Séquoias. L'implantation de cet accès sur le boulevard Ballanger est proscrit. Le schéma d'aménagement des espaces publics indique un emplacement pour l'accès automobiles. Les concepteurs des projets architecturaux devront se rapprocher des concepteurs du projet urbain pour demander la validation d'une modification de l'accès voiture.

### TOITURE

La gestion des toitures terrasses devra faire l'objet d'une attention particulière afin d'être la plus qualitative possible. Ainsi, les toitures terrasses, notamment en toiture du R+3, devront être végétalisées densément. La mixité de mode de toitures (toitures terrasses et toitures en pente) est encouragée.

### JARDIN

Un jardin en limite Est sera réalisé, avec une lisière constituée de bosquets et d'arbres hautes tiges marcescents permettant de filtrer les vues donnant sur la station service. Une conception paysagère favorisant une végétation et un entretien favorable à la biodiversité sont attendus.



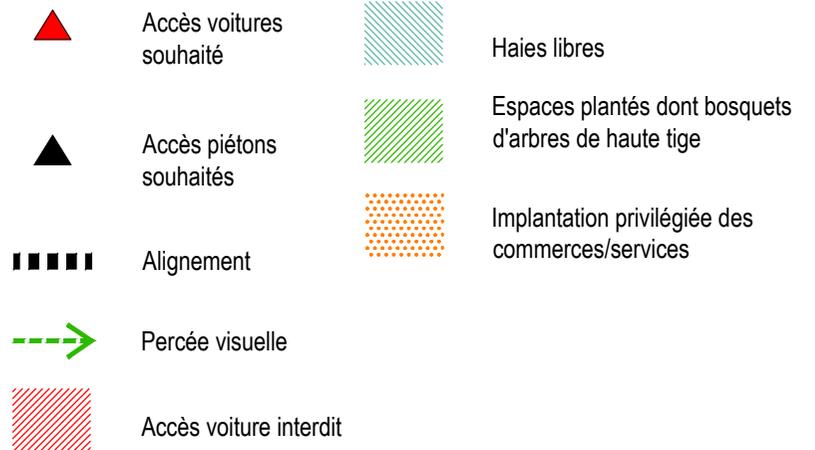
## PROGRAMMATION DU LOT

### LOT G2

Surface cession : 2451 m<sup>2</sup>

Constructibilité prévue : 5030 m<sup>2</sup> SDP

- RDC commerces/services : 430 m<sup>2</sup>, dont 230 m<sup>2</sup> réversibles le long de la rue des Séquoias
- Logements collectifs en accession libre : 4 600 m<sup>2</sup>



## PROGRAMMATION DU LOT

Le programme du Lot G2 est prévu en logement en accession libre.

<b>LOT G2</b>	<b>Surface cessibles</b>	<b>Surface plancher RDC</b>	<b>Etage 1</b>	<b>Etage 2</b>	<b>Etage 3</b>	<b>Etage 4</b>	<b>Etage 5</b>	<b>attique</b>
<b>R+5+att</b>	2 451 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>	849 m <sup>2</sup>	849 m <sup>2</sup>	849 m <sup>2</sup>	672 m <sup>2</sup>	672 m <sup>2</sup>	294 m <sup>2</sup>
Total Accession sociale	4 600 m <sup>2</sup>							
Nombre de Lgts (Moyenne 59 m <sup>2</sup> )	78							
Total commerce	430							

