

Ecoquartier La Pépinière  
VILLEPINTE  
Fev 2019 - Ind. 03

## FICHE LOT A



grandparis  
aménagement

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



		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	BOURIS	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	GO THAM	REICHEN ROBERT	Pré PC en cours	7 235 m <sup>2</sup> T	Logements collectifs accession libre + Commerces / Services
		J1	IBF	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	FR 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	2 652 m <sup>2</sup> T	Logements intermédiaires accession sociale
Programme Potentiel	-	G2	Consultation	-	Réceptivité urba	2 451 m <sup>2</sup> T	Logements collectifs accession libre + Commerces / Services
		J2	BOUYGUES immobilier	BOCABELLE	Esquisse en cours	4 628 m <sup>2</sup> T	Logements collectifs accession libre
		J3/J4	-	-	Esquisse en cours	3 049 m <sup>2</sup> T	Logements collectifs accession libre





## SITUATION DU LOT DANS LA ZAC

### PRÉCONISATIONS DU LOT :

Il est souhaité une implantation des bâtiments à l'alignement pour contribuer à la constitution du caractère vivant des abords du lycée et du mail.

Une implantation continue est souhaitée pour constituer l'articulation entre les deux rues créées du nouveau quartier et encadrer la future épaisseur d'espaces publics du mail paysager.

L'alignement peut être respecté uniquement en RDC.

Le gabarit maximum prévu est de R+4+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 limite Sud du lot un retrait respectant la règle  $H=L/2$  permettra d'éviter la création d'un pignon aveugle tout en animant la façade de par le positionnement de baies principales.

### CONTEXTE DU LOT

Le lot A est situé dans la phase 1 de la ZAC de la Pépinière.

Le lot A représente environ **3335m²**.

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

Il est défini :

- Au Nord par le nouveau Boulevard de la Pépinière, qui assure les liaisons inter quartiers et la desserte nouvelle du Lycée.
- A l'Ouest il longe la nouvelle rue des Séquoias de raccordement au boulevard Ballanger et longe le mail paysager.
- À l'Est il est en limite du lot L qui accueillera du logement collectif et du logement intermédiaire
- Au Sud il est en limite du lot G qui accueillera du logement collectif et du logement intermédiaire.

### PROGRAMME PRÉVISIONNEL

Le lot A est destiné à accueillir un programme de résidence pour personnes âgées et une crèche.

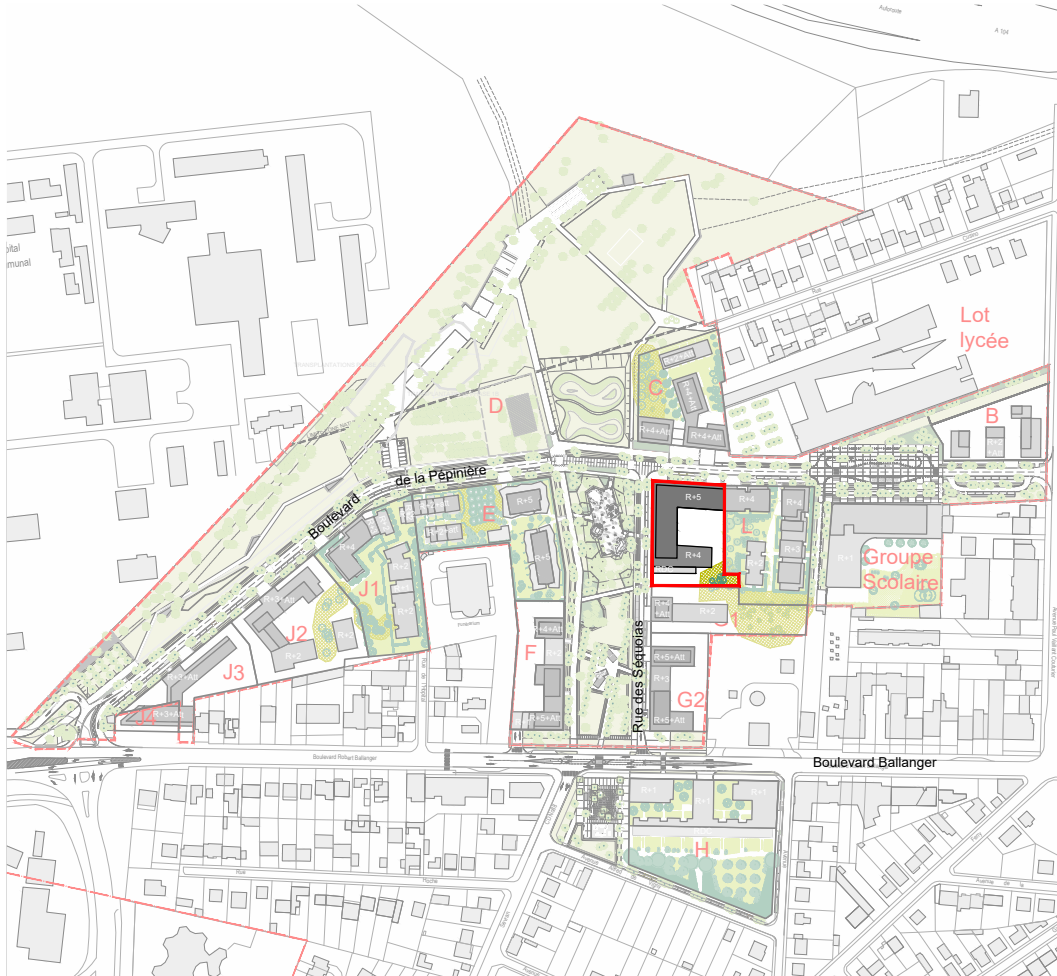
En rez-de-chaussée, il est souhaité une programmation de commerces/services qui contribueront à constituer une animation de quartier à l'articulation de la rue des Séquoias et de la place du lycée. La crèche, ainsi que les espaces collectifs de la RPA, participeront de cette animation.

Les commerces/services doivent être implantés en priorité sur la façade Ouest du lot. Les RDC sur jardin peuvent être affectés aux logements.

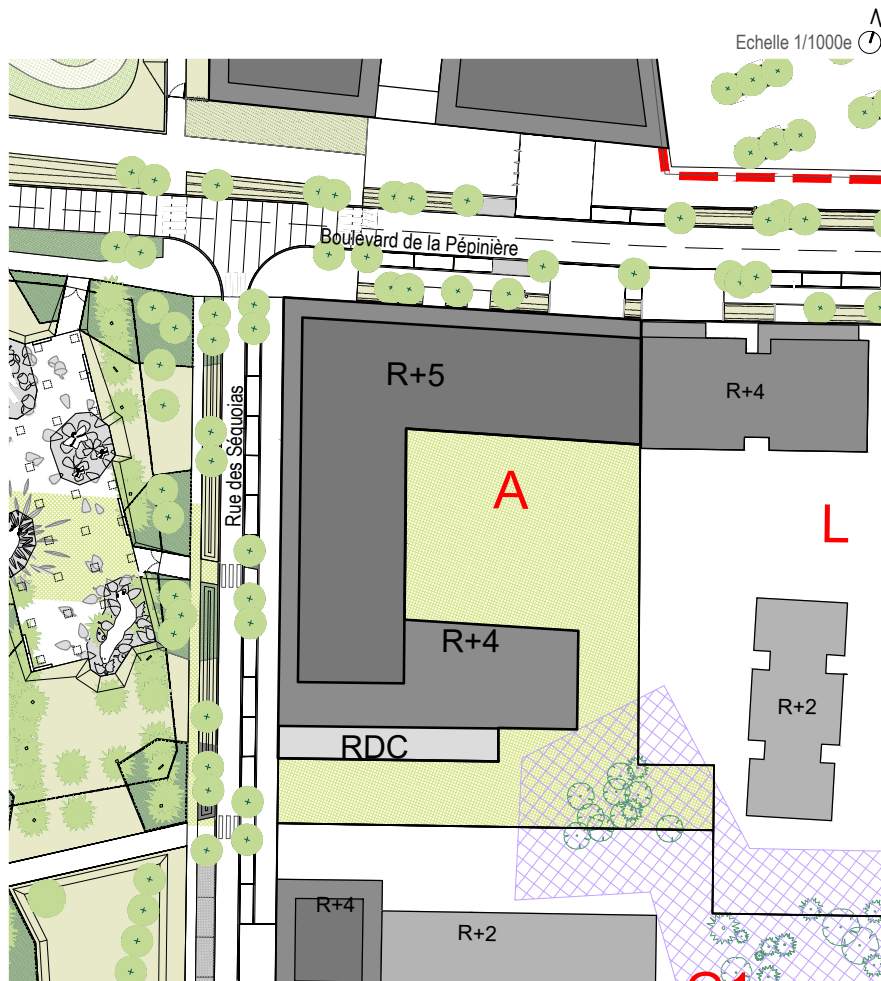
Surface plancher totale : 7 390 m² en R+4+attique

Surface minimale à réserver en RDC pour la crèche : 310 m² SDP. Cette surface sera à préciser en lien avec l'opérateur retenu.

Surface disponible pour la RPA : 7 080 m² (115 chambres) dont 850 m² de services en RDC.



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.

## STATIONNEMENT

Le stationnement des logements pour personnes âgées, du personnel et des fonctions des RDC sera réalisé en sous-sol, essentiellement sous les volumes bâtis.

Les voies publiques offriront une capacité d'accueil pour les visiteurs et les clients du programme, et notamment pour le stationnement minute lié à l'activité de la crèche.

## ACCÈS PIÉTONS

Le programme développera deux accès différents, l'un pour la RPA, l'autre pour la crèche.

## ACCÈS VOITURES

Il serait préférable d'organiser l'accès au parking souterrain sur la limite Nord du lot, en porche pour rendre cet accès discret. L'accès sera implanté le plus vers l'Est possible pour éviter les perturbations éventuelles au carrefour, de préférence en limite du lot L.

## TOITURE

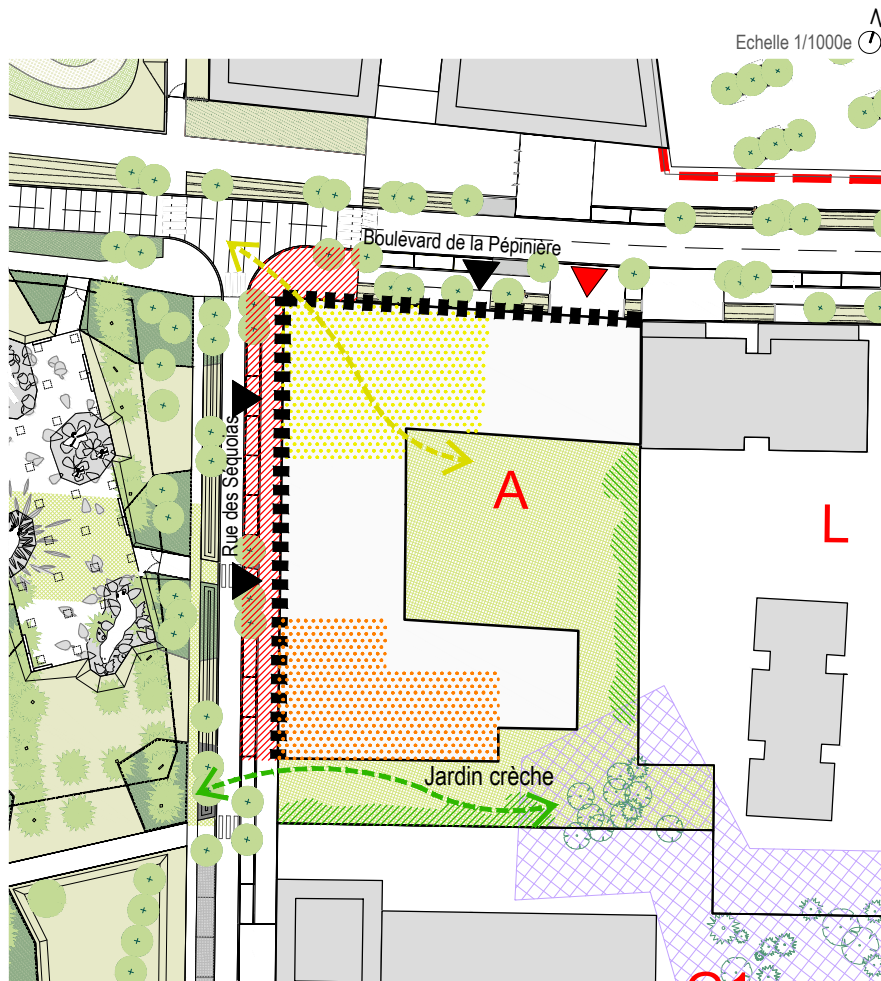
La gestion des toitures devra faire l'objet d'une attention particulière afin d'être la plus qualitative possible. La végétalisation des éventuelles toitures terrasses est fortement recommandée.

## JARDIN

Le cœur d'îlot sera aménagé en jardin, une conception paysagère favorisant une végétation et un entretien favorable à la biodiversité sont attendus. En limite Est du lot les espaces de pleine terre seront plantés pour constituer un véritable îlot vert avec les franges du lot voisin. Il est par ailleurs obligatoire de respecter l'aire de protection des arbres existants, qui doit rester en pleine terre, sans remblais / déblais, et libre de toute construction (y compris massifs de clôtures).

En limite Sud du lot, un espace extérieur pour la crèche sera prévu.





## PROGRAMMATION DU LOT

### LOT A

Surface cessible : 3 335 m<sup>2</sup>

Constructibilité prévue : 7390 m<sup>2</sup>

- RDC crèche : 310 m<sup>2</sup> minimum
- RPA en rdc et étages : 7080m<sup>2</sup> (115 chambres), dont 850 m<sup>2</sup> de services en RDC

### CRECHE

Le positionnement demandé est situé en limite Sud du futur bâtiment, avec un accès depuis la rue des Séquoias. Ceci permettra l'identification de ce service et donnera la possibilité d'aménager un espace extérieur indépendant du jardin de la résidence.

### PARTIES COMMUNES DE LA RPA :

L'accueil et le club house de la RPA constituent des fonctions valorisantes de ce programme, leur implantation à l'angle des deux rues valorisera leur visibilité et renforcera l'ambiance urbaine du secteur. Il est recommandé de traiter ces éléments de programme de manière à les rendre traversant pour valoriser la visibilité et l'accès au jardin pour ces parties communes.

### LOGEMENTS DE LA RPA :

Il n'est pas souhaité de logements en RDC sur la façade Nord du lot afin d'éviter des logements trop peu qualitatifs.

En étage les logements nord devront bénéficier d'un dispositif architectural permettant de multiplier les orientations.

	Accès voitures préférentiel		Alignement et façades RDC commerce/service		Position privilégiée du Club House et de l'accueil de la RPA avec accès possible au jardin.
	Accès piétons souhaités		Percées visuelles		Implantation privilégiée de la crèche avec les espaces extérieurs
	Accès voiture interdit		Espaces plantés haies libres et arbres de hautes tiges		Périmètre de protection des arbres existants

## PROGRAMMATION DU LOT

Le programme du Lot A est prévu en résidence pour personnes âgées

<b>LOT A</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>attique</b>
<b>R+4+att</b>	3335 m²	1 318 m²	1 318 m²	1 318 m²	1 318 m²	1 318 m²	802 m²
Total	7 390 m²						
Total Résidence	7 080 m² (115 chambres)						
Total crèche	310 m²						





