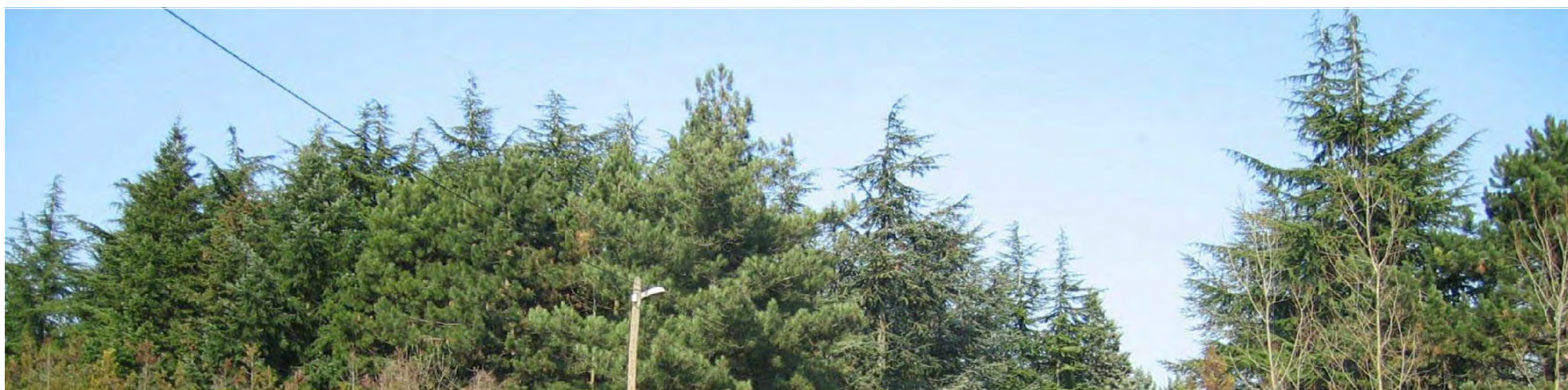


Ecoquartier La Pépinière
VILLEPINTE
Mars 2019 - Ind. 03

FICHE LOT A



grandparis
aménagement

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



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 ² T | Résidence de personnes âgées + Commerces / Services |
| | | C | BOUYGUES immobilier | BOURLIS | En construction | 3 892 m ² T | Logements collectifs accession libre + Commerces / Services |
| | | E | COFFIM | FOURNET | En construction | 5 028 m ² T | Logements collectifs accession libre |
| | | H | GOTHAM | REICHEN ROBERT | Pré PC en cours | 7 235 m ² T | Logements collectifs accession libre + Commerces / Services |
| | | J1 | 13F | CUSSAC | PC Purgé | 4 921 m ² T | Logements collectifs locatif social + Logements intermédiaires accession sociale |
| | Phase II | L | NEXITY | STUDIO 105 | En construction | 4 312 m ² T | Logements collectifs accession libre |
| | | G5 | Ville de Villepinte | ER Architectes | En construction | 5 051 m ² T | 12 classes |
| | | B | Consultation | - | Réceptivité urba | 2 725 m ² T | Logements collectifs locatif social |
| | | F | PICHET | ANMA | Esquisse en cours | 2 765 m ² T | Logements collectifs accession libre |
| | | G1 | Consultation | - | Réceptivité urba | 2652 m ² T | Logements intermédiaires accession sociale |
| Programme Potentiel | - | G2 | Consultation | - | Réceptivité urba | 2451 m ² T | Logements collectifs accession libre + Commerces / Services |
| | | J2 | BOUYGUES immobilier | BOCABEILLE | Esquisse en cours | 4 628 m ² T | Logements collectifs accession libre |
| | | J3/J4 | - | - | Esquisse en cours | 3 049 m ² 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.

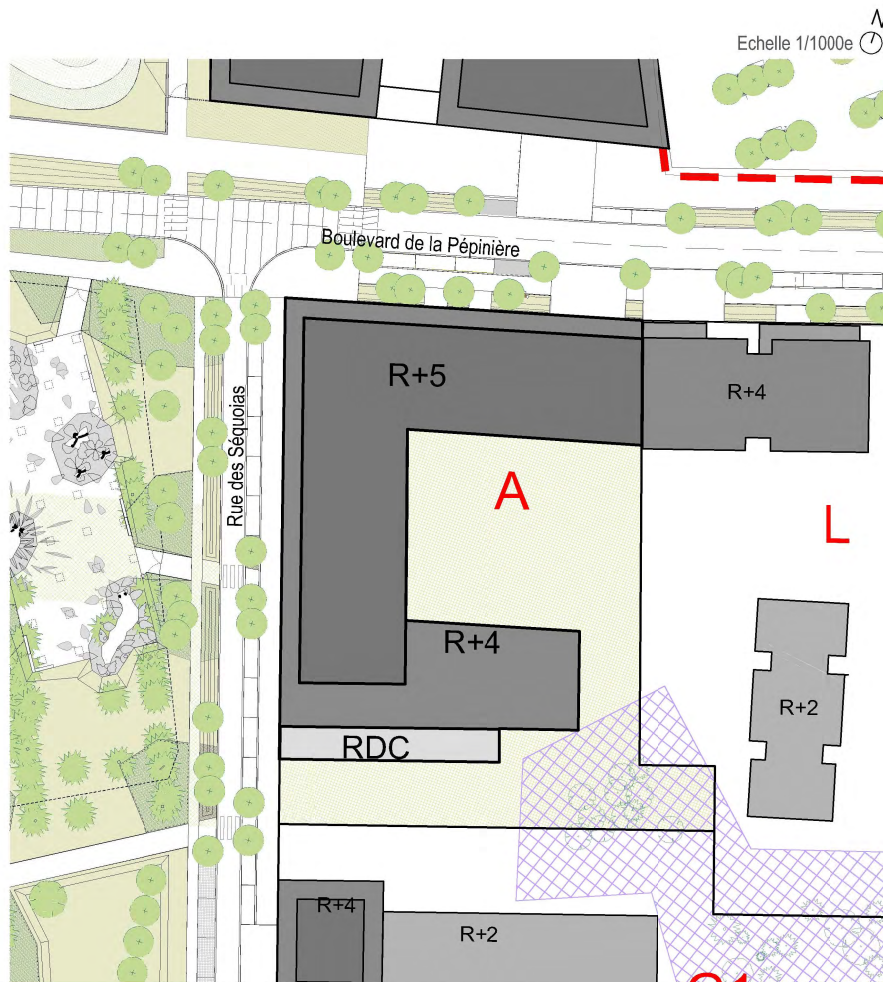
Surface plancher totale : 7 390 m² en R+4+attique

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 (116 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.

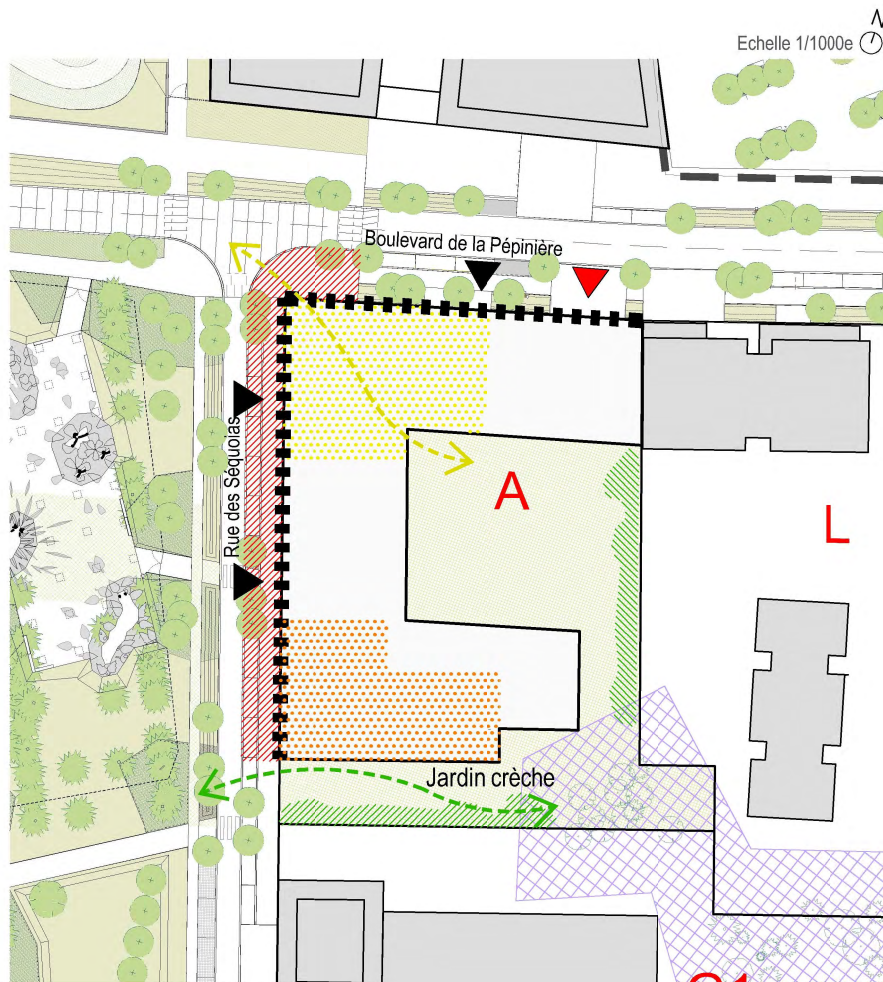
TOITURE

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 coeur 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 cession : 3 335 m²

Constructibilité prévue : 7390 m²

- RDC crèche : 310 m² minimum
- RPA en rdc et étages : 7080m² (116 chambres), dont 850 m² 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 Cub 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

| LOT A | Surface cessibles | Surface plancher RDC | Etage 1 | Etage 2 | Etage 3 | Etage 4 | attique |
|-----------------|--------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| R+4+att | 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 (116 chambres) | | | | | | |
| Total crèche | 310 m² | | | | | | |

