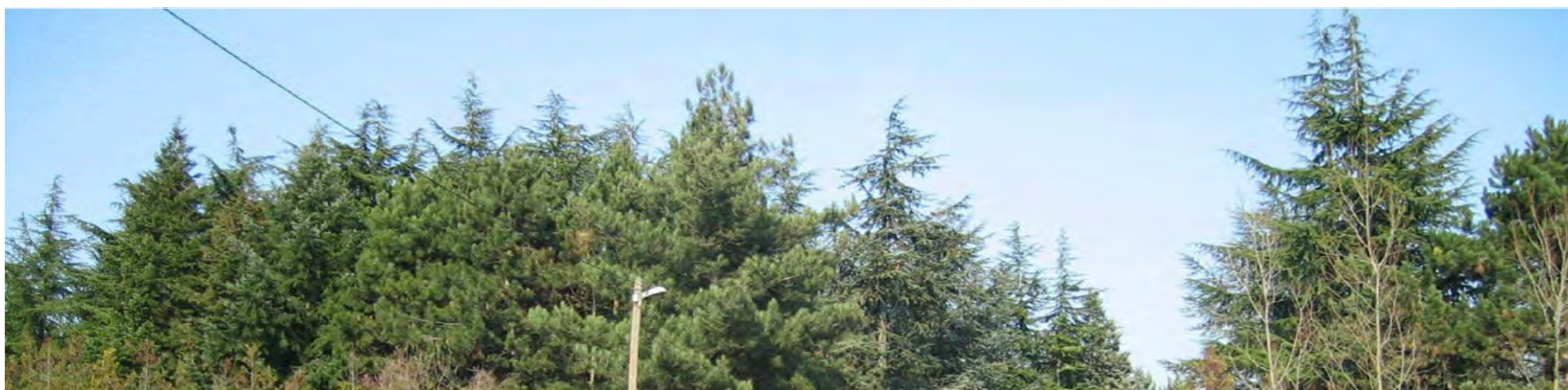


Ecoquartier La Pépinière  
VILLEPINTE  
Mars 2019 - Ind. 04

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.

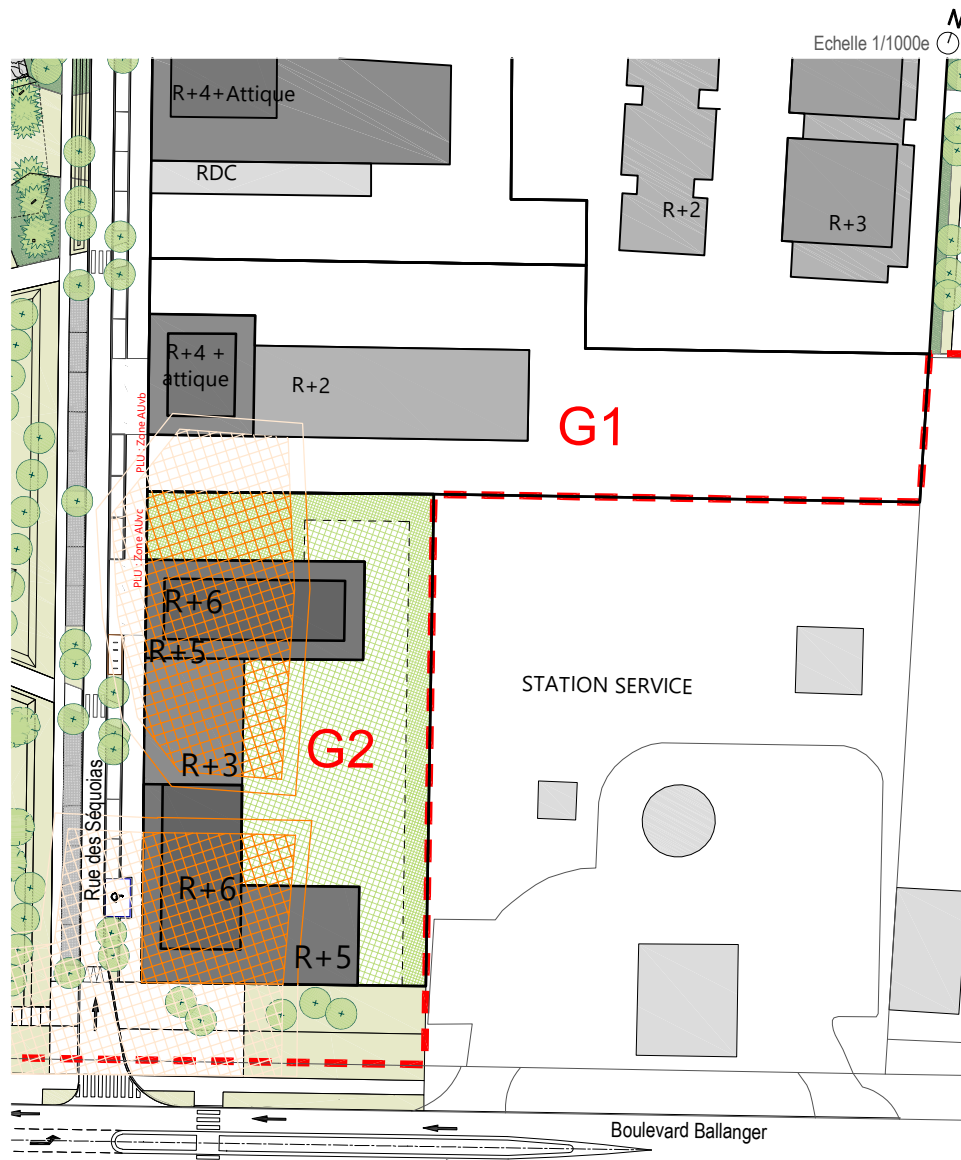
Echelle 1/4000e



		LOT	PROMOTEUR	ARCHITECTE	AVANCEMENT	SURFACE TERRAIN	PROGRAMME
Programme ZAC	Phase I	A	NEXITY	ARQUITECTURA	Esquisse en cours	3335 m² T	Résidence de personnes âgées + Commerces / Services
		C	BOUYGUES immobilier	BOURLIS	En construction	3 892 m² T	Logements collectifs accession libre + Commerces / Services
		E	COFFIM	FOURNET	En construction	5 028 m² T	Logements collectifs accession libre
		H	GOTHAM	REICHEN ROBERT	Pré PC en cours	7 235 m² T	Logements collectifs accession libre + Commerces / Services
		J1	IBF	CUSSAC	PC Purgé	4 921 m² T	Logements collectifs locatif social + Logements intermédiaires accession sociale
		L	NEXITY	STUDIO 105	En construction	4 312 m² T	Logements collectifs accession libre
	Phase II	GS	Ville de Villepinte	ER Architectes	En construction	5 051 m² T	12 classes
		B	Consultation	-	Réceptivité urba	2 725 m² T	Logements collectifs locatif social
		F	PICHET	ANMA	Esquisse en cours	2 765 m² T	Logements collectifs accession libre
		G1	Consultation	-	Réceptivité urba	2652 m² T	Logements intermédiaires accession sociale
		G2	Consultation	-	Réceptivité urba	2451 m² T	Logements collectifs accession libre + Commerces / Services
		J2	BOUYGUES immobilier	BOCABEILLE	Esquisse en cours	4 628 m² T	Logements collectifs accession libre
Programme Potentiel	-	J3/14	-	-	Esquisse en cours	3 049 m² T	Logements collectifs accession libre







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

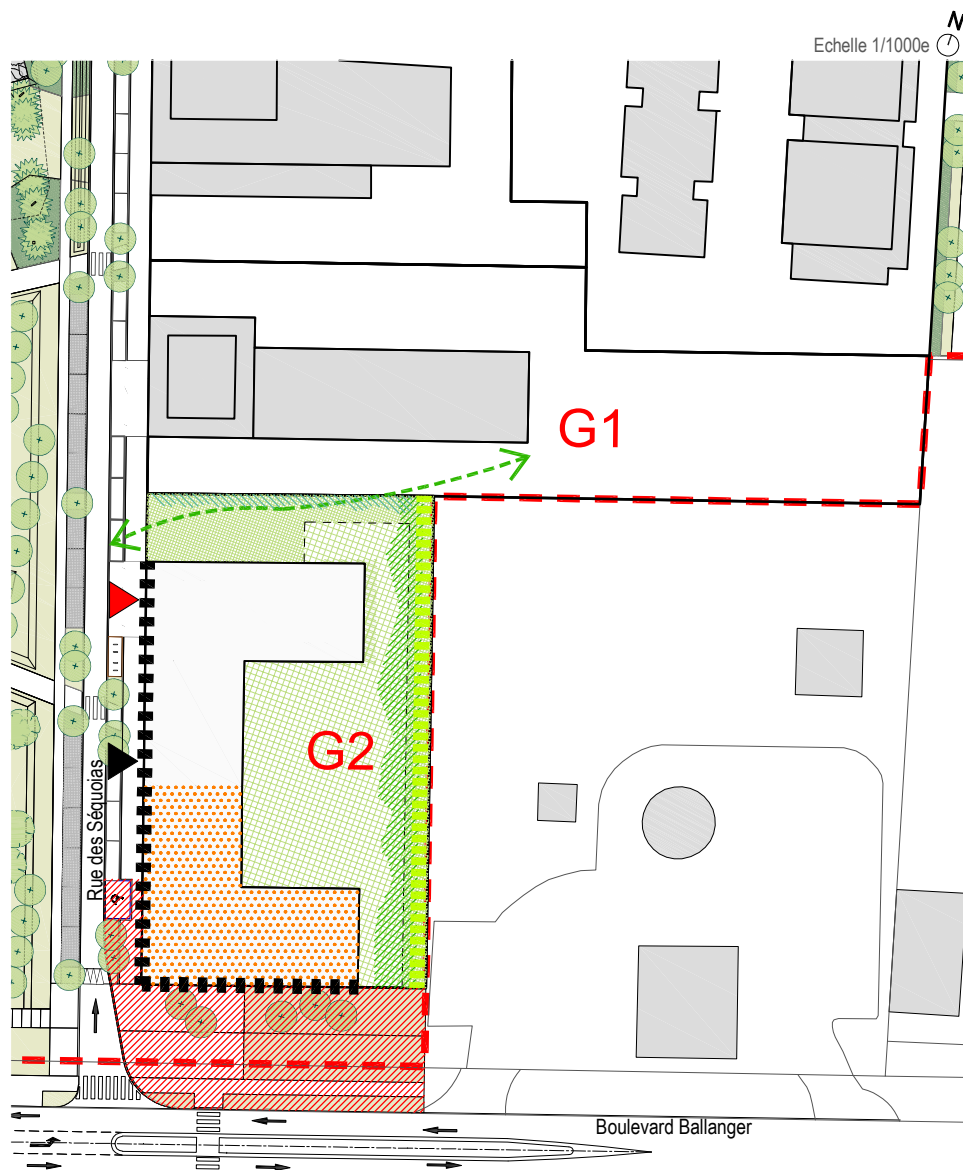
La gestion des toitures terrasses devra faire l'objet d'une attention particulière afin d'être la plus qualitative possible. Ainsi, les toitures terrasses, notamment en toiture du R+3, devront être végétalisées densément. La mixité de mode de toitures (toitures terrasses et toitures en pente) est encouragée.

## 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.

Contre le mur d'enceinte de la station service, d'une hauteur de 3,5 m, des aménagements permettant une végétalisation grimpante de la limite sont prescrits, de type câbles ou treillis.

Une conception paysagère favorisant une végétation et un entretien favorable à la biodiversité sont attendus.



## PROGRAMMATION DU LOT

### LOT G2

Surface cessible : 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>

	Accès voitures souhaité		Haies libres
	Accès piétons souhaités		Espaces plantés dont bosquets d'arbres de haute tige
	Alignement		Implantation privilégiée des commerces/services
	Percée visuelle		Câble ou treillis pour végétalisation grimpante
	Accès voiture interdit		



## 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+at</b>	2 451 m²	414 m²	849 m²	849 m²	849 m²	672 m²	672 m²	294 m²
Total Accession sociale	4 600 m²							
Nombre de Lgts (Moyenne 59 m²)	78							
Total commerce	430							

