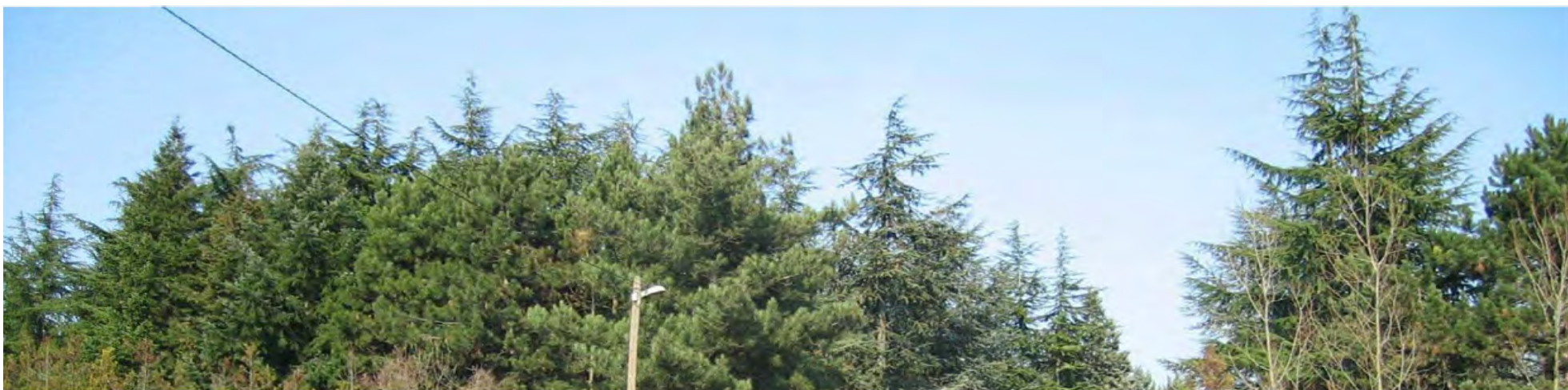


Ecoquartier La Pépinière  
VILLEPINTE  
Mars 2019 - Ind. 04

FICHE LOT G1



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.

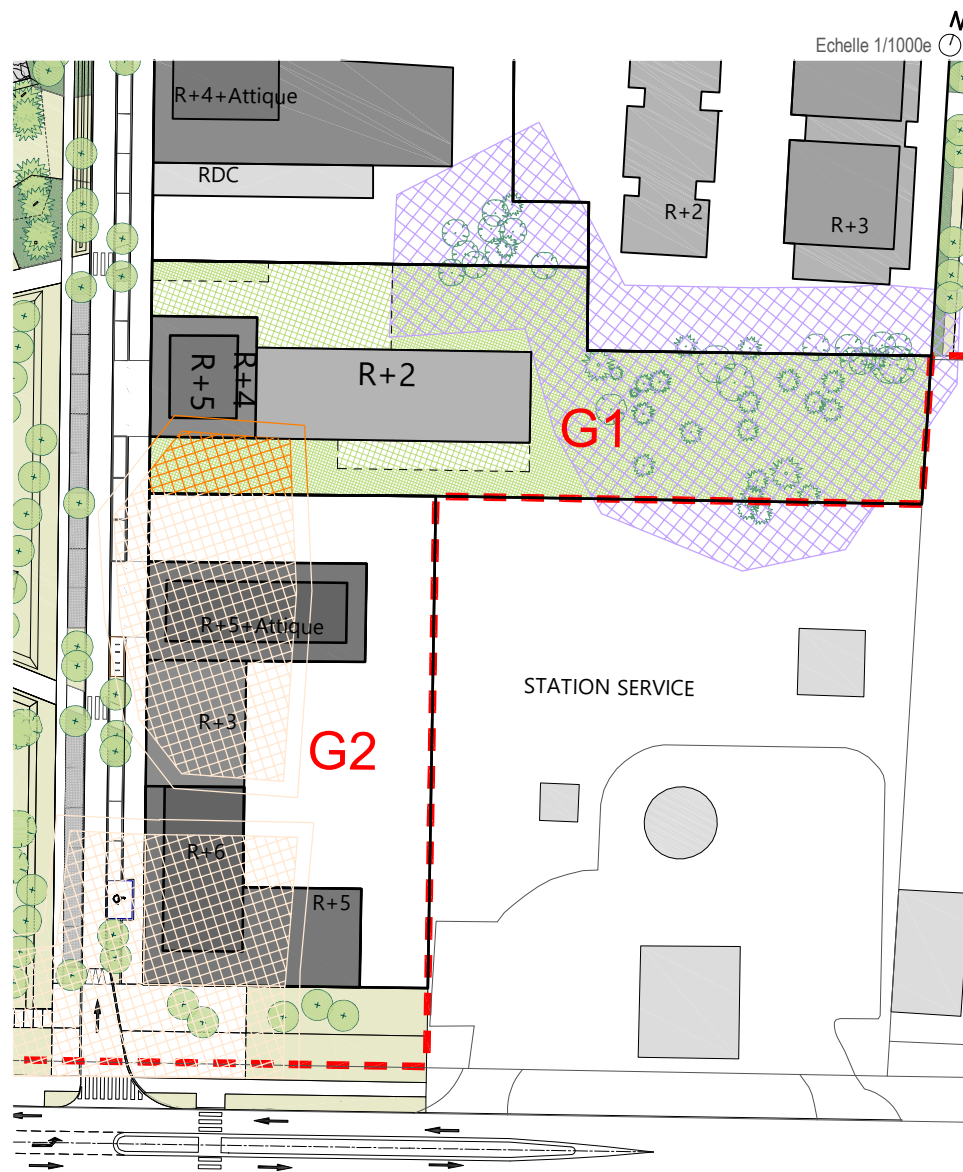
Echelle 1/4000e



		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	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	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	-	G2	Consultation	-	Réceptivité urba	2451 m <sup>2</sup> T	Logements collectifs accession libre + Commerces / Services
		J2	BOUYGUES immobilier	BOCABEILLE	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







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.



Périmètre de protection  
des arbres existants



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.

## 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, dans le volume bâti. 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

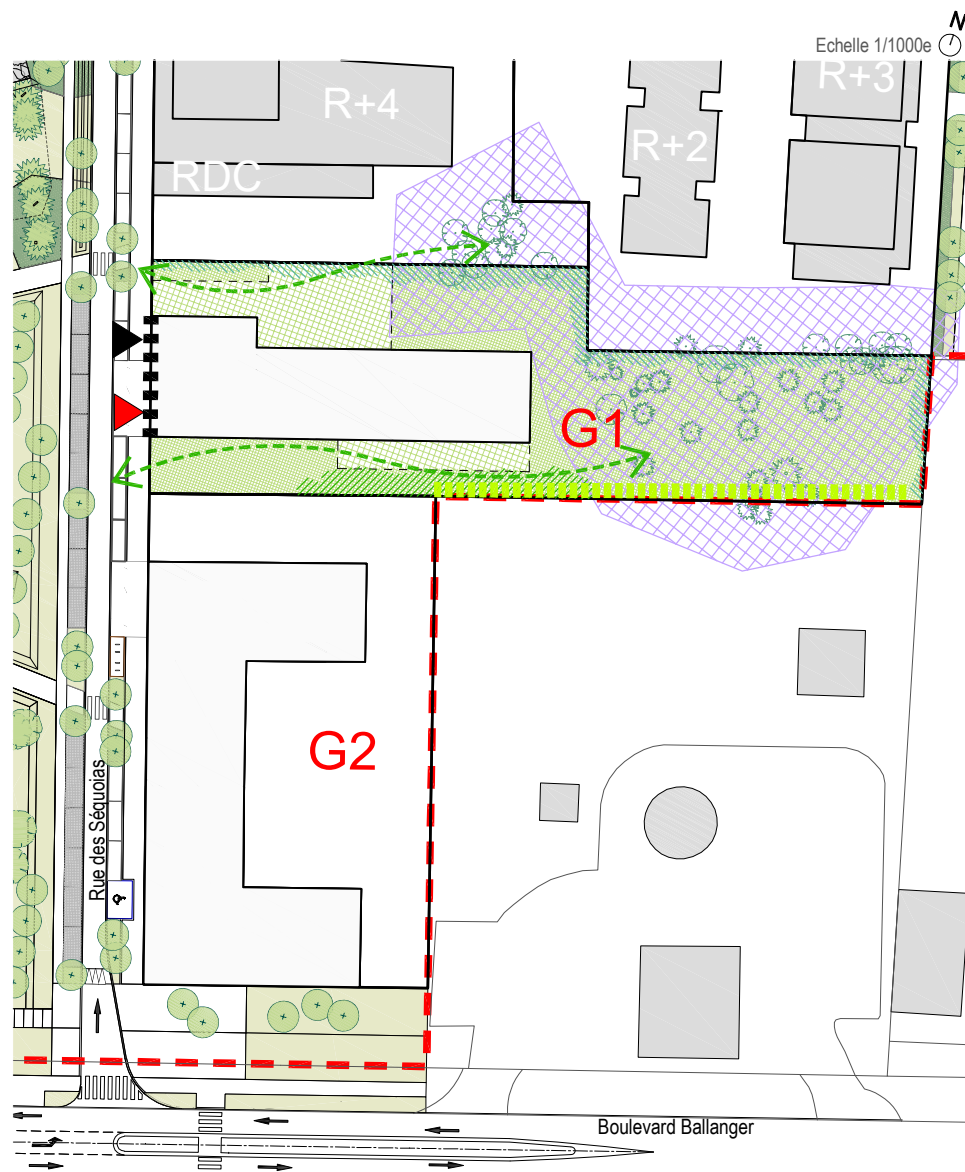
La gestion des toitures devra faire l'objet d'une attention particulière afin d'être la plus qualitative possible. Ainsi, les éventuelles toitures terrasses visibles depuis les niveaux supérieurs devront être végétalisées densément. La mixité de mode de toitures (toitures terrasses et toitures en pente) est encouragée.

## JARDIN

Des plantations en limite Sud seront réalisées, 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 3,5m, 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.

La parcelle comprend des bosquets d'arbres à protéger compte tenu de leur qualité. Les aires de protection inscrites dans le schéma ci-joint doivent donc être respectées, rester en pleine terre, sans remblais / déblais, et libre de toute construction (y compris massifs de clôtures). Le projet architectural tiendra par ailleurs compte de la proximité au bosquet d'arbres existants en partie sud du lot pour permettre une conservation optimale de ces derniers.













## PROGRAMMATION DU LOT

### LOT G1

Surface cession : 2652 m<sup>2</sup>

Constructibilité prévue, logements collectifs en accession sociale : 2000 m<sup>2</sup> SDP.  
36 logements maximum

- |   |                         |   |  |
|---|-------------------------|---|--|
|    | Accès voitures souhaité |    | Haies libres   |
|    | Accès piétons souhaité  |    | Espaces plantés dont bosquets d'arbres de haute tige |
|  | Alignement              |   | Câble ou treillis pour végétalisation grimpante      |
|  | Percées visuelles       |  | Périmètre de protection des arbres existants         |

## PROGRAMMATION DU LOT

Le programme du Lot G1 est prévu en logement en accession sociale.

<b>LOT G1</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>	2 652 m²	524 m²	524 m²	524 m²	177 m²	177 m²	76 m²
Total Accession sociale	2 000 m²						
Nombre de Lgts (Moyenne 56 m²)	36 (maximum)						





