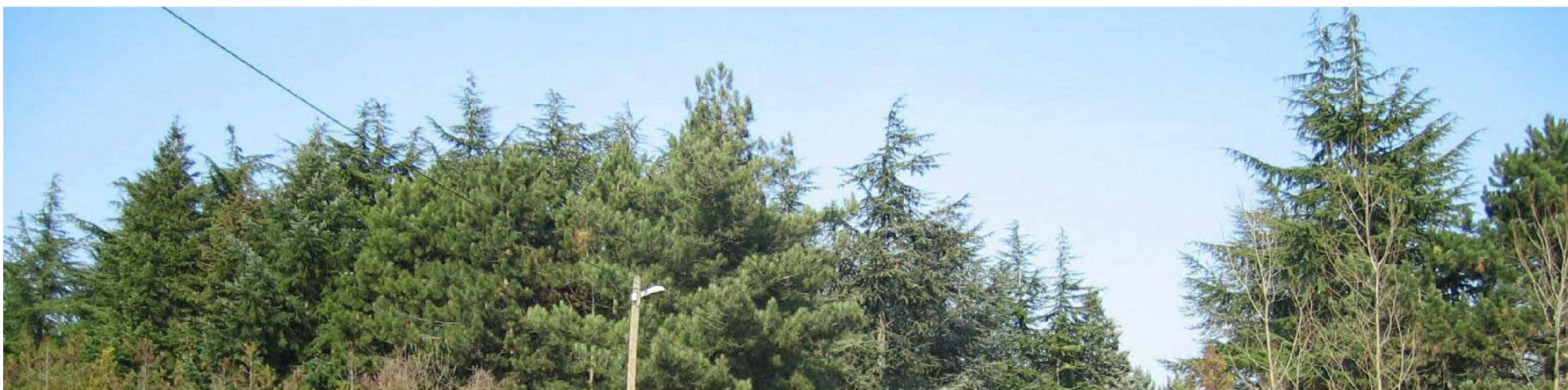


Ecoquartier La Pépinière
VILLEPINTE
Avril 2019 - Ind. 05

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.

| | | LOT | PROMOTEUR | ARCHITECTE | AVANCEMENT | SURFACE TERRAIN | PROGRAMME |
|---------------------|-----------|-------|---------------------|----------------|-------------------|------------------------|--|
| Programme ZAC | Phase I | C | BOUYGUES immobilier | BOURUS | 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 |
| | | J1 | IBF | CUSSAC | PC Purgé | 4 921 m ² T | Logements collectifs locatif social + Logements intermédiaires accession sociale |
| | | L | NEXITY | STUDIO 105 | En construction | 4 312 m ² T | Logements collectifs accession libre |
| | | GS | Ville de Villepinte | ER Architectes | En construction | 5 051 m ² T | 12 classes |
| | Phase II | A | NEXITY | ARQUITECTURA | Esquisse en cours | 3 335 m ² T | Résidence de personnes âgées + Commerces / Services |
| | | F | PICHET | ANMA | Esquisse en cours | 2 765 m ² T | Logements collectifs accession libre |
| | | J2 | BOUYGUES immobilier | BOCABEILLE | Esquisse en cours | 4 628 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 |
| | Phase III | B | Consultation | - | Réceptivité urba | 2 725 m ² T | Logements collectifs locatif social |
| | | G1 | Consultation | - | Réceptivité urba | 2 652 m ² T | Logements intermédiaires accession sociale |
| | | G2 | Consultation | - | Réceptivité urba | 2 451 m ² T | Logements collectifs accession libre + Commerces / Services |
| Programme Potentiel | - | J3/J4 | - | - | Réceptivité urba | 3 049 m ² T | Logements collectifs accession libre |

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, ainsi que des commerces/services en rez-de-chaussée. 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 doit 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 m²**

Il constitue l'angle Sud Est du mail paysager qui structure l'opération, et est de ce fait un repère du quartier, visible au lointain depuis le boulevard Ballanger.

Il est défini :

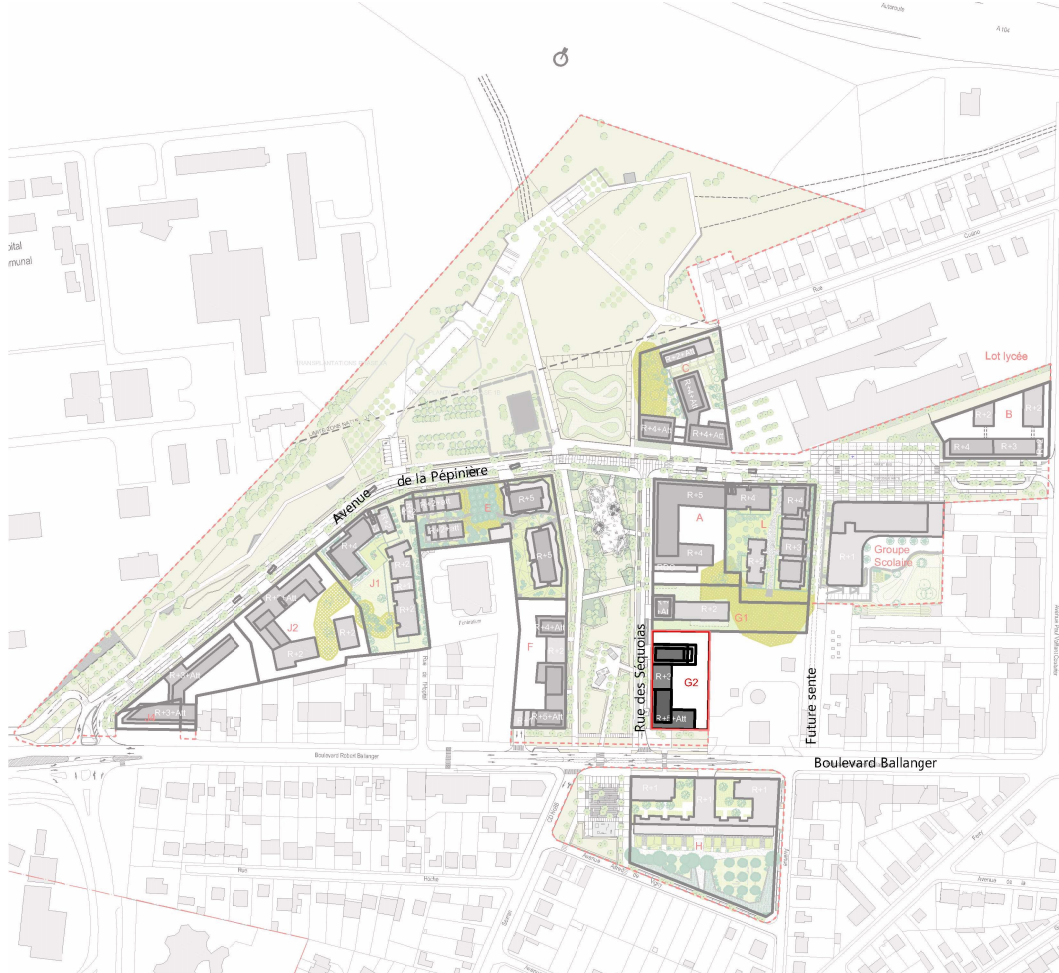
- Au Nord il est en limite du Lot G1 qui accueillera du logement en accession sociale.
- À l'Est il est en limite d'une station service en projet de rénovation, entourée d'un mur d'enceinte de 3,5m de haut. La station service générant des activités à toute heure, il est demandé aux concepteurs du lot une attention particulière concernant les **mesures acoustiques** à prendre afin d'assurer le confort des logements.
- 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 tissu existant.

PROGRAMME PRÉVISIONNEL

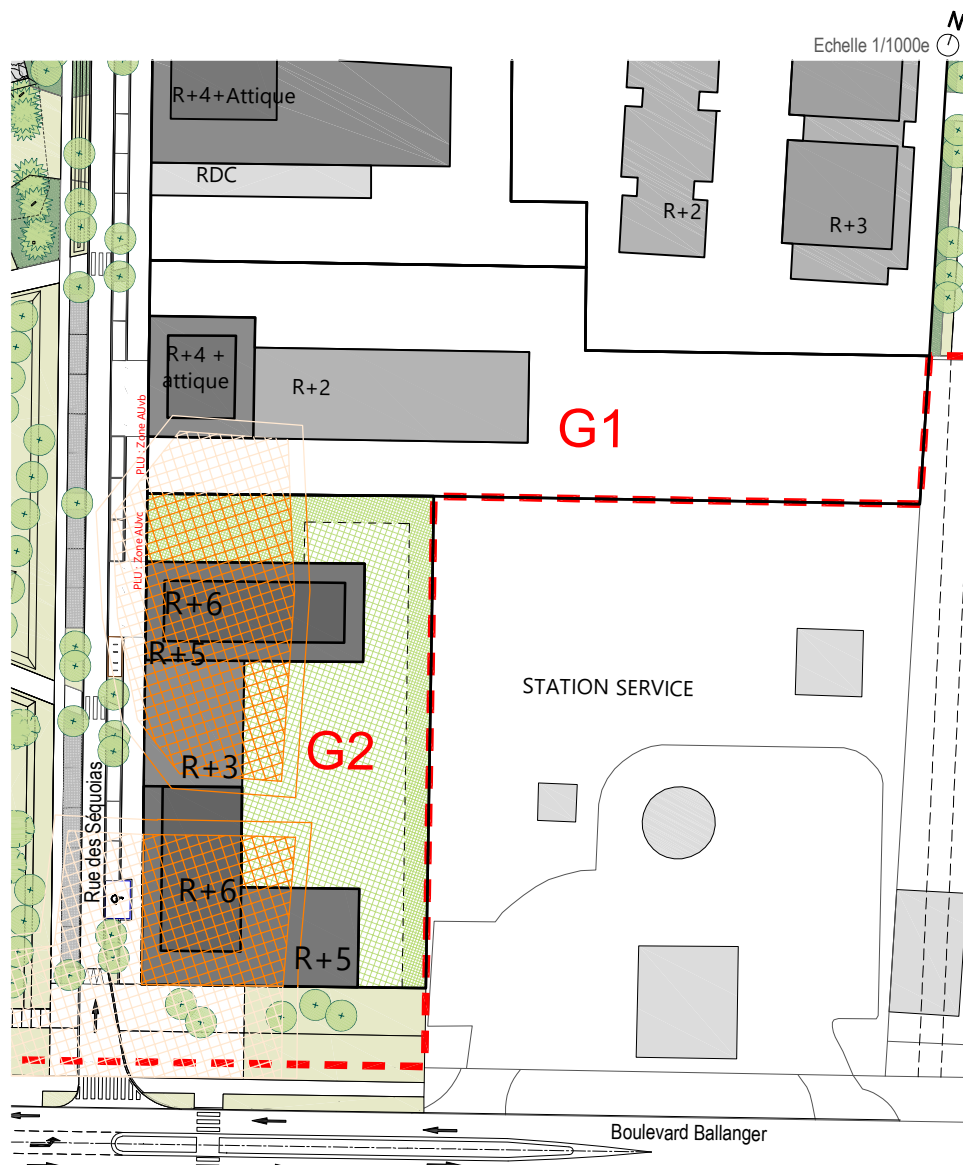
Le lot G2 est destiné à accueillir un programme de logement collectif en accession libre. En rez-de-chaussée est souhaitée une programmation de commerces/services, qui contribueront à constituer une animation de quartier. Ces commerces/services doivent être implantés en priorité au Sud à l'articulation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

Surface de plancher accession libre : 4600 m²

Surface à réserver en RDC pour les commerces/services : 430 m² SDP, dont 230m² 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 véhicules motorisés 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

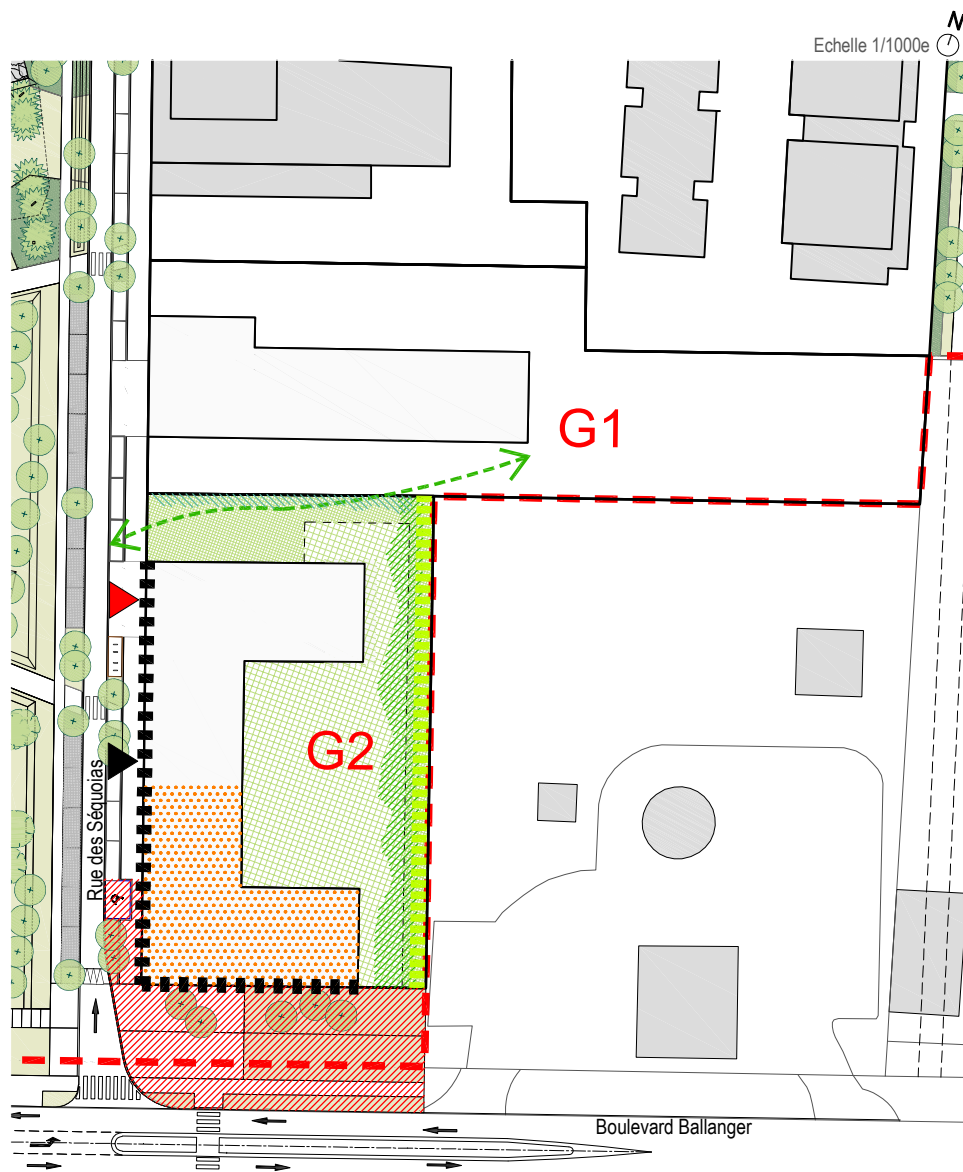
La gestion des toitures terrasses devra faire l'objet d'une attention particulière afin d'être la plus qualitative possible. Ainsi, les toitures terrasses, notamment en toiture du R+3, devront être végétalisées densément. La mixité de mode de toitures (toitures terrasses et toitures en pente) est encouragée.

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 m²

Constructibilité prévue : 5030 m² SDP

- RDC commerces/services : 430 m², dont 230 m² réversibles le long de la rue des Séquoias
- Logements collectifs en accession libre : 4 600 m²

| | | | |
|--|-------------------------|--|--|
| | 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.

| LOT G2 | Surface cessible | Surface plancher RDC | Etage 1 | Etage 2 | Etage 3 | Etage 4 | Etage 5 | attique |
|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| R+5+att | 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 | | | | | | | |

