

Ecoquartier La Pépinière  
VILLEPINTE  
Avril 2019 - Ind. 05

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	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
		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
		A	NEXITY	ARQUITECTURA	Esquisse en cours	3 335 m² T	Résidence de personnes âgées + Commerces / Services
		F	PICHET	ANMA	Esquisse en cours	2 765 m² T	Logements collectifs accession libre
		J2	BOUYGUES Immobilier	BOCABILLE	Esquisse en cours	4 628 m² T	Logements collectifs accession libre
	Phase III	H	GOTHAM	REICHEN ROBERT	Pré PC en cours	7 235 m² T	Logements collectifs accession libre + Commerces / Services
		B	Consultation	-	Réceptivité urba	2 725 m² T	Logements collectifs locatif social
		G1	Consultation	-	Réceptivité urba	2 652 m² T	Logements intermédiaires accession sociale
		G2	Consultation	-	Réceptivité urba	2 451 m² T	Logements collectifs accession libre + Commerces / Services
Programme Potentiel	-	J3/J4	-	-	Réceptivité urba	3 049 m² T	Logements collectifs accession libre





## SITUATION DU LOT DANS LA ZAC

### PRÉCONISATIONS DU LOT :

En limites Ouest du lot, il est souhaité une implantation des bâtiments à l'alignement de la rue des Séquoias. Cela permettra de contribuer à la constitution du caractère vivant le long du mail végétal, en cohérence avec les lots A et G2.

L'alignement peut être respecté uniquement en RDC.

Le gabarit maximum prévu au PLU sur la parcelle est de R+4+attique. Le gabarit maximum sera appliqué à l'alignement de la voie, tandis qu'un volume plus bas (R+2) est souhaité en cœur d'îlot.

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, Est, et Sud 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 les cœurs d'îlot.

### CONTEXTE DU LOT

Le lot G1 est situé dans la phase 2 de la ZAC de la Pépinière.

Le lot G1 représente environ **2652 m<sup>2</sup>**

Il est défini :

- Au Nord il est en limite du lot A qui accueillera une résidence pour personnes âgées ainsi qu'une crèche, voisin direct, et du lot L qui accueillera du logement collectif et du logement intermédiaire.
- À l'Est il est en limite d'une parcelle inoccupée dont la mutation en tant que sente de desserte du groupe scolaire de la Pépinière est envisagée à court ou moyen terme.
- À l'Ouest, il longe la nouvelle rue des Séquoias de raccordement au boulevard Ballanger et longe le mail paysager.
- Au Sud il est en limite du lot G2, qui accueillera du logement collectif en accession, et 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.

### PROGRAMME PRÉVISIONNEL

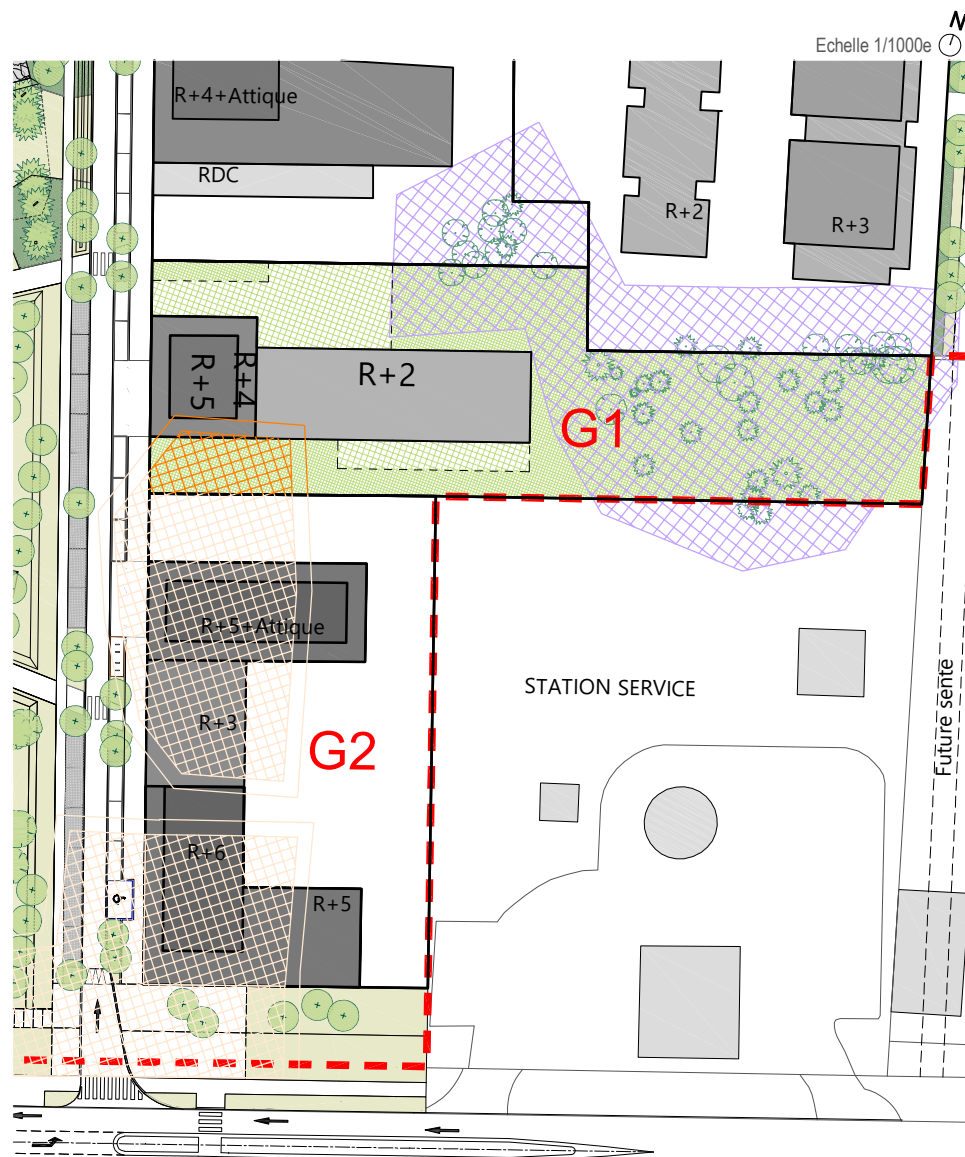
Le lot G1 est destiné à accueillir un programme de logements en accession sociale.

Surface plancher accession sociale : 2000 m<sup>2</sup>

36 logements maximum



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.



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 véhicules motorisés 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 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.

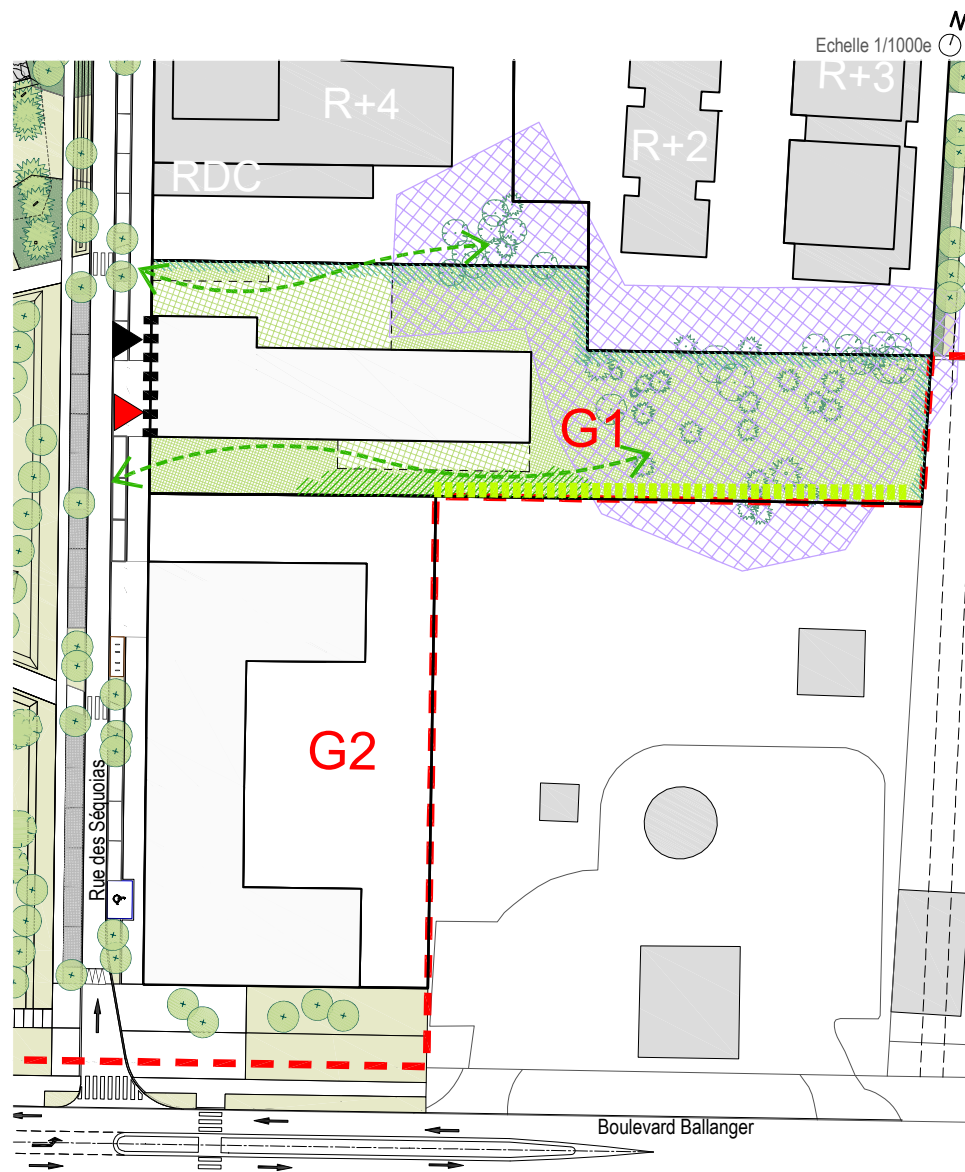
## TOITURE

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).



## PROGRAMMATION DU LOT

### LOT G1

Surface cessible : 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              |   | Végétalisation grimpante contre mur station service  |
|  | 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 cessible</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 et R+2</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)						



