

Ecoquartier La Pépinière  
VILLEPINTE  
Juin 2018 - Ind. 00

## FICHE LOT F



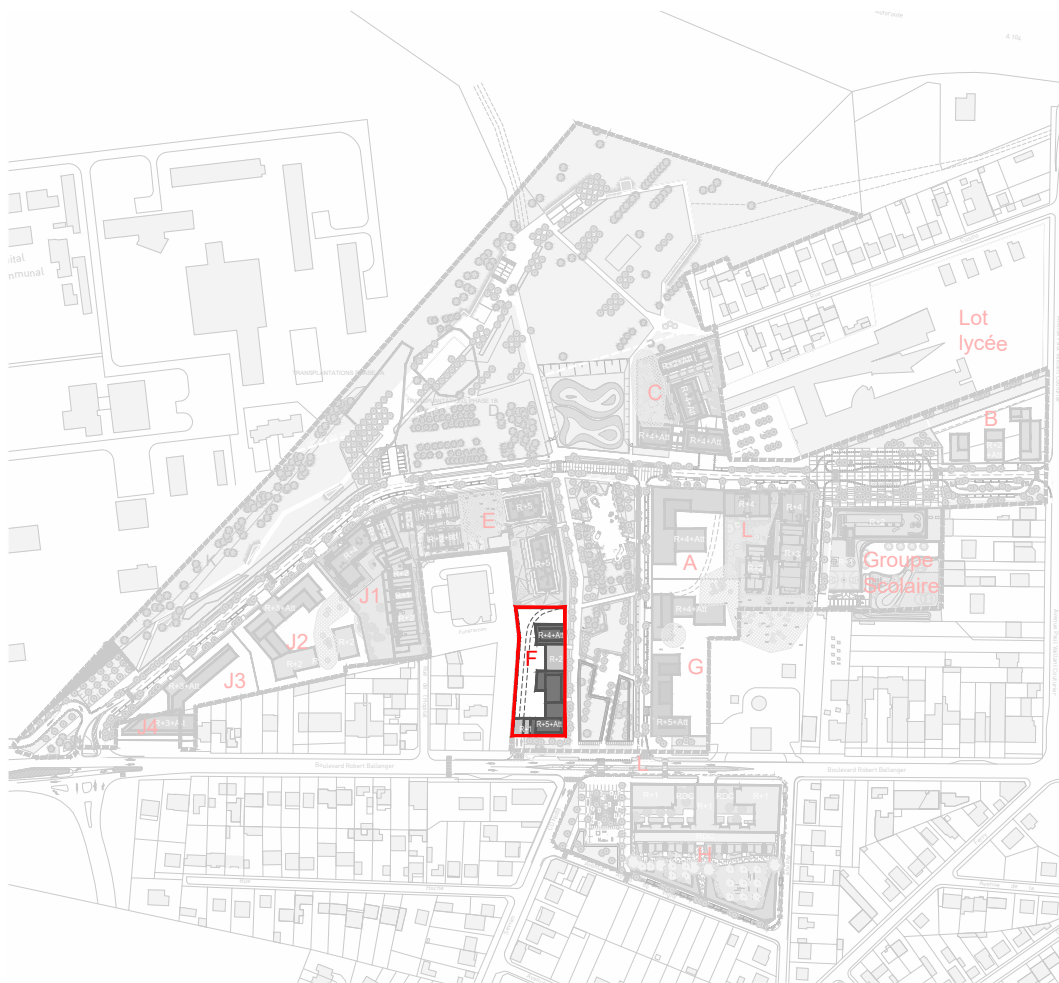
**grandparis**  
**aménagement**

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





Echelle 1/5000e



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.

## SITUATION DU LOT DANS LA ZAC

### PRÉCONISATIONS DU LOT :

En limites Sud et Est du lot il est souhaité une implantation des bâtiments à l'alignement. 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 lot étant situé à cheval sur deux zones du PLU, le gabarit maximum prévu en partie nord de la parcelle est de R+4+attique tandis qu'il est de R+5 +attique en partie sud. 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 Nord 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 F est situé dans la phase 2 de la ZAC de la Pépinière.

Le lot F représente environ **2765 m²**

Il constitue l'angle Sud Ouest du mail paysager qui structure l'opération.

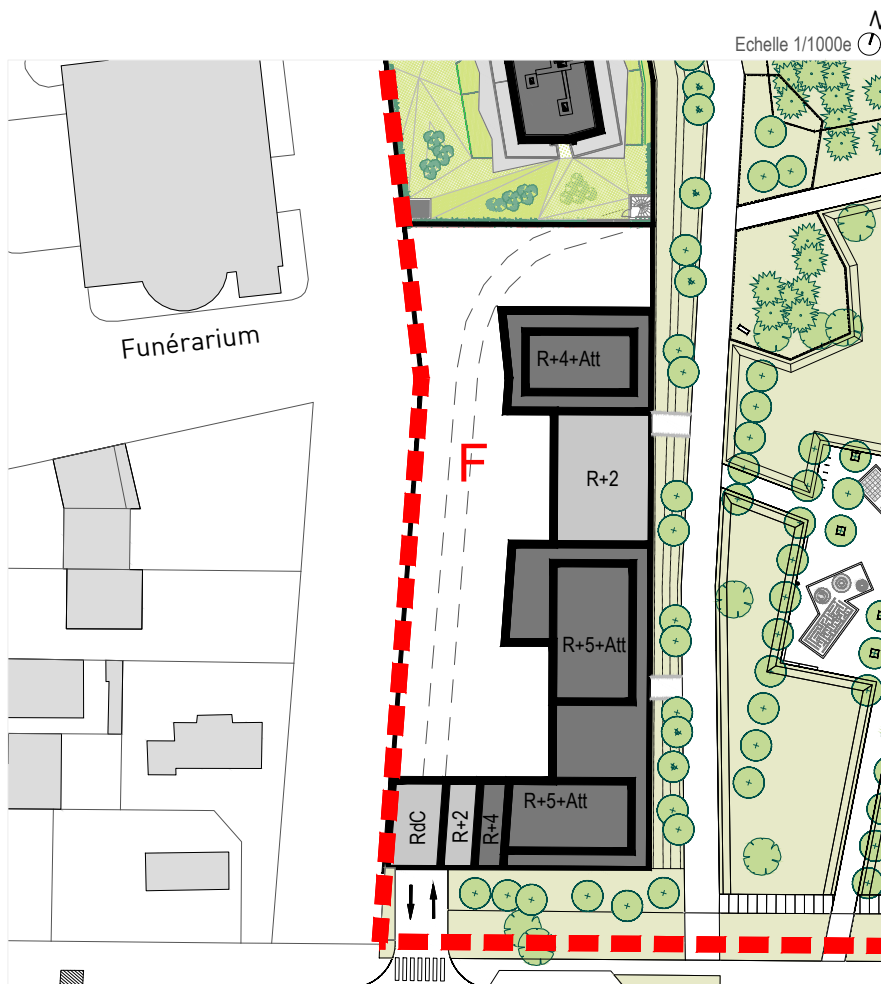
Il est défini :

- Au Nord il est en limite du Lot E qui accueillera du logement collectif.
- À l'Ouest il longe l'accès véhicules et piétons menant Funérarium.
- À l'Est il est en limite de la sente piétonne longeant 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 quartier pavillonnaire.

### PROGRAMME PRÉVISIONNEL

Le lot F est destiné à accueillir un programme de logements collectifs.

Surface plancher totale : 5397 m²



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, essentiellement implanté sous les volumes bâtis, sera réalisé en sous sol.

Les voies publiques offriront une capacité d'accueil pour les visiteurs et les clients du programme.

## ACCÈS PIÉTONS

Le programme développera à minima deux hall d'accès tous situées le long de la sente piétonne du mail végétal situé au Nord Est de la parcelle.

## ACCÈS VOITURES

L'accès au parking souterrain s'effectuera depuis l'unique voie ouverte au véhicule le long de la parcelle, à savoir le boulevard Robert Ballanger

L'accès sera obligatoirement implanté le plus à l'Ouest possible afin d'éviter les perturbations éventuelles avec l'air de stationnement du bus et les allées piétonnes le long des espaces verts.

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.

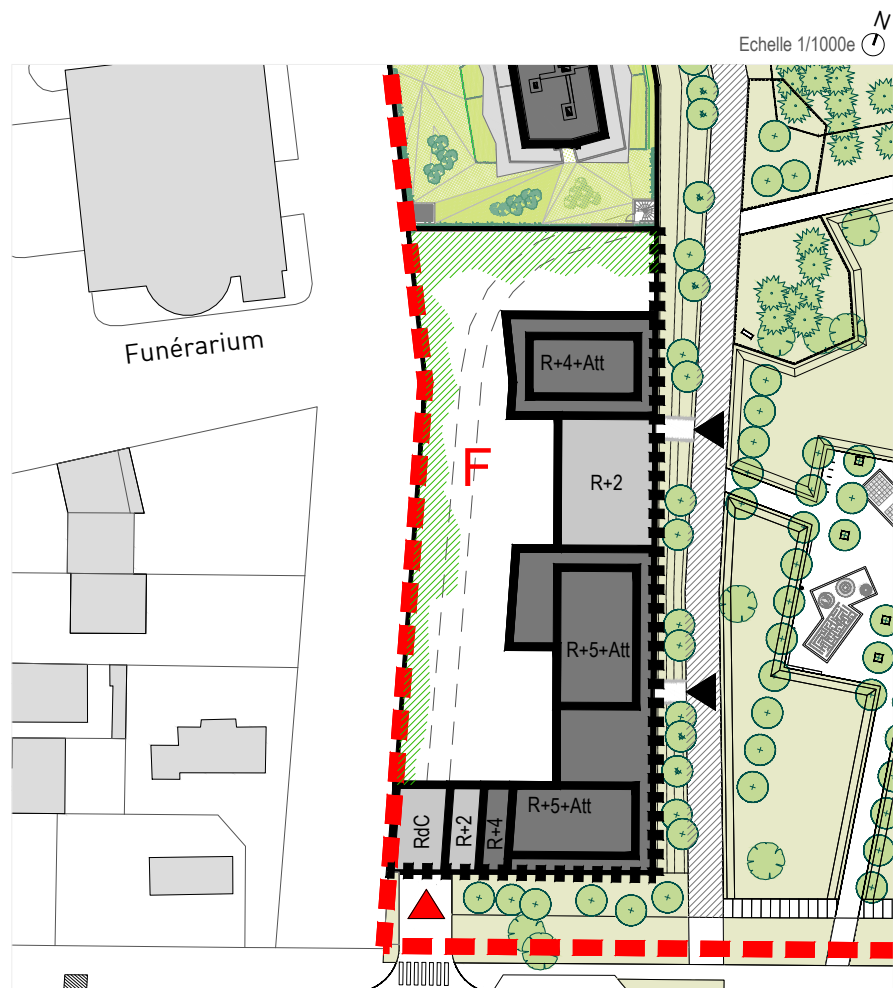
## TOITURE

La gestion des toitures terrasses devra faire l'objet d'une attention particulière afin d'être la plus qualitative possible. Ainsi, les toitures à RdC, R+1 et R+2 devront être végétalisées densément

## JARDIN

Un jardin devra être aménagé en fond de parcelle en limite Ouest derrière une lisière constituée de bosquets et d'arbres hautes tiges marcescent permettant de filtrer les vues donnant sur le funérarium. Une conception paysagère favorisant une végétation et un entretien favorable à la biodiversité sont attendus.





## PROGRAMMATION DU LOT

### LOT F

Surface cessible : 2765 m<sup>2</sup>

Constructibilité prévue : 5497 m<sup>2</sup>

- RdC et Etages : logements collectifs



Accès voitures  
obligatoire



Accès piétons  
souhaités



Sente piétonne



Alignement



Espace planté

## PROGRAMMATION DU LOT

Le programme du Lot F est prévu en logement en accession libre.

<b>LOT F</b> Collectif	Surface cessibles	Surface plancher RDC	Etage 1	Etage 2	Etage 3	Etage 4	Etage 5	attique
R+5+att	2765 m²	1095 m²	1028 m²	843 m²	800 m²	800 m²	656 m²	275 m²
Total	5497 m²							
Nbre logts (59 m² hab moyen en collectif)	92							

