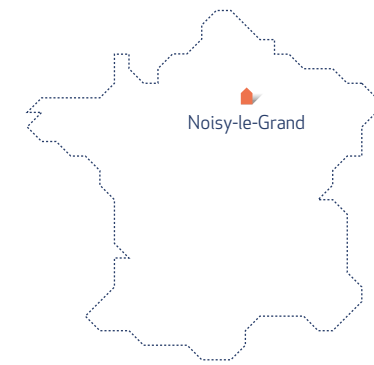


Villas Urbaines

Noisy-le-Grand (93)
ZAC des Bas-Heurts, lot M4

Construction durable & mobilités douces



Avancement :

Études avant-projet

Programme :

36 logements

Surface de plancher :

2 845 m²

Surface habitable :

2 700 m²

Répartition typologique :

5 logements individuels
11 logements intermédiaires
20 logements collectifs

Type de clientèle :

Familiale

Prix de sortie logement en accession libre :

4 835€ TTC/m² SHab, parking inclus

Coût de la construction :

2 000 € HT/m² SHab, VRD inclus

Maîtrise d'œuvre :

Architecte : NeM

Paysagiste : Sensomoto

Bureau d'études environnement fluides
et thermique : Maya

Bureau d'études structure : Make Ingénierie

Bureau d'études VRD : EVA

Économiste : Ecallard Economiste - E²

Maîtrise d'ouvrage :

Groupe Brémond

Aménageur :

SOCAREN



Vue du cœur d'îlot paysager, faisant place aux usages et à la biodiversité © La Graine Studio, NeM, Sensomoto

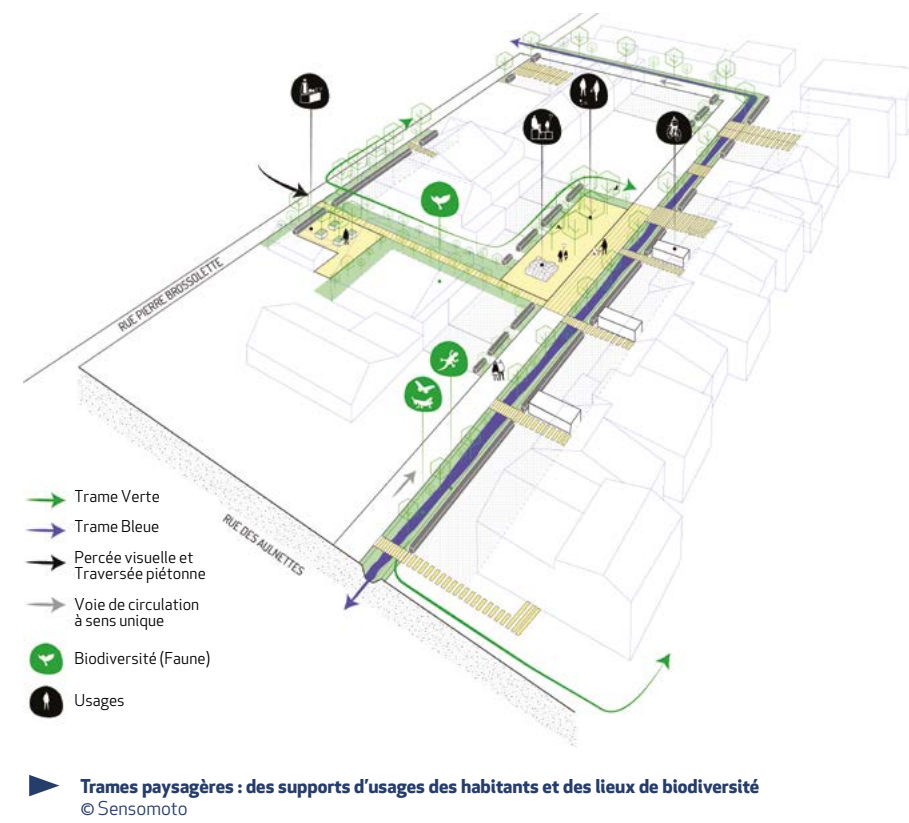


► Plan masse du projet : une insertion douce dans le quartier © NeM / Sensomoto

« Villas Urbaines », un habitat singulier dans un faubourg renouvelé avec le paysage

Par un travail fin d'insertion architecturale et paysagère, le projet établit une transition douce entre l'habitat pavillonnaire au nord et le futur cœur de ZAC plus dense au sud. Une grande attention a ainsi été portée au tissu existant et particulièrement à la relation aux maisons mitoyennes du projet.

« Villas Urbaines » s'adresse prioritairement aux familles en accession à la propriété, au travers d'une conception interprétant le vocabulaire de l'habitat individuel dans une grande ouverture typologique : maisons de ville, habitats intermédiaires, petits collectifs. Au regard de son public, l'opération s'attache à offrir de grandes qualités de confort spatial et d'usage : grandes typologies (surface habitable moyenne de 76 m²), expositions multiples, générosité des espaces extérieurs – jardins privatifs ou grandes terrasses – hauteur sous plafond, échelles de voisinage différenciées...



Un réaménagement favorisant la biodiversité et les mobilités douces

Le programme s'articule autour du passage des Aulnettes, totalement requalifié et agrémenté d'une placette au bénéfice de tous ses riverains, en particulier des enfants. Le parking souterrain accessible depuis la rue Pierre Brossolette libère le passage des Aulnettes de l'essentiel du flux de circulation. Ce passage, dévolu aux mobilités douces, voit sa largeur réduite pour laisser place à une vaste noue paysagère, support de biodiversité enrichie et de gestion autonome des eaux pluviales. La végétation mise en place sera issue majoritairement d'espèces locales d'Île-de-France et/ou adaptées aux évolutions climatiques afin d'assurer la pérennité du paysage de l'opération.



Façade urbaine du projet, rue Brossolette © La Graine Studio / NeM / Sensomoto

Une construction durable favorisant le bois

Dans un objectif de maîtrise de l'impact carbone, la construction des logements aura largement recours au bois : les 5 maisons de ville, visant un niveau de performance « Maison Passive », seront en structure tout bois, les 11 logements intermédiaires et 20 logements collectifs mettront en œuvre des murs à ossature bois. Ce procédé constructif, avec une préfabrication d'éléments structurels et la mobilisation de la filière sèche, permet de réduire le temps de chantier et les nuisances pour le voisinage : bruit, poussières... L'isolation thermique des façades sera réalisée en Métisse®, matériau produit à base de textiles hors d'usage par Le Relais, entreprise d'économie sociale et solidaire.

Ces 36 logements familiaux seront livrés en 2023.