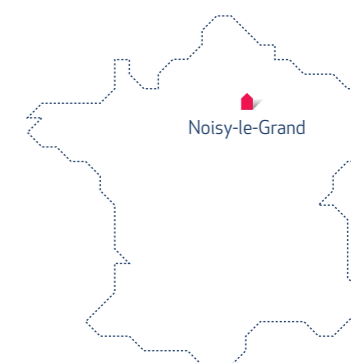


Villas Urbaines

Noisy-le-Grand (93)

ZAC des Bas-Heurts, lot M4

Démarche durable & qualité paysagère



Avancement :
Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2022
En cours de commercialisation

Programme :
40 logements :

Surface de plancher : 3 273 m²

Maîtrise d'œuvre :
Architecte : NeM / Niney et Marca Architectes
Paysagiste : Sensomoto
Bureau d'études environnement et fluides : Maya
Bureau d'études structure : Make Ingénierie
Bureau d'études VRD : EVA
Économiste : Ecallard Economiste - E²
Ordonnancement, Pilotage et Coordination : CH Consulting

Aménageur : SOCAREN

Démarche environnementale :
Bâtiments Durables Franciliens d'Ekopolis

Imaginé par Brémond
et réalisé en co-promotion avec Sogeprom

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





Vue aérienne 3D du programme © VoR Immobilier / 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 qualité architecturale des futurs logements, favorisant ainsi une harmonie avec les maisons actuellement habitées au cœur d'îlot. Deux maisons seront réhabilitées pour créer une transition douce avec le « déjà-là ». La générosité des espaces extérieurs garantit la qualité des jardins privés et permet une meilleure transition entre l'espace public et privé.

« Villas Urbaines » s'adresse prioritairement aux familles en accession à la propriété, grâce à 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 75 m²), expositions multiples, générosité des espaces extérieurs – jardins privatifs ou grandes terrasses – hauteur sous plafond, échelles de voisinage différenciées...



Vue d'une terrasse en R+1 © La fabrique à perspectives / NeM / Sensomoto

Un réaménagement favorisant la biodiversité et les mobilités douces

Le programme s'articule autour du passage des Aulnettes, entièrement requalifié et végétalisé. Agrémenté d'une placette au bénéfice de tous ses riverains, c'est un espace de rencontre et de convivialité. Ce passage, dédié aux mobilités douces, voit sa largeur réduite pour laisser place à une vaste noue paysagère, support de biodiversité enrichie. Le parking souterrain accessible depuis la rue Pierre Brossolette libère le passage des Aulnettes de l'essentiel du flux de circulation.

La qualité paysagère est travaillée avec finesse. Riche et variée, la végétation sera issue majoritairement d'espèces locales d'Île-de-France.



Vue d'un jardin et sa terrasse privés © La fabrique à perspectives / NeM / Sensomoto

Une démarche durable

Villas Urbaines affiche une ambition environnementale forte et œuvre pour un moindre impact carbone. Le programme s'inscrit dans la démarche Bâtiments Durables Franciliens (BDF) d'Ekopolis.

Les matériaux biosourcés sont ainsi favorisés. La construction des logements aura largement recours au bois avec des façades à ossature bois et des charpentes 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 partie en Métisse®, matériau produit à base de textiles recyclés, par Le Relais, entreprise d'économie sociale et solidaire. Les 3 maisons neuves visent un niveau de performance « Maison Passive ».

La création de noues paysagères permettra une gestion autonome des eaux pluviales afin de répondre aux enjeux environnementaux et de créer des îlots de fraîcheur tout en magnifiant ce cadre verdoyant.

Ces 40 logements seront livrés au premier trimestre 2024.

