

Isola Bella



Avenue Galilée et rue Blaise Pascal
92350 – Le Plessis-Robinson

NOTICE DESCRIPTIVE

I. PRESENTATION DE L'ETAT EXISTANT

Le projet est situé dans le quartier Novéos à l'angle de l'avenue Galilée et la rue Blaise Pascal de la commune du Plessis-Robinson (92). Il est implanté sur un terrain composé de 14 parcelles cadastrales (V 81, 83, 165, 227, 233, 235, 236, 238, 240, 242, 243, 256, 259 et 262) totalisant une surface de 14118m². Le terrain est situé dans la zone UPPr2a du plan local d'urbanisme intercommunal. La parcelle est accessible par l'avenue Galilée à l'Ouest et par rue Blaise Pascal au Nord. Le terrain est situé dans une zone de restructuration urbaine qui correspond aux opérations de requalification du quartier Noveos. Il est aujourd'hui le théâtre d'ambitieux projets de développement éco-responsables qui visent à améliorer la qualité de vie et à revitaliser le parc d'activité. Il poursuit sa requalification avec Le projet « Isola Bella », où la nature et la vie citadine s'entremêlent harmonieusement.

La parcelle délimitée par une clôture, est accessible à l'Ouest par 2 accès donnant sur l'avenue Galilée. Elle est actuellement occupée par un entrepôt de stockage appartenant à CERP et présente une hauteur de R+1. Le terrain est situé dans le quartier Novéos, et ses abords se composent à l'ouest d'entrepôts, hangars et quelques bureaux, au nord d'une résidence de logements et la piscine communale, à l'est des stades de la ville et du Racing 92 et au Sud d'un parking aérien appartenant à Coca-cola. Le terrain ne présente actuellement pas d'arbres d'essences remarquables voués à être conservés.

Le secteur du projet jouit d'une bonne accessibilité, étant implanté à moins d'un kilomètre de l'échangeur entre l'A86 et moins de 500 m de la D2 (avenue Paul Langevin) qui accueille la ligne de tramway T10 Anthony-Croix-de-Berny. Le site est desservi dans un rayon d'environ 500m par la station de tram T10 Le Hameau et par la station Mail de la Plaine du T6.

II. DESCRIPTION DU PROJET

II.1- COMPOSITION DU PROJET

La composition générale du projet s'établit autour d'un espace paysager central au pourtour duquel vient s'ériger le volume bâti. Cet espace se compose d'un plan d'eau et d'espaces végétalisés permettant une mise en intimité des espaces privatifs extérieurs des logements orientés vers le cœur d'îlot.

Un bâtiment central divise cet espace, tout en préservant une continuité par l'eau.

L'espace présente une superficie totale d'environ 3500 m² entièrement dédié à la nature et au bien-être des habitants futurs.

Afin de maximiser la sérénité de l'espace central, il est prévu la construction de bâtiments en son pourtour, tel un écran de protection vis-à-vis des voiries attenantes.

Des porches visuels, ainsi que des failles piétonnes, permettent l'aération de l'espace et consentent à la création de perspectives entre le cœur d'îlot et les rues.

La composition bâtie se divise en 11 halls alternant mitoyenneté et liaisons via des porches élégants qui créent des percées visuelles au sein de l'environnement urbain en rompant le front bâti.

Ces porches habités sont conçus pour être esthétiquement attrayants et fonctionnels, en servant de terrasses et d'espaces extérieurs de qualité pour les logements des derniers niveaux, tout en offrant des vues sur la ville et la nature environnante.

Ils permettent la libre circulation de l'air, propice à limiter l'effet « îlot de chaleur », en autorisant l'effet naturel du vent par des courants d'air.

9 porches au total composent l'ensemble.

Les bâtiments présentent une variation des hauteurs allant du R+3+C pour le hall D2, au R+5+C pour les halls B, C, F, au R+6+C pour les halls A, D1, E, G I, J et R+6+2C pour le hall H.

L'ensemble présente de grandes terrasses permettant la mise en valeur architecturale du bâtiment.

Les accès aux logements se font depuis :

- L'avenue Galilée pour les halls A, H, I et J
- La rue Blaise Pascal pour les halls B et C
- Le jardin intérieur pour les halls D, D2, E, F et G

II.2- PARTI ARCHITECTURAL

En harmonie avec l'ensemble des futures constructions avoisinantes, les 11 halls composent des volumes bâtis spécifiques.

Ces volumes bâtis présentent un aspect extérieur traité avec soin. Ils reprennent le style architectural d'inspiration régionale avec une écriture classique et élégante dans la continuité de Plessis Capitaux qui s'est construit dans le quartier.

Ces volumes bâtis alternent les séquences, suivant les halls, et respecte le vocabulaire de l'architecture propre à l'ensemble du quartier. L'ensemble composant la cohérence et l'harmonie du projet.

Chaque hall adopte un style néoclassique avec des références propres.

Ils sont ainsi identifiés par le travail architectural des façades, des détails architectoniques propre à l'architecture dont il fait référence.

II.3- PARTI PAYSAGER

La transition de l'ère de l'eau facile à celle de l'eau fragile et plus récemment les canicules à répétition ont profondément marqué notre conscience environnementale.

Dans cette perspective, nous avons entrepris des démarches significatives en intégrant des espaces spécifiquement dédiés à la récupération de l'eau de pluie de l'ensemble de la parcelle, avec pour objectif principal son infiltration dans le sol et la création d'espaces paysager avec la présence d'un plan d'eau ayant comme objectif de créer un îlot de fraîcheur.

Cette approche proactive vise à atténuer les pressions sur les ressources en eau, à promouvoir une gestion plus durable et prendre les devants sur le changement climatique.

Parallèlement, notre engagement en faveur de l'environnement se manifeste également par une intégration réfléchie de l'eau dans l'aménagement, accompagnée d'une re-végétalisation adaptée.

Ces actions contribuent à restaurer la biodiversité qui fait défaut sur le site actuellement.

La création de nouveaux habitats propices à une diversité d'espèces, tels que des insectes et les oiseaux offre une opportunité unique de rétablir l'équilibre écologique. Ainsi, notre démarche globale vise à transformer notre environnement immédiat en un écosystème plus résilient et équilibré, s'inscrivant ainsi dans une perspective de développement durable.

Cette démarche se traduit ainsi par la création d'un espace paysager comportant un bassin.

Conjuguées au volume total de pleine terre généré, cet aménagement paysager permet de viser un objectif de gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle, et à créer un espace adapté apportant un confort d'îlot de fraîcheur pour les futurs résidents

Le principe de plantation permettra de limiter le besoin d'entretien et d'apport en eau, avec une recherche esthétique de la composition et des couleurs, changeantes au fil des saisons, par des types d'arbres différents :

- Des aulnes glutineux (L'ALNUS glutinosa) : idéal pour les zones humides, les aulnes sont connus pour leur capacité à fixer l'azote dans le sol grâce à une symbiose avec des bactéries spécifiques présentes dans leurs racines. Cela contribue à enrichir les sols en nutriments et à améliorer sa fertilité. L'aulne offre une valeur esthétique avec son port attrayant et ses feuilles vibrantes, ainsi qu'un habitat pour diverses espèces de oiseaux d'insectes et de mammifères.
- Merisier Fastigié (Prunus avium 'plena') : arbre à silhouette élancé avec fleuraison au printemps, et des feuille virant au rouge orangé en automne, idéale pour les espace plus étroit.
- Des cyprès chauves (Taxodium Distichum) à l'Ouest : cet arbre devient lumineux avec son feuillage d'une couleur entre le roux, le rouge et l'orange vif à l'automne
- Des saules tortueux chinois (Salix matsudana Tortuosa) : contrairement au saule pleureur, il a un port dressé, sa croissance est rapide et colorée, et elle offre une jolie palette de couleur en hiver.

Afin de compléter les compositions, des cèdres de l'Atlas (CEDRUS atlantica) viennent marquer des points focaux remarquables. Leur feuillage persistant et leur port majestueux apportent une beauté naturelle et une structure durable au paysage.

Un ensemble d'arbres en cépées, de rosiers, de massifs plantés et de haies arbustives viennent compléter l'agencement, favorisant la découverte paysagère le long du cheminement, et promulguant l'essor de la faune locale.

Une fine réflexion est également menée sur les limites parcellaires du terrain de façon à offrir une cohérence végétale d'ensemble.

Il est aussi prévu l'aménagement de terrasses et de jardins privatifs engazonnés le long de l'avenue Galilée et la rue Blaise Pascal.

Ces espaces seront protégés avec un muret plus grille doublée de la plantation de haies végétales.

Des Cyprès viennent marquer les points remarquables et les interstices du projet tels que les porches, les entrées des logements, ainsi que les placettes de rencontres...etc.

Des porches visuels, ainsi que des failles piétonnes, permettront l'aération de l'espace central et consentent à la création de perspectives entre le cœur d'ilot et les rues, laissant ainsi s'entrapercevoir la richesse végétale établie.

II.4- GESTION TECHNIQUE DU PROJET

Afin d'appréhender l'impact environnemental, le projet prévoit un mode de chauffage éco-responsable en utilisant des pompes à chaleur (PAC) pour l'ensemble des halls. En effet, les PAC exploitent principalement l'énergie thermique présente dans l'air, le sol ou l'eau, des sources d'énergie renouvelables et gratuites.

Elles nécessitent donc moins d'énergie électrique pour fonctionner par rapport à d'autres systèmes de chauffage ou de climatisation qui dépendent principalement de combustibles fossiles.

Elles permettent donc de réduire les émissions de carbone (CO2) et d'autres gaz à effet de serre tout en permettant le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

Ces dispositifs se situent sur des terrasses techniques prévues sur les toitures. Ce dispositif sera éventuellement complété par une chaufferie GAZ située en sous-sol.

Il est prévu deux aires d'attentes ordures ménagères, à l'ouest sur l'avenue Galilée à proximité du hall A et l'a à proximité du hall H, permettant ainsi une bonne accessibilité aux résidents, aux travailleurs de la collecte des déchets et aux véhicules de collecte.

Les aires d'attente, seront traitées de façon à s'intégrer dans l'environnement urbain en utilisant des matériaux tel que le bois ou encore de la végétation autour pour adoucir leur apparence et contribuer à l'amélioration de la qualité urbaine. Leur taille permet le tri sélectif.

Il est prévu l'implantation de quatre transformateurs EDF sur l'ensemble du projet. Deux, seront implantés dans le hall H et les deux autres sur le hall C et accessibles depuis la rue Blaise pascal.

II.2- PROGRAMME PREVISIONNEL – UNE MIXITÉ FONCTIONNELLE AFFIRMÉE

Le projet s'inscrit dans une approche urbaine attractive présentant une mixité fonctionnelle, un cœur d'ilot paysager, des transparences (césures) paysagères et une architecture d'inspiration traditionnelle avec des écritures élégantes à l'image des projets qui se construisent à proximité.

La programmation d'Idola Bella doit permettre la construction d'environ 36000 m² de surface de plancher à usage d'habitat représentant 600 logements collectifs

II.4- DEPLACEMENTS

A/ CIRCULATION AUTOMOBILE

L'accessibilité automobile au site s'effectue depuis les voies périphériques existantes (avenue Galilée et rue Blaise Pascal) pour ne permettre que l'accès aux entrées-sorties des stationnements des logements situés en sous-sols.

Il n'y a donc aucune circulation motorisée à l'intérieur même de la parcelle (seule une voie pompier dédiée à la sécurité incendie)

B/ CIRCULATIONS DOUCES

L'accès en cœur d'îlot se réalise uniquement en mode doux : à pied ou à vélo.

La promenade piétonne clairement délimitée serpente à travers les zones verdoyantes de l'espace central et permet aux utilisateurs de profiter d'un environnement naturel apaisant tout en se déplaçant.

C/ STATIONNEMENTS

L'offre de stationnement Vélo est d'environ 1000 vélos répartis sur chaque hall en fonction de la typologie et du nombre de logement conformément aux normes en vigueur.

L'offre de stationnement des véhicules à 4 roues est de 750 places réparties sur deux niveaux de sous-sols occupant l'emprise des bâtiments et laissant l'espace centrale libre de toute emprise bâtie.

L'accès au parking des logements se fera par l'intermédiaire de deux rampes : la première située dans le bâtiment B, qui sera accessible depuis la rue Blaise Pascal et la deuxième située dans le bâtiment H, sera accessible depuis l'avenue Galilée.

CONCLUSION

Ce futur quartier offrira une vision moderne de la vie urbaine, mettant en avant l'aspect paysager.

L'approche intentionnelle vers la gestion de l'eau et la création de milieux humides dans le paysage urbain illustre notre engagement envers la restauration écologique et la préservation de la biodiversité.

En fin de compte, notre projet va au-delà de l'esthétique traditionnelle du paysage pour devenir un catalyseur de renouveau écologique, favorisant une coexistence harmonieuse entre la nature et l'environnement bâti.