



Un écoquartier pour Villepinte : la ZAC de la Pépinière

Faisant le choix de contrôler sa densification, la Ville de Villepinte a décidé de créer un nouveau quartier à l'ouest du boulevard Robert-Ballanger. La future Zone d'aménagement concerté proposera 700 nouveaux logements d'ici 2021. Dans un écoquartier d'un nouveau genre et dans un cadre exceptionnel !

Anticiper et décider de l'avenir ! C'est la volonté de l'équipe municipale face à l'évolution du contexte urbain et économique et face à la densification de la population villepintoise. Dès 2006, Martine Valleton, au cours de son précédent mandat avait lancé le projet d'établir une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur l'ancien site de la Pépinière, le long du boulevard Robert-Ballanger, à l'extrémité ouest de la commune. Mis en sommeil par l'ancienne municipalité, le projet a été relancé en juillet 2014, quelques mois après l'installation de la nouvelle équipe municipale, menée par Martine Valleton. Destinés à accueillir une ZAC de 700 logements, le site de la Pépinière et l'ancien stade des Peupliers situé juste en face, de l'autre côté du boulevard Robert-Ballanger, vont ainsi permettre de construire un quartier offrant une qualité de vie agréable tout en anticipant l'avenir sur une zone en pleine mutation. Elle permettra également de mettre en valeur le patrimoine paysager de l'ancienne pépinière, de préserver la biodiversité du site et de créer un quartier mixte, de qualité et respectueux de l'environnement.

Accompagner la demande de logements. Le premier de ces éléments sera l'arrivée du Métro du Grand Paris qui rendra Villepinte encore plus accessible. La ligne 17 s'arrêtera au Parc des Expositions et la ligne 16 aura une gare sur le secteur des Beaudottes. S'ajouteront à ce premier facteur attractif la mutation du secteur de Paris Nord 2 et le développement économique du secteur sud de l'aéroport Charles-de-Gaulle, avec notamment l'opération Aérolians Paris sur Tremblay-en-France, en limite de commune avec Villepinte.

Tout cela se traduira par des besoins croissants et des objectifs ambitieux en termes de construction de logements traduits dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal adopté par la Ville et la Communauté d'Agglomération Terres de France, respectivement en avril et mai 2015.

Liaisons douces et bas volumes. Face à ces constats, la relance du programme de la ZAC de la Pépinière est donc devenue une nécessité. Reliée au boulevard Robert-Ballanger et à l'avenue Paul-Vaillant-Couturier notamment par une liaison douce et bénéficiant de larges espaces naturels, de promenades, de jeux pour les enfants, cette future ZAC va donc accueillir 700 logements. Ils seront construits en deux phases : 2016-2020, puis 2019-2021.

Si l'aspect extérieur des bâtiments n'a pas encore été retenu, on sait déjà qu'ils ne dépasseront pas, pour les plus hauts, situés le long de la principale voie de desserte, 4 à 5 étages. Tous les autres bâtiments, situés à proximité d'habitations existantes, ne devront pas les dépasser, avec une hauteur décroissante vers les pavillons existants.

Promouvoir l'accession à la propriété. Autre choix de la Ville : promouvoir l'accession à la propriété et limiter à 13% le taux de logements locatifs sociaux dans la ZAC de la Pépinière. Avec une explication claire : avec 29% de logements sociaux, Villepinte est au dessus du seuil de 25% imposé par la loi. D'autres programmes immobiliers sont par ailleurs en cours dans cette même zone. Ils comptent un taux important de logements sociaux, ce qui permet ainsi de trouver l'équilibre et de rester au dessus du seuil sur le secteur.

École et résidence pour personnes âgées. Qui dit nouveau quartier dit nouveaux besoins. La construction d'un groupe scolaire de 6 à 10 classes est donc d'ores-et-déjà prévue dans cet écoquartier. Ainsi que la construction d'une résidence pour personnes âgées. On devrait également trouver des commerces et des services en pied d'immeuble.

Autant d'atouts qui feront de l'écoquartier de la Pépinière un quartier mixte, de qualité et respectueux de l'environnement.

Les intervenants sur ce projet : la Ville de Villepinte et la direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat, Grand Paris Aménagement, l'agence d'Urbanisme Dutertre, l'agence de paysage Sosson, Cap Terre, consultant spécialisé en développement durable. ●

CHRONOLOGIE

14 décembre 2006

Création de la ZAC par la Ville de Villepinte sous le mandat de Martine Valleton

19 juin 2007

Désignation de Grand Paris Aménagement comme aménageur

6 septembre 2007

Signature du Traité de Concession d'Aménagement

2008-2014

Projet mis en sommeil par l'ancienne municipalité

11 juillet 2014

Reprise en main du dossier par la nouvelle équipe municipale et prolongation de la convention jusqu'au 6 septembre 2021

3 octobre 2015

Reprise du projet

Fin 2015

Premières interventions sur le site avec lancement du débroussaillage, des diagnostics de terrain et des diagnostics archéologiques

1^{er} semestre 2016

Modification du Plan Local d'Urbanisme

3^e semestre 2016

Dépôt des premiers permis de construire

4^e trimestre 2016

Démarrage des travaux des espaces publics

1^{er} trimestre 2017

Démarrage des travaux de construction des bâtiments

2019

Livraison des premiers programmes

2021

Fin de l'opération



Martine Valleton,
Maire de Villepinte,
Conseiller départemental
de Seine-Saint-Denis

« Villepinte de demain se construit aujourd'hui. Dans quelques années, les zones d'activités (Aérolians, Asia Business Center...) feront partie intégrante de notre paysage villepintois. Il faudra alors loger les nombreux salariés de ces ZAC qui souhaitent habiter près de leur travail. Les 700 logements de la Pépinière pourront en partie les accueillir.

Villepinte se construit dans un esprit de famille : toutes les générations seront accueillies dans cette ZAC. Les enfants dans un groupe scolaire, les personnes âgées dans une résidence qui leur sera dédiée et les parents dans les logements.

Enfin, Villepinte se tourne vers l'avenir en bâtissant un écoquartier: développement durable, respect et maintien de la Pépinière, mobilité douce...»

paroles D'ÉLUE

En chiffres

700
logements

13 hectares dont une friche de 11,4 ha de l'ancienne pépinière

4,8 hectares d'espaces paysagers à terme

45 % de surfaces constructibles et en continuité du tissu existant

1 résidence pour les personnes âgées

1 groupe scolaire de 6 à 10 classes

Écoquartier

Afin d'encadrer et de garantir la réalisation d'un quartier ambitieux en matière de développement durable sur la ZAC de la Pépinière et du stade des Peupliers, la Ville de Villepinte et le Grand Paris Aménagement ont choisi de s'engager dans la démarche de labellisation EcoQuartier délivrée par l'État. Parmi ces engagements, on peut citer la valorisation du patrimoine local, naturel et bâti, la mise en place d'un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques, ou encore la mise en avant des principes de mobilités douces et de transport collectif, afin de réduire la dépendance à l'automobile. On retrouvera ainsi parmi les priorités hautes de cet écoquartier, la création de connexions entre les espaces végétalisés voisins comme le Parc du Sausset, le Bois de la Tussion pour valoriser une vraie trame verte sur le territoire. Conçu dès le départ pour s'appuyer sur un espace naturel existant, l'écoquartier de la Pépinière pourra également être relié à terme au nouveau réseau de chaleur géothermique Géopicta. Un pas de plus dans la volonté municipale d'œuvrer pour la préservation de l'environnement. ●



Le site de la Pépinière

C'est un site assez incroyable puisqu'il s'agit véritablement d'une ancienne pépinière horticole et arboricole, qui a fermé ses portes dans les années 1980 et qui a été laissée à l'abandon. On y trouve donc de très beaux alignements d'arbres, plantés à l'époque et qui se sont développés ensuite sans aucune intervention de l'homme. Parmi les nombreuses espèces que l'on trouve sur place, on peut citer le pin noir d'Autriche, le cyprès de l'Arizona, le sophora du Japon, le peuplier blanc fastigié, le cèdre de l'Himalaya ou encore le séquoia géant. Les espèces plus « locales » sont également bien représentées comme les tilleuls, les platanes, les saules pleureurs, les noisetiers.

L'enjeu de l'aménagement de la ZAC sera de conserver un maximum d'arbres, de créer avec le « déjà là ».

Ceux qui ne pourront pas être maintenus sur place seront transplantés à quelques centaines de mètres.

L'idée serait de pouvoir recréer à terme une vraie pépinière sur le site et une réserve d'arbres pour de futures plantations ailleurs dans Villepinte. ●



ZAC DE LA PÉPINIÈRE
PLAN DE MASSE

