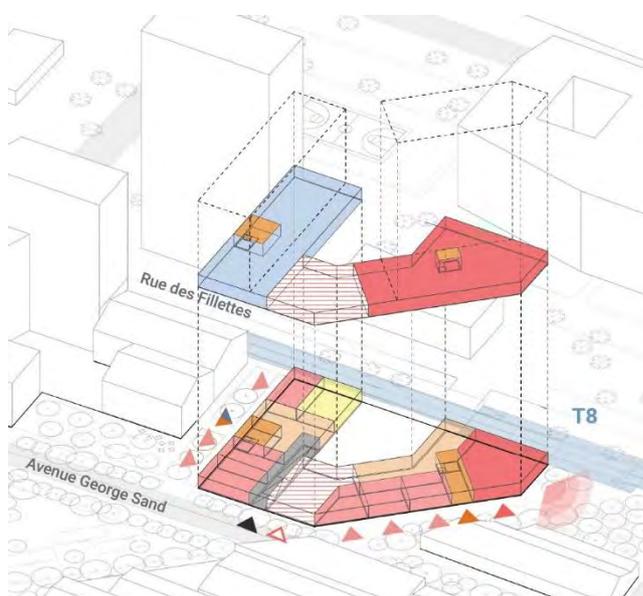


Socle actif lot Fillettes sud de la Zac Montjoie

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

DESCRIPTIF DE LA CONSULTATION INVESTISSEUR REZ-DE-CHAUSSEE ACTIFS

Réponse jusqu'au 12/09/2025



Contact :

ami-commerces-montjoie@sequano.fr



Table des matières

A.	Contexte : DU PROJET URBAIN AU LOT CONCERNE.....	3
1.	La Zac Montjoie au sein de la Plaine Saint-Denis.....	3
2.	Le secteur Sud-Est de la Zac Montjoie	4
B.	LES ATTENTES DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET	6
1.	Les objectifs et l'esprit d'une cession maîtrisée à un investisseur unique	6
2.	L'objet de la consultation.....	6
3.	Les orientations d'exploitation des actifs	8
C.	MODALITES DE CESSION A L'INVESTISSEUR.....	10
1.	Les modalités de la cession	10
2.	Le calendrier prévisionnel	10
3.	Les engagements de l'acquéreur	10
D.	MODALITES DE L'AMI	11
1.	Identification de l'Aménageur	11
2.	Composition du dossier de consultation.....	11
3.	Modifications de détails au dossier de consultation	11
4.	Composition des dossiers de candidatures.....	11
5.	Différents et litiges.....	12
6.	Déroulement de la consultation	13
E.	Conditions d'envoi ou de remise des offres.....	13

La mise en service du prolongement du T8 rue des Fillettes prévue en 2031, permettra de desservir le quartier de la Plaine, en reliant le territoire de Plaine commune (Stade de France, Saint-Denis Porte de Paris, Epinay) à la station Rosa Parks (Paris). Parallèlement, la Zac de la Montjoie entre désormais dans sa **dernière phase opérationnelle**, avec la **mutation prévue de trois secteurs portant chacun ses ambitions** :

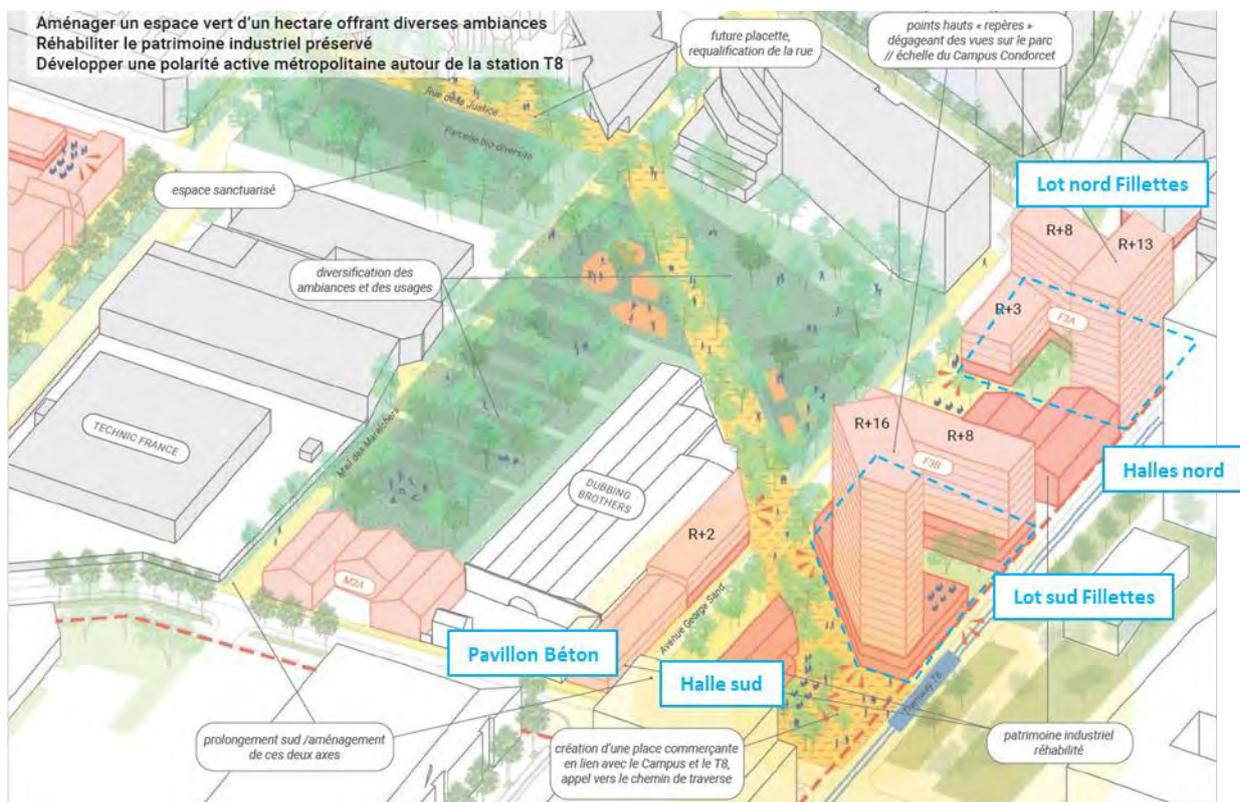
- Sud-Est (angle rues des Fillettes / rue de la Montjoie) : vocation commerciale
- Nord-Ouest (angle la rue du Landy / avenue du Président Wilson) : commerces sur l'avenue Wilson, et services et autres activités sur l'avenue Amilcar Cabral
- Centre (deux grands bâtiments d'activité et universitaire, à restructurer de part et d'autre de la rue de la Croix Faron) : activités productives et un café-restaurant

L'aménagement des espaces publics est coordonné à ces programmations des rez-de-chaussée : le « chemin de traverse », itinéraire végétalisé permettant de traverser la Zac du Nord-Ouest au Sud-Est a aussi pour vocation d'être le support et la connexion entre ces rez-de-chaussée actifs.

2. Le secteur Sud-Est de la Zac Montjoie

Le développement du secteur Sud-Est de la Zac Montjoie prévoit la réalisation de quatre programmes de logements avec des rez-de-chaussée commerciaux, un parc, ainsi que la réhabilitation et la reprogrammation de trois halles industrielles pour des activités ouvertes au public (sport, alimentaire, culturelle, etc.). Ce secteur a **vocation à devenir un pôle particulièrement attractif pour le quartier**.

Secteur Sud-Est Zac Montjoie : grand parc, logements, halles et rez-de-chaussée actifs



La programmation globale sur le secteur est la suivante :

- **Environ 230 logements** : 15 149 m² SDP
 - 75 logements en accession (lot Sud-Fillettes)
 - 86 logements en BRS (lots Sud-Fillettes et Nord-Fillettes)
 - 44 logements en LLS (lot Nord-Fillettes, résidence autonomie à l'étude)
- **Commerces & services** : 3 290 m² SDP
- **Activité** : 5 806 m² SDP
 - Bâtiment d'activités neuf (M2A) sur la rue de la Montjoie
 - Trois halles à la programmation hybride : Pavillon béton (735m² SDP sur deux niveaux) ; halle Sud : 576m² SDP (emprise au sol) ; halles Nord : 795m² SDP (emprise au sol)

Ces trois halles font l'objet d'un AMI dédié, pour identifier un groupement investisseur(s) et exploitant(s) avec des **ambitions de réhabilitation, de forte ouverture au public et de mixité d'usages**. La définition de la programmation reste ouverte aux propositions. Au regard des connexions évidentes entre les rez-de-chaussée et les halles, **il est par ailleurs admis, et même encouragé, de se positionner sur ces deux AMI si les mécanismes de pérennité favorisent la qualité du projet d'ensemble**.

Le foncier de ce secteur est actuellement presque entièrement maîtrisé, et en cours de viabilisation, **les programmes seront livrés au début de l'année 2029**.

L'aménagement des espaces publics en lien avec ces constructions sera composé :

- D'un grand **parc aux fonctions variées** : pour la détente, les usages sportifs et récréatifs, et comme refuge de biodiversité ;
- De **placettes publiques** permettant une forme de prolongement des rez-de-chaussée, notamment une placette commerçante au pied de la station de T8, en lien avec le Campus Condorcet, créant un appel vers le chemin de traverse.

Ce secteur se situe par ailleurs déjà actuellement à 10 minutes à pied de la station de métro Front Populaire (L12) et moins de 15 minutes à pied de la station de RER B La plaine stade de France.

B. LES ATTENTES DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

1. Les objectifs et l'esprit d'une cession maîtrisée à un investisseur unique

La cession en bloc des cellules à rez-de-chaussée à un seul investisseur (ou groupement d'investisseurs) à un prix prédéfini et maîtrisé est mise en place dans une logique de partenariat entre l'investisseur et les collectivités, l'investisseur venant en appui et en cohérence avec les politiques d'intérêt général, au service du développement des territoires et de ses usagers.

C'est dans le cadre de cette mission partenariale et pour garantir des loyers relativement bas, incluant des mesures d'accompagnement prudentielles et spécifiques, que le prix d'acquisition maîtrisé des coques par l'investisseur a été construit, grâce à une cession de charges foncières à un prix décoté au promoteur, à qui, obligation est donnée de vendre les rez-de-chaussée à ces prix encadrés.

Les collectivités souhaitent que la collaboration avec l'investisseur permette :

- de collaborer sur la conception des locaux afin de **garantir une plus grande pérennité** des usages dans le temps ;
- d'apporter des **offres de produits et services variées et de qualité** répondant aux besoins divers des usager.e.s du quartier, y compris les plus faibles pouvoir d'achat ;
- de permettre à des **porteurs de projet de qualité et de typologie variée** de développer leur offre au sein de ce pôle commercial attractif, notamment des acteurs de l'ESS et acteurs émergents ;
- de se donner les moyens de la **meilleure articulation possible entre les socles actifs et l'espace public** ;
- **d'occuper au plus tôt les socles** livrés pour valoriser rapidement le nouveau secteur.

2. L'objet de la consultation

Le candidat recherché : un investisseur ou un groupement d'investisseurs ayant une vocation de portage long des socles et motivé par l'impact territorial, soit que l'investissement et la gestion dans le temps ne soit pas motivé par une seule logique financière en vue d'optimiser la rentabilité, mais intègre la nécessité de créer des aménités et externalités positives pour le territoire, même si elles sont de moindre rentabilité financière.

Les locaux à acquérir et attentes de programmation :

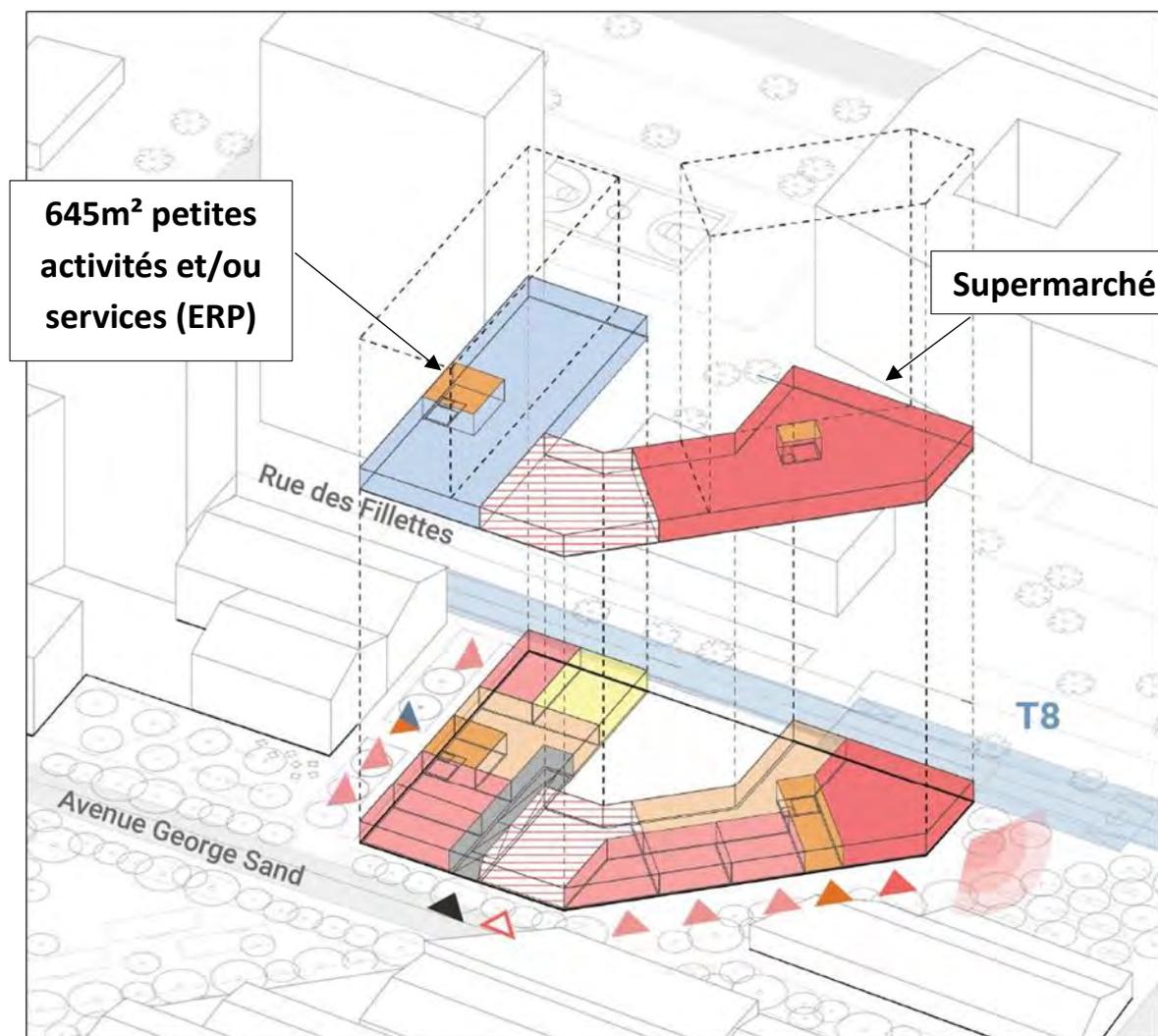
- Une cellule de 1 400m² SDP disposée en RDC et R+1 destinée à une moyenne surface alimentaire ;
- 6 cellules de 70 à 100m² pour un total de 474m² SDP destinées à des activités commerciales, dont une partie sera réservée à des activités commerciales, de l'ESS ou acteurs émergents. Le dimensionnement des cellules pourra être revu selon l'avancement de la programmation d'exploitation ;
- 645m² SDP en R+1 de typologie bureau, qui pourraient être destinés à des activités accueillant du public (formation, services de l'ESS, ...) au regard des besoins fort identifiées sur le territoire.

Les loyers cibles pour les acteurs de l'ESS ou acteurs émergents du territoire seront de 70 à 150 € HT HC/m²/an.

Ses missions sur les locaux listés ci-dessus :

- La **programmation précise**, associée un **plan d'exploitation prévisionnel**, un **plan des RDC ajusté** si besoin (ex : division des cellules), et les **prescriptions techniques** – en lien avec l'aménageur, le promoteur et la collectivité ;
- **L'acquisition** à un prix déjà défini et le **portage sur 10 ans minimum** des locaux ;
- La **commercialisation et la mise en exploitation** en concordance avec la programmation définie, après validation des occupants par la collectivité ;
- En tant que de besoin, **accompagner les preneurs** dans leur structuration et la mise en place de leur projet, la réalisation des travaux, etc. A ce titre, des mesures d'accompagnement seront à prévoir, comme des franchises de loyers ou loyers progressifs ;
- Avoir une **politique d'animation** des socles.

Plan des socles actifs à céder, objet du présent AMI



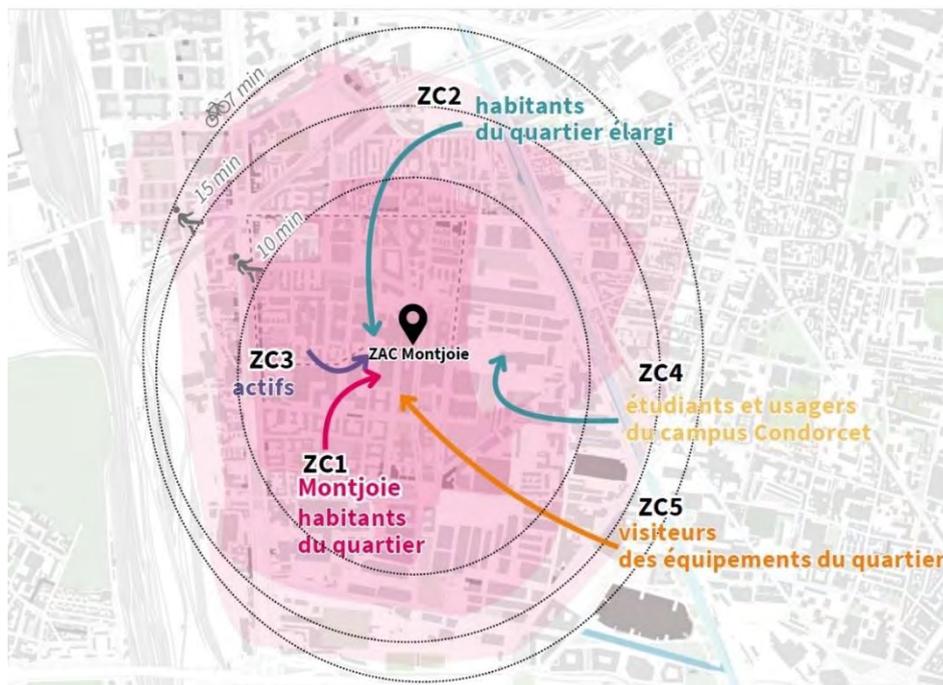
Il est précisé que l'organisation des surfaces pour la moyenne surface alimentaire est définitive (grande surface de vente à l'étage) et a été dessinée de sorte à garantir un linéaire commercial actif en fin du

chemin de traverse. La surface de petites activités/services (ERP) comme les cellules commerciales complémentaires au supermarché peuvent donner lieu à une nouvelle proposition de séparation.

3. Les orientations d'exploitation des actifs

Un travail d'étude d'opportunités commerciales et de définition des besoins du bassin de population du secteur a été mené, et est présenté en annexe du dossier de consultation.

Cette étude confirme le **besoin de cette nouvelle centralité commerciale pour le quartier** pour l'équivalent de 15 000 ménages identifiés sur plusieurs zones de chalandises développées ci-dessous :



En effet, l'étude identifie une réelle carence en activités et commerces sur le secteur qui sont principalement localisés en périphérie du quartier comme l'illustre la carte ci-dessous :



En conclusion, il est attendu comme activités développées dans les cellules commerciales :

- Une moyenne surface alimentaire (cellule fléchée d'environ 1400m², locomotive commerciale du secteur) ;
- Des activités de restauration en cohérence avec l'offre éventuellement développée sur les halles à proximité ;
- Une boulangerie ;
- Tout autre commerce/service permettant une animation du linéaire du socle actif, et répondant à des besoins identifiés pour la population.

Au-delà d'une première proposition réalisée par l'investisseur dans le cadre de l'AMI, les activités ciblées et les montages prévus seront discutés et soumis à l'agrément de l'aménageur et de la collectivité.

C. MODALITES DE CESSION A L'INVESTISSEUR

1. Les modalités de la cession

Les surfaces **vendues** au candidat investisseur retenu le seront **par le promoteur** immobilier désigné par l'aménageur dans le cadre de la réalisation du lot Fillettes Sud. Ces surfaces seront vendues **en VEFA**.

Ces surfaces vendues par le promoteur à l'investisseur le **seront dans le cadre de charges foncières cédées par l'aménageur au promoteur**. Le promoteur indiquera dans l'acte de cession à l'investisseur les conditions de la vente reprenant les conditions listées plus loin dans le présent dossier.

Ces cessions aménageur/promoteur et promoteur/investisseur pourront intervenir simultanément.

Les **prix de cession du promoteur à l'investisseur** seront fixés à :

- 2000€/m² SU HT vitrine posée pour les commerces ;
- 2500€/m² SDP HT pour les surfaces à typologie de petite activités et/ou services (ERP).

2. Le calendrier prévisionnel

A titre indicatif, le calendrier prévisionnel de développement du lot à bâtir « Fillettes Sud » dont le rez-de-chaussée sera cédé à l'investisseur est le suivant :

- Juin 2025 : désignation du promoteur en charge du développement du lot
- Fin Juin 2025 : engagement du promoteur sur les conditions de réalisation
- Juillet 2025 : lancement d'un concours d'architecte
- Novembre 2025 : désignation du lauréat du concours
- Novembre 2025 : signature d'une promesse de vente entre le promoteur et l'aménageur
- Mars 2026 : dépôt du permis de construire
- Décembre 2026 : vente du terrain au promoteur
- 1^{er} semestre 2029 : livraison du programme par le promoteur

3. Les engagements de l'acquéreur

L'acquéreur devra signer une convention avec l'aménageur au moment de l'acquisition, où il s'engagera sur les éléments suivants :

- les loyers pratiqués, les activités développées, la pérennité des activités ;
- la durée de détention des actifs : 10 ans minimum ;
- les conditions de revente au terme du portage.

D. MODALITES DE L'AMI

1. Identification de l'Aménageur

La société Séquano Aménagement, société anonyme d'économie mixte au capital de 15 966 066 euros, dont le siège social est à Bobigny (93000), Immeuble Irrigo, 27 rue de Paris, identifiée sous le numéro Siren 301 852 042 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bobigny, représentée par Monsieur Pascal Popelin, agissant en qualité de directeur général, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du conseil d'administration du 13 novembre 2017, renouvelé dans ses fonctions par le conseil d'administration du 21 septembre 2023.

2. Composition du dossier de consultation

Les documents suivants seront remis par l'Aménageur à chaque candidat :

- A. Le présent règlement de consultation ;
- B. **Projet de Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) du lot et ses annexes – à titre informatif**
 - le projet d'annexe n°1 au CCCT, comprenant le programme des constructions ;
 - l'annexe n°3 au CCCT comprenant le Cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de la Zac (CPAUPE) ;
 - l'annexe n°4 au CCCT comprenant la fiche de lot ;
- C. L'étude de prospective commerciale réalisée à l'échelle du quartier de la Plaine pour le socle actif ;
- D. Synthèse du bilan d'exploitation prévisionnel, à compléter ;
- E. Plan parcellaire – **à titre informatif** ;
- F. Plan de Cession du lot promoteur – **à titre informatif** ;

Il appartient au candidat d'en vérifier la teneur. Il devra signaler au maître d'ouvrage par écrit ou email dans un délai maximum de cinq (5) jours ouvrés à compter de sa réception, toute omission qu'il aurait pu constater dans la composition du dossier. Les pièces manquantes lui seront alors adressées au plus tard dans les quarante-huit (48) heures à compter de la réception de la demande.

3. Modifications de détails au dossier de consultation

L'Aménageur se réserve le droit d'apporter, au plus tard quatre jours avant la date limite fixée pour la remise des offres, des modifications de détail au dossier de consultation.

Les concurrents devront alors répondre sur la base du dossier modifié.

Si, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite fixée pour la remise des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

4. Composition des dossiers de candidatures

- **Les documents à remplir :**
 - o Les chiffres clés du bilan ;
 - o Le candidat devra également joindre un bilan prévisionnel d'exploitation à 10 ans détaillant les recettes et dépenses par cellule et par an.

- Les CV des intervenants du projet, notamment du contact principal désigné pour assurer le pilotage du montage et des échanges avec l'aménageur et la collectivité ;
- Un extrait de K-BIS du candidat ou des candidats du groupement de candidats ;
- La déclaration du chiffre d'affaires des trois dernières années du candidat ou chacun des membres du groupement de candidats ;
- Tous documents attestant des capacités financières du ou des candidats ;
- La présentation de 1 à 5 références pour des opérations similaires ;
- Une note de 25 pages présentant le projet du ou des candidats, et décrivant les points suivants :
 - o Une **présentation du ou des candidats** sur leurs activités ;
 - o Les **patrimoines détenus**, leur présentation succincte (contexte, activités, durées des baux) ainsi que la **stratégie de développement** ;
 - o Une **analyse du contexte et du potentiel** assortie de **premières orientations sur la commercialisation** (activités ciblées et type d'acteurs qui seront repris dans le tableau des chiffres clés) ;
 - o Les **capacités à identifier les exploitants** (méthodes, réseaux, réalisations) et la **stratégie de commercialisation** prévue sur ce programme ;
 - o La **stratégie de gestion des actifs** : gestion en propre ou par un gestionnaire externe ;
La **stratégie d'exploitations** : prix des loyers envisagés sur les actifs, objectifs de rendements, péréquation envisagée selon les activités à insérer sur le socle, durée des baux, l'animation des rdc en période de transition, actions d'urbanisme transitoire, mesures d'accompagnement à l'amorçage et aux moments des renouvellements (franchises et réductions de loyers, prise en charge des travaux, etc.). En notant que les loyers cibles pour les acteurs de l'ESS ou acteurs émergents seront de 70 à 150 € HT /m²/an.
 - o Une **proposition de méthode pour garantir la pérennité d'une programmation** qualitative et adaptée aux besoins du territoire tout au long du portage et au-delà ; et piloter le partenariat avec les collectivités dans la durée ;
 - o Le **calendrier** opérationnel.

5. Différents et litiges

Il est stipulé que le conventionnement passé avec le candidat retenu au cours de cet AMI n'engage aucune des parties l'une envers l'autre. Le candidat retenu restera un partenaire privilégié jusqu'à l'acquisition des actifs en VEFA. C'est au cours de cette acquisition que les conditions décrites à la convention seront rendues contractuelles.

Les parties s'engagent à tout mettre en œuvre pour régler à l'amiable les contestations qui pourraient surgir au titre du présent règlement.

A défaut, les litiges relèveront de la compétence du Tribunal de Grande Instance de Bobigny.

6. Déroulement de la consultation

Les candidats remettront leur dossier de candidature **au plus tard pour le 12 septembre 2025** au format numérique, et aux coordonnées précisées dans le présent règlement.

A l'issue de la remise de ces dossiers, les candidats pourront être auditionnés afin de préciser leurs dossiers.

Le candidat retenu se verra soumettre une convention d'engagement avec l'aménageur, le positionnant comme partenaire privilégié pour l'acquisition des cellules commerciales désignées et surfaces de bureaux/services.

E. CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DES OFFRES

Les propositions doivent être transmises avant la date et l'heure indiquées sur la première page du présent règlement en format dématérialisé par l'usage d'une plateforme permettant le téléchargement du dossier ou par mail.

Les offres devront être transmises via l'adresse suivante : ami-commerces-montjoie@sequano.fr
En indiquant en objet du mail, l'AMI auquel le candidat soumissionne.

Etablissement public territorial de Plaine Commune

Zac de la Montjoie à Saint-Denis

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS (CCCT) SITUES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE LA ZAC



Immeuble Carré Plaza
15-17, promenade Jean-Rostand
CS70045, 93022 Bobigny Cedex
Tél : 01 48 96 64 00
Fax : 01 48 96 63 99

25 janvier 2018-Ind.4

SOMMAIRE

Article 1 -	Dispositions générales	3
Article 2 -	Division des terrains par l'aménageur	4
TITRE I - Dispositions d'ordre général		
Article 3 -	Objet de la cession	5
Article 4 -	Délais d'exécution	5
Article 5 -	Prolongation éventuelle des délais	5
Article 6 -	Sanctions à l'égard du constructeur	6
Article 7 -	Vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués	8
Article 8 -	Nullité	8
TITRE II – Dispositions bilatérales		
CHAPITRE I -	Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics	9
Article 9 -	Obligations de Séquano	9
Article 10 -	Garde et entretien	9
CHAPITRE II -	Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail	10
Article 11 -	Urbanisme et architecture	11
Article 12 -	Bornage ; clôtures	12
Article 13 -	Desserte des terrains cédés ou loués	13
Article 14 -	Branchements et canalisations	13
Article 15 -	Chauffage et eau chaude sanitaire	14
Article 16 -	Electricité	14
Article 17 -	Gaz	15
Article 18 -	Télécommunications	15
Article 19 -	Branchement d'assainissement	16
Article 20 -	Etablissement des projets du constructeur	16
Article 21 -	Coordination des travaux	18
Article 22 -	Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur	19
Article 23 -	Clause d'insertion sociale	20
Article 24 -	Dépôt de garantie	21
TITRE III - Règles et servitudes d'intérêt général		
Article 25 -	Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 10	
Article 26 -	Servitudes	
Article 27 -	Tenue générale	
Article 28 -	Association syndicale	23
Article 29 -	Assurances	24
Article 30 -	Modification du cahier des charges	24
Article 31 -	Litiges ; subrogation	24

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Etablissement du CCCT

Aux termes d'une convention de concession d'aménagement passée en application des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme et rendue exécutoire en date du 8 mars 2011 avec la communauté d'agglomération de Plaine Commune, Séquano, s'est vue confier l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (Zac) de la Montjoie à Saint-Denis (93200).

Conformément aux dispositions de l'article 20-4 du traité de concession d'aménagement et de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, Séquano a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite Zac.

1.2 Organisation du CCCT

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ces dispositions sont d'ordre public.
- Le titre II définit les droits et obligations de Séquano et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la Zac et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages communs.

1.3 Opposabilité

Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre Séquano et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil. Le premier titre peut être invoqué par le préfet, au titre du dernier alinéa de l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Chaque assujetti est fondé à se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la Zac.

1.4 Substitution

A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique concédante sera substituée de plein droit à Séquano dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

1.5 Insertion dans l'acte

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6 Appellation des parties

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- on désignera sous le vocable de "constructeur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
- on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou d'un bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique...
- on désignera sous le vocable « terrain », le terrain objet de la cession par Séquano ;
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable " Séquano " ou "Société" ou "aménageur", la Société d'économie mixte (SEM) chargée de l'aménagement de la Zac dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.7 Fixation du prix de cession

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 20 de la convention de concession d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par Séquano en accord avec la collectivité publique concédante.

Cela exposé, Séquano entend diviser et céder les terrains de la Zac de la Montjoie à Saint-Denis (93200) dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

En vertu des dispositions de l'article R. 442-1 c) du Code de l'urbanisme, cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement.

TITRE I - DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions défini dans l'acte de cession ou de location ainsi qu'à l'annexe 1 du présent CCCT.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions des documents d'urbanisme applicables et du titre II ci-après.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à Séquano son projet au stade de l'esquisse puis de l'APS, voire l'APS modifié, ainsi que le dossier définitif de construction **un mois au moins** avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;

Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

2. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 4 (quatre) mois à compter de la date de signature de la promesse de vente ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte qui est prise en considération à ce titre ;

En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 (trois) mois à compter de la signature de l'acte authentique ;
4. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 30 (trente) mois à compter de la signature de l'acte authentique.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à Séquano d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de Séquano.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

5.1. Cas de force majeure

Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logement. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

5.2. Causes légitimes de suspension du délai d'exécution des travaux

Seront considérées comme des causes légitimes de suspension du délai d'exécution des travaux fixé à l'article 4.4 ci-dessus:

- les intempéries, pendant lesquelles le travail aura été suspendu ou arrêté sur le chantier et qui auront été dûment constatées par une attestation du maître d'œuvre de l'opération, établie sur la base des données de la station météorologique la plus proche du chantier, à laquelle les parties conviennent de se rapporter à cet égard,
- les grèves (quelles soient générales, particulières au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou aux professions dont l'activité dépend de celle-ci et notamment au secteur socioprofessionnel des transports ou spéciales aux entreprises ou prestataire de service travaillant sur le chantier),
- le redressement ou la liquidation judiciaires des ou de l'une des entreprises ou prestataires de service effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs, à l'exception de l'entreprise de gros œuvre ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre, d'arrêter ou de limiter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des défauts ou des négligences imputables au constructeur),
- les troubles résultant d'hostilité, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier,
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (EDF, GDF compagnie des eaux, France Télécom, etc...), sauf du fait d'une carence du Constructeur ; la justification de ce retard sera prouvée par le double de la demande faite par le Constructeur et l'attestation du maître d'œuvre d'exécution constatant le retard pris dans le planning ;
- la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette qui entraînerait un arrêt de chantier ;
- la découverte fortuite de pollution du sol autre que celle révélée par les études effectuées préalablement à la signature de l'acte authentique de vente et nécessitant des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- la découverte d'anomalies du sous-sol autres que celles révélées par les études effectuées préalablement à la signature de l'acte authentique et nécessitant des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties s'en rapporteront à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux de construction.

5.3. Dans les cas ne relevant pas de la force majeure ou ne constituant pas une cause légitime de suspension des délais et lorsqu'il s'agit d'événements imprévus susceptibles de modifier sensiblement le planning du chantier et d'allonger le délai des travaux fixé à l'article 4, le constructeur aura la possibilité de saisir l'aménageur afin d'étudier de bonne foi les causes de ce retard et de solliciter une prolongation de délai. Cette demande formelle (lettre recommandée avec accusé de réception,) devra être dûment motivée et les parties se concerteront afin de fixer un planning recalé compte tenu des événements survenus.

Dans le cas d'une prolongation de délais, les indemnités prévues à l'article 6 du présent CCCT sont gelées pendant la durée de cette prolongation de délais.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location et leurs annexes, Séquano pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes.

6.1. Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, Séquano le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, Séquano pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum de 15/100 (15 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 15 %, Séquano pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

6.2. Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par décision de Séquano, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par Séquano, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 15 % du prix de cession hors taxes.

Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de Séquano étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de Séquano.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de Séquano, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

6.3 Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location et le régime applicable.

6.4 Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 7 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'annexe 1 du présent cahier des charges.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser Séquano de ses intentions, au moins 3 mois à l'avance.

Séquano pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un Constructeur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 15 %. En cas de vente, à un Constructeur désigné ou agréé par Séquano, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, Séquano pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de Séquano.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

En cas de cessions successives, les Constructeurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage ... etc, qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par Séquano ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II - DISPOSITIONS BILATERALES

CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES DANS LE DOMAINE PUBLIC

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE SEQUANO

Séquano exécutera, en accord avec la collectivité publique concédante et conformément au(x) document(s) d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale dont la constitution est éventuellement prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par Séquano sont définies dans le « cahier des limites de prestations particulières » (« CLPP ») annexé au présent document (annexe 2).

Sous réserve que d'autres délais ne soient fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, Séquano s'engage à exécuter :

- tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments, dans un délai de 6 mois à compter de la libération des abords des bâtiments, constatée lors de la signature d'un procès-verbal établi contradictoirement entre Séquano et le constructeur à la demande de ce dernier, sous réserve expresse que soient respectés les dispositions des documents d'urbanisme en vigueur.
- tous les travaux de voirie définitive, dans un délai de 6 mois après la date où tous les bâtiments prévus sur dans la Zac seront terminés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

A cette fin, le constructeur s'engage à avertir l'aménageur de la date de livraison de l'immeuble au moins sept mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception, et à libérer les abords du chantier au moins six mois à l'avance, de manière à ce que les entreprises de VRD puissent intervenir en pied de bâtiment dans les conditions réglementaires de sécurité.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à Séquano si les travaux étaient rendus irréalisables du fait des causes légitimes de suspension de délai telles qu'énoncées à l'article 5.2 des présentes, d'un cas de force majeure, de la non information de la date de livraison de l'immeuble ou de la non libération des abords du chantier au moins six mois à l'avance par le constructeur. La preuve de la motivation et de la durée de l'empêchement, est à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 10 – GARDE ET ENTRETIEN

10.1 Remise des ouvrages

Conformément à l'article 22 de la convention de concession d'aménagement, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

Cette définition s'applique à l'ensemble du présent CCCT.

10.2 Utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur sont gardés par lui jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou à une association syndicale. L'aménageur pourra interdire au public, ainsi qu'aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

10.3 Entretien

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par le constructeur demeureront sous sa garde tant que cette remise n'aura pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou à une association syndicale, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges... etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture sera adressée à l'association et les dépenses seraient réparties conformément aux statuts de l'association.

Les sommes dues à l'aménageur seront comptabilisées sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 20 ci-après.

La collectivité compétente ou l'association syndicale assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

10.4 Documentation

A la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes, tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

CHAPITRE II - TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

ARTICLE 11 – URBANISME ET ARCHITECTURE

11.1 Lien avec la Zac

Tout projet, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, sera soumis à l'avis de l'urbaniste de la Zac.

L'aménageur a désigné un urbaniste de Zac, chargé pour son compte de vérifier la cohérence des projets de constructions particulières avec le projet d'ensemble à travers le respect des règles d'urbanisme et des différents cahiers des charges joints au dossier de vente.

Sa mission comprend les actions suivantes :

- élaboration de la fiche de lot.
- présentation du parti pris d'aménagement et explication des règles aux constructeurs et à leurs maîtres d'œuvres.
- Conseil au cours de l'élaboration des projets et de leur réalisation pour chercher à en améliorer la qualité architecturale et l'insertion paysagère.
- Vérification des ambitions environnementales (énergie, eau, biodiversité, matériaux, pollution...)
- Participation au choix des couleurs et matériaux de la façade avec échantillon sur site
- Avis formel sur les projets avant dépôt des dossiers de permis de construire. L'avis référerà aux règles édictées dans les documents d'urbanisme en vigueur et par les différents cahiers des charges joints au dossier de vente : un avis négatif interdira le dépôt du permis de construire en l'état.

La désignation de la maîtrise d'œuvre du constructeur s'effectuera en étroite coordination avec Séquano, son maître d'œuvre urbain, l'établissement public territorial Plaine Commune et le constructeur.

11.2 Documents d'urbanisme en vigueur

Le constructeur et Séquano s'engagent à respecter les dispositions des documents d'urbanisme en vigueur dans l'ensemble de leurs documents constitutifs (rapport de présentation, orientations d'aménagement, règlement, documents graphiques, ... etc) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que les documents d'urbanisme en vigueur sont des documents réglementaires et opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme. En aucun cas la responsabilité de Séquano ne pourra être engagée en raison des dispositions des documents d'urbanisme en vigueur ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

11.3 Prescriptions techniques architecturales et urbanistiques

Pour assurer une cohérence architecturale de l'ensemble du site, l'aménageur remet à chaque constructeur préalablement à sa demande de permis de construire, un document intitulé « cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales », qui sera annexé au présent CCCT (annexe 3) et la fiche de lot, annexe n°4 du présent CCCT.

Ces prescriptions devront être prises en compte dans la phase d'étude, de permis de construire et de réalisation du projet.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment imposer l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles. D'une façon générale, la qualité architecturale s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets et devra notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

Une attention particulière devra notamment être apportée au traitement des limites, délimitations à l'intérieur d'un îlot (dessin de clôtures, de grilles, etc.) et en limites séparatives (dessin de porte d'entrée,

porte de parking, etc.), à la qualité des plantations et à la gestion des eaux pluviales ainsi qu'au traitement des façades et aux choix des matériaux utilisés. Le traitement des limites de propriété, de même que le choix des matériaux, devront faire l'objet d'une coordination avec Séquano et l'établissement public territorial Plaine Commune.

Le projet purgé de sa faisabilité technique et financière, devra faire l'objet d'un débat lors d'une présentation conjointe avec l'aménageur réunissant les différents partenaires du projet urbain au minimum 2 mois avant le dépôt du dossier de permis de construire.

L'avis favorable de l'aménageur sur le permis de construire est obligatoire au dépôt de celui-ci.

11.4 Prescriptions énergétiques et environnementales

Les prescriptions environnementales inscrites dans le CPAUPE en termes de contraintes environnementales, de biodiversité, de gestion des eaux pluviales sont à prendre en compte par le constructeur dès la conception de son projet, notamment le raccordement au réseau EP en gravitaire qui a des conséquences importantes sur la conception des projets, façades et espaces verts.

Le constructeur s'engage à ce que son programme de travaux fasse l'objet d'une certification environnementale adéquate. La certification sera à la charge du constructeur. Il lui appartiendra d'entreprendre les démarches auprès de l'organisme pour obtenir cette certification.

Le constructeur devra pouvoir produire les justificatifs de mise en œuvre de cette démarche à première demande de l'aménageur.

11.5 Communication et Concertation

Le futur constructeur s'engage à la demande de Séquano, à participer à toutes réunions de concertation avec les riverains ou de présentation aux élus et services de la Ville de Saint-Denis et de Plaine Commune, quel que soit le stade d'avancement de l'opération.

ARTICLE 12 - BORNAGE ET CLOTURE

12.1 Bornage

L'aménageur fera procéder à ses frais par un géomètre à :

- L'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- Le bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation, le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du dit terrain.

Le constructeur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par le constructeur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

Le constructeur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées.

En aucun cas, le constructeur ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages soient à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur dans les conditions définies ci-après.

Ces dispositions, concernant notamment les fondations, s'appliquent également pour toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, le constructeur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

12.2 Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à ce dernier la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire.

ARTICLE 13 – LIMITES DES PRESTATIONS ET DEFINITION

La limite des prestations dues par Séquano et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le "cahier des limites de prestations particulières" (« CLPP », annexe n°2 du présent CCCT).

Les ouvrages à la charge de Séquano seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec l'EPT Plaine Commune, conformément aux prescriptions du programme des équipements publics et des documents d'urbanisme en vigueur, et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 14 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par l'aménageur, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

Pour toutes interventions inscrites dans l'emprise du programme des équipement publics (PEP) de la Zac, le constructeur aura l'obligation de faire intervenir pour la réalisation de ses travaux, les entreprises mandatées par l'aménageur en charge de la réalisation des espaces publics

La remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux sera supportée intégralement par le constructeur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal contradictoire avec l'aménageur. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 10 jours, tout dépassement de ce délai entraînera l'application de pénalités telles que prévues à l'article 6.

Après remise des ouvrages par l'aménageur aux collectivités compétentes ou aux sociétés concessionnaires, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Les conditions générales d'exécution des réseaux sont rappelées ci-après et les prestations respectivement dues par l'aménageur et le constructeur sont décrites dans le cahier des limites de prestations Particulières (« CLPP », annexe n°2 du présent CCCT).

La fiche de lot, en annexe 4 du présent CCCT, précise îlot par îlot les modalités de desserte spécifiques.

A l'exception des travaux prévus par le cahier des limites de prestations particulières (« CLPP », annexe n°2 du présent CCCT) comme étant à la charge de l'aménageur, le constructeur prendra à sa charge tous les travaux de branchements complémentaires utiles.

Le constructeur devra en outre se conformer :

- aux projets de l'aménageur ou tous documents relatifs aux espaces publics transmis par l'aménageur,
- aux dispositions des plans joints au permis de construire.

ARTICLE 15 – RESEAUX DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

La ville de Saint-Denis souhaite étendre son service public local de chaleur de distribution collective de chauffage urbain et d'eau chaude sanitaire pour l'alimentation des immeubles à édifier dans le périmètre de la Zac de la Montjoie.

Dans ce cas, le constructeur est obligatoirement tenu de se brancher au réseau pour le chauffage de tous ses bâtiments et leur desserte en eau chaude, sous réserve que les délais de réalisation de ce réseau soient compatibles avec la livraison de ses immeubles. Les travaux de branchement correspondants seront à la charge entière de le constructeur. Il sera tenu de souscrire une police d'abonnement du modèle en vigueur.

La fourniture de chaleur ou d'eau chaude sanitaire pourra être suspendue ou différée jusqu'à ce que le constructeur ait acquitté sa participation aux dépenses d'installation du chauffage, si, un mois après mise en demeure restée infructueuse, le constructeur n'a pas versé au gestionnaire du réseau la totalité de sa participation aux dites dépenses.

Des exonérations à l'obligation de se brancher sur le réseau collectif pourront être accordées par l'aménageur, en accord avec la collectivité compétente, la collectivité concédante et conformément aux règles d'urbanisme applicables.

Lorsque des sous-stations de chauffage ou des chaufferies seront prévues sur leurs parcelles, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, le Constructeur devra réserver gratuitement dans ses immeubles des locaux "ad hoc" conformes aux spécifications techniques qui leur seront notifiées par le gestionnaire du réseau.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces sous-stations ou chaufferies, et canalisations de desserte, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement, le libre accès, à tout moment, de son personnel et de celui de ses entreprises aux installations en cause et les dégagements permanents nécessités par le passage du matériel.

Si le constructeur souhaite prendre de l'eau chaude sanitaire par panneaux solaires, en complément de l'alimentation en eau du réseau de chaleur, sa participation aux installations du réseau ne sera pas minorée.

ARTICLE 16 - ELECTRICITE

Pour toutes les opérations de constructions neuves situées dans la Zac de la Montjoie, le chauffage électrique est proscrit.

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur son(ses) terrain(s) ou dans son(ses) bâtiment(s), le constructeur devra mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires, même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs constructions.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par Séquano tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution. En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins qu'il ne préfère l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 17 – GAZ

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

En cas de la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant l'exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux ad-hoc, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui qu'au profit du gestionnaire du réseau. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 18 - TELECOMMUNICATIONS

Lorsque l'aménageur réalisera une infrastructure de télécommunication composée de fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.

ARTICLE 19 – BRANCHEMENTS D'ASSAINISSEMENT

Dans chaque bâtiment, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, etc.), les eaux usées et, le cas échéant, les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Les rejets en séparatif de chaque parcelle devront s'adapter au mode de récupération implanté côté espace public.

Les rejets des eaux EU/EV seront collectés dans un ouvrage canalisé suivant les prescriptions identifiées dans le cahier de limite des prestations.

Les rejets à débit limité des eaux pluviales seront collectés côté espace public par une gargouille et un caniveau, relié à une noue aux abords de la parcelle.

Les espaces publics ont fait l'objet d'une démarche innovante de traitement des eaux pluviales en gravitaire et en aérien, les opérations doivent donc se raccorder au niveau demandé.

Le constructeur soumettra à Séquano les plans de ces dispositifs de prétraitement, avant tout commencement des travaux.

Séquano donnera son accord ou demandera au constructeur d'effectuer les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à des modifications des équipements publics de traitement seront à la charge du constructeur.

ARTICLE 20 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR

Séquano a d'ores et déjà établi les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés. A cet effet, elle a notamment établi un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, ainsi que des fiches de lot définissant le plan-masse, le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent, assorties de définition graphique des limites physiques des prestations, conformément au « CLPP » joint en annexe au présent CCCT.

20.1 Etablissement des projets du constructeur avant dépôt du Permis de Construire

Le processus de mise au point du projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'urbaniste de la Zac aux différentes étapes de sa conception (esquisse - APS - accord préalable au dépôt de PC - APD). A cet égard le constructeur devra fournir à l'urbaniste de la Zac, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la Zac.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec Séquano l'équipe de maîtrise d'œuvre en charge de la coordination urbaine de la Zac de la Montjoie et l'EPT Plaine Commune et en conformité avec le CCCT et ses annexes.

Le constructeur devra respecter les directives de l'urbaniste de la Zac, le cas échéant celles du paysagiste de la Zac.

L'aménageur pourra établir les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, il pourra notamment établir des plans masses définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

L'aménageur pourra également établir des esquisses de plans masses, qu'il fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 2 du présent cahier, dite programme des prestations techniques particulières.

Le Constructeur communiquera une copie du dossier complet de demande du permis de construire pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4 ci-dessus, accompagné des pièces suivantes :

- Au 1/200
 - o plan des aménagements extérieurs avec notamment : circulations piétons, emplacements gardiens, voiries privées, circulations du ramassage des ordures

ménagères, dépôts des poubelles, la voirie pompier avec cotes de distance aux immeubles et rayons de braquage, installations spécifiques Incendie (RIA, colonne sèche, poteaux, etc...).

- o Plan de nivellement
- o Projet de VRD avec points de raccordement aux réseaux + notice de gestion gravitaire des eaux de pluie.
- o Dossier complet façades et plans, vues perspectives, matériaux,

- Au 1/100

- o plan des parkings à chaque niveau avec cotes des dallages et rampes, mode de ventilation (détail).
- o plans des sous-sols avec emplacement des points pénétrations fluides en planimétrie et en altimétrie.
- o Plans des RdC avec altimétrie des seuils au droit des accès du bâtiment (hall, sorties de secours, rampe parking, livraisons etc.)
- o Coupes transversales sur le domaine public.

- Notice thermique et environnementale (eau, matériaux, plantation...), dans le respect de la charte de DD annexée et intégrant les notices de calcul justificatives.

Pour le bon déroulement du suivi, les dossiers papier des plans cotés et à l'échelle avec notice devront être accompagnés des fichiers dwg correspondant et conformes.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales (annexes 3 et 4) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'aménageur devra pouvoir s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). L'aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur pour accord, les projets concernant ses raccordements aux réseaux et aux voiries de desserte, ainsi qu'une copie du dossier complet de demande de permis de construire avant dépôt de ce dossier, dans le délai fixé à l'article 4 ci-dessus.

Pour les réseaux qui feraient l'objet d'un raccordement par le constructeur dans l'emprise du domaine public, le constructeur devra :

- soumettre pour approbation le planning des dits travaux et les plans d'exécution des ouvrages avec note de calcul un mois avant le début des travaux, afin que l'aménageur puisse s'assurer de la compatibilité des travaux projetés avec les ouvrages à sa charge.
- fournir à l'aménageur le plan de recollement des ouvrages réalisés au plus tard un mois après leur achèvement. Ce plan sera établi par un géomètre expert.

L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études, de ses choix et du respect de ses obligations.

20.2 Etablissement des projets du constructeur avant consultation des entreprises

Avant consultation des entreprises, le constructeur devra communiquer à Séquano une copie du dossier de consultation des entreprises. Ce dernier devra inclure une charte chantier Propre. Une réunion spécifique sera organisée avec l'équipe de coordination.

Séquano s'assurera dans la continuité du travail sur le permis de construire et, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales ont été observées, que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage), et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'examen du dossier par Séquano ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

ARTICLE 21 - COORDINATION DES TRAVAUX

La réalisation des travaux s'effectuera dans les conditions prévues au présent article et conformément à la charte chantier à faibles nuisances (annexe 5 du présent CCCT).

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans. De plus, le constructeur aura à reprendre les travaux non conformes à ses obligations et en particulier aux plans d'exécution des ouvrages qu'il aura préalablement remis à l'aménageur.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur pour les besoins de sa construction, le constructeur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

Interlocuteur chantier

Chaque constructeur désignera nominativement un représentant qualifié « Référent de l'opération », afin d'assurer toutes les liaisons nécessaires entre maîtres d'ouvrage. Ce représentant devra en particulier se rendre à toutes convocations, séances d'information ou réunions, auxquelles il aura été convoqué par Séquano. Il devra être capable, en cas de nécessité, de prendre les décisions au nom du constructeur dans la limite de ses attributions et /ou délégations liées à sa fonction. Il sera accompagné d'un référent environnement, pour assurer la mise en œuvre des objectifs environnementaux et énergétiques.

Information de l'aménageur

Pour assurer une bonne interface dans le suivi des travaux, le constructeur s'engage à diffuser mensuellement à l'aménageur un point d'étape sur l'avancement de son opération en y intégrant une rubrique spécifique concernant les points de coordination aménageur/constructeur et sur les objectifs environnementaux.

Réunion de coordination

Une réunion à minima bi-mestrielle pour assurer la bonne coordination des travaux sera à prévoir avec l'aménageur et son équipe. En cas de besoin ces réunions pourront être plus fréquentes. Elles traiteront entre autre des points suivants :

- Choix des matériaux et des plantations
- Suivi du chantier propre
- Suivi et mise à jour du planning de chantier
- Coordination du calendrier et des travaux aménageur / constructeur

Recollement

Dans un délai de 8 semaines après l'achèvement, de tout ou partie d'ouvrage en interface avec les travaux d'aménagement, le constructeur devra mettre à disposition de Séquano un dossier à jour concernant le relevé du bâti et des éléments superficiels.

A première demande, ces documents seront fournis en double exemplaire, dont un format Informatique à Séquano.

En fin de chantier et au plus tard dans un délai de 3 mois, l'aménageur ayant transmis au moins quatre semaines avant les plans de recollement des réseaux qu'elle aura réalisés, le constructeur devra fournir le dossier des plans de recollement de son ouvrage. Ces documents seront fournis en double exemplaire, dont 1 reproductible à l'aménageur, et porteront :

- Plan de recollement des travaux :

- Pour les constructions : fondations, constructions au niveau du sol, constructions en surplomb, construction réservées à l'accrochage des opérations futures ;
- pour les ouvrages de VRD : tracé et caractéristiques des réseaux, nivellement en NGF des espaces extérieurs. Le schéma de gestion des eaux pluviales sera communiqué à part.

- Bilan de chantier propre

Le défaut de transmission des documents de recollement dans le délai indiqué entrainera une pénalité de 1000€ par jour de retard prélevé sur le dépôt de garantie visé à l'article 24 ci-après à compter du premier jour suivant les 3 mois de l'achèvement de la construction.

ARTICLE 22 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celui-ci pourra se retourner contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

En cas de manquement du constructeur à l'une des obligations stipulées au présent cahier des charges de cession de terrain, une mise en demeure de remplir ses obligations lui sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si cette mise en demeure n'est pas suivie d'effet dans le délai imparti, Séquano pourra faire exécuter elle-même ces obligations aux frais du contrevenant.

Le constructeur est solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs. Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts de toute nature causés par eux aux ouvrages réalisés par Séquano (voirie, réseaux divers, aménagements ...), ainsi qu'à l'ensemble des ouvrages publics existants sur le site de l'opération.

Le constructeur devra s'assurer que les entrepreneurs et leurs sous-traitants éventuels, intervenant pour son compte, aient souscrit une assurance de responsabilité civile d'une garantie suffisante. Cette garantie doit être illimitée pour les dommages corporels.

Les entrepreneurs et leurs sous-traitants éventuels devront remettre au constructeur les attestations relatives aux polices dès notification du marché et en tout état de cause avant tout commencement d'exécution des travaux. Ces attestations doivent émaner soit de mutuelles, soit de compagnies, soit d'agents généraux. Elles devront préciser les montants garantis, les franchises et les échéances de versement des primes.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de mètres carrés de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Il est rappelé que toute occupation du domaine public (installation de containers, dépôt de matériaux, pose de palissades...) doit faire l'objet d'une autorisation des services de police et de voirie municipale.

Sans préjudice de l'application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, lorsque des travaux seront exécutés à proximité de lieux habités ou fréquentés, les Constructeurs et leurs entrepreneurs devront prendre à leurs frais et risques toutes dispositions nécessaires pour réduire, dans toute la mesure du possible, les gênes occasionnées aux usagers et aux voisins (difficultés d'accès et de circulation, bruit des engins, vibrations, fumées, poussières...).

L'assainissement du chantier, et notamment l'évacuation des eaux pluviales et usées, devra être effectué conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 23 - CLAUSE D'INSERTION SOCIALE

La mise en œuvre des clauses d'insertion représente un levier important dans la construction de parcours d'insertion et associe le développement local et le développement de l'offre d'insertion.

Cette démarche associera étroitement le constructeur, les entreprises, les organismes de formation et le réseau d'accueil dans une dynamique partenariale concrète au bénéfice des demandeurs d'emploi.

L'introduction, dans le cadre des consultations des entreprises d'une clause liant l'exécution des contrats passés par le constructeur à une action de lutte contre le chômage et pour l'insertion professionnelle, est l'occasion de favoriser le développement d'activités au bénéfice de personnes en parcours d'insertion. Elle permet également d'orienter les demandeurs d'emploi vers des secteurs d'activité en recherche de compétences.

Le constructeur s'engage à faire figurer dans les marchés de travaux une clause d'insertion, permettant de favoriser l'emploi local, et la mise en place de dispositifs de formation de type « passerelle entreprise » ou contrats en alternance.

Il est donc proposé au constructeur de :

- Intégrer une clause sociale aux marchés visés par le projet,
- Mobiliser ses services internes sur ce sujet afin d'appuyer la démarche,
- Fournir à la Maison de l'Emploi du territoire de Plaine Commune l'ensemble des informations nécessaires à la conduite du projet,
- Désigner un référent interne chargé de la coordination entre les services internes et la Maison de l'Emploi du territoire de Plaine Commune,
- Définir et présenter les missions de contrôle de l'exécution de la clause et d'application des sanctions prévues aux futurs contrats.

Chaque opération lancée devra faire faire l'objet d'une analyse partagée afin de déterminer la possibilité ou non d'inclure une clause sociale (qui correspondra au minimum à 5% des heures travaillées sur l'opération concernée). Le constructeur s'appuiera sur la Maison de l'Emploi du territoire de Plaine Commune pour l'assister dans la mise en œuvre de ce dispositif d'insertion (notamment la rédaction des pièces de marché sur le volet social).

En contrepartie de l'engagement du constructeur, l'EPT Plaine Commune mobilisera ses services et les différents acteurs travaillant dans le domaine de l'insertion pour apporter aux entreprises dont les marchés seront soumis à une clause d'insertion, un service leur permettant d'anticiper le plus en amont possible leurs besoins en recrutement et les compétences associées nécessaires.

Afin d'assurer la cohérence de ce dispositif à l'égard des entreprises et des demandeurs d'emploi, les partenaires ont décidé de mutualiser leurs compétences au sein de la Maison de l'Emploi du territoire de Plaine Commune.

La Maison de l'Emploi du territoire de Plaine Commune propose :

- Assister, conseiller et accompagner pour la rédaction et le calibrage de la clause puis dans sa mise en œuvre,
- Informer les entreprises sur les dispositifs mis en place pour répondre à leurs besoins et favoriser l'insertion,
- Faire converger les offres d'emploi à la Maison de l'Emploi du territoire de Plaine Commune,
- Accueillir le public et évaluer ses compétences professionnelles,
- Accompagner le public dans les mises à l'emploi et assurer un suivi,
- Mobiliser les outils spécifiques au public jeune (banc d'essai, chèque insertion, programme régional de formation...),
- En lien avec les entreprises, assurer le montage d'actions de formation, si nécessaire, afin d'adapter le public aux attentes des entreprises,
- Mobiliser les prestations d'évaluation et les mesures d'aide à l'embauche,
- Analyser les besoins prévisionnels d'embauche et mobiliser les outils et actions de formation pour répondre aux besoins des entreprises,
- Procéder au contrôle de l'exécution des actions d'insertion dans le respect de la clause définie aux futurs contrats,

- Proposer le cas échéant l'application des sanctions prévues au contrat (pénalités, résiliation aux torts exclusifs),
- Effectuer des bilans intermédiaires et annuels à partir des indicateurs et des outils de reporting développés par ses services.

ARTICLE 24 - DEPOT DE GARANTIE

Le constructeur versera à l'aménageur, à la signature de l'acte authentique de vente, un dépôt de garantie fixé à 5% du prix de vente H.T.

Ce dépôt de garantie est destiné à garantir :

- le respect des prescriptions contenues dans le présent CCCT et ses annexes,
- le paiement des pénalités encourues par le constructeur et résultant de l'application des obligations prévues au présent CCCT et à ses annexes.

Le non-respect des prescriptions du CCCT et de ses annexes ainsi que l'application des pénalités en résultant sera constatée par l'aménageur et notifiée par ce dernier au constructeur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette notification précisera la décision de l'aménageur de mettre en œuvre les dispositions du présent CCCT ainsi que le montant qui sera prélevé sur le dépôt de garantie, de manière définitive et sans contestation possible de la part du constructeur.

Il est par ailleurs précisé que ce dépôt de garantie sera conservé intégralement par l'aménageur (et ce quelle que soit l'étape du projet du constructeur à laquelle l'écart serait constaté) dans le cas où le ou les événements suivants ne seraient pas réalisés :

- la construction du constructeur ne respecterait pas le profil environnemental demandé ;
- la construction du constructeur n'obtiendrait pas la certification environnementale demandée ;
- la construction du constructeur n'obtiendrait pas le label énergétique ou les performances demandées ;

Le constructeur s'oblige à transmettre par lettre recommandée avec accusé de réception à l'aménageur les documents justifiant de l'atteinte des objectifs fixés pour la construction à chaque étape clé du projet. La non réalisation des événements ci-dessus visés ainsi que l'application des pénalités en résultant sera constatée par l'aménageur et notifiée par ce dernier au constructeur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette notification précisera la décision de l'aménageur de mettre en œuvre les dispositions du présent CCCT ainsi que la conservation du dépôt de garantie par l'aménageur, de manière définitive et sans contestation possible du constructeur, à titre d'indemnité forfaitaire.

Si pendant le cours des travaux, le montant du dépôt de garantie venait à se révéler inférieur de plus de 50 % de son montant initial, le constructeur serait tenu d'en reconstituer le montant intégral dans les 8 jours de la demande de l'aménageur.

Le montant du dépôt de garantie sera restitué au constructeur après présentation à l'aménageur de la déclaration d'achèvement des travaux, déduction faite des sommes prélevées au titre de l'application des pénalités résultant du non-respect des prescriptions du CCCT et de ses annexes.

TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 25 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Le cas échéant, pour les espaces privatifs qui seront définis dans l'acte de cession ou de location, l'association syndicale compétente prévue à l'article 24 ci-après, assurera cet entretien pour le compte de l'ensemble des constructeurs implantés dans le périmètre syndical, et dans les conditions fixées par les statuts de la dite association.

ARTICLE 26 – USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

26.1 Parties non construites

Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II du titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie ... etc.) et sauf d'autre part les parties dites espaces privatifs expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'article 22-2 ci-dessus.

26.2 Servitude réciproque

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre. En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

26.3 Servitude de passage des réseaux

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

ARTICLE 27 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. L'aménageur pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

Article 28 – ASSOCIATION SYNDICALE

28.1 Création d'ASL, modèle de statuts et objet

Il pourra être créé entre tous les propriétaires de fonds situés dans la Zac, à l'exception des personnes publiques, pour leurs bâtiments, une ou plusieurs associations syndicales libres.

Le cas échéant, le périmètre de chaque association sera défini par l'aménageur au fur et à mesure de l'avancement de l'aménagement de la zone.

Chaque propriétaire fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son fonds. Au cas où le propriétaire céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, à faire partie de l'association au lieu et place de son bailleur.

En conséquence, le propriétaire, par le seul fait de la vente ou du bail, adhère définitivement à ladite association syndicale.

La (ou les) association(s) syndicale(s) aura obligatoirement pour objet : la propriété, la gestion, l'administration, la police et l'entretien de la voirie, des espaces libres, des aires de jeux, des parkings, des parcs et espaces verts, des réseaux de toute nature, et généralement de tous ouvrages d'équipement d'intérêt collectif appartenant aux syndicaux ou à l'association syndicale elle-même.

La (ou les) association(s) syndicale(s) aura la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par l'aménageur et que ce dernier n'aurait pas, soit cédé aux syndicaux, soit remis aux collectivités ou à leurs concessionnaires. L'association syndicale aura l'obligation d'accepter ce transfert de propriété dans la mesure où celui-ci serait consenti gratuitement ou pour une somme symbolique.

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle sera propriétaire sans les avoir proposés préalablement et en tant de bien de retour à la personne publique compétente.

La répartition des voix et des charges sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher pouvant être construits sur les parcelles de chacun des constructeurs.

28.2 ASL spécifiques

Des associations syndicales spécifiques pourront être créées en ce qui concerne certains réseaux auxquelles le constructeur adhère définitivement par le seul fait de la vente ou du bail.

Les voix sont alors réparties :

en ce qui concerne le chauffage, proportionnellement au nombre de calories souscrites, et les charges proportionnellement aux consommations indiquées par les compteurs ;

- en ce qui concerne la télédistribution ou le réseau d'antenne collective, proportionnellement au nombre de m² de plancher construits.

28.3 Constitution automatique

La ou les association(s) syndicale(s), selon le cas, sera automatiquement constituée dès la première vente ou location par l'aménageur d'une parcelle située à l'intérieur du périmètre syndical.

Dans le cas de copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires devront obligatoirement être représentés par le syndic.

28.4 Répartition des voix

Pour la répartition des voix et des charges, les fonds non encore vendus ou loués par l'aménageur ne seront pas pris en compte.

ARTICLE 29 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 30 - MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 26), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de Surface de Plancher que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

ARTICLE 31 - LITIGES, SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre l'aménageur et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

L'aménageur subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Vu et approuvé
A Saint-Denis, le 09 MARS 2020


Le Président de l'EPT Plaine Commune



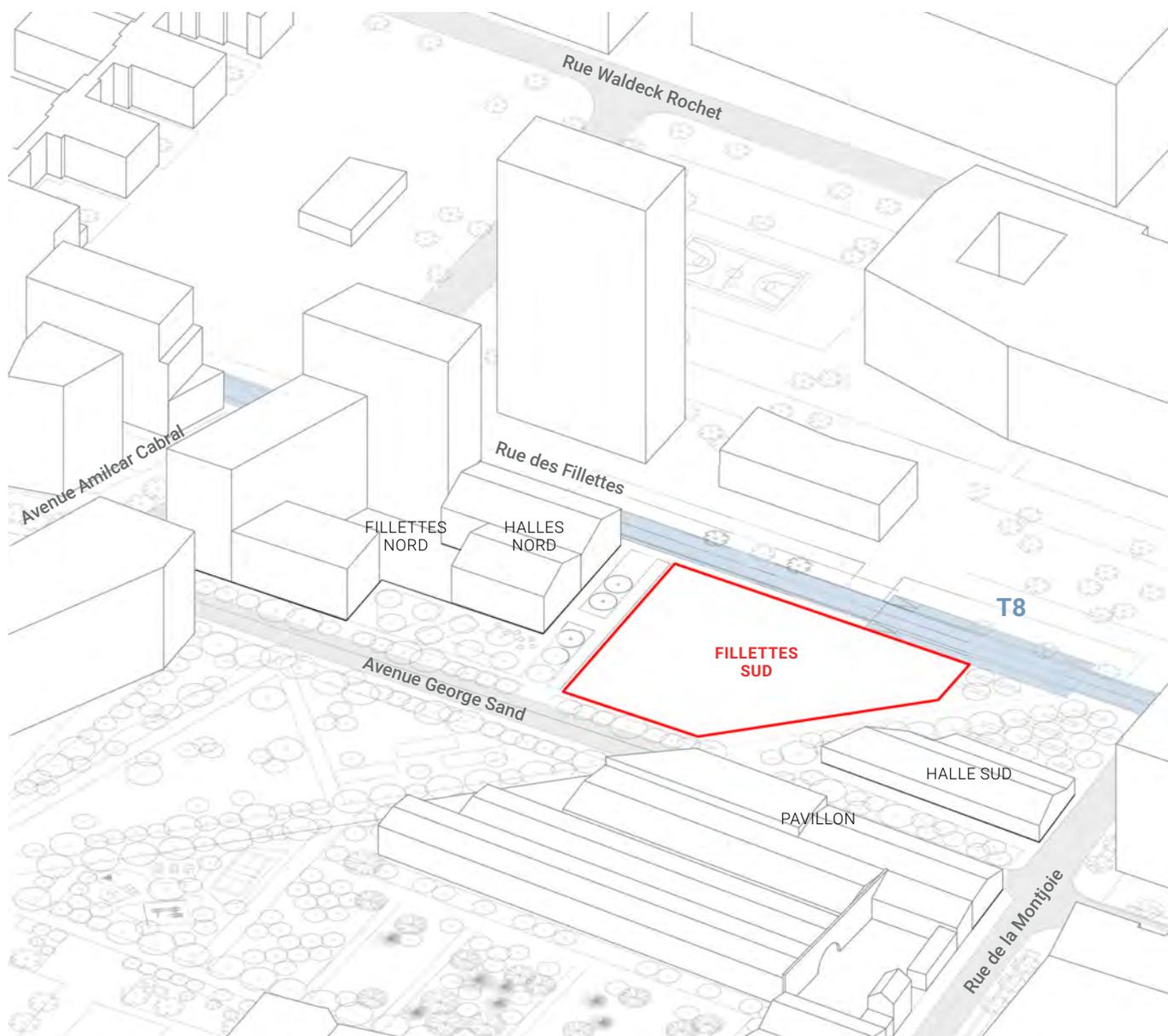
ANNEXES

- Annexe 1 : Programme de construction, objet de la cession (article L311-6 du code de l'urbanisme)
- Annexe 2 : Cahier des Limites de Prestations Particulières (CLPP)
- Annexe 3 : Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE)
- Annexe 4 : Fiche de lot spécifique à chaque projet
- Annexe 5 : Charte Chantier à faibles nuisances

FICHE DE LOT FILLETTES SUD

Avenue George Sand - Rue des Fillettes

ZAC de la Montjoie, Saint-Denis



Le PLUi de Plaine Commune est en cours de révision.

Le projet de révision a été arrêté en conseil de territoire en novembre 2024, et est téléchargeable à cette adresse : <https://plainecommune.fr/revision-plui/>

Le projet devra être conforme au PLUi « Révision », dont la date d'approbation est visée en janvier 2026.

D'ici là, des règles sont susceptibles d'évoluer suite aux avis PPA et à l'enquête publique. Il doit également répondre aux différentes OAP thématiques.

L'application de la CQCN s'impose également à l'opération qui devra être conforme à l'ensemble des prescriptions impératives.

Par ailleurs le maître d'ouvrage devra également mettre en œuvre, en les choisissant, certaines des prescriptions optionnelles lui permettant d'ajouter 8 points minimum et s'engagera à faire certifier l'opération auprès de CERQUAL (certification territorialisée).

Le projet doit également répondre à des objectifs ambitieux de réemploi, réutilisation et recyclage tels que décrits dans la « Charte économie circulaire » a minima.

Des outils sont mis à disposition par Plaine Commune afin de faciliter l'atteinte des objectifs de cette charte :

- des « catalogues de matériaux » listant les gisements issus des chantiers de démolitions / réhabilitations :
<https://transfert.plainecommune.fr/index.php/s/f9pcpeyNFadTsmr>
- un annuaire d'acteurs proposant des matériaux issus du réemploi / réutilisation / recyclage : <https://transfert.plainecommune.fr/index.php/s/liP07CfmE7APd6Y>
- une liste des plateformes physiques proposant des matériaux de réemploi ; et des centrales à béton proposant des granulats recyclés :
<https://transfert.plainecommune.fr/index.php/s/PBF21xERy2lyN8L>
- les plateformes numériques dédiées type Cycle up, Backacia...
- d'autres outils à venir en cours de développement : Manuel d'application de la charte, clausier, FAQ, Book...

SOMMAIRE

1. RAPPEL DE LA ZAC ET ÉTAT DES LIEUX

2. PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES

- 1 Emprise parcellaire
- 2 Implantation, alignements et ouvertures
- 3 Epaisseur des bâtis
- 4 Gabarits et hauteurs
- 5 Programmation générale
- 6 Programmation RDC
- 7 Stationnement
- 8 Ecriture architecturale

3. PRÉCONISATIONS PAYSAGÈRES

- 1 Les entités paysagères
- 2 La pleine terre et le rapport au sol
- 3 Thèmes paysagers développés sur le lot
- 4 Les clôtures, matériaux et mobiliers
- 5 Les toitures paysagères

4. PRÉCONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

- 1 Décarboner la construction
- 2 Adapter l'architecture au climat
- 3 Changer les mobilités
- 4 Gérer les pluies
- 5 Accueillir la biodiversité
- 6 Projet respectueux de la santé
- 7 Le temps du chantier
- 8 Accompagner l'arrivée des usagers

5. PRÉCONISATIONS TECHNIQUES

- 1 Classification des bâtiments et défense incendie
- 2 Découpage juridique de l'entité

1.
RAPPEL DU PLAN
GUIDE DE LA ZAC



Dernière phase d'aménagement de la ZAC de la Montjoie



-  Périmètre de la ZAC
-  Lot Fillettes Sud
-  Îlots en cours d'étude
-  Espaces publics créés / requalifiés

PLAN GUIDE DE LA ZAC DE LA MONTJOIE

La ZAC de la Montjoie est au centre géographique de la Plaine Saint-Denis. Elle offre donc l'opportunité de pouvoir développer des liens, physiques et programmatiques, qui trouvent des résonances sur l'ensemble du territoire de la Plaine. Il s'agit d'imaginer un nouveau futur au quartier, en réaffirmant la ZAC de la Montjoie dans le concert des opérations d'aménagement à l'œuvre. Pour ce faire, le projet doit retrouver un ancrage plus profond à son territoire élargi et à son histoire.

Il s'appuie sur le principe d'une « restructuration urbaine, économique et sociale ». Les objectifs sont de lutter contre l'insalubrité, de conforter et développer l'habitat et l'activité en vue d'une mixité sociale et urbaine plus importante et de permettre un développement de la vie sociale par la création de nouveaux espaces publics et équipements.

Les invariants de l'opération d'aménagement

- L'implantation d'un parc d'1Ha,
- Un développement en accompagnement de l'arrivée du T8 et en lien avec les opérations d'aménagement du quartier,
- Des espaces publics pour conforter la trame verte et bleue et la desserte en espaces verts des habitants afin d'apaiser le quartier,
- Le maintien et la reconversion de certains bâtiments anciens,
- Une confortation de la mixité fonctionnelle : logements, activités & RDC actifs.



Le « chemin de traverse » et les typologies d'espaces publics de la ZAC



- Lot Fillettes Sud
- Îlots en cours d'étude
- Venelles / mails piétons
- Placettes
- Dessertes locales apaisées
- Desserte principale
- Squares et parc

RECOMPOSER LA ZAC DE LA MONTJOIE GRÂCE À LA MISE EN PLACE D'UNE DIAGONALE VERTE

L'affirmation de la ZAC de la Montjoie en tant que lieu, véritable destination du quotidien pour les habitants et usagers de la Plaine Saint-Denis, doit être forgée par une nouvelle lecture du quartier et de son contexte. En s'appuyant sur les reliquats de tracés historiques, la stratégie urbaine pour la dernière phase de la ZAC de la Montjoie se structure autour d'une diagonale fédératrice : **un chemin de traverse de la Plaine Saint-Denis**. Ce nouveau lien est ainsi aménagé comme une promenade, qui met en connexion des espaces aux caractéristiques diverses mais dont la dimension piétonne, végétale et vivante est remarquable et unificatrice.

En cœur de quartier mais, connecté à ses deux extrémités, ce chemin de traverse s'ancre dans le territoire plus vaste de la Plaine par le travail de deux accroches au niveau de deux lieux stratégiques :

- À l'extrémité sud-est : à l'angle Montjoie/Fillettes, futur arrêt du T8 en lien avec le Campus Condorcet.
- À l'extrémité nord-ouest : à l'angle Landy/Président Wilson où le passage sous les voies ferrées permet une connexion avec le quartier du Landy.

Ce chemin de traverse de la Plaine Saint-Denis, doit être forgé par la complémentarité de trois attitudes de projet :

- **Retrouver une échelle Faubourienne** le long de cet axe afin d'offrir au quartier une richesse typologique et des espaces à taille humaine ;
- **Conforter un paysage surprenant** dans une logique d'acclimatation de la Plaine Saint-Denis et d'étoffement des usages aux services des habitants ;
- **S'appuyer sur le patrimoine existant** pour ponctuer cette diagonale fédératrice par des programmes et rez-de-chaussée actifs offrant une vie de quartier atypique aux usagers.

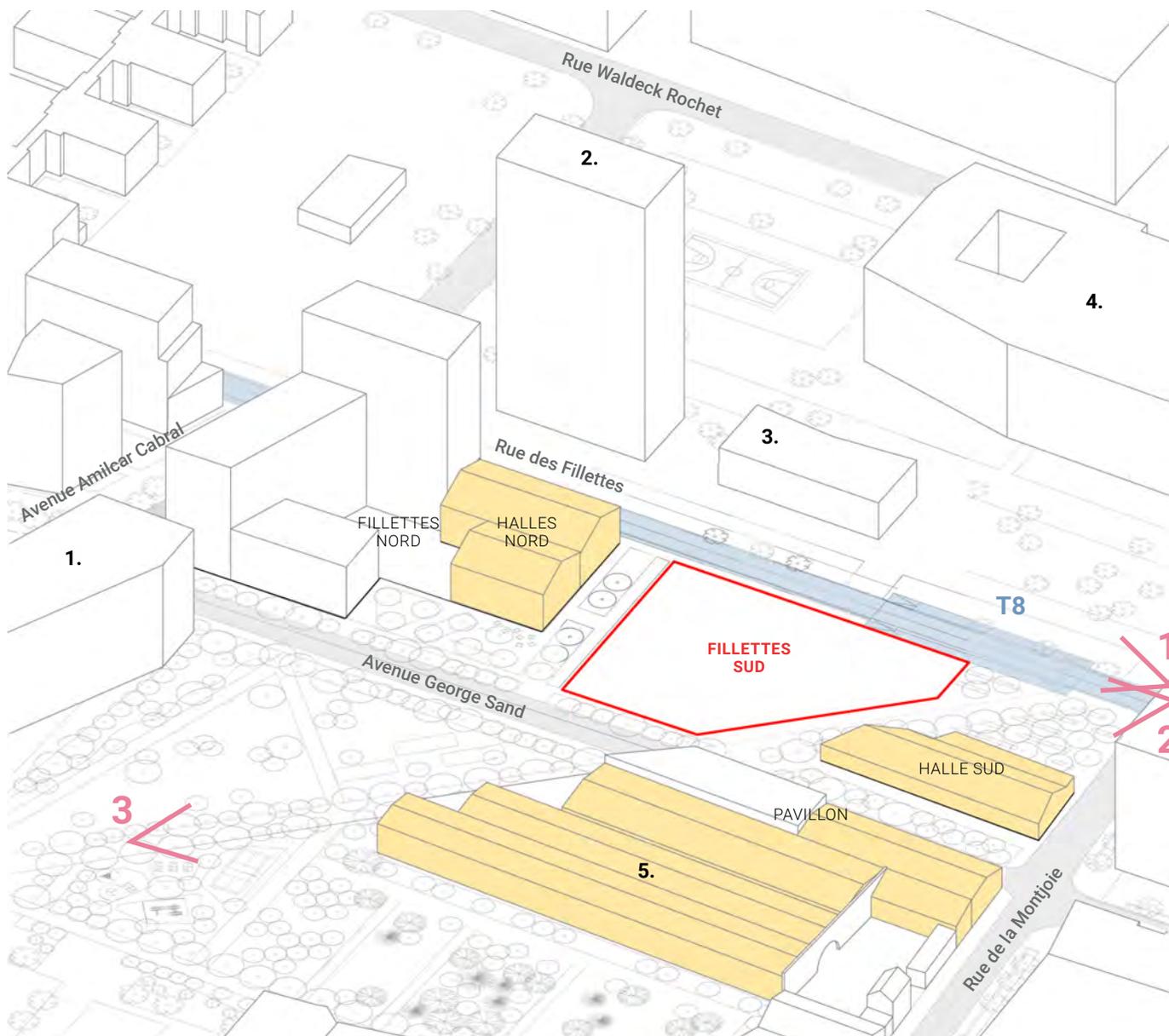
LOT FILLETES SUD

Emprise :
2 243 m²

Constructibilité indicative :
10 697 m² SDP

Programmation indicative :
118 logements accession/BRS (8 238 m² SDP)
1 814 m² commerces
645 m² bureaux

Parking en sous-sol :
120 places



La parcelle dans son contexte



- 1. Woodwork, bâtiment de bureaux (Plaine Commune Développement)
- 2. Résidence étudiante Aubervilliers ARPEJ - Alpha
- 3. Espace associatif et culturel
- 4. Bâtiment de recherche nord (+ restaurant CROUS à RDC)
- 5. Dubbing Brothers

BATIMENTS APPARTENANT AU CAMPUS CONDORCET

Halles industrielles historiques réhabilitées



1. Rue des Fillettes situation actuelle (futur tracé du tramway T8)

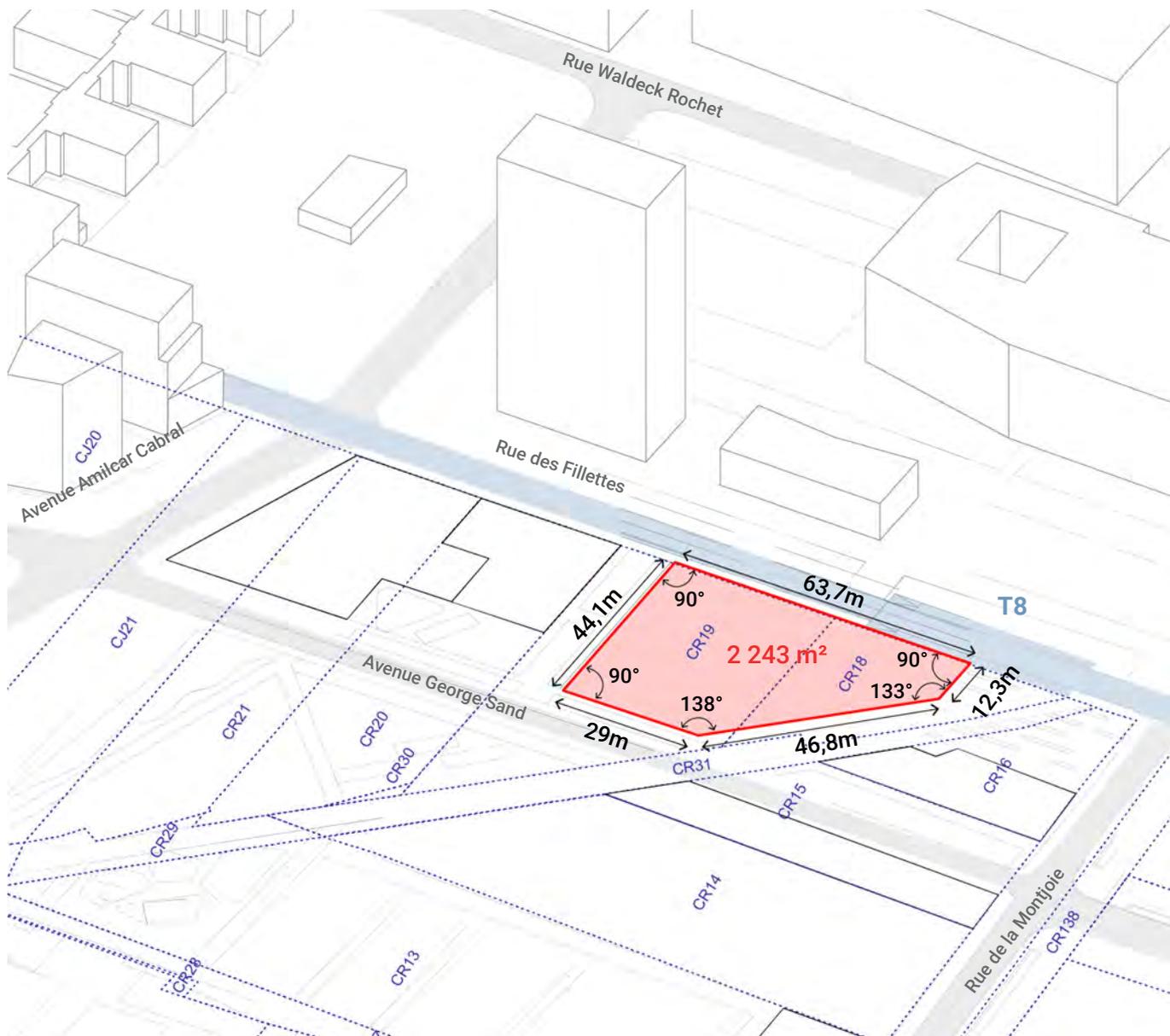


2. Placette Sud-Est, amorce du chemin de traverse et arrêt du tramway T8



3. Chemin de traverse traversant le parc en direction de la placette Sud-Est

2. PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES



Emprise parcellaire

- Parcelles actuelles
- Parcelle Fillettes Sud projetée



1.

EMPRISE PARCELLAIRE

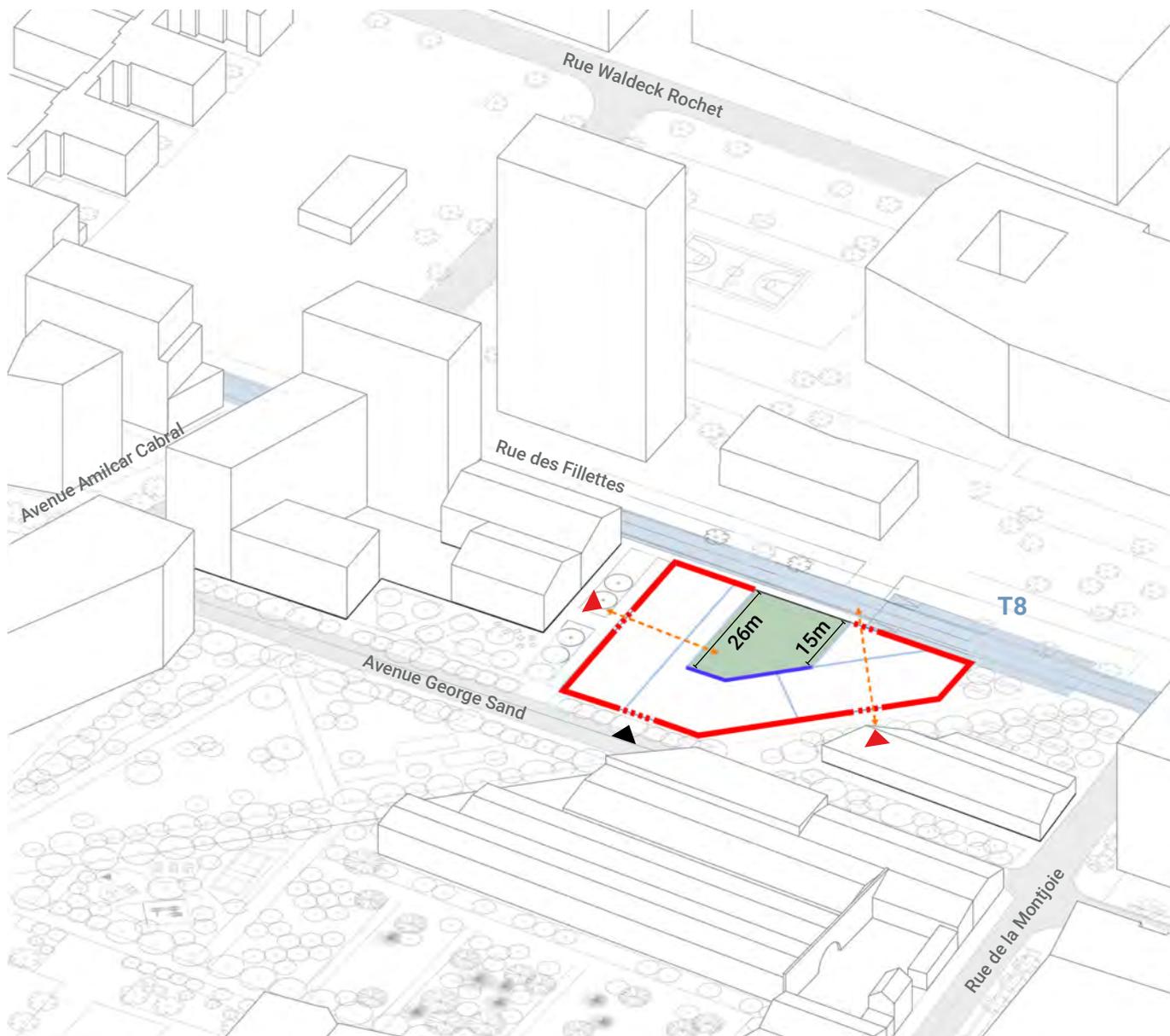
Situation

Le lot Fillettes Sud est situé à l'extrémité Sud-Est de la ZAC, entre l'avenue George Sand et la rue des Fillettes, sur une parcelle de 2 243 m².

A l'articulation du Campus Condorcet et du parc, il constitue une polarité attractive pour la Plaine et se trouve au croisement de deux axes de mobilité majeurs pour le quartier : le chemin de traverse et le tramway T8.

Cette nouvelle emprise parcellaire est issue des parcelles CR18 et CR19 actuelles.

La parcelle appartient à la zone UP33M « Saint Denis - Secteur Sud » du PLUi.



Typologies d'implantation

- | | | | |
|---|---|---|---------------------|
|  | Emprises des bâtiments |  | Percées visuelles |
|  | Implantations des constructions à RDC en alignement sur la limite parcellaire |  | Accès principal |
|  | Interruptions du front bâti |  | Accès stationnement |
|  | Implantations des constructions en retrait de la limite parcellaire |  | Pleine terre |



2. IMPLANTATIONS, ALIGNEMENTS ET OUVERTURES

Situation

Ce lot développe un socle actif qui initie, par son implantation, le tracé du chemin de traverse vers le parc depuis l'arrêt du tramway T8. Les commerces qui l'occupent animent la placette arborée au sud et la venelle nord. Ainsi l'emprise bâtie du socle doit s'implanter en limite parcellaire afin d'être au contact direct des espaces publics auxquels il s'adresse.

Sur la rue des Fillettes, ce socle actif est interrompu, laissant place à un coeur d'îlot planté.

Deux bâtiments de logements collectifs prennent place dans la continuité du socle, sans recul par rapport à sa façade. Ces bâtiments profitent de vues dégagées vers le parc et affirment une dimension métropolitaine par les gabarits qu'ils développent.

Afin d'éviter une lecture massive du socle, des transparences doivent être créées afin de dégager des vues entre l'espace public et le coeur d'îlot. Cela peut être permis grâce au traitement des halls et locaux vélos.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale rappel du PLUi :

« L'alignement est libre. Toutefois, en cas d'implantation en recul des voies et emprises publiques, celui-ci devra être au minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques et traité de manière paysagère. »



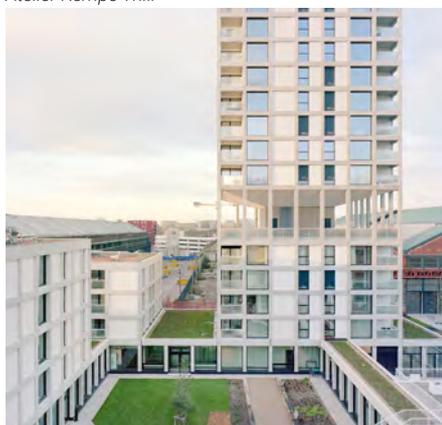
Écritures harmonieuses socle - façade
Avenir Cornejo_Paris



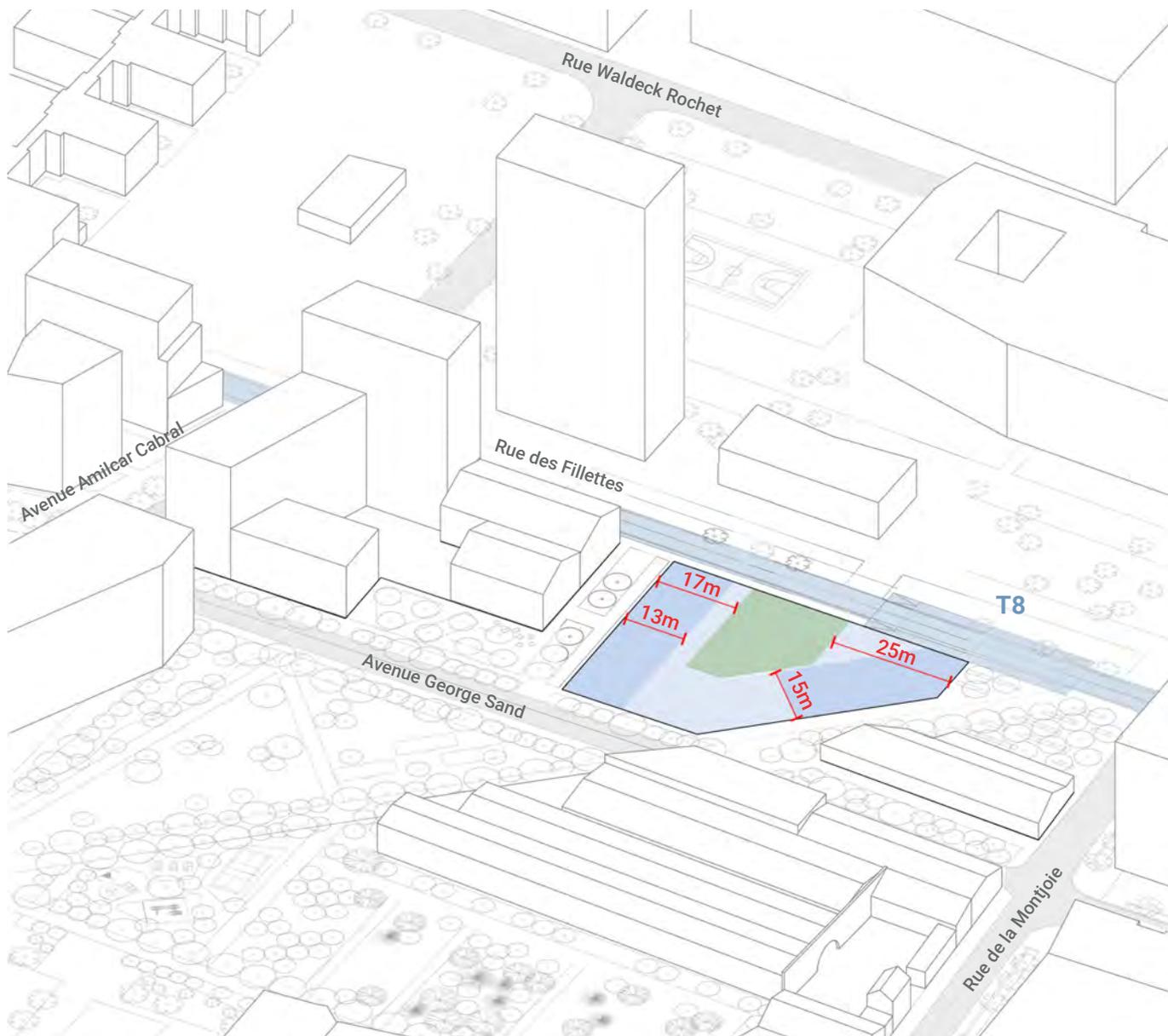
Socle actif double hauteur
Plan Comun, Chapelle International _ Paris



Traitement qualitatif du RDC - transparence coeur îlot
Atelier Kempe Thill



Socle commun à plusieurs bâtiments
XDGA - Fives Cail _ Lille



Typologies des bâtiments

- Emprise bâti logement
- Pleine terre





Hardel Lebihan - Village des athlètes _ Ile St Denis



Chartier Dalix _ Pantin



Lacaton & Vassal _Chalon sur Saône



Minuit - ZAC de la Montjoie _ Saint Denis

3. ÉPAISSEURS DU BÂTI

Objectifs

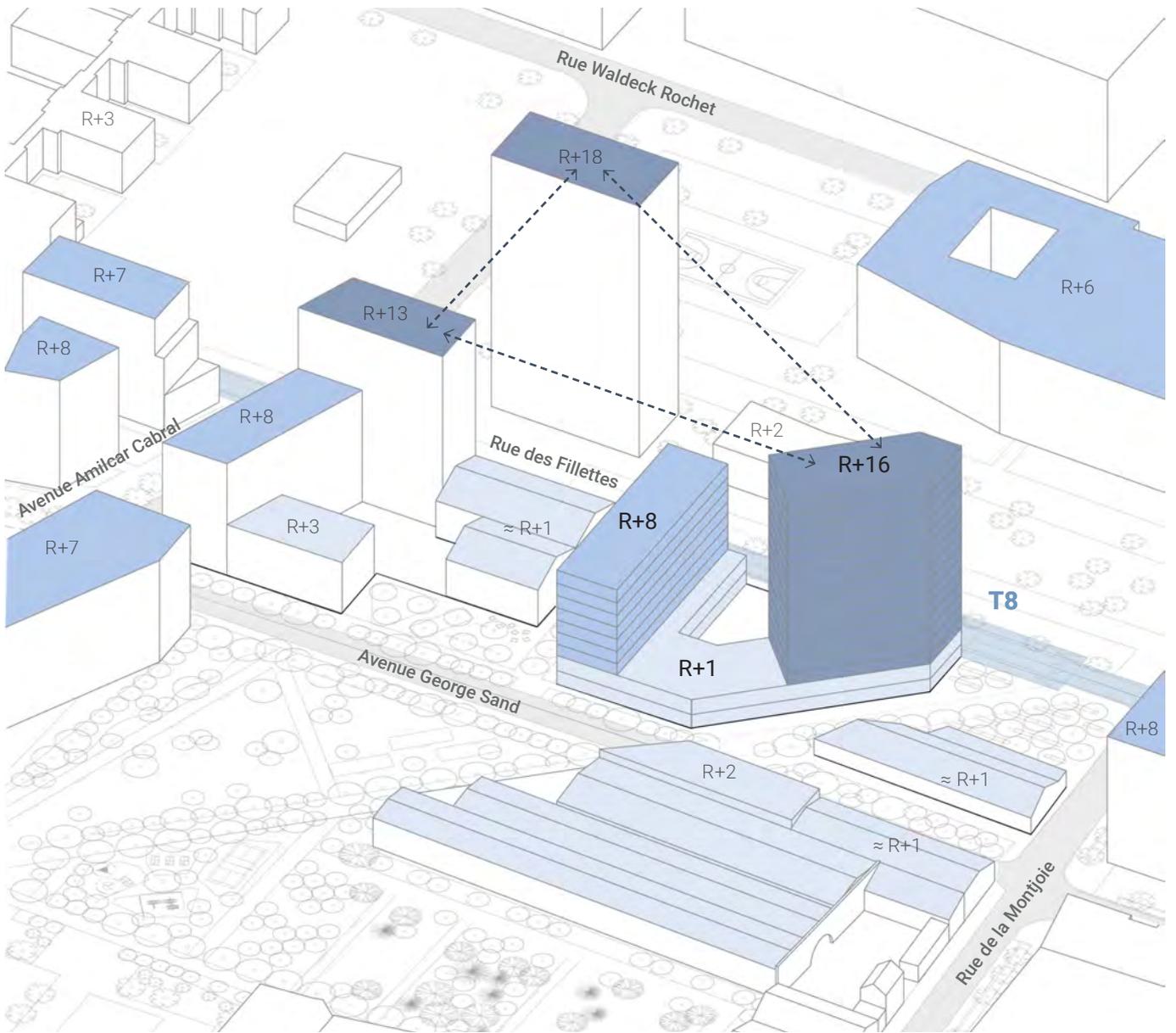
Les logements collectifs doivent rester dans des gabarits compatibles avec une bonne qualité de vie. Par leurs épaisseurs, ils favorisent les logements traversants, non mono-orientés, et ventilés / éclairés naturellement.

Les largeurs indiquées sur le schéma ci-contre sont donc des maximales à respecter.

Chaque logement doit disposer d'un espace extérieur généreux en saillie ou en creux selon les caractéristiques et l'orientation des façades.

Pour rappel, la Convention Qualité Constructions Neuves (CQCN) prescrit des logements à double orientation à partir des 3 pièces.

L'épaisseur du socle doit permettre le développement de parties communes généreuses et de commerces qualitatifs, tout en veillant au respect du taux de pleine terre réglementaire.



Typologies des bâtiments



4.

GABARITS ET HAUTEURS

Situé à l'extrémité Est de la ZAC, le lot s'ouvre vers le Campus Condorcet dans un jeu de contrastes urbains à préserver et à révéler. Dans ce contexte, les variations de hauteurs encadrent l'entrée du chemin de traverse, confrontant les halles industrielles réhabilitées aux constructions récentes élancées.

Les gabarits développés affirment une dimension métropolitaine faisant à la fois écho aux points hauts de la résidence étudiante voisine et du lot F3A, mais également au niveau de référence (R+8) des lots voisins réalisés lors des phases précédentes. Le socle quant à lui, s'inscrit dans l'échelle des halles voisines réhabilitées.

Objectifs et rappel PLUi

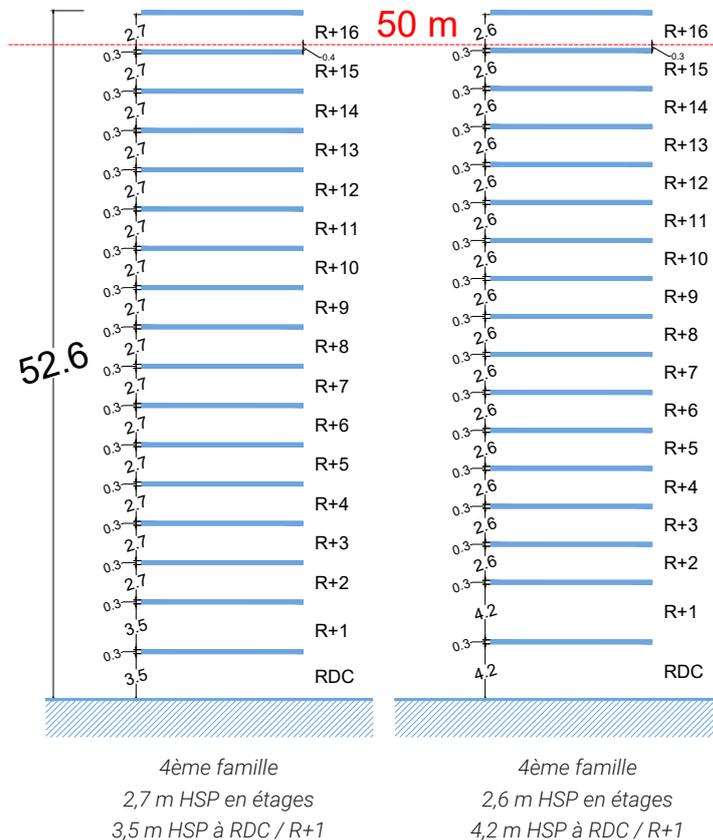
Une hauteur sous plafond comprise entre 2,6 et 2,7 mètres est obligatoire pour tous les étages de logements.

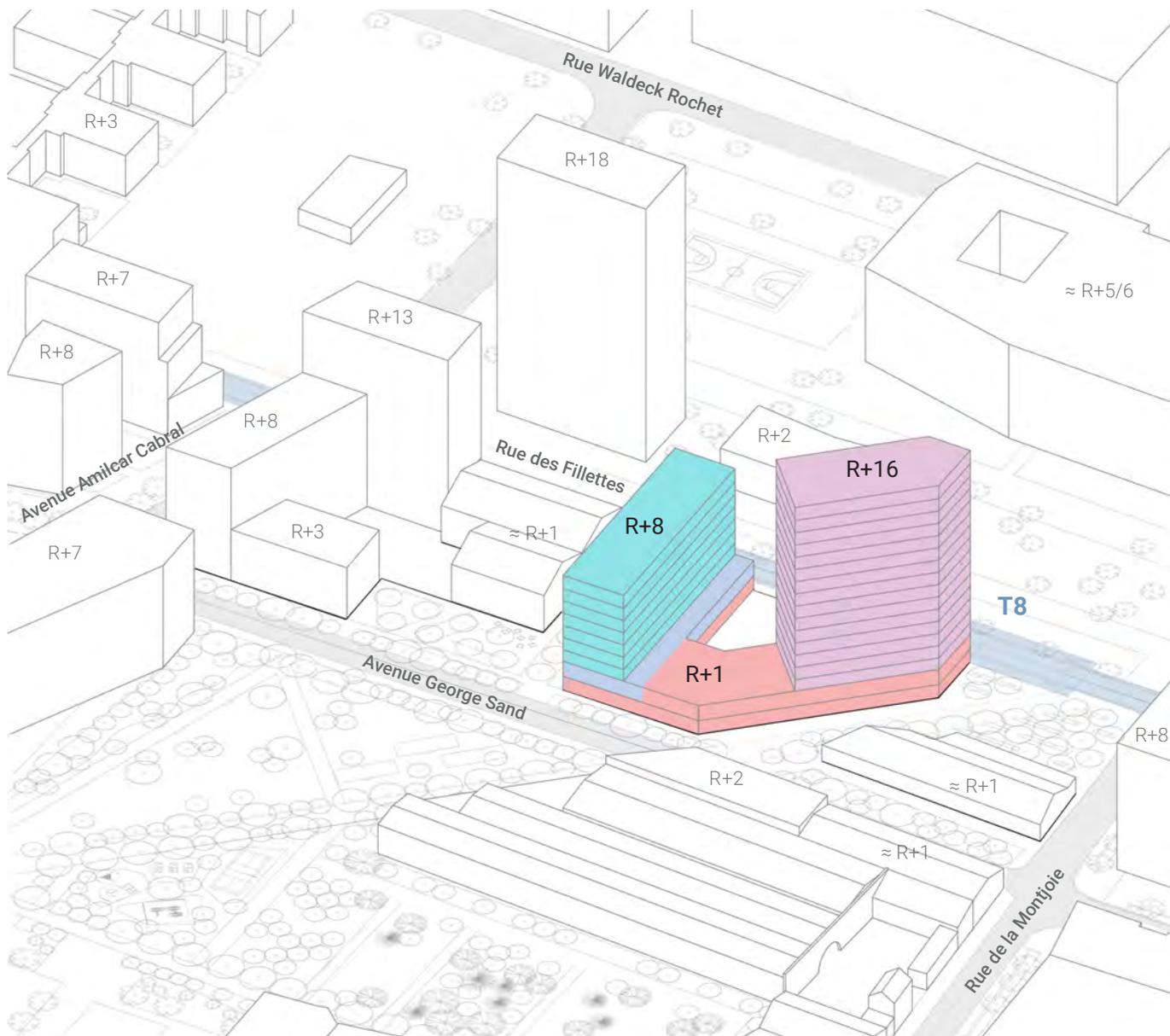
En fonction de la HSP des étages supérieurs, la hauteur sous dalle du socle peut varier de 3,5 à 4,2 mètres ; 3,50 mètres étant un minimum afin de pouvoir y développer des commerces et locaux communs généreux.

L'OAP « réhabilitation et construction neuve » oriente toutefois vers une hauteur sous plafond de 4m minimum pour les locaux commerciaux en RDC.

Un périmètre de hauteur plafond inscrit au plan de zonage du PLUi permet de monter jusqu'à R+16 sur ce lot.

Le classement en 4ème famille ne peut être dépassé.





Répartition BRS / Accession



- Logements en accession (64,5 %)
- Logements BRS (35,5 %)
- Commerces
- Bureaux

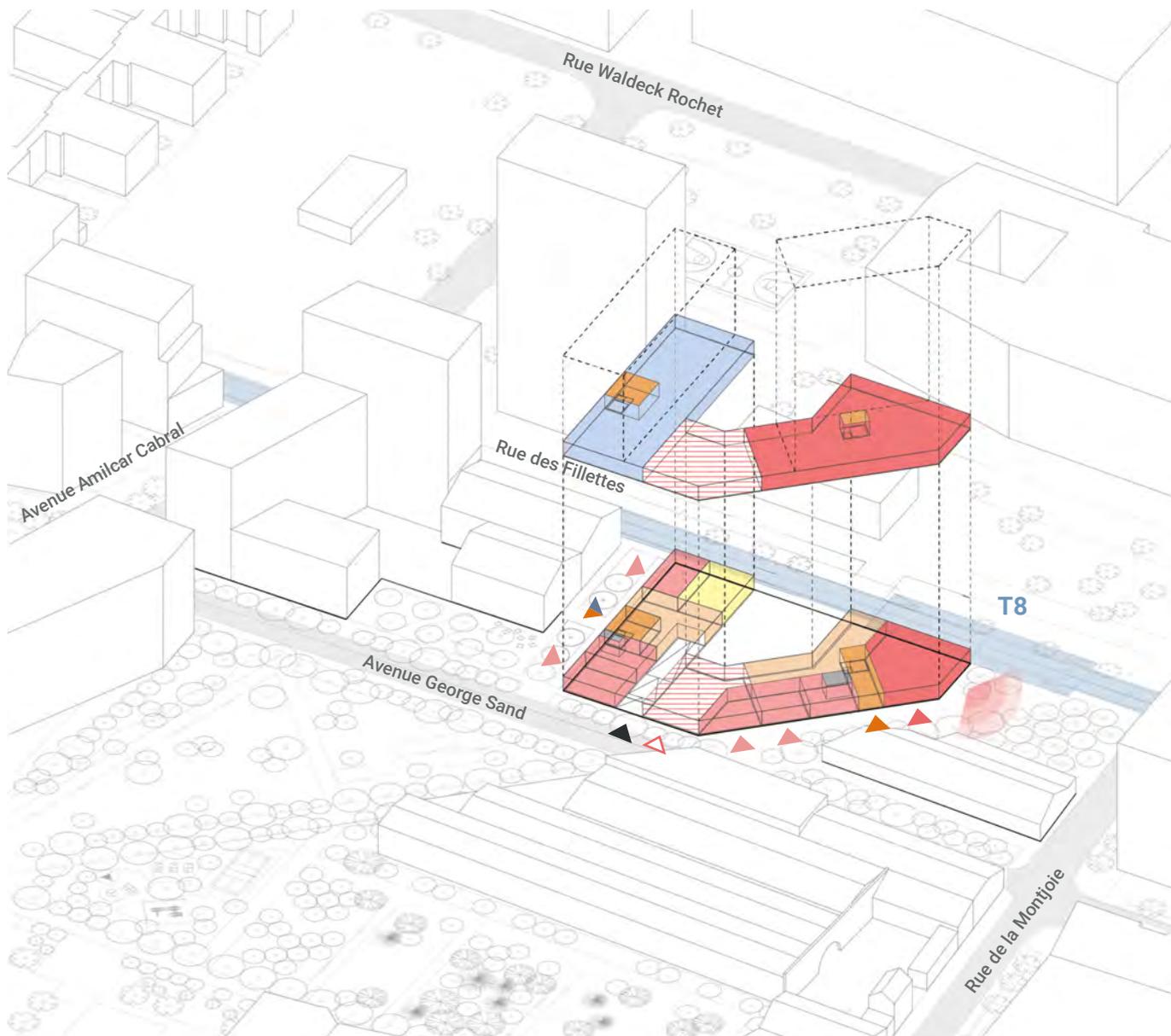
5.

PROGRAMMATION GÉNÉRALE

Le lot dégage une superficie d'environ 10 697 m² de surface de plancher, ce qui correspond à environ 8 238 m² SDP de logements (118 logements), plus 645 m² de bureaux et 1 814 m² de commerces.

Les commerces et le plateau de bureau se situent dans le socle.

Au dessus, les logements sont à 64,5 % en accession (5 321 m² SDP) au sud, le long du chemin de traverse et les 35,5 % restants (2 917 m² SDP) sont en BRS, sur la venelle face aux halles préservées du lot Fillettes Nord.



Typologies des RDC



- | | |
|--|--|
| ■ « Locomotive commerciale » | ▶ Accès piéton logements collectifs |
| ■ Commerces | ▶ Accès piéton activité / bureaux |
| ■ Activité / Bureaux | ▶ Accès piéton commerces |
| ■ Stationnement vélos | ▶ Accès parking |
| ■ Halls / parties communes | ▷ Accès livraisons |
| ■ Locaux encombrants | ◊ Interaction commerces - placette |
| ■ Poste de redressement du tramway (cf note de cadrage annexe indiquant les prescriptions d'aménagement à respecter) | |



Socle actif intégré dans la continuité de la façade
Interaction entre RDC vitré et espace public
Hardel Le Bihan_Ile de Nantes



Double hauteur du socle transformée en abris vélo /
porche vers le coeur d'îlot
Bourbouze Graindorge - Campus Saclay_Palaiseau



Hall traversant / éclairé naturellement
Lacaton Vassal_Chalon sur Saone



Local vélo commun éclairé naturellement
Nicolas Reymond_Ile de Nantes

6.

PROGRAMMATION À RDC / ACCÈS

Objectifs

L'enjeu des rez-de-chaussée de ce lot est de développer un socle actif constituant l'accroche Sud-Est de la ZAC. Ce dernier doit animer les espaces publics auxquels il s'adresse afin de créer une polarité face au parc, autour de la placette du T8 et le long du chemin de traverse.

Pour constituer un front bâti homogène, les rez-de-chaussée doivent être intégrés dans la composition des façades.

Les commerces et logements doivent prévoir des locaux OM et encombrants suffisamment dimensionnés (cf PLUi).

Traitement des locaux commerciaux

Il est recommandé que les niveaux du socle possèdent une hauteur sous plafond de 4 mètres minimum afin de pouvoir y développer des commerces et locaux communs généreux (cf OAP « *réhabilitation et construction neuve* »).

En fonction de la hauteur sous plafond des étages supérieurs de logements (devant être comprise entre 2,6 et 2,7 mètres), la hauteur sous plafond des niveaux du socle pourra être augmentée à 4,2 mètres. Le bâtiment doit toutefois rester classé en 4ème famille.

Un rapport vitrine / profondeur de 1 par 3 est préconisé, avec une profondeur minimale de 10 mètres.

Afin de créer un rapport harmonieux entre les différents RDC actifs du socle et la placette, un travail fin du traitement des enseignes est attendu (cf RLPI de Plaine Commune consultable sur le site de l'EPT Plaine Commune) et des transparences doivent être créées dans les angles afin de dégager des vues vers l'espace public.

Traitement des halls

Les halls d'entrée doivent être transparents, et le plus souvent possible traversants. Un hall traversant occupe la profondeur entière de l'immeuble et rend le cœur d'îlot visible depuis la rue.

Traitement du stationnement vélos

Les stationnements vélos doivent au maximum se trouver à RDC. Ils doivent être clos, couverts, sécurisés, éclairés naturellement et faciles d'accès depuis les voies publiques ou par les entrées principales des bâtiments.

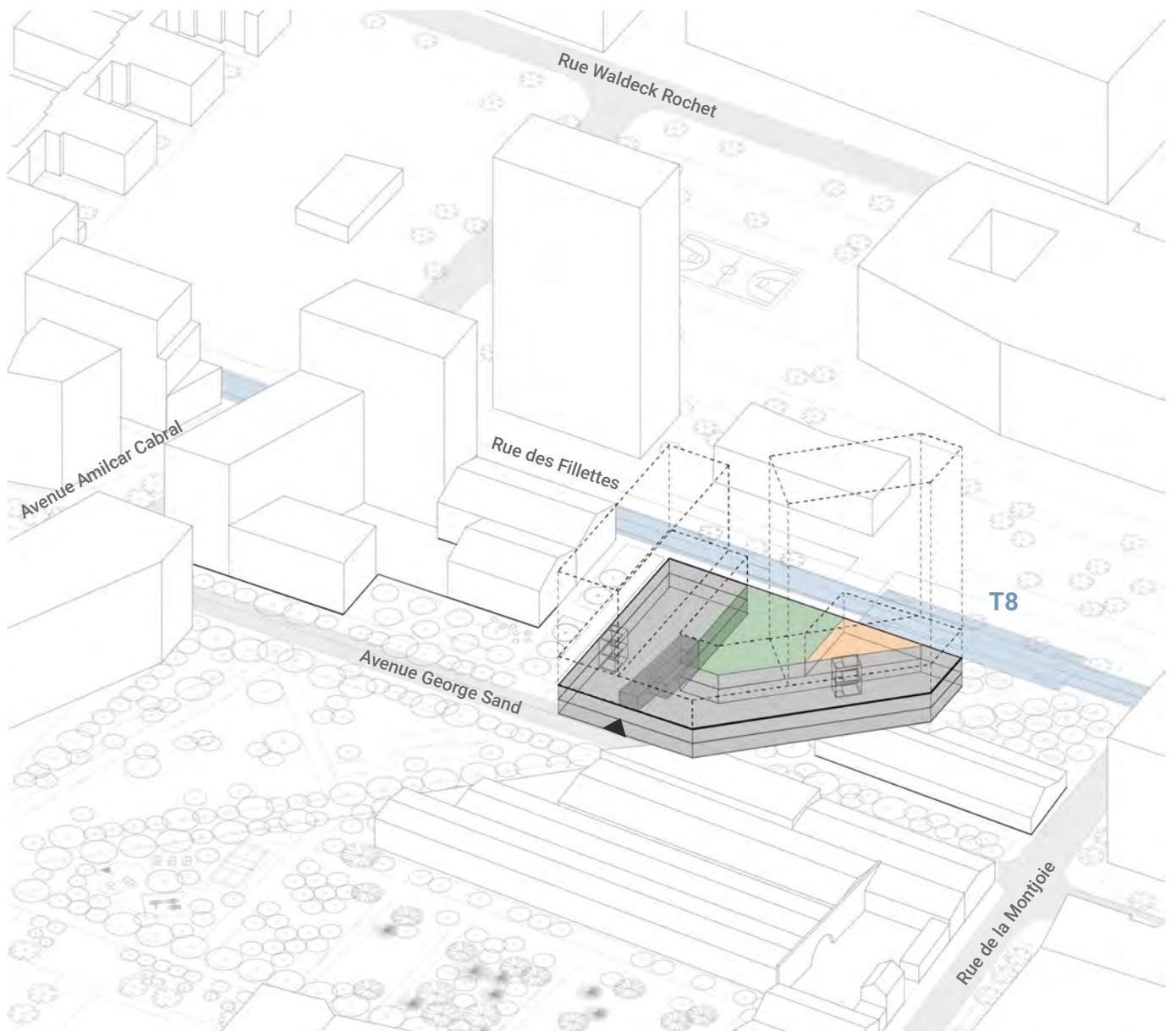
Toutefois en cas de manque d'espace une partie du stationnement (50 % max de la surface de stationnement) peut se situer au premier sous-sol, à condition qu'il dispose d'un accès protégé des véhicules.

Rappel du PLUi

« Il est attendu :

- 1 place vélo par logement comportant 1 ou 2 pièces ;
- 2 place vélo par logement comportant 3 pièces ou plus ;
- 1 place de stationnement pour les vélos cargos et assimilés par tranche de 20 places de stationnement réservées aux véhicules deux-roues non motorisés ;
- un nombre de places correspondant à 10% de l'effectif des emplois des commerces + des places visiteurs
- un espace stationnement d'une surface minimale de 3% de la surface de plancher des bureaux + des places visiteurs

Des systèmes d'accroches superposées / verticaux peuvent être autorisés à condition qu'ils soient aisément utilisables par les usagers et qu'ils répondent au nombre de places demandées par la règle. Dans ce cas la surface au sol de l'espace réservé aux deux roues non motorisées pourra être diminuée, sans toutefois excéder une diminution de 30%.»



Fonctionnement des stationnements



- Stationnement souterrain
- Pleine terre
- Stationnement vélo à R-1 (si nécessaire)
- Accès véhicule

7. STATIONNEMENT

Objectifs

L'accès au stationnement véhicule et aux livraisons se fait depuis l'avenue George Sand. Le traitement de ces accès doit s'harmoniser avec les autres entités architecturales à RDC.

Les places de stationnement se trouvent exclusivement en sous-sol, le noyau de chaque bâtiment descend jusqu'au niveau souterrain.

La hauteur du niveau souterrain doit être envisagée afin de rendre possible la mutation de ce niveau suite à des modifications futures de nos modes de déplacement.

Le stationnement souterrain doit être conçu afin de répondre au besoin en pleine terre du PLUi. L'objectif est d'en préserver le plus possible.

Les places de stationnement et rampes doivent respecter les normes NF P 91-120 et P 91-201.

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 mètres minimum ;
- largeur : 2,30 mètres minimum, hors places encadrées par des poteaux ou des voiles.

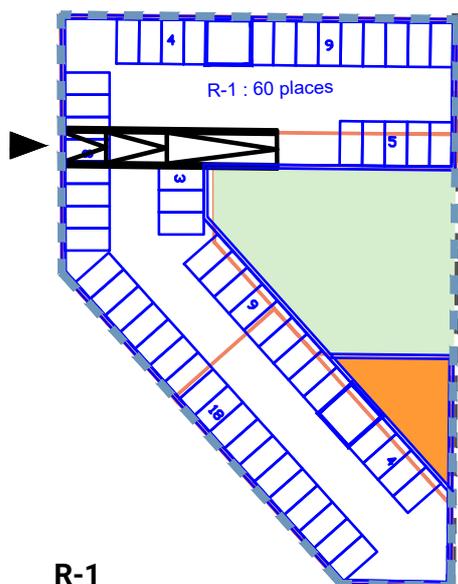
Hors zone de bonne desserte applicables aux destinations autres que le bureau (tel que le lot F3B), il est exigé la réalisation de :

- 0,5 place de stationnement par logement BRS ;
- 0,7 place de stationnement par logement en accession ;
- 1 place de stationnement pour les premiers 200 m² et 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher au-delà de 200 m² pour l'artisanat / le commerce de détail, la restauration ou les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

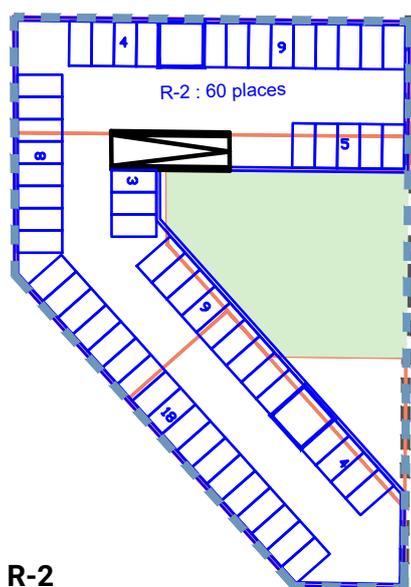
En zone Z1 du plan des zones de bonne desserte applicables aux bureaux (dans laquelle se trouve le lot F3B), il peut être réalisé :

- 1 place de stationnement maximum par tranche entamée de 135 m² de surface de plancher.

Le lot Fillettes Sud développe 42 logements BRS, 76 logements en accession, 1 814 m² de commerce et 645 m² de bureaux et doit donc disposer de 114 places de stationnements (21 + 53 + 35 + 5 optionnelles).

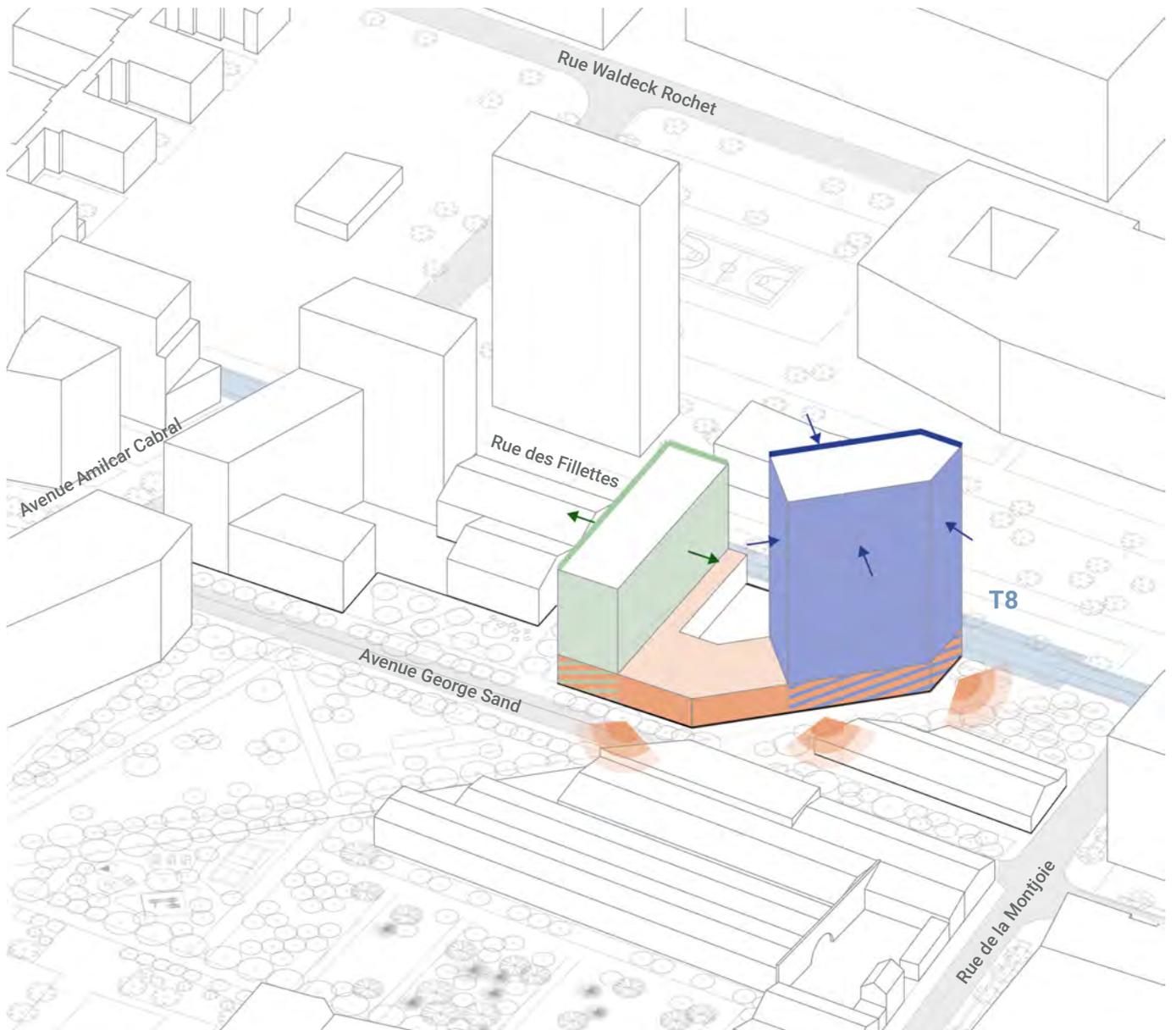


R-1



R-2

Hypothèse : 120 places disponibles



Typologie des façades



- Façades domestiques traitement en creux
- Façades domestiques traitement en saillie
- Façades actives : interactions avec les espaces publics
Traitement spécifique du socle en lien avec l'écriture des façades supérieures



Logements sur socle actif
Seyler Lucan - Villejuif



Logements sur socle actif
Hardel Lebihan - Ile de Nantes



Logements avec loggias sur socle actif
RAUM - Ile de Nantes

8.

ECRITURE ARCHITECTURALE

Pour rappel, les prescriptions de la CQCN doivent être suivies.

Traitement des façades / qualité des logements

Le langage architectural adopté pour les façades doit s'adapter au contexte auquel elles s'adressent et au degré d'intimité qu'il nécessite. Il est attendu une distinction dans le traitement architectural des volumes bâtis et un traitement spécifique du socle, en lien avec l'écriture des volumes supérieurs.

Des loggias tramées, plus protégées, peuvent ainsi être privilégiées pour le R+16 face au parc ; tandis qu'une écriture plus domestique avec balcons en saillies / coursives peut être développée sur le R+8, vers le coeur d'îlot et la venelle.

Ces écritures veillent à la bonne gestion des vis-à-vis.

Pour assurer que les logements et les locaux d'activité bénéficient d'un maximum de lumière naturelle, un indice d'ouverture de 20% minimum est exigé pour toutes les façades.

Tous les logements doivent bénéficier d'un espace extérieur généreux (minimum 1,6 m de profondeur et 4 m² de surface) et doivent être traversants (à l'exception des T1/T2).

Cinq logements maximum doivent être desservis par palier et les parties communes doivent être éclairées naturellement.

La conception des logements doit veiller à limiter l'exposition aux nuisances sonores : chambres sur les façades les moins exposées aux nuisances ; présence de double vitrage...

Les façades sans protection solaire sont particulièrement empreintes à la surchauffe. Les systèmes d'occultations sont donc intégrés dès la genèse du projet dans la volumétrie et la composition de façade, en extérieur.

Matérialité des façades

Afin de retrouver une continuité homogène et apaisante à l'échelle du quartier, des matériaux bruts sont à favoriser, par exemple : béton brut hydrofuge (le béton peint ou lasuré est proscrit), briques, terre cuite/ céramique, pierre, bois, enduit à la chaux...

Un panel trop différencié de matériaux sur le lot est à éviter.

Toute matérialité brillante ou réfléchissante est proscrite.

Une palette de teintes naturelles claires et un langage architectural sobre et minimal sont à privilégier.

Un travail sur une volumétrie massive creusée selon le parti pris, ainsi qu'une continuité et une unité dans le choix des matériaux des façades et toitures sont attendus. Les murs pignons sont proscrits.

Les teintes des menuiseries extérieures, des portes et des dispositifs de protection solaire doivent correspondre aux matériaux et aux teintes de la façade. Les menuiseries en PVC sont proscrites.

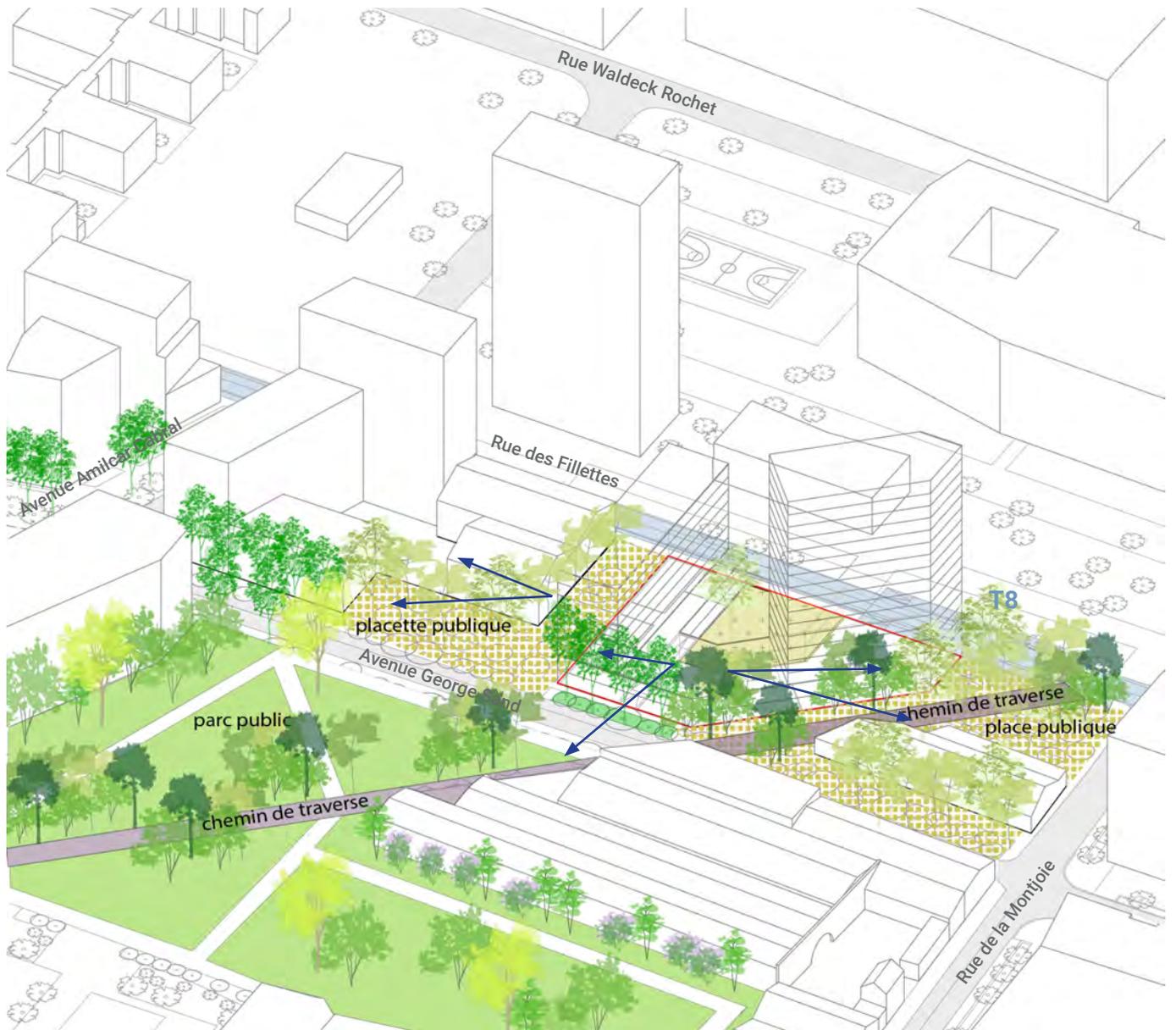
Le projet doit être conforme au seuil 2025 - 10% de la Réglementation Environnementale 2020 ce qui sous-entend que le choix de matériaux doit chercher à réduire au maximum l'impact carbone du bâtiment.

Traitement des toitures

La toiture du socle et du R+8 doivent constituer des terrasses accessibles et / ou végétalisées ; celle à R+16 doit accueillir des panneaux photovoltaïques ou être végétalisée.

Les édifices techniques ne doivent pas dépasser la hauteur de l'acrotère (1,2m max) et doivent être installés avec un recul de 3m minimum par rapport à la façade.

3. PRÉCONISATIONS PAYSAGÈRES



Rapport de l'îlot aux entités paysagères



 Principe d'implantation des lots

 Vues intéressantes sur le quartier à mettre en valeur

 Arbres de parc

 Arbres structurants des places et placettes

 Alignements sur la rue Nord-Sud George Sand

 Petits bosquets le long du chemin de traverse



Vue vers le Nord depuis l'avenue des fillette.



Vue sur le futur chemin de traverse



Vue sur le campus Condorcet et ses ouvertures paysagères



Vue sur la Rue de la Montjoie

1. LES ENTITÉS PAYSAGÈRES

Situation

Le lot est situé à l'angle de la rue des Fillettes et du futur chemin de traverse. Il participe au dessin de la future place publique, point névralgique entre le campus Condorcet, l'arrivée du tram T8 et le quartier de la Montjoie.

Ceinturé par des espaces publics majeurs, ce lot fait office de figure de proue côté Sud, ouvert sur la place et l'animant grâce à ses rez-de-chaussée actifs.

Actuellement, le lot est essentiellement occupé par des bâtiments industriels. Le sol y est entièrement imperméabilisé, et aucune végétation ne s'y est développée.

- Côté Est, la parcelle est longée par la rue des Fillettes, dont l'arrivée du tram T8 entraînera une transformation urbaine et paysagère. La rue sera entièrement pacifiée et interdite à la circulation automobile. De l'autre côté de la rue, le campus Condorcet accueille un vaste espace paysager ouvert, ponctué d'arbres, qui longe des bâtiments en R+5.

- Côté Ouest, l'îlot bénéficiera de vues privilégiées sur le futur parc arboré et le chemin de traverse.

- Au Sud, les commerces en rez-de-chaussée animeront la future place de quartier. Les usagers des étages profiteront de la canopée des arbres de la place, généreusement plantée dans un souci d'acclimatation des futurs espaces publics.

- Au Nord, l'îlot longera une venelle piétonne donnant sur une placette accueillant de petits commerces / ERP en rez-de-chaussée. Cette dernière servira d'espace public relais, arboré et ouvert, et bénéficiera de vues et de relations directes avec le parc.

L'ambition est de créer un îlot combinant :

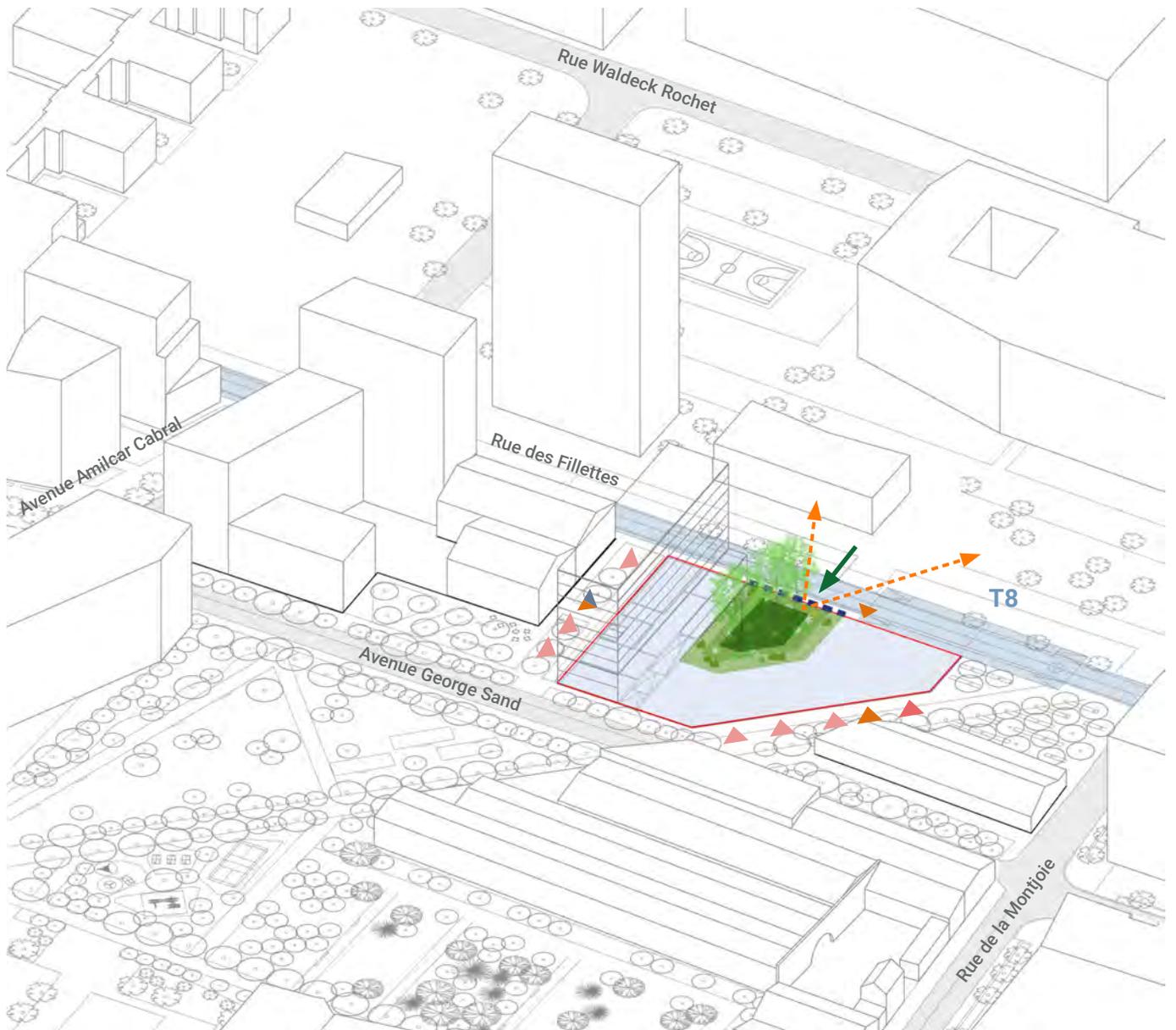
Un cœur d'îlot fortement végétalisé et contemplatif, offrant un cadre agréable et bénéfique aux logements. Ce cœur d'îlot devra également participer au paysage de la rue des Fillettes par un travail de transparence visuelle.

Afin de privilégier un cœur d'îlot en pleine terre à forte dimension écologique, les usages devront être développés au niveau des différentes toitures.

Un îlot articulé autour de la place publique et du chemin de traverse, dont il formera les façades et animera le quotidien par la présence de commerces.

Le travail portera également sur les ouvertures et les vues entre le cœur d'îlot résidentiel et son contexte :

- Par des rez-de-chaussée ouverts sur l'extérieur.
- Par un travail des façades et des toitures adaptées selon les vues et les entités.
- Par un cœur d'îlot paysager commun aux programmes, en dialogue avec l'espace public adjacent.



Rapport au sol :

-  Accès piéton
-  Emprise bâtie

Rapport au quartier :

-  Percée visuelle principale à créer entre le coeur d'îlot et la rue des Fillettes

-  Limite poreuse

Plantations :

-  Espace paysager de pleine terre

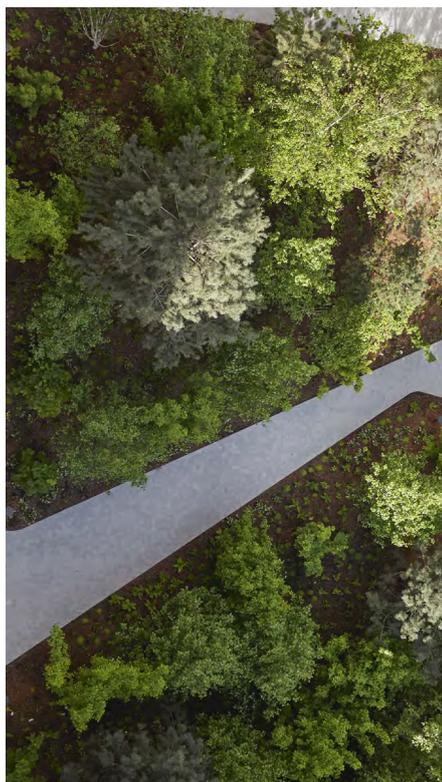


Plantation d'arbres à prévoir selon le Plui (moyen à grand développement)

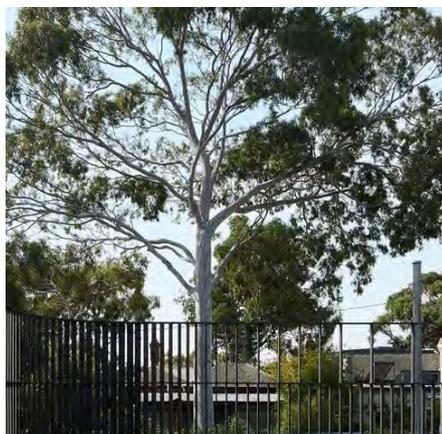
Usages :

-  Accès d'entretien à la bande végétalisée collective





Cœur d'îlot visible depuis les étages supérieurs et les riverains.



Principe de perméabilité visuelle depuis la rue.



Une place animée et acclimatée porte d'entrée du quartier de la Montjoie.

2.

LA PLEINE TERRE ET LE RAPPORT AU SOL

Situation

Les espaces extérieurs du lot sont regroupés dans un cœur d'îlot commun aux différents programmes bâtis.

Ce cœur d'îlot paysager bénéficie aux bâtiments qui l'encadrent mais est également visible depuis la rue limitrophe. Sa position ombragée contribue au confort quotidien des résidents, à la fois comme jardin contemplatif et comme espace de rafraîchissement. Son traitement devra être particulièrement soigné.

Le cœur paysager sera travaillé avec un gradient végétal depuis la façade :

- Une bande de 4 m depuis la façade sera composée d'une strate principalement herbacée, constituée essentiellement de massifs de vivaces et de graminées, et ponctuée de quelques arbustes.
- Le cœur du jardin accueillera à minima 3 arbres de moyen à grand développement et 5 arbres minimum au total, offrant une canopée aux variations colorées au gré des saisons, générant un paysage vivant.
- Le long de la limite avec la rue, aucune haie arbustive ne devra accompagner la clôture afin de conserver une profondeur visuelle vers le cœur d'îlot végétalisé et ses façades en second plan. Le dispositif de clôture inclut un accès pour l'entretien.

L'absence de logements en rez-de-chaussée ne génère pas de besoin en terrasses ou jardins privés, permettant de préserver une surface de pleine terre réglementairement compatible. Les usages d'agrément et de promenade seront développés sur les toitures-terrasses bénéficiant de vues plaisantes sur les entités paysagères alentours (places et parc).

Pour ce faire, le paysagiste en charge du projet des espaces extérieurs devra se référer au **PLUi** en vigueur et respecter l'ensemble de ses prescriptions, notamment :

« Pour les terrains qui ont une surface supérieure ou égale à 1 000 m², 30% des espaces libres résultant de la construction à édifier devront être perméables et plantés avec des arbres de petit et moyen développement conformément aux dispositions de la section 3.3.

Le pourcentage de pleine terre doit au moins être égal à 20% de la surface de l'unité foncière.»

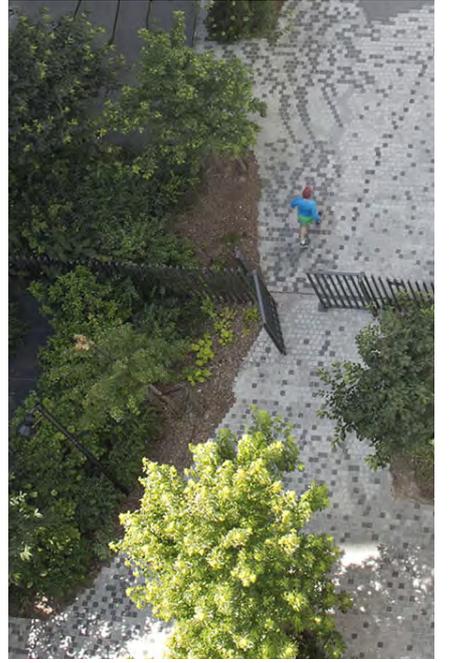
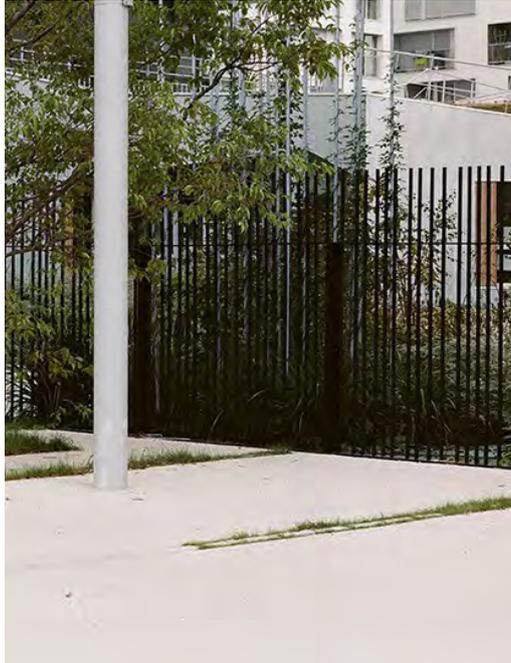
Concernant les espaces libres, rappel du PLUi :

« Un espace libre est dit végétalisé lorsque l'épaisseur de la couche de terre végétale est au moins égale à 60 cm et que cet espace est composé comme un espace d'agrément.

Selon la faisabilité, si ces espaces libres végétalisés se retrouvent sur la dalle, une épaisseur de 90 cm de terre végétale minimum sera demandée.

Les plantations proposées seront adaptées aux épaisseurs de terre végétale tout en favorisant la diversité des strates, non compris le complexe drainant et isolant.

Au-delà des prescriptions du PLUi, l'aménagement paysager doit tenir compte des préconisations du Plan Arbre 2030 de Plaine Commune visant à planter massivement, préserver et gérer durablement le patrimoine existant, et entraîner les parties prenantes dans cette dynamique positive.



Clôtures poreuses

3.

LES CLÔTURES & LIMITES

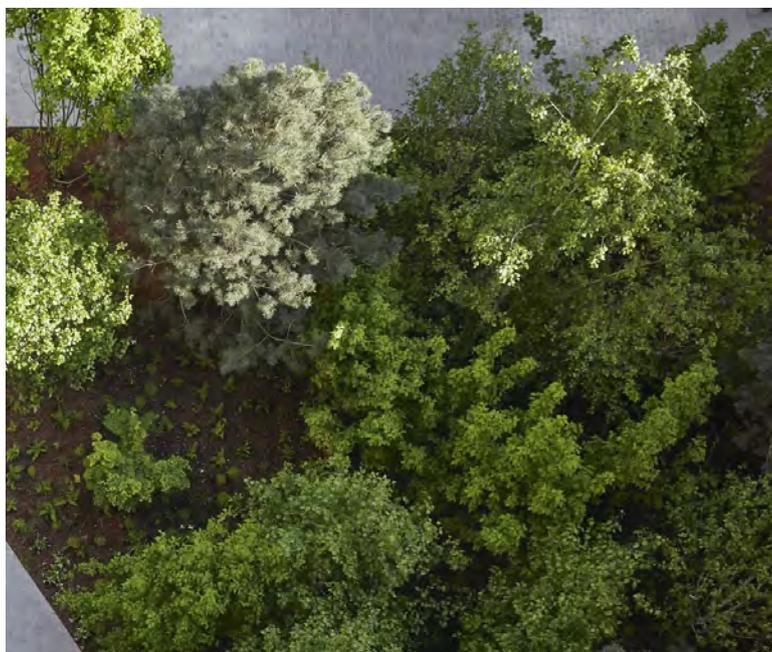
Usages

Le projet s'inscrit dans un contexte urbain existant avec une visibilité forte depuis l'espace public.

Une seule porosité existe entre le cœur d'îlot et l'espace public, le long de la rue des fillettes.

- Une limite poreuse

Entre la rue des Fillette et le cœur d'îlot privé. Le traitement devra être le plus transparent possible. Une clôture en serrurerie (barreaudage métallique) est donc demandée. Son dessin et sa teinte seront qualitatives et en continuité avec l'architecture. La hauteur totale de celle-ci n'excédera pas 2 mètres et ne présentera pas de soubassement.

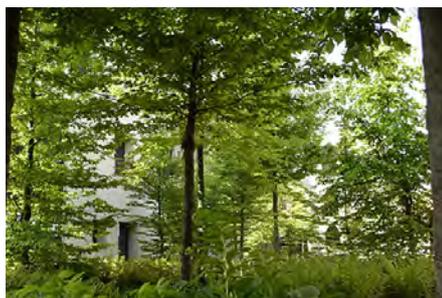


Ambiances du coeur d'îlot

- Maximiser les plantations dans le coeur d'îlot, espace de pleine terre non accessible
- Travailler sur les variations de la canopée : couleurs automnales, floraisons, frondaison marcescente... pour valoriser les vues depuis les étages
- Créer une ambiance de sous-bois apportant un rafraîchissement du coeur d'îlot et visible depuis la rue des fillettes

Circulations et porosités

- Limiter les circulations à cheminement dédié à l'entretien de l'espace surrélevé par rapport au sol et permettant ainsi de limiter le piétinement la préservation de la biodiversité



Favoriser une multitude de strates (vivaces, arbustes et arbres) au sein du cœur d'îlot en respectant un gradient pour éviter les dommages sur la façade des arbres de grands développements
L'ensemble sera pensé pour apporter une ambiance végétale tout au long de l'année (floraisons, couleurs, etc)

4.

THÈMES PAYSAGERS DÉVELOPPÉS SUR LE LOT

La surface de jardin du cœur d'îlot permet de développer un projet paysager à haute valeur écologique, offrant une ambiance végétale foisonnante visible depuis la rue, les étages et les différentes toitures-terrasses et jardins suspendus.

Ambiances :

Le projet respectera les préconisations en vigueur, avec une composition en plusieurs strates adaptée aux conditions du site (luminosité, distance de recul, humidité etc). L'ensemble intégrera les contraintes dans un projet cohérent et harmonieux.

Palette végétale :

Le projet favorisera la diversité des espèces végétales en visant :

- 65% d'espèces végétales indigènes d'Ile-de-France.
- 10% d'espèces végétales méditerranéennes.
- 10% maximum d'espèces horticoles.

En effet des essences non-indigènes pourront être proposées à condition qu'elles soient adaptées aux conditions environnementales actuelles et à venir dans les prochaines décennies (réchauffement climatique).

(Se référer à l'annexe 5-3 du PLUi de Plaine Commune pour la liste des espèces préconisées (à partir de la p.192). Les espèces exotiques envahissantes sont proscrites (même annexe, p.188)

Les essences du projet seront adaptées aux conclusions du rapport de pollution des sols.

L'usage de plantes à fruits comestibles (potagers, fruitiers etc) n'est pas recommandé au vu des enjeux de pollution.

Unité de plantation :

« Pour les terrains qui ont une surface supérieure ou égale à 1 000 m², il sera planté au moins un arbre de grand développement ou plusieurs de moyen développement pour 150m² de pleine terre dans le respect de l'article 3.1.1. »

Les arbres seront plantés en pleine terre en cohérence avec le reste de l'aménagement.

Afin de maximiser leur chance de survie et une meilleure reprise :

- 60% des arbres (dont ceux imposés au PLUi) présenteront une force comprise entre 14/16 et 20/25
- 40% des autres arbres du projet pourront être de forces variées (du baliveaux jusqu'à du 14/16)

De plus, trois strates végétales (vivaces/graminées, arborées et arbustives) devront à minima être représentées. Au vu de l'espace disponible en cœur d'îlot, des surfaces en prairie ou gazon ne sont pas souhaitées.



Matériaux & circulations

1. Béton qualitatif
2. Pavés
3. Platelage bois
4. Pas japonais

Emergences & Mobiliers

1. Ventilation intégrée à du mobilier
2. Des dispositifs d'accueil de la faune discrets

Usages

1. Créer des espaces de rencontres et de convivialité
2. Penser l'aménagement pour tous
3. Un mobilier sobre

5.

LES MATÉRIAUX ET MOBILIERS

Usages :

L'absence de logements en rez-de-chaussée et d'accès direct au cœur d'îlot ne permet pas de faire cohabiter plusieurs usages au sein du projet paysager.

Le parti pris vise à proposer un projet ambitieux d'un point de vue végétal et écologique, avec des plantations en pleine terre visant à lutter contre les îlots de chaleurs et favorable au développement de la biodiversité et à la gestion alternative des eaux pluviales. Du mobilier d'accueil de la biodiversité sera implanté, de type nichoir, hôtel à insectes...

Le mobilier et les matériaux présentés ci-contre seront proposés sur les toitures terrasses et jardins suspendus, lieux privilégiés pour le développement d'usages :

- avec l'installation de mobiliers et des programmes à usages collectifs : mobiliers d'assise, bac de compostage, espaces refuges pour les périodes de forte chaleur.

Une attention sera portée à l'intégration de ces différents éléments les uns par rapport aux autres.

Matériaux :

L'ensemble des circulations et surfaces minérales seront réduites au maximum. Le projet favorisera les matériaux de sols perméables avec un albédo élevé afin de réduire les températures de surface. Dans la mesure du possible, le projet cherchera à mettre en œuvre des éléments issus du réemploi. En cas d'impossibilité, le projet favorisera l'emploi de matériaux naturels (stabilisé, pavés pierre, dalles ...) ou de béton qualitatif. L'utilisation de sols bitumineux tel que l'enrobé est proscrit.

Emergences :

Pour ne pas affecter les surfaces plantées, les ventilations liées au parking en sous-sol seront dans la mesure du possible positionnées en toitures. En cas d'implantation en cœur d'îlot, et hormis un traitement qualitatif ces éléments seront en continuité du sol minéral pour ne pas créer d'émergences.

Eclairage et mobiliers :

Au niveau des terrasses, le mobilier sera de facture contemporaine et sobre, l'ensemble sera cohérent (couleurs et matériaux) pour éviter tout effet de patchwork.

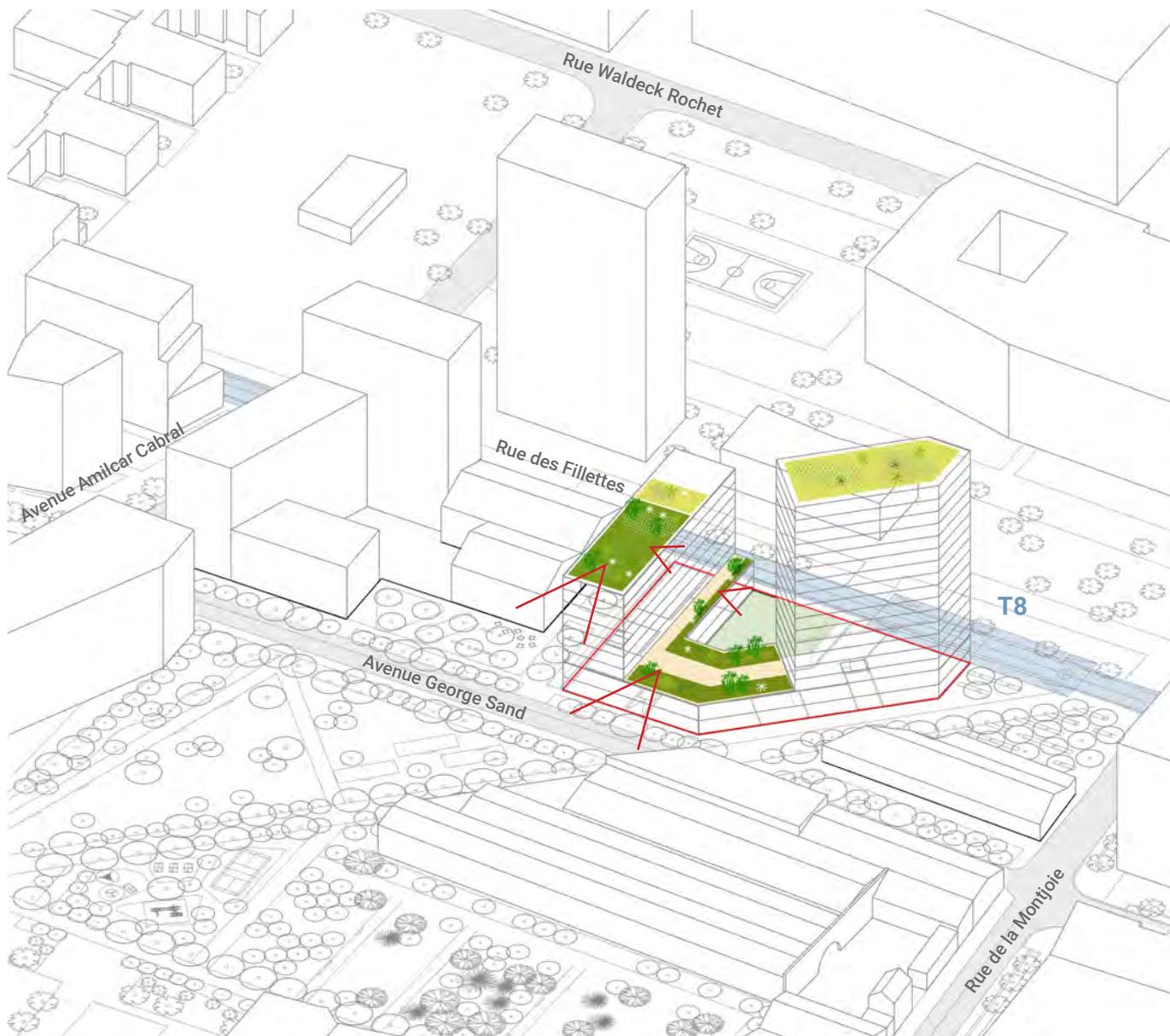
Aucun éclairage ne sera prévu au sein du cœur d'îlot, pour favoriser la petite faune nocturne.

L'ensemble des mobiliers et matériaux sera soumis à l'architecte / paysagiste coordinateur pour validation

Arrosage :

Aucun arrosage automatique n'est à prévoir, mais des bouches d'arrosage ou robinets de puisage devront être prévus au droit de chaque espace planté, y compris en toiture (hors arrosage par l'entreprise avec une garantie de reprise de 2ans à prévoir).

Pour les espaces plantés sur dalle une arrivée d'eau est à prévoir systématiquement pour garantir un arrosage selon les besoins. L'arrosage automatique est préconisé pour les plantations sur dalle si des plantations arborées ou arbustives sont prévues. Un système de récupération des eaux pluviales (citerne sans pompe) sera à privilégier dans le cadre de l'opération. Ce système sera à intégrer au projet architectural et paysager.



Typologies des toitures

 Niveau : hauteur $\leq 26m$

 Niveau : hauteur $\geq 26m$

 Toitures terrasses végétalisées et non accessibles avec traitement qualitatif - covisibilité.

 Toitures terrasses végétalisées et accessibles aux résidents (terrasses, potagers, belvédère etc)

 Vues à rechercher sur le square de la Cristallerie et le futur parc de la ZAC





Paysages pratiqué, paysage perçu.



Exemple de toitures traitées en brownroof.



Principe de toitures végétalisées accessibles aux résidents avec des jardinières.

6. LES TOITURES PAYSAGÈRES

Situation :

Le cœur d'îlot en pleine terre n'étant pas accessible aux habitants et aux usagers des bâtiments, les toitures porteront le projet d'usages pour toutes et tous. Une attention particulière devra être portée à la mise en valeur des vues sur le cœur d'îlot, le parc et les places.

Certaines toitures seront aménagées comme de véritables jardins suspendus, offrant des espaces de pause et de loisirs, entre ombre et soleil.

Les vues depuis les rues alentours sur les toitures devront également être pensées, avec la plantation de végétation visible depuis l'espace public.

Elles seront végétalisées conformément aux demandes du PLui, à savoir :

pour les toitures terrasses :

«Au minimum 30% de la surface de la toiture-terrasse devra être végétalisée, soit en bac soit directement sur la toiture.»

La végétalisation devra respecter à minima les contraintes techniques suivantes : protection de l'étanchéité à la pénétration des racines, pose d'un isolant, d'un pare-vapeur, mise en place d'un système de drainage, de filtrage et d'un dispositif de soutien de la terre végétale.

La couche de substrat devra, au minimum, mesurer 50 cm d'épaisseur

Ce minimum s'applique sur l'ensemble des toitures quel que soit le niveau jusqu'à 26 mètres de haut.»

La végétalisation sera semi-intensive sur au moins 70% de la surface à végétaliser.

La végétalisation extensive ne devra pas dépasser 30% de la surface à végétaliser.

Un hôtel à insectes sera installé pour chaque tranche de 100 m² de toiture végétalisée sur les constructions ou parties de construction d'une hauteur maximum de 25m»

En cas d'accessibilité, le projet pourra proposer des usages complémentaires communs à l'ensemble des résidents.

Bio-diversité :

Afin de compléter les objectifs environnementaux, un pourcentage de ces toitures végétalisées (25% maximum) pourra être traité en «brown roof». Il s'agit ici de varier les types de substrats et leur granulométrie (sables, graviers, pierres concassées...) et les événements topographiques afin de permettre l'installation d'une flore et d'une faune spontanées. Il s'agit d'un observatoire de la flore rudérale spontanée (qui pousse dans un milieu anthropisé) : graines portées par le vent ou par les animaux. Les plantes y poussent d'elles-mêmes et s'adaptent naturellement aux conditions créées.

Les toitures non-végétalisées devront être recouvertes d'un matériau de couleur claire réfléchissant à l'albedo élevé (proche de 1).

4. PRÉCONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

0.

INTRODUCTION

La réalisation du lot F3b au sein de la ZAC Montjoie à Saint-Denis s'inscrit dans une stratégie environnementale à l'échelle du territoire. En ce sens, l'opération devra s'inscrire dans les principes généraux de la Convention Qualité Constructions Neuves de Plaine Commune dans sa version 2023.

Afin d'obtenir la certification « Plaine Commune », l'opération devra respecter à minima le référentiel NF Habitat (sachant que l'atteinte de la certification NF Habitat HQE est encouragée), l'ensemble des prescriptions obligatoires et un certain nombre de prescriptions optionnelles afin d'atteindre un minimum de 8 points (chacune des prescriptions optionnelles étant cotées de 1 à 6 points).

Le projet doit également répondre à des objectifs ambitieux de réemploi, réutilisation et recyclage tels que décrits dans la « Charte économie circulaire » a minima.

En cohérence avec le respect de la Convention Qualité Constructions Neuves et la Charte économie circulaire, l'opération devra respecter l'ensemble de prescriptions précisées dans cette fiche de lot. Celles-ci répondent à des enjeux propres au site d'étude et aux ambitions environnementales portées pour cette opération.

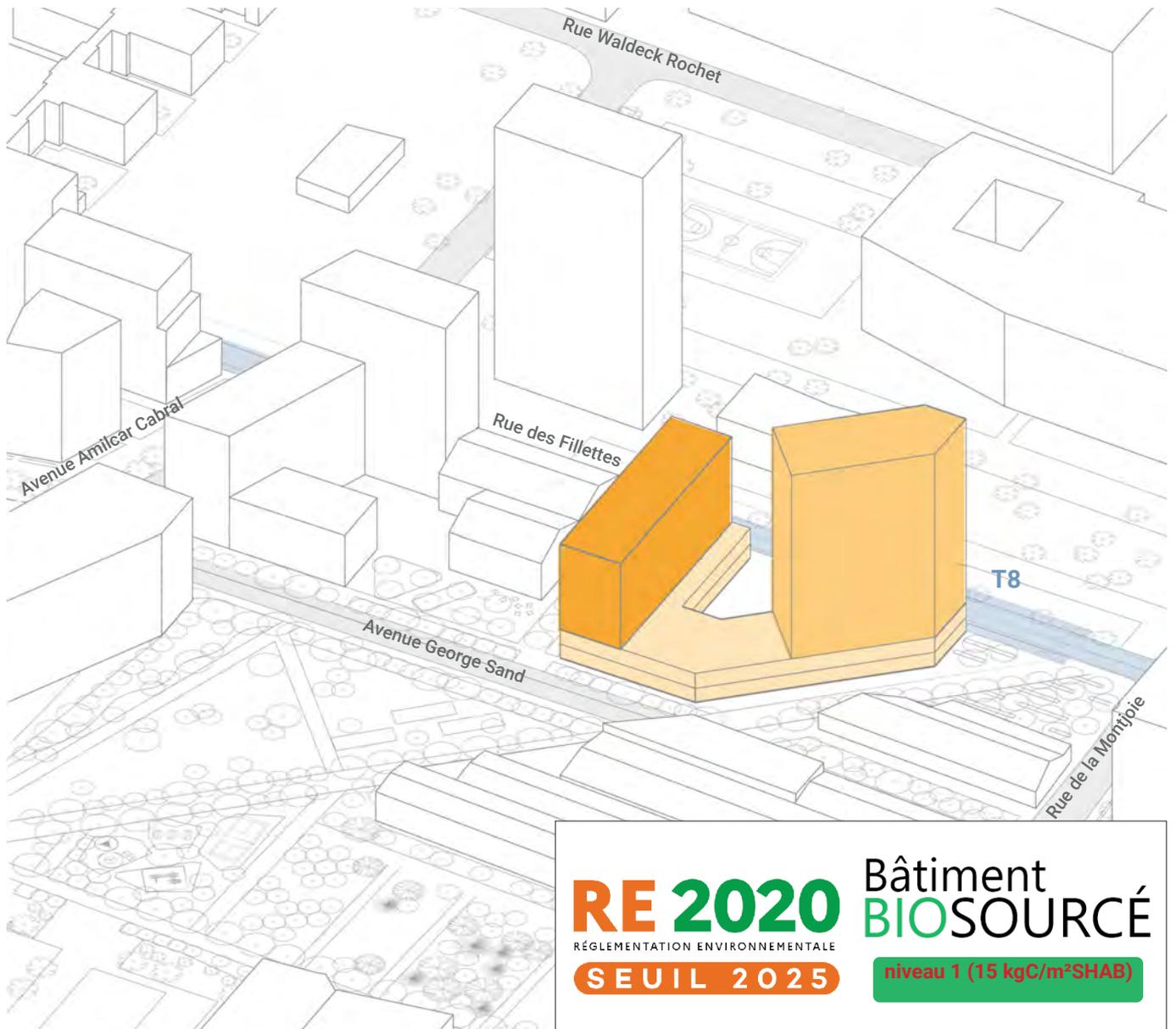
Les préconisations environnementales sont structurées en 7 parties thématiques :

1. Décarboner la construction
2. Adapter l'architecture au climat
3. Changer les mobilités
4. Gérer les pluies
5. Accueillir la biodiversité
6. Un projet respectueux de la santé
7. Le temps du chantier
8. Accompagner l'arrivée des usagers

Prescriptions environnementales transversales

Au-delà des prescriptions thématiques, le projet devra respecter les deux prescriptions suivantes :

- S'inscrire dans **une démarche de certification/labellisation environnementale globale** selon les exigences de la Convention Qualité Constructions Neuve de Plaine Commune (version 2023).
- Intégrer **les compétences construction durable et économie circulaire** dans l'équipe de maîtrise d'œuvre pour assurer le respect des ambitions environnementales tout au long de la réalisation du projet.



Performance environnementale



■ Modes constructifs et système d'approvisionnement en énergie performants permettant d'atteindre les seuils 2028 (Ic_construction) et Ic_énergie) de la RE2020 et a minima le niveau 1 du label bâtiment biosourcé pour les logements BRS

■ Modes constructifs et système d'approvisionnement en énergie performants permettant d'atteindre les seuils 2025-5% (Ic_construction) et 2028 (Ic_énergie) de la RE2020 et a minima le niveau 1 du label bâtiment biosourcé pour les logements en accession

■ Modes constructifs et système d'approvisionnement en énergie performants permettant d'atteindre les seuils 2025 (Ic_construction) et 2028 (Ic_énergie) de la RE2020 pour les commerces et bureaux



Système constructif bois



Empreinte carbone moyenne d'une paroi (hub bas carbone)



Réutilisation de fenêtres à la Ferme des Possibles

OAP Réhabilitation et construction neuve - Modes constructifs

Les techniques de construction qui permettant une plus grande flexibilité, modularité et réversibilité des espaces intérieurs sont à favoriser.

Les techniques à privilégier sont :

- Le système poteaux-poutres
- Le système poteaux-dalles
- La construction à façade porteuse

Une structure en bois à système poteaux-poutres et poteaux-dalles est recommandée. A défaut d'une structure en bois, l'utilisation d'une ossature bois et d'un remplissage en matériaux biosourcés ou géosourcés tels que des bétons végétaux est préférable à l'utilisation du béton minéral, peu flexible.

1.

DÉCARBONNER LA CONSTRUCTION

Matériaux

Respecter le seuil 2028 de la RE2020 : Ic Construction < 580 kgCO₂/m² pour les logements BRS.

Respecter le seuil 2025 - 5% de la RE2020 : Ic Construction < 617,5 kgCO₂/m² pour les logements en accession.

Respecter le seuil 2025 de la RE2020 pour le rez-de-chaussée commercial et les bureaux.

Utiliser des menuiseries extérieures en bois ou en bois-aluminium.

Atteindre à minima le niveau 1 du label « bâtiment biosourcé » correspondant à un taux d'incorporation minimal de matière biosourcée de 15 kgC/m² SHAB, et à la mise en œuvre d'au moins 2 fonctions différentes (structure, isolation, second-œuvre...) pour les logements.

Respecter les engagements du Pacte Bois-Biosourcés de Fibois Île-de-France :

- 100% du bois utilisé sera issu de forêts gérées durablement (PEFC, FSC, ou équivalent) ;
- 30% à minima proviendra de forêts françaises

Énergie

Le raccordement au réseau de chaleur urbain est obligatoire.

Respecter le seuil 2028 de la RE2020 : Ic Energie < 260 kgCO₂/m² (avec raccordement au réseau de chaleur).

Réaliser une étude d'approvisionnement en énergie renouvelable et de récupération (EnR&R) pour choisir le mode de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire le plus approprié, et pour évaluer l'opportunité de production d'électricité sur l'opération.

Utiliser des dispositifs économes en énergie dans les bâtiments (éclairage LED par exemple) et installer des compteurs individuels pour la maîtrise des consommations.

Isoler l'enveloppe par l'extérieur (ITE) ou par isolation répartie (ITR). Proscrire l'isolation par l'intérieur (ITI).

Réemploi

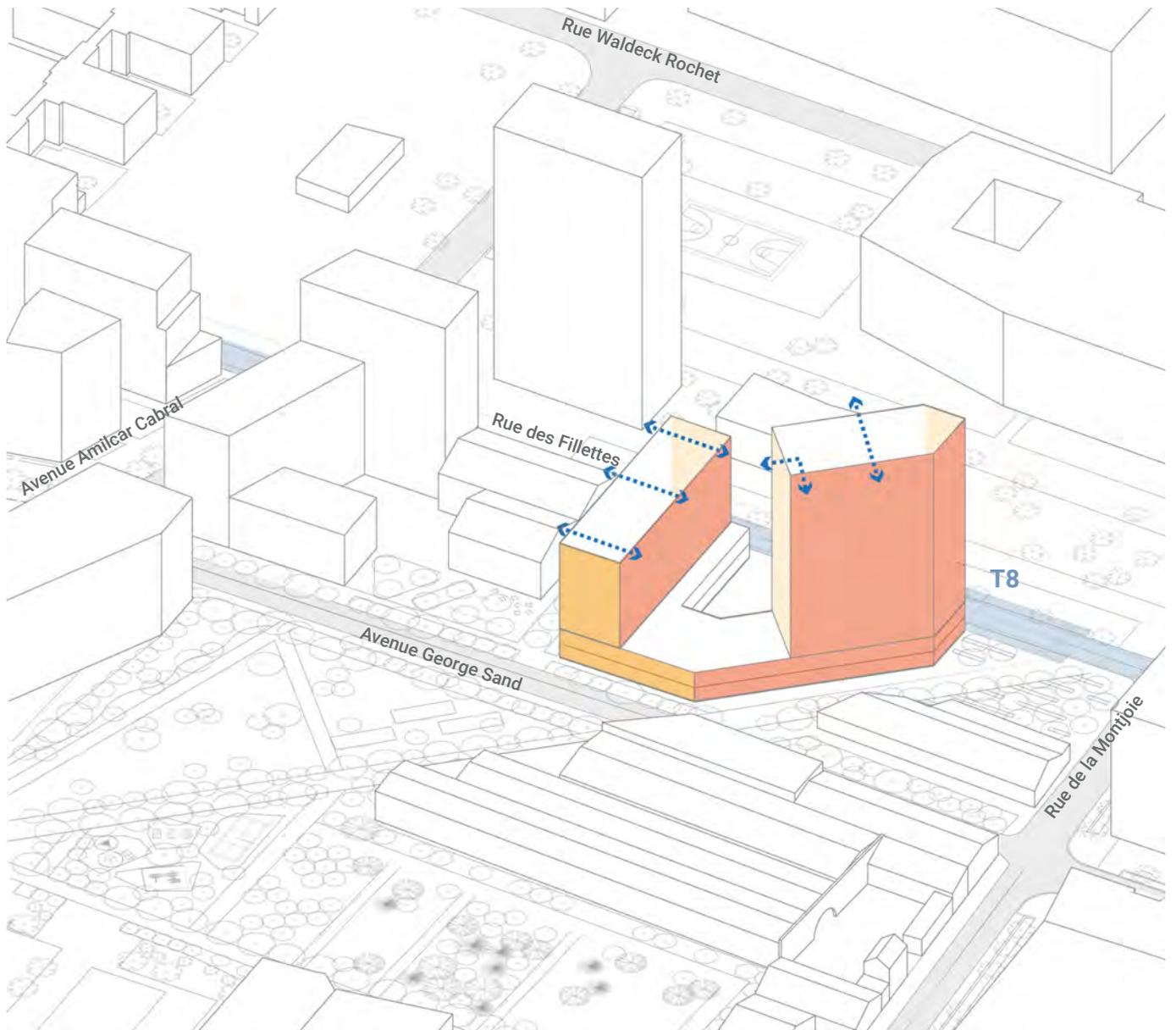
Intégrer des matériaux de réemploi sur au moins une famille de produits de construction ou équipements.

Prendre en compte les critères de réemployabilité, recyclabilité, démontabilité des matériaux choisis afin de rendre possible de futures actions de valorisation.

Mettre en œuvre un procédé constructif permettant une mutation/ réversibilité des bâtiments au long terme (se référer à l'OAP « réhabilitation et construction neuve »).

En application de la charte économie circulaire de Plaine Commune :

- Dédier 1% du montant des constructions à l'achat de produits issus du réemploi ou de la réutilisation (en fourniture) ;
- Recourir à du béton de construction incorporant a minima 5% de matériaux recyclés issus de la déconstruction ;
- Dans les espaces extérieurs : dédier un minimum de 20% du montant des travaux à l'achat de produits issus du réemploi, de la réutilisation ou du recyclage (dont 5% minimum de réemploi ou réutilisation) sur les prestations pouvant accueillir ce type de matériaux.



Bioclimatisme



---> Logements multi-orientés ou traversants

Protections solaires adaptées selon l'orientation des façades :

- Sud
- Ouest
- Est



Logement traversant éclairé naturellement
Charles-Henri Tachon - Caserne de Reuilly Paris

2.

ADAPTER L'ARCHITECTURE AU CLIMAT

Confort bioclimatique

Atteindre un Bbio max (RE2020) -15% pour les logements.

Atteindre le Bbio max (RE2020) pour le RDC commercial.

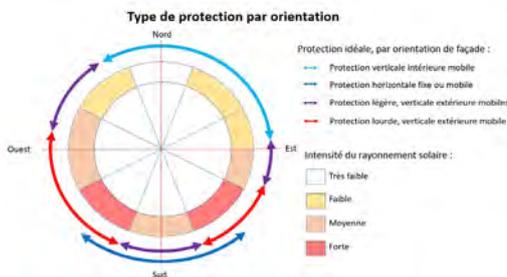
Le recours à un système de climatisation est proscrit.

L'épaisseur du bâtiment devra favoriser la multi-orientation des logements, la ventilation et l'éclairage naturels.

Atteindre 100% des logements multi-orientés, avec prioritairement des logements traversants, à minima pour les T3 et plus. Les logements mono-orientés nord sont proscrits.

Réaliser une Simulation Thermique Dynamique afin de réduire le nombre d'heures d'inconfort (> 28°C) dans les logements. Prendre en compte ses résultats pour optimiser la conception des bâtiments.

Choisir des matériaux et revêtements de couleur claires (albédo élevé) pour limiter le risque de surchauffe urbaine, tout en maîtrisant le risque d'éblouissement.



Type de protection solaire selon l'orientation, EODD

Ensoleillement

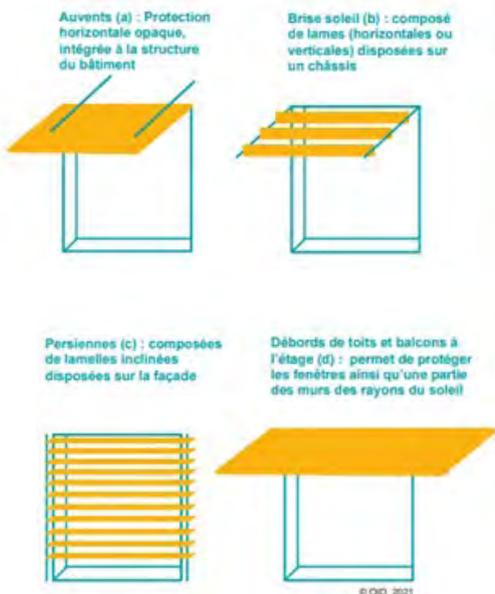
Réaliser une étude d'ensoleillement aux 3 dates clés (21 mars, 21 décembre et 21 juin) et viser à minima 2h d'ensoleillement pour 80% des façades des logements au 21 décembre.

En complément d'éventuels dispositifs occultants complémentaires, des protections solaires externes (notamment volets persiennés) offrant un taux d'occultation de 90% en position fermée et permettant la ventilation naturelle en position partiellement fermée devront être prévues à minima sur les façades Sud et Ouest (se référer à l'OAP « *réhabilitation et construction neuve* »).

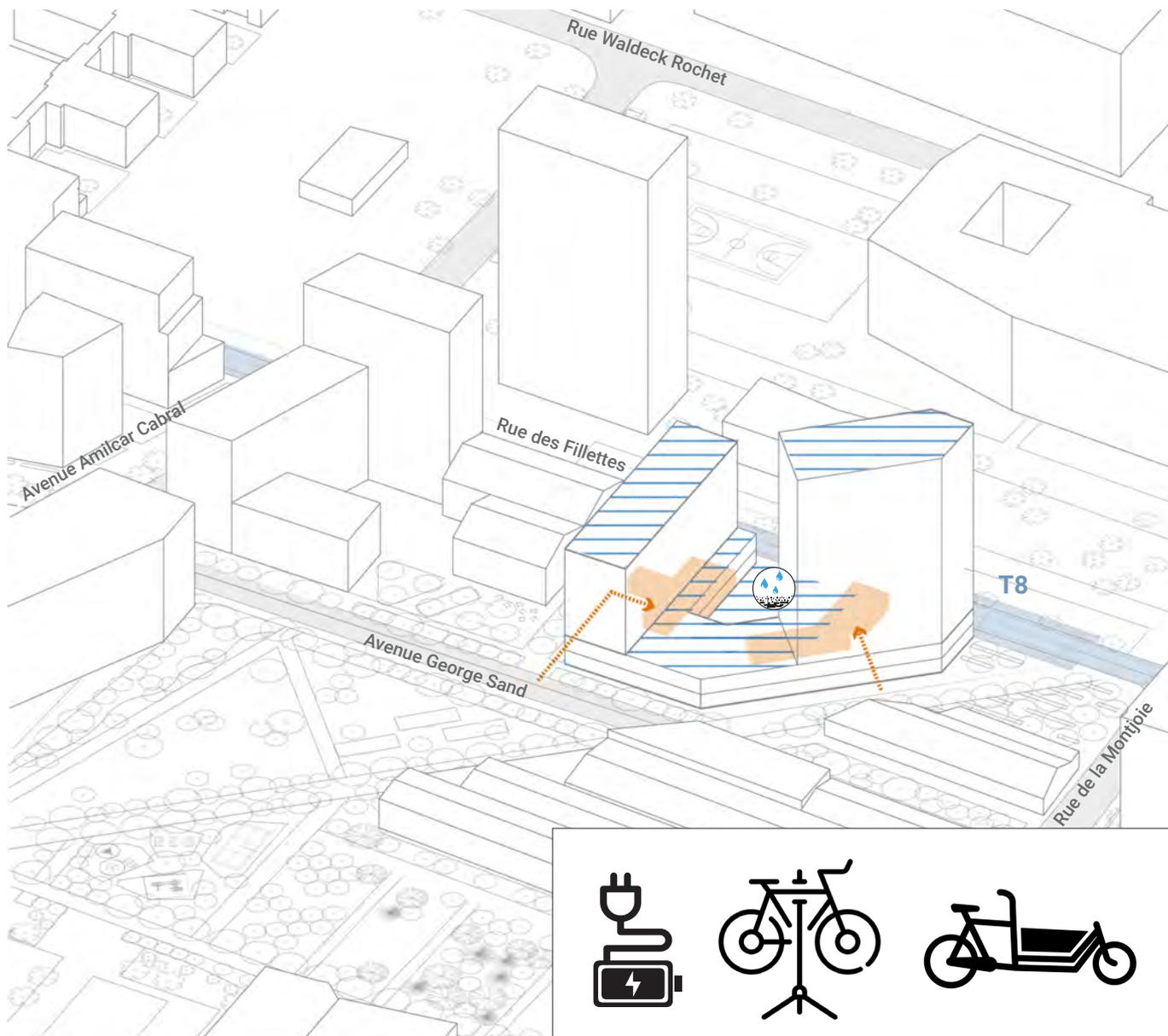
Réaliser une étude d'éclairage naturel des logements (AEN, FLJ, ALJ). Le taux de vitrage sera de 20% minimum à l'échelle du bâtiment pour permettre un confort visuel satisfaisant tout en maîtrisant le poids carbone de la façade lié à la surface des baies.

Étudier la possibilité d'éclairer naturellement les circulations communes.

PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE PROTECTION SOLAIRE EXTÉRIEURS



Principaux types de protection solaire extérieurs, ODD



Mobilités décarbonées

-  Accès aisé au local vélo
-  Local vélo suffisamment dimensionnée et qualitatif

 Prévoir des aménagements complémentaires en faveur des mobilités décarbonées

Gestion des eaux pluviales

-  Pleine terre et toitures mobilisables pour la gestion des eaux pluviales

 Gestion des eaux pluviales à ciel ouvert à favoriser





Local vélo éclairé naturellement



Atelier de réparation de vélos



Places de stationnement avec bornes de rechargement électrique



Toiture végétalisée

3.

CHANGER LES MOBILITÉS

Mobilités actives

Conformément au PLUi et à l'arrêté du 30 juin 2022, la surface des locaux vélo devra prévoir au minimum :

- 1,5 m² pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
- 3 m² pour les logements au-delà de 2 pièces principales.

Il est demandé de réaliser une place de stationnement pour les vélos cargos et assimilés par tranche de 20 places de stationnement réservées aux véhicules deux-roues non motorisés.

La taille minimum est de 10 m² d'un seul tenant. Cette superficie minimale correspond à la surface des stationnements uniquement, hors espace de dégagement.

Les locaux vélos doivent être : clos, couverts, éclairés naturellement, accessibles directement depuis le hall, en rez-de-chaussée.

Une partie du stationnement est cependant tolérée en sous-sol si manque de place (cf PLUi).

Des systèmes d'accroche sécurisés seront prévus permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre et au moins une roue.

Les opérateurs sont encouragés à proposer des locaux vélos ventilés et prévoir des peintures anti-traces.

Des places ou aménagements supplémentaires pour les mobilités alternatives (trottinette, vélo-cargo, recharge pour vélo électrique...) ainsi qu'un espace pour l'entretien et la réparation pourront être proposés.

Véhicules motorisés

Anticiper la mutabilité future du parking.

100% des places de stationnement seront pré-équipées pour la recharge des véhicules électriques, en accord avec la loi d'orientation des mobilités (LOM).

Envisager l'équipement avec une borne de recharge pour au moins une place de stationnement.

4.

GÉRER LES PLUIES

Gestion des eaux pluviales

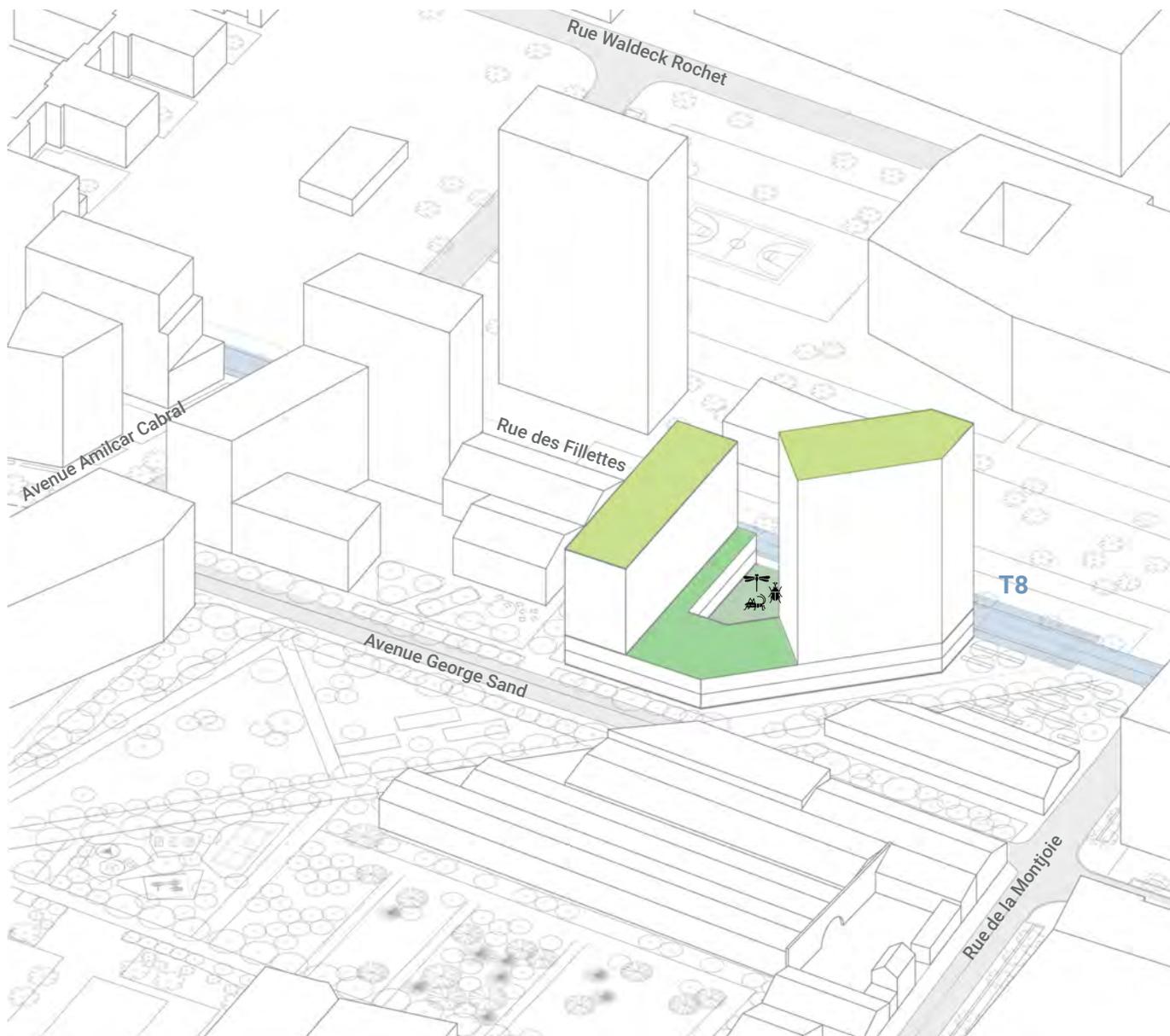
Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être à ciel ouvert et faiblement décaissés, faciles d'entretien, identifiables et avoir un fonctionnement gravitaire (bassin enterré proscrit).

Conformément au PLUi et au zonage pluvial, la gestion des eaux pluviales devra être prévue à la parcelle sans rejet au réseau jusqu'à la pluie décennale, avec une vidange en 24 heures et un rejet au réseau d'un maximum de 10L/s/ha. Les objectifs sont multiples : limiter la saturation du réseau public d'assainissement, recharger les nappes phréatiques, réduire le risque inondation, irriguer les masses végétales pour qu'elles contribuent au rafraîchissement extérieur via l'évapotranspiration.

L'abattement total de la pluie de 8 mm est obligatoire (en application du zonage pluvial), et l'abattement de la pluie de 10 mm sera recherché en accord avec les ambitions de la DRIEAT Île-de-France et la capacité d'infiltration des sols.

Réaliser un calcul de volumes d'eau à stocker selon la méthode du département de Seine-Saint-Denis et matérialiser sur plan le cheminement des eaux pluviales.

Envisager la récupération des eaux pluviales pour des usages non potables (arrosage des espaces verts, sanitaires...).



Biodiversité



- Pleine terre
- Potentielle toiture végétalisée
- Dispositifs pour la petite faune à prévoir

Coefficient de Biotope Surfacing harmonisé (CBSH)



Synthèse des coefficient du CBSH, Guillaume Meunier



Paramètres relatifs à la pollution lumineuse



Pied d'immeuble végétalisé, Le bois habité, Lille (59)



Installation de nichoirs à Martinets en façade, Toulon (83)

5. ACCUEILLIR LA BIODIVERSITÉ

Atteindre un CBS harmonisé (CBSH) de 0,3 a minima à l'échelle du lot (calculé aux différents stade du projet selon les coefficients du CSTB). Le CBSH décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Afin de limiter les nuisances de l'éclairage, au moins une disposition parmi les suivantes devra être prise :

- dispositif d'éclairage orientant la lumière vers le sol sans atteindre directement la végétation ;
- détecteurs de présence ;
- puissance lumineuse moyenne inférieure à 10 lux / m² pour tout éclairage non soumis au code de la construction et de l'habitat ;
- lumières à température de couleur < à 2500 °K.

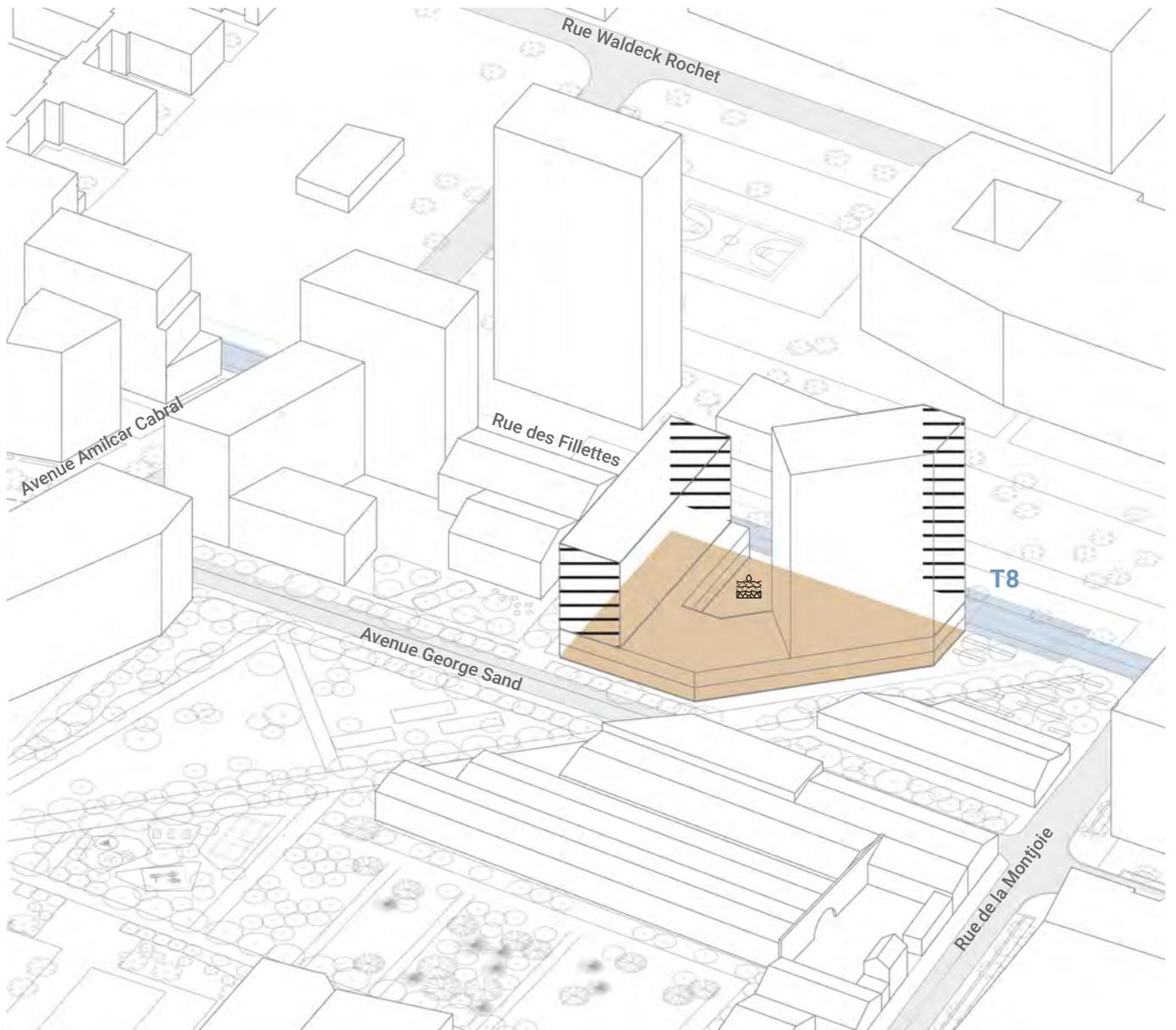
La ZAC se situe sur des sols alluviaux assez drainants avec ponctuellement des argiles. Une étude de sol préalable (étude agro-pédologique) permettrait d'adapter la palette végétale en conséquence.

Le projet prévoira la mise en place de un ou plusieurs dispositifs appropriés en faveur de la faune locale :

- Avec l'intégration de nichoirs à moineaux ou à martinets (à réfléchir de manière concertée entre les lots pour assurer la territorialité des espèces) en toiture de moins de 10 étages
- Avec l'installation de 3/4 nichoirs ou la création de fissures adaptées dans le bâti pour les Chiroptères en façade sud et en limite des rebords de toitures
- En favorisant, au sol, les espèces terrestres, les pollinisateurs et les espèces muricoles, par l'installation de tas de bois, de branches ou de pierre, dans des lieux isolés.

En cas de toiture Brownroof, positionner au moins un dispositif pour l'avifaune sur cette dernière.

Intégrer une compétence écologue dans l'équipe pour garantir le bon positionnement et la pérennité de ces dispositifs.



Risques et nuisances



 Prendre en compte les risques liés à la pollution des sols et au risque de retrait-gonflement des argiles

 Éviter de localiser les entrées d'air sur les façades donnant directement sur les voiries circulées



Carte du bruit des transports sur le site et ses alentours (bruitparif)



Choisir des matériaux labellisé A+

6. PROJET FAVORABLE À LA SANTÉ

Acoustique

Les avenues bordant le site ne sont pas classées, les nuisances sonores issue du trafic sont donc limitées. Néanmoins, la conception des logements devra veiller à limiter l'exposition aux nuisances sonores : chambres sur les façades les moins exposées aux nuisances, présence de double vitrage...

Les éventuelles nuisances acoustiques et vibratoires liées à l'arrivée du tramway T8 sur la rue des Fillettes devront être prises en compte.

Atteindre un indice d'affaiblissement $Rw+C$ supérieur ou égal à 39 dB pour les cloisons sans porte entre les chambres et le séjour, la cuisine, les autres chambres, les salles d'eau et les WC.

Qualité de l'air

Porter une attention particulière aux choix de ventilation et de contrôle des débits d'air pour garantir une qualité de l'air intérieur satisfaisante : éviter par exemple la ventilation double-flux hygroréglable de type B dont les débits de renouvellement d'air sont trop faibles, et viser à minima un taux de renouvellement d'air de 0,5 vol/h.

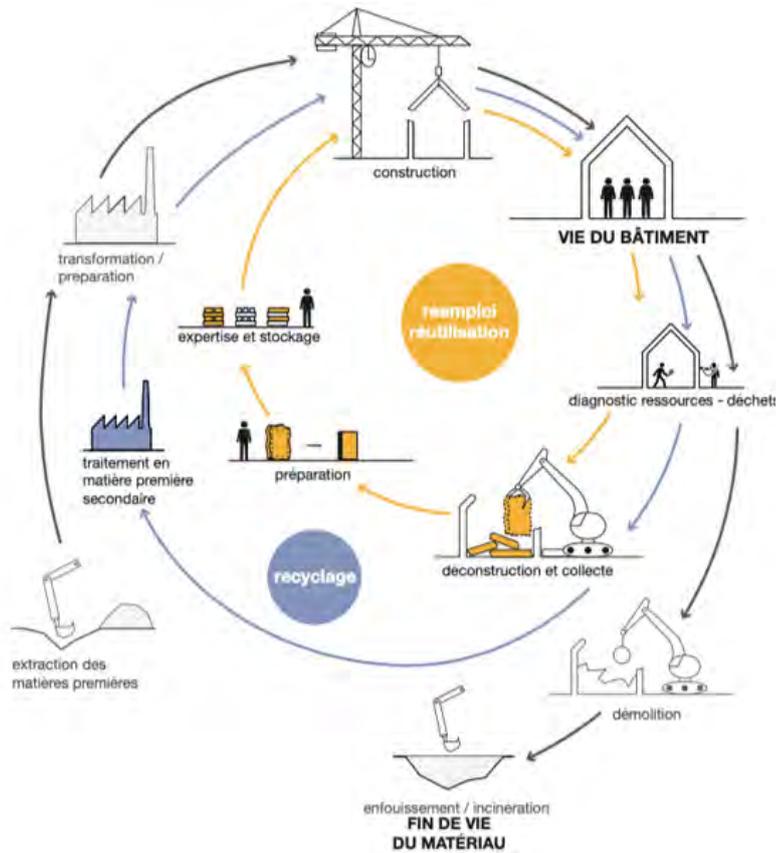
Les entrées d'air seront localisées vers le cœur d'îlot et non vers les voiries circulées, source d'émissions de polluants, particulièrement dans les étages bas.

Utiliser des matériaux faiblement émetteurs de substances nuisibles et de classe A+ pour tous les matériaux en contact avec l'air intérieur.

Sols

Prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles (classé modéré par le BRGM).

Mener des études sur la qualité des sols et prendre en compte leurs conclusions dans la conception (gestion des terres excavées, plantations...).



Démarche de métabolisme urbain - Bellastock



Tri des déchets de chantier



Dépose de pierres à réutiliser



8 ENGAGEMENTS pour des chantiers à faibles nuisances

Maître d'ouvrage, maître d'œuvre et entreprises présents sur ce chantier s'engagent à :

- 1 Organiser et sécuriser le chantier et ses abords
- 2 Limiter les risques sur la santé du personnel
- 3 Limiter les pollutions du milieu environnement



- 4 Informer et prendre en compte les remarques des riverains
- 5 Informer le personnel de chantier
- 6 Limiter les nuisances causées aux riverains



- 7 Réduire, réutiliser et recycler les déchets



- 8 Préserver le patrimoine archéologique et naturel



Exemples d'engagement de charte chantier à faibles nuisances



Terres excavées



Granulats de béton issus du BTP



Casque de protection et mesure de niveau sonore

7.

LE TEMPS DU CHANTIER

Déchets de chantier

S'engager au travers de la signature de la charte économie circulaire de Plaine Commune.

Pour la démolition, cette charte implique, de :

- Réaliser un diagnostic ressources et déchets ;
- Mettre en œuvre une démarche de réemploi, de réutilisation, et de recyclage des matériaux du BTP ;
- Favoriser la valorisation du béton ;
- Valoriser à minima 85% en masse des déchets produits en phase chantier, dont 5% en réemploi ;
- Limiter les déblais/remblais en réutilisant au maximum les terres excavées sur site. En cas d'évacuation, prendre en compte les résultats de l'étude de pollution des sols.

Étudier la possibilité de recourir aux substrats fertiles pour les espaces extérieurs.

Chantier à faibles nuisances

Rédiger et respecter une charte de chantier à faibles nuisances, traitant des sujets suivants (liste non exhaustive) : pollutions de l'eau, de l'air et du sol, réduction et traitement des déchets, maîtrise des nuisances, sécurité et santé, protection de la biodiversité...

Atteindre l'ensemble des exigences de la rubrique « Chantier à faibles nuisances » de la certification NF Habitat HQE de Cerqual.

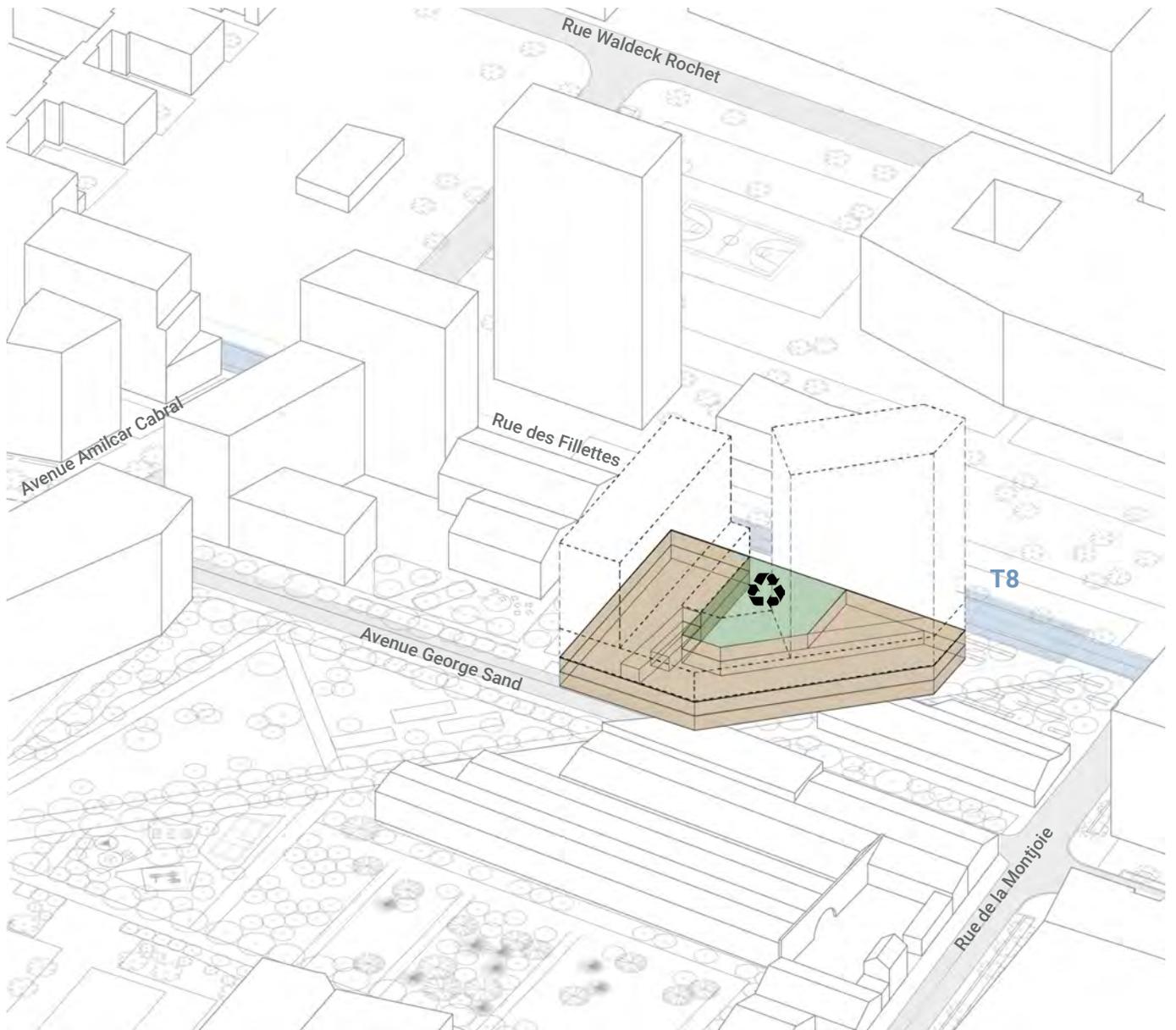
Protéger les arbres conservés et les pieds d'arbres lors du chantier.

Intégrer une compétence écologique dans l'équipe d'opérateurs afin de formuler des préconisations en faveur de la biodiversité en phase chantier.

Démarche Métabolisme urbain de Plaine Commune

Des filières stratégiques de réemploi ont été identifiées sur le territoire et devront être systématiquement étudiées sur les projets :

- Pour le bâtimentaire : éléments de second-œuvre de réemploi, briques de réemploi, béton intégrant des granulats recyclés issus des déconstructions.
- Pour les opérations d'aménagement extérieurs : mobilier urbain, éléments pierreux de voirie (pavés, dalles, bordures) issus du réemploi ou de la réutilisation, enrobés et substrats fertiles (une attention sera à apporter sur la compatibilité des palettes végétales aux caractéristiques des substrats).



Gestion du chantier

- Terres à excaver et à gérer
- Espaces verts nécessitant terre végétale et apport de matière organique, recours aux substrats fertiles à étudier

Respecter la charte économie circulaire de Plaine Commune

Arrivée des nouveaux usagers

- Transmission d'un livret d'accueil aux usagers

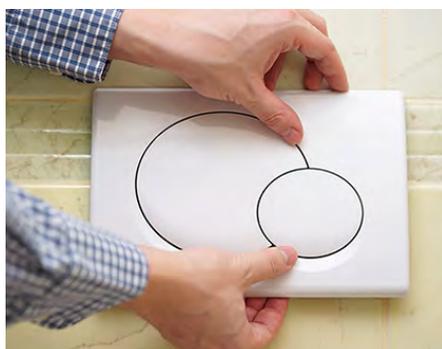




Poubelles de tri en cuisine



Loi AGECC



Chasse d'eau à double commande

8.

ACCOMPAGNÉE L'ARRIVÉE DES USAGERS

Gestion des déchets ménagers

Proposer un espace pour la collecte des biodéchets dans chaque logement, en accord avec la réglementation du tri à la source à partir du 1er janvier 2024 (loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage alimentaire et à l'économie circulaire).

La mise en place d'un ou plusieurs composteurs collectifs dans les espaces communs devra être étudiée, en définissant les modalités de gestion et d'accompagnement des résidents.

Maitrise des consommations

Des compteurs d'eau froide et d'eau chaude divisionnaires seront posés, à la charge de la MOA, et devront être présents à la livraison de l'ouvrage.

Utiliser des dispositifs hydro-économes dans les bâtiments (robinetterie performante type venturi, mousseur d'eau, chasse d'eau à double commande, etc.).

Mener une étude afin d'étudier l'opportunité de réutiliser les eaux grises des bâtiments.

Sensibilisation des usagers

Rédiger un livret de bonnes pratiques pour les futurs usagers intégrant des informations concernant (liste non exhaustive) : la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie, la gestion des déchets ménagers, les pratiques de mobilités douces, les éco-gestes, la préservation des espaces verts, etc.

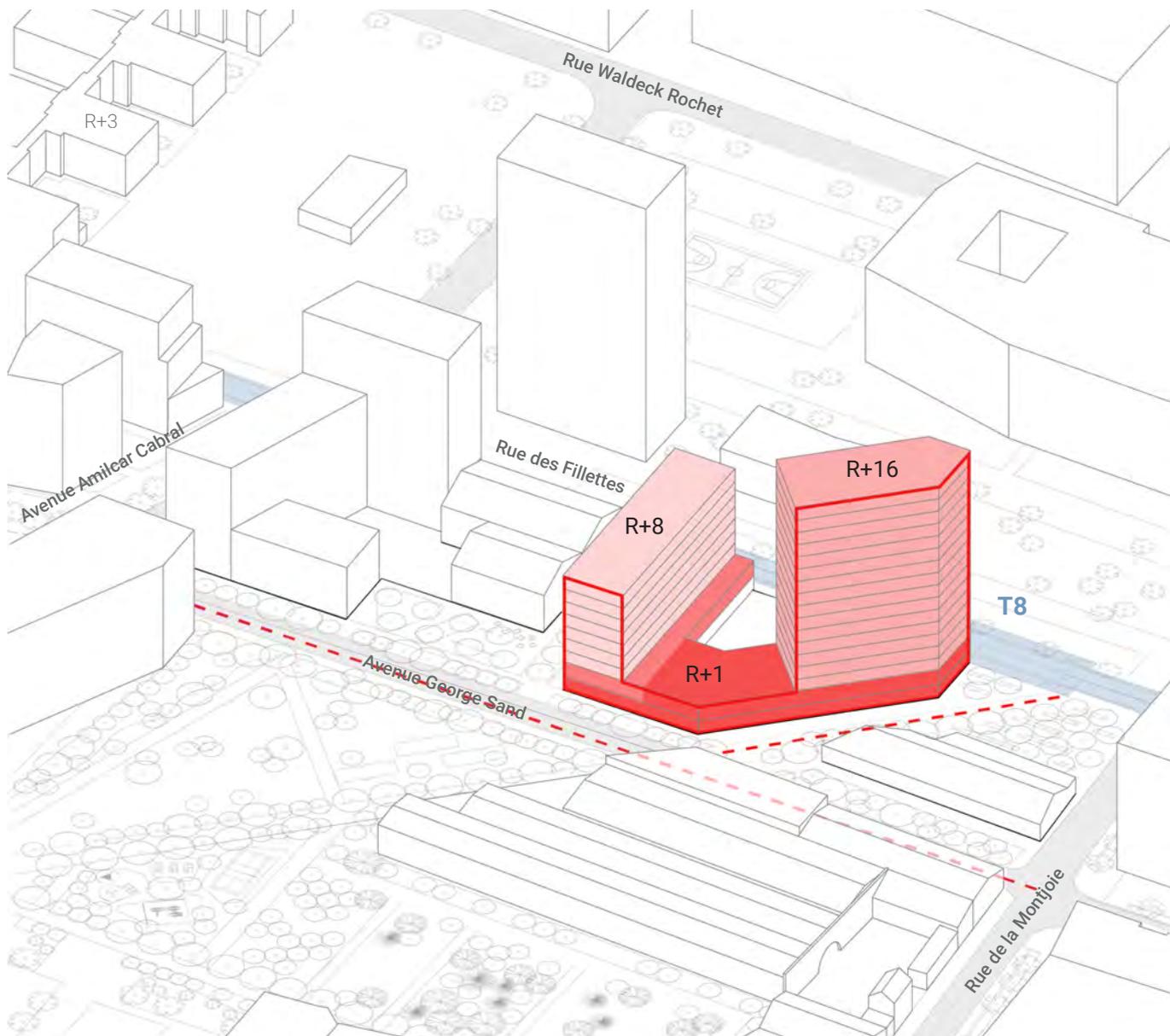
Mener des initiatives de sensibilisation des acquéreurs en lien avec la Direction Habitat et du Renouvellement Urbain de Plaine Commune :

- sur la gestion urbaine et sociale de proximité et sur le vivre-ensemble en copropriété (gestion des déchets, partage et usage adapté des espaces communs, protection des arbres existants) ;
- sur les éco-gestes et la consommation raisonnée de l'eau et de l'électricité (diffusion du Diagnostic de Performance Énergétique, proposition pour un accompagnement de leurs consommations, etc.)

Mener des initiatives permettant de favoriser l'ancrage local des nouveaux résidents :

- inauguration de l'immeuble en leur présence, celle des élus et services de démocratie de proximité locaux ;
- diffusion de livrets d'accueil de la ville.

5. PRÉCONISATIONS TECHNIQUES



Classement des bâtiments



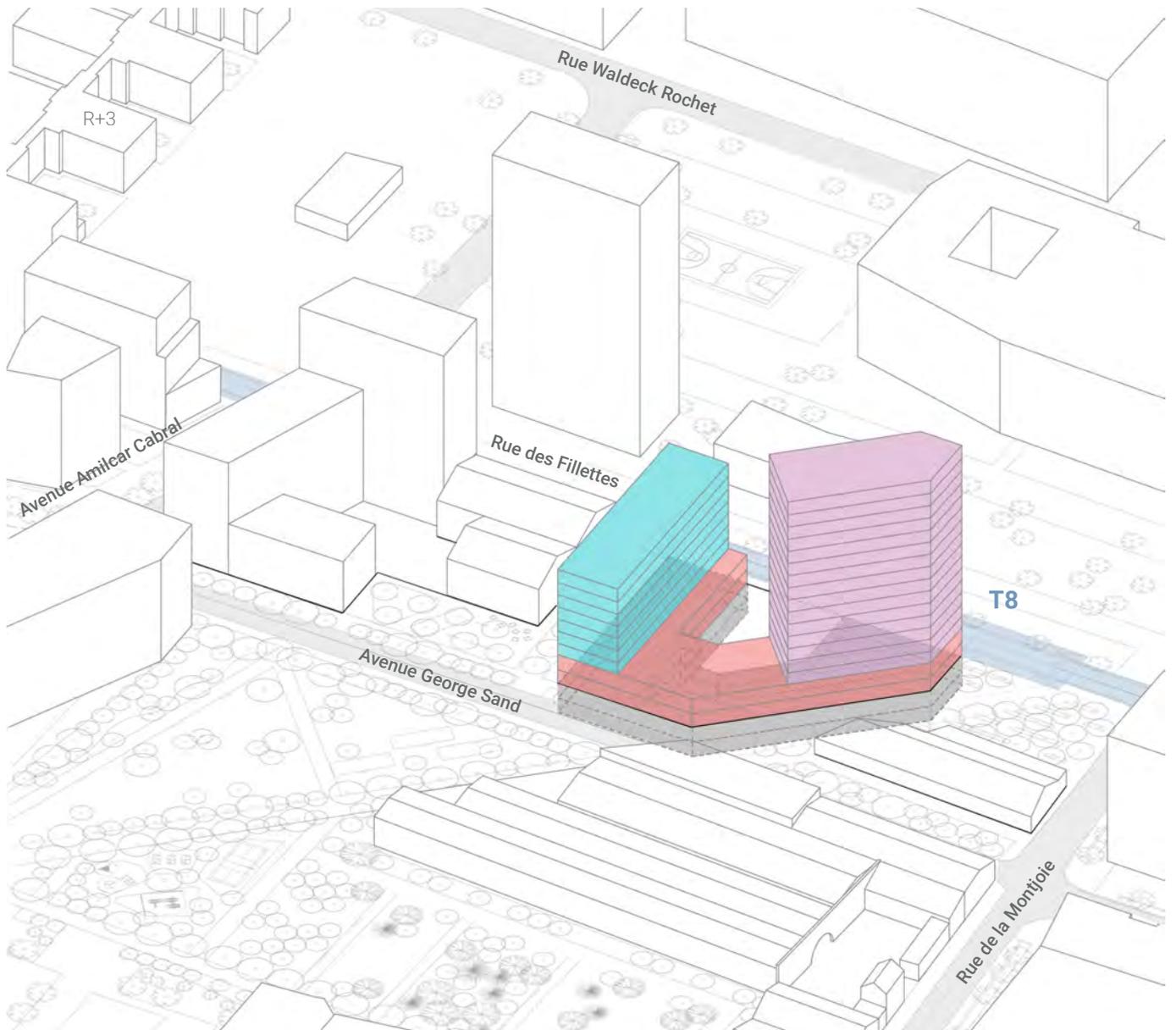
- ERP de type M
- ERT
- 4ème famille
- 3ème famille B
- Façades accessibles pour la défense incendie
- Voies engins

1.

CLASSIFICATION DES BÂTIMENTS ET DÉFENSE INCENDIE

L'îlot Fillettes Sud développe deux bâtiments de 3ème famille B et 4ème famille défendus par l'avenue George Sand et le chemin de traverse ; ainsi qu'un ERT et des ERP de type M dans le socle.

L'avenue George Sand est une voie engins.



Montage juridique



- Copropriété logements accession
- Copropriété logements BRS
- Copropriété socle bureaux / commerces
- ASL parking

2.

DÉCOUPAGE JURIDIQUE DE L'ENTITÉ

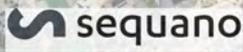
L'îlot Fillettes Sud fait l'objet de divisions en volumes pour les logements et le socle actif ainsi que d'une ASL pour le parking.

ACLAA

69, rue des Rigoles
75020 Paris

agence@aclaa.fr
01 72 38 06 13
www.aclaa.fr





Saint Denis

Plan Guide - CPAUPE ZAC Montjoie

Saint-Denis

Juillet 2023



**MARCHÉ PUBLIC DE MAÎTRISE D'OEUVRE URBAINE,
ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRES, ENVIRONNEMENTALE
ZAC MONTJOIE, SAINT-DENIS**

Plan Guide - CPAUPE

Juillet 2023

Sommaire

Avant-Propos

A	La Plaine, un espace en transformation	9
B	La ZAC Montjoie : l'héritage de 20 ans d'opération d'aménagement	19
C	Les intentions et enjeux	31
D	Le chemin de traverse de la Plaine et son parc-refuge	43
E	Les prescriptions thématiques - CPAUPE	77
F	Les annexes	115



Avant-propos

La Plaine Saint-Denis, anciennement vouée à l'activité industrielle, fait depuis la fin du 20^{ème} siècle, l'objet d'une vaste transformation urbaine qui a permis la mise en œuvre de nouveaux réseaux de transports urbains, et l'émergence de nouveaux quartiers mixtes, diversifiant le cadre bâti et les typologies d'espaces publics.

Située au cœur de la Plaine, la ZAC Montjoie occupe un espace chargé d'histoire précédemment occupé par de très grandes emprises industrielles accueillant des halles et bâtiment hors normes et un tissu de logement ouvrier.

La Montjoie est une illustration parfaite de la mutation complète du territoire de la Plaine, passé d'une friche industrielle à la fin des années 1980 à un quartier mixte mêlant bureaux, équipements et logements.

Le projet initié en 1988 a vu son périmètre étendu en 2010 pour atteindre aujourd'hui une superficie de 31 hectares. A l'heure actuelle, 132 000 m² SDP de logements, 50 000m² SDP de bureaux, 66 000 m² SDP d'équipements et 7 430 m² SDP d'activités et commerces ont été livrés. En accompagnement de ces nombreuses constructions, des espaces publics ont complètement retramé le quartier: avenue Amical Cabral, square de la Cristallerie et de la Montjoie, rue George Sand...

La dernière phase de la ZAC Montjoie, objet de ce plan guide, est le moment clé pour engager durablement l'évolution du quartier vers une ville plus confortable et partagée, répondant aux problématiques environnementales de notre époque.

A

La Plaine, un espace en transformation

1. De la plus grande zone industrielle d'Europe ...
2. ... à un territoire mixte et dense
3. La structuration en cours de la Plaine

1. De la plus grande zone industrielle d'Europe...

Jusqu'au milieu du 19^{ème} siècle, la Plaine Saint-Denis est un espace agricole à vocation maraîchère, destinée à l'alimentation des villes voisines, et tout particulièrement de Paris. Jusqu'en 1876, la « Plaine des Vertus » à Aubervilliers était ainsi la plus vaste plaine légumière de France.

Au cours du 19^{ème} siècle et pendant la première moitié du 20^{ème} siècle, la Plaine Saint-Denis connaît une urbanisation très forte, malgré la faible densité du maillage viaire. Profitant de la proximité du canal et des voies de chemin de fer (faisceaux nord et est, Petite Ceinture, Chemin de fer industriel), des entrepôts et des usines trouvent une place de choix sur ce sol plat et non inondable, peu cher et pratiquement vierge de constructions. Plusieurs entreprises d'industries lourdes (chimie, métallurgie, électricité) s'implantent, alors que le sud de la Plaine est investi par les Entrepôts des Magasins Généraux de Paris (EMGP) qui développent des activités de stockage de denrées non périssables nécessaires au ravitaillement de la capitale. Dans les années 1930, le territoire est saturé et devient la plus grande zone industrielle d'Europe.

A partir des années 1950, la Plaine Saint-Denis connaît une forte désindustrialisation qui se traduit notamment par une baisse du trafic sur les canaux et par le départ des entreprises industrielles. Au début des années 1980, le Nord-Est parisien et la Plaine Saint-Denis sont jalonnés de friches.

Au début des années 90, les villes de Saint-Denis et d'Aubervilliers confient une étude de stratégie urbaine à plusieurs équipes d'architectes urbanistes (Reichen et Robert, Yves Lion, Christian Devillers, Roland Simou-net et Michel Corajoud). Un projet de synthèse, Hippodamos 93, voit le jour en 1994 et devient le document de référence qui doit guider l'évolution de la Plaine Saint-Denis jusqu'en 2015.

Dans ce contexte, les municipalités de Saint-Denis et d'Aubervilliers, puis la Communauté d'Agglomération de Plaine Commune (créée en 2000) ont engagé plusieurs opérations d'urbanisme majeures s'appuyant sur l'implantation du Stade de France, équipement d'échelle internationale, et sur la couverture de l'A1.

Plusieurs projets d'aménagement sont lancés dans le cadre de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) dont celle de la Montjoie.

Les premières phases de la ZAC Montjoie se sont attachées à largement remailler le quartier par une trame de voirie dense largement paysager qui ont notamment permis une gestion exemplaire des eaux pluviales. Cette nouvelle trame urbaine est le support d'un cadre bâti qui a développé plus de 183 000 m² de programmes très diversifiés : logements bureaux, activités, équipements publics de proximité.

Ce riche passé est source d'inspiration pour inventer un quartier qui sache tirer parti de son hétérogénéité ; où les programmes et les typologies se juxtaposent et s'entremêlent. Cette mixité doit pouvoir être créatrice d'urbanité. Il convient d'inventer des nouvelles combinaisons, des superpositions ou des juxtapositions, pour associer les programmes et favoriser des agencements judicieux entre espaces de logements et de travail. L'innovation des typologies et l'adaptabilité des bâtiments aux évolutions de la société nécessitent de questionner le mode constructif, les épaisseurs, les hauteurs, les trames, les formats. Cette considération ouvre la porte à un nécessaire travail de recherche typo-morphologique pour concevoir ici un nouvel imaginaire de l'habiter et du travailler et se réappropriier des échelles urbaines parfois oubliées.



1950-65



ZAC de la Montjoie_2023



2. ... à un territoire mixte et dense

Des complémentarités à assurer entre tous les secteurs de projet de la Plaine, quartier intercommunal en mutation

La Plaine Saint Denis constitue une véritable concentration de projets urbains et compte plus de six ZAC.

Le secteur Pleyel, au Nord-Ouest, accueillera dans un premier temps le Village des Athlètes des JOP et concentrera ensuite trois nouveaux quartiers de ville avec une programmation mixte d'équipements publics et d'espaces verts ambitieux.

Le quartier Cristino Garcia-Landy, au Nord-Est, a fait l'objet d'une rénovation urbaine préservant la trame des îlots anciens et développant près de 700 logements.

La ZAC Nozal-Front Populaire, étendue sur un périmètre de 40 hectares au Sud, s'articule autour de la place du Front Populaire, cœur fédérateur du quartier bénéficiant depuis 2012 du prolongement de la ligne 12 du métro.

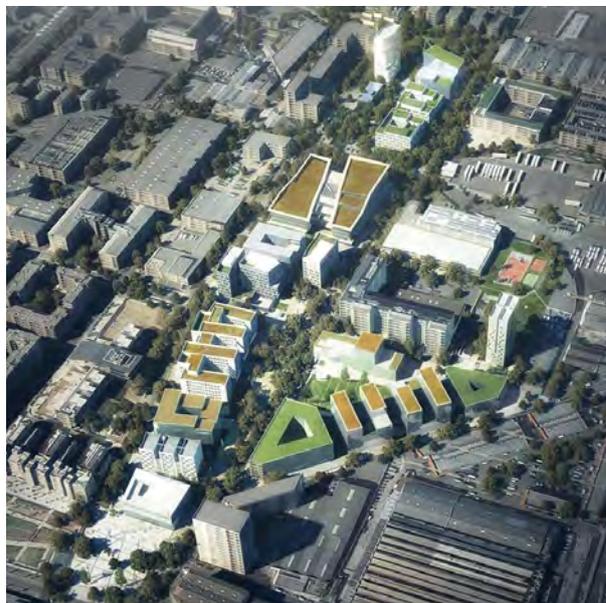
Le campus Condorcet, au Sud-Est, d'échelle métropolitaine, constitue l'un des premiers pôles européens d'enseignement et de recherche en sciences humaines et sociales. Il se développe sur 8 hectares, représente 158 000 m² SDP et rassemble environ 12 000 chercheurs et étudiants.

Les cathédrales du Rail, à l'Ouest, deviendront un équipement culturel et commercial rayonnant à grande échelle, développant des activités associées au thème des cultures urbaines.

Enfin, la ZAC de la Montjoie, se situe quant à elle, à équidistance du Canal Saint-Denis et de la couverture de l'autoroute A1, proche de la limite communale avec Aubervilliers. Au cœur d'un quartier en mutation, elle profite d'une situation particulièrement stratégique d'un point de vue urbain, aux portes de Paris, à proximité du RER B_Plaine Stade de France et le long du futur passage du tramway.

Ces différentes opérations d'aménagement, dont la ZAC de la Montjoie, ont d'ores et déjà profondément transformé le tissu urbain de la Plaine Saint-Denis. Les nombreux entrepôts et halles industrielles ont laissé place aux îlots ouverts qui accueillent désormais des immeubles collectifs, des ensembles de bureaux, des équipements de proximité et des bâtiments d'activités. Si la transformation de la Plaine Saint-Denis s'est faite par l'apport d'une importante et nécessaire mixité programmatique, elle a aussi parfois fait table rase de la richesse des tissus urbains et tracés que l'industrialisation avait façonné ici : le tissu faubourien, la forte imbrication entre les ateliers et l'habitat ouvrier, les grands tracés curvilignes des voies ferrées (dont l'une des dernière trace réside dans le square de la Cristallerie), les jeux d'échelles qui pouvaient exister entre des structures, des constructions hors-normes et des espaces du quotidien.

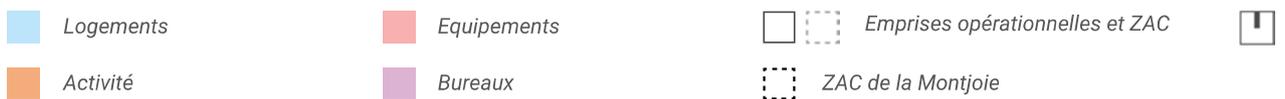
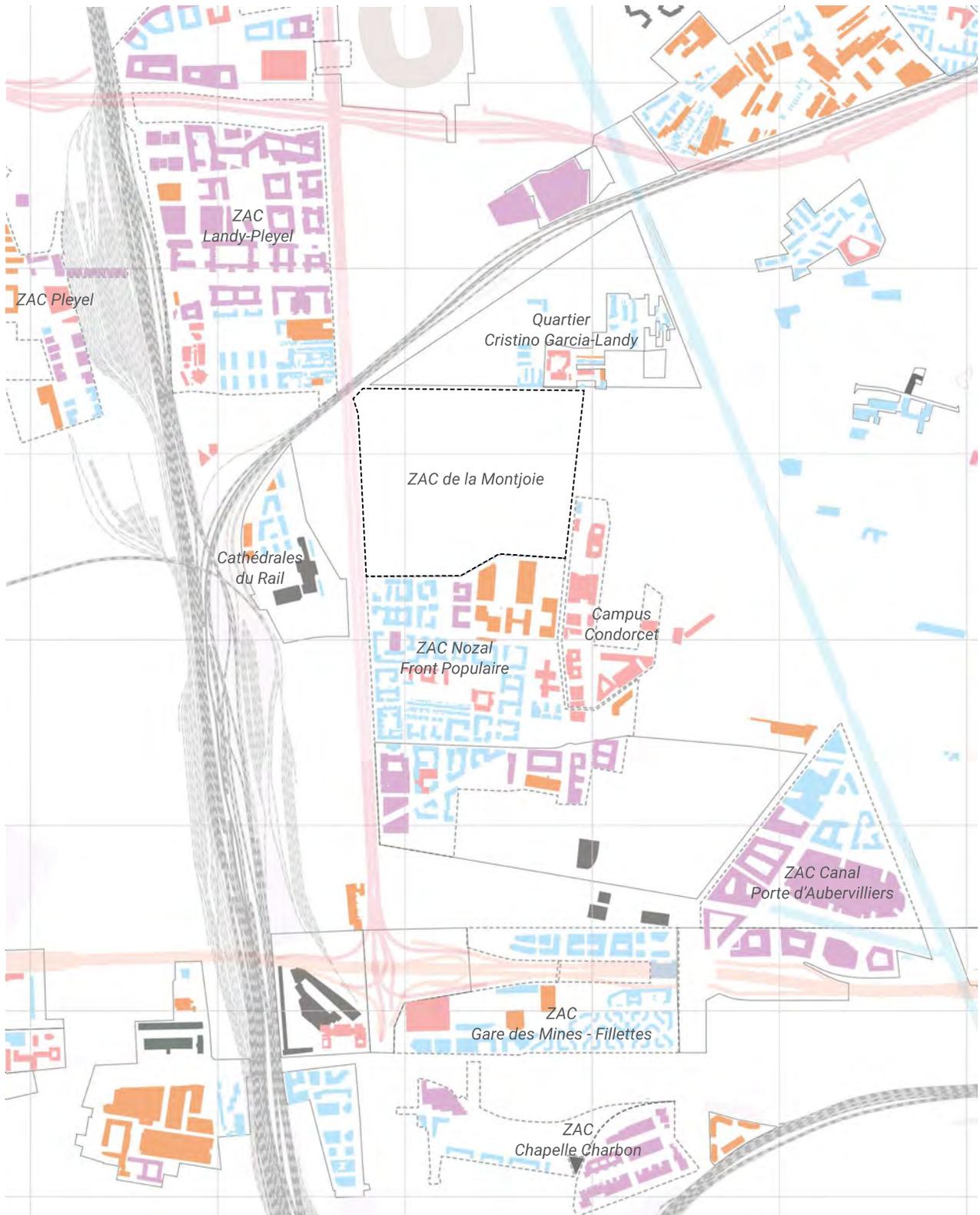
Les enjeux sur le territoire élargi sont donc d'envisager des complémentarités spatiales et fonctionnelles entre les différentes opérations ; de qualifier et préserver les spécificités de chacun des territoires de projet et de s'appuyer sur les atouts de chacun d'entre eux pour les renforcer, en évitant tout effet de concurrence.



Campus Condorcet

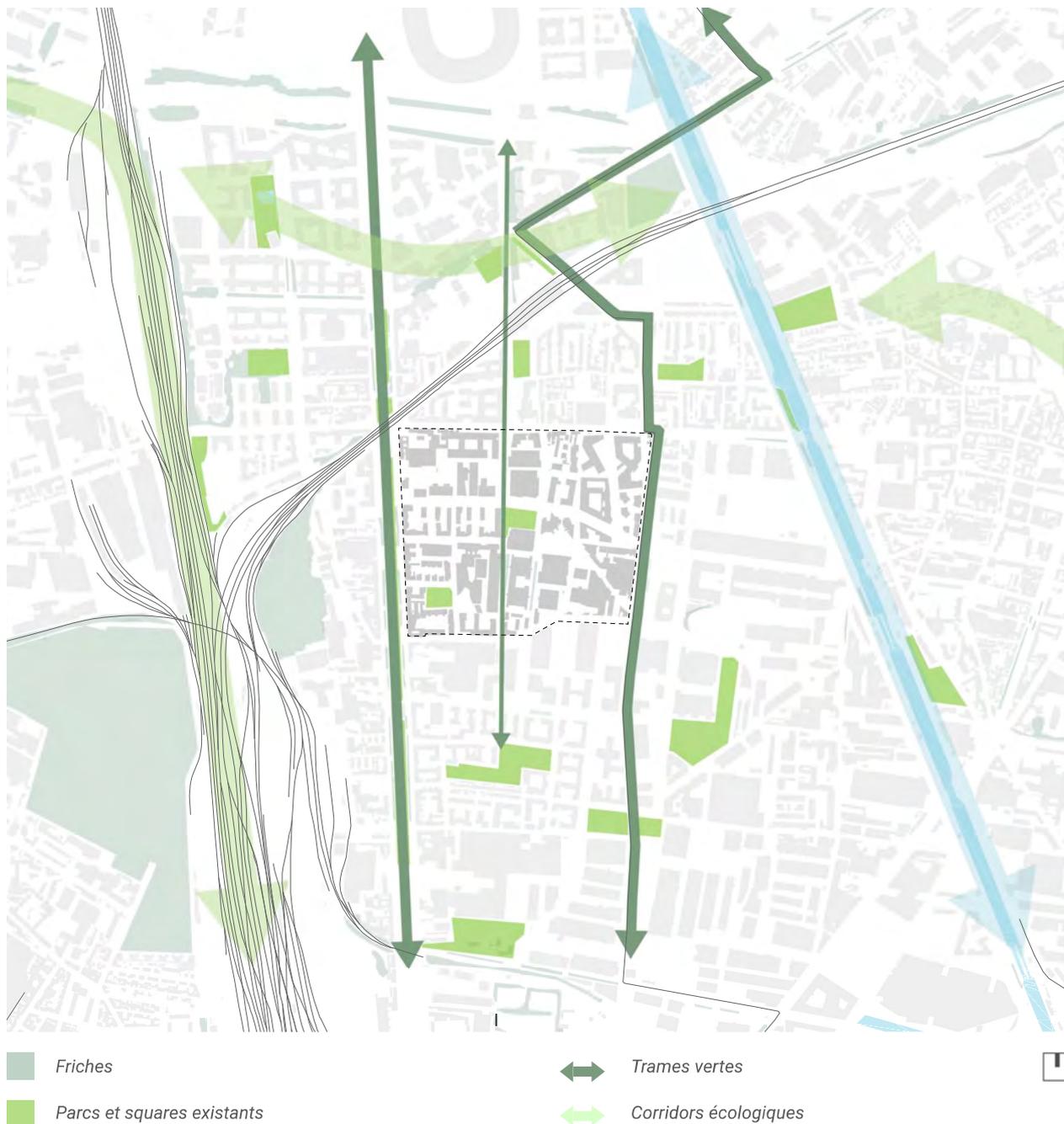


ZAC Landy-Pleyel _ Reichen et Robert & Associés



3. La structuration en cours de la Plaine

Espaces verts et biodiversité, un paysage en pas japonais à développer

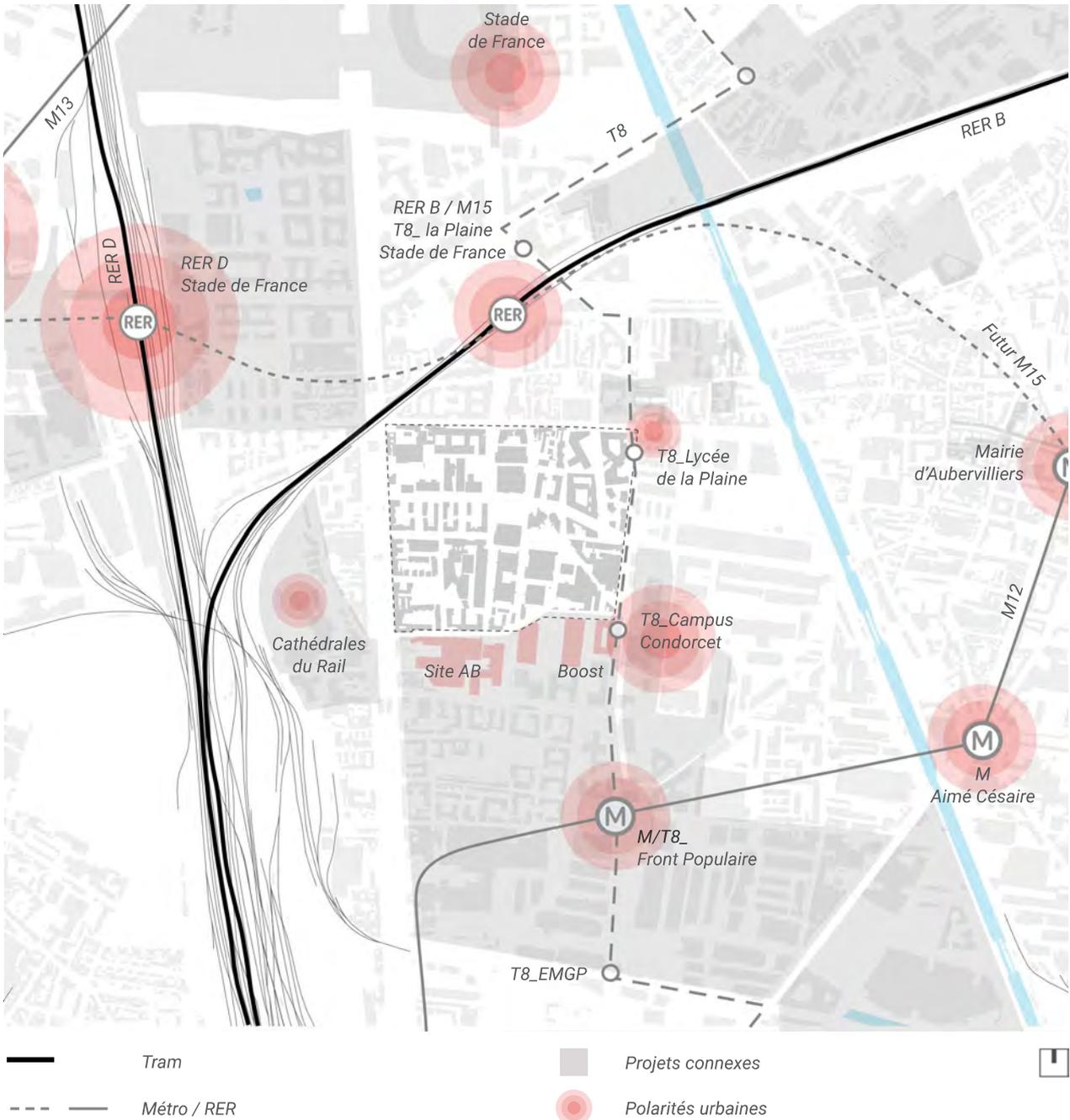


Les espaces végétalisés sont peu nombreux au sein de la ZAC Montjoie ; seuls 2 squares (de la Montjoie et de la Cristallerie) sont présents, représentant une surface d'environ 0,25 ha (< 1% de la surface de la ZAC).

Malgré ce déficit en espaces verts, la carte de la trame verte et bleue de Plaine Commune identifie des trames et axes de biodiversité à créer, renforcer ou développer à proximité de la ZAC. A l'Ouest de la ZAC Montjoie se trouve la continuité écologique liée aux voies ferrées, tandis qu'à l'Est les berges du canal Saint-Denis sont identifiées comme étant à mettre en valeur. La rue des Fillettes et l'avenue du Président Wilson sont tous les deux identifiés comme des axes de continuités végétales à paysagères à développer, tandis que le nord du secteur est traversé par une trame verte à renforcer.

Un réseau de parcs et squares existants permet d'alimenter ces trames en servant de zones-relais ponctuelles. On peut également souligner la présence d'une continuité créée par le square Diderot, le square de la Cristallerie, le Jardin des Droits de l'Enfant et les arbres de l'avenue du Stade de France et qui traverse la ZAC Montjoie du Nord au Sud.

Une place à trouver parmi les grandes polarités existantes

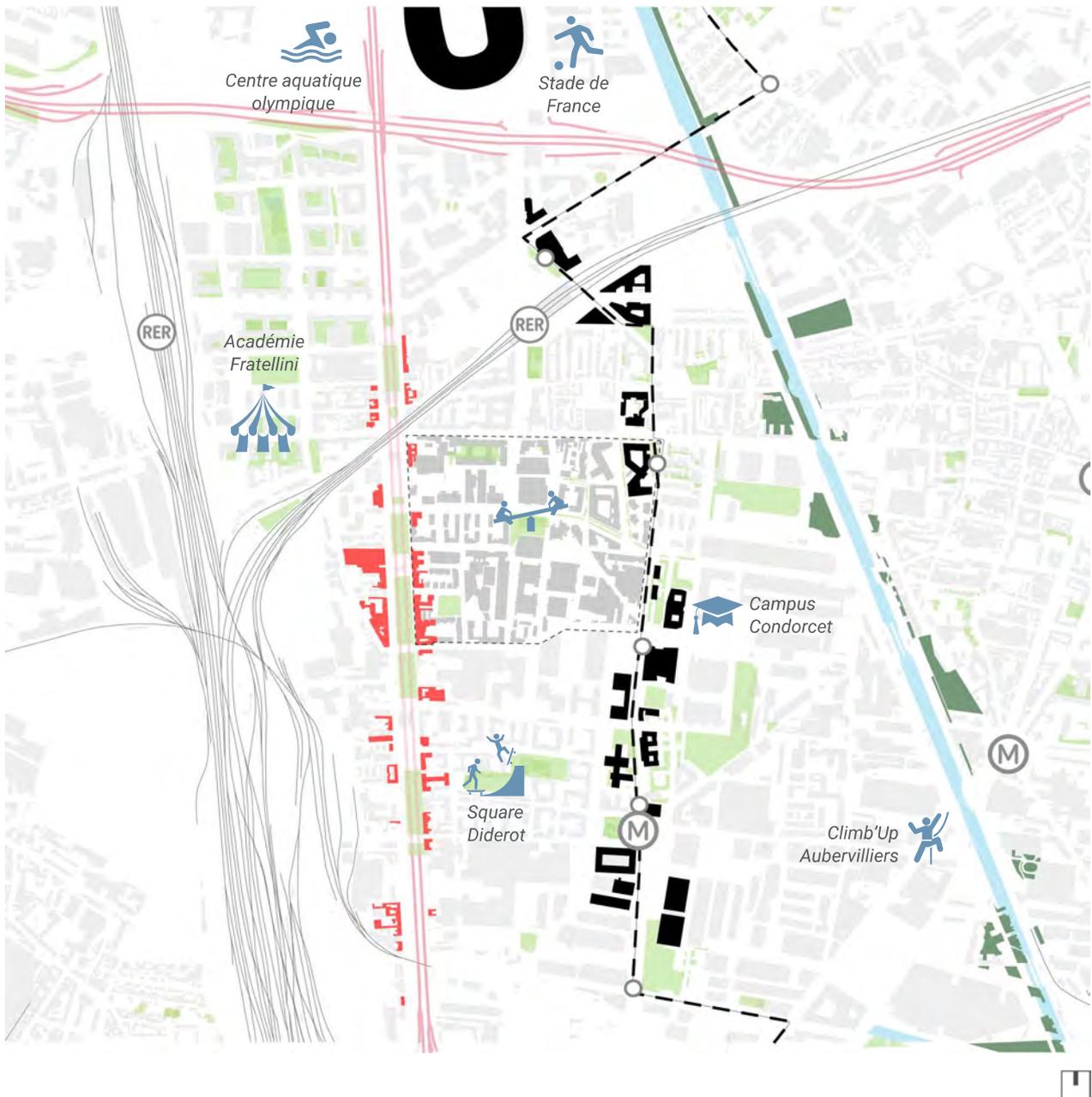


Territoire fortement polarisé entre des grandes entités programmatiques, à l'instar du secteur stade de France et de son pôle commercial, du quartier tertiaire autour de la gare RER D qui va être conforté par le projet Pleyel et le futur pont, ou encore du Campus Condorcet qui se développe au Sud-Est de la ZAC ; le cœur de la Plaine Saint-Denis peine à émerger en tant que lieu. Cette polarisation accrue du territoire à plus large échelle a donc des effets dommageables pour le secteur central de la Plaine Saint-Denis. Tout autour de la ZAC Montjoie se présente une multitude de programmes et d'espaces identifiables, qui peinent à former un tout cohérent à l'échelle du quartier car ils renforcent la valeur de l'échelle métropolitaine en limite du site notamment. Le projet de la ZAC Montjoie doit, a contrario permettre de renforcer l'échelle domestique du quartier et de la Plaine Saint-Denis en valorisant les espaces publics existants ou à créer, en

activant l'espace urbain par une programmation des socles et en développant les usages et les aménités du quotidien au cœur du quartier.

L'arrivée dans les prochaines années de la ligne 15 du métro et de l'extension du tramway T8 va enrichir l'accessibilité de la Plaine. Les lignes 15 (prévue en 2030), 16 et 17 (prévues en 2026) arriveront à la nouvelle station St Denis Pleyel et les travaux d'extension du T8 débuteront à l'issue des JOP 2024. La ligne T8 va donc permettre de désenclaver le territoire entre le canal de l'Ourcq et l'Avenue du Président Wilson. Offrant des arrêts aux deux coins Est de la ZAC, cette nouvelle desserte améliorera considérablement l'accessibilité du quartier et sa fonctionnalité pour les habitants comme pour les travailleurs.

De nécessaires liens est-ouest à tisser entre les trois axes majeurs



La plaine Saint-Denis se structure majoritairement autour de trois axes Nord-Sud en devenir :

A l'Ouest, la couverture de l'autoroute A1 et son réaménagement en longue promenade a permis l'apparition de nombreux commerces et services qui constituent la principale offre de proximité sur le territoire. Ce rôle d'axe commercial et de service va certainement se conforter au fur et à mesure que les nombreuses opérations d'aménagement se réalisent.

Au centre, le tracé de la ligne de tramway 8, dont l'insertion est prévue au sein d'un large espace public qui déambule entre la rue des Fillettes et la rue Waldeck Rochet et qui assoit ici une succession de bâtiment-îlots d'échelle métropolitaine : université, bibliothèque, résidences étudiantes, Lycée Angela Davis, etc

Enfin, à l'Est, le canal Saint-Denis, dont la mutation des rives est à

peine engagée, mais qui deviendra à terme un faisceau paysager à vocation sportive et de loisirs, offrant différents aménagements sur ses rives à l'instar du Parc Eli Lotar, du square Aimé Césaire ou encore du jardin de l'écluse. De par l'ouverture sur le ciel qu'offre le paysage rectiligne du canal et le besoin criant d'espaces ouverts et de respirations de la Métropole Parisienne, cette vocation semble indéniable à long terme.

Il convient dès lors d'offrir une attention particulière à la qualité des liens à conforter et mettre en place entre l'est et l'ouest de la Plaine Saint-Denis, pour mettre en relation, ces trois axes programmatiques du territoire et ainsi renforcer leurs accessibilités pour les usagers. La position centrale de la ZAC de la Montjoie permet de jouer un rôle structurant dans cette mise en relation, afin d'offrir des continuités urbaines valorisant les mobilités actives entre les grandes entités structurantes.



L'avenue du Président Wilson : commerces & services



L'allée du campus Condorcet : mobilité & métropolitain



Le Canal Saint-Denis : loisirs & espaces ouverts

B

La ZAC Montjoie : l'héritage de 20 ans d'opération d'aménagement

- 1. Le patrimoine hérité comme support du projet**
- 2. L'état actuel de la ZAC Montjoie**

1. Le patrimoine hérité comme support du projet



Halles industrielles - 21 rue de la Montjoie



Ancien tracé des voies ferrées - angle Montjoie / Fillette



La découverte d'une des rares traces des réseaux ferrés préexistant à l'angle Sud-Est du site est une piste intéressante pour ancrer le quartier dans son histoire singulière et lui offrir l'âme dont tant d'opérations d'aménagement récentes peuvent parfois manquer. Le travail sur la réhabilitation de quelques bâtiments industriels peut ainsi préserver l'héritage de ce qui a façonné la Plaine et offrir quelques surprises ponctuelles au sein du quartier. Au-delà de la mémoire, c'est aussi l'opportunité d'installer dans ces halles rénovées des programmes singuliers, actifs et productifs, ouverts sur la ville, qui perpétueraient également la tradition vivante du quartier.

Ainsi, certains édifices méritent d'être interrogés sur leur capacité à être maintenus, notamment les halles situées le long de la rue des Fillettes, mais aussi l'hôtel industriel situé sur le trottoir ouest de la rue de la Croix Faron. Et dans ces cas, si le réemploi de ces

bâtiments s'avérait possible techniquement, celui-ci présentera plusieurs enjeux :

- > des économies de moyen et de matière, qu'il s'agisse des bâtiments ou des structures ;
- > des innovations typologiques : trames, épaisseurs, hauteurs issues de l'existant sont autant de critères avec lesquels nous devons interagir pour réinventer les usages, les formats, les typologies ;
- > des richesses structurelles et architecturales. L'hybridation et la corrélation entre les structures et les éléments préfabriqués, sont autant de domaines à explorer pour faire cohabiter l'existant et le neuf, pour réussir un assemblage architectural, structurel autant que programmatique.



2. L'état actuel de la ZAC Montjoie

Trois secteurs opérationnels à développer

248 000 m² SDP livrés, environ 26 150 m² SDP d'opérations en chantier et environ 63 400 m² d'emprises opérationnelles



▨ Opérations en chantier

■ Espaces verts publics existants

⋯ Secteur ABF



■ Opérations livrées phases précédentes

▭ Emprises opérationnelles

A l'heure actuelle 248 000 m² SDP ont été livrées dont le commissariat, le lycée de la Plaine et son internat, le square de la Cristallerie ou des logements le long de l'avenue Amilcar Cabral ainsi que son prolongement. D'autres opérations sont en chantier notamment l'extension du Conservatoire national des arts et métiers (Cnam), l'îlot de logements E3abc et prochainement l'îlot E1B, à l'angle de l'avenue du Président Wilson et de l'impasse du Landy.

La dernière phase opérationnelle de la ZAC se concentre donc autour de deux secteurs principaux, au Nord-Ouest et au Sud-Est, ainsi que d'une polarité plus locale - secteur de la Cristallerie - autour des bâtiments le Montjoie et de l'IUT.

Les secteurs Nord-Ouest et de la Cristallerie se trouvent dans le périmètre de protection patrimoniale des Cathédrales du Rails. Ainsi une attention particulière devra être apportée quant à l'intégration des opérations qui s'y développeront. Une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France devra se faire dès le début du processus de conception de ces opérations.

Une mixité fonctionnelle à conserver

132 000 m² SDP de logements, 50 000 m² SDP de bureaux, 66 000 m² SDP équipements, 7 428 m² SDP activités et commerces



La ZAC Montjoie, réalisée aux deux tiers, a accueilli une mixité programmatique représentée par :

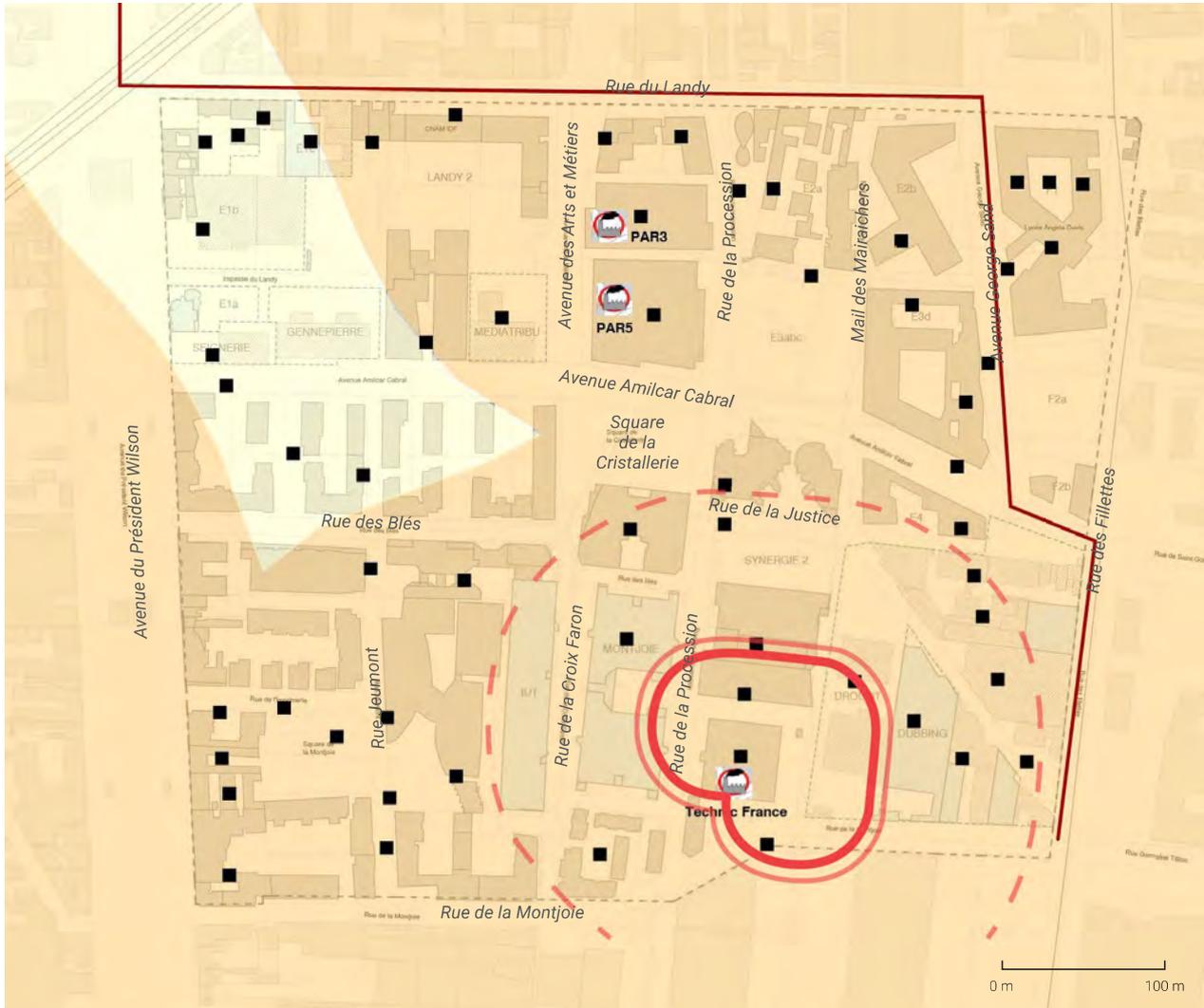
- > une diversité d'activité économiques et notamment des activités secondaires, tertiaires ainsi qu'une forte présence de la filière audiovisuelle ;
- > une répartition équilibrée entre activités économiques et logements ;
- > des équipements scolaires et de formation.

Si la programmation de la ZAC prévoit des activités secondaires, des logements, ainsi qu'un renforcement de l'offre en formation

pour compléter cette mixité fonctionnelle existante, le secteur doit également répondre aux besoins de la ville de Saint-Denis et notamment à :

- > une carence en équipements sportifs et culturels,
- > une carence en services de santé,
- > une volonté de maintenir et renforcer les filières économiques et en particulier l'audio-visuel,
- > une volonté de développer l'économie sociale et solidaire (ESS).

Sols et ICPE



- Risque faible de retrait-gonflement
- Risque moyen de retrait-gonflement des argiles
- Dispersion toxique associée au seuil des effets irréversibles
- Dispersion toxique associée au seuil des effets létaux
- Site BASIAS
- Dispersion toxique associée au seuil des effets létaux significatifs
- Site ICPE
- Réseau de chaleur

3 installations classées sont présentes sur le périmètre de la ZAC :

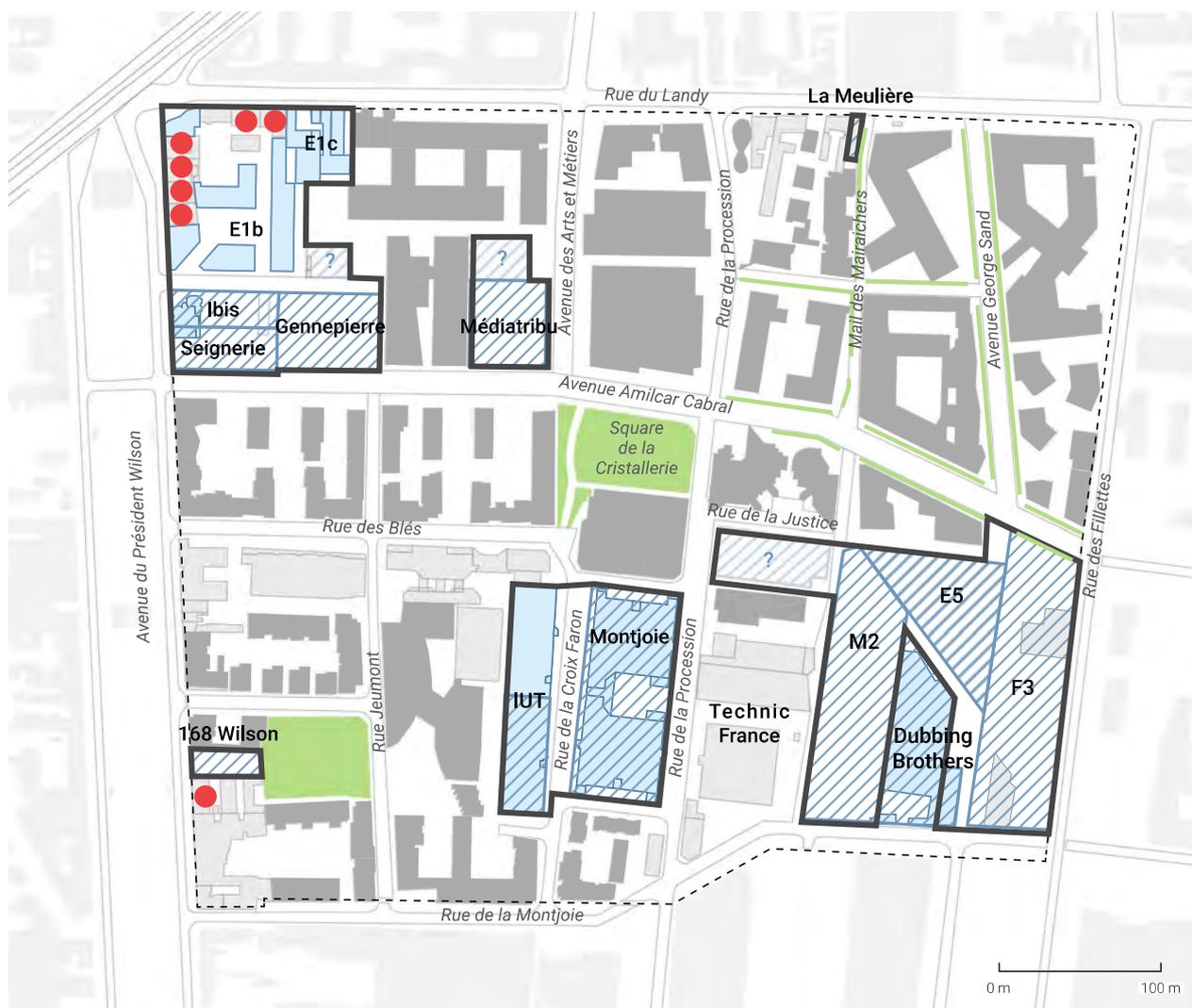
- > La société Technic France exploite des installations de stockage et de production des produits chimiques principalement à destination de l'industrie des semi-conducteurs au 15 rue de la Montjoie ;
- > Digital Realty Paris (anciennement Interxion) PAR3 et PAR5, 2 bâtiments de Data Center (traitement des données, hébergement et activités connexes) situés du 5 au 11 avenue des Arts et Métiers.

La première est concernée par un périmètre de danger impactant les constructions adjacentes, tandis que les deux autres auront principalement un impact acoustique et visuel.

Du fait de l'historique industriel du site, un très grand nombre de sites potentiellement pollués sont identifiés dans la base de données BASIAS. Les sols présentent un risque de retrait-gonflement des argiles moyen à faible.

Enfin le réseau de chaleur de Saint-Denis, géré par le SMIREC, parcourt la rue du Landy, bifurque au sein de la rue George Sand et rejoint la rue des Fillettes jusqu'au croisement avec la rue de la Montjoie. Ce dernier est alimenté à 53,3% en énergie renouvelable par la biomasse, tandis que le reste du mix énergétique est composé de gaz naturel pour un contenu en CO₂ de 120 g/kWh (méthode RT2012) ou 149 gCO₂/kWh (méthode RE2020).

Des bâtiments dégradés à réhabiliter afin de lutter contre l'habitat insalubre



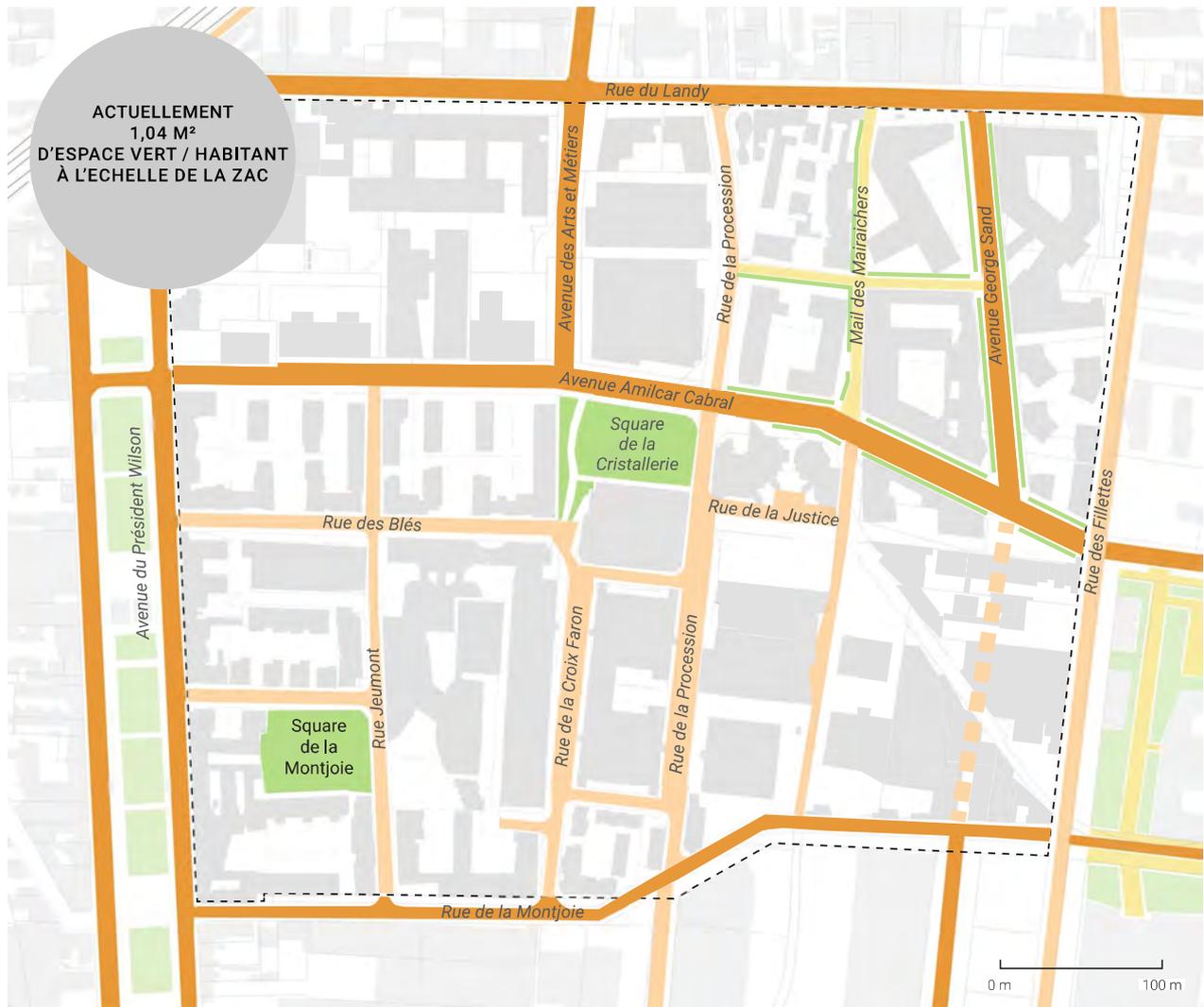
 **Habitat dégradé**



Un des objectifs initiaux de la ZAC Montjoie est de lutter contre l'habitat insalubre, présent notamment dans des immeubles délabrés du tissu anciennement faubourien du secteur.

Si l'état de dégradation est trop avancé cela pourra se faire par des opérations de démolition-déconstruction ; dans d'autres cas moins altérés, des opérations de réhabilitations, accompagnées par la puissance publique, pourront être envisagées.

Des axes Ouest-Est structurants, un maillage Nord-Sud secondaire et une présence végétale à renforcer



ACTUELLEMENT
1,04 M²
D'ESPACE VERT / HABITANT
À L'ECHELLE DE LA ZAC

- Venelles / Mails piétons
- Desserte principale
- Squares existants
- Dessert locale apaisée
- Noues existantes

Le périmètre d'étude ne possédait jusqu'à récemment aucun réseau viarie. Son maillage s'est construit de façon orthogonale afin de relier les deux axes majeurs de la Plaine (l'avenue du Président Wilson et la rue des Fillettes).

Trois voiries principales séquent la ZAC sur l'axe Est-Ouest : la rue de la Montjoie au Sud, l'avenue Amilcar Cabral et la rue du Landy en limite Nord. Un réseau secondaire Nord/Sud permet de connecter ces trois axes.

L'échelonnement dans le temps des différents aménagements a généré différentes typologies de voiries sur la ZAC, avec des secteurs non réaménagés (rue de la Montjoie) et des tronçons neufs (George Sand) répartis de façon inégale sur la ZAC.

Les voiries récentes développent une réflexion plus poussée sur la gestion du pluvial (secteur est de Cabral et George Sand) et posent des jalons pour la création d'un maillage piéton, fortement végétalisé à plus grande échelle avec la livraison du mail des Maraichers.

Néanmoins, malgré cette montée en intensité de l'intégration du vivant, la présence végétale sur l'espace public du secteur est encore très faible et organisée, la plupart du temps, autour des axes de circulation.



Des espaces publics à activer par des usages



Un réseau de voies existant à étendre



Un patrimoine arboré mature à mettre en valeur



Un maillage piéton à développer

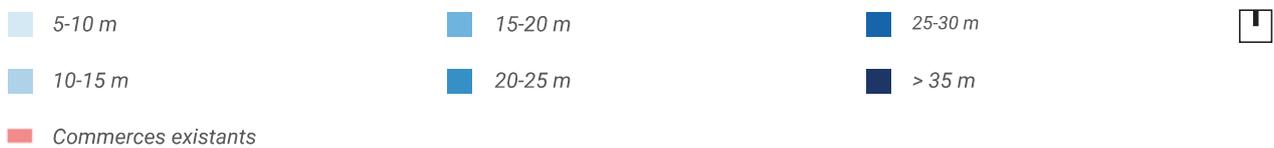


Square de la Montjoie (environ 2900 m²)



Square de la Cristallerie (environ 4700 m²)

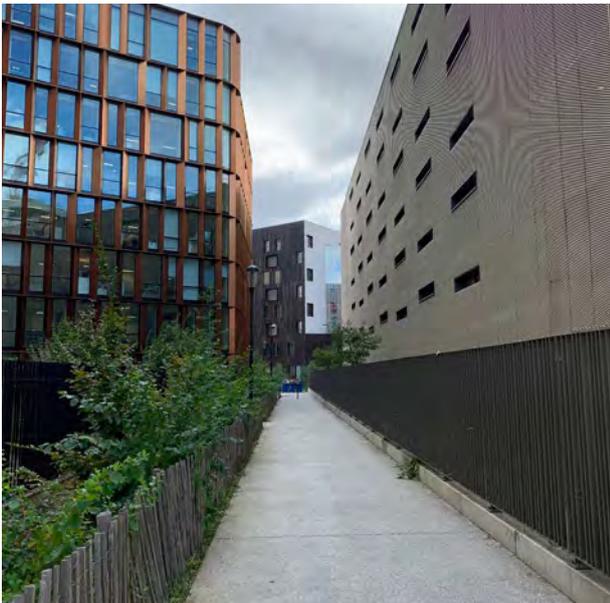
Des contrastes d'échelles entre les tissus existant et récent à conserver et des rez-de-chaussée à activer pour créer de nouvelles centralités et interactions avec les espaces publics



L'offre commerciale actuelle sur le secteur de la Montjoie souffre avant tout d'une mauvaise distribution géographique. Elle est en effet essentiellement concentrée à l'Ouest du secteur, le long de l'Avenue du Président Wilson. Quelques cellules commerciales se trouvent également aux deux extrémités de la rue du Landy. En revanche, l'intérieur du périmètre de la ZAC souffre d'un manque de cellules commerciales. Cette offre commerciale est également caractérisée par son manque de qualité : surtout composée de restauration rapide peu qualitative, elle est peu attractive pour les salariés et habitants du secteur. Ce manque de qualité et donc d'attractivité est traduit en partie par un certain nombre de cellules commerciales vacantes, particulièrement sur le flan ouest de l'Avenue du Président Wilson.

Par ailleurs, les services sont peu représentés, en particulier les services de santé (aucun médecin, clinique ou cabinet médical) et de proximité pour les habitants (petite enfance par exemple).

L'activation des rez-de-chaussée actifs constitue donc un enjeu majeur de la programmation urbaine sur la Plaine dont les populations résidente et salariée augmentent. Elle doit permettre de réanimer le quartier, d'en assurer la marchabilité pour les besoins et les services du quotidien.



Mail des Maraîchers : une succession de grilles et ganivelles



Rue de la Procession : bâtiments à réadresser sur l'espace public



Rue des Fillettes : RDC à activer le long du futur T8



Rue du landy : rares commerces de proximité existants



Rue des Fillettes : halles industrielles R+1/campus Condorcet R+18



Rue de la Montjoie Immeuble mixte R+8 / halles industrielles R+1

C

Les intentions & enjeux

1. La ZAC Montjoie, centre géographique de la Plaine
2. Le chemin de traverse
3. Les 3 scénarios d'aménagement

1. La ZAC Montjoie : centre géographique de la Plaine

Le projet d'aménagement de la dernière phase de la ZAC Montjoie, devrait être forgé par la complémentarité de ces attitudes de projet :

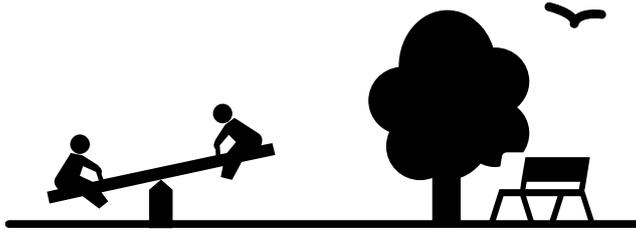
- > Retrouver une ville marchable et une échelle faubourienne afin d'offrir au quartier une richesse typologique et des espaces à taille humaine ;
- > Conforter un paysage surprenant dans une logique d'acclimatation de la Plaine Saint-Denis et d'étoffement des usages aux services des habitants ;
- > S'appuyer sur le patrimoine existant (le Montjoie, l'IUT, la Meulière ainsi que quelques halles industrielles) pour ponctuer le secteur par des programmes et rez-de-chaussée actifs offrant une vie de quartier atypique aux usagers ;
- > Maintenir une certaine identité productive (notamment liée au secteur audiovisuel), en complément des logements et activités tertiaires et ainsi garantir une mixité des activités économiques ;
- > A l'échelle de l'îlot comme du bâtiment, au-delà des rez-de-chaussée, développer une mixité horizontale et verticale des programmes ainsi que des typologies de logements (sociaux, familiaux et inter-générationnels).

Il s'agit de prolonger et d'amplifier les efforts déjà engagés lors de la première phase :

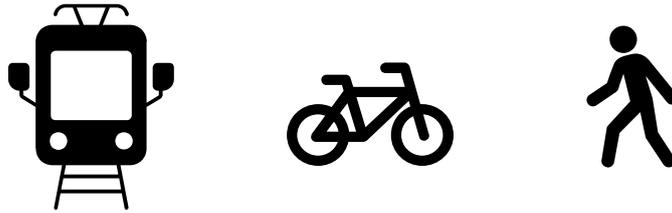
- > Par une dimension végétale beaucoup plus forte tant sur les espaces publics que dans les lots privés, en lien avec une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert ;
- > Par la création d'un espace d'usages inclusifs d'ampleur en réponse à une nécessité du territoire et à une volonté politique, se traduisant par la demande d'un parc d'1 hectare, d'un seul tenant, sur le périmètre ;
- > Par l'invention d'un espace public plus résilient, végétalisé et poreux, support d'usages et en interaction avec les rez-de-chaussée ;
- > Par la création de pistes cyclables et d'aménités favorisant les déplacements en modes doux notamment.

Un travail d'accompagnement sur l'application de la RE2020 et de la Charte Qualité Construction Neuves de Plaine Commune (CQCN) est à réaliser sur les lots privés, l'enjeu étant de réduire l'empreinte environnementale de l'acte de construire.

L'aménagement de la dernière phase de la Montjoie doit également s'inscrire en cohérence avec les impératifs planétaires : effondrement de la biodiversité, épuisement des ressources, impact du changement climatique... ainsi que les stratégies nationales : stratégie nationale bas-carbone (SNBC), Zéro Artificialisation Nette (ZAN), Réglementation Environnementale 2020 (RE2020)...



Développer un parc d'1Ha



Apaiser le quartier et accompagner l'arrivée du T8



Renforcer l'attractivité des RDC
et la mixité programmatique



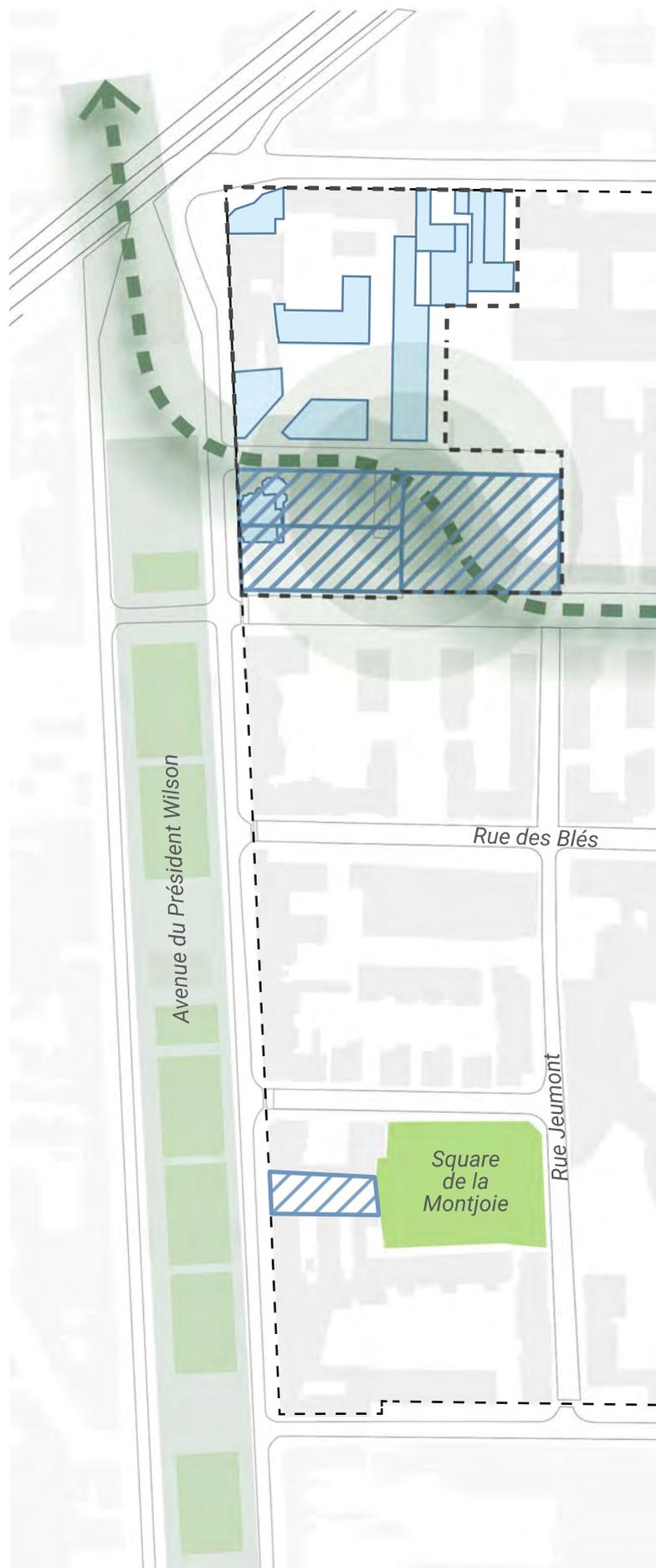
Conforter les trames verte et bleue et faire
entrer la Montjoie dans l'ère de la RE2020

2. Le chemin de traverse

L'affirmation de la ZAC Montjoie en tant que lieu, véritable destination du quotidien pour les habitants et usagers de la Plaine Saint-Denis, doit être forgée par une nouvelle lecture du quartier et de son contexte. En s'appuyant sur les reliquats de tracés historiques, le projet de la ZAC Montjoie se structure autour d'une diagonale fédératrice : le chemin de traverse de la Plaine Saint-Denis. Ce nouveau lien doit ainsi être aménagé comme un jardin, mettant en connexion des espaces aux caractéristiques diverses mais dont la dimension piétonne, végétale et vivante est remarquable et unificatrice.

En cœur de quartier, mais, connecté à ses deux extrémités, ce chemin de traverse s'ancre dans le territoire plus vaste de la plaine par le travail de deux accroches stratégiques :

- > À l'extrémité Sud-Est : à l'angle de la rue de la Montjoie et de la rue des Fillettes, futur arrêt du T8 en lien avec le Campus Condorcet.
- > A l'extrémité Nord-Ouest : à l'angle de l'impasse du Landy et de Président Wilson où le passage sous les voies ferrées juste au nord permet une connexion avec le quartier du Landy.



- ↔ Chemin de traverse
- Îlots en cours d'études
- ▨ Dernier foncier mutable
- ⋯ Secteurs opérationnels
- Squares existants



3. Les 3 scénarios d'aménagement



Scénario 1 : le parc en chapelet

Ce scénario propose un nouveau maillage piéton et paysager complémentaire au réseau viaire. Très fortement végétalisé ce maillage est support d'une vie de quartier agréable où se déploient des usages en lien avec les futurs rez-de-chaussée actifs.

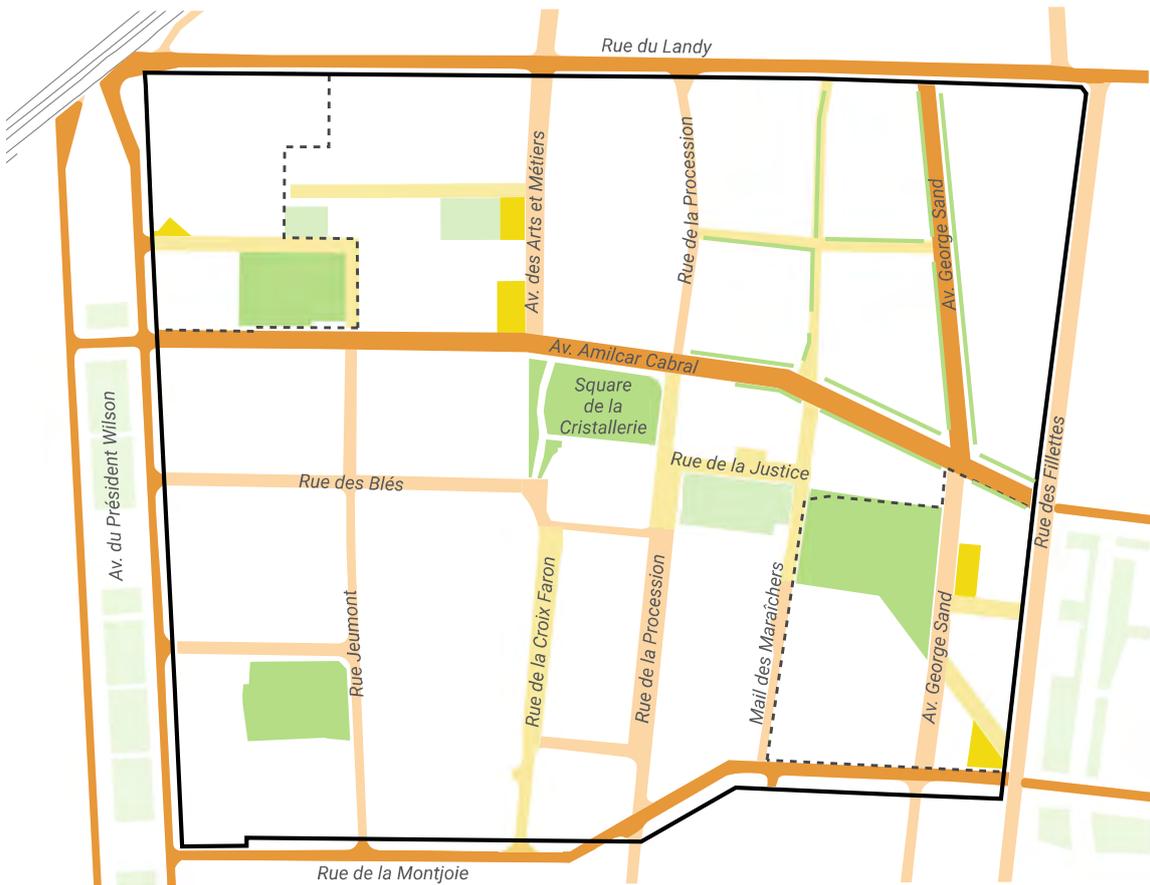
Ce maillage participe à la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et accompagne des liaisons douces continues et qualitatives qui relient trois squares répartis sur son parcours.

Cette proposition est, de fait, plus intéressante en termes de trames écologiques puisque le nombre et la localisation des espaces verts proposés permet d'assurer une continuité végétale entre la rue des Fillettes et l'avenue du Président Wilson.

Elle valorise également l'axe Nord/Sud grâce à un système de venelles et de placettes.

En dépit de ses qualités écologiques cette proposition n'a pas été retenue car elle propose une offre d'espaces verts où aucun espace d'ampleur n'émerge. Elle repose en effet sur un réseau piéton d'ampleur mais reliant des squares de surfaces assez équivalentes et peu généreuses.

- Venelles / mails piétons
- Placettes
- Dessertes locales apaisées
- Desserte principale
- Squares et parc





Scénario 2 : le parc sportif

Cette proposition affirme un aménagement fort à l'angle Sud-Est avec la création d'un parc à la jonction entre la rue de la Montjoie et le campus Condorcet, le long du futur tramway T8.

Si cette situation lui confère une dimension métropolitaine, son pincement entre deux axes actifs (avenue George Sand et Tramway T8) oriente ce parc vers une programmation spécifique, permettant de renforcer la trame ludo-sportive du quartier.

Si ce parc reste connecté au reste du quartier plus à l'Ouest grâce au chemin de traverse, il ne permet pas d'assurer à lui seul une réelle trame Est/Ouest. Sa configuration spatiale est par ailleurs adaptée à une dimension sportive, mais plus complexe pour créer un espace vert très apaisé et d'intensité végétale remarquable.

Malgré le renforcement de la trame végétalisée Nord/Sud, le secteur Nord-Ouest est carencé en espaces verts avec un taux de végétalisation globale plus faible.

- Venelles / mails piétons
- Placettes
- Dessertes locales apaisées
- Desserte principale
- Squares et parc





Scénario 3 : le parc refuge

Ce scénario, retenu en comité de pilotage, propose la création d'un parc d'un seul tenant d'une surface supérieure à un hectare permettant le déploiement de différentes ambiances végétales au sein d'un même espace.

Sa position imaginée, en retrait de l'avenue Amilcar Cabral et de la rue de la Montjoie, lui confère une position à l'écart des nuisances sonores et lui permet d'accueillir un parc dit refuge. Installé le long du chemin de traverse, à proximité directe avec l'arrêt de trame à venir il profitera au quartier et sera un point d'entrée.

Suite aux demandes exprimées ce scénario sera amendé pour rééquilibrer la densité à ses deux extrémités et de façon à retrouver une surface d'espace vert au nord-ouest.

- Venelles / mails piétons
- Placettes
- Dessertes locales apaisées
- Desserte principale
- Squares et parc

D

Le chemin de traverse de la Plaine et son parc-refuge

1. Le chemin de traverse, fil conducteur de la Plaine
2. L'îlot Nord-Ouest
3. Le secteur de la Cristallerie
3. Le parc refuge et l'îlot Sud-Est

1. Le chemin de traverse, fil conducteur de la Plaine



Placette / Commerces

Square Nord-Ouest

Jardins Wilson

Placette / Commerces

Avenue du Président Wilson

Rue des Blés

Rue Jeumont

Rue de la Croix-Faton

Rue de la Procession

Square de la Montjoie

Rue de la Montjoie

Collège Iqbal Masih

Mail sportif



Ecole élémentaire
Taos Amrouche

Lycée polyvalent
Angela Davis

Square de la
Cristallerie

Parc 1Ha

Rue du Landy

Avenue des Arts et Métiers

Rue de la Procession

Avenue George Sand

Avenue Amicar Cabral

Rue de la Justice

Rue des Fillettes

Mail des Mairichers

Placette /
Commerces

Tramway T8

Campus
Condorcet



2. L'îlot Nord-Ouest

Faire écho à l'échelle faubourienne

Créer une accroche urbaine et une polarité locale

Initier le chemin de traverse

Les récentes constructions aux échelles et programmations ambitieuses ont donné une nouvelle image à la Plaine, et une dimension métropolitaine au quartier. Il ne faut cependant pas en oublier son identité faubourienne préexistante, qui se traduit par une certaine échelle, des largeurs de façades, des lignes de ciel variées, des matérialités multiples, mais aussi par des combinaisons programmatiques audacieuses : juxtapositions, superpositions, hybridations des volumes et des programmes, avec une certaine forme de réversibilité. Ces caractéristiques sont réintroduites et réinterprétées dans cet îlot Nord-Ouest.

Bien qu'assez dense, ce dernier développe des échelles intermédiaires et un front urbain varié ; alternant points hauts et constructions plus basses adressés sur des venelles et coeurs d'îlots paysagés ou sur le square.

La densification urbaine s'accompagne de nouvelles typologies d'espaces publics offrant aux riverains plusieurs façons de traverser, se poser et s'approprier le quartier pour profiter d'expériences tantôt calmes ou tantôt animés par des rez-de-chaussée actifs. Cette présence végétale, ainsi que le travail d'épannelage en quinconce tentent de minimiser la perception de densité.

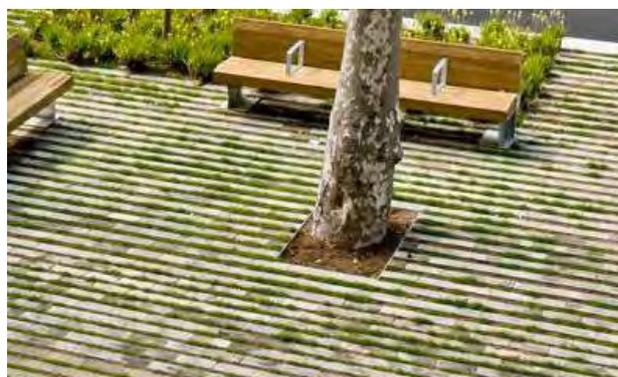
Un des enjeux de ce secteur est d'en faire une polarité locale, en développant l'offre de rez-de-chaussée actifs interagissant avec l'espace public et contribuant grandement à son animation. Pour cela, tous les îlots possèdent un local implanté de manière à activer l'avenue Amilcar Cabral afin qu'elle devienne une continuité commerciale s'étendant de l'avenue du Président Wilson jusqu'au coeur du quartier.

La requalification de l'impasse du Landy et la création d'une placette sur l'avenue Wilson constituent l'amorce du chemin de traverse qui se dilate pour former un square de quartier entre le Cnam et l'îlot Gennepierre. Espace de détente pour les habitants, il constitue également un îlot de fraîcheur et un relais pour la biodiversité. Des érables existants (le long du Cnam) sont conservés et servent de repères pour le déploiement d'une nouvelle structure paysagère à l'échelle du quartier, en continuité du chemin de traverse.

Du point de vue du piéton, le projet redéfinit un nouveau rapport au ciel : cadrant de nouvelles vues, poursuivant des perspectives et ouvrant ponctuellement sur des coeurs d'îlots. C'est dans ce sens que le projet profite des espaces ouverts déjà existants (parcelles privées du Cnam), ou potentiellement à venir (parcelle du département) pour mettre en réseau des continuités visuelles ou paysagères.



Square de quartier



Désimperméabiliser les sols



*Logements et RDC actifs - épannelage varié
LAN - Ivry-sur-Seine*

variation des épassements
diversification du front urbain
intégration d'une échelle intermédiaire

création de l'impasse du Landy et
de la placette commerçante :
appel vers le chemin de traverse

SETIM

E1B

conservation d'alignements
d'arbres existants

création d'un
square de proximité

Avenue du Président Wilson

SEIGNEURIE

Avenue

GENNEPIERRE

Amílcar Cabral

Rue des Blés

nouvelle
venelle partagée

future placette
sur square

désimperméabilisation
des trottoirs





Plan masse du secteur du Nord-Ouest



Nouvelles opérations

Emprises des lots



Plan de répartition par type de logements du secteur Nord-Ouest



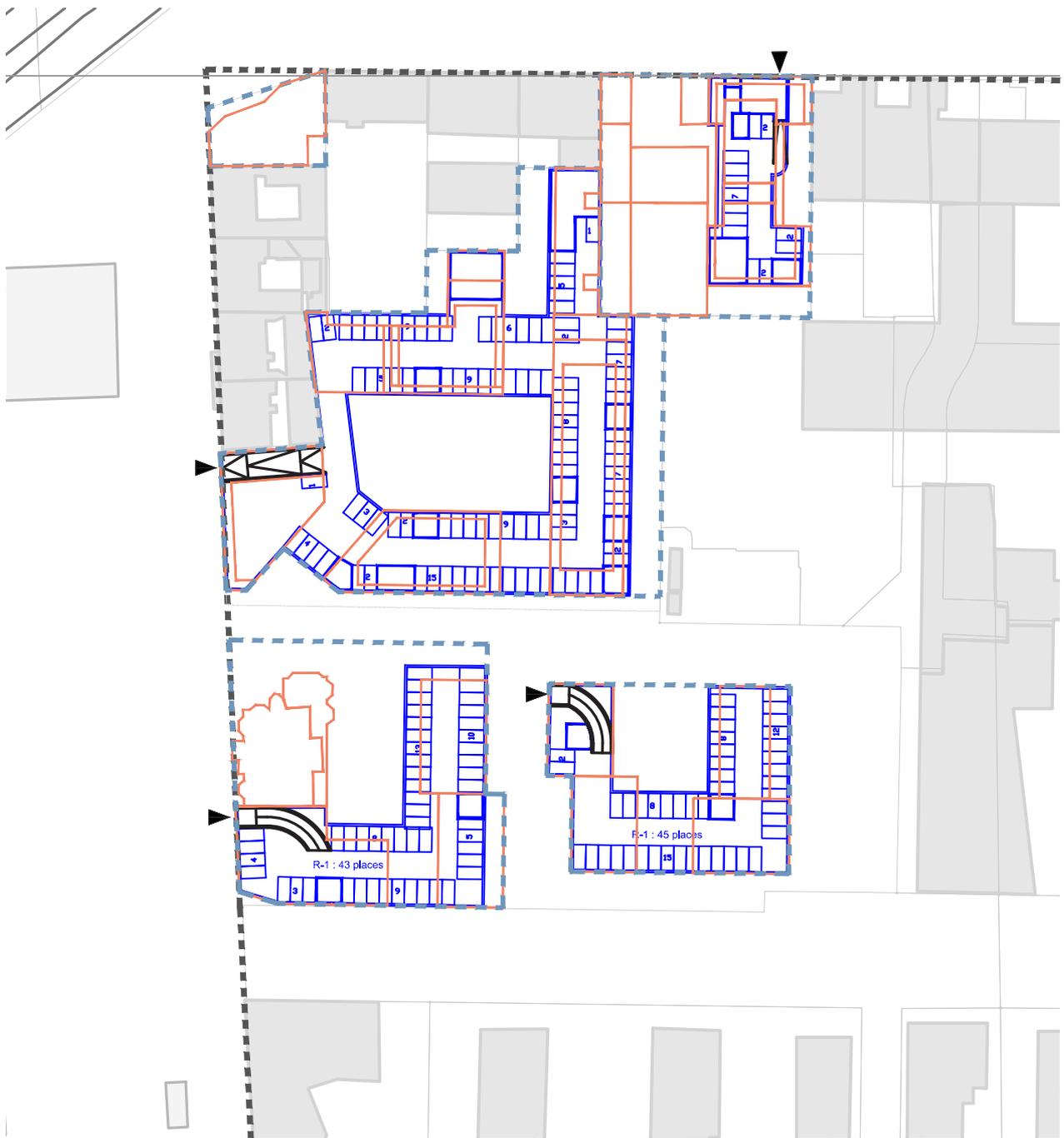
- Bureaux (2 165 m² SDP)
- RDC actifs (1 697 m² SDP)
- Hôtel (5 321 m² SDP)
- Logements en accession
- Logements sociaux (25 442 m² SDP)
- Logements BRS
- Emprises des lots



Plan RDC du secteur Nord-Ouest



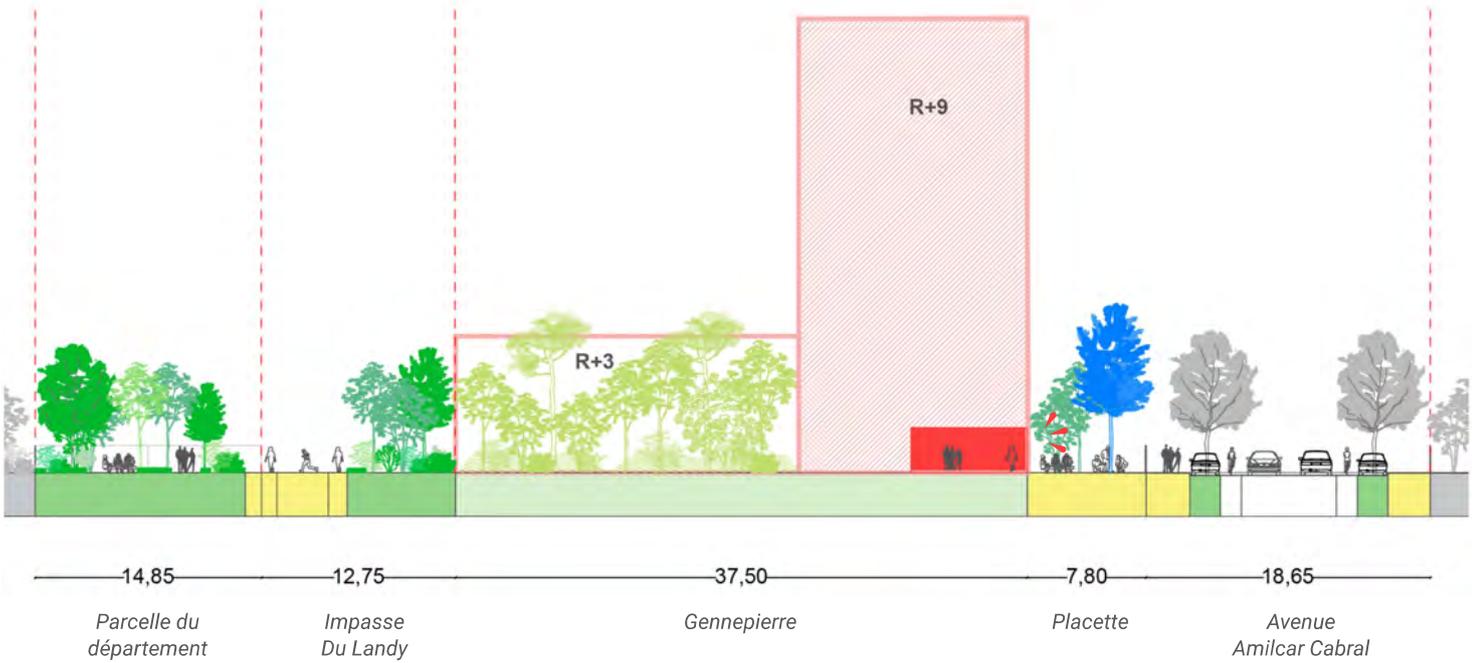
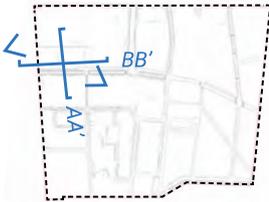
- RDC actifs
- Bureaux
- Hôtel
- Logements
- Locaux vélos / poussettes
- Halls / circulation
- Locaux techniques
- Emprises des lots



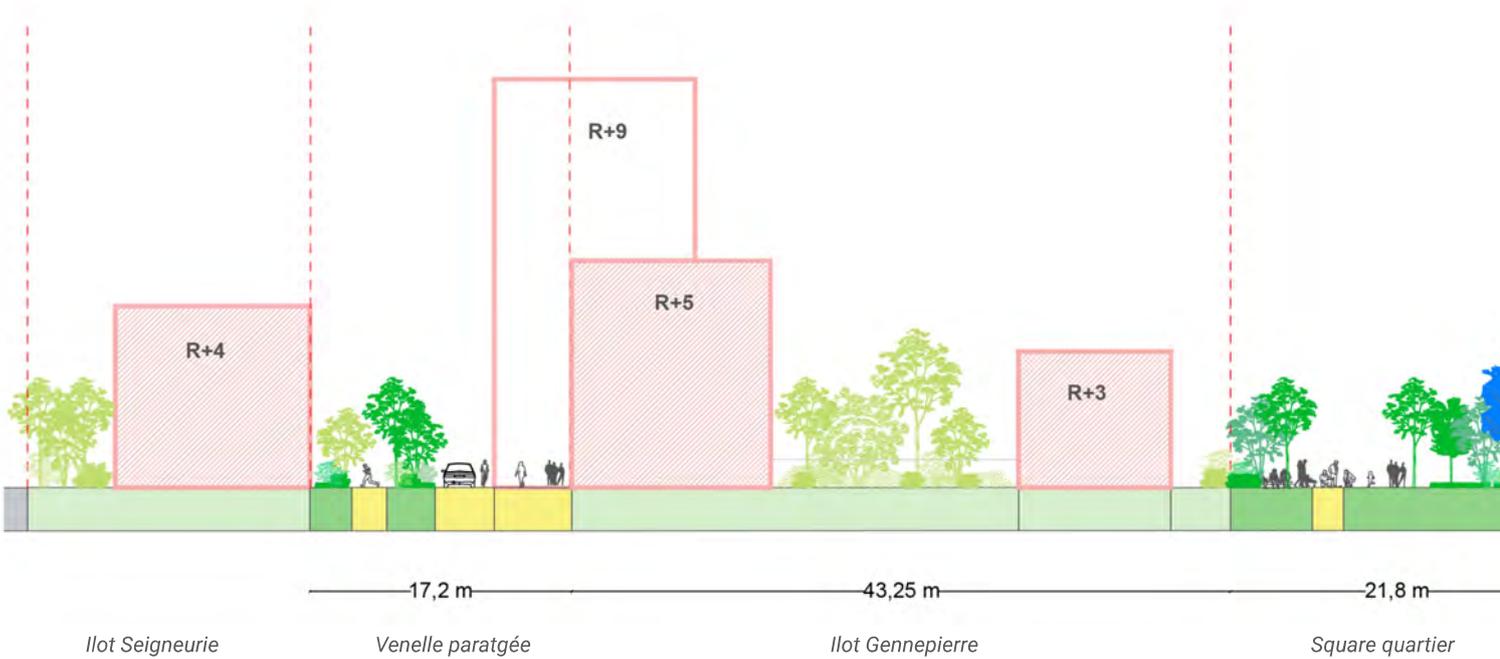
Plan de stationnement secteur Nord-Ouest



- ▶ Accès parkings souterrains
- ⌚ Emprises des lots



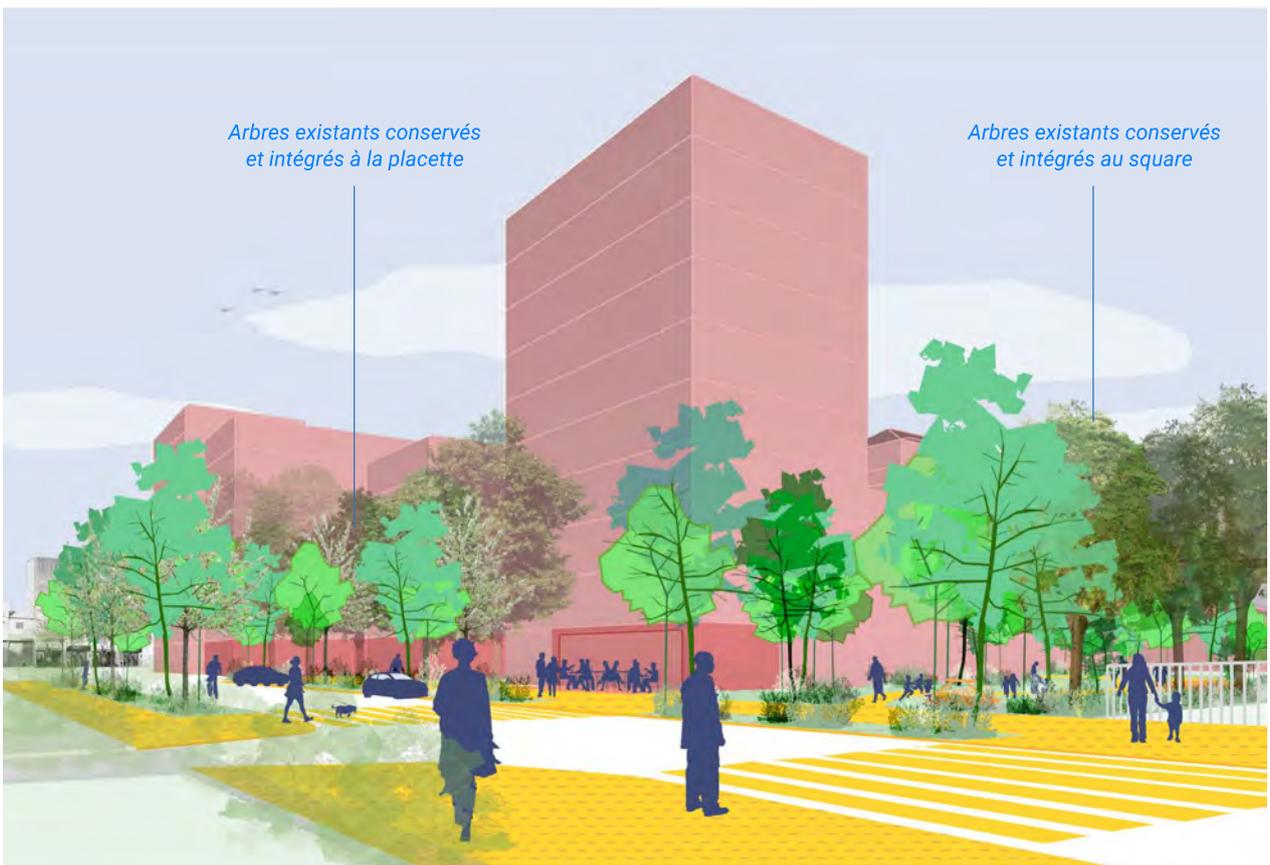
coupe AA'
1/500è



coupe BB'
1/500è



Vue de l'entrée de l'impasse du Landy depuis l'avenue du Président Wilson



Vue de l'îlot Gennepière depuis l'avenue Amilcar Cabral

Les enjeux environnementaux du secteur Nord-Ouest

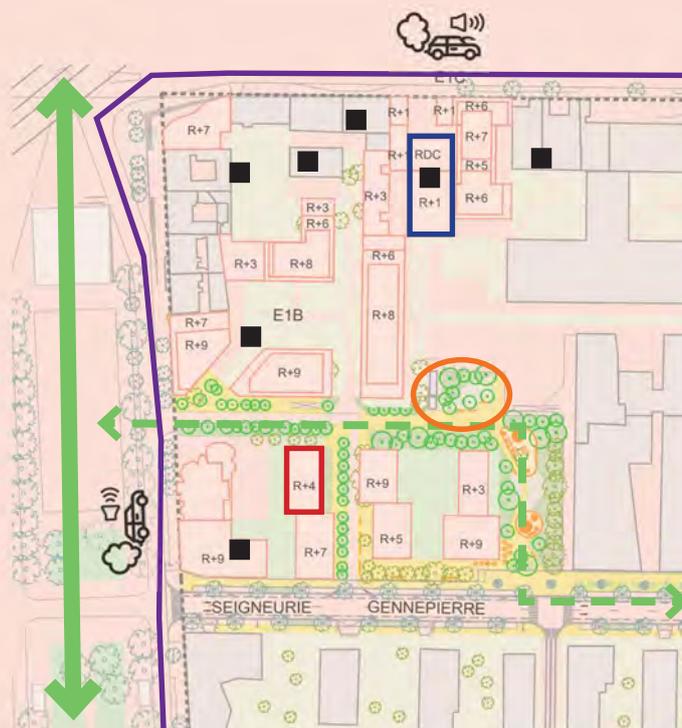
L'îlot Nord-Ouest est celui qui se trouve le plus exposé aux nuisances du fait de la proximité de deux voies classées en catégorie 3 : l'avenue du Président Wilson et la rue du Landy. Ce classement implique une obligation de protection acoustique pour les bâtiments situés à moins de 100 mètres de part et d'autre de la voie. Les niveaux sonores modélisés dépassent les 70 dB(A) sur les rues, mais le cœur d'îlot est également exposé à des niveaux sonores dépassant les 55 dB(A) à cause de l'interruption du front bâti.

Le qualité de l'air se retrouve de fait également impactée ; les concentrations en NO₂ s'approchent de la valeur limite réglementaire (40 µg/m³) et dépassent largement la recommandation de l'OMS (10 µg/m³).

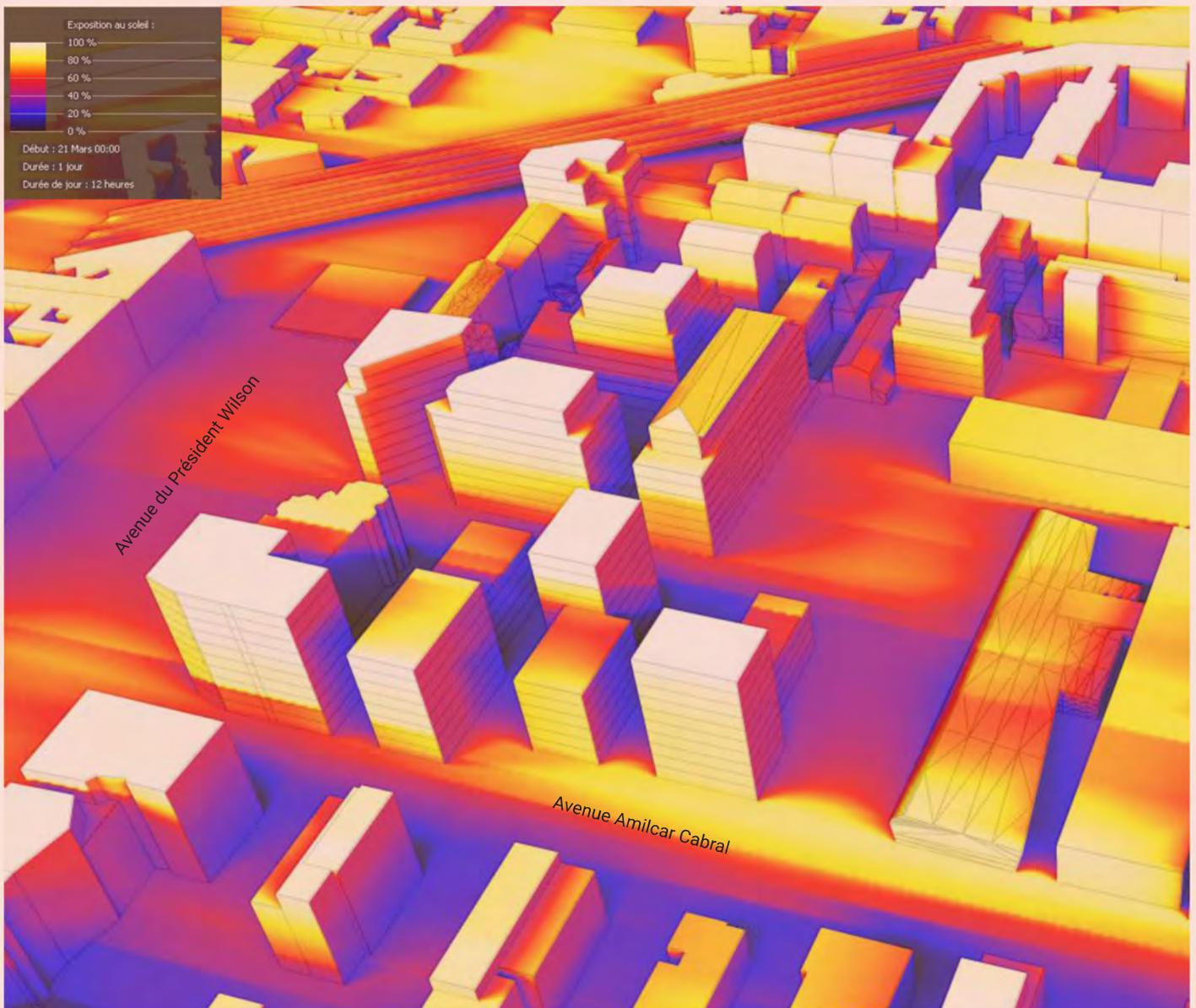
Il s'agit du seul secteur où le risque de retrait-gonflement des argiles est classé faible, mais des sites pollués sont recensés sur de nombreuses parcelles par la base de données Basias.

Le secteur est fortement carencé en espaces végétalisés ; un alignement d'arbres existants le long de la réserve de CNAM est conservé et valorisé au sein du nouveau square. La végétalisation de l'impasse du Landy et la création de ce square permettent de créer une trame végétale rejoignant l'avenue du Président Wilson, identifiée comme un axe à développer au sein de la trame verte et bleue de Plaine Commune.

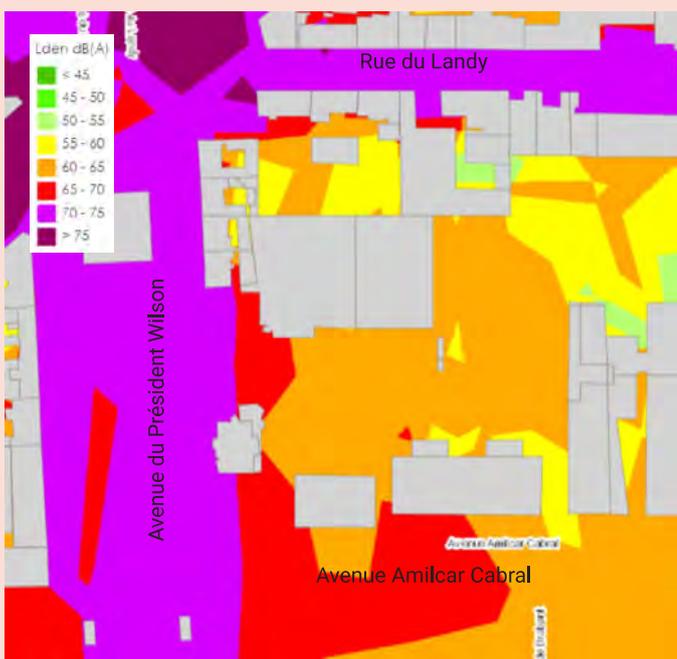
La densité prévue sur ce secteur, caractérisée par de fortes hauteurs de bâti (jusque R+9), implique des ombres portées importantes particulièrement sur les cœurs d'îlot. Néanmoins l'orientation des façades et l'épaisseur des bâtiments visent à permettre un ensoleillement satisfaisant pour la majorité des logements. Seul le bâtiment à l'arrière de l'hôtel Ibis subit un ensoleillement dégradé. Le Nord du square bénéficie d'un bon ensoleillement qui est à valoriser dans le projet d'espace public.



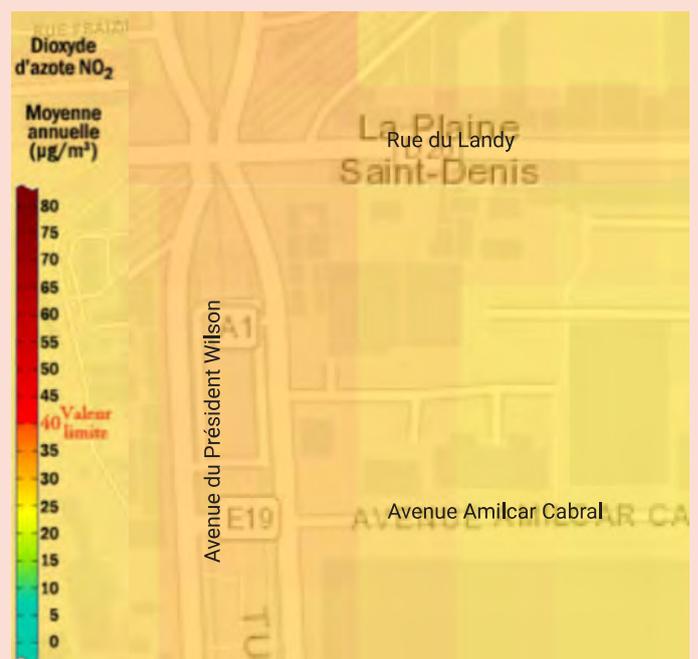
- Site Basias
- Halle patrimoniale à préserver
- ↔ Trame verte existante
- ↔ Trame verte à créer
- 🚚 Voies classées sources de nuisances
- Valoriser l'ensoleillement du Nord du square
- Bâtiment impacté par les ombres portées



Ensoleillement du secteur Nord-Ouest au 21 Mars



Carte de bruits cumulés des transports en journée - Bruitparif



Carte de la pollution moyenne annuelle au dioxyde d'azote (NO_2) - Airparif

3. Le secteur de la Cristallerie

Diffuser le chemin de traverse sur les axes Nord-Sud

Transformer des bâtiments hérités en démonstrateurs de la ville productive

Depuis le coeur végétal de la ZAC - matérialisé par le square de la Cristallerie - s'organise un système de connections piétonnes irriguant le quartier du Nord au Sud. Ces voiries apaisées et venelles créées agissent comme des diffusions du chemin de traverse, offrant des échappées visuelles et ambiances variées.

Cette nouvelle armature s'adapte à l'existant, et vient réanimer ce quartier dont l'armature urbaine a été pensée pour la voiture et les besoins de l'activité. Elle lui offre une dimension piétonne nouvelle.

Le projet tire profit de situations héritées, ainsi le patrimoine arboré que constituent les platanes de la rue de la Croix Faron et de la rue de la Procession est mis en avant pour offrir aux riverains des situations nouvelles et un espace public atypique. Les bâtiments le Montjoie et de l'IUT sont réhabilités et deviennent des démonstrateurs de la ville productive. Leurs rez-de-chaussée accueillent des petites activités ou de l'artisanat et sont facilement accessibles et visibles depuis le mail de la Croix Faron afin de participer à son animation. L'espace public est ici atypique, profitant des mutations des deux bâtiments, il propose des pratiques locales et collectives à l'échelle du quartier. La végétation renforcée, laisse place ponctuellement à des usages sportifs, conviviaux et intergénérationnels.

La placette Médiatribu et ses rez-de-chaussée actifs constituent une micro-polarité visible depuis le chemin de traverse et le square de la Cristallerie. Elle permet d'étirer la continuité commerciale sur l'avenue Amilcar Cabral, depuis l'avenue du Président Wilson jusqu'au coeur du quartier.

Sur certains tronçons, des requalifications de voirie existante permettent de créer des îlots de fraîcheur précieux dans cette plaine dense. Une forte présence végétale ainsi qu'une prolongation de la gestion pluviale aérienne sont mis en place grâce à la désimperméabilisation des sols piétons ou stationnements et à la suppression d'une partie des places en ménageant les besoins des futurs commerces et logements.

Une réflexion de continuité d'ambiance végétale avec les aménagements récents de la ZAC devra être travaillée de façon à développer la présence jardinée qualitative initiée.



Square de la Cristallerie depuis l'avenue Amilcar Cabral



Marquages ludo-sportifs



Venelle piétonne végétalisée



Ground Control_ancienne halle de tri postal SNCF réhabilitée



Manufacture Berluti - Barthélémy Grino - Ferrare, Italie

création d'un square de proximité

désimperméabilisation des trottoirs

MEDIATRIBU

future placette commerçante

Avenue des Arts et Métiers

désimperméabilisation des trottoirs

Avenue Amilcar Cabral

Square de la Cristallerie

Rue des Blés

IUT

LE MONTJOIE

Rue de la Croix Faron

désimperméabilisation requalification de la rue

Rue des Drapiers

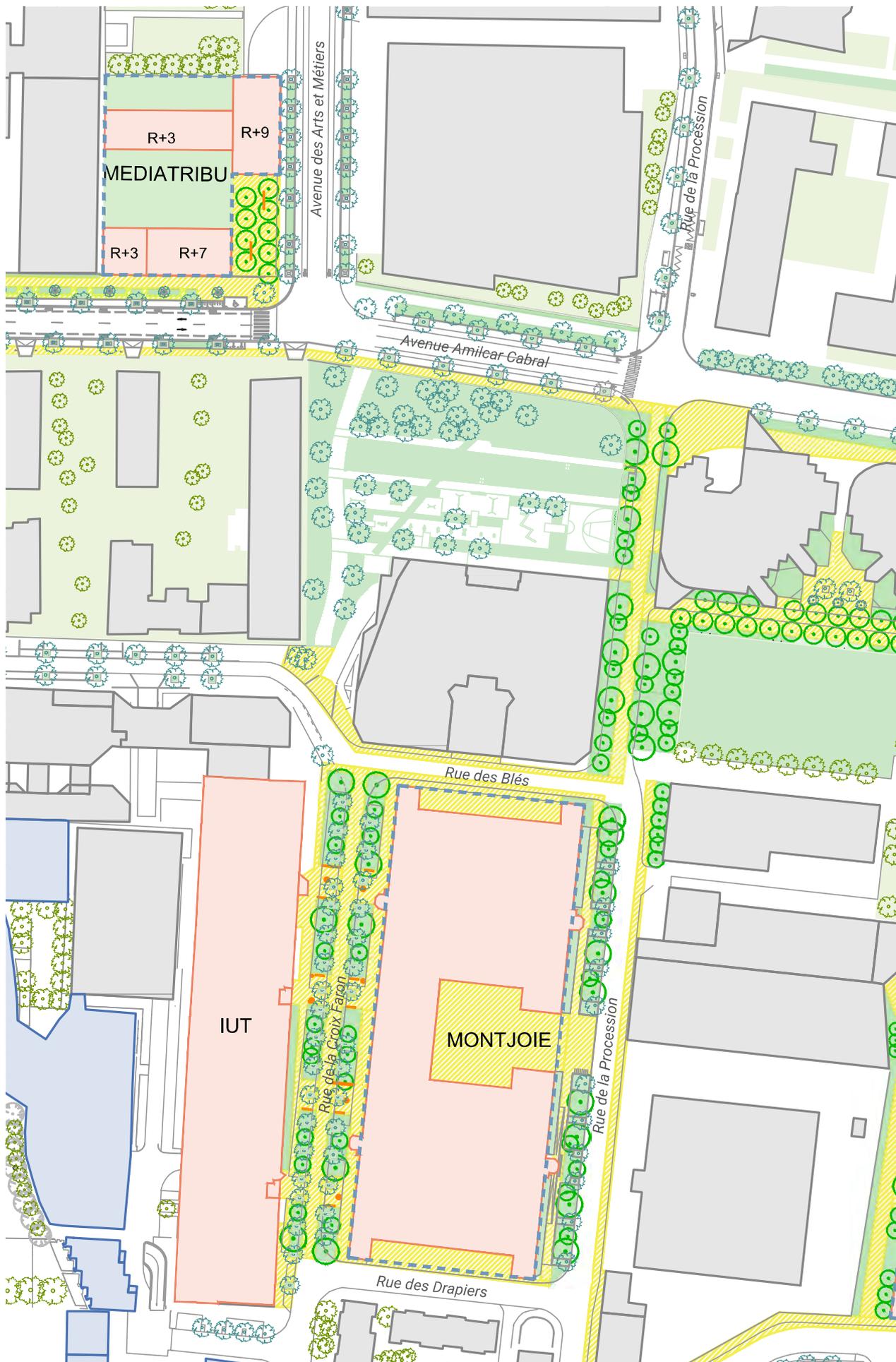
Rue de la Procession

désimperméabilisation activation des RDC

Rue de la Montjoie

requalification de la rue aménagement d'un mail sportif

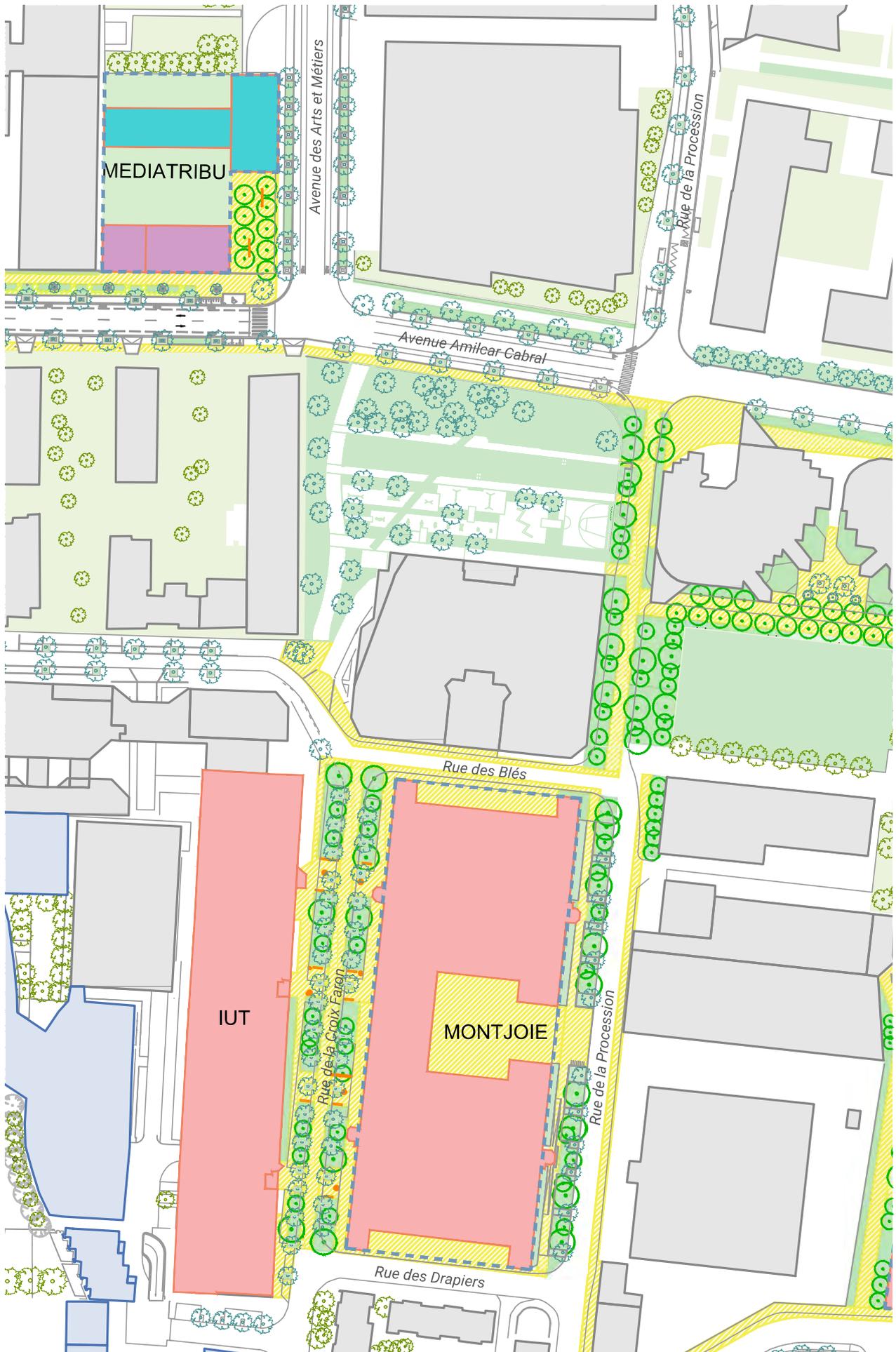




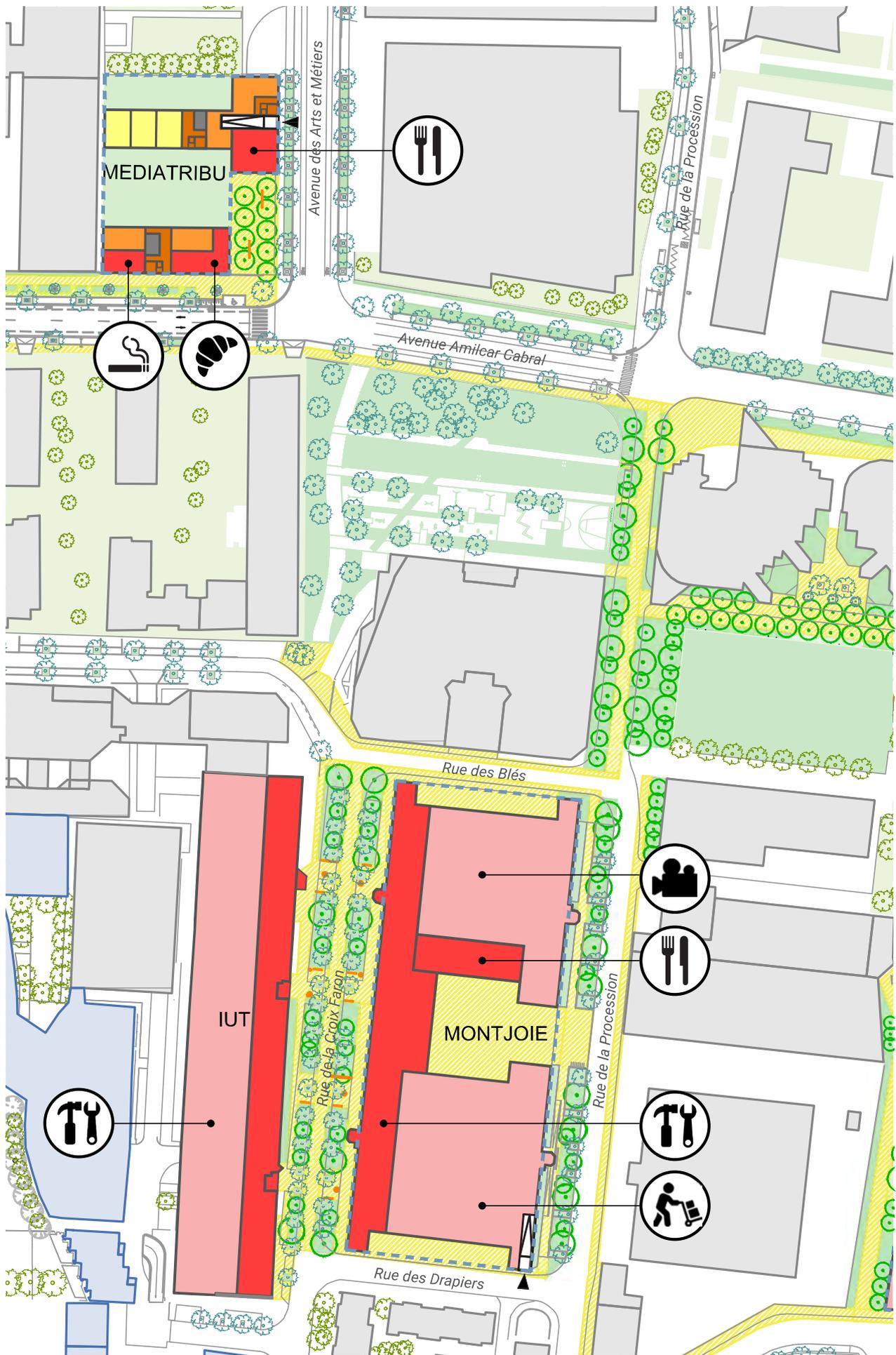
■ Equipements existants
 Emprises des lots

Lots opérationnels

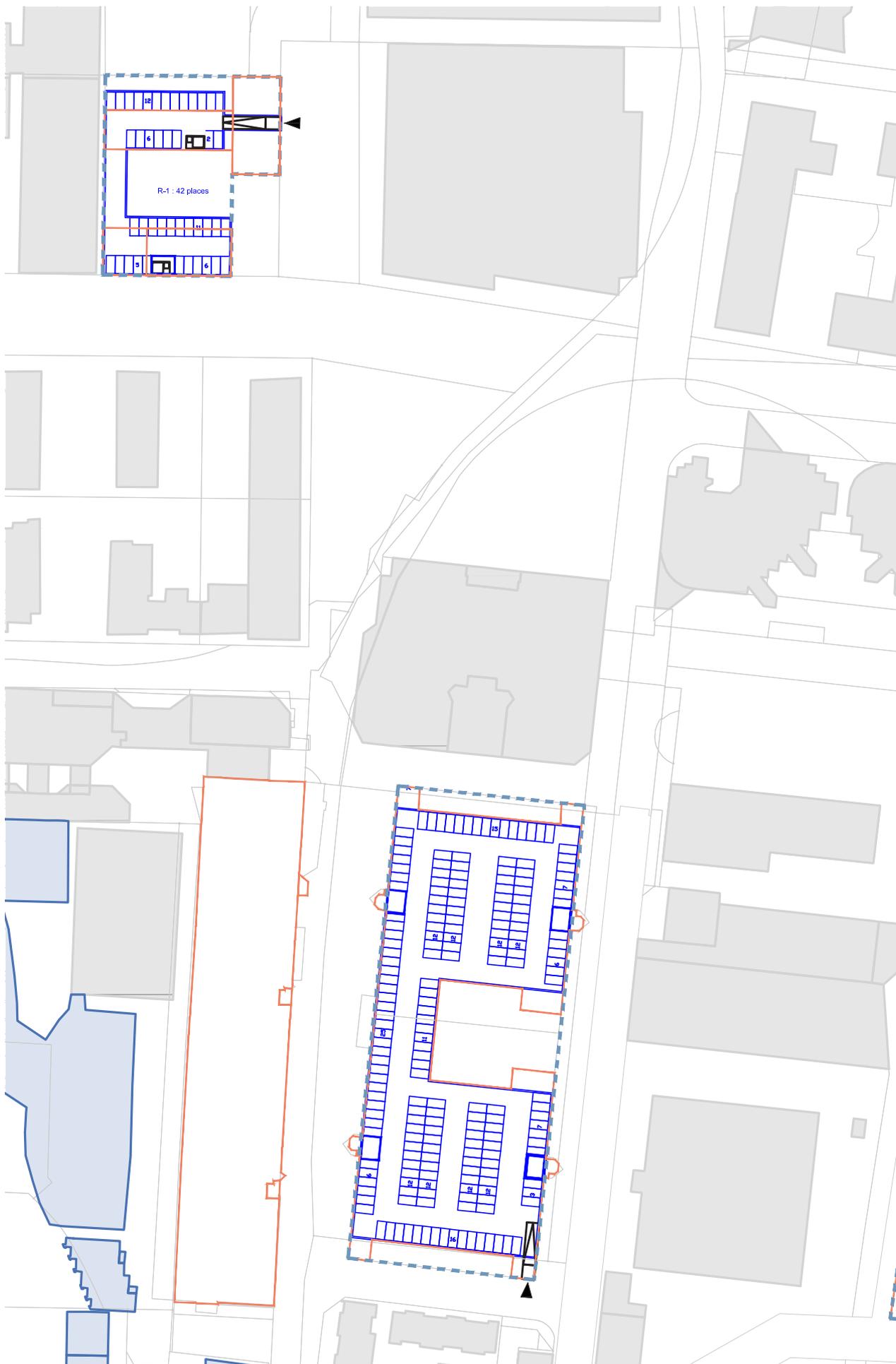




<ul style="list-style-type: none"> Logements en accession Logements BRS 	<p>(5 656 m² SDP)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Activité secondaire / Artisanat 	<p>(29 250 m² SDP)</p>	<p>339 m² de RDC actifs</p>	
---	----------------------------------	--	-----------------------------------	--	--

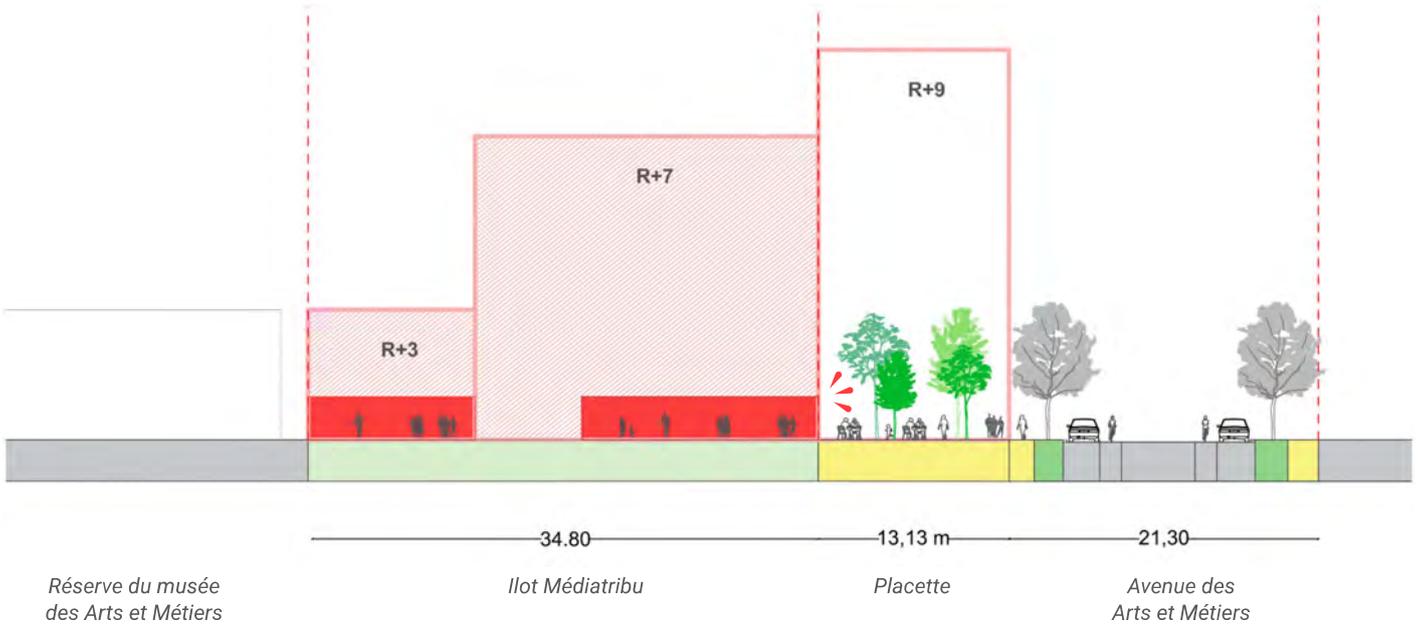
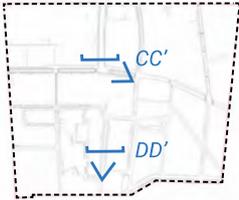


- | | | | |
|---|---|---|--|
| ■ RDC actifs | ■ Locaux vélos / poussettes | ■ Activité secondaire / Artisanat | |
| ■ Logements | ■ Halls / circulation | ■ Locaux techniques | |

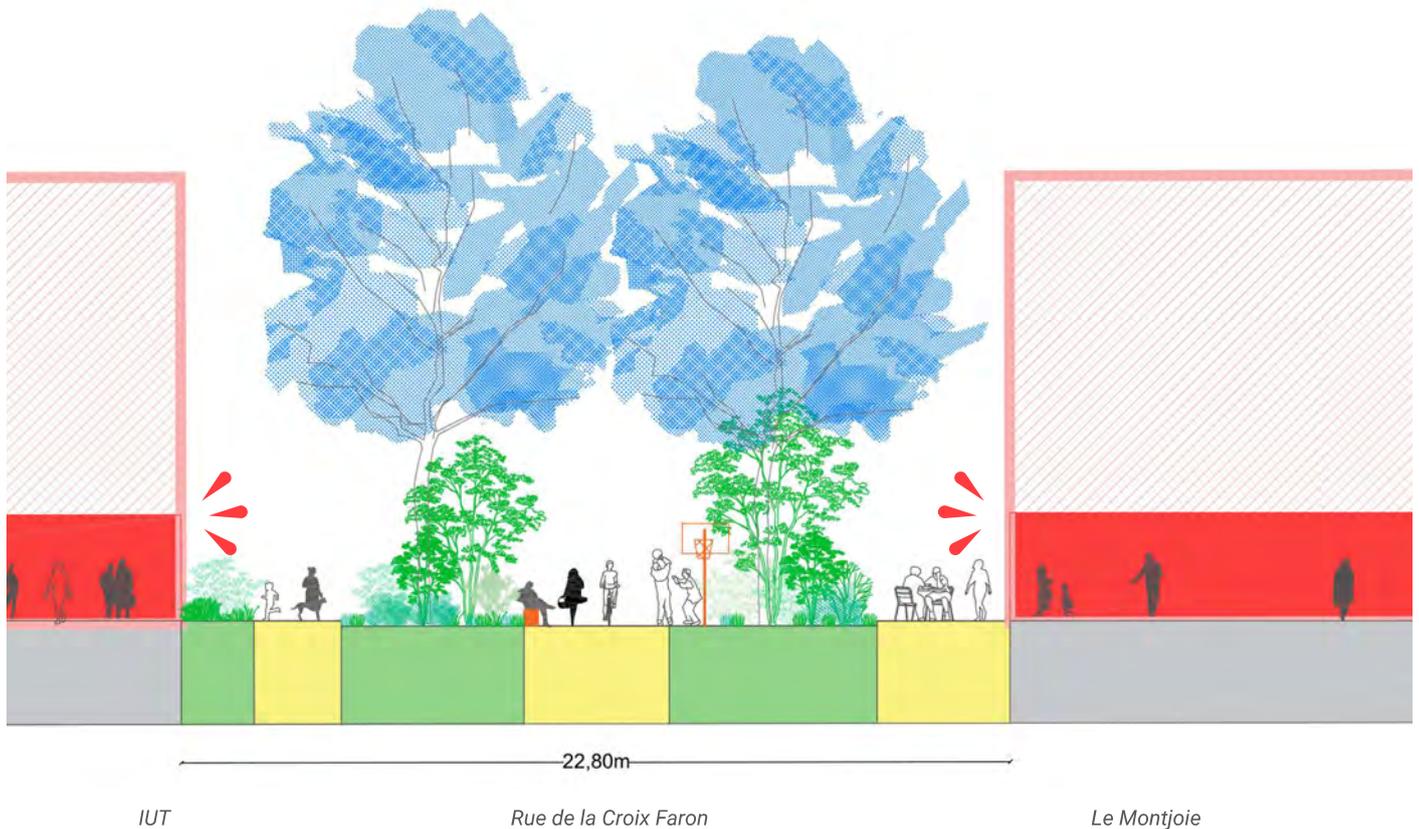


- ▶ Accès parkings souterrains
- ▤ Emprises des lots





coupe CC'
1/500è



coupe DD'
1/500è



Vue de la parcelle Médiatribu et de la future placette depuis le square de la Cristallerie



Vue de la rue de la Croix Faron, réhabilitée en rue piétonne

Les enjeux environnementaux du secteur Cristallerie

Le cœur du quartier de la Montjoie est le plus apaisé vis-à-vis des nuisances sonores ; seul le square de la Cristallerie est légèrement exposé aux nuisances de l'avenue Amilcar Cabral, avec toutefois des niveaux sonores peu excessifs (entre 55 et 60 dB(A)).

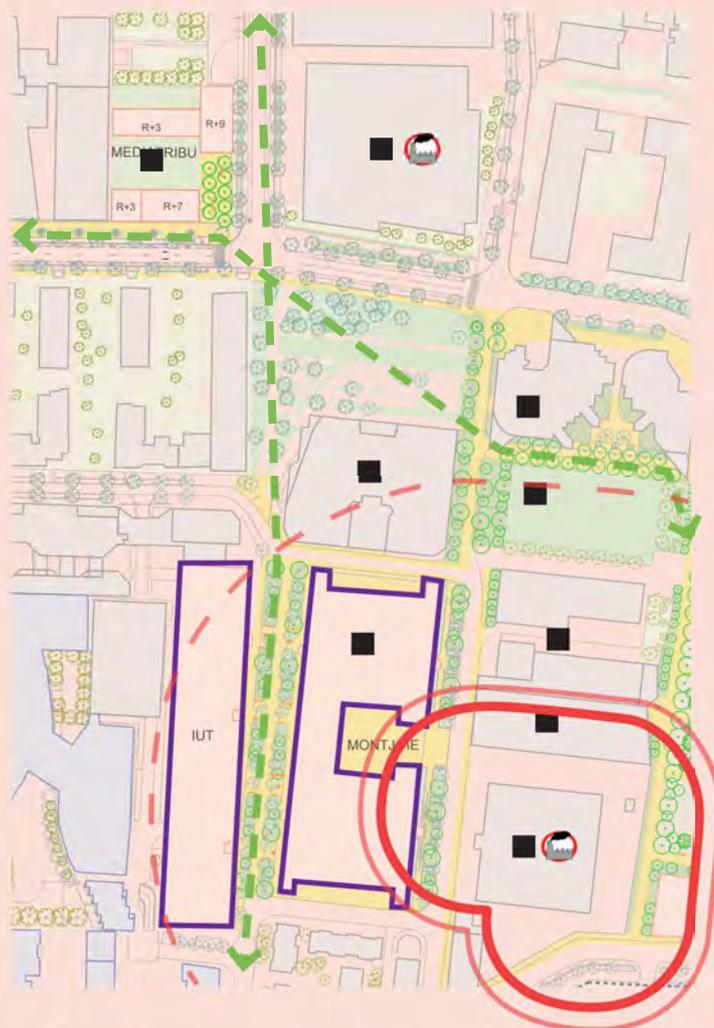
En conséquence, la qualité de l'air ne présente pas de pic de pollution notable. Néanmoins le niveau de pollution caractéristique du bruit de fond francilien reste supérieur aux recommandations de l'OMS ($10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour le NO_2).

Ce secteur bénéficie de la présence du square de la Cristallerie, lieu multifonctionnel participant à l'animation du quartier (agrès sportifs), à la gestion des eaux pluviales (noues) et à la biodiversité (plusieurs ambiances végétales). Le square se situe également au croisement d'une trame verte Nord/Sud (reliant le square Diderot au Jardin des Droits de l'enfant) et du chemin de traverse. La rue de la Croix Faron bénéficie également d'un patrimoine arboré intéressant à valoriser dans le projet des espaces publics.

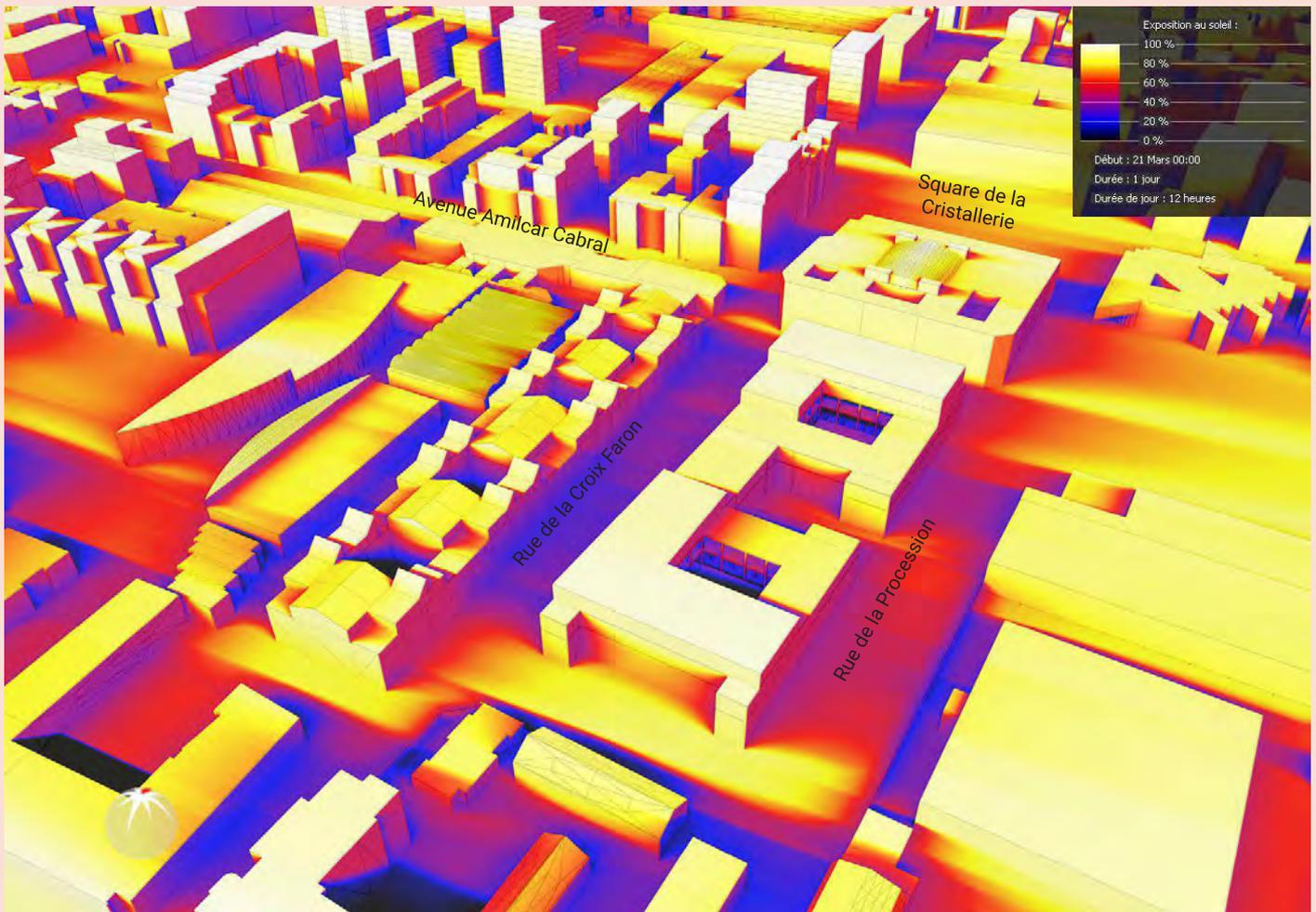
La canopée existante et l'orientation Nord/Sud de cette rue apportent à cet espace public de grandes qualités bioclimatiques pour lutter contre la surchauffe urbaine en période estivale. Le square de la Cristallerie, plus exposé, est davantage favorable à un usage à la mi-saison.

La quasi-totalité des parcelles sont concernées par un site Basias, et le risque de retrait-gonflement des argiles est classé moyen. C'est sur ce secteur que sont situés les 3 sites classés ICPE : Technic France et 2 Data Center. Ainsi une partie de l'immeuble Le Montjoie et du parc se situent aujourd'hui en périmètre de danger, qui implique de ne pas augmenter la population exposée aux risques.

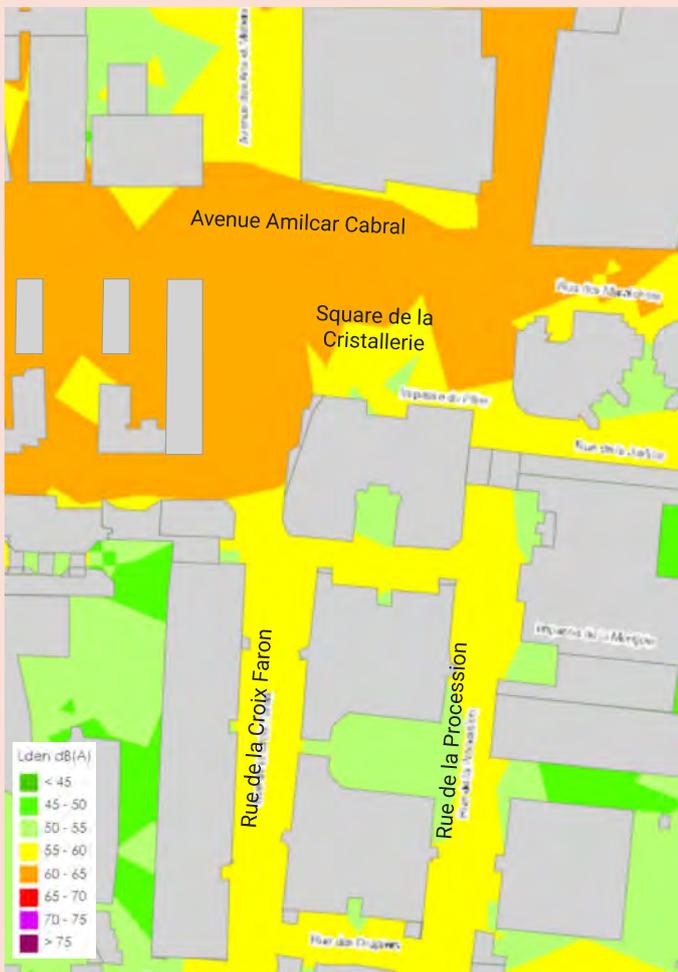
La conservation et la réhabilitation des bâtiments de l'IUT et Le Montjoie participent à l'amélioration du bilan carbone de la ZAC ; on estime que la rénovation d'un bâtiment existant permet un gain carbone de 200 à 400 $\text{kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2$, selon le type de réhabilitation envisagé. L'immeuble Le Montjoie dispose d'un parc de stationnement important en sous-sol aujourd'hui sous-exploité ; une réflexion sur les possibilités de mutualisation avec des opérations proches est à mener.



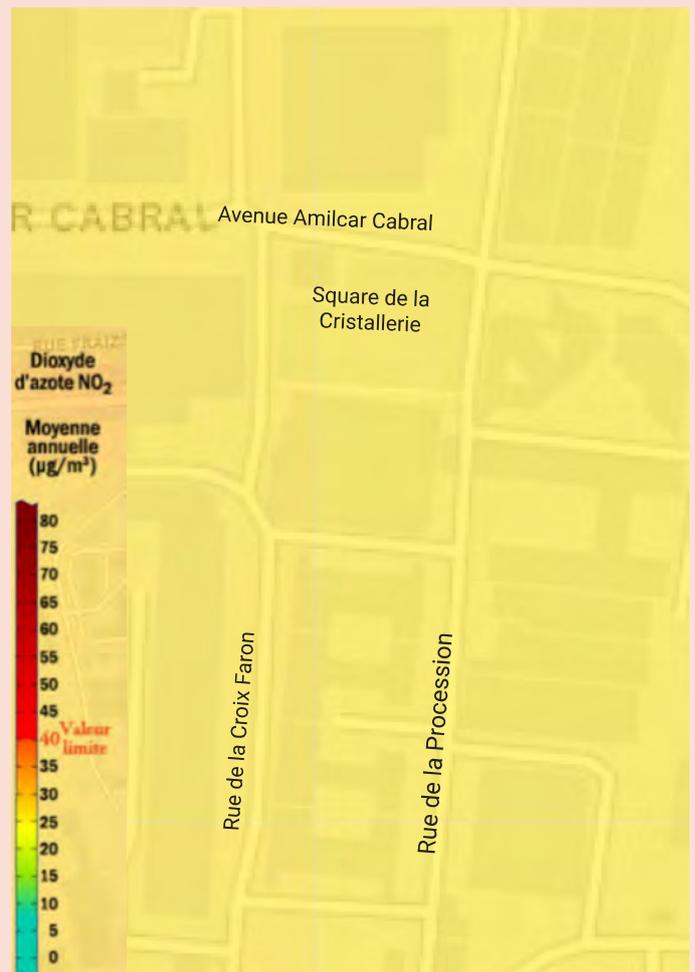
- Site Basias
- 🚂 ICPE
- ▭ Bâtiment conservé
- ↔ Trame verte à conforter
- ⋯ Dispersion toxique associée au seuil des effets irréversibles
- Dispersion toxique associée au seuil des effets létaux
- ⊖ Dispersion toxique associée au seuil des effets létaux significatifs



Ensoleillement du secteur Cristallerie au 21 Mars



Carte de bruits cumulés des transports en journée - Bruitparif



Carte de la pollution moyenne annuelle au dioxyde d'azote (NO_2) - Airparif

4. Le parc refuge et l'îlot Sud-Est

Aménager un espace vert d'un hectar offrant diverses ambiances

Réhabiliter le patrimoine industriel préservé

Développer une polarité active métropolitaine autour de la station T8

A l'extrémité Est, le quartier s'ouvre vers le Campus Condorcet dans un jeu de contrastes urbains à préserver et à révéler. Les variations de hauteurs et de typologies architecturales encadrent l'entrée du chemin de traverse, confrontant les halles industrielles réhabilitées aux constructions récentes élancées.

Ces réhabilitation permettent de préserver l'héritage du passé industriel de la Plaine et de proposer des programmes singuliers en interaction avec le parc et le chemin de traverse - tels que des lieux pour développer de l'économie sociale et solidaire ou des équipements sportifs -.

A l'Ouest de l'avenue George Sand, le pavillon préservé pourrait permettre l'extension de Dubbing Brother, afin de maintenir et développer la filière audio-visuelle et amplifier la dimension productive propre à la ZAC de la Montjoie.

Profitant de la desserte métropolitaine offerte par l'arrivée du tramway, le chemin de traverse s'inscrit en nouvel espace public fédérateur. Articulant patrimoine bâti conservé et socles actifs, une place généreuse accueille, à son extrémité Sud-Est, riverains et piétons avant de les guider vers le parc, refuge végétal à l'écart des axes de circulations.

Véritable respiration à l'échelle de la ZAC et de la Plaine, ce parc crée une ouverture précieuse sur laquelle s'oriente les nouvelles constructions. Il constitue une polarité, un lieu de desination où la dimension végétale riche d'une multitude d'ambiances et ses équipements permettront de faire cohabiter différents publics tout au long de la journée.

Le prolongement de l'avenue George Sand et de sa piste vélo à l'Est, ainsi que l'extension du mail des Maraîchers à l'Ouest, permettent de pacifier les alentours du parc, tout en garantissant sa connection au reste du quartier.

A son extrémité Nord-Ouest, le parc tend à se prolonger jusqu'au square de la Cristallerie par un apaisement de la rue de la Justice et une ouverture visuelle sur la parcelle végétalisée du Cnam.



Parc Martin Luther King - Paris



Halle réhabilitée - Ateliers LUMA - Arles



Logements et RDC actifs - (bois, paille, béton)
Echelle Office - Paris

espace sanctuarisé

future placette,
requalification de la rue

points hauts « repères »
dégageant des vues sur le parc
// échelle du Campus Condorcet

Avenue Amilcar Cabral

Rue de la Justice

Parcelle bio-diversité

diversification des
ambiances et des usages

Mall des Marachers

M2A

PAVILLON

F3C

patrimoine industriel
réhabilité

F3A

F3B

Tramway T8

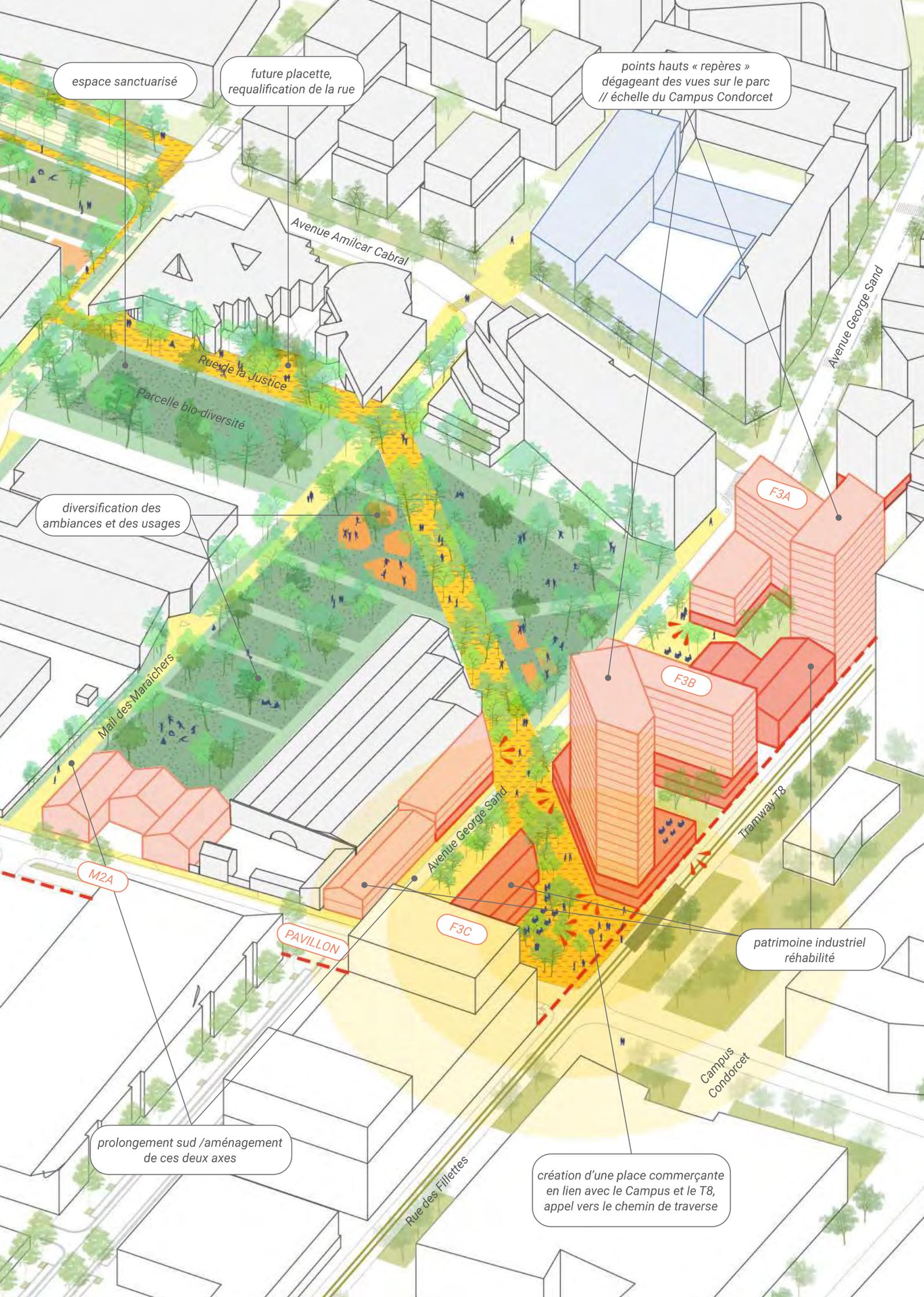
Avenue George Sand

Campus
Condorcet

prolongement sud /aménagement
de ces deux axes

Rue des Fillettes

création d'une place commerçante
en lien avec le Campus et le T8,
appel vers le chemin de traverse





- Lots opérationnels
- Emprises des lots



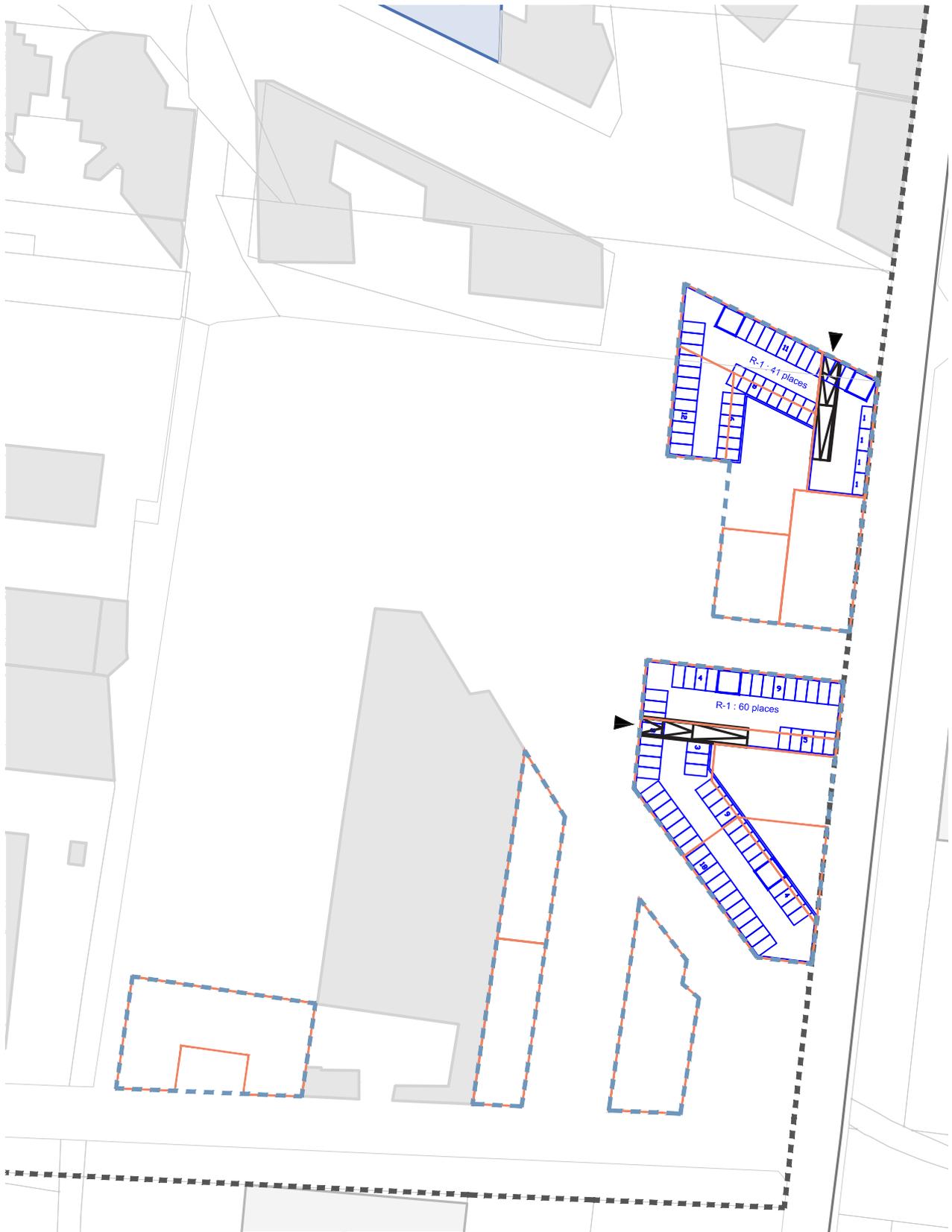


- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Logements en accession Logements sociaux (14 843 m² SDP) Logements BRS | <ul style="list-style-type: none"> Activité secondaire / équipement (5 032m² SDP) RDC actifs (3 448 m² SDP) Emprises des lots |
|--|---|



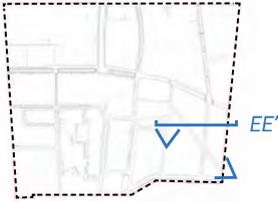


- RDC actifs
- Locaux vélos / poussettes
- Emprises des lots
- Activité secondaire / équipement
- Halls / circulation
-

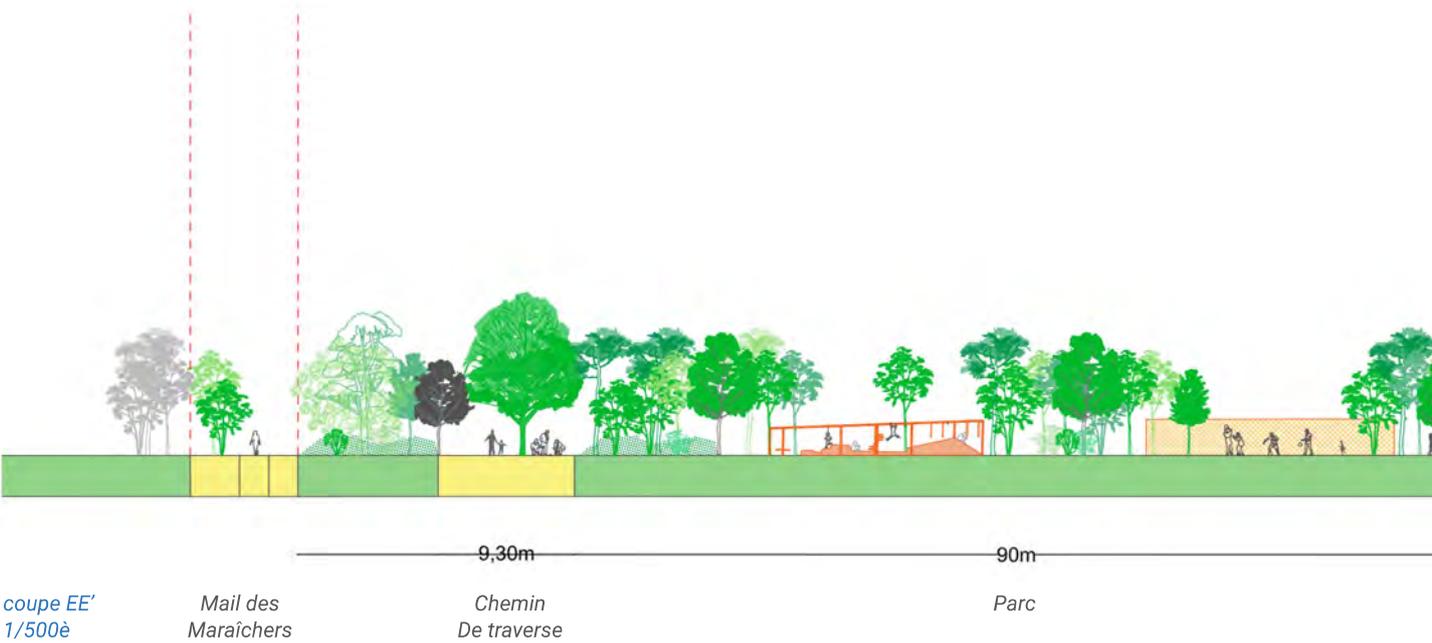


- ▶ Accès parkings souterrains
- ▭ Emprises des lots



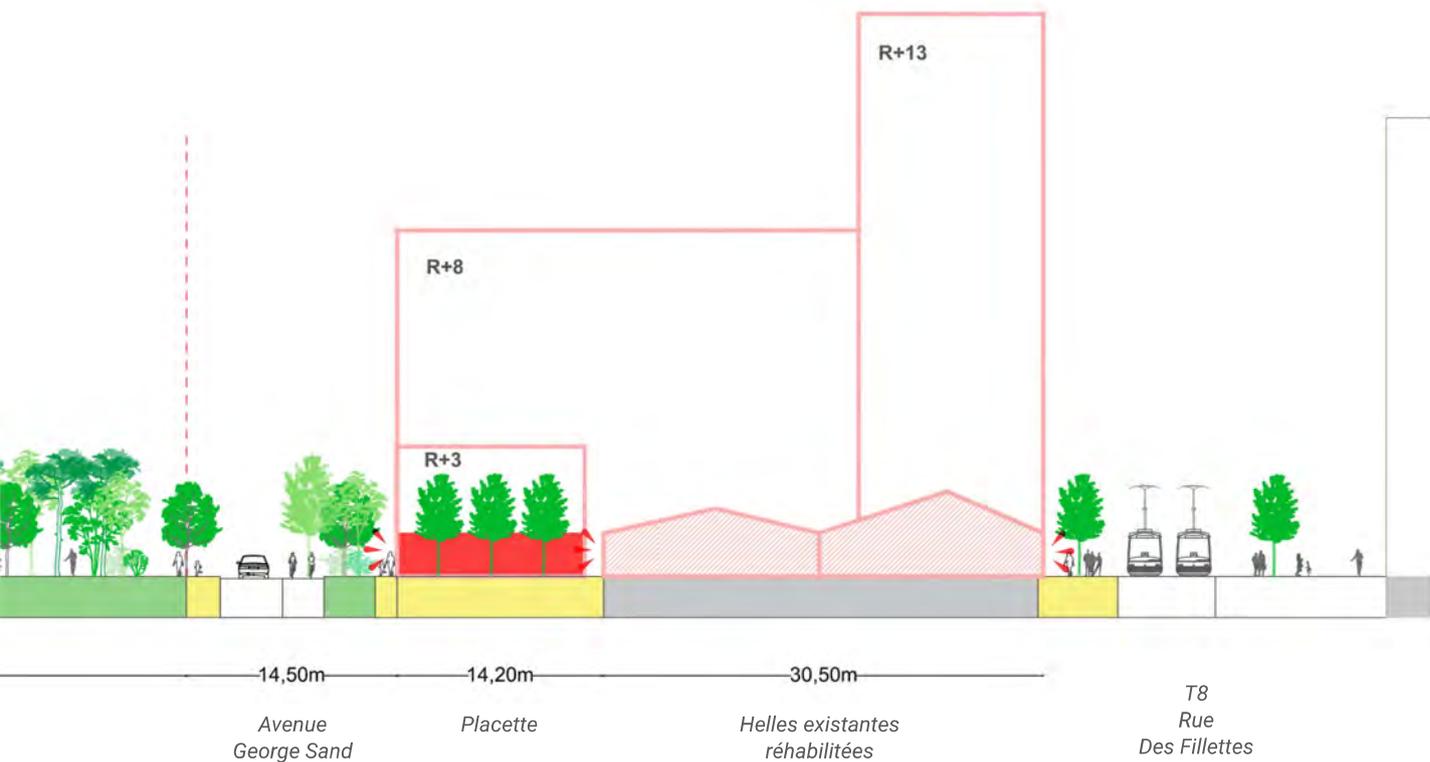


Vue depuis le mail des Maraichers prolongé permettant de relier l'école élémentaire Taos Amrouche au futur parc refuge





Vue depuis la rue des Fillettes et la future station de tramway du T8, la placette active, nouvelle entrée de la ZAC et du chemin de traverse



Les enjeux environnementaux du secteur Sud-Est

Les halles industrielles existantes protègent aujourd'hui le cœur d'îlot des nuisances sonores provenant de la rue des Fillettes (> 65 dB(A)). L'arrivée du tram contribuera à apaiser la voie et la placette en entrée du chemin de traverse.

On ne remarque cependant pas de pic de pollution le long de la rue des Fillettes. Le niveau de pollution est caractéristique du bruit de fond francilien et reste supérieur aux recommandations de l'OMS (10 µg/m³ pour le NO₂).

Les sites Basias identifiés, de même que le risque moyen de retrait-gonflement des argiles seront à intégrer à la conception des lots privés et du parc refuge, notamment concernant l'évacuation éventuelle des terres.

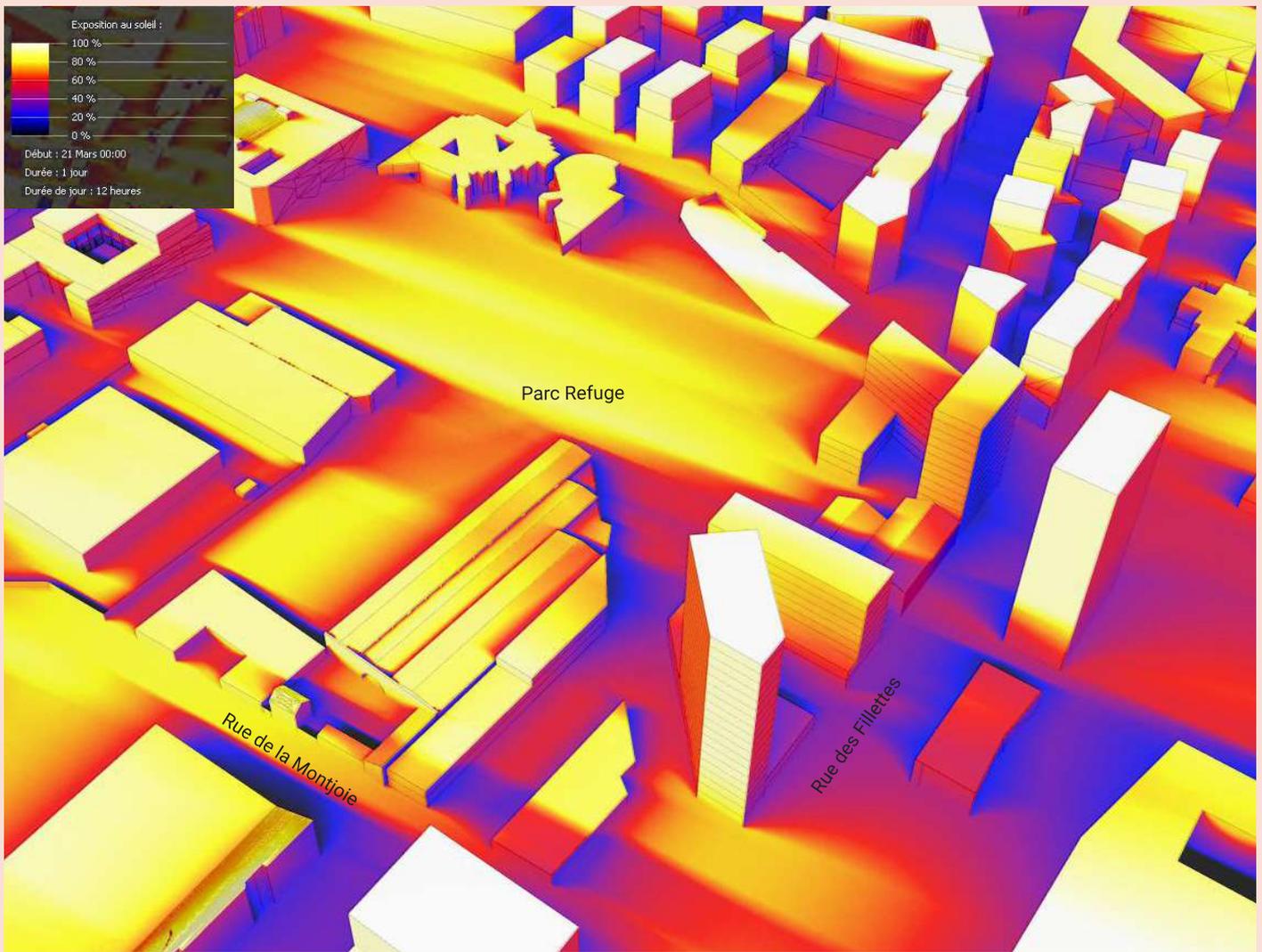
Le parc refuge participe au déploiement du végétal au sein du quartier en s'appuyant sur la trame identifiée le long de la rue des Fillettes. Sa conception doit participer au développement d'usages, de la biodiversité, à la gestion des eaux pluviales et à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain. Pour participer à la stratégie de résilience du quartier, le parc refuge sera composé de milieux, d'essences et de strates végétales diversifiés.

La présence du parc contribue également à valoriser l'accès au soleil sur ce secteur grâce à cet espace ouvert. L'implantation future d'arbres contribuera à créer de l'ombre et de la fraîcheur au sein de ce dernier en période estivale.

Le bâtiment en R+13 faisant face à la résidence étudiante existante pâtit de l'ombrage créé par cette dernière sur sa façade Est, mais l'aspect traversant et la façade Ouest donnant sur le parc permettront la réalisation de logements qualitatifs.

La conservation et la réhabilitation de plusieurs halles industrielles participe à l'amélioration du bilan carbone de la ZAC ; on estime que la rénovation d'un bâtiment existant permet un gain carbone de 200 à 400 kgCO₂e/m², selon le type de réhabilitation envisagé.





Ensoleillement du secteur Sud-Est au 21 Mars



Carte de bruits cumulés des transports en journée - Bruitparif



Carte de la pollution moyenne annuelle au dioxyde d'azote (NO_2) - Airparif

E

Les prescriptions thématiques

1. Espaces publics

2. Espaces privés

1. Espaces publics



CHEMIN DE TRAVERSE

Axe de vie, le chemin de traverse constitue l'**élément structurant** autour duquel se développe le quartier. Si son parcours est sinueux et les configurations qu'il propose sont multiples, il est caractérisé par un ensemble de points décrits ci-dessous et sa matérialité permet de l'identifier comme une continuité.

Mobilité et usages

Le chemin de traverse est un **espace piéton** sur lequel s'adressent de façon privilégiée les bâtiments qui l'entourent. **Extension extérieure des rdc** il accueille divers locaux de **rdc actifs** : commerces, halls, locaux d'activité, lieux collectifs, etc ...

Il devra être accessible à tou.te.s et sera exemplaire sur l'intégration des **modes doux** et des **personnes à mobilité réduite**.

Présence végétale

Le chemin de traverse est marqué par une **forte présence végétale** dont la forme et les essences se différencient du reste des espaces publics.

Des formes d'**îlots plantés** ponctuent ainsi le linéaire en permettant des traversées et des rapports aux façades sur toute leur longueur. Ces îlots combinent des **arbres plantés en bouquets** et une **strate basse vivace et herbacée**. La palette végétale est une combinaison d'essences majoritairement **indigènes** et au développement élancé.

Ces îlots seront situés en creux et participeront à la gestion pluviale.

Matérialité et identité

Au delà des différentes entités traversées (places, parc, venelles, square, avenue etc), son traitement doit permettre d'en réaliser une **lecture continue**, ce à quoi sa matérialité contribuera.

Son sol y développera un **calepinage composé de matériaux divers** et majoritairement **issus de récupération** pour former un **sol minéral semi-poreux** et portant les traces de son **passé industriel**.

Autant que possible, **les rails, briques, dalles béton seront ainsi conservés** et complétés de surfaces de **pavés enherbés** ou de linéaires de faible largeur de béton coulé facilitant les cheminements PMR.

La valorisation du patrimoine historique

En complément des halles réhabilitées, le projet pourra **intégrer des éléments historiques existants** et donner à lire leur présence à travers un travail de **signalétique**.

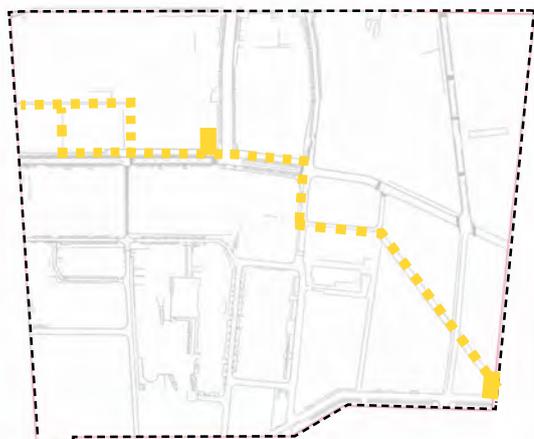


Schéma localisation

Matériaux



Sol composite, calepinage d'éléments de récupération



Béton bouchardé



Pavés joints enherbés



Maintien d'éléments préexistants



Insert d'éléments signalétiques

1. Espaces publics



SQUARES & PARCS

Nouvel apport précieux pour la vie et le confort thermique du quartier le **parc refuge** et le **square du Landy** seront des pièces maîtresses du quartier et complémentaires du chemin de traverse.

Ampleur végétale et gestion pluviale

En lien avec le fort déficit en espaces verts du secteur et le projet général qui propose une généreuse présence d'espaces publics appropriables, les espaces verts seront travaillés pour proposer une **présence végétale intense**.

Leur surface sera à **80 % minimum végétalisée** et permettra une ambition d'ampleur pour la **gestion pluviale**. D'importants secteurs pourront ainsi être **non accessibles** au public tout en profitant au cadre dépassant du site.

Une grande diversité sera offerte dans le projet végétal tout en respectant les principes de développement de la biodiversité.

Vestiges et éléments remarquables :

Installés sur des anciennes parcelles industrielles le projet cherchera à **valoriser les éléments existants** évoquant ce passé, au travers de **réemploi, réutilisation ou recyclage**.

Selon la faisabilité, des vestiges architecturaux (structures, ossatures, dalles etc) pourront servir au sein du projet.

Matériaux

L'ensemble des **circulations et surfaces minérales** seront **réduites** au maximum. Le projet favorisera les **matériaux de sols perméables** avec un **albédo élevé** afin de réduire les températures de surface. Dans la mesure du possible, le projet cherchera à mettre en oeuvre des éléments issus du **réemploi**. En cas d'impossibilité, le projet favorisera l'emploi de **matériaux naturels** (stabilisé, pavés pierre, dalles ...) ou de **béton qualitatif**.

Mobilité et usages

La superficie généreuse permet l'intégration d'une **multitude d'usages** au sein de espaces avec :

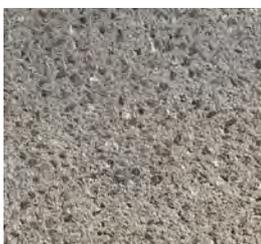
- Des **éléments ludiques et sportifs** pour tout âge
- Des **aires de jeux** pour les jeunes
- Des surfaces propices à des **rassemblements** seront à imaginer (surface enherbée généreuse, scènes, gradins etc) ainsi que des espaces plus intimistes

Le **mobilier sera robuste et conçu sur mesure** pour participer à l'identité des lieux. En dehors des mobiliers d'assise qui pourront être soigneusement implantés sur l'ensemble des surfaces, les structures de jeux ou sportives seront peu nombreuses mais de grande qualité.



Schéma localisation

Matériaux



Béton bouchardé



Concassé de réemploi

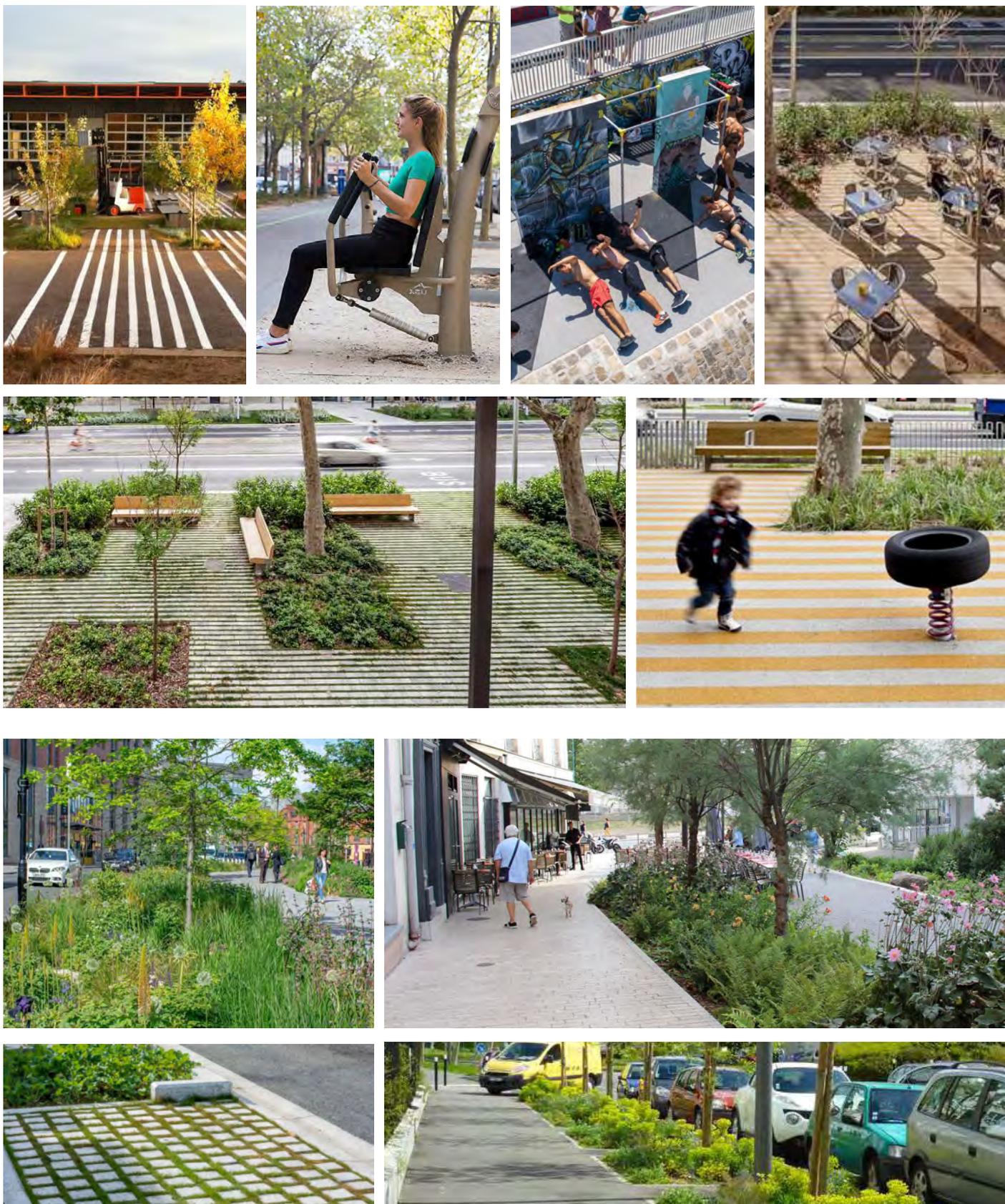


Stabilisé



Réemploi de dalles existantes

1. Espaces publics



VENELLES & CONTINUITÉS PIÉTONNES

Au delà du chemin de traverse, une transformation des espaces publics se diffuse dans les directions Nord-Sud.

Autant que possible, et surtout dans une vision de **continuité de trames vertes et bleues**, les voiries sont **apaisées voir piétonnisées** et les espaces publics réaménagés pour augmenter leur **porosité** et leur **présence végétale**.

Diminuer la place de la voiture

De façon à faire plus de place aux **modes doux** et au **végétal**, des surfaces sont gagnées tant sur les surfaces de stationnement (l'arrivée du T8 doit permettre la diminution de celles-ci), des surfaces piétonnes très minérales ou encore des surfaces de voirie (récupérées grâce à la modification du plan de circulation).

Augmenter la place du végétal

Un travail fin de calibrage des interventions possibles devra être fait au regard des réseaux et des besoins en stationnement, de façon à **augmenter la place du végétal**. La stratégie devra ainsi privilégier de rejoindre et d'étendre les surfaces existantes telles que les pieds d'arbres d'alignement. Pour un effet démultiplié, les surfaces plantées seront ainsi aménagées sous la forme de **bande continues et de largeur de 1.5m minimum**.

Une **diversification des strates végétales** sera aussi menée, de façon à planter **vivaces arbustes et arbres**, y compris au pied des arbres d'alignement existants de façon à enrichir les effets monospécifiques en place.

Encourager les usages sur l'espace public

Les aménagements seront adaptés aux évolutions possibles du bâti de façon à permettre le développement de rez-de-chaussée actifs.

La mise en place de **mobiliers** sera diverse et tournée vers le développement d'**usages variés** au sein de l'espace public.

Matérialité

Dans un souci de désimperméabilisation et de lutte contre les îlots de chaleur les **matériaux robustes, clairs et semi-perméables** seront privilégiés.



Schéma localisation

2. Espaces privés



Logements collectifs - Tolila+Gilliland - îlot le Monde, Ivry-sur-Seine



Logements intermédiaires et collectifs - Bourbouze-Graindorge - Nantes



Logements intermédiaire - Septembre architecture - Cergy



Logements collectifs - LAN - Ivry-sur-Seine



Logement intermédiaire avec accès individuel depuis l'espace public

TYOLOGIES BÂTIES

La ZAC doit offrir différentes manières d'habiter aux Séquano-Dionysiens actuels et futurs. Il ne s'agit pas, ici, de viser le tout collectif mais au contraire de développer une **diversité de typologies bâties** offrant toutes des qualités différentes dans leurs **rapports au sol, au ciel, aux espaces communs et au paysage**.

Le logement accueille de plus en plus de fonctionnalités diverses telles que le travail ou les loisirs mais il n'est pas toujours conçu pour cela. Il est donc nécessaire de réfléchir à des **logements qui évoluent avec les nouveaux rythmes de vie** et qui **s'adaptent aux nouvelles structures familiales**. L'évolution peut être pensée à surface égale avec des logements prêts à finir, des **cloisons mouvantes**, des **typologies réappréciées** (chambres et cuisines trop petites...). Ou encore jouer sur la **perméabilité des logements** : avec deux entrées (une sur un ensemble de pièces de vie, la seconde pour une chambre et sa salle de bain) par exemple. Il sera ainsi plus facile d'intégrer une activité professionnelle ou d'envisager l'évolution de la famille.

Comment habiter plus grand et moins cher ? A quoi sert la pièce supplémentaire dans le logement ? Pourquoi ne pas imaginer des concepts d'habitat participatif ?

Quelle sera la place du télé-travail ? Comment introduire des volumes prêts à finir / des volumes capables... ? Toutes ces réflexions devront être intégrées à la conception des logements.

Cette diversité permettra d'expérimenter différentes manières d'habiter au travers de la réinterprétation des maisons de villes, de l'habitat intermédiaires et ses distributions variées.

Les **logements collectifs** doivent proposer des **épannelages variés** (oscillant autour du R+7) afin de faire écho au tissu urbain existant, tout **en évitant des fronts urbains trop homogènes**. Par leur épaisseur, ils favorisent les **logements traversants et non mono-orientés**. Ils développent des **RDC polyvalents** pouvant être utilisés comme **espaces partagés** et, en plus des coeurs d'îlots paysagers accessibles à tous les habitants ; ils offrent à chaque logement un **espace extérieur généreux**.

Les **logements intermédiaires** développent des distributions variées et disposent d'**accès directs et individuels** pour chaque logement (pas d'ascenseur et halls). Ils offrent le **même confort que les maisons individuelles**, en termes notamment d'intimité. Des espaces communs peuvent se développer dans leurs RDC.

Les **maisons de ville et maisons individuelles** réinterprètent le modèle de la maison de ville historique. Elles peuvent développer **différents types de toitures et volumes supplémentaires polyvalents** pouvant être utilisés comme espace productif, artistique, solarium, jardin d'hiver, garage...

Sur le secteur Nord-Ouest

Chaque lot devra réaliser à minima **2 typologies bâties différentes** dans une organisation des gabarits harmonieuse entre elles et en lien avec les espaces publics ou ouverts privés auxquels elles s'adressent.

Sur le secteur Sud-Est

Ce secteur étant à l'interface entre le parc - espace public majeur de la ZAC - et le Campus Condorcet, l'écriture architecturale sera plus métropolitaine. Des points hauts s'y développeront afin de «faire signal» et d'offrir des vues lointaines aux logements.

2. Espaces privés



Perméabilité du RDC - Fres - Paris



RDC actif dans la continuité de la façade - Badia Berger - Bourg-la-Reine



Porche généreux et épannelage harmonieux - Copenhague



Interaction RDC actif / espace public - Atelier JMCA - Pré St Gervais



Séquence d'entrée des logements à RDC - ANAA - Lille

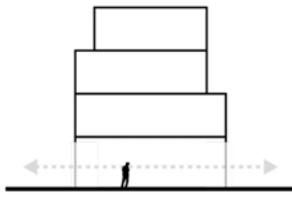


Seuils habitables / hauteur / transparence des RDC - Copenhague

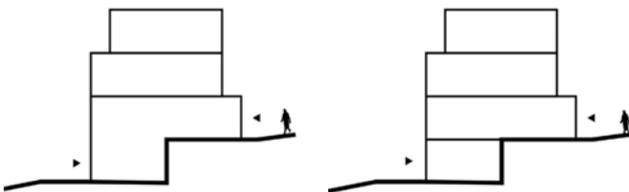


Seuils habitables et coeur d'îlot appropriables - Funenpark - Amsterdam

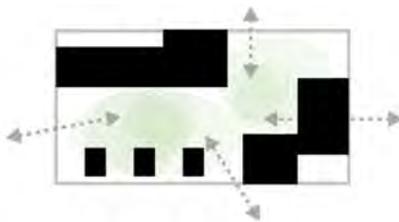
RAPPORT AU SOL



Transparence des rez-de-chaussée



Insertion dans la pente



Co-visibilité des espaces communs

Rez-de-chaussée et espaces publics

Les halls doivent être **transparents et si possible traversants**. Ils peuvent prendre la forme des typologies suivantes :

- > Hall traversant : il offre une transparence et une visibilité du cœur d'îlot depuis la rue, tout en assurant son rôle d'accès sécurisé et contrôlé.
- > Hall d'angle : le hall d'angle permet d'aménager une large surface vitrée sur deux orientations sans traverser le corps bâti. Il peut être utilisé le long d'un porche traversant ou en angle de bâtiment.
- > Hall extérieur distributif : un porche extérieur, central et traversant, peut jouer un rôle distributif au même titre qu'un hall classique si le contrôle d'accès est positionné en amont et si la typologie du bâti l'autorise.
- > Hall simple, mono-orienté : quand l'épaisseur du bâtiment ou la position de l'entrée ne permet d'envisager aucune des typologies précédentes, le hall simple est toléré à condition d'être très largement vitré et sans allège.

Au sein d'un même lot, le maximum de halls est **accessible via le cœur d'îlot**.

Le projet doit assurer une **lisibilité des cheminements** et une **co-visibilité des espaces partagés** afin d'être perçu comme un environnement sûr, évitant la création de recoin ou d'arrière.

Les **angles des bâtiments** doivent être **transparents** dans la mesure du possible.

Les rez-de-chaussée doivent être **intégrés dans la composition de la façade** et ne doivent en aucun cas présenter un socle distinct.

Les locaux vélos et poussettes doivent être en **RDC, couverts et clos, éclairés naturellement** et doivent être en lien avec le hall. Ils pourront être **mutualisés** à l'échelle d'un lot et être conçus d'un seul tenant **ou répartis** dans les différents bâtiments.

Sur l'ensemble des secteurs

Les RDC disposent d'une hauteur sous plafond plus importante que les étages courants : **3,5 mètres minimum**.

Les locaux communs doivent être en **lien avec l'espace public** et si possible avec le **cœur d'îlot**. (Il peut s'agir d'atelier, de local associatif, d'espace de co-working, d'aide au devoir etc...).

Les RDC sur rue doivent être **réversibles** (différents programmes doivent être envisagés : commerce, activité, local associatif, atelier, co-working...).

Sur le Secteur de la Cristallerie

Une attention particulière est portée à la réhabilitation des rez-de-chaussée des bâtiments **le Montjoie** et de **l'IUT** afin que ces derniers soient des **démonstrateurs de la ville productive**. Ils doivent pouvoir accueillir des petites activités ou de l'artisanat et être **facilement accessibles / visibles depuis le mail de la Croix Faron** afin de **participer à son animation**.

2. Espaces privés



Locaux vélo commun éclairé naturellement



Locaux de réparation de vélos



Ressourcerie



RDC commun résidence co-living « Marmalade Lane » Cambridge

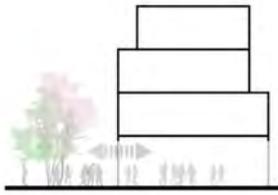


Buanderie partagée immeuble «co-living» - Welve - New-York

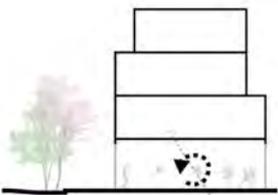


RDC mis à disposition pour activités sportives ou associatives

MUTUALISATION DES ESPACES ET DES USAGES



Locaux communs en rapport à la rue



Reversibilité des RDC sur rue

Les aménagements du quartier servent à un certain nombre d'usagers et d'usages et par conséquent, les émissions carbone liées aux bâtiments construits, aux consommations énergétiques en exploitation, aux espaces extérieurs, aux parking, au chantier... se répartissent sur ses usagers. Optimiser les services rendus par le quartier permet de **diminuer l'impact carbone par usager**.

Les leviers de mutualisation suivants doivent être étudiés :

- > **Adaptabilité des espaces pour accueillir les usagers** du quartier selon leurs besoins. Par exemple, le logement collectif permet de mutualiser des espaces et des équipements pour plusieurs ménages, il est donc gagnant en termes d'émissions CO₂/m² SDP et d'émissions CO₂/habitant par rapport à de l'habitat individuel. De plus, le bénéfice de la reconfigurabilité des logements, visant à lutter contre la sous-occupation chronique observée dans les grands logements d'après les données INSEE est aujourd'hui prudemment estimé à ce stade à 2-5% d'amélioration sur le poste logement (c'est tout de même 10 à 30 kgCO₂/hab/an !). Ainsi, la **modularité des espaces permet de garantir une certaine densité au sein des bâtiments tout au long de son cycle de vie selon les besoins et d'en décarboner ses usages**.
- > **Mutualisation des espaces et des équipements** au sein des bâtiments (ex : laveries communes en RDC, salles de partage, mise en place d'un système de partage de biens au sein de l'immeuble : aspirateurs, perceuse, pompe à vélo, etc.).
- > **Locaux communs au quartier** en RDC et permettant le partage des savoirs et des biens (ex : recyclerie, ressourcerie, ateliers de sensibilisation, réparation / achats / revente / prêt de vélo...)
- > Jardins partagés : **mutualisation des espaces extérieurs** comme supports d'une « vie de quartier » confortable et utile, limitant les déplacements motorisés de commodités ou de respiration et donc la dépendance des habitants à leurs voitures mais également supports de production alimentaire locale et végétale.
- > **Mobilité partagée** : mise à disposition de vélos en libre-service, connexions potentielles aux transports en commun, mise en place d'un système de covoiturage de quartier.
- > **Locaux vélos qualitatifs** intégrés dans chacun des bâtiments de logements collectifs : **espaces spacieux, aérés naturellement, accessibles depuis l'extérieur** (localisés en RDC), et **éclairés naturellement**. L'arrêté du 30 juin 2022 fixe notamment le nombre minimal de places, d'une superficie de 1,5 m² hors dégagement, pour le résidentiel neuf à **1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales**. Il est nécessaire également de prévoir des emplacements pour les **vélos spéciaux** (triporteurs, avec remorques, ...).

Sur le parc refuge

Prévoir des stationnements vélos qualitatifs pour accueillir le public, avec dispositif d'accroche permettant d'attacher le vélo par le cadre et au moins une roue.

Catégorie de bâtiment	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Habitation jusqu'à 2 pièces principales	1 emplacement par logement
Habitation à partir de 3 pièces principales	2 emplacements par logement
Usage industriel ou tertiaire	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Service public	15% de l'effectif total des agents ou usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Ensemble commercial	10% de la capacité du parc de stationnement
Bâtiment existant à usage tertiaire	A partir de 10 travailleurs, 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment

Dimensionnement des locaux vélos - Arrêté du 30 juin 2022

2. Espaces privés



Toiture végétalisée - Studio Vulkan - ATMOS - Zurich



Toiture habitée - Avenier Cornejo - Maison 2G



Toiture végétalisée / solarium accessible aux habitants



Terrasse en attique - Armand Nouvet - Saint-Etienne

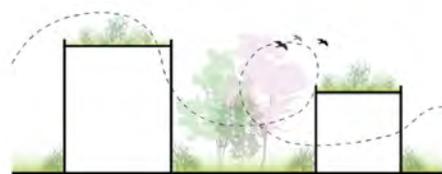


Parc de la Noue - MSA architectes - Bagnolet



Toiture BioSolaire - Palais de beaulieu - Lausanne

RAPPORT AU CIEL



Les toitures et cœur d'îlot : relais de biodiversité

Toitures

Afin de lutter contre l'îlot de chaleur urbain il convient de privilégier la **végétalisation** et les revêtements de **couleur claire**, et de proscrire le noir en 5ème façade.

Les toitures des logements **collectifs** et **intermédiaires** doivent être **accessibles, paysagères ou productives**. Celles des **typologies les plus basses / maisons de villes** peuvent être **à pans**.

Les toitures productives sont équipées de dispositifs de production d'énergie et de chaleur durables. Ces dispositifs sont **proscrits sur les toitures basses**.

L'épaisseur de substrat pourra varier selon les hauteurs et les usages associés mais devra respecter les préconisations et réglementations en vigueur (cf prescriptions paysagères p105).

Les **édicules techniques** de toiture (climatisation, VMC, etc..) ne doivent pas dépasser la hauteur de l'acrotère (1,2 mètre maximum) et sont pris en compte **dans le volume bâti**.

Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ; leur intégration paysagère/visuelle est obligatoire.

Attiques

Les toitures sont à considérer comme des espaces de vie à part entière. Tous les espaces de toitures directement **accessibles depuis les logements adjacents** sont à utiliser comme **terrasses privées**.

L'attique est une opportunité de proposer des **variations volumétriques aux logements**. Les séjours des appartements les plus hauts doivent bénéficier d'une **hauteur sous plafond plus généreuse**.

Sur le Secteur Nord-Ouest

Les toitures des typologies les plus basses / maisons de villes peuvent être à pans ou végétalisées, mais l'installation de panneaux photovoltaïques sur ces dernières est proscrites.

Sur le Secteur Sud-Est

Etant donné la configuration restreinte des coeurs d'îlot, les terrasses des socles actifs doivent faire l'objet d'aménagements paysagers généreux.



Prolongements extérieurs et variations volumétriques en attique

2. Espaces privés



Loggia - Barrault Pressacco - Le Raincy



Appartement traversant lumineux - C-H Tachon - Paris



Cuisine en premier jour - Minuit Archi - Argenteuil



Coursive habitée - LA Architecture - 18 logements - Montreuil

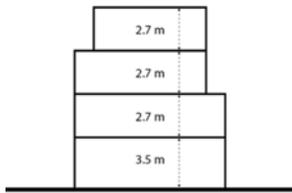


Partie commune éclairée naturellement - Armand Nouvet

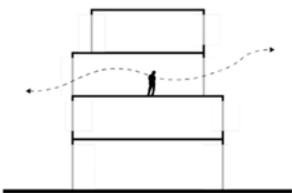


Harari - Bagnolet

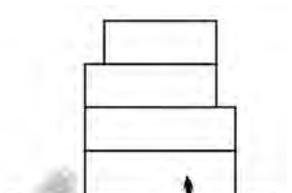
CONFORT DES LOGEMENTS



Hauteur sous plafond minimale



Logements traversants



Frontage végétal

Les logements devront respecter la charte qualité constructions neuves de Plaine Commune (CQC�).

Aucun logement n'est mono-orienté Nord.

A minima 80% des T3 et plus seront multi-orientés.

La HSP minimum à l'intérieur des logements est de **2.7 mètres**.

Chaque logement possédant un accès sur l'espace public est également **accessible depuis le cœur d'îlot**.

Pour chaque logement en RDC, les seuils font l'objet d'une attention particulière. Les accès sur rue doivent comprendre une mise à distance permettant de préserver l'intimité et de proposer des usages.

L'implantation des volumes bâtis doit permettre à chaque pièce principale **une profondeur de champ généreuse**.

10% des logements minimum (au RDC ou en attique) doivent être des duplex.

Les halls, paliers, escaliers et couloirs sont **éclairés et ventilés naturellement**.

Une **étude d'éclairage naturel** dans les logements doit systématiquement être réalisée.

Les logements à partir du T3 disposent d'une **cuisine séparée, ventilée et éclairée naturellement**.

Les cuisines en second-jour sont proscrites.

Résilience

Les façades comprennent des **protections solaires adaptées à leur orientation, offrant un taux d'occultation de 90% en position fermée**.

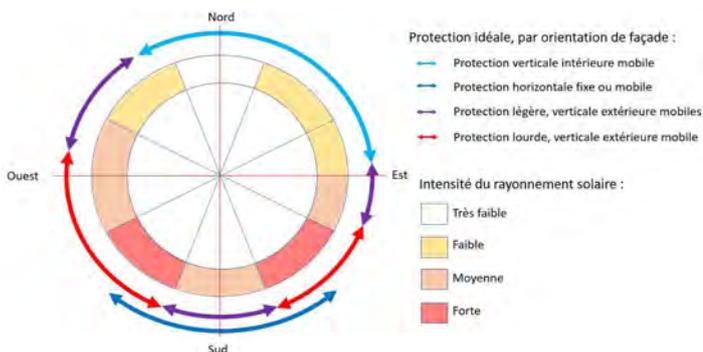
Ces dernières doivent faire partie de la composition et de l'esthétique de la façade. Elles sont conçues en fonction des ouvertures et des prolongements extérieurs.

Les logements doivent **bénéficier d'au moins 2h d'ensoleillement en hiver**. Une étude d'ensoleillement guidant la conception doit être réalisée aux 3 dates clés : 21/12, 21/03 et 21/06.

Le recours à la climatisation est proscrit. Le projet doit se pencher vers des solutions passives afin de garantir le confort thermique dans les logements, comme le rafraîchissement par **ventilation naturelle**, favorisée par le caractère **traversant des logements** ainsi que par le **type de protection solaire**.

Le **taux de vitrage des logements doit être optimisé** afin de trouver le juste compromis entre déperditions thermiques en hiver, confort visuel, acoustique et poids carbone de la façade.

Les solutions passives mises en œuvre pour assurer le **confort thermique d'été** dans les logements sont décrites dès les premières esquisses, et des études thermiques doivent être réalisées dès les premières phases de conception pour orienter la conception.



Type de protection solaire à privilégier selon l'orientation - EODD

2. Espaces privés



Coursives et jardins pour des accès individualisés - Stekke & Fraas - Bxl



Fenêtre en angle - Charles Henri Tachon - Lille



Balcons en coeur d'îlot - ChartierDalix - Pantin



Séjour double hauteur en attique - Charles Henri Tachon - Paris



Loggia sur les axes circulés - Carlsberg Byen - Copenhague



Terrasse sur coeur d'îlot

OUVERTURES ET PROLONGEMENTS EXTÉRIEURS

Ouvertures

Une attention particulière doit être portée à la **composition des façades** et au **traitement des ouvertures**. Les logements doivent être les plus lumineux possibles et donc les façades généreusement ouvertes sans pour autant augmenter le risque de surchauffe en été.

Les baies des pièces de vie sont de **180 cm de large minimum, à double vantaux ou coulissant**. Celles des chambres doivent être au minimum de 110 cm. Une dérogation à ce principe est possible à condition que les pièces disposent de plusieurs baies afin de garantir une luminosité optimale.

Il est attendu un **indice d'ouverture entre 20% et 25% pour l'ensemble du logement**, ce qui permet d'obtenir un compromis entre lumière naturelle / consommations énergétiques / émissions carbone.

Afin de garantir l'accès à la lumière naturelle, l'éclairage naturel des circulations verticales et horizontales est recherché.

Toutes les **menuiserie et volets PVC sont strictement interdits**. Cette interdiction est également valable pour les éléments type pergola et toutes les structures extérieures. Les menuiseries extérieures sont en bois ou bois-aluminium.

Les coffrets des volets roulants sont soit **à l'intérieur**, soit **intégrés aux linteaux des menuiseries**, mais en aucun cas en applique vers l'extérieur.

Espaces extérieurs

Chaque logement bénéficie d'un **prolongement extérieur généreux**. Ses dimensions doivent permettre d'y installer une table et quatre chaises (minimum 3m² et 1m60 de profondeur).

Chaque logement à RDC dispose d'un **jardin d'une profondeur minimale de 3.5 mètres** permettant une certaine capacité d'investissement et d'actions de jardinage.

La transparence / opacité des garde-corps des prolongements extérieurs fait l'objet d'une stratégie spécifique. Les prolongements extérieurs s'adressant sur les espaces publics structurants présentent une occultation suffisante afin de préserver l'intimité des habitants. Ceux s'adressant sur les cœurs d'îlots ou les espaces publics de moindre intensité sont délimités par des garde-corps transparents afin de créer une continuité visuelle avec les aménagements paysagers.

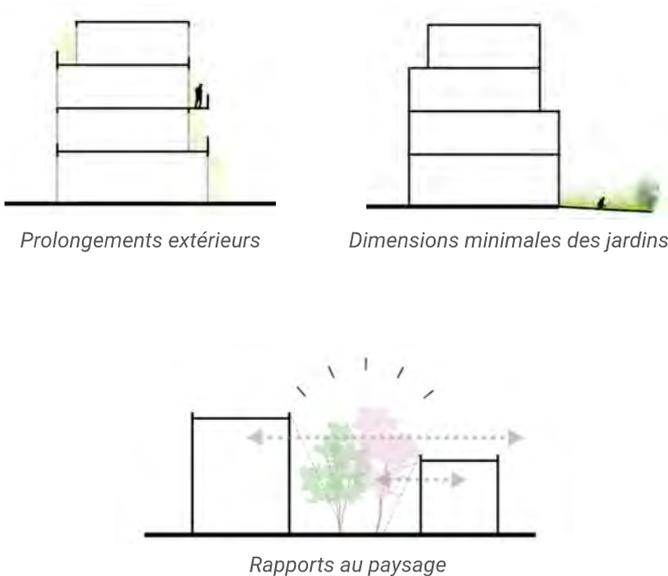
Le **verre est proscrit** pour l'ensemble des garde-corps.

Terrasses et jardins privés

Selon les configurations spatiales des cœurs d'îlot, ceux-ci pourront accueillir des **terrasses et jardins privés**. Dans le cas d'un prolongement extérieur celui-ci devra dans tous les cas prévoir une partie en **terrasse aménagée**. D'une **surface minimum de 5 m²**, celle-ci sera réalisée dans un **matériaux semi-poreux et de plein pied** avec la pièce principale du logement.

Ces extensions privées devront par ailleurs être entourées de **clôtures de hauteur 1.30 m maximum** entourées d'une **épaisseur végétale d'1m minimum** de part et d'autre.

Dans le cas d'espaces privés mitoyens, des **pare-vues opaques** devront isoler les terrasses des regards. Leur matérialité sera travaillée **dans la continuité des clôtures**.



Sur le Secteur Nord-Ouest

Pour les logements intermédiaires, des « jardins de présentation » pourront être développés en cœur d'îlot, ainsi que le long du square.

Des jardins privés prendront place au nord du lot Médiatribu, le long de la parcelle du CNAM.

Sur le Secteur Sud-Est

Des vues et espaces extérieurs généreux seront développés vers le parc.

Etant donné la configuration restreinte des cœurs d'îlot, les terrasses des socles actifs doivent faire l'objet d'aménagements paysagers généreux.

2. Espaces privés



Logements collectifs - TVK - rue de l'Atlas, Paris



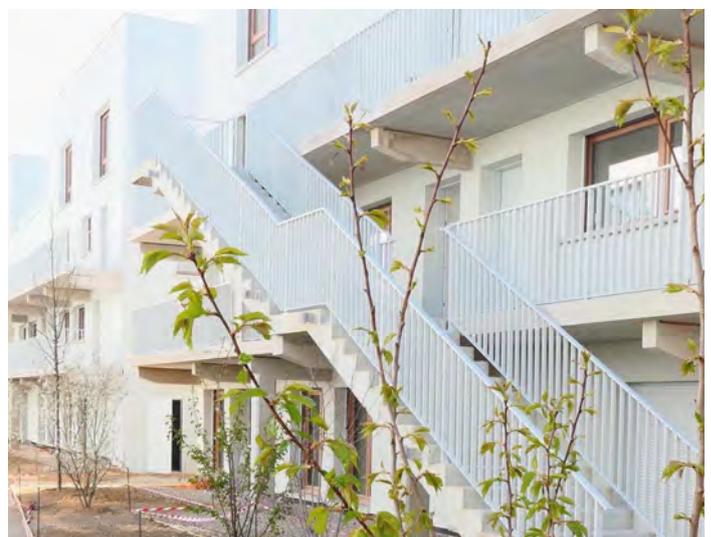
Office 360 Architecten - Sint-Antoniuskaai, Gand



Charles Pictet / Atelier Martel - Chapelle International - Paris



Logements collectifs - Septembre - Paris



Logements intermédiaires - Septembre - Cergy

FAÇADES

Harmonie des matérialités

Les **matériaux bruts et pérennes** (béton brut ou hydrofuge, brique, terre cuite/céramique, pierre, bois) sont préférés afin d'assurer une cohérence sans uniformisation à l'échelle de l'opération.

Un **langage architecturale sobre** est à privilégier.

Les façades doivent s'**adapter à leur orientation et leur exposition au soleil**, ainsi qu'au statut de l'espace auquel elles d'adressent (public/privé). Les façades « avant » et « arrière » des bâtiments peuvent être traitées différemment mais avec la même qualité.

Les balcons et coursives sont à privilégier en coeur d'îlot et les loggias, le long des axes circulés ou espaces publics animés.

Les **murs pignons** ou **façades aveugles** sont **proscrits**.

Qualité et pérennité des matériaux

La durabilité recherchée pour l'ensemble de l'opération doit guider les choix des enveloppes architecturales. Le choix et les détails de mise en oeuvre des matériaux en façade doivent assurer la bonne pérennité des projets.

Les matériaux composites, d'imitation ou à effets approchants sont interdits (Trespa ou PVC); ainsi que les matériaux réfléchissants / brillants.

Dans le cas de façade en enduit, les **enduits à la chaux** sont à favoriser.

La qualité de l'air est garantie grâce aux matériaux mis en oeuvre au sein des bâtiment : les **matériaux sont étiquetés A+** et choisis pour leur faible teneur en COV et formaldéhydes.

Le verre, et plus généralement toute surface vitrée utilisée dans la construction (façades, passerelles, garages à vélos, abribus et jardins d'hiver...) représente un double danger pour la faune. Le risque peut être évité dès la conception du bâtiment, en faisant une utilisation intelligente de ce matériau et en choisissant un verre « visible », et/ou en appliquant des choix en termes d'architecture et de matériaux rendant les surfaces plus perceptibles par l'avifaune.

Modénature contemporaine

Un soin particulier doit être apporté au **traitement des sous-bassement** qui doivent être conçus en matériaux pérennes : béton, brique, pierre.

Dans le cas de bâtiment en enduit, des **dispositifs de portection des façades vis à vis de la pluie et des coulures** doivent être mis en place : débort de toiture, sailli des nez de dalle, appuis de fenêtre, modénature...

Intégration des dispositifs techniques

Tous les coffres, boîtes et autres bouches de raccordement doivent obligatoirement être **intégrés dans la façade**.

Les conduits ne peuvent être visibles en façade, tout particulièrement les descentes d'eau pluviales et les boîtes à eau. Celles-ci doivent être encoffrées à l'intérieur ou dissimulées dans des éléments de la façade.

Les pissettes en façade et en sous-face sont proscrites. L'écoulement des eaux et la gestion des trop-pleins doivent être traités à l'aide de descentes ou de larmiers. Il est cependant possible d'exprimer en façade le chemin de l'eau via la mise en place de dispositifs qualitatifs (chaîne de pluie, rigoles, etc).

Les entrées d'air en façade, les équipements de ventilation ou tout autre dispositif de type ventouse sont interdites en façade. Ce type d'équipement doit être intégré soit en toiture, en local technique ou dans les ensembles menuisés. Les ventilations en façade sont permises dès lors qu'elles sont intégrées à la façade et dissimulées par des éléments constitués de vantelles. Ces derniers doivent être pleinement intégrés au dessin de façade et ne pas perturber le rythme des ouvertures, ni être isolés.

+intégration des coffrets électriques

Serrurerie

Les garde-corps doivent être soit des **ouvrages de serrurerie simple** ou des **garde-corps massonné pleins** dans la continuité de la façade, ou un assemblage des deux.

Les garde-corps à motif ou bariolés sont interdits.



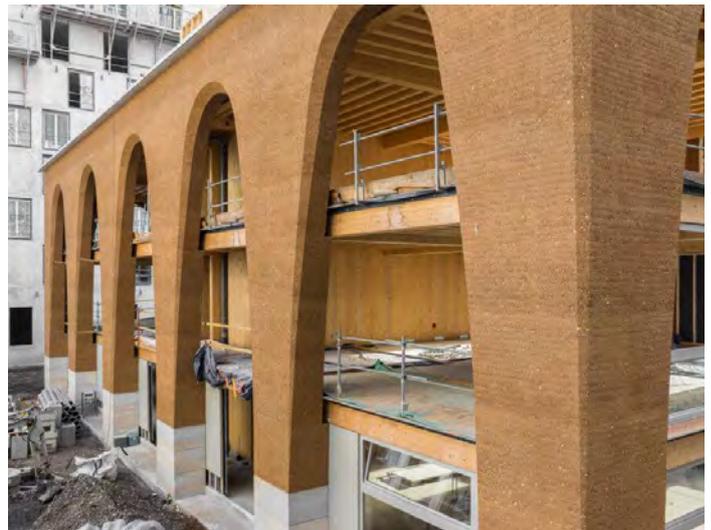
2. Espaces privés



Résidence Dezobry, logements en bois, PCH - Saint-Denis (93)



Bâtiment de logements en bois-paille - Le Toit Vosgien (88)



L'Orangerie, espace de coworking en bois et terre crue - Lyon Confluence



Logements en béton de chanvre, 3F - Boulogne-Billancourt (92)



Panneaux solaires en toiture

RÉDUCTION DES ÉMISSIONS CARBONE

$I_{c_{\text{construction_maxmoyen}}}$	2022 2024	2025 2027	2028 2030	2031-
Maisons individuelles	640	530	475	415
Logements collectifs	740	650	580	490
Bureaux	980	810	710	600
Enseignement	900	770	680	590

$I_{c_{\text{énergie_maxmoyen}}}$	2022-2024	2025-2027	2028-2030
Maisons individuelles	160	160	160
Logements collectifs RCU	560	320	260
Logements collectifs non RCU	560	260	260
Bureaux RCU	280	200	200
Bureaux non RCU	200	200	200
Enseignement RCU	240	200	140
Enseignement non RCU	240	140	140

Seuils RE2020 sur les indicateurs $I_{c_{\text{construction}}}$ et $I_{c_{\text{énergie}}}$ selon le type de programme (hors modulations)

Type d'usage principal	Taux minimal d'incorporation de matière biosourcée du label « Bâtiment biosourcé » (kg/m ² de surface de plancher)		
	1 ^{er} niveau	2 ^{ème} niveau	3 ^{ème} niveau
Maison individuelle	42	63	84
Industrie, stockage, service de transport	9	12	18
Autres usages (bâtiment collectif d'habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, enseignement, bâtiment agricole)	18	24	36

Seuils d'intégration de matières biosourcées du label selon la typologie de bâtiment



Mix énergétique du réseau de chaleur desservant la ZAC Montjoie

Intégrer les compétences d'un **bureau d'étude construction durable** dans l'équipe de maîtrise d'œuvre pour assurer le respect des ambitions environnementales tout au long de la réalisation du projet.

Sobriété et production énergétique

Le **raccordement au réseau de chaleur de Saint-Denis est obligatoire**, sauf éventuelle contrainte technique justifiée.

Aller plus loin que la réglementation thermique sur l'indicateur des besoins bioclimatiques et atteindre à minima :

- > **Logements : Bbio(RE2020)-15%**
- > **Bureaux : Bbio(RE2020)-10%**
- > **Autres programmes : Bbio(RT2012)-15%**

Isoler l'enveloppe par l'extérieur (ITE) ou bien en isolation répartie (ITR) ; l'isolation par l'intérieur (ITI) est proscrite.

Réaliser une **étude d'approvisionnement en énergie renouvelable et de récupération (ENR&R)** pour choisir le mode de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et d'électricité le plus approprié, et pour évaluer l'opportunité de production sur l'opération.

Anticiper les seuils RE2020 sur l'indicateur $I_{c_{\text{énergie}}}$; atteinte du seuil 2025 dès 2022.

En accord avec l'article L171-4 du code de la construction, les bâtiments à usage commercial, industriel, d'artisanat ou d'entrepôt de plus de 500 m² d'emprise au sol et les bâtiments à usage de bureaux de plus de 1 000 m² doivent intégrer soit un **procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation en toiture**. La proportion de couverture de toiture doit être à minima de 30% à compter du 1er juillet 2023, puis de 40% à compter du 1er juillet 2026, puis de 50% à compter du 1er juillet 2027.

Matériaux bas-carbone

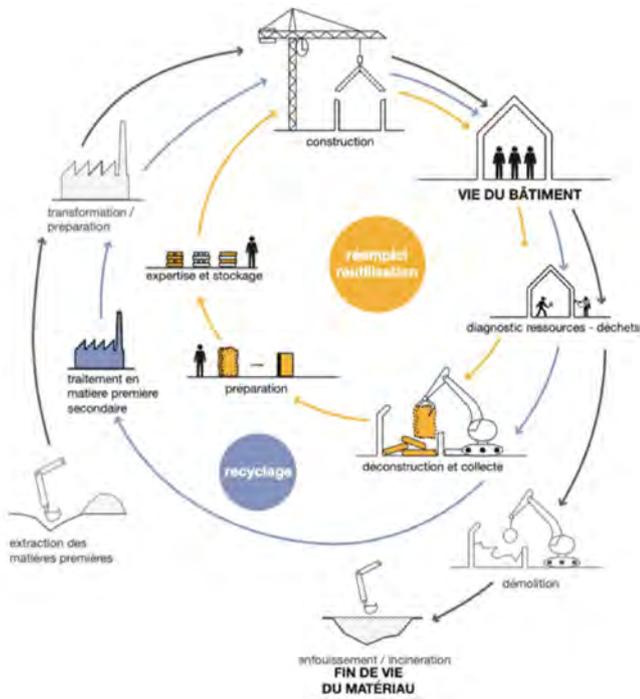
Anticiper les seuils RE2020 sur l'indicateur $I_{c_{\text{construction}}}$; atteinte du seuil 2025 dès 2022.

Pour les programmes non soumis à la RE2020, **réaliser une Analyse de Cycle de Vie (ACV) en phase conception** et proposer des pistes d'optimisation du bilan carbone de la construction.

Calculer le **taux d'incorporation de matières biosourcées** dans la construction et viser à minima le seuil du niveau 1 du label bâtiment biosourcé, sans obligation de labellisation.

Respecter les engagements du **Pacte Bois-Biosourcés** de Fibois Île-de-France : 100% du bois utilisé sera issu de forêts gérées durablement (PEFC, FSC, ou équivalent) et 30% à minima proviendra de forêts françaises.

2. Espaces privés



Démarche d'économie circulaire de Plaine Commune - Bellstock



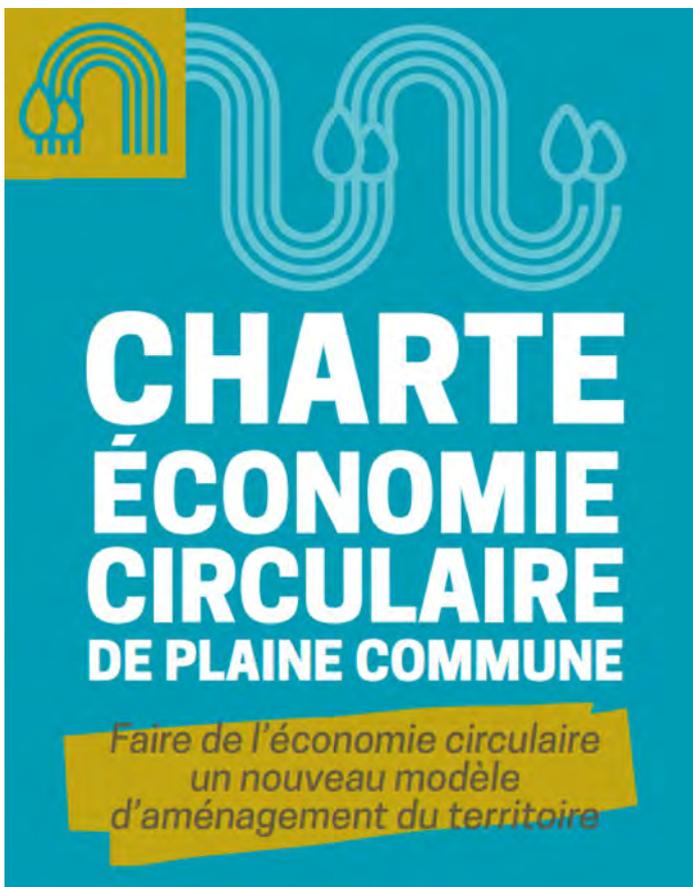
Réemploi de tuiles concassées et de pierres d'assise - Parc Serge Blandan, Lyon (69)



Poutres réemployés en assises - Villeurbanne (69)



Wooden Park, complexe de bureau à base de béton intégrant des granulats recyclés



Plaine Commune donne accès à un annuaire et un book des acteurs de l'économie circulaire, en complément de plateformes existantes (Cycle Up, Opalis...)

RESSOURCES ET CONTRAINTES LOCALES



Labels environnementaux sur la qualité de l'air intérieur

Cinq catégories existent selon le niveau du bruit environnant :

Catégorie	Niveau sonore environnant	Isolation minimum en façade
1	+ de 81 dB	45 dB
2	entre 76 et 81 dB	42 dB
3	entre 70 et 76 dB	38 dB
4	entre 65 et 70 dB	35 dB
5	entre 60 et 65 dB	30 dB

Isolation acoustique minimal en façade selon le classement de la voirie

Réemploi

En application de la **charte économie circulaire de Plaine Commune** :

- > Dédier **1% du montant des constructions** à l'achat de produits issus du réemploi ou de la réutilisation (en fourniture) ;
- > Recourir à **du béton de construction incorporant à minima 5% de matériaux recyclés** issus de la déconstruction ;
- > **Dans les espaces extérieurs, dédier un minimum de 20% du montant des travaux à l'achat de produits issus du réemploi, de la réutilisation ou du recyclage** (dont 5% minimum de réemploi ou réutilisation) sur les prestations pouvant accueillir ce type de matériaux.

Prendre en compte les **critères de réemployabilité, recyclabilité, démontabilité des matériaux choisis** afin de rendre possible de futurs actes de valorisation.

Risques et nuisances

Respecter l'**isolement acoustique réglementaire** pour les façades des bâtiments exposées à des voiries classées ou à des sources de nuisances sonores ponctuelles (Data Center par exemple).

Adapter la conception des locaux en fonction des sources de bruit.

Respecter un **indice d'affaiblissement Rw+C supérieur ou égal à 39 dB dans les logements** pour les cloisons sans porte entre les chambres et le séjour, la cuisine, les autres chambres, les salles d'eau et les WC.

Porter une attention particulière aux **choix de ventilation et de contrôle des débits d'air** pour garantir une qualité de l'air intérieur satisfaisante. Respecter un **débit de renouvellement d'air minimum de 0,5 vol/h**.

Aucune entrée d'air ne devra être localisée sur les façades exposées aux voiries circulées.

Utiliser **des matériaux faiblement émetteurs de substances nuisibles et de classe A+** pour tous les matériaux en contact avec l'air intérieur.

Mener systématiquement des **études de sol** et prendre en compte leurs conclusions dans la conception sur les sujets de **pollution, perméabilité, géotechnique**.

Respecter une **charte de chantier à faibles nuisances**.

Sur le secteur Nord-Ouest

Intégrer une compétence acoustique au sein des équipes de maîtrise d'œuvre en lien avec les sources de nuisances sonores proches : avenue du Président Wilson, rue du Landy et Data Center.

Sur le secteur Sud-Ouest

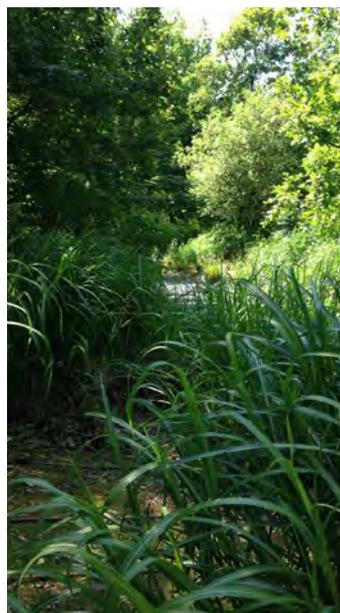
Intégrer des matériaux de réemploi au sein du parc refuge : revêtements de sols, terres, mobilier urbain...

2. Espaces privés



Des plantations adaptées aux spécificités du site et aux qualités d'ensoleillement

En cas de logements au rez-de-chaussée, une mise à distance végétale sera mise en oeuvre



Maximiser les continuités végétales, avec des cheminements poreux. Le projet évitera de morceller les surfaces plantées.

PRINCIPES DE VÉGÉTALISATION

L'aménagement des cœurs d'îlot doit permettre de développer un projet paysager complet afin de créer un jardin de ville alliant les **contraintes d'usages quotidiennes à une ambiance végétale foisonnante et confortable**.

Ambiances

Le projet respectera les préconisations en vigueur, avec une composition en **plusieurs strates** adaptée aux conditions du site (luminosité, distance de recul, humidité etc). L'ensemble intégrera les **contraintes topographiques** du site (gestion des eaux pluviales, dalles de parking etc) dans un projet cohérent et harmonieux.

Palette végétale

Le projet favorisera la **diversité des espèces végétales** en visant :

- **65% d'espèces végétales indigènes d'Île-de-France.**
- **10% d'espèces végétales méditerranéennes.**
- **10% maximum d'espèces horticoles.**

En effet des essences non-indigènes pourront être proposées à condition qu'elles soient **adaptées aux conditions environnementales actuelles** et à venir dans les prochaines décennies (réchauffement climatique).

Les **espèces exotiques envahissantes sont proscrites**.

L'usage de plantes à fruits comestibles (potagers, fruitiers etc) n'est pas recommandé au vu des enjeux de pollution.

Plantations

Les **arbres seront plantés en pleine terre** en prenant garde à l'espace disponible pour son développement.

De façon à obtenir un effet plus naturel à la livraison, l'usage d'une variété de tailles à la plantation est préconisé.

Afin de maximiser leur chance de survie et une meilleure reprise :

- **60% des arbres présenteront une force comprise entre 14/16 et 20/25**
- **40% des autres arbres du projet pourront être de forces variées (du baliveaux jusqu'à du 14/16)**

Le projet privilégiera des plantations en **bosquets denses** pour un effet intéressant (ombre et fraîcheur) dès la livraison.

Strates

Trois strates végétales (grimpantes, arborées et arbustives) devront à minima être représentées. Dans le cas de faibles surfaces en cœur d'îlot, des surfaces en prairie ou gazon ne sont pas souhaitées. La strate herbacée pourra alors être représentée par des massifs de vivaces.

L'ensemble sera pensé pour apporter une ambiance végétale tout au long de l'année (floraisons, fructification, couleurs, etc).



2. Espaces privés



VÉGÉTALISATION SUR DALLES

Végétalisation des toitures

Les toitures participent au projet paysager et seront végétalisées conformément aux demandes du PLUi, à savoir :

> pour les **toitures terrasses non privatives** :

« Au minimum **30% de la surface de la toiture-terrasse devra être végétalisée**, soit en bac soit directement sur la toiture.

La végétalisation devra respecter à minima les contraintes techniques suivantes : protection de l'étanchéité à la pénétration des racines, pose d'un isolant, d'un pare-vapeur, mise en place d'un système de drainage, de filtrage et d'un dispositif de soutien de la terre végétale.

La couche de **substrat** devra, au minimum, mesurer **50 cm d'épaisseur**

Ce minimum s'applique sur **l'ensemble des toitures** quel que soit le niveau **jusqu'à 26 mètres de haut.**»

La végétalisation sera **semi-intensive sur au moins 70% de la surface** à végétaliser.

La **végétalisation extensive ne devra pas dépasser 30% de la surface** à végétaliser.

Un **hôtel à insectes** ou tout autre dispositif favorable à l'accueil des insectes sera installé pour **chaque tranche de 0 à 100 m² de toiture végétalisée**»

La végétalisation des **toitures terrasses privatives** :

«**30% de la superficie de la toiture-terrasse devra être végétalisée** par bac. Les toitures terrasses plantées privatives comporteront au moins **0.5 mètre d'épaisseur de terre végétale.**»

En cas d'accessibilité, le projet encouragera dans la mesure du possible des **usages complémentaires communs** à l'ensemble des résidents.

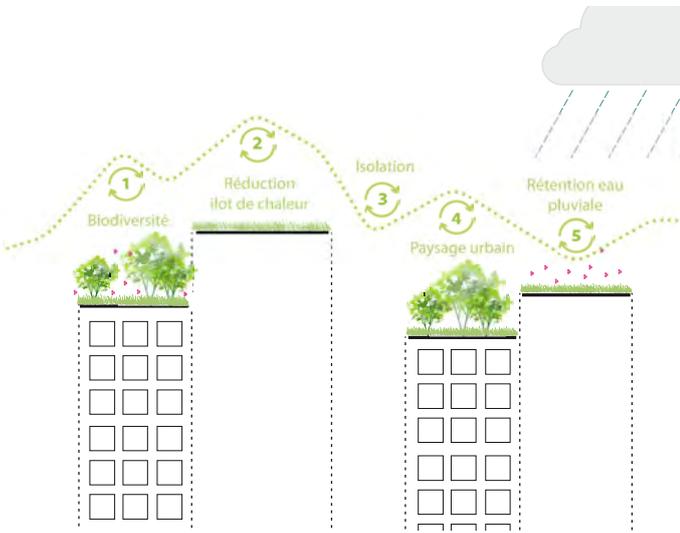
Choix des végétaux : certains types de végétaux présentent des développements racinaires tels qu'ils risqueraient de mettre en péril l'ouvrage. Il est donc recommandé de **suivre les DTU en vigueur** (NF DTU 43.1) et de **ne pas implanter des essences à rhizomes, à racines pivotantes profondes, ainsi que des arbres et arbustes à fort développement.**

Les **éléments techniques de toiture seront pris en compte dans le volume bâti, et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.** Une intégration paysagère/visuelle des édifices techniques est obligatoire.

Bio-diversité

Afin de compléter les objectifs environnementaux, un pourcentage de ces toitures végétalisées (**25% maximum**) pourra être traité en **«brown roof»**. Il s'agit ici de varier les types de substrats et leur granulométrie (sables, graviers, pierres concassées...) et les événements topographiques afin de permettre l'installation d'une flore et d'une faune spontanées. Il s'agit d'un observatoire de la flore rudérale spontanée (qui pousse dans un milieu anthropisé) : graines portées par le vent ou par les animaux. Les plantes y poussent d'elles-mêmes et s'adaptent naturellement aux conditions créées.

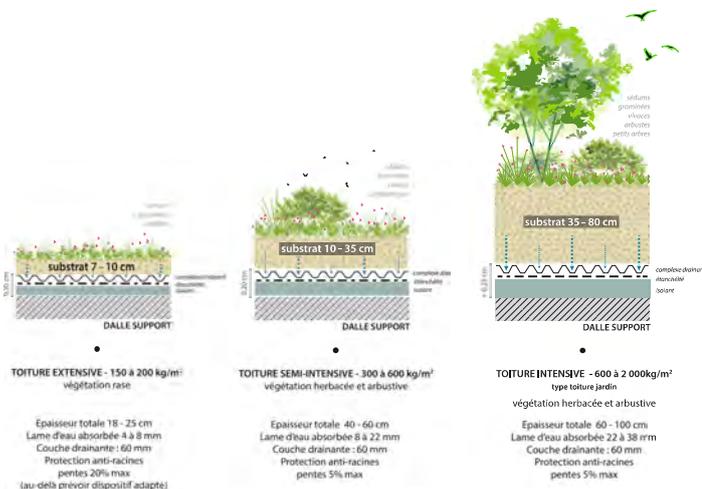
Les toitures non-végétalisées devront être recouvertes d'un matériau de **couleur claire** réfléchissant à **l'albedo élevé** (proche de 1).



Les toitures et cœur d'îlot : relais de biodiversité



Exemple de toitures traitées en brownroof

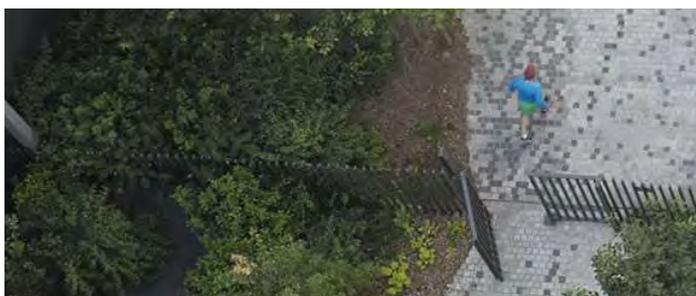


Type de végétalisation

2. Espaces privés



Clôtures poreuses



Clôtures paysagères



Clôtures pour jardins privatifs

Mobiliers

MATÉRIALITÉ, SOLS - CLÔTURES & MOBILIERS

Sols

L'ensemble des circulations et surfaces minérales seront réduites au maximum. Le projet favorisera les **matériaux de sols perméables avec un albédo élevé** afin de réduire les températures de surface. Dans la mesure du possible, le projet cherchera à mettre en œuvre des **éléments issus du réemploi**. En cas d'impossibilité, le projet favorisera l'emploi de **matériaux naturels** (stabilisé, pavés pierre, dalles ...) ou de **béton qualitatif**. L'utilisation de **sols bitumineux tel que l'enrobé est proscrit**.

Matériaux & circulations



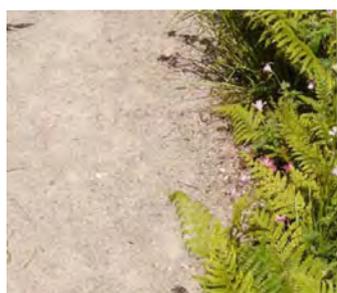
Béton qualitatif



Pavés



Pavés enherbés



Stabilisé et gravillons



Clôtures

Le traitement des clôtures, sera à adapter en fonction des différentes configurations séparatives rencontrées :

- **Une limite poreuse** (entre espace public et cœur d'îlot privé). Le traitement devra être le **plus transparent possible**. Une clôture en **serrurerie** (barreaudage métallique) est donc demandée. Son dessin et sa teinte seront qualitatifs et en continuité avec l'architecture. La hauteur totale de celle-ci **n'excédera pas 1.80 mètres** et ne présentera **pas de soubassement**.

- **Une limite végétalisée** (entre les lots privés). Le dispositif aura une hauteur **maximum de 1.80m**. Cette clôture qualitative devra être un **support adapté au développement de plantes grimpantes** plantées en pleine terre et sera accompagné d'un traitement végétal de type **haie d'1.5m le large minimum** pour atténuer sa présence visuelle.

- **Une limite domestique** (à l'intérieur des îlots). Les éventuelles clôtures séparatives entre les terrasses/jardins devront être soignées et leur matérialité sera un **mélange de bois et de métal**. La hauteur **maximum sera de 1.30m** avec un traitement **qualitatif et partiellement occultant** sur les parties séparatives entre jardins ou terrasses privatives.

Le projet cherchera une cohérence entre les différentes clôtures afin d'**harmoniser les hauteurs, couleurs, matières**.

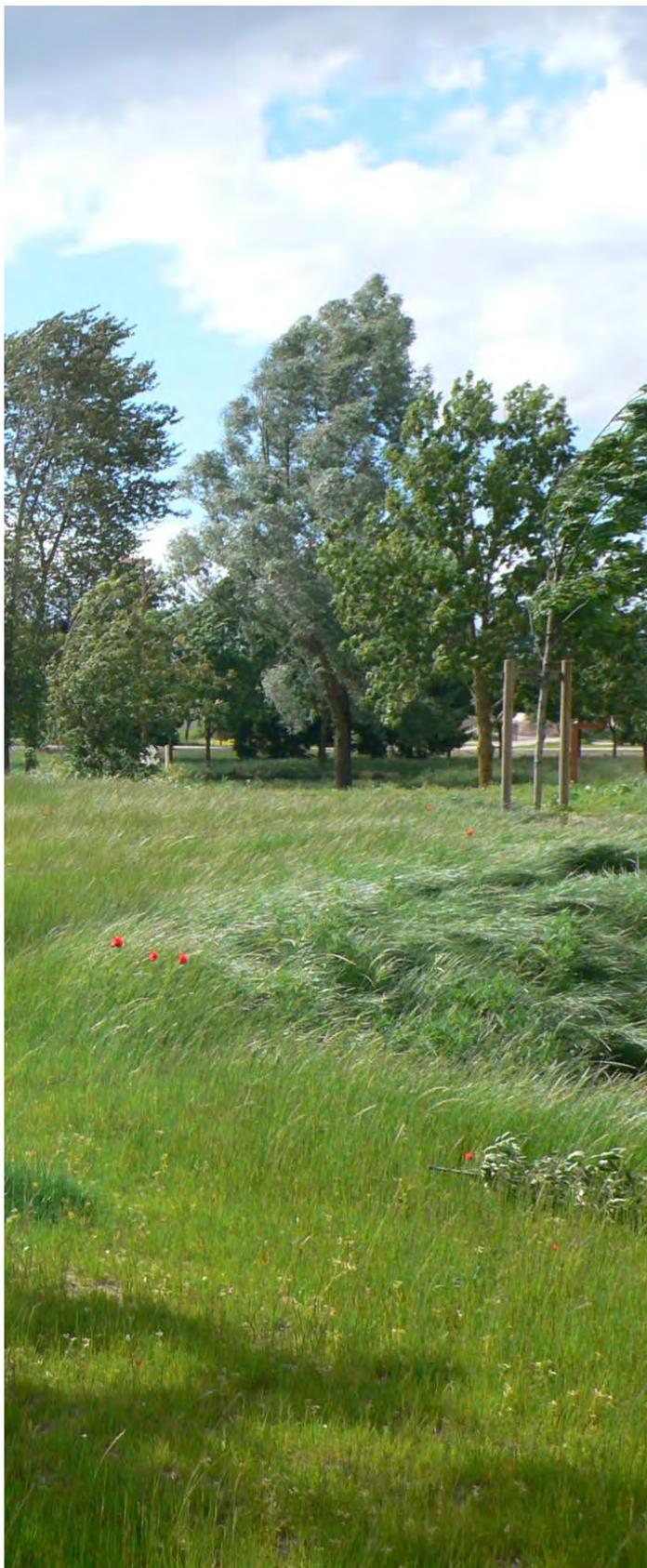
Mobilier

Les cœurs d'îlot chercheront à faire **cohabiter plusieurs usages** au sein des projets paysagers avec notamment l'installation de **mobiliers et des programmes à usages collectifs** : mobiliers d'assise, bac de compostage, espaces refuges pour les périodes de forte chaleur, éléments pour la bio-diversité (etc).

Le mobilier sera de **facture contemporaine et sobre**, l'ensemble sera cohérent (couleurs et matériaux) pour éviter tout effet de patchwork. Les matériaux qualitatifs seront recherchés : **métal, bois, béton ou pierre** (les éléments en plastique seront proscrits).

L'**éclairage sera le plus discret possible** à l'intérieur du cœur d'îlot et sera adapté aux contraintes de bio-diversité.

2. Espaces privés



Gestion différenciée



Pied d'arbre végétalisé

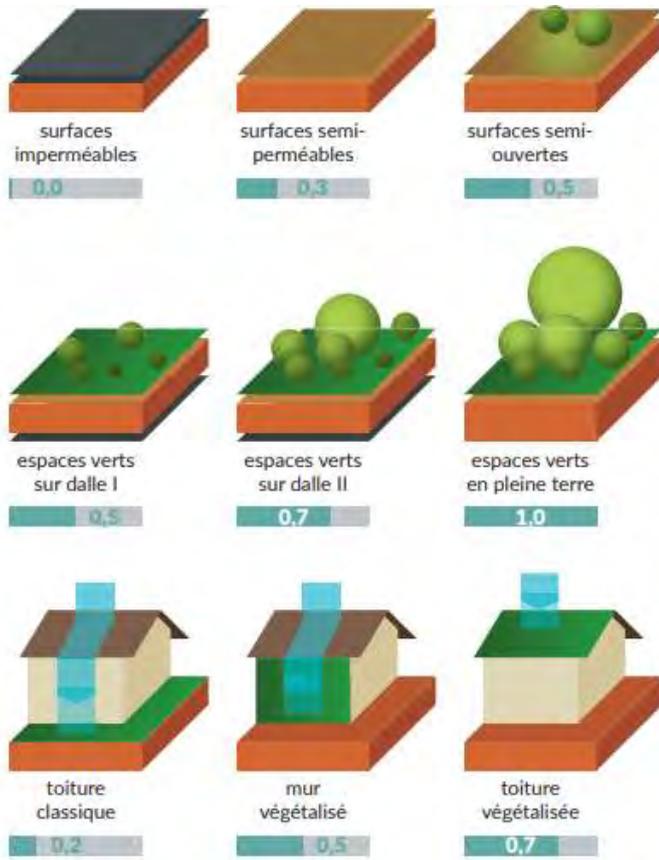


Clôture écologiquement poreuse

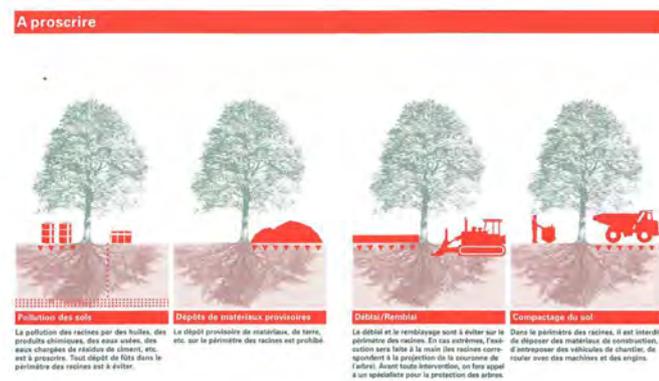


Hôtels à insectes, Jardins Abbé Pierre - Grands Moulins, Paris 13

BIODIVERSITÉ



Coefficient de biotope par surface - ADEME



Mesures de protection en phase chantier - VSSG/USSP

Intégrer une **compétence écologie** au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre pour garantir la bonne implantation et la pérennité des dispositifs pour la biodiversité, ainsi que les bonnes pratiques en phase chantier.

Atteindre un **coefficient de biotope de 0,5** à minima à l'échelle du lot, calculé selon les coefficients de l'ADEME.

Les surfaces de pleine terre doivent être au maximum conçues d'un seul tenant. % minimum de pleine terre ?

Réaliser un **diagnostic phytosanitaire** sur les arbres existants et **assurer les mesures de protection en phase chantier**. Justifier le recours à l'abattage le cas échéant et **compenser par la plantation de 3 nouveaux arbres**.

Diversifier les strates végétales et les essences pour garantir la résilience des végétaux. **Choisir des essences indigènes (75% min) et favorables à la biodiversité** : mellifères pour les insectes, à baies pour les oiseaux...

Valoriser les pieds d'arbres comme des espaces relais de la biodiversité dans l'espace public par la mise en place d'une strate herbacée plus ou moins spontanée.

Afin de limiter les **nuisances liées à l'éclairage extérieur** sur la biodiversité, au moins une disposition parmi les suivantes devra être mise en œuvre :

- > Dispositifs d'éclairage orientant la lumière vers le sol sans atteindre directement la végétation ;
- > Détecteurs de présence ;
- > Puissance lumineuse moyenne inférieure à 10 lux/m² pour tout éclairage non soumis au code de la construction et de l'habitat ;
- > Lumières à température de couleur inférieure à 2 500°K.

Prévoir des **dispositifs pour la petite faune** au sein de chaque lot, en cohérence avec la biodiversité présente sur place : hôtel à insectes, nichoir, gîte à chauve-souris...

Les **clôtures seront écologiquement poreuses** pour la petite faune : ouverture de 10 cm de haut ménagée de manière continue à la base des clôtures.

Sur le secteur Sud-Ouest et au sein du parc refuge

- > Diversifier les milieux : ouverts (prairies), fermés (boisements), buissonnant, humide... ainsi que les strates végétales et les essences plantées ;
- > Mettre en œuvre une gestion différenciée ;
- > Proposer une stratégie d'éclairage participant à la trame noire.

2. Espaces privés



Rue Garibaldi à Lyon, un espace public support d'usages multiples : gestion des eaux pluviales, mobilités douces, rafraîchissement...



Jardin de pluie - La Ravoire (73)



Gestion des eaux pluviales - Portland, Oregon



Revêtement semi-perméable : pavés joints enherbés



Espace paysager inondable - Jardin des artistes, Noisy-le-Grand (93)

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Maximiser les revêtements perméables et semi-perméables.

Les petites pluies (ou pluies courantes, d'un niveau de 8 mm sur une journée) représentent 80% de la pluviométrie annuelle en petite couronne. **L'abattement total de la pluie de 8 mm est obligatoire** (en application du zonage pluvial), et l'abattement de la pluie de 10 mm devra être recherché, en accord avec la qualité des sols (perméabilité, pollution).

Conformément au zonage pluvial du PLUi, **la gestion des eaux pluviales devra être prévue à la parcelle sans rejet au réseau jusqu'à la pluie décennale**, avec une vidange en 24 heures et un débit de rejet au réseau de 10 L/s/ha au maximum.

Les **ouvrages de gestion des eaux pluviales** devront être à ciel ouvert et faiblement décaissés, faciles d'entretien, identifiables et avoir un fonctionnement gravitaire.

Étudier les possibilités de **recupérer les eaux pluviales** pour des usages non potables, dans les bâtiments ou les espaces extérieurs.



seine-saint-denis
LE DÉPARTEMENT



Les toitures peuvent être support de nombreux usages et participer à la stratégie de gestion des eaux pluviales

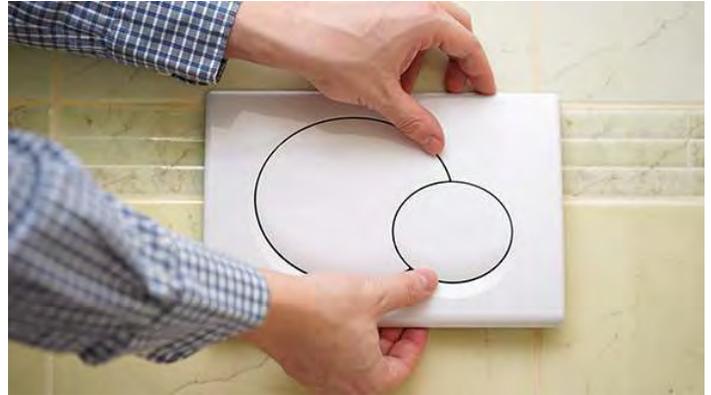
Sur le secteur Sud-Est

Au sein du parc refuge l'abattement des pluies décennales sera total.



Réservoir d'eau en façade Reenstock

2. Espaces privés



8 ENGAGEMENTS pour des chantiers à faibles nuisances

Maître d'ouvrage, maître d'œuvre et entreprises présents sur ce chantier s'engagent à :

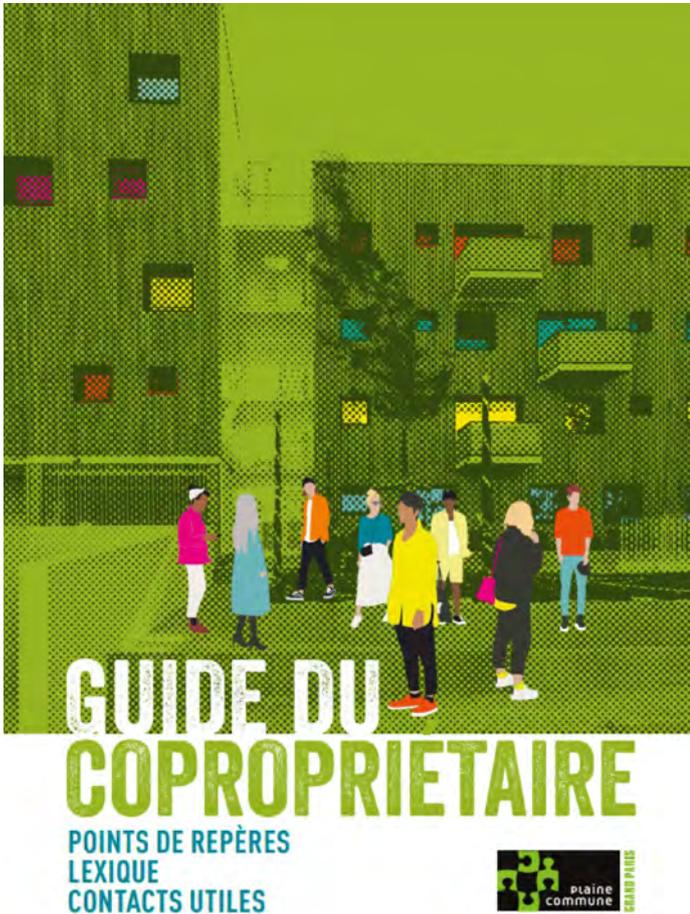
1. Organiser et sécuriser le chantier et ses abords 
2. Limiter les risques sur la santé du personnel 
3. Limiter les pollutions du milieu environnant 
4. Informer et prendre en compte les remarques des riverains 
5. Informer le personnel de chantier 
6. Limiter les nuisances causées aux riverains 
7. Réduire, réutiliser et recycler les déchets 
8. Préserver le patrimoine archéologique et naturel 

Trier les déchets, gérer les terres excavées et respecter une charte de chantier vert



Favoriser les éco-gestes : maîtrise des consommations d'eau, tri des déchets, valorisation des biodéchets...

CHANTIER ET USAGES



Guide du copropriétaire - Plaine Commune

Gestion des déchets

S'engager au travers de la signature de la **charte économie circulaire de Plaine Commune**.

Pour la démolition cette charte implique de :

- > **Réaliser un diagnostic ressources et déchets ;**
- > **Mettre en œuvre une démarche de réemploi, de réutilisation et de recyclage des matériaux du BTP ;**
- > **Favoriser la valorisation du béton ;**
- > **Valoriser à minima à 75% en masse des déchets produits en phase chantier.**

Limitier les mouvements de terre et maximiser le réemploi sur site ou à proximité. En cas d'évacuation inévitable, prendre en compte les recommandations de l'étude de pollution des sols.

Étudier la possibilité de **recourir aux substrats fertiles** pour les espaces extérieurs.

Proposer un **espace pour la collecte des biodéchets** dans chaque logement, en accord avec la réglementation du tri à la source à partir du 1er janvier 2024 (loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage alimentaire et à l'économie circulaire).

La mise en place d'**un ou plusieurs composteurs** collectifs dans les espaces communs devra être étudiée, en **définissant les modalités de gestion et d'accompagnement des usagers**.

Sensibilisation des usagers

Utiliser des **dispositifs économes en eau et en énergie** : mousseur pour robinet, chasse d'eau à double-commande, led...

Mener une analyse afin d'étudier l'opportunité de **réutiliser les eaux grises** des bâtiments.

Rédiger un **livret de bonnes pratiques** pour les futurs usagers intégrant des informations concernant la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie, la gestion des déchets ménagers, les pratiques de mobilités douces, les éco-gestes, la préservation des espaces verts (liste non exhaustive).

Mener des **initiatives de sensibilisation** des acquéreurs en lien avec la Direction Habitat et du Renouvellement Urbain de Plaine Commune :

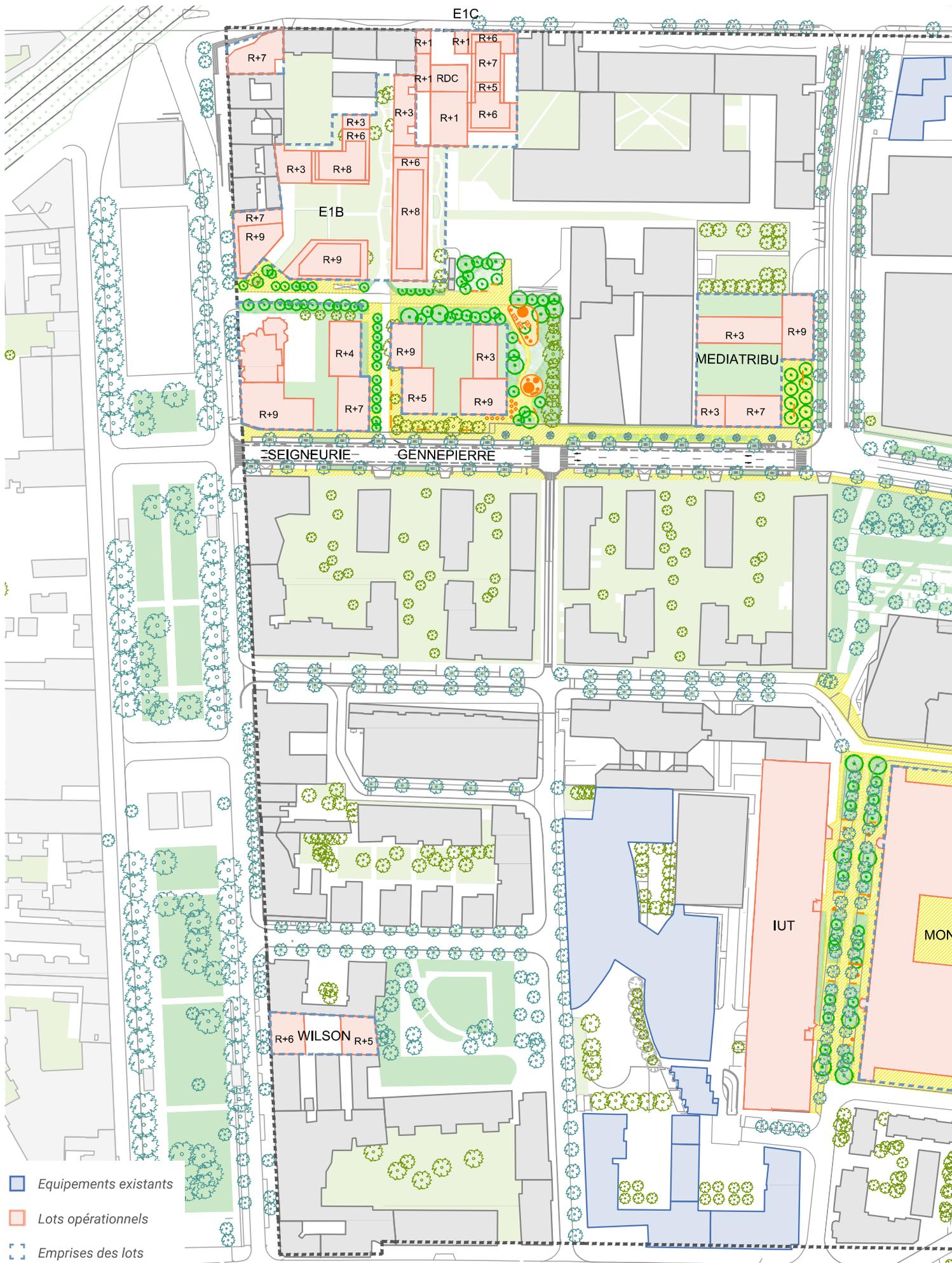
- > Sur la gestion urbaine et sociale de proximité et sur le vivre-ensemble en copropriété (gestion des déchets, partage et usage adapté des espaces communs, protection des arbres existants) ;
- > Sur les éco-gestes et la consommation raisonnée de l'eau et de l'électricité (diffusion du Diagnostic de Performance Énergétique, proposition pour un accompagnement de leurs consommations...).

F

Les annexes

Plans généraux de la ZAC

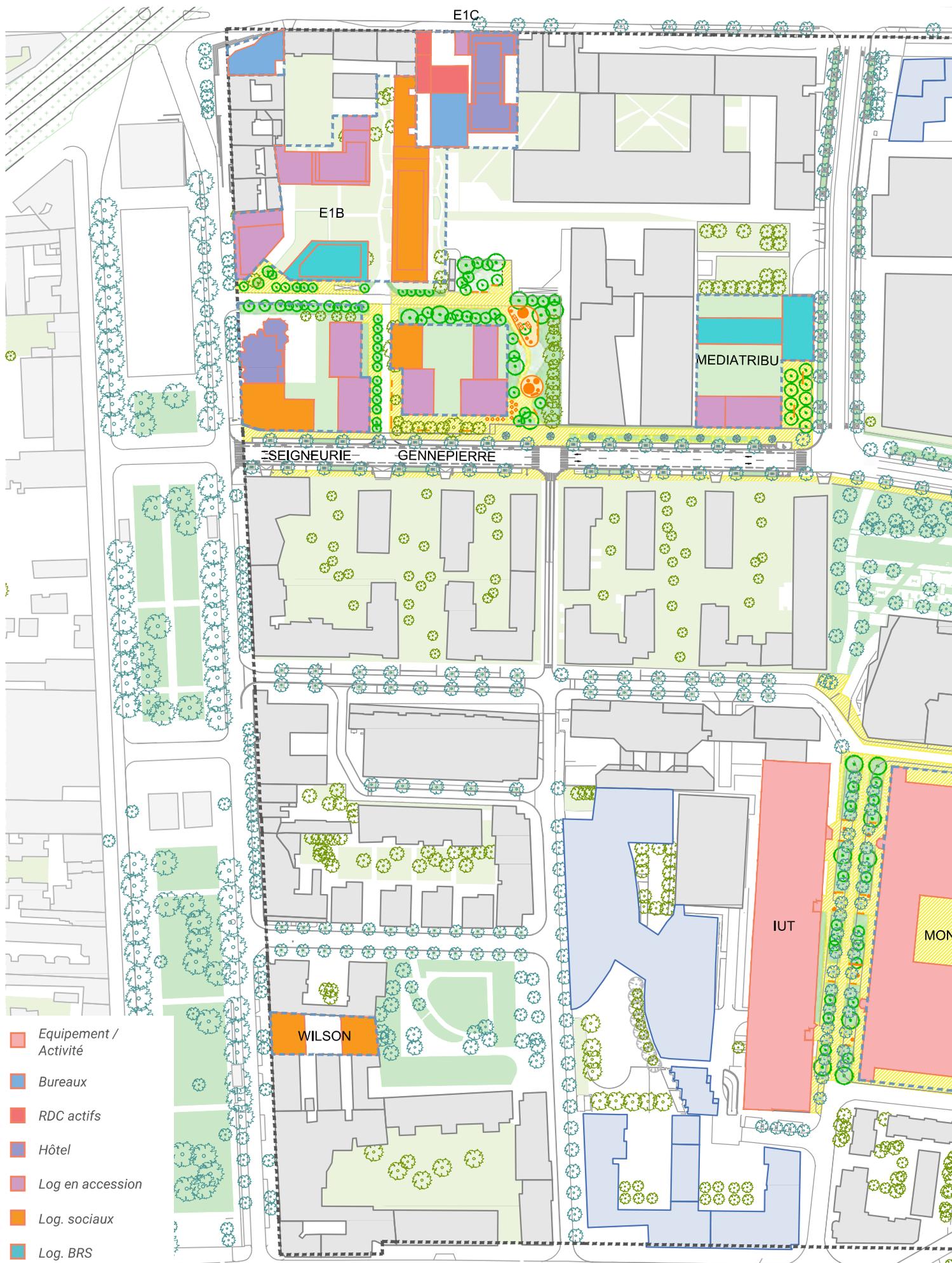
1. Plan masse
2. Plan de répartition programmatique
3. Plan de rez-de-chaussée
4. Plan de stationnement
5. Plan de découpage foncier
6. Tableau de surfaces



MEULIERE

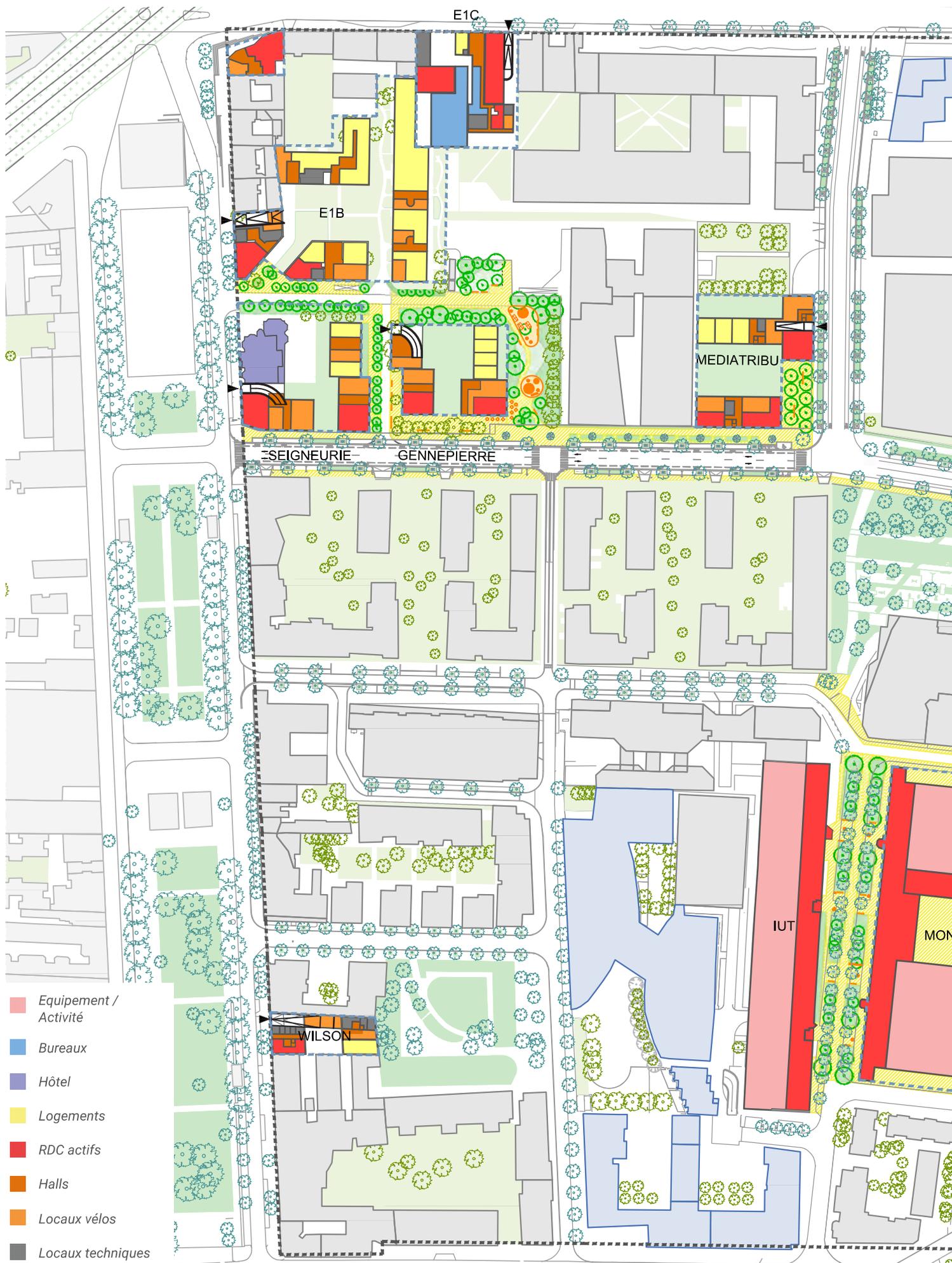
PLAN MASSE





PLAN DE RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE





MEULIERE

PLAN DE REZ-DE-CHAUSSÉE

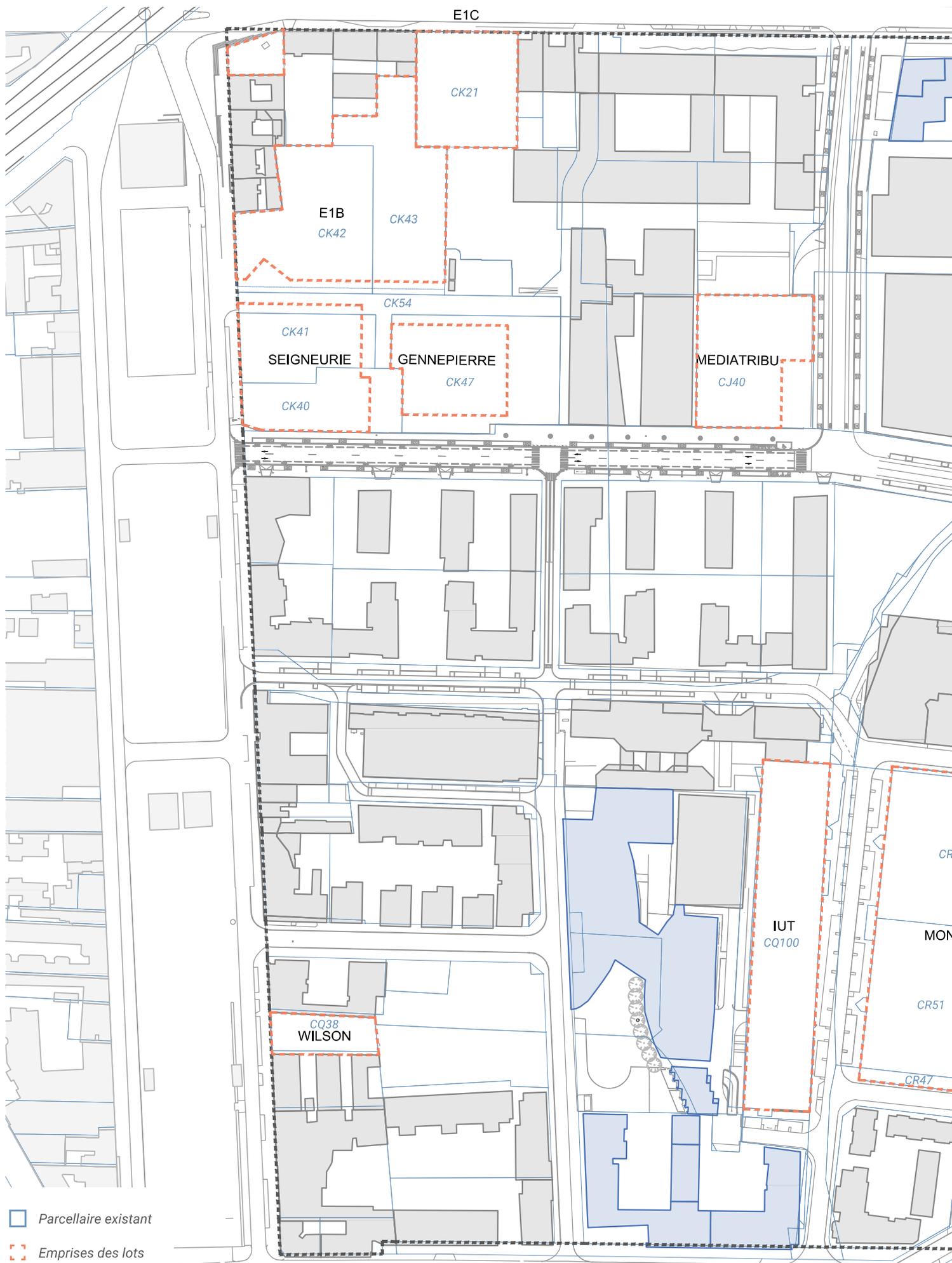




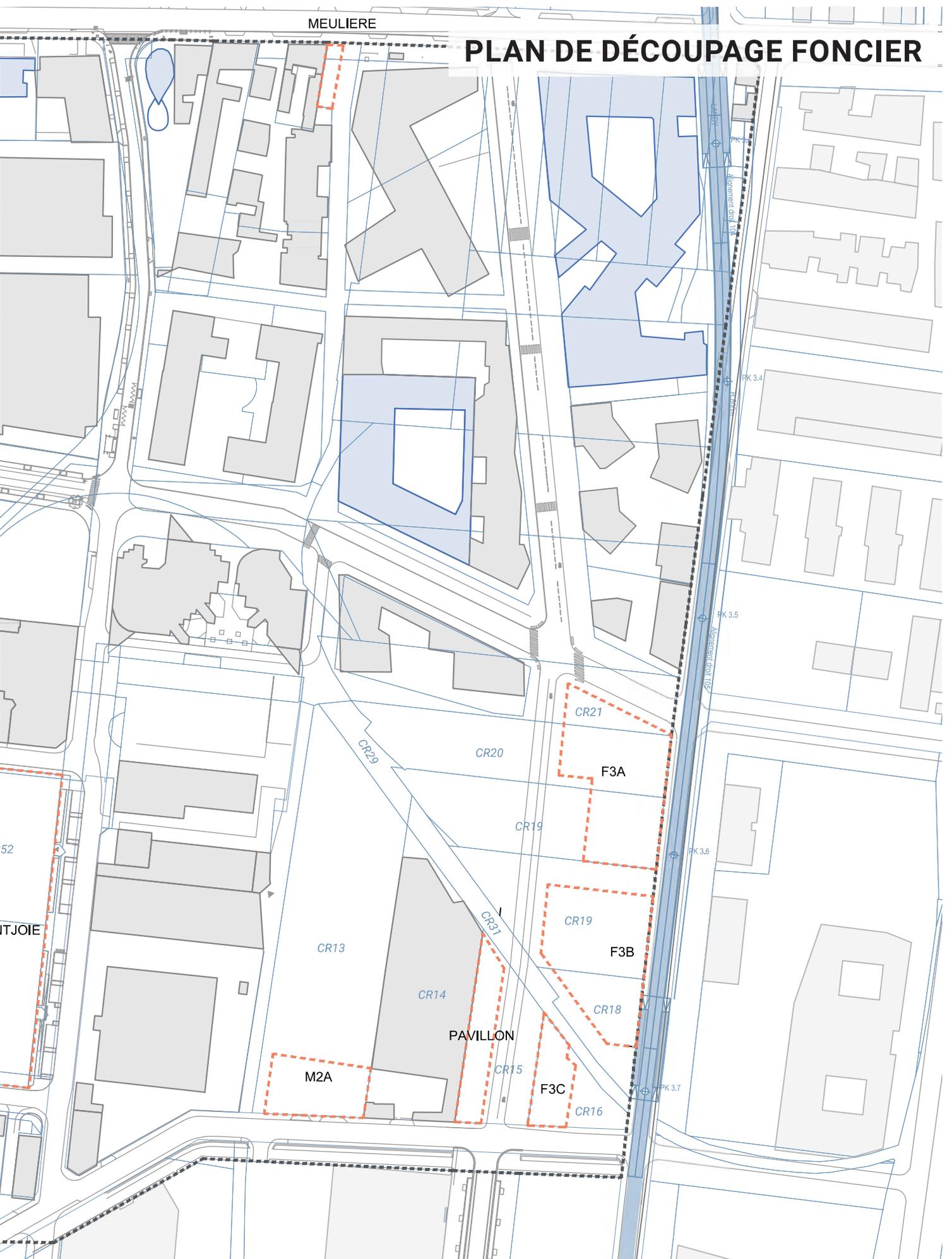
- ▭ Emprises bâties
- ▭ Emprises des lots
- ▶ Accès parkings

PLAN DE STATIONNEMENT





PLAN DE DÉCOUPAGE FONCIER



LOTS	SURFACES
------	----------

n° BATIMENTS	HAUTEURS	NB NIVEAUX	EMPRISE BATIE	SHOB	SDP LOGEMENT (x0,72)	Nombre de LOGEMENTS	SDP HOTEL	SDP ACTIVITE EQUIPEMENT (x0,9)
--------------	----------	------------	---------------	------	----------------------	---------------------	-----------	--------------------------------

47704 m²	660	5321 m²	34412
----------	-----	---------	-------

14332 m²	195		
92 m²		3872 m²	
			130 n
			14296
			14954

E1B
E1C
Hôtel Sétim
Angle Landy/Wilson
La Meulière
IUT
Immeuble le Montjoie

SEIGNEURIE	2715
------------	------

			1088 m²	8809 m²	5888 m²	82	1449 m²	0 m
IBIS	X	X	X	X			1449	
1	RDC R+1 - R+9	1 9	496	496 4464	72 3214	47		
2	RDC R+4	1 4	296	296 1184	208 853	2 12		
3	RDC R+1 - R+7	1 7	296	296 2072	50 1492	21		

GENNEPIERRE	1722
-------------	------

			976 m²	7560 m²	5129 m²	72	0 m²	0 m
1	RDC R+1 - R+5	1 5	250	250 1250	40 900	13		
2	RDC R+9	1 9	239	239 2151	66 1549	22		
3	RDC R+3	1 3	200	200 600	220 432	4 6		
4	RDC R+1 - R+9	1 9	287	287 2583	63 1860	27		

MEDIATRIBU	2297
------------	------

			1192 m²	8084 m²	5317 m²	74	0 m²	0 m
1	RDC R+1 - R+3	1 3	383	383 1149	262 827	3 12		
2	RDC R+1-R+3 R+4-R+7	1 3 4	457	457 1371 301	62 987 867	14 12		
3	RDC R+1 - R+9	1 9	352	352 3168	31 2281	33		

M2A	955
-----	-----

			812 m²	2436 m²	0 m²	0	0 m²	2192
1	R+2	3	812	2436				2192

PAVILLON	796
----------	-----

			796 m²	1982 m²	0 m²	0	0 m²	1578
1	RDC R+1 - R+2	1 2	390	390 780				145
halle	R+1	2	406	812				702
								731

F3A	2429
-----	------

			1861 m²	11654 m²	6876 m²	96	0 m²	0 m
1	RDC R+1 - R+3	1 3	290	290 870	0 626	9		
2	RDC R+1 - R+8	1 8	446	446 3568	90 2569	37		
3	RDC R+1 - R+13	1 13	376	376 4888	72 3519	50		
halles	R+1 RDC	2 1	467	934 282				841

F3B	2243
-----	------

			4750 m²	14526 m²	7967 m²	111 m²	0 m²	712 n
1	RDC R+1	1 1	1845	1845 1845	165 0			712
2	R+2 - R+8	7	572	4004	2883	41		
3	R+2 - R+16	14	488	6832	4919	70		

F3C	611
-----	-----

			611 m²	611 m²	0 m²	0	0 m²	550 n
halle	RDC	1	611	611				550
halle	R+1	1	611	611				

WILSON	723
--------	-----

			472 m²	2842 m²	2102 m²	29	0 m²	0 m
1	RDC R+1 - R+6	1 6	241	241 1446	41 1085	16		
2	RDC R+1 - R+5	1 5	231	231 1155	110 866	1 13		

TABLEAU DE SURFACES

ESS / MENT	SDP COMMERCES / RDC ACTIFS (x0,9)	SDP BUREAUX	SDP TOTALE
m ²	5676 m ²	4665 m ²	98813 m ²
	203 m ²		14730 m ²
	669 m ²	500 m ²	5133 m ²
	207 m ²	1666 m ²	1873 m ²
m ²	130 m ²		260 m ²
m ²			14296 m ²
m ²		2500 m ²	17454 m ²
m ²	424 m ²	0 m ²	7761 m ²
	141		1590
	148		220
			3214
			208
			853
	135		185
			1492
m ²	194 m ²	0 m ²	5323 m ²
	113		153
			900
			66
			1549
			220
			432
	81		144
			1860
m ²	339 m ²	0 m ²	5656 m ²
			262
			827
	191		253
			987
			867
	148		179
			2281
m ²	0 m ²	0 m ²	2192 m ²
			2192
m ²	213 m ²	0 m ²	1791 m ²
	213		358
			702
			731
m ²	683 m ²	0 m ²	8399 m ²
	333		333
			626
	96		186
			2569
			72
			3519
			841
	254		254
m ²	2002 m ²	0 m ²	10681 m ²
	952		1117
	1050		1762
			2883
			4919
m ²	550 m ²	0 m ²	1100 m ²
	550		550
			550
m ²	62 m ²	0 m ²	2164 m ²
	62		103
			1085
			110
			866

ACLAA

69, rue des Rigoles
75020 Paris

agence@aclaa.fr
01 72 38 06 13

atelier
ROBERTA
paysagistes - dplg - concepteurs

 **EODD**
ingénieurs conseils





Montjoie, activer une centralité fédératrice à l'échelle de la Plaine

**Etude de programmation pour les socles actifs
et les Halles de la ZAC Montjoie à Saint-Denis**

restitution n°1 - 17 mars 2025

One page

Le point de départ

La ZAC Montjoie est un projet stratégique, localisée au coeur de la Plaine Saint-Denis, offrant l'opportunité de créer des liens à l'échelle de ce grand secteur. Sa dernière phase de projet intègre des socles actifs (1.875m²) et des Halles dont la programmation doit permettre de créer coeur de quartier attractif, répondant à l'ensemble des publics présents (habitants actuels, futurs, universitaires, actifs).

Le problème à résoudre

Sequano et Plaine commune souhaitent valider les orientations programmatiques des socles actifs et des halles. L'enjeu est double :

- pour les socles actifs assurer la réponse aux besoins de quotidienneté d'un quartier pour faciliter la vie de ses usagers ;
- pour les halles, participer à la singularité du quartier en activant une offre originale et participant à fédérer l'ensemble des publics cibles, s'inscrivant dans l'identité du quartier.

L'insight

Le quartier est déjà fortement maillé par une multitude de polarités commerciales de dépannage, rendant nécessaire une composition marchande particulièrement attractive pour capter les flux et assurer la venue des publics cibles sur ce pôle.

Les Halles offrent, quant à elles, l'opportunité de construire une programmation différenciante, articulant espace de restauration original, activité sportive et offre culturelle. Leur format et leur emplacement les destinent davantage à des opérateurs locaux à des conditions financières adaptées.

Les questions posées

- 1 Quel est le **potentiel** de **socles actifs commerciaux** sur le secteur sud-est de la ZAC Montjoie afin d'en faire une **centralité attractive** ?
- 2 Quels sont les **programmes à cibler** au sein **des 3 halles** pour participer à la singularité de cette centralité ?
- 3 À **quelles conditions** ces offres peuvent-elles être déployées ?

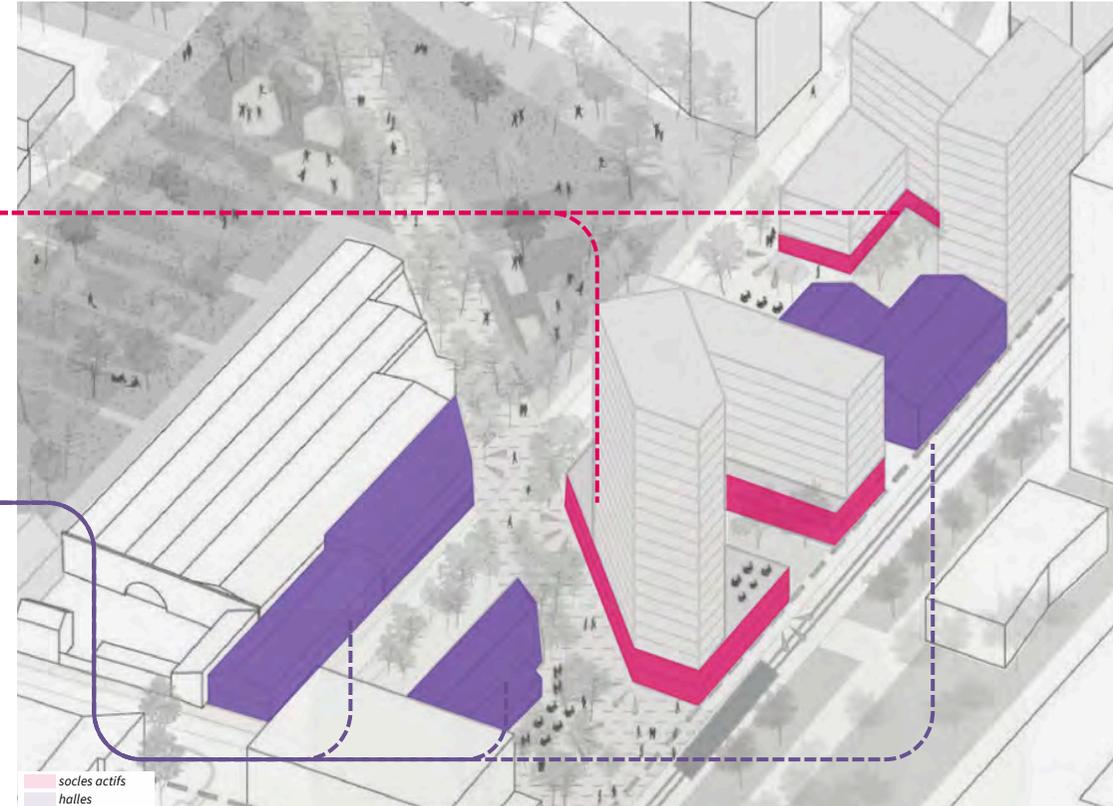


Illustration: Projection 3D secteur sud-est ZAC Montjoie
Source : Sequano, sur réalisation ACLAA

2 approches complémentaires pour la programmation de Montjoie



Une programmation facilitant le quotidien à Montjoie

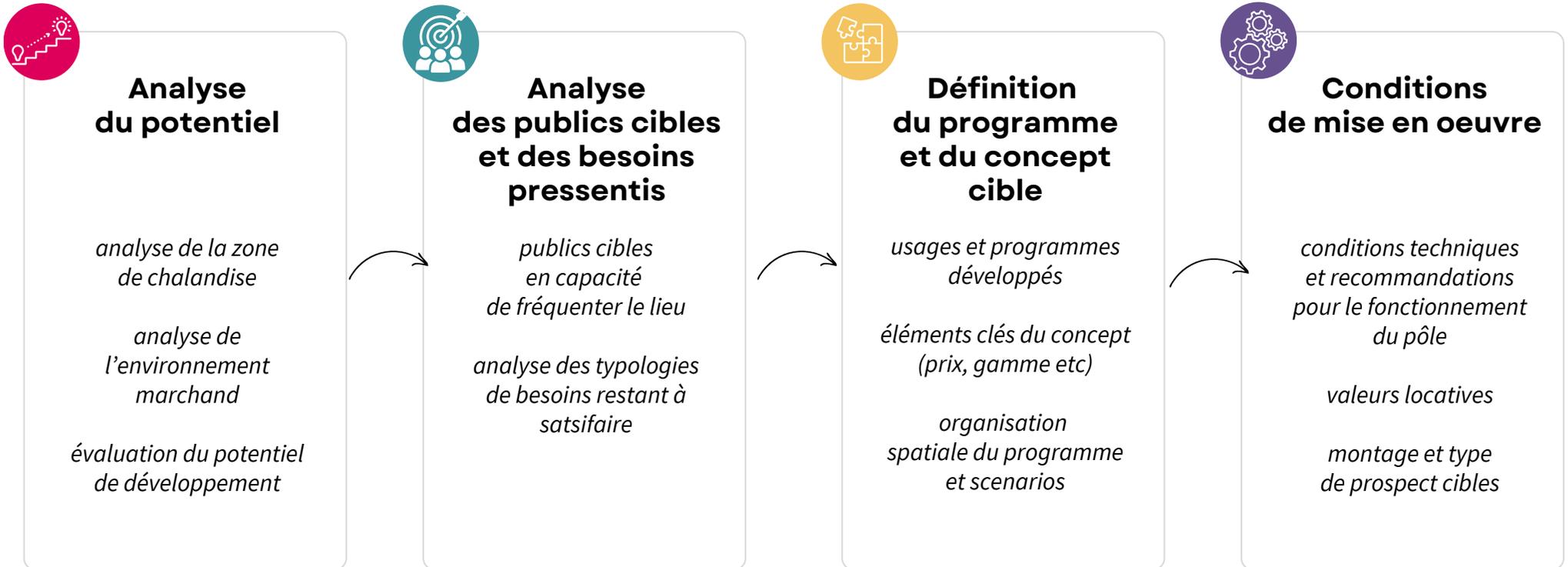
*étude de l'offre existante
et de l'environnement
étude de potentiel
définition du potentiel
de programmation*



Une offre participant à créer une centralité singulière et fédératrice

*identification des forces vives et
atouts du quartier
identification des possibilités
dans les bâtiments halles
croisement attentes opérateurs*

Une méthode en 4 étapes



Une démarche d'étude associant les acteurs du projet et au dela - 7 entretiens au 17/03/25

Maîtrise ouvrage (Ville, aménageur)

Eric MARDON, Responsable d'opérations
Sequano

Anne-Laure DESJARDINS, cheffe de projet,
Direction de l'Aménagement, service
Plaine Commune

Maîtrise d'oeuvre (Ville, aménageur)

Pierre-Paul CURSOLLE, Cogérant Associé
ACLAA

Suzanne Déjean, architecte cheffe de projet
ACLAA

Porteurs de projets et opérateurs potentiels

Jean-Baptiste LESAGE , Responsable
Développement chez IMMO Mousquetaires
Intermarché - Immo Mousquetaires

Lucas TILKIAN, Chargé d'expansion (93/75) chez
IMMO Mousquetaires
Intermarché - Immo Mousquetaires

Celia BANULS, Cheffe de projet
Sinny & Ooko

Charles DELECLOY, Responsable Développement
Groupe PLAYERS (LE FIVE - 4PADEL)

Léo MILGRAM, Directeur du développement -
Groupe PLAYERS (LE FIVE - 4PADEL)

Cyril PARENNA, CEO
Hall U Need (loisirs indoor)

**1. Un potentiel
disponible
pour renforcer
le service aux
habitants**



Un potentiel de 1.500 à 2.500 m² de socles commerciaux sur le secteur sud-est

potentiel total

pour le secteur Montjoie

env. 6.200 - 7.200 m²

**de potentiel commercial
et services
sur le secteur ZAC Montjoie**
(issu de l'étude de marché)

existant

*dans la zone de chalandise primaire
de proximité (à 10 minutes)*

4.000 - 5.000 m²

**de surfaces commerciales
et services présentes
dans l'environnement à 10 min**
*(source recensement terrain , surfaces estimées
et base LSA Expert - Intencite 2025)*

VS



potentiel de développement

1.200 - 2.200 m²

**de potentiel de développement
de nouvelles activités
en socles actifs
sur le secteur sud-est**

Une chalandise de proximité reposant sur 15.000 équivalents ménages

1 env. 9.500 ménages
dont 5.000 env. à 10 min (intégrant les 668 logements livrés sur le secteur sud-est)
Les habitants du quartier (10 à 15 min à pied maximum)

- 29 000 habitants, 9 500 ménages, population mêlant résidents historiques et nouveaux arrivants, avec une part de public jeunes et familial supérieur à la part sur le territoire
- Revenu médian de 16 517 €/UC, inférieur à la moyenne nationale (21 790 €/UC) nécessitant une offre adaptée à tous les budgets pour jouer le rôle de centralité.

2 env. 4.000 ménages

Les habitants du quartier élargi (7 min en vélo)

- 4 000 ménages aux indicateurs socio-démographiques plus favorable (part supérieure de cadres et professions intermédiaires)
- Population en attente d'une centralité démontrant une offre et des qualités d'attractivité pour motiver la venue sur le pôle

3 env. 20.000 actifs, dont 13.000 environ présents au quotidien soit 1.000 à 1.200 équivalents ménages (8 à 9%)

Les actifs du quartier élargi (10 à 12 min à pied)

- 50 000 actifs, dont 5 000 à 6 000 présents quotidiennement (~3,5 jours/semaine)
- Majoritairement des salariés du tertiaire, avec une part importante bénéficiant de restauration et services internes en entreprise.
- Besoins ciblés en restauration rapide et espaces de convivialité, notamment pour les déjeuners hors bureaux, afterworks et rencontres professionnelles.

4 12 000 étudiants et chercheurs, dont 1.800 résidents sur site soit 800 à 1.000 équivalents ménages

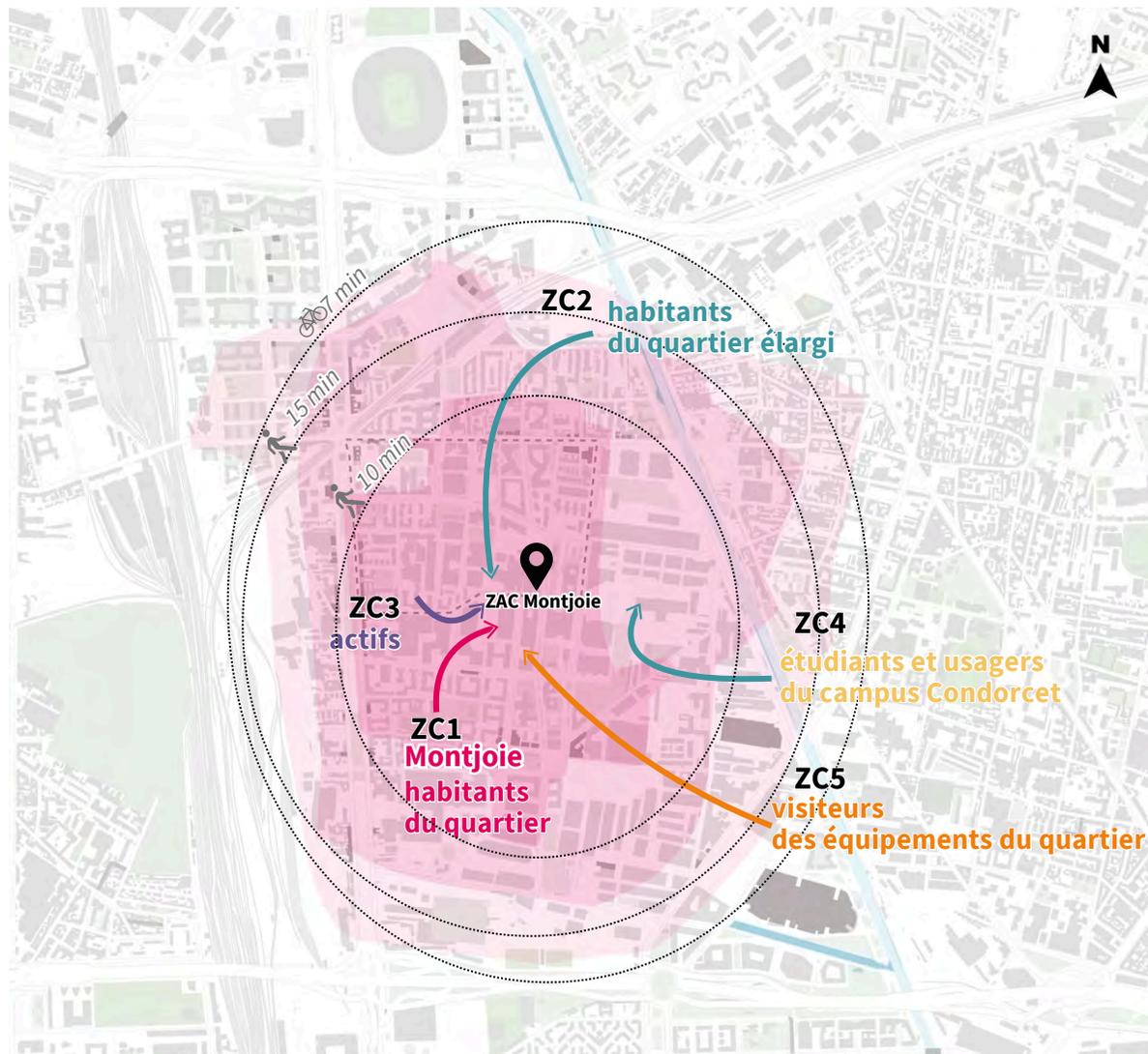
Les étudiants et usagers du Campus Condorcet

- 12 000 étudiants et enseignants-chercheurs, dont une majorité de chercheurs avec une présence intermittente sur site.
- Besoins en restauration accessible et en espaces de travail informels, notamment pour les étudiants, en majorité couvert par les infrastructures de restauration universitaire
- Attente pour des lieux de convivialité et d'animation et lieux d'activités sportive, mais une fréquentation fluctuante selon les périodes académiques.

5 environ 2% de fréquentation complémentaire lié aux équipements rayonnants du quartier

Les visiteurs des équipements du quartier

- Usagers des espaces de loisirs et culturels (Climb Up, Foot à 5, Théâtre) et actifs plus éloigné du site (nord du quartier de la Plaine)
- Présence ponctuelle, principalement en soirée et le week-end.
- Contribution occasionnelle à la dynamique commerciale, notamment pour la restauration et les lieux d'animation.



Carte: Zone de chalandise et publics cibles du quartier Montjoie
Source : Intencité 2025, chiffres Insee 2020 et chiffres projet Sequano/Plaine Commune

A proximité, une offre fragilisée de 100 commerces ne générant pas de réelle centralité



une offre de quotidienneté éparsée mais bien présente

assurée par plusieurs moyennes surfaces de proximité (inférieures à 500 m²) et quelques activités de commerces de détail complémentaires (épicerie bio et boulangerie à Landy, boucheries à Wilson, pharmacie et boulangerie à Front populaire)

42% de restauration dans l'environnement

avec une forte représentation de la restauration rapide et communautaire (35% de l'offre), soulignant l'impact de la consommation des clientèles d'actifs et de flux.

30% de locaux vacants ou occupés par des activités de services

(taxiphone, assurance, banque) participant peu à l'animation des linéaires marchands et à la réponse aux besoins de quotidienneté



Une absence de centralité majeure en capacité de fédérer

du fait d'une offre principalement organisée autour de petits volumes (inférieurs à 2.500/3.000m²), limitant la capacité à identifier une véritable centralité de quartier à Montjoie.



Carte: Environnement commercial concurrentiel du secteur Montjoie
Source : recensement Intencité 2025 et données Plaine Commune (Atlas de la Plaine)

Une offre de destination à plus de 20 minutes de Montjoie ne répondant pas à la proximité

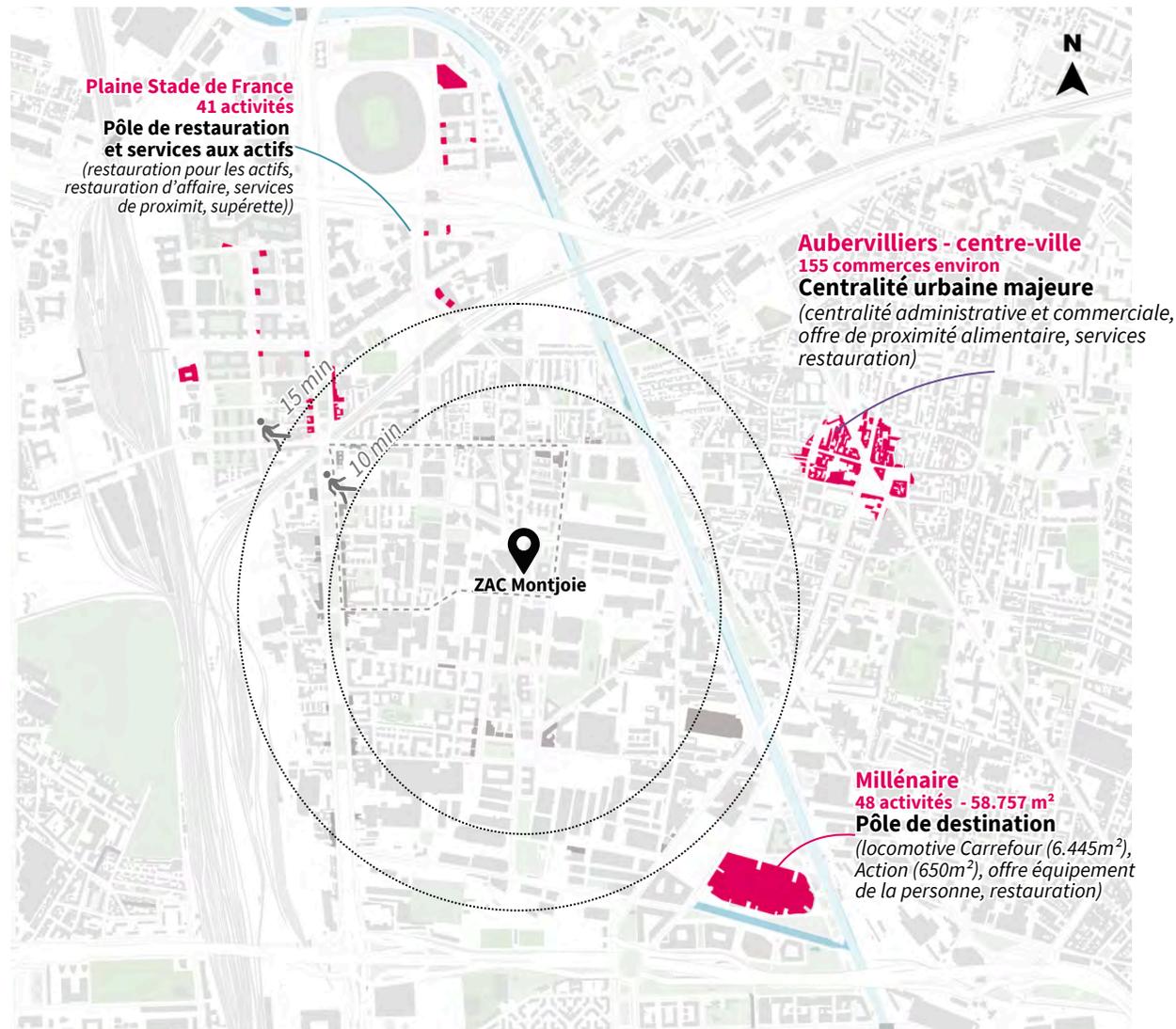
+250 commerces dans l'environnement élargi autour de 3 pôles majeurs sur le Millénaire (destination et quotidien élargie), le centre-ville d'Aubervilliers (centralité de proximité et administrative) et le secteur Plaine Stade de France (pôle spécialisé restauration et services).

+20 minutes à pied depuis la Montjoie ne correspondant pas à une pratique quotidienne pour le commerce ou la recherche d'un pôle de convivialité.



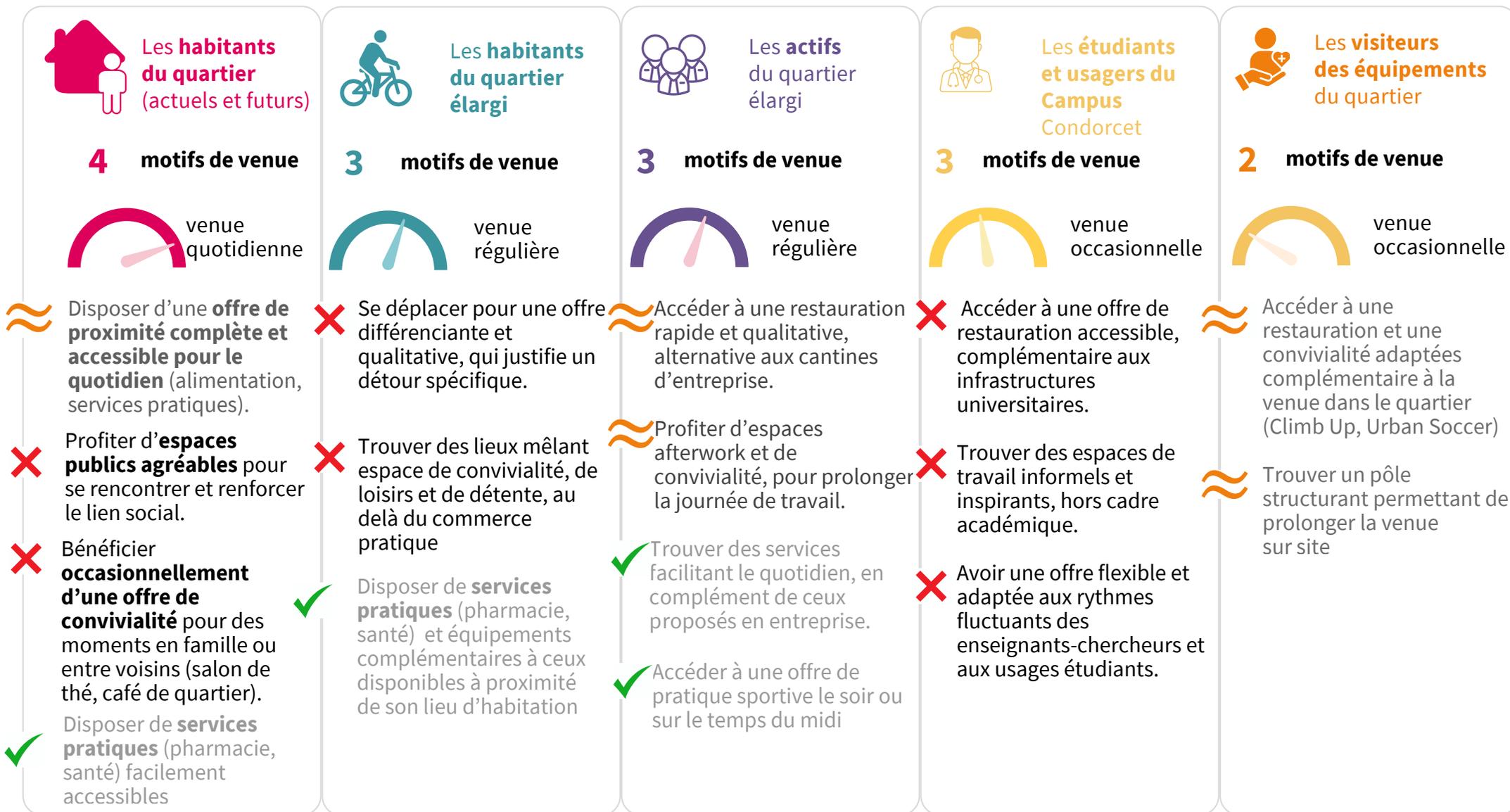
une offre fragilisée sur le Millénaire

avec un niveau de fréquentation faible (inférieur à 6,5 million de visiteur en 2024) et une vacance se renforçant sur les dernières années, limitant la capacité du pôle à jouer le rôle de destination.



Carte: Environnement commercial concurrentiel élargi du secteur Montjoie
Source : recensement Intencité 2025 et données Plaine Commune (Atlas de la Plaine)

Une couverture de besoins pressentis à renforcer sur la quotidienneté et la convivialité



✓ Besoin apparaissant satisfait avec l'offre actuelle dans l'environnement

12

≈ Besoin apparaissant partiellement satisfait avec l'offre actuelle

✗ Besoin apparaissant non satisfait avec l'offre actuelle

Des retours usagers confirmant la nécessité d'une polarité forte et accessible en prix



Une attente forte sur l'accessibilité des commerces développés

du fait d'un positionnement des dernières implantation apparaissant en partie décalé avec les revenus des habitants du secteur (16 517 €/UC vs 19 020€/UC dans le 93).



Des moyennes surfaces de petite taille (inférieures à 500 m²) occasionnant des prix plus élevés

ne correspondant pas aux revenus les plus faibles présents dans la zone, générant une évation sur les achats du quotidien (Carrefour Saint-Denis centre, Millénaire, Drancy, Villeuneuve-la-Garonne, Quartz) ne facilitant pas le quotidien (source diagnostic sensible et d'usage).

23% Des usagers du campus interrogés mentionnent un besoin d'une épicerie solidaire

confirmant la nécessité d'un panel d'offre en capacité de répondre aux pouvoirs d'achats les plus limités.

Une attente forte sur la diversité et l'accessibilité des prix proposés

« Il n'y a **pas grand-chose d'accessible** pour les jeunes, même la boulangerie au coin est hors de prix. »
Professeure du lycée Rosa Parks

"Le Franprix **c'est pour dépanner**"
habitante avenue Georges Sand

« Ils ont mis des commerces mais est-ce qu'ils ont **pris en compte le niveau de vie ?** »,
(habitante, environ 40 ans (à propos de l'épicerie Bio Carotte Aimable)

"Il faut plus de commerces comme la boulangerie, des **commerces de demi-luxe qui restent accessibles**"
habitant environ 55 ans

Verbatims: Extraction des retours habitants mentionnés dans le cadre du Diagnostic sensible & analyse d'usage réalisé en septembre 2024 par Sequano et Plaine Commune

Un potentiel modéré lié aux actifs au regard des tendances et services inter-entreprises

83 offre de restauration en rez-de-chaussée (hors RIE)

recensés dans l'environnement élargi, complétés par l'offre de RIE dans les grands comptes couvrant une grande partie des besoins de restauration des salariés de ce type d'entreprise.



une tendance forte du "cuisiné-maison"

avec plus de 50% des salariés amenant leur repas préparés maison en 2024, limitant le potentiel de consommation sur site.



une offre sportive déjà présente à compléter par une offre ciblée

avec deux salles de sport présentes dans l'environnement, complétée par des offres au sein des entreprises (grand comptes) et des offres à fort rayonnement (Climb Up, Urban Soccer, Five Aubervilliers), pouvant laisser la place à une offre complémentaire ciblée (type studio sport, boxe, yoga) et des offres de plein air.

La composition du public d'actifs sur le secteur de la Plaine

65%
salariés
(29.000 postes)
de grands
comptes
(nord du
quartier)

Disposent pour la majorité de services d'entreprise (restauration collective, sport, conciergerie)

Eloignés de Montjoie générant peu de potentiel

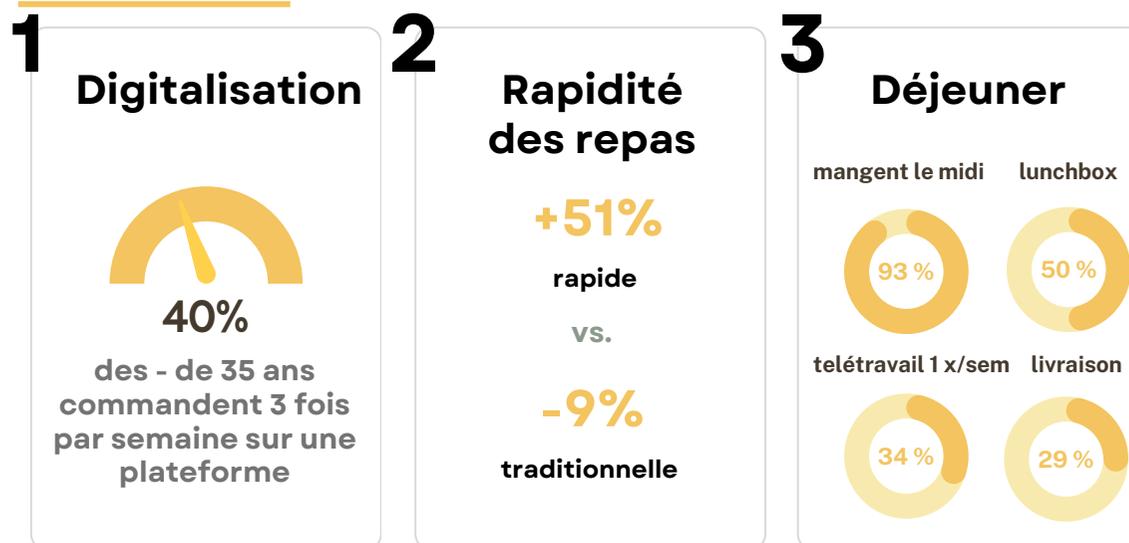
Présence partielle liée au télétravail (45 à 42 semaine à 3,5/4 jours de présence)

35%
salariés
(21.000 postes)
de TPE et PME
répartis
sur
l'ensemble
du quartier

Représentent un potentiel de venue plus important

Disposent d'une offre de restauration déjà conséquente en plus de l'usage lunchbox

Les tendances en matière de restauration chez les actifs



Source : Xerfi, Qualimétrie/Vertone, Cerfrance

Synthèse - les enseignements issus de l'analyse du potentiel et des besoins



Structurer une polarité commerciale identifiable dimensionnée pour assurer la centralité

Aujourd'hui, l'offre commerciale du secteur repose principalement sur des commerces de dépannage et de petite restauration, ne permettant pas de structurer un véritable pôle de centralité.

L'enjeu est d'activer une offre alimentaire de plus grand volume (de type supermarché), afin de couvrir les besoins du quotidien sans nécessiter une éviation commerciale hors du quartier.

Cette structuration doit permettre une meilleure lisibilité de l'offre et une accessibilité renforcée pour les habitants et actifs.



Créer les conditions favorables à une offre aux prix accessibles

Le positionnement tarifaire des commerces constitue un enjeu central pour garantir l'attractivité du quartier. L'accessibilité prix passe par le ciblage d'enseignes adaptées aux revenus du territoire, mais aussi par une cohérence dans les conditions économiques proposées aux porteurs de projet (niveau des loyers, prix de cession des locaux).

La programmation devra veiller à assurer un équilibre entre attractivité commerciale et viabilité économique, en facilitant l'implantation d'acteurs capables de répondre aux attentes des publics locaux.



Compléter l'offre existante sans générer de redondances

Le quartier bénéficie déjà d'une offre de dense (notamment en restauration et services).

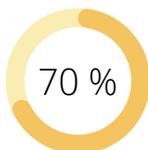
La programmation des socles actifs doit donc veiller à éviter la concurrence interne en privilégiant des formats différenciants en restauration, adaptés aux usages spécifiques des habitants et actifs du quartier.

Le déploiement d'une offre alimentaire de détail, d'une offre de restauration originale sera un levier clé pour renforcer l'attractivité commerciale du Coeur Montjoie et assurer une complémentarité avec l'offre existante.

Synthèse - 2.000 à 2.500 m² de potentiel pour satisfaire les besoins du quotidien

Alimentaire

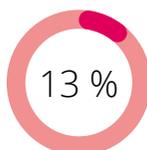
1.400 - 1.800 m²



Moyenne surface alimentaire
1.300 - 1.500m²
Boulangerie 150 -200m²
Alimentaire spécialisé
(surgelés, autre) 250 -300m²

Restauration

250-300 m²



2 à 3 offres
de restauration
un positionnement
répondant aux actifs
de la zone,
aux habitants
et aux étudiants

**Services
de quartier**

150 - 200 m²



Réparation vélo 70 -80m²
Service de quartier (pressing,
conciergerie) 80-120m²

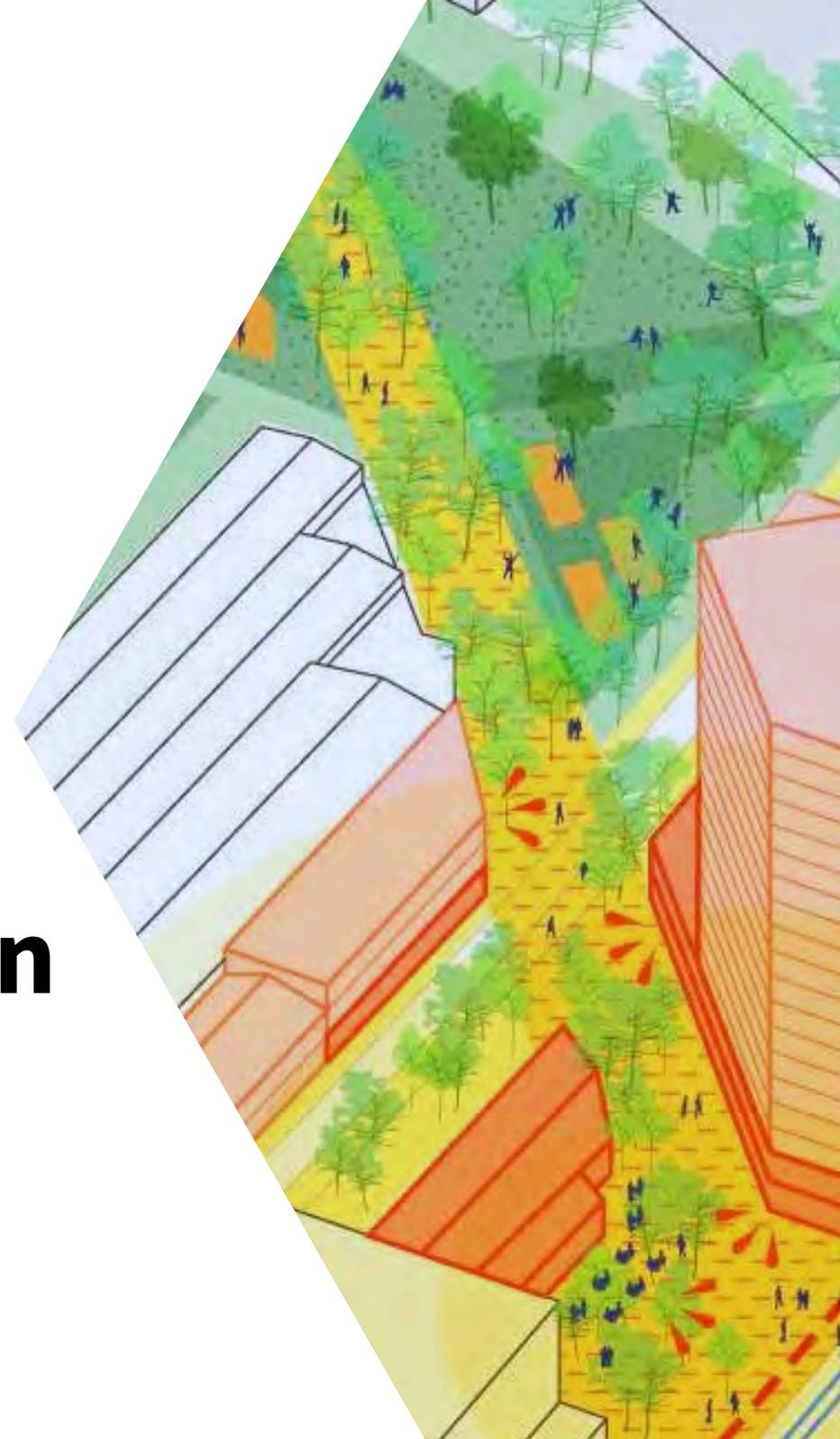
**Santé
bien-être**

200 - 250 m²



Coiffure-soin mixte 80-90m²
Santé 150 - 200m²

2. Montjoie, un potentiel pour aller au-delà du quotidien



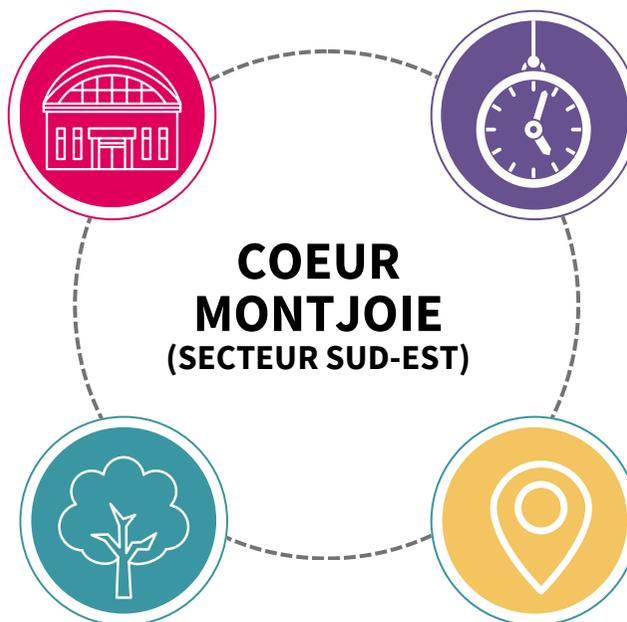
Une identité de quartier fondée sur 4 piliers

Un quartier ultra-mixte, où se croisent habitants, étudiants et actifs

Montjoie rassemble résidents de longue date, nouveaux habitants, étudiants du Campus Condorcet et salariés du tertiaire. Cette diversité crée une opportunité unique pour les Halles d'être un lieu fédérateur, adapté aux différents publics du quartier.

Le quartier vert et nature

Disposant d'un parc d'un hectare en son coeur, le secteur sud-est offre un cadre propice aux loisirs de plein air et au bien-être. Les Halles peuvent renforcer cette identité à travers une programmation tournée vers la nature, l'alimentation durable et tirant parti de ces espaces ouverts.



Un quartier qui vit du matin jusqu'au soir, toute la semaine

À proximité immédiate du Grand Parc, Montjoie bénéficie d'un cadre qui favorise les pratiques de plein air, la détente et le bien-être. Cette identité peut se traduire dans les Halles par une programmation en lien avec l'alimentation saine, les loisirs en extérieur et des espaces ouverts sur l'environnement naturel.

Une centralité urbaine unique sur le sud de la Plaine

Montjoie est le seul secteur de la Plaine Sud combinant des espaces publics, un parc et des socles commerciaux ancrés dans un tissu urbain dense, ouverts sur ces espaces. Cette singularité en fait un lieu propice à fédérer les publics en recherche d'un vrai centre de quartier.

Des atouts clés pour l'émergence d'une centralité fédératrice à l'échelle du Sud Plaine

Une accessibilité efficace grâce à l'adressage sur le tram T8

connectant directement Montjoie à Front Populaire et Plaine Stade de France, en faisant un point d'entrée clé pour tous les publics, directement sur les halles et les commerces.

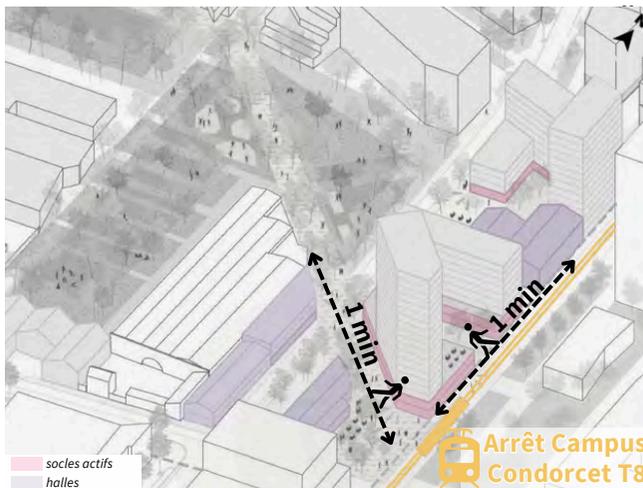


Illustration: Un adressage direct de la polarité sur le Tram
Source : Sequano, sur réalisation ACLAA

Un parc animé de 1ha consolidant la centralité

se distinguant comme le seul grand espace de détente du quartier, propice au jeu et à la détente, directement adressé par les commerces et Halles, créant un cadre attractif pour les différents publics cibles.

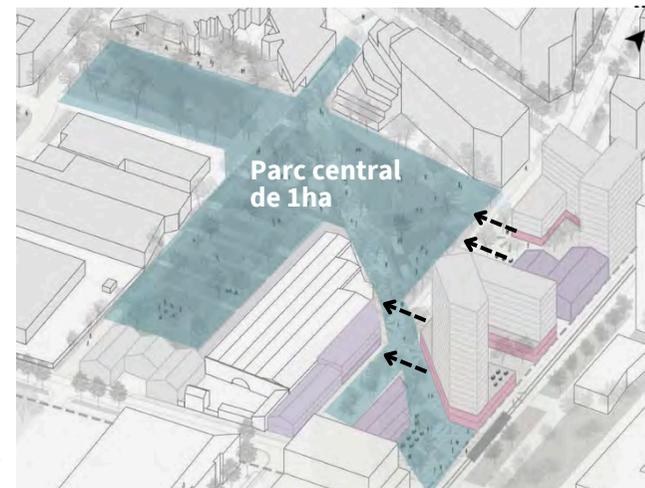


Illustration: Un adressage direct de la polarité sur le Parc
Source : Sequano, sur réalisation ACLAA

Une localisation stratégique à proximité des lieux d'intensité

à moins de 5 minutes du Campus Condorcet, du lycée, des écoles et du théâtre des 3T, offrant un potentiel de fréquentation fort pour les publics fréquentant ces équipements.



Une densité de vie à proximité directe

avec plus de 210 logements créés sur le secteur sud-est, accueillant environ 500 habitants, générant une fréquentation quotidienne et renforçant l'ancrage de la centralité.



+210 logements

sur les lots F3A et F3B dans les scénarios minimaux soit environ 500 habitants directement sur site



700 ménages à 5 min à pied

(et 4.000 ménages supplémentaires à 10 minutes) générant une densité importante de besoins à courte distance du pôle.

Des retours usagers confirmant le souhait d'une centralité mixant les usages



Une diversification souhaitée de l'offre sportive et de façon plus inclusive

par une offre complémentaire aux salles classiques et aux espaces de workout extérieurs

Une attente exprimée sur la diversification de l'offre sportive

« Plusieurs de mes collègues font du running, mais **ici ce n'est pas agréable.** »
Salarié, 30 ans



Un souhait d'espaces hybrides incluant une variété d'usages

à la fois pour les habitants et usagers du campus, pouvant inclure :

- des espaces de travail informels et collaboratifs, en complément des bureaux et salles classiques.
- des lieux modulables, pouvant accueillir du coworking, des événements culturels et des initiatives étudiantes.
- des formats hybrides, mêlant restauration, détente et production de contenus.
- une offre culturelle renforcée complémentaire au théâtre 3T.

« Il faut faire des **parcours plus sûrs** pour le sport, **surtout pour les femmes.** »
Habitante, 35 ans

« La cristallerie **le terrain de basket est pas ouf**, il y a un double arceaux c'est petit et c'est du bitume. »
Adolescent de 16 ans.

Un manque d'espaces hybrides d'activité variées et propices à la rencontre

Il **manque d'espaces pour attendre** sur le campus (bancs, espaces de sociabilités, etc.)

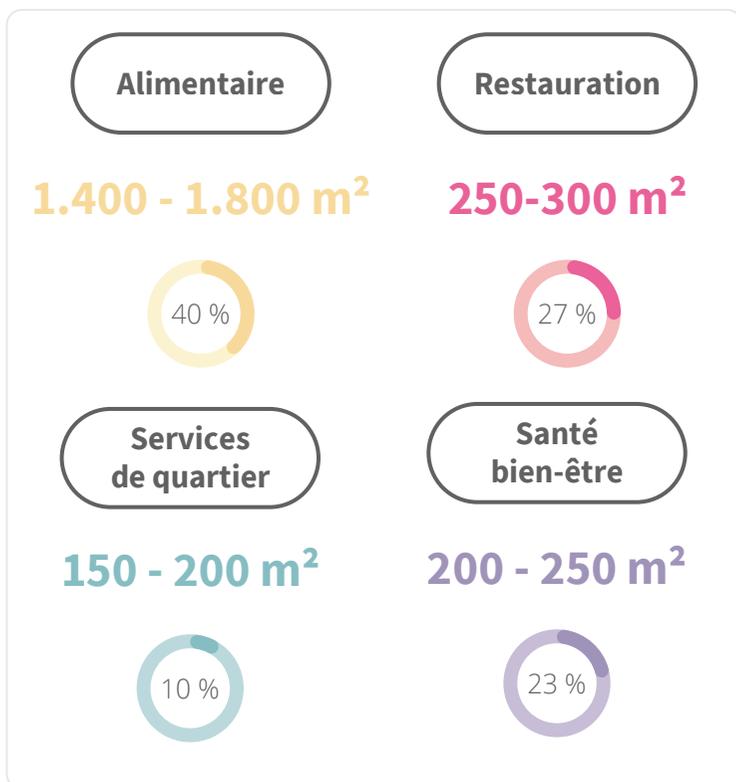
Il y a un déficit **d'espaces flexibles** pour renforcer l'animation

« Pour les activités culturelles, **nous allons sur Paris** »
Femme environ 30 ans.

Verbatims: Extraction des retours habitants mentionnés dans le cadre du Diagnostic sensible & analyse d'usage réalisé en septembre 2024 par Sequano et Plaine Commune et de l'analyse focus group des usagers du Campus Condorcet réalisée par Plateau Urbain

Synthèse - un potentiel complémentaire sur le sport et les lieux hybrides culturels

2.000 à 2.500 m²
*de potentiel liés
aux besoins du quotidien*



Potentiel d'usages complémentaires

dont les formats peuvent varier selon les capacités du site et le positionnement



Le studio sport de la Montjoie

espace yoga, cours collectifs, studio crossfit, boxe cours en extérieur profitant de la présence du parc



La cantine du quartier flexible et ouverte à tou.te.s

lieu fédérateur animant le quartier, incluant offre de restauration, espaces de travail flexible pour actifs, et étudiants, espace événementiel)



Zac Montjoie à Saint-Denis
AMI socle actif
BILAN PREVISIONNEL

Candidat :

identification du candidat

Surface ciblée	Surfaces prévisionnelles SDP ⁽¹⁾	Prix d'acquisition (fixe)	Activité ciblée	Catégorie d'activité ⁽²⁾	Type d'acteur cible ⁽³⁾	Prestation spécifiques à prévoir ⁽⁴⁾	Niveau de finitions attendu du promoteur	Nouveau prix d'acquisition ⁽⁵⁾	CA prévisionnel (€/an)	Taux d'effort (%)	Loyer facial (€ HT HC/m ² /an)	Mesures d'accompagnement locatif	Mesures d'accompagnement travaux preneur (€/m ²)	Taux de capitalisation (%)
Moyenne surface alimentaire	1400	2000€/m ² SU HT												
cellule 2	70	2000€/m ² SU HT												
cellule 3	70	2000€/m ² SU HT												
cellule 4	70	2000€/m ² SU HT												
cellule 5	95	2000€/m ² SU HT												
cellule 6	95	2000€/m ² SU HT												
cellule 7	100	2000€/m ² SU HT												
bureau/activité	645	2500€/m ² SU HT												
Autre proposition - scission de cellule, surfaces ou site														

(1) Le candidat est libre d'aménager le tableau au regard des découpages des cellules qu'il propose.

(2) Commerce, hors commerce, bureau, équipement

(3) Acteur de l'ESS / émergent OU acteur classique - le candidat est libre d'offrir ces catégories s'il le trouve pertinent.

(4) Exemples : extractions et réservations, portance sols, divisibilité,...

(5) L'investisseur peut proposer au promoteur de prendre en charge un certain nombre de travaux d'aménagement pouvant entraîner une surcote du prix d'achat.

(6) Réductions de loyers, franchises de loyers, avec durée et pourcentage le cas échéant.



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

VILLE DE SAINT-DENIS

ZAC MONTJOIE
Secteur Sud-Est

CADASTRE : section CR n° 19p*
n° 18p*

SUPERFICIE INDICATIVE : 2243m²

* Contenances à préciser après DMPC

PLAN DE CESSION LOT FILLETES SUD

Modifications

DATE	INDICE	OBJET

39.3

D.12714-39 / 250373

03 AVRIL 2025

1271439-3CES.DWG



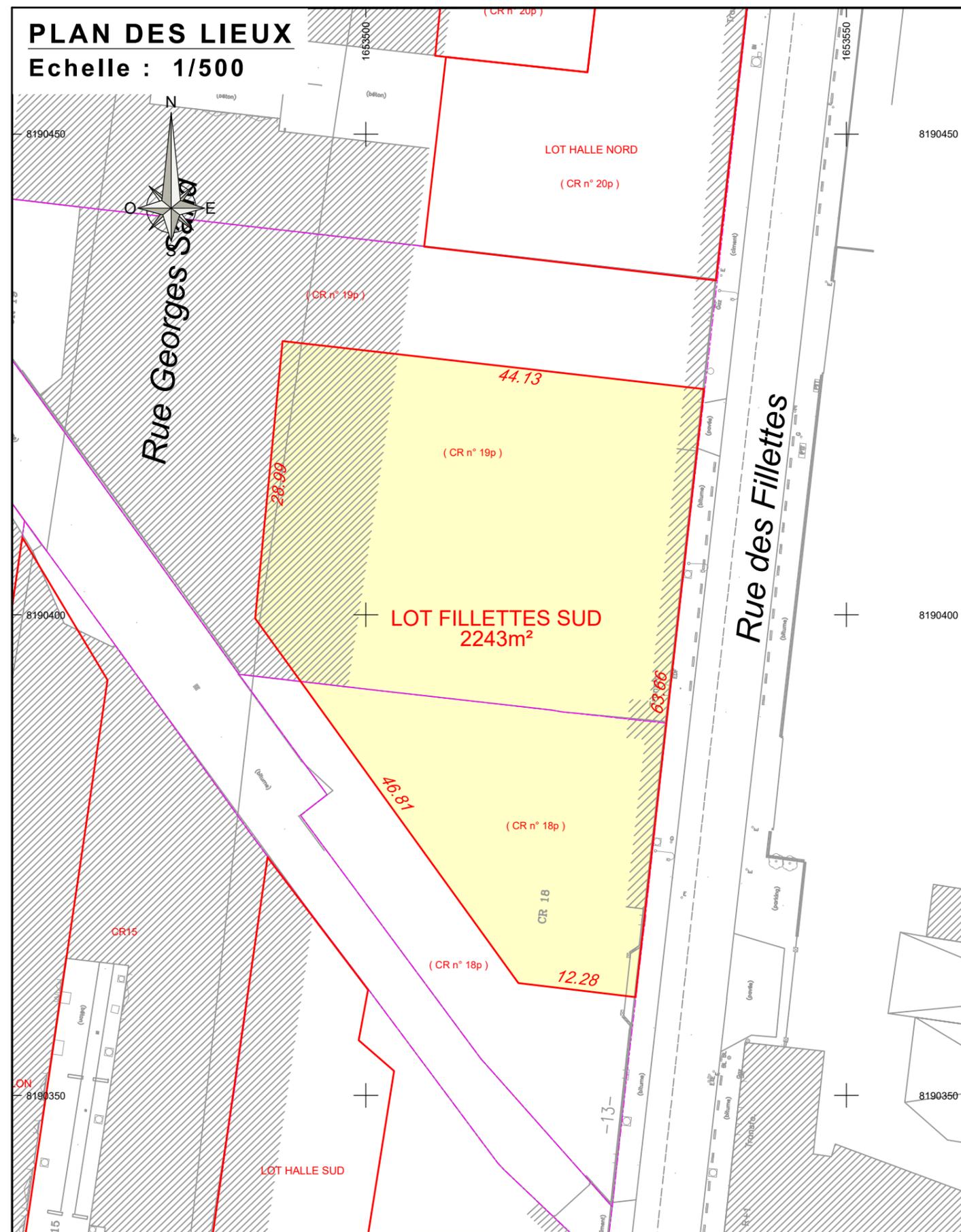
CABINET
ALTIUS
GÉOMÈTRES
EXPERTS
ASSOCIÉS

42 rue Marcelin Berthelot, B.P.74
93701 Drancy Cedex
Tél. 01 41 60 19 50
Fax 01 48 30 99 40
contact@cabinetaltius.com
www.cabinetaltius.com

CE PLAN ET SON CONTENU SONT LA PROPRIETE DU CABINET ALTIUS

PLAN DES LIEUX

Echelle : 1/500



PLAN TOPOGRAPHIQUE TRANSMIS PAR SEQUANO EN 2026.

— PLAN CADASTRAL NUMERISE NE GARANTISSANT NI LIMITES NI SUPERFICIES REELLES.



CABINET
ALTIUS
GÉOMÈTRES
EXPERTS
ASSOCIÉS

42 rue Marcelin Berthelot, B.P.74
93701 Drancy Cedex
Tél. 01 41 60 19 50
Fax 01 48 30 99 40
contact@cabinetaltius.com
www.cabinetaltius.com

VILLE DE SAINT-DENIS (93)

ZAC MONTJOIE

Secteur Sud-Est

D.12714-39 / 250373 - PLAN N° 39.3 - 03 AVRIL 2025
1271439-3CES.DWG