

Maîtrise d'oeuvre urbaine et paysagère

Six Routes - La Courneuve

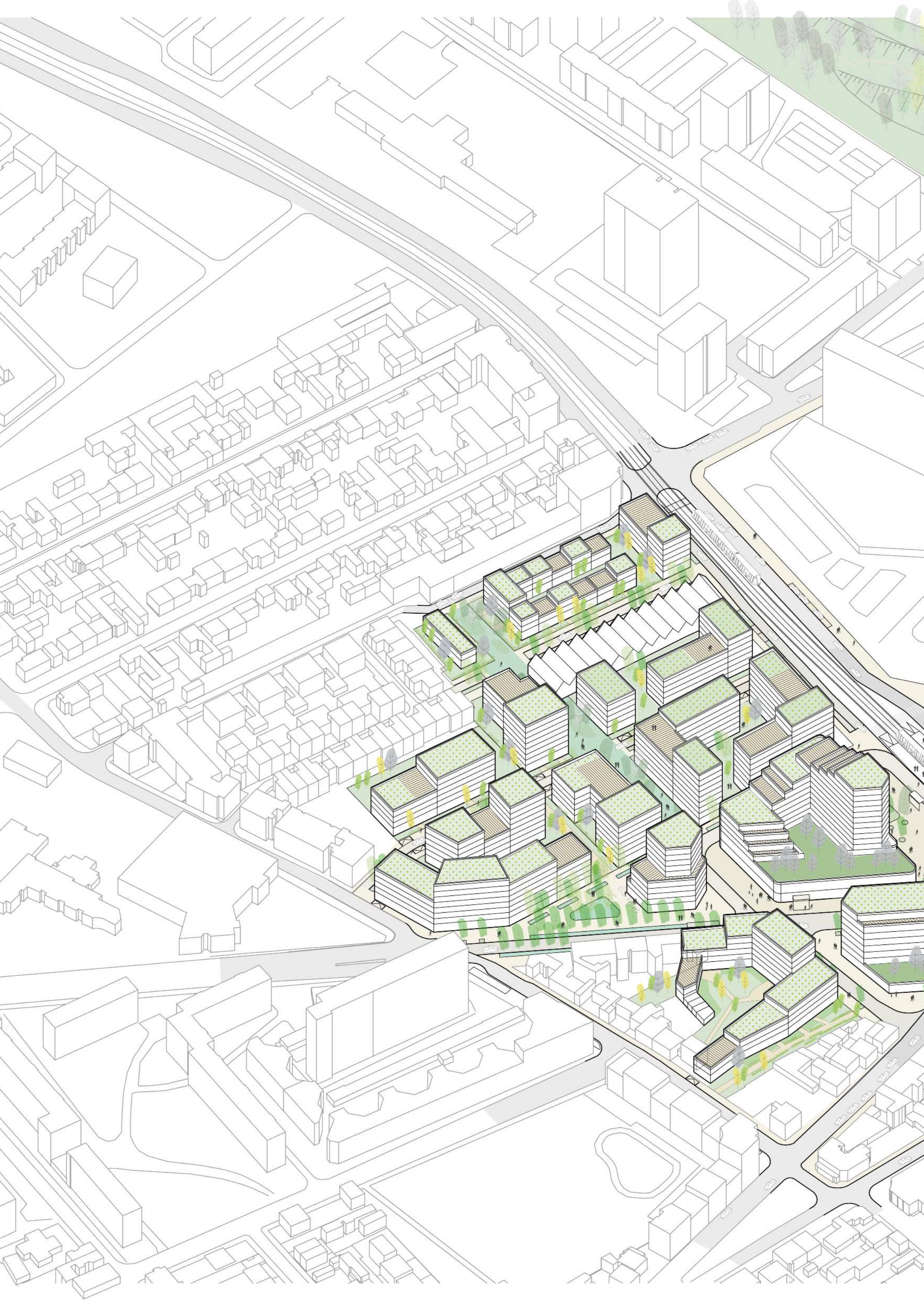
ACTUALISATION DU PLAN DIRECTEUR DE LA ZAC

1



AVRIL 2022

TVK, OLM, Alto Step, Séphia





Avant-propos	06
Périmètres	09
A. LES INVARIANTS DU PROJET URBAIN	11
A.1. Les stratégies	12
• Faire avec l'existant	12
• Renforcer les liens et mettre en réseau	14
• Habiter le parc	16
A.2. La mise en saison	18
B. LES ÉVOLUTIONS DU PLAN DIRECTEUR	25
B.1. Le plan directeur 2020	26
B.2. Le plan directeur 2022	28
B.3. Objets de l'actualisation du plan directeur	30
• Faisabilité secteur nord (lots 01 - 02 - 03)	30
• Faisabilité groupe scolaire (lots 05 - 06)	32
• AVP espace public CD93	34
• Réajustement des périmètres des lots	35
B.4. Surfaces du plan directeur 2022	36
B.5. Interfaces et points d'alerte	42
C CARTOGRAPHIE THÉMATIQUE	45
C.1. Plan guide - saison 3	46
C.2. Plan guide - saison 4	47
C.3. Le paysage - saison 3	48
C.4. Le paysage - saison 4	49
C.5. La programmation	50
C.6. Les rez-de-chaussée	51
C.7. Les lots	52
C.8. Superposition avec l'existant	53
C.9. Le plan de défense extérieure contre incendie	54
C.10. Les ordures ménagères	55
C.11. Les réseaux	56

AVANT-PROPOS

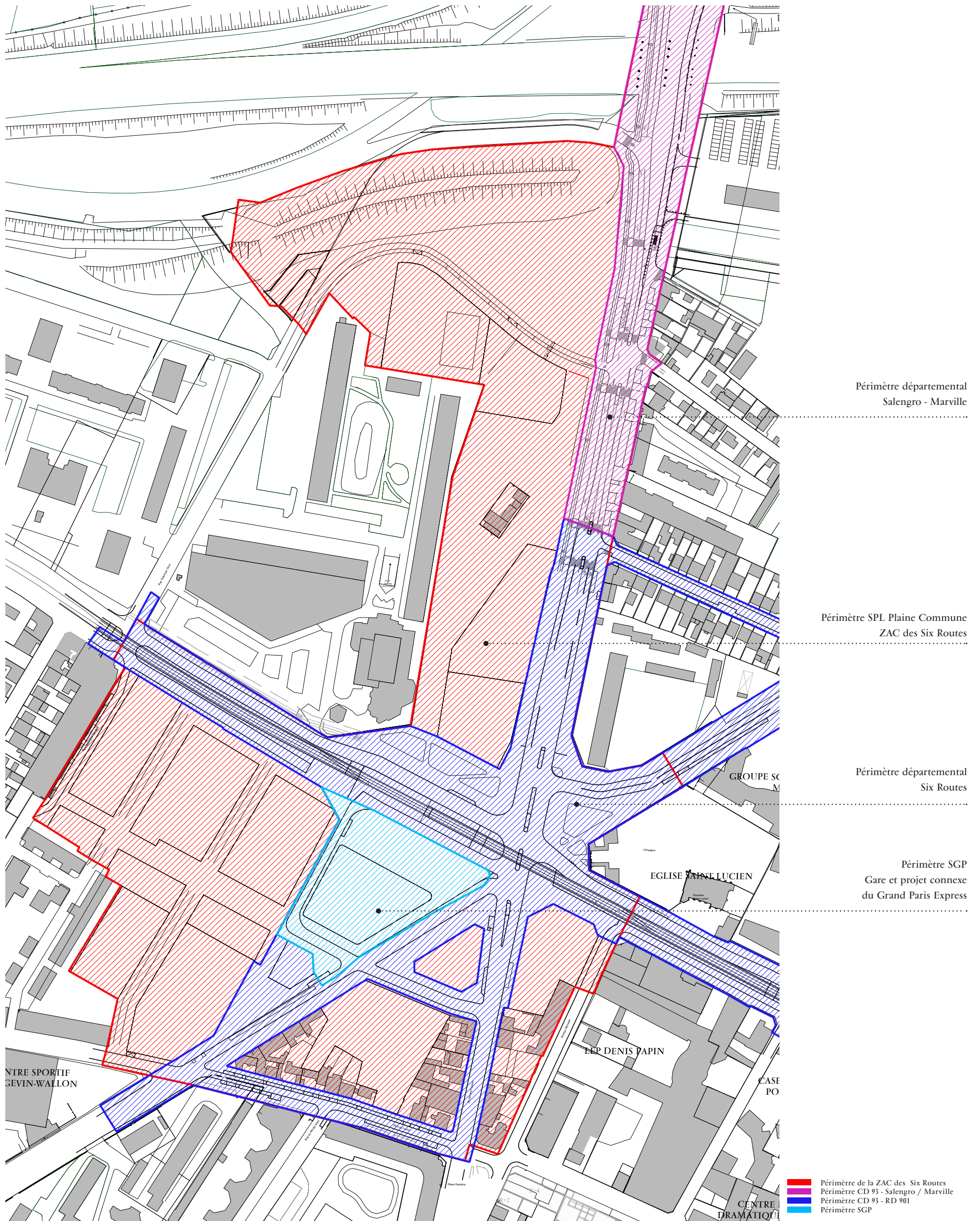
Le présent document constitue une actualisation du plan directeur établi en 2020, afin d'intégrer les différentes évolutions urbaines, notamment les faisabilités, l'intégration de l'AVP des espaces publics du CD93, ainsi que les réajustements des périmètres de lots.

Le plan directeur est un document cadre qui permet de fixer les fondamentaux du projet urbain, les lignes directrices guidant les évolutions à venir. La méthode de la scénarisation mise en place dès le début de l'étude permet de fixer ces fondamentaux, tout en laissant une certaine souplesse au projet. Celle-ci permet de tenir compte des incertitudes inhérentes à tout projet et de lui assurer une évolutivité possible dans le temps des différentes saisons. Ainsi, l'évolution du projet d'espaces publics a pu être intégrée dans le plan guide sans remise en question des fondamentaux.





PÉRIMÈTRES





LES INVARIANTS DU PROJET URBAIN

A.1. LES STRATÉGIES

FAIRE AVEC L'EXISTANT

La ville de La Courneuve a déjà amorcé et/ou identifié de nombreuses liaisons à créer ou conforter qui permettent de remailler son territoire.

L'A1 est actuellement bordée au sud de nombreux espaces ouverts qui constituent un élément essentiel dans la constitution de la ville parc. Actuellement déconnectés, peu visibles depuis le reste de la ville, une première amorce est esquissée à proximité immédiate avec le travail mené sur les espaces publics des 4000 nord. Cette réflexion devra être poursuivie afin de retrouver des liaisons douces au nord de La Courneuve permettant de rejoindre le Fort de l'Est.

Le débouché au niveau de l'avenue Salengro en constitue un point essentiel. Les traverses au niveau de la Résidence du Parc et des Cosmonautes devront également permettre d'irriguer le territoire en profondeur. Même si ces espaces aujourd'hui résidentiels ne constitueront pas forcément des lieux de destination, ils seront révélés dans le territoire et réinscrits dans des parcours.

Les espaces publics de la Courneuve possèdent d'ores et déjà des caractéristiques diverses : la butte plantée et préservée le long de l'autoroute, les jardins en coeur de résidence, et les jardins en fond de parcelle privative. Toutefois les espaces publics qui lient ces pièces de paysage sont relativement pauvres en qualité mais aussi en quantité. Les trottoirs sont étroits et encombrés,

la végétation repoussée par les infrastructures, le piéton ne trouve pas sa place dans ce méandre de routes départementales.

Toutefois certains éléments paysagers sont remarquables.

Le parc Georges Valbon est un espace vert de détente et de loisirs exceptionnel à l'envergure métropolitaine, mais qui ne profite pas suffisamment aux habitants : l'autoroute A1 l'isole de la ville de La Courneuve. Les connexions piétonnes sont rares et atrophiées par la forte présence des infrastructures routières.

L'avenue Salengro est une des portes d'entrée de La Courneuve. Cet axe nord-sud fait le lien entre le parc Georges Valbon, le parc interdépartemental des sports de Marville et le centre urbain. Sur la séquence de la ZAC, l'avenue longe une zone naturelle, composée d'un espace boisé de qualité, de terrains de sports, et au coeur de laquelle est positionné le Moulin Fayvon. Au pied de la résidence du Parc, le moulin, construit au XIX^e siècle, est le lieu choisi par l'artiste américain Monte Laster pour installer son atelier. Fondateur de l'association FACE (French American Creative Exchange), il en a fait un lieu de rencontre pour les habitants du quartier et les visiteurs du monde entier.

La présence de cet espace vert atypique est une formidable opportunité de poursuivre le système d'espace paysager et équipé existant au nord de l'autoroute A1 et de l'infiltrer

dans le sud de la ville.

L'avenue Salengro doit pouvoir permettre d'étirer le parc équipé dans la ville, afin de retisser des liens entre les quartiers habités de La Courneuve et le grand paysage.

L'aménagement de cette séquence aura donc pour enjeu de **redonner le parc à la ville et à ses habitants.**

Il sera aussi l'occasion de recréer des corridors et des continuités écologiques entre des espaces naturels existants mais isolés par les infrastructures routières.

Le moulin et le parc doivent pouvoir profiter l'un de l'autre, de leur renommée existante ou potentielle, afin de participer à la polarité des six routes, à son dynamisme et aux interactions entre les différentes composantes de la ville.

Le travail à mener sur l'espace public, notamment au niveau de la séquence sous l'A1, permettra d'affirmer le caractère à la fois paysager et urbain de l'avenue Salengro et renforcera le lien avec le parc.



Rue de la Convention (RN 186)

Le site est largement desservi par le réseau infrastructurel primaire. Ce système viaire est omniprésent sur le secteur et ne laisse que peu de place au système viaire local, dont il joue également le rôle.

Les grandes infrastructures qui traversent le site tiennent à la fois un rôle de desserte métropolitaine mais aussi locale, voire résidentielle.

Les lignes infrastructurelles qui permettent sa desserte créent en même temps, de par leur caractère très routier, de fortes ruptures dans son environnement proche. Les mobilités douces ne tiennent que peu de place dans cet important réseau.

L'analyse des lignes qui composent ce site métropolitain permet de comprendre le système d'accroche du site par rapport au tissu urbain.

Ces lignes constituent un vecteur essentiel de visibilité, de lisibilité et d'identité pour ce territoire de projet qu'il s'agit de renforcer afin de faire du site une réelle polarité à l'échelle métropolitaine et à une échelle plus locale. Elles constituent de véritables liens inter-centralités qu'il s'agit d'exploiter et de renforcer.

En tirant parti de la valeur de chaque ligne, les différents enjeux et secteurs potentiels de projets ont été identifiés et pris en compte dans le projet urbain d'ensemble.

La reconfiguration des voiries et de l'espace public sera le premier levier de transformation du secteur, activé par l'arrivée prochaine de la gare des six routes du Grand Paris Express. Le réaménagement du carrefour doit être accompagné d'une réflexion plus générale et élargie sur les infrastructures et les réseaux.

La restructuration et le redimensionnement des voies permettent de dégager un foncier conséquent qui sera un deuxième levier de transformation. L'association de ces espaces résiduels, optimisés avec le foncier disponible, dégage un espace important pour l'aménagement du quartier, devant également permettre la préservation des qualités des logements et programmes présents et conservés.



Avenue Roger Salengro (RN 301)

A.1. LES STRATÉGIES

RENFORCER LES LIENS ET METTRE EN RÉSEAU

Au-delà des connexions routières et infrastructurelles, l'ambition est ici de connecter l'ensemble des parties de la ZAC avec les quartiers avoisinants au travers de nouveaux parcours circulés mais aussi et surtout réservés aux modes doux (piétons et cycles).

Les enjeux :

- Créer des parcours à grande échelle à travers le parc Georges Valbon. Développer des parcours territoriaux équipés et programmés
- Créer des parcours fluides et apaisés depuis la gare qui articulent les entités remarquables et à mettre en valeur (tour Entrepose, moulin Fayvon, etc.).
- Créer une nouvelle articulation entre le système orthogonal des grands ensembles et le moulin Fayvon
- Faciliter des liens qui vont au-delà des noeuds infrastructurels, notamment au nord du site.

Les éléments de projet :

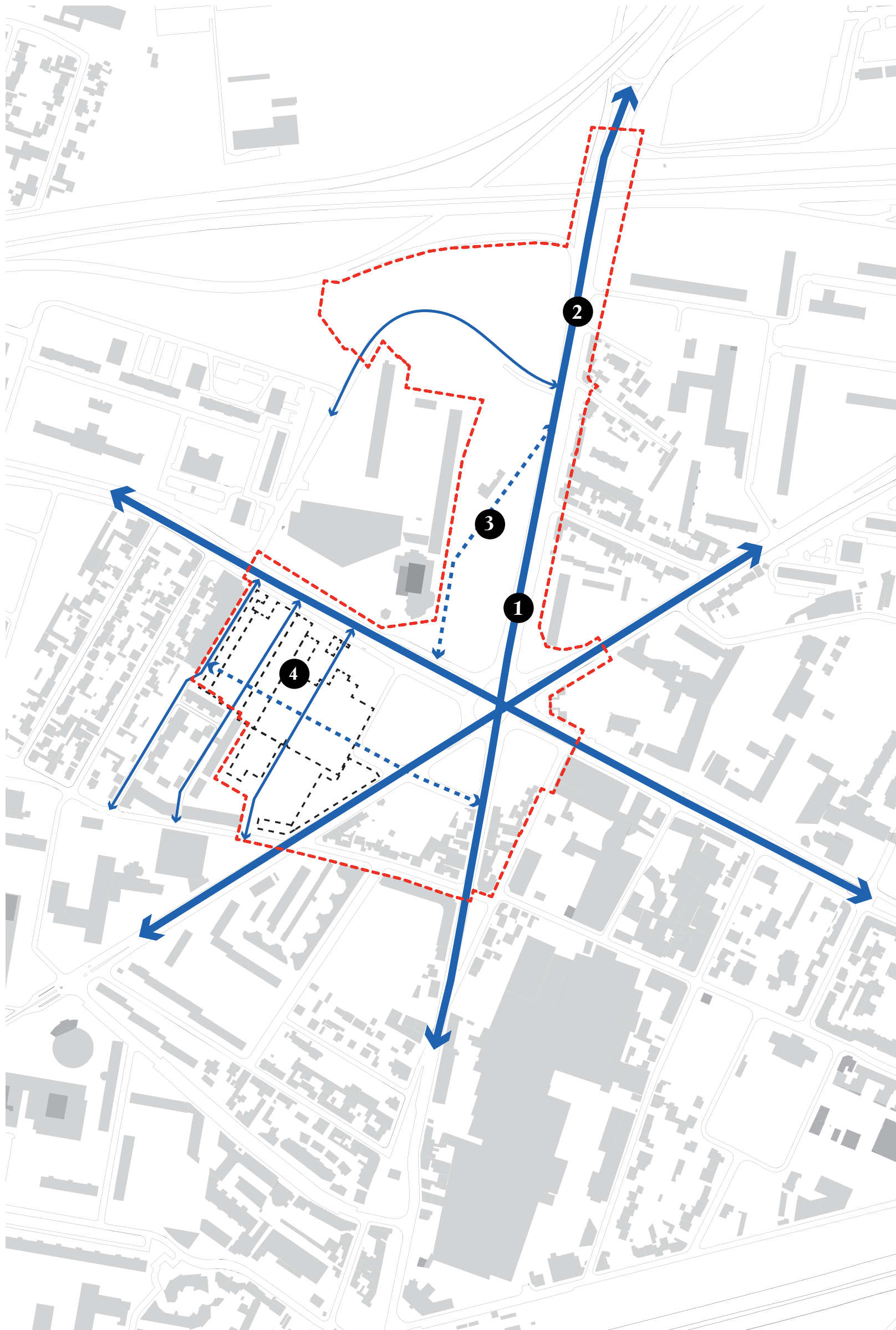
- La rue Salengro devient le support du mail planté jusqu'au parvis de la gare, qui se prolonge vers la gare RER sur le boulevard Pasteur. L'avenue est requalifiée, les voies compactées et de nouveaux trottoirs et pistes cyclables pourront faciliter les parcours et le confort d'usage.

L'objectif, hormis la réduction de la place de la voiture (et de sa vitesse), est de restructurer cet axe en un véritable boulevard urbain, sur lequel pourront s'adresser nouveaux logements et rez-de-chaussée actifs.

- L'enjeu est également d'assurer les continuités de parcours sur l'ensemble du linéaire de l'avenue, quel que soit le contexte de réaménagement (gouvernance, acteurs, etc.), y compris au-delà de l'autoroute A1.
- L'aménagement d'un parcours au travers du parc du moulin Fayvon offre une alternative aux trottoirs longeant l'avenue Salengro. C'est un parcours réservé aux modes doux permettant de connecter le plus directement possible le parc Georges Valbon et la gare du Grand Paris Express.
- Connecter c'est aussi ramifier. La partie sud-ouest de la ZAC, aujourd'hui occupée par l'activité Cartondul pourrait s'ouvrir sur les rues parallèles au travers d'un nouveau maillage.



Rue Guerman Titov , avec la cité des Cosmonautes à gauche et la Résidence du Parc sur la droite



1. Restructurer l'avenue Salengro
2. Assurer la continuité de Salengro et la qualité d'usage y compris au delà de l'A1
3. Offrir un itinéraire bis au boulevard Salengro
4. Mailler le quartier de Cartondul

- Voiries
- ▭ Périmètre de la ZAC
- Bâtiments existants
- Connexions à renforcer ou à créer

A.1. LES STRATÉGIES

HABITER LE PARC

La présence des parcs Georges Valbon et de Marville marque le paysage à l'échelle territoriale qui se caractérise par des espaces plutôt monotones, alternant pelouses et boisements sur de grandes surfaces.

Le projet a pour objectif de diffuser le parc Georges Valbon au-delà de l'A1 jusqu'au parvis de la future gare du Grand Paris Express, à travers les espaces plantés existants et nouvellement créés grâce au redressement de l'avenue Salengro.

Le projet donne une nouvelle structure végétale pour les futurs logements et ceux pré-existants. Dans un dessein de reconnecter les espaces verts entre eux, les ambitions sont les suivantes :

- Améliorer les liaisons inter-quartiers
- Améliorer pour les modes doux les liaisons majeures
- Améliorer les transversales qui irriguent les espaces ouverts résidentiels et les équipements

Une diffusion dans le territoire

La ZAC des Six Routes s'inscrit ainsi à la jonction entre ce système parc et celui de la ville. Au-delà du périmètre d'étude, les espaces verts deviennent plus morcelés au sein de la ville.

Dans sa partie nord, La Courneuve donne l'impression d'appartenir à ce grand paysage métropolitain sans pour autant que les habitants en profitent réellement.

Le parc doit dépasser la frontière de l'A1 et redonner de la qualité aux quartiers habités de La Courneuve.

Au sud de l'A1, les typologies végétales en place correspondent principalement aux grands ensembles et aux jardins privatifs du tissu pavillonnaire. Ce sont des espaces plus fragmentés, mais diversifiés qui ont le potentiel de faire partie de continuités végétales et de participer à la ville-parc.

Le projet de ZAC a pour ambition d'étirer le paysage du parc vers le centre ville.

Pour cela il est important de mettre en valeur la diversité des entités composant le paysage, tout en apportant une cohérence entre les espaces publics, aujourd'hui plutôt hétérogènes et disparates, et d'inscrire de façon contextualisée les futures constructions du quartier.

Corréler la nature à la ville

Les espaces verts et espaces construits entretiennent un rapport étroit. Le végétal s'insère au travers des masses bâties, s'étire dans les jardins particuliers et s'invite au cœur des cités et résidences.

Toutefois cette imbrication reste faible sur le périmètre opérationnel.

Le projet de ZAC a pour ambition principale d'imbriquer paysage et habitations, d'amplifier le végétal déjà présent et d'insérer de nouvelles qualités paysagères.

Ces actions pourront débiter autour du moulin Fayvon. Malgré sa position stratégique et sa programmation spécifique pouvant s'inscrire dans la dynamique du CDT « Territoire de la culture et de la création », le moulin Fayvon est aujourd'hui trop confidentiel.

Noyé dans la végétation, il reste un endroit encore trop méconnu des habitants de La Courneuve.

Le projet est l'opportunité de le révéler et de renforcer son rôle en tant que lieu de rencontre social et culturel. Il pourrait ainsi s'inscrire dans un discours lié au grand paysage et à l'inscription du parc Georges Valbon dans la ville, à travers des équipements ou programmation à la jonction entre le système parc et le système urbain.



Avenue Roger Salengro, avec le pont de traverse de l'autoroute A1 en fond et les nouveaux aménagements paysagers des 4000 nord

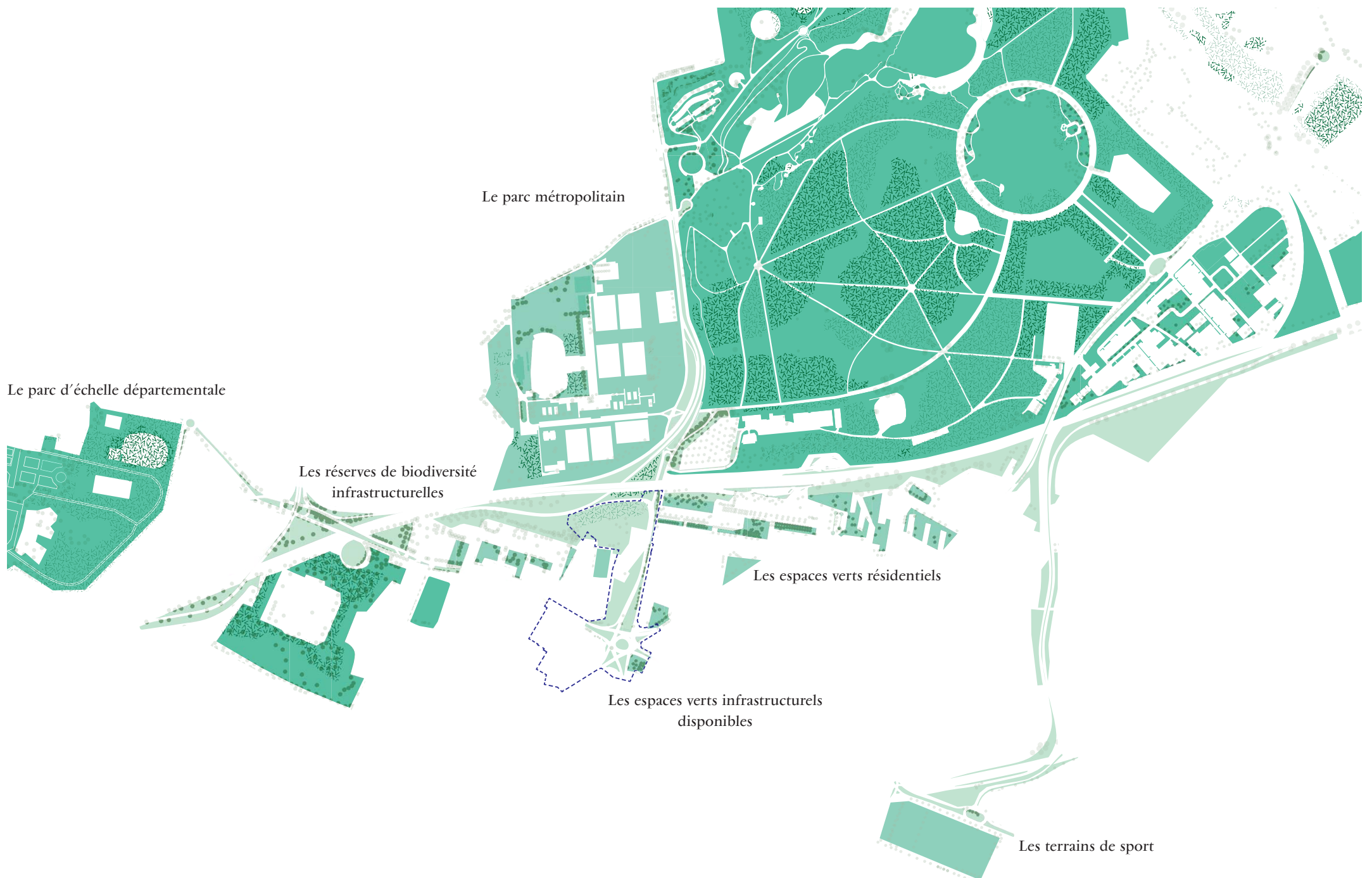
La présence de cet espace vert atypique est une formidable opportunité de poursuivre le système d'espace paysager et équipé au sein de la ville et ses quartiers habités.

Le projet doit permettre de retisser des liens entre les quartiers habités de La Courneuve et le grand paysage.

L'aménagement de la séquence du moulin a donc pour enjeu de redonner le parc à la ville et à ses habitants. Il est aussi l'occasion de recréer des corridors et des continuités écologiques entre des espaces naturels existants mais isolés par les infrastructures routières.

Construire dans cette partie très plantée n'est pas une action anodine. Il est essentiel de préserver les qualités de cet espace végétalisé, tout en le rendant attractif pour affirmer le rôle de parc équipé en lien avec le parc Georges Valbon.

L'implantation de nouveaux logements est pensée à l'image de la résidence du parc : des bâtiments au coeur de la nature. De nouveaux modes d'habiter sont proposés avec l'ambition d'habiter la nature en ville.



A.2. LA MISE EN SAISON

Le projet urbain de la ZAC des Six Routes propose une urbanisation par étapes indépendantes les unes des autres, il s'agit des saisons.

Le projet est marqué par quatre grands moments dans l'aménagement des espaces publics :

- **La saison 01** est caractérisée par la valorisation des espaces ouverts existants (la butte de l'A1, l'espace en friche autour du moulin Fayvon). Les espaces publics sont ré-inscrits dans des parcours et des continuités urbaines et paysagères. En parallèle du chantier de la gare GPE, le parc du moulin Fayvon se préfigure au travers d'aménagements légers, la promenade du parc prend place dans une matérialité provisoire. Au nord, le quartier prend forme autour de la valorisation du paysage de la butte boisée, de la création de la voie courbe et du réaménagement des trottoirs le long de l'avenue Roger Salengro. Dès la saison 01, le parcours entre le carrefour des Six Routes et le parc Georges Valbon est amorcé.
- **La saison 02** est le temps de la pérennisation des espaces publics au niveau du jardin du moulin et autour de la gare du GPE. Le parvis piéton est livré au centre d'une voie bus. La gare des Six Routes devient alors la gare du parc Georges Valbon. Les parcours sont pérennisés au travers du jardin du moulin Fayvon, la promenade revêt alors son aménagement définitif. Afin d'accompagner cette dynamique nord-sud, le premier tronçon de l'avenue Roger Salengro est réaménagé sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental 93. Enfin les abords du lot 04 sont aménagés afin d'accompagner la livraison du lot d'habitation.
- **La saison 03** se caractérise par les nombreux liens à tisser avec le centre-ville. Cette étape est marquée par le réaménagement du carrefour des Six Routes, pièce maîtresse de la ZAC.

Cet aménagement s'accompagne du dernier tronçon de l'avenue Salengro et de la création du cours urbain des mobilités, qui se connecte à la rue Langevin et la rue de l'Union. Le long du tramway T1, la rue Saint-Denis et la rue de la Convention sont réaménagées et scindées en deux parties : axe départemental principal et contre-allée au sud du tramway.

La gare du GPE peut alors se retourner vers le sud et vers le centre-ville de La Courneuve avec la création du parvis Spirit.

La saison 03 est marquée par le maintien de l'activité de Cartondul.

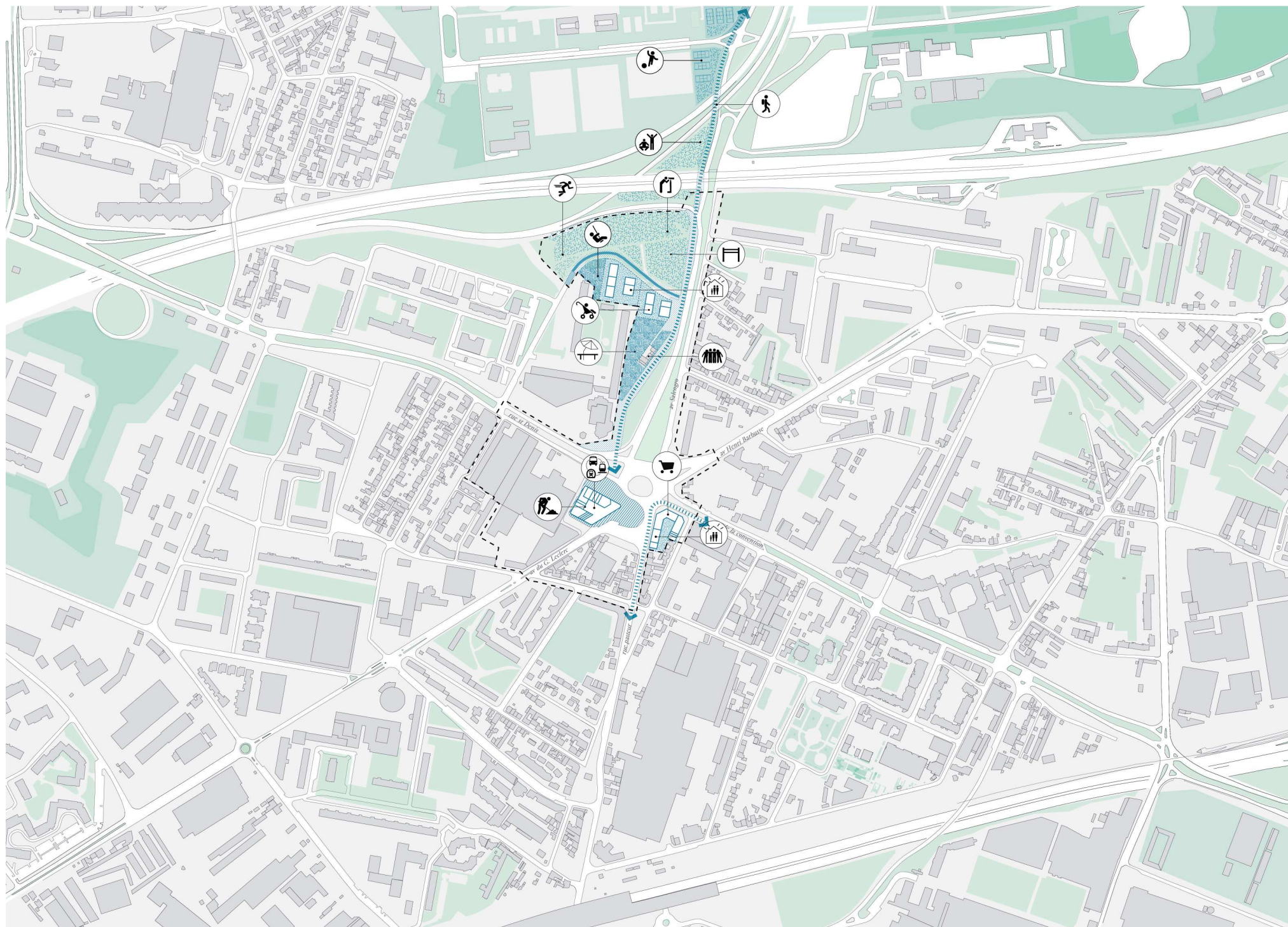
Une voie nouvelle, ici nommée rue Spirit, est créée, adressée sur la rue Langevin et dans un premier temps en cul de sac. Cette configuration, nécessite un aménagement provisoire au nord du lot 10.

- **La saison 04** marque la dernière étape d'urbanisation de la ZAC. Elle concerne spécifiquement le secteur dit Cartondul, au sud-est du périmètre d'étude. L'aménagement de ce secteur profite de la mutation des emprises d'activité (du nom de l'entreprise Cartondul) pour créer des logements en lien avec le tissu constitué, majoritairement pavillonnaire. Il est proposé ici d'interroger le patrimoine industriel existant et de proposer une reconversion possible animant le quartier au travers d'équipements, espaces de co-working, marchés, occupations éphémères, événementiel, etc. Le réaménagement du secteur Cartondul porte également sur la poursuite du maillage viaire et le déploiement de nouveaux espaces publics venant connecter la rive sud côté Langevin à la rive nord côté départementale, et aux mobilités qui l'accompagnent. La contre-allée de la rue Saint-Denis est réaménagée afin d'accompagner la programmation résidentielle du nouveau secteur.

SAISON 00 : L'ÉTAT EXISTANT



SAISON 01 : EN ATTENDANT LA GARE



Programmation saison 01

* 13 000 m² sdp logements,

soit environ 200 logements

* 440m² sdp commerces /
services

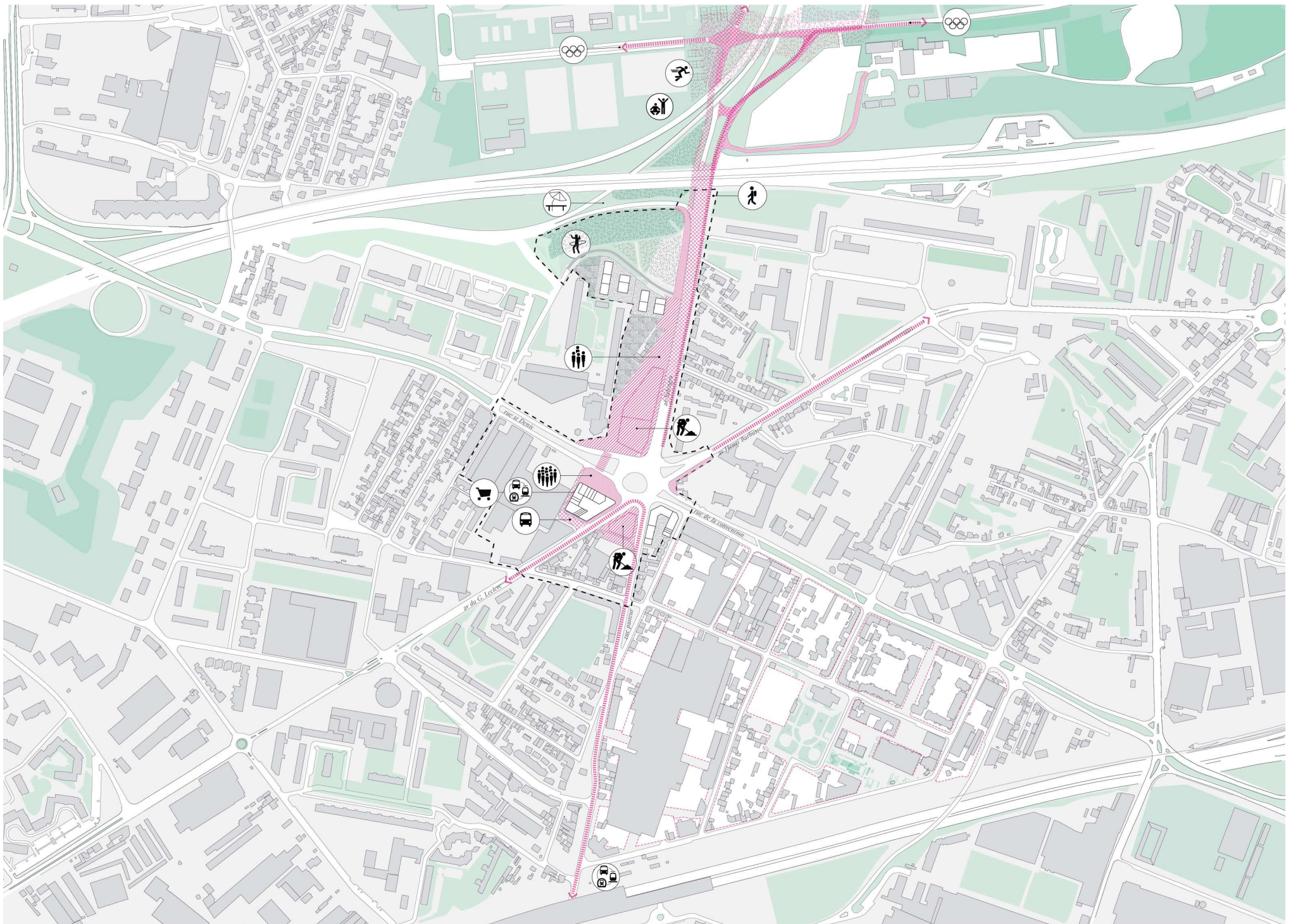
* 480 m² sdp équipements

* environ 14 000m² sdp au
total

Activer les parcours et habiter le grand paysage

- La diffusion du parc au coeur de la ville
- Habiter le parc : création de logements dans un espace paysager renforcé
- Ouvrir les espaces verts existants sur les espaces publics majeurs pour les réinscrire dans des parcours urbains et paysagers
- Activer et créer des parcours
- Animer et équiper les parcours entre ville et parc : création d'ateliers d'artistes, implantation d'une crèche, installations sportives, etc.
- Révéler le Moulin Fayvon
- Amorcer le lien avec le centre-ville grâce à l'îlot Pasteur
- Chantier en cours de la gare du Grand Paris Express
- Démarrage du chantier de réaménagement de l'avenue Salengro

SAISON 02 : LA GARE DU PARC



Programmation saison 02

- * 16 100 m² sdp logements,
soit environ 230 logements
- * 1 000 m² sdp commerces /
services
- * 4 000 m² sdp équipements

* environ 21 100 m² sdp au
total

Programmation saisons 01 + 02

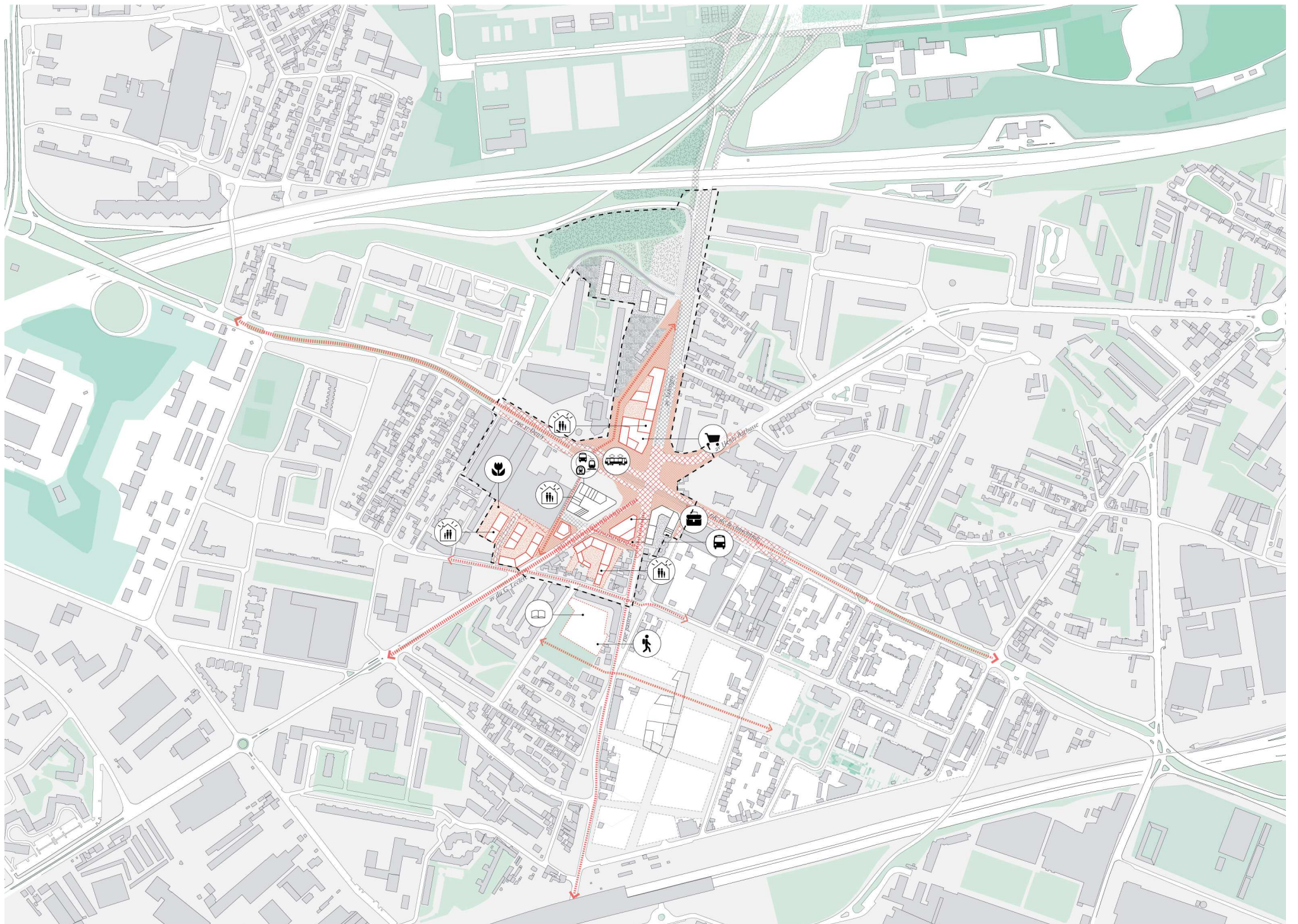
- * 29 100 m² sdp logements,
soit environ 430 logements
- * 1 440 m² sdp commerces
/ services
- * 4 480 m² sdp équipements

* environ 35 100 m² sdp au
total

La gare est là

- Renforcement des liens entre la
gare et le parc
- Réaménagement de l'avenue
Salengro et des abords du carrefour
- Réaménagement des accès aux
parcs des sports de Marville et
Georges Valbon
- Implantation de commerces et
d'activités en accompagnement du
pôle gare et en lien avec le centre-ville

SAISON 03 : INTENSIFIER LE PÔLE GARE



Programmation saison 03

- * 17 000 m² sdp logements,
soit environ 250 logements
- * 4 600 m² sdp bureaux
- * 820 m² sdp commerces /
services
- * 450 m² sdp activités

- * environ 22 870 m² sdp au
total

Programmation saisons 01 + 02 + 03

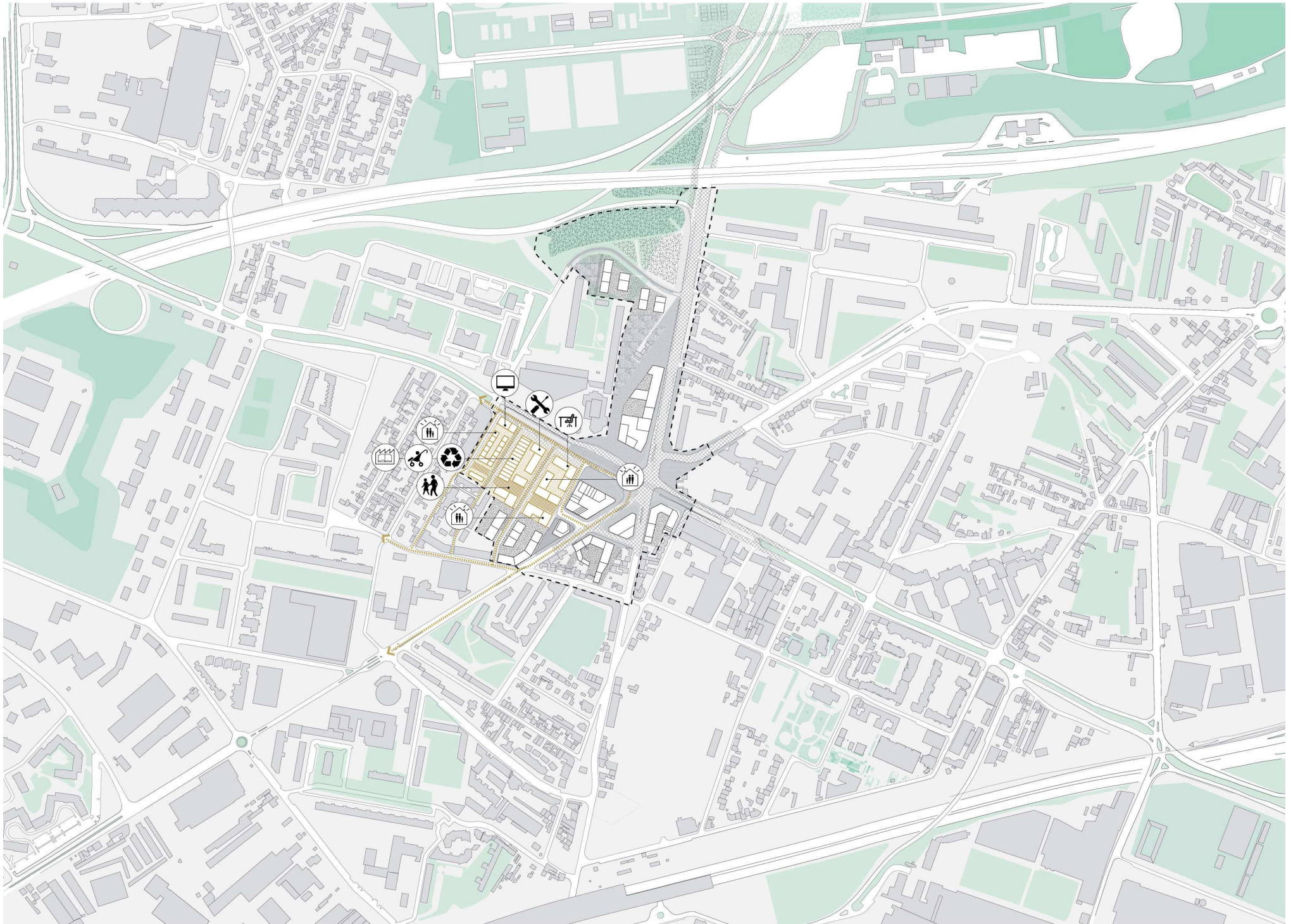
- * 46 100 m² sdp logements,
soit environ 660 logements
- * 4 600 m² sdp bureaux
- * 2 260 m² sdp commerces
/ services
- * 450 m² sdp activités
- * 4 480 m² sdp équipements

- * environ 57 890 m² sdp au
total

Tisser des liens avec le centre-ville

- Profiter de la mutation des
emprises d'activités pour créer
des logements en lien avec le tissu
constitué
- Renforcer les liens est-ouest inter-
quartiers et avec le centre-ville
- Intensification du pôle gare avec
l'arrivée de nouveaux logements et
d'un bâtiment de bureaux
- Réaménagement du carrefour des
Six Routes
- Réaménagement de la partie sud
de la Résidence du Parc : animation
et restructuration du socle de la
Tour Entrepouse, renforcement
commercial autour du Leader Price et
aménagement des espaces extérieurs

SAISON 04 : LE DEVENIR DE CARTONDUL



Programmation saison 04

- * 21 630 m² sdp logements, soit environ 260 logements
- * 420m² sdp commerces / services
- * 250 m² sdp activités
- * 1 075 m² sdp équipements
- * environ 23 375 m² sdp au total

Programmation saisons 01 + 02 + 03 + 04

- * 67 730 m² sdp logements, soit environ 1 000 logements
- * 4 600 m² sdp bureaux
- * 1 240 m² sdp commerces / services
- * 750 m² sdp activités
- * 5 600 m² sdp équipements
- * environ 80 000 m² sdp au total

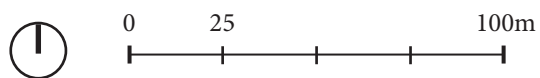
La mutation d'un site d'activité important

- Profiter de la mutation des emprises d'activités pour créer des logements en lien avec le tissu constitué
- Interroger le patrimoine industriel existant et proposer une reconversion possible animant le quartier : équipement, espaces de co-working, marchés, occupations éphémères, événementiel, etc.
- Poursuivre le maillage existant
- Proposer des formes urbaines adaptées à leur contexte et qui marquent l'intensité du pôle gare

B

LES ÉVOLUTIONS DU
PLAN DIRECTEUR

B.1. LE PLAN DIRECTEUR 2020





B.2. LE PLAN DIRECTEUR 2022

Les principales évolutions

- 1** Intégration de l'AVP des espaces publics CD93
- 2** **Faisabilité secteur nord (lots 01 - 02 - 03)**
Suppression du lot 01 : densification des lots 02 et 03
Réajustement des périmètres
Crèche déplacée sur le lot 03
Réajustement du nivellement de la rue du Moulin Fayvon
Modification du paysage privé
- 3** **Faisabilité groupe scolaire (lot 05 - 06)**
Ajout d'un groupe scolaire sur le lot 05
Modification du parking en sous-sol du groupe scolaire
- 4** **Réajustement des périmètres des lots**
Modification de la nomenclature des lots
Réajustement des lots 02, 03, 05, 06, 07, 16, 17



B.3. OBJETS DE L'ACTUALISATION DU PLAN DIRECTEUR

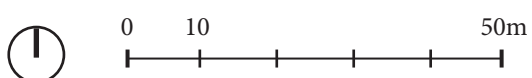
FAISABILITÉ SECTEUR NORD (LOTS 02 -03)



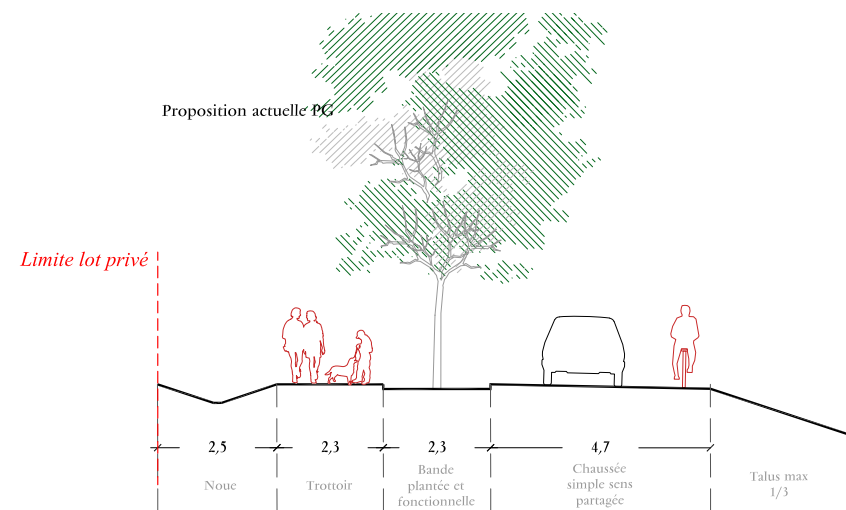
Plan guide



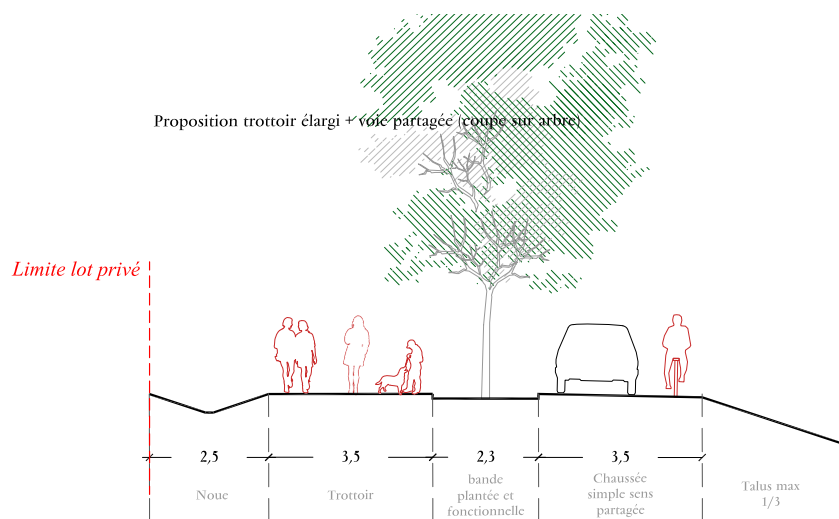
Plan schématique de principe



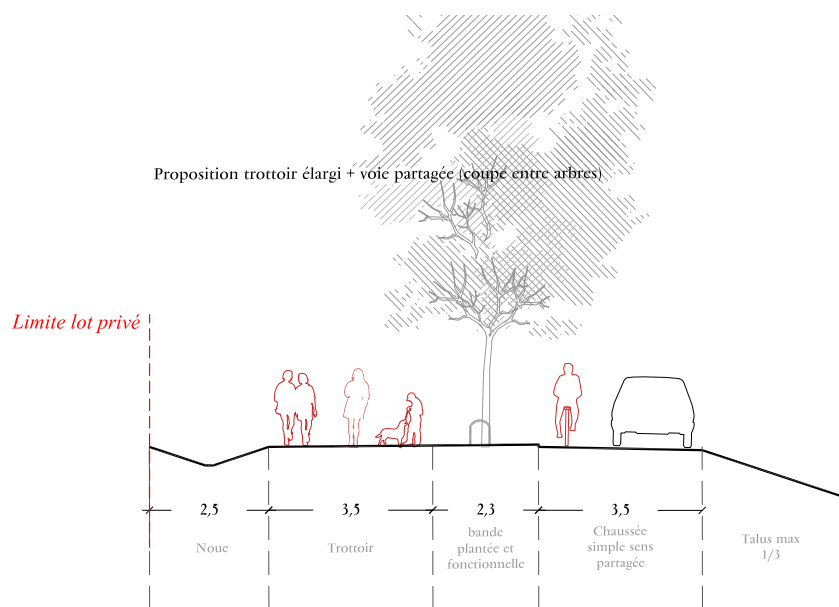
Un espace public qui laisse la place aux modes doux : piétons et cycles.
C'est une voie en simple sens, dont la chaussée est délimitée d'un côté par le talus et de l'autre par une bande fonctionnelle accueillant un alignement d'arbres et des zones de stationnement vélo et voiture. La limite avec les lots privés se fait toujours par la noue qui sert aussi pour la GEP.



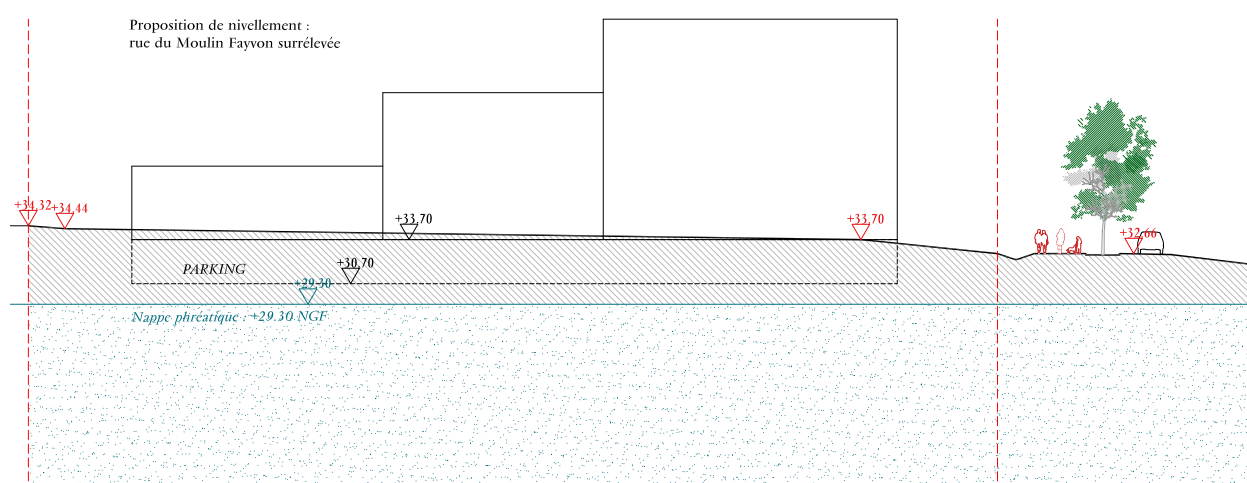
Situation actuelle du plan guide. La palce est plus largement laissée à la voiture.



Situation proposée avec un trottoir élargi, permettant une plus grande appropriation des espaces piétons. La voie partagée permet quant à elle que cycles et voitures puissent cohabiter sur la route.



Situation proposée avec un trottoir élargi, permettant une plus grande appropriation des espaces piétons. La bande fonctionnelle est parfois plantée et parfois investie par du stationnement véhicule ou vélo. Elle permet des porosités entre les deux voies.

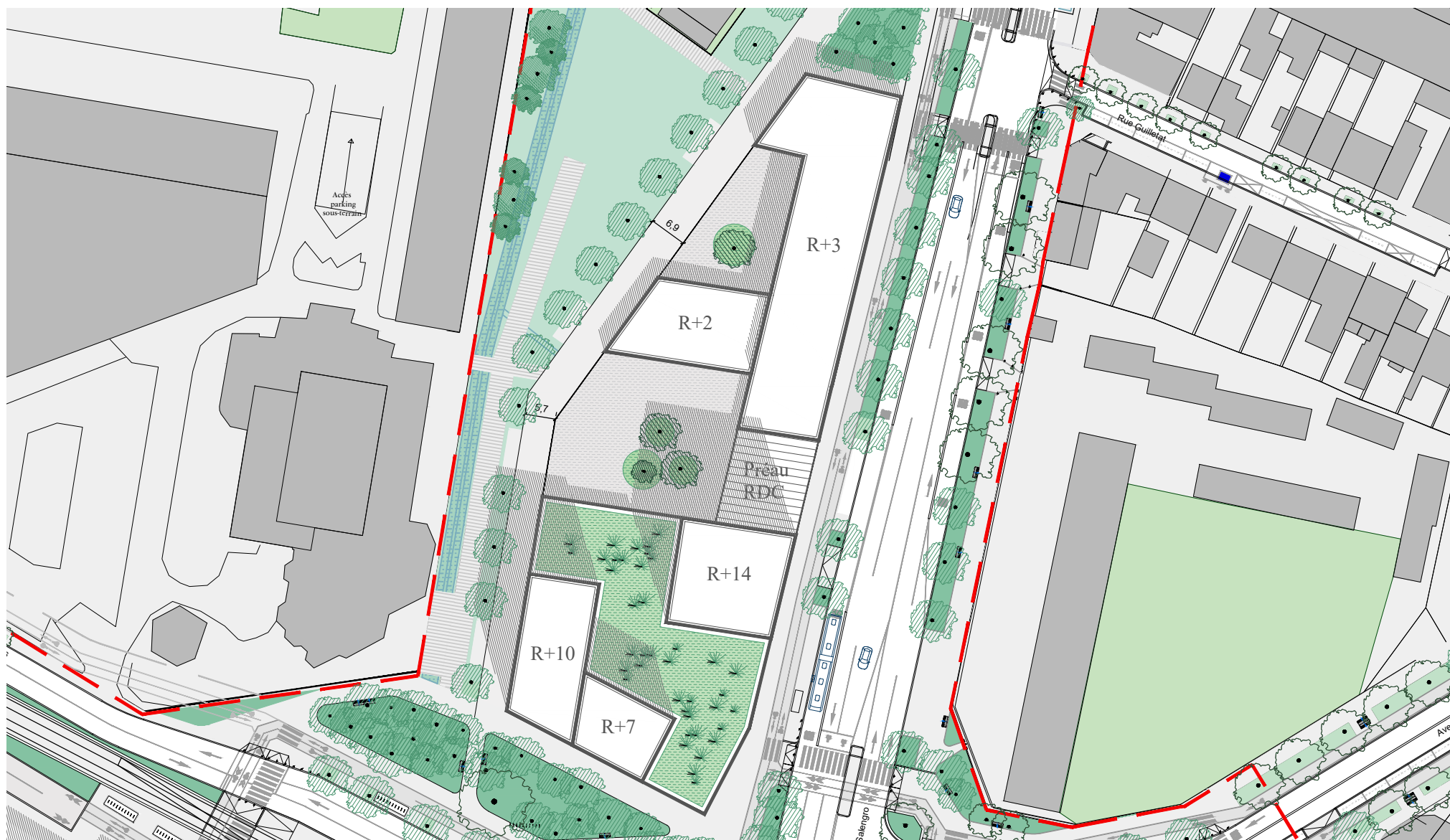


Le retravail du nivellement par rapport au nivellement existant du lot 2 nous amène à remonter la rue du moulin fayvon d'environ 1m. De cette manière l'écart de hauteur entre les halls rdc et les espaces publics est réduit.

La nappe phréatique est assez haute à cet endroit mais permet tout de même un parking enterré, les halls sont donc à niveau RDC.

B.3. OBJETS DE L'ACTUALISATION DU PLAN DIRECTEUR

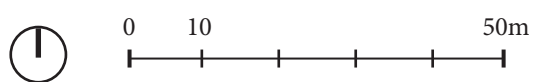
FAISABILITÉ GROUPE SCOLAIRE



Plan guide



Plan schématique de principe

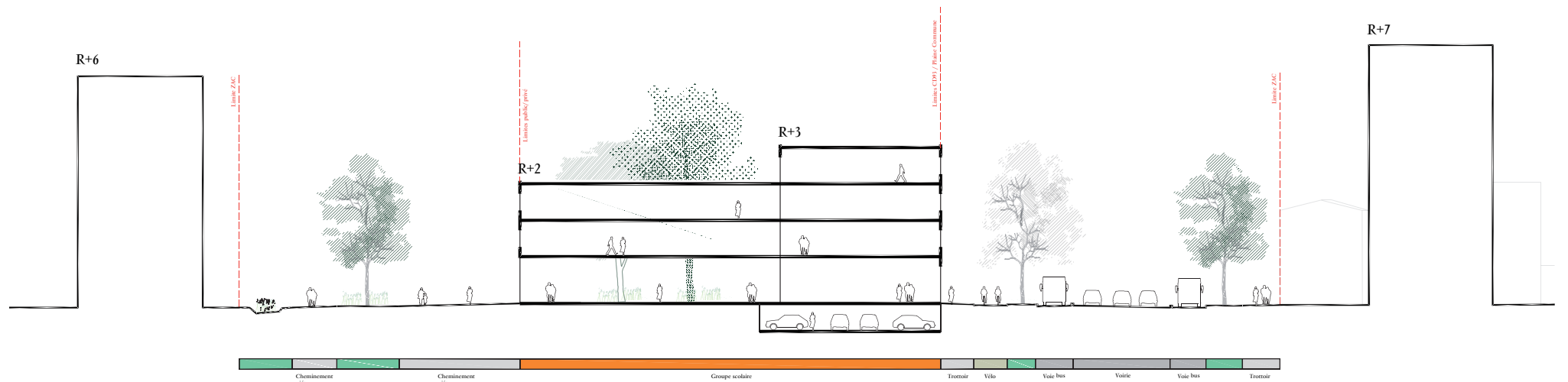




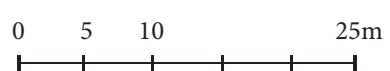
Emprise du lot : 3 000 m²
Emprise bâtie : 1 067 m²
Emprise cour : 1930 m²

Surface brute : 4 900 m²
Surface de plancher : 4 067 m²

Volumétrie

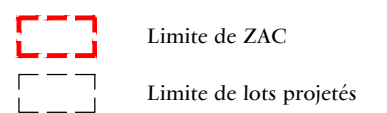


Gabarit en coupe

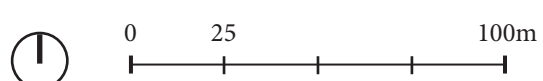
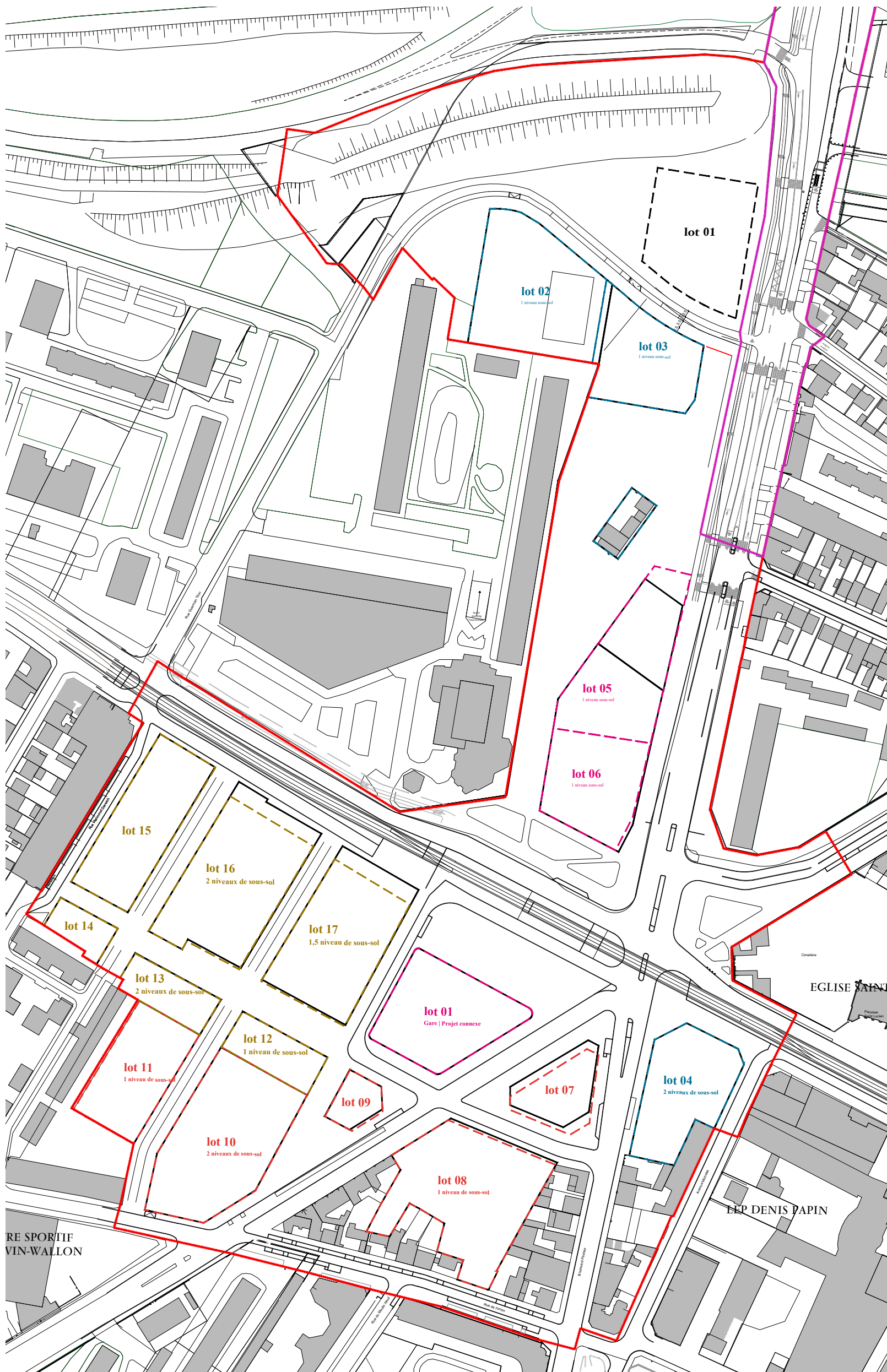


B.3. OBJETS DE L'ACTUALISATION DU PLAN DIRECTEUR

AVP ESPACE PUBLIC CD93



RÉAJUSTEMENT DES PÉRIMÈTRES DES LOTS



B.4. SURFACES DU PLAN DIRECTEUR 2022

	COEF SDP
LGMT	0,72
BUREAU	0,83
EQUIPEMENT/ACTIVITE	0,83
COMMERCE	0,93

Saison 01

Lots	Surface brute	SDP (m²)	Nombre de logements	Stationnement Objectif	Stationnement Projet	Emprise lot	COS
------	---------------	----------	---------------------	------------------------	----------------------	-------------	-----

Secteur Salengro

LOT 02	LOGEMENTS	4 968	3 577	55	27		
	BUREAUX	0	0		0		
	ACTIVITES	0	0		0		
	COM. / SERV.	0	0		0		
	EQUIPEMENTS	570	473		5		
	TOTAL	5 538	4 050	55	32		
					1 niveau		
					10		
						42	0,66
						6 163	

Bâtiment A	LOGEMENTS	3 461	2 492				
	BUREAUX	0	0		0		
	ACTIVITES	0	0		0		
	COM. / SERV.	0	0		0		
	EQUIPEMENTS	0	0		0		
	TOTAL	3 461	2 492	0	0		

Bâtiment B	LOGEMENTS	1 507	1 085				
	BUREAUX	0	0		0		
	ACTIVITES	0	0		0		
	COM. / SERV.	0	0		0		
	EQUIPEMENTS	570	473		5		
	TOTAL	2 077	1 558	0	5		
					ratio crèche	14 m² / berceau	
					Nombre	34 berceaux	
					Ratio espace extérieur	4 m²/ berceau	
					Espace extérieur	135 m²	

LOT 03	LOGEMENTS	5 116	3 684	56	28		
	BUREAUX	0	0		0		
	ACTIVITES	0	0		0		
	COM. / SERV.	0	0		0		
	EQUIPEMENTS	0	0		0		
	TOTAL	5 116	3 684	56	28		
					1 niveau		
					-2		
						26	0,60
						6 163	

Bâtiment A	LOGEMENTS	2 412	1 737	27	19		
	BUREAUX	0	0		0		
	ACTIVITES	0	0		0		
	COM. / SERV.	0	0		0		
	EQUIPEMENTS	0	0		0		
	TOTAL	2 412	1 737	27	19		

Bâtiment B	LOGEMENTS	2 704	1 947	30	15		
	BUREAUX	0	0		0		
	ACTIVITES	0	0		0		
	COM. / SERV.	0	0		0		
	EQUIPEMENTS	0	0		0		
	TOTAL	2 704	1 947	30	15		

TOTAL SALENGRO	LOGEMENTS		7 260				
	BUREAUX		0				
	ACTIVITES		0				
	COM. / SERV.		0				
	EQUIPEMENTS		473				
	TOTAL		7 734	111	60	107	

Secteur Pasteur

LOT 04	LOGEMENTS ACC	5 165	3 719	53	37		
	LOGEMENTS SOC	2 697	1 942	30	15		
	BUREAUX	0	0		0		
	ACTIVITES	0	0		0		
	COM. / SERV.	537	446		6		
	EQUIPEMENTS	0	0		0		
TOTAL	8 399	6 106	82	58			
						118	2,85
						2 143	

TOTAL PASTEUR	LOGEMENTS		5 661				
	BUREAUX		0				
	ACTIVITES		0				
	COM. / SERV.		446				
	EQUIPEMENTS		0				
	TOTAL		6 106	82	58	120	

Saison 01

TOTAL	LOGEMENTS	12 921				
	BUREAUX	0				
	ACTIVITES	0				
	COM. / SERV.	446				
	EQUIPEMENTS	473				
	TOTAL	13 840	194	118	227	1,17

OBJECTIFS

SHAB moyenne logements en accession	65 m ²	Répartition typologique	Accession libre	65%
SHAB moyenne logements en accession sociale et locatif	60 m ²		Accession sociale	5%
Coefficient SDP/SHAB	0,92		Locatif social	30%

Répartition totale des logements	SDP (m ²)	Nombre de logements	Répartition
Accession libre	8 399	119	63,16%
Accession sociale	646	10	5,26%
Locatif social	3 876	59	31,58%
	12 921	188	100,00%

PROPOSITION

SHAB moyenne logements en accession	65 m ²	Répartition typologique	Accession libre	65%
SHAB moyenne logements en accession sociale et locatif	60 m ²		Accession sociale	5%
Coefficient SDP/SHAB	0,92		Locatif social	30%

Répartition totale des logements	SDP (m ²)	Nombre de logements	Répartition
Accession libre	3 719	53	27,17%
Accession sociale	1 947	30	15,41%
Locatif social	7 255	111	57,42%
	12 921	194	100,00%

Saison 02

Lots	Surface brute	SDP (m ²)	Nombre de logements	Stationnement Objectif	Stationnement Projet	Emprise lot	COS
------	---------------	-----------------------	---------------------	------------------------	----------------------	-------------	-----

Secteur Salengro

LOT 05	LOGEMENTS	0	0	0	0
	BUREAUX	0	0		0
	ACTIVITES	0	0		0
	COM. / SERV.	0	0		0
	EQUIPEMENTS	4 900	4 067		43
	TOTAL	4 900	4 067	0	43

956	4,25
-----	------

LOT 06	LOGEMENTS	9 655	6 952	98	69
	BUREAUX	0	0		0
	ACTIVITES	0	0		0
	COM. / SERV.	1 075	1 000		17
	EQUIPEMENTS	0	0		0
	TOTAL	10 730	7 951	98	86

3 609	2,20
-------	------

LOT 01 PROG. CONNEXE	LOGEMENTS	12 706	9 148	129	91
-----------------------------	-----------	--------	-------	-----	----

TOTAL	LOGEMENTS	16 100			
	BUREAUX	0			
	ACTIVITES	0			
	COM. / SERV.	1 000			1 niveau
	EQUIPEMENTS	4 067			-26
	TOTAL	21 167	228	219	193

3,23

OBJECTIFS

SHAB moyenne logements en accession	65 m ²	Répartition typologique	Accession libre	65%
SHAB moyenne logements en accession sociale et locatif	60 m ²		Accession sociale	5%
Coefficient SDP/SHAB	0,92		Locatif social	30%

Répartition totale des logements	SDP (m ²)	Nombre de logements	Répartition
Accession libre	10 465	148	63,16%
Accession sociale	805	12	5,26%
Locatif social	4 830	74	31,58%
	16 100	235	100,00%

PROPOSITION

SHAB moyenne logements en accession	65 m ²	Répartition typologique	Accession libre	65%
SHAB moyenne logements en accession sociale et locatif	60 m ²		Accession sociale	5%
Coefficient SDP/SHAB	0,92		Locatif social	30%

Répartition totale des logements	SDP (m ²)	Nombre de logements	Répartition
Accession libre	16 100	228	100,00%
Accession sociale	0	0	0,00%
Locatif social	0	0	0,00%
	16 100	228	100,00%

Saison 03

Lots	Surface brute	SDP (m ²)	Nombre de logements	Stationnement Objectif	Stationnement Projet	Emprise lot	COS
------	---------------	-----------------------	---------------------	------------------------	----------------------	-------------	-----

Secteur Pasteur

LOT 07	LOGEMENTS	0	0	0	0	0 niveau -56	0	1 058	4,83
	BUREAUX	5 544	4 602		48				
	ACTIVITES	0	0		0				
	COM. / SERV.	619	514		7				
	EQUIPEMENTS	0	0		0				
TOTAL		6 163	5 115	0	56				

LOT 08	LOGEMENTS	6 416	4 620	71	35	1 niveau 26	63	4 392	1,10
	BUREAUX	0	0		0				
	ACTIVITES	268	222		1				
	COM. / SERV.	0	0		0				
	EQUIPEMENTS	0	0		0				
TOTAL		6 684	4 842	71	37				

TOTAL PASTEUR	LOGEMENTS	4 620							
	BUREAUX	4 602							
	ACTIVITES	222							
	COM. / SERV.	514							
	EQUIPEMENTS	0							
TOTAL		9 957	71	93	63				

Secteur Spirit

LOT 09	LOGEMENTS	2 988	2 151	33	23	0 niveau -26	0	4 431	0,55
	BUREAUX	0	0		0				
	ACTIVITES	0	0		0				
	COM. / SERV.	365	303		3				
	EQUIPEMENTS	0	0		0				
TOTAL		3 353	2 454	33	26				

LOT 10	LOGEMENTS	9 667	7 815	114	65	2 niveaux 43	111	4 431	1,81
	BUREAUX	0	0		0				
	ACTIVITES	268	222		3				
	COM. / SERV.	0	0		0				
	EQUIPEMENTS	0	0		0				
TOTAL		9 935	8 037	114	68				

Bâtiment A	LOGEMENTS	2 711	1 952	30	15
	LOGEMENTS	1 187	855	13	7
	BUREAUX	0	0		0
	ACTIVITES	0	0		0
	COM. / SERV.	0	0		0
	EQUIPEMENTS	0	0		0
TOTAL		3 898	2 807	43	22

Bâtiment B	LOGEMENTS	6 956	5 008	71	50
	BUREAUX	0	0		0
	ACTIVITES	268	222		3
	COM. / SERV.	0	0		0
	EQUIPEMENTS	0	0		0
TOTAL		7 224	5 231	71	53

LOT 11	LOGEMENTS	3 614	2 602	37	26	1 niveau 0	26	2 079	1,25
	BUREAUX	0	0		0				
	ACTIVITES	0	0		0				
	COM. / SERV.	0	0		0				
	EQUIPEMENTS	0	0		0				
TOTAL		3 614	2 602	37	26				

TOTAL SPIRIT	LOGEMENTS	12 568							
	BUREAUX	0							
	ACTIVITES	222							
	COM. / SERV.	303							
	EQUIPEMENTS	0							
TOTAL		13 094	184	93	152				

Saison 03 sans résidence du parc

TOTAL	LOGEMENTS	17 188				
	BUREAUX	4 602				
	ACTIVITES	445				
	COM. / SERV.	817				
	EQUIPEMENTS	0				
TOTAL		23 051	255	186	215	2,25

OBJECTIFS

SHAB moyenne logements en accession	65 m ²	Répartition typologique	Accession libre	65%
SHAB moyenne logements en accession sociale et locatif	60 m ²		Accession sociale	5%
Coefficient SDP/SHAB	0,92		Locatif social	30%

Répartition totale des logements	SDP (m ²)	Nombre de logements	Répartition
Accession libre	11 172	158	63,16%
Accession sociale	859	13	5,26%
Locatif social	5 156	79	31,58%
	17 188	250	100,00%

PROPOSITION

SHAB moyenne logements en accession	65 m ²	Répartition typologique	Accession libre	65%
SHAB moyenne logements en accession sociale et locatif	60 m ²		Accession sociale	5%
Coefficient SDP/SHAB	0,92		Locatif social	30%

Répartition totale des logements	SDP (m ²)	Nombre de logements	Répartition
Accession libre	10 616	150	59,86%
Accession sociale	0	0	0,00%
Locatif social	6 571	101	40,14%
	17 188	251	100,00%

Saison 04

Lots	Surface brute	SDP (m ²)	Nombre de logements	Stationnement Objectif	Stationnement Projet	Emprise lot
------	---------------	-----------------------	---------------------	------------------------	----------------------	-------------

Secteur Spirit

LOT 12	LOGEMENTS ACC	3 200	2 304	33	23		
	LOGEMENTS ACC	863	621	10	5		
	BUREAUX	0	0		0		
	ACTIVITES	0	0		0		
	COM. / SERV.	179	149		0	1 niveau	
	EQUIPEMENTS	0	0		0	-5	
	TOTAL	4 242	3 074	42	28	23	1 665

LOT 13	LOGEMENTS	3 815	2 747	42	29		
	BUREAUX	0	0		0		
	ACTIVITES	0	0		0		
	COM. / SERV.	0	0		0	1 niveau	
	EQUIPEMENTS	0	0		0	-8	
	TOTAL	3 815	2 747	42	29	21	955

TOTAL SPIRIT	LOGEMENTS		5 672				
	BUREAUX		0				
	ACTIVITES		0				
	COM. / SERV.		149				
	EQUIPEMENTS		0				
	TOTAL		5 821	84	57	44	

Secteur Cartondul

LOT 14	LOGEMENTS	349	251	4	2		
	BUREAUX	0	0	0	0		
	ACTIVITES	0	0	0	0		
	COM. / SERV.	0	0	0	0	0 niveau	
	EQUIPEMENTS	0	0	0	0	-2	
	TOTAL	349	251	4	2	0	540

LOT 15	LOGEMENTS	4 433	3 192	45	32		
	BUREAUX	0	0		0		
	ACTIVITES	77	64		1		
	COM. / SERV.	0	0		0	2 niveaux	
	EQUIPEMENTS	0	0		0	-9	
	TOTAL	4 510	3 256	45	33	24	2 465

Bâtiment A	LOGEMENTS	1 892	1 362	19	13		
	BUREAUX	0	0		0		
	ACTIVITES	77	64		1		
	COM. / SERV.	0	0		0		
	EQUIPEMENTS	0	0		0		
	TOTAL	1 969	1 426	19	14		

Bâtiment B	LOGEMENTS	2 541	1 830	26	13		
	BUREAUX	0	0		0		
	ACTIVITES	0	0		0		
	COM. / SERV.	0	0		0		
	EQUIPEMENTS	0	0		0		
	TOTAL	2 541	1 830	26	13		

LOT 16	LOGEMENTS	4 700	3 384	52	26		
	BUREAUX	0	0		0		
	ACTIVITES	108	90		1		
	COM. / SERV.	0	0		0	1 niveau	
	EQUIPEMENTS	1 294	1 074		11	62	
	TOTAL	6 102	4 548	52	38	100	3 751

Bâtiment A	LOGEMENTS	0	0	0	0		
	BUREAUX	0	0		0		
	ACTIVITES	0	0		0		
	COM. / SERV.	0	0		0		
	EQUIPEMENTS	1 294	1 074		11		
	TOTAL	1 294	1 074	0	11		

Bâtiment B	LOGEMENTS	3 600	2 592	40	20		
	BUREAUX	0	0		0		
	ACTIVITES	108	90		1		
	COM. / SERV.	0	0		0		
	EQUIPEMENTS	0	0		0		
	TOTAL	3 708	2 682	40	21		

LOT 17	LOGEMENTS	11 890	9 131	130	91	1 niveau 25	119	3 258	2,91
	BUREAUX	0	0		0				
	ACTIVITES	116	96		1				
	COM. / SERV.	323	268		2				
	EQUIPEMENTS	0	0		0				
	TOTAL	12 329	9 495	130	94				

Bâtiment A	LOGEMENTS	6 200	4 464	63	44	7353 BRUT INITIAL	53
	BUREAUX	0	0		0		
	ACTIVITES	0	0		0		
	COM. / SERV.	323	268		2		
	EQUIPEMENTS	0	0		0		
	TOTAL	6 523	4 732	63	47		

Bâtiment B	LOGEMENTS AC	5 690	4 097	58	41	6153 BRUT INITIAL	37
	LOGEMENTS AC	792	570	9	4		
	BUREAUX	0	0		0		
	ACTIVITES	116	96		1		
	COM. / SERV.	0	0		0		
	EQUIPEMENTS	0	0		0		
	TOTAL	6 598	4 763	67	46		

TOTAL CARTONDUL	LOGEMENTS	15 958			
	BUREAUX	0			
	ACTIVITES	250			
	COM. / SERV.	268			
	EQUIPEMENTS	1 074			
	TOTAL	17 550	231	167	243

Saison 04

TOTAL	LOGEMENTS	21 630			
	BUREAUX	0			
	ACTIVITES	250			
	COM. / SERV.	417			
	EQUIPEMENTS	1 074			
	TOTAL	23 371	315	224	287

OBJECTIFS

SHAB moyenne logements en accession	65 m ²	Répartition typologique	Accession libre	65%
SHAB moyenne logements en accession sociale et locatif	60 m ²		Accession sociale	5%
Coefficient SDP/SHAB	0,92		Locatif social	30%

Répartition totale des logements	SDP (m ²)	Nombre de logements	Répartition
Accession libre	14 060	199	63,16%
Accession sociale	1 082	17	5,26%
Locatif social	6 489	99	31,58%
TOTAL	21 630	315	100,00%

PROPOSITION

SHAB moyenne logements en accession	65 m ²	Répartition typologique	Accession libre	65%
SHAB moyenne logements en accession sociale et locatif	60 m ²		Accession sociale	5%
Coefficient SDP/SHAB	0,92		Locatif social	30%

Répartition totale des logements	SDP (m ²)	Nombre de logements	Répartition
Accession libre	15 225	215	68,69%
Accession sociale	1 192	18	5,82%
Locatif social	5 214	80	25,48%
TOTAL	21 630	314	100,00%

COEFFICIENTS CALCUL SURFACES

COEF SDP	
LGMT	0,72
BUREAU	0,83
EQUIPEMENT/ACTIVITE:	0,83
COMMERCE	0,93

TOTAL	LOGEMENTS				
	LOGEMENTS	67 839			
	BUREAUX	4 602			
	ACTIVITES	695			
	COM. / SERV.	2 679			
	EQUIPEMENTS	5 614			
	TOTAL	81 428	991	748	922

PROPOSITION SAISONS 01 02 03 04

SHAB moyenne logements en accession	65 m ²	partition typologique	Accession libre	65%
SHAB moyenne logements en accession sociale et locatif	60 m ²		Accession sociale	5%
Coefficient SDP/SHAB	0,92		Locatif social	30%

Répartition totale des logements	SDP (m ²)	Nombre de logements	Répartition
Accession libre	44 095	624	63,16%
Accession sociale	3 392	52	5,26%
Locatif social	20 352	312	31,58%
		988	100,00%

OBJECTIFS

SHAB moyenne logements en accession	65 m ²	partition typologique	Accession libre	65%
SHAB moyenne logements en accession sociale et locatif	60 m ²		Accession sociale	5%
Coefficient SDP/SHAB	0,92		Locatif social	30%

Répartition totale des logements sans Cartondul	SDP (m ²)	Nombre de logements	Répartition
Accession libre	30 036	425	63,16%
Accession sociale	2 310	35	5,26%
Locatif social	13 863	213	31,58%
	46 209	673	100,00%

PROPOSITION SAISONS 01 02 03

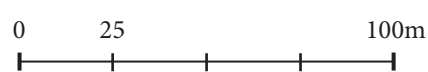
SHAB moyenne logements en accession	65 m ²	partition typologique	Accession libre	65%
SHAB moyenne logements en accession sociale et locatif	60 m ²		Accession sociale	5%
Coefficient SDP/SHAB	0,92		Locatif social	30%

Répartition totale des logements sans Cartondul	SDP (m ²)	Nombre de logements	Répartition	Delta
Accession libre	30 435	431	64,04%	399
Accession sociale	1 947	30	4,44%	-364
Locatif social	13 827	212	31,52%	-36
	46 209	673	100,00%	



B.5. INTERFACES ET POINTS D'ALERTE

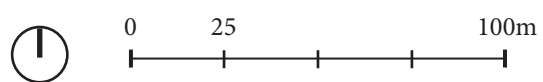
Les points d'alerte

- 1 Périmètres lots / espaces publics**
Réajustement du projet d'espaces public à opérer en vue des modifications des lots
- 2 Interfaces lots / espaces publics**
Entrées charretières manquantes
- 3** Problème de superposition entre le plan AVP et le plan espace public au nord (périmètre départemental Salengro-Marville)
- 4 Interface lots Cartondul / espaces publics**
Desserte des lots manquante (depuis la rue Saint-Denis)
- 5 Connexion avec le mail piéton au droit du lot 06**
Une continuité visuelle vers le parc du Moulin Fayvon doit être préservée tout en ménageant un accès véhicules techniques et de sécurité d'une largeur de 4m
- 6 Omniprésence des arceaux et abris vélos**
Les objectifs de stationnements vélos doivent être croisés avec d'autres enjeux essentiels des espaces publics : désimperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales, plantation d'arbres et création d'espaces ombragés, lisibilité et clarté des parcours, etc. Une partie de ces abris peut être uniquement constituée d'arceaux afin de limiter l'impact visuel des édifices.
- 7 Matériaux de sol**
Les trottoirs sont prévus en enrobé avec une bordure en granit de 20cm limitant celui-ci côté ZAC. Attention, cette bordure se retrouvera à terme au milieu du trottoir de 6m et marquera une réelle séparation des cheminements.





 Limite de ZAC
 Limite de lots projetés








CARTOGRAPHIE
THÉMATIQUE




C.1. PLAN GUIDE - SAISON 3

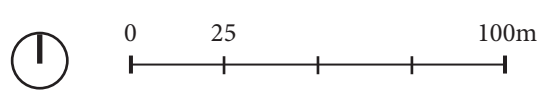


-  Limite de ZAC
-  Limite de lots projetés
-  Bâti projetés

C.2. PLAN GUIDE - SAISON 4




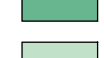





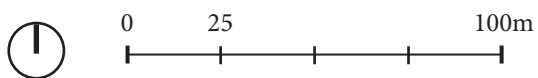
-  Limite de ZAC
-  Limite de lots projetés
-  Bâti projetés



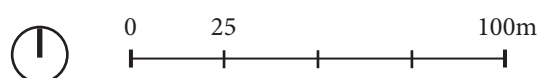
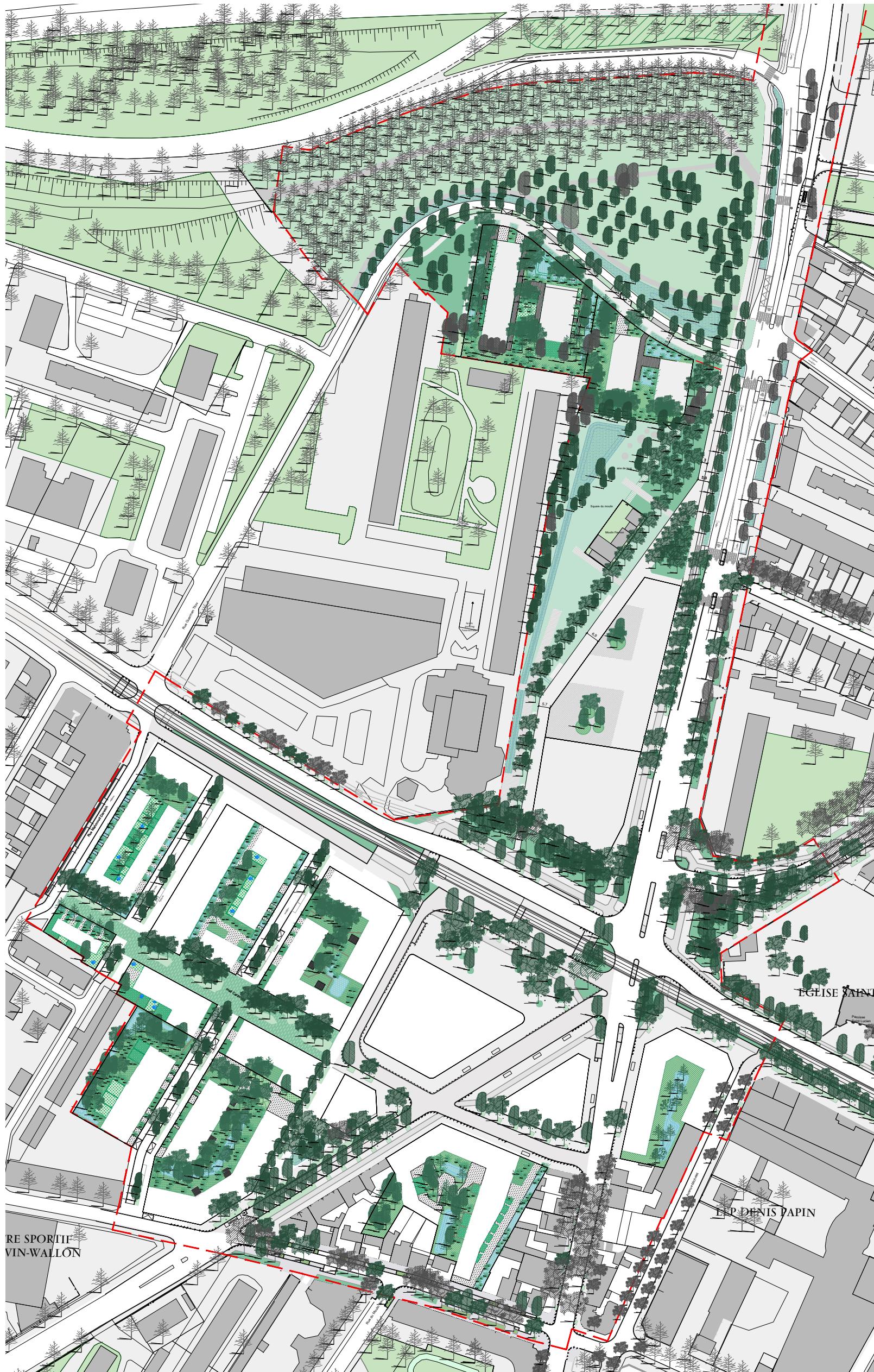
C.3. LE PAYSAGE - SAISON 3



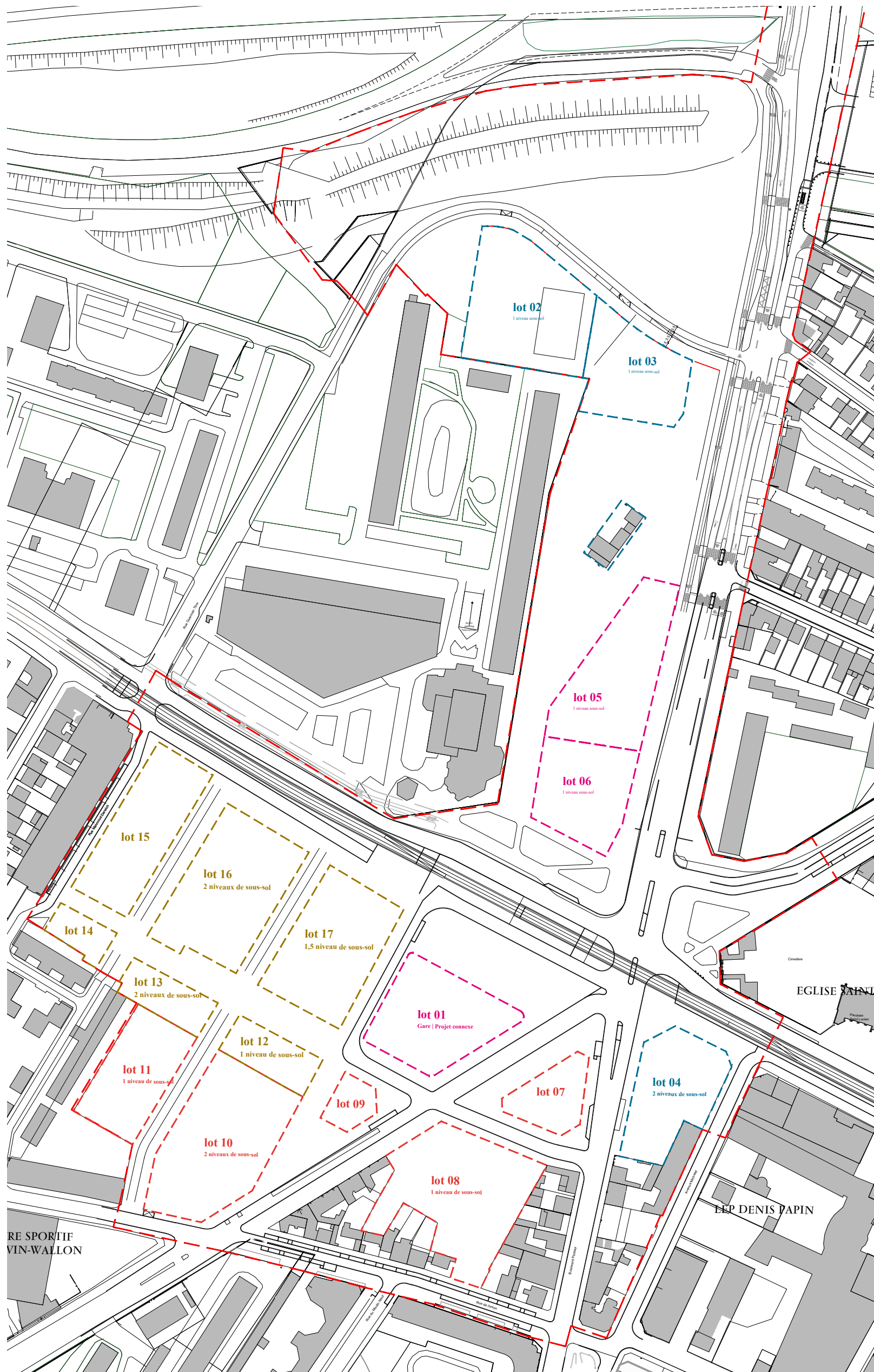
-  Arbre projeté
-  Arbre existant
-  Bande plantée humide
-  Bande plantée sèche
-  Pelouse
-  Sol semi-imperméable
-  Pontons



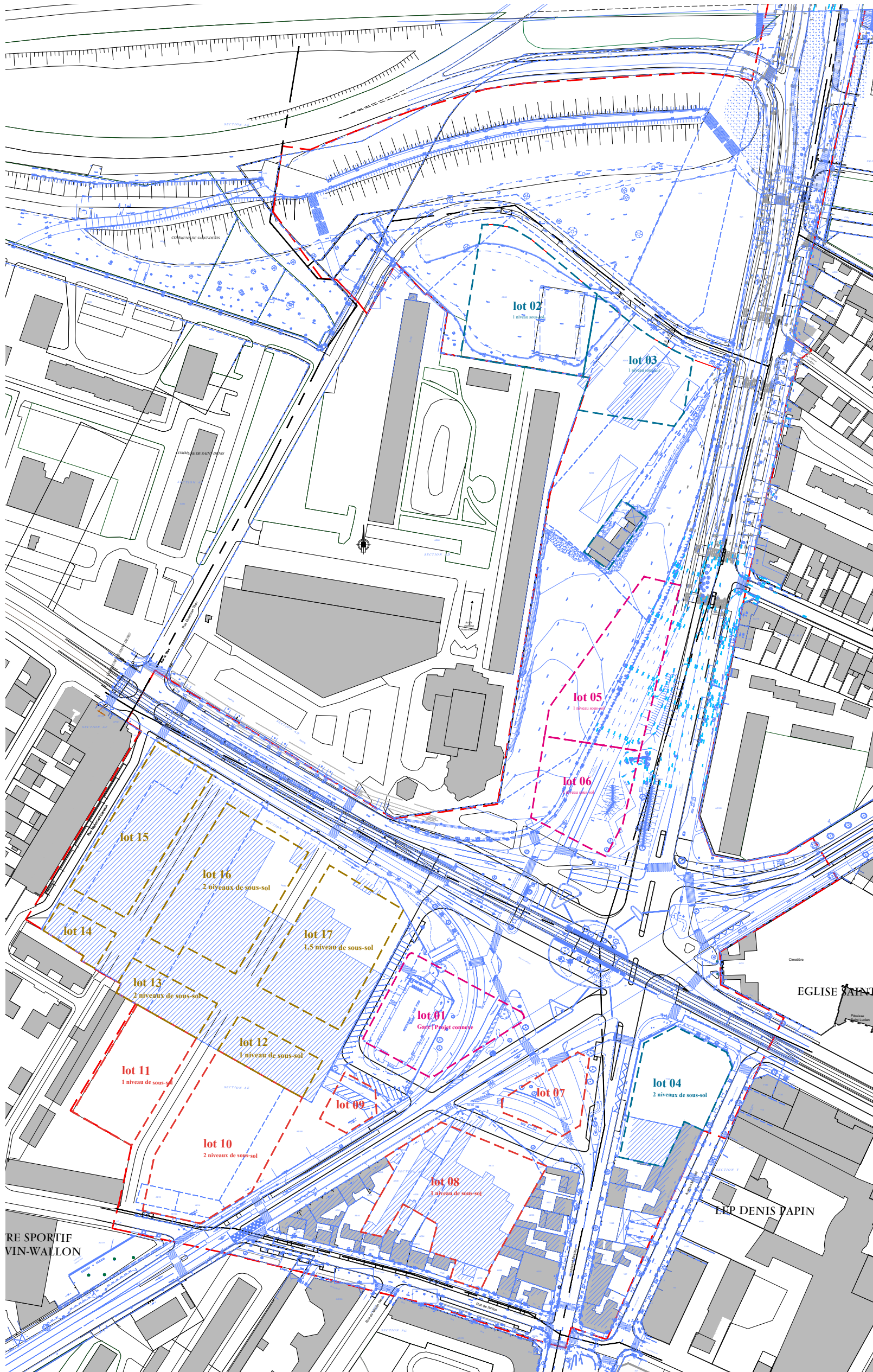
C.4. LE PAYSAGE - SAISON 4



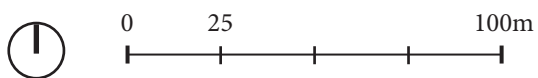
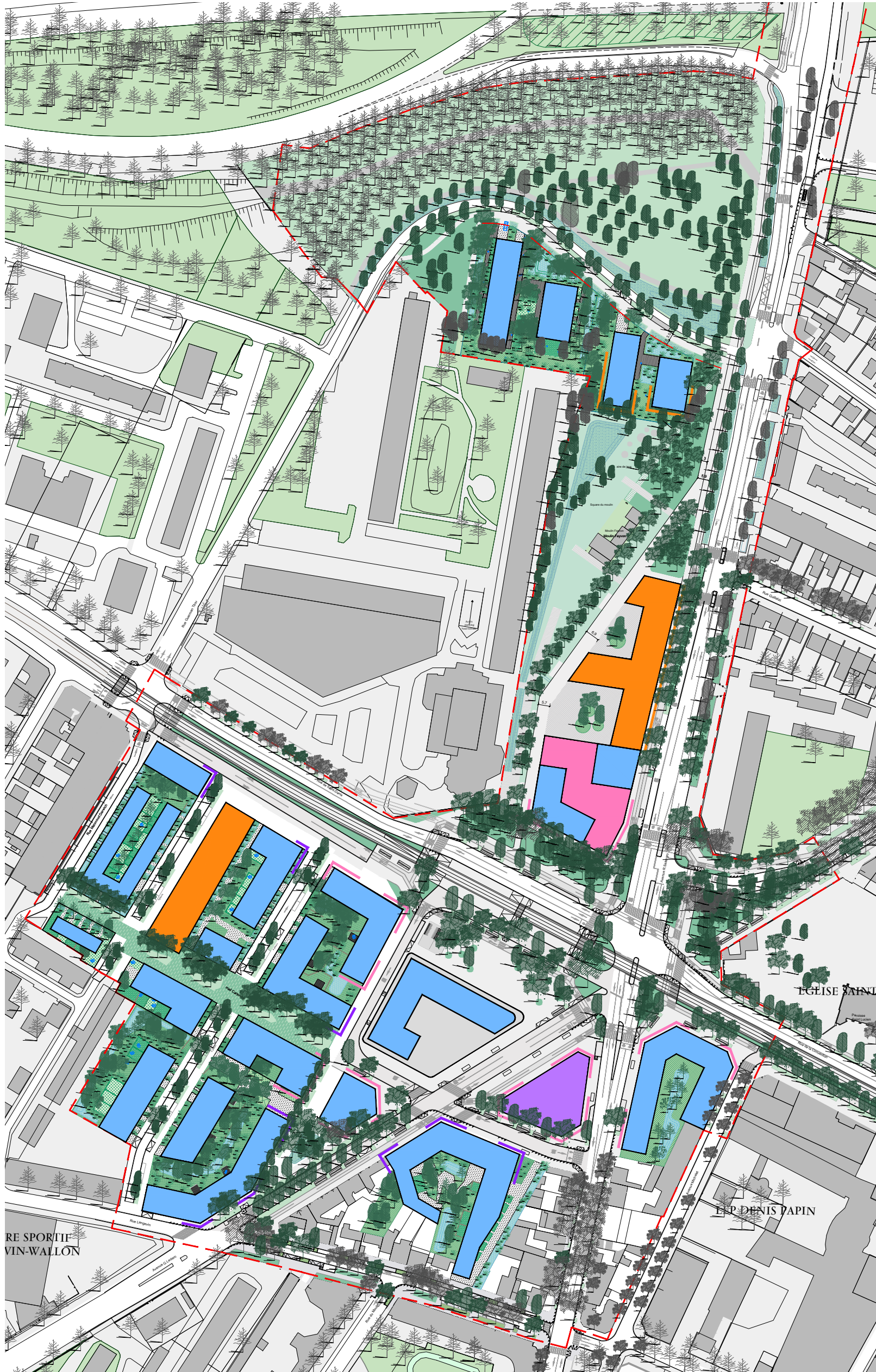
C.5. LES LOTS



C.6. SUPERPOSITION AVEC L'EXISTANT



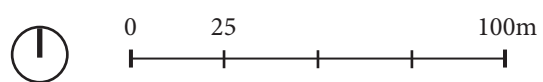
C.7. LA PROGRAMMATION



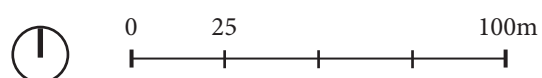
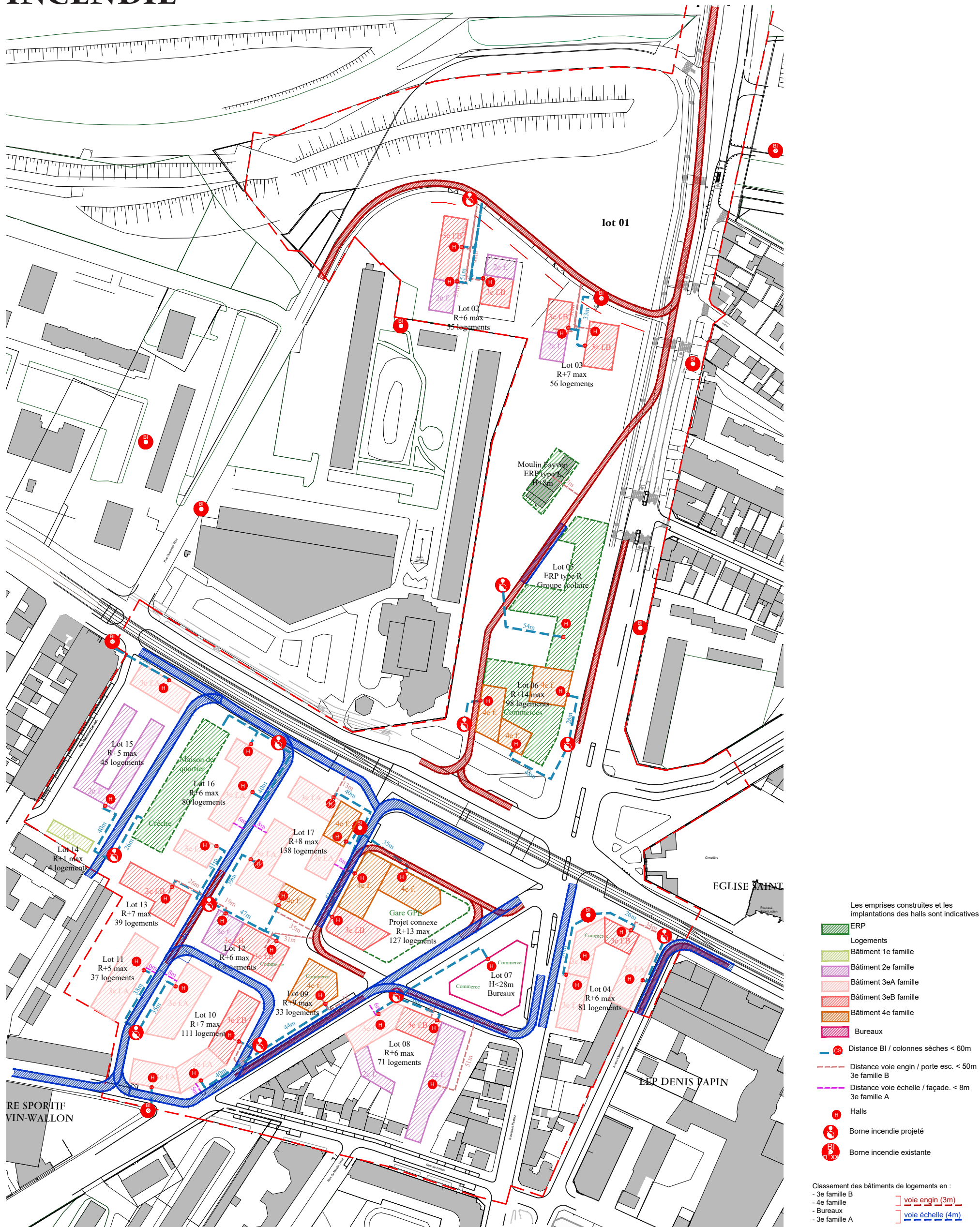
C.8. LES REZ-DE-CHAUSSÉE



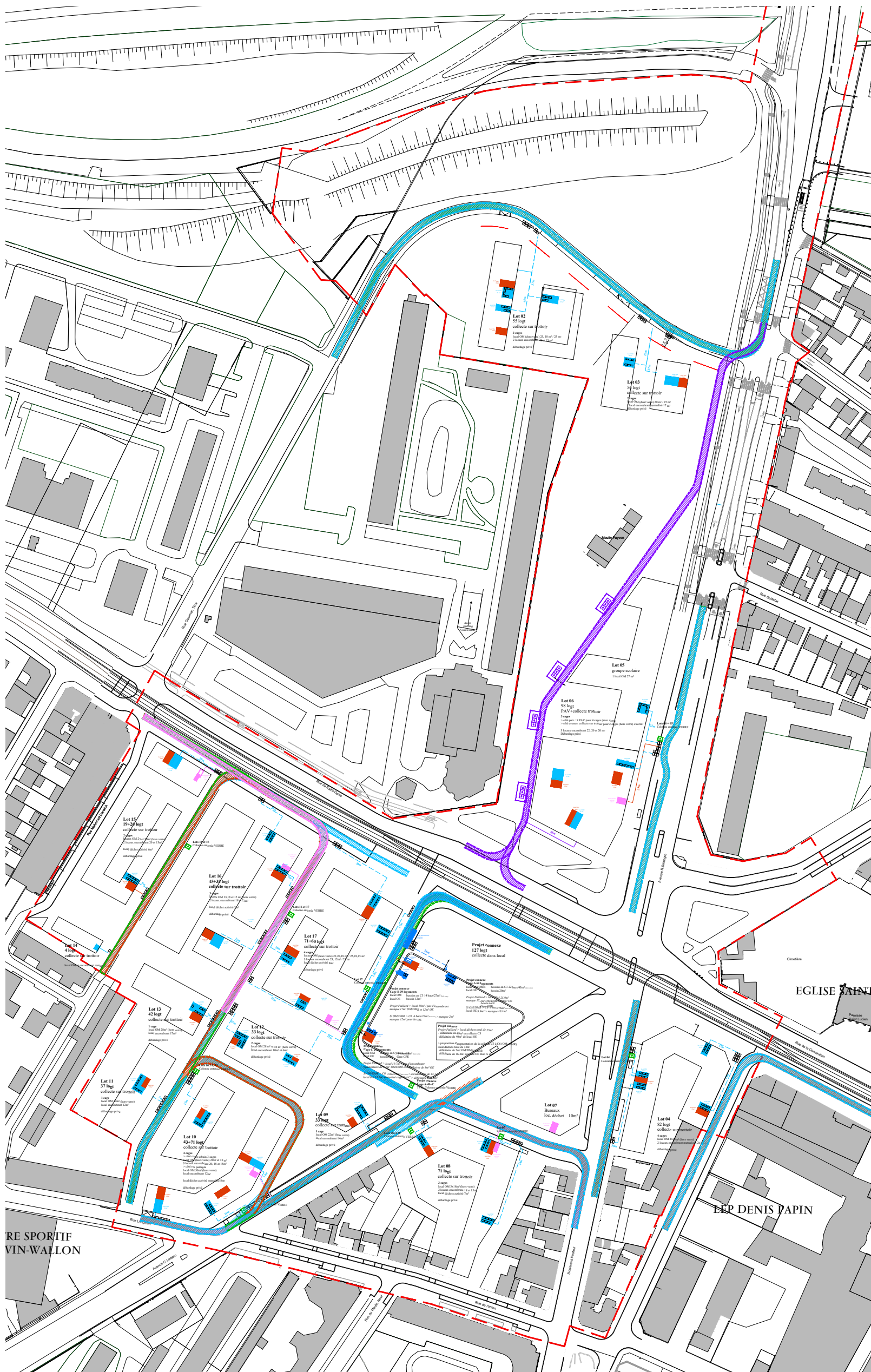
- Equipement
- Logement
- Activités
- Commerces
- Gare GPE
- Bureaux














C.9. LE PLAN DE DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE INCENDIE



C.10. LES ORDURES MÉNAGÈRES

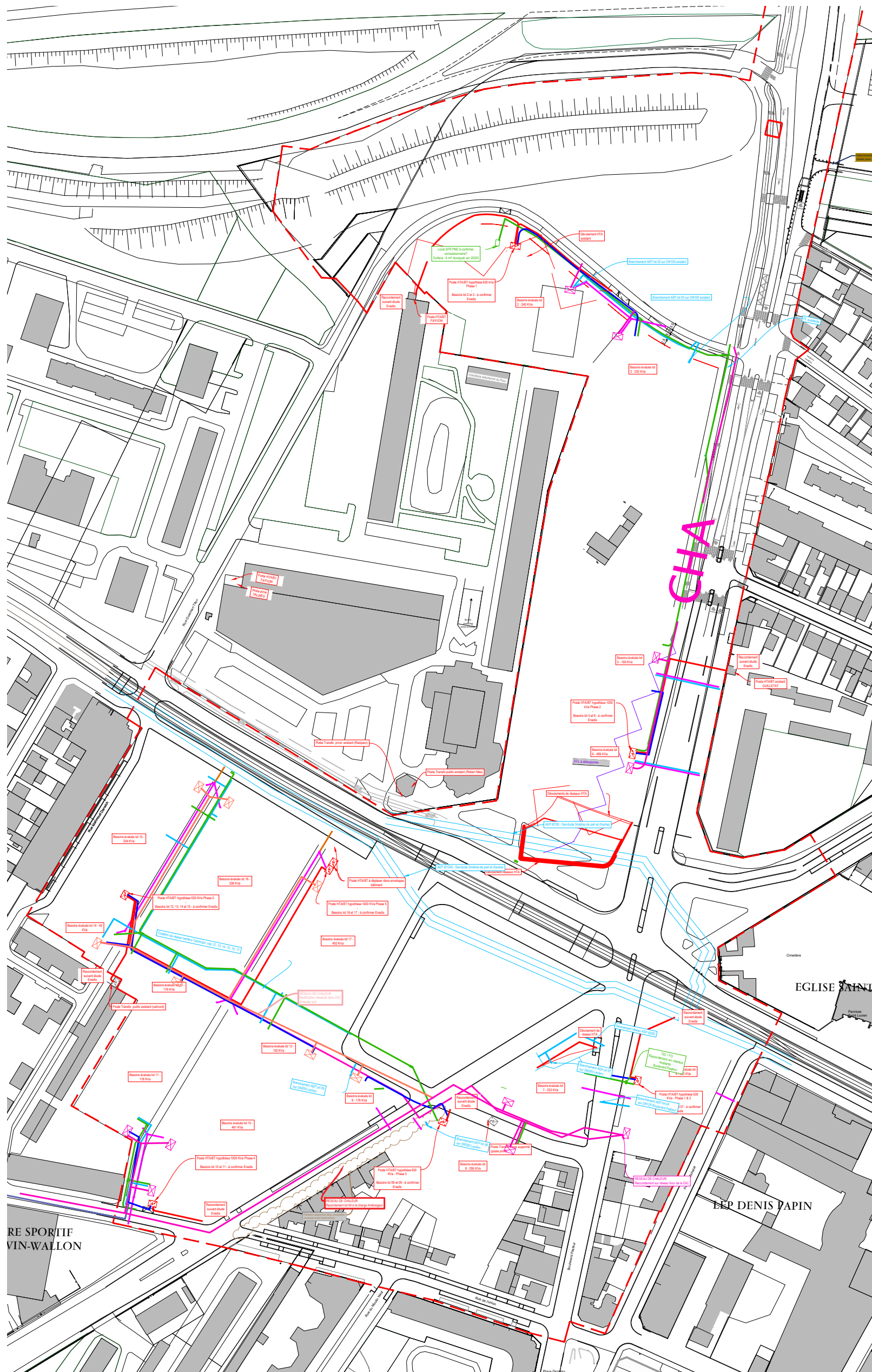


-  Circulation camion de collecte OM > collecte dans local
-  Circulation camion de collecte OM > collecte sur trottoir
-  Circulation camion de collecte des encombrants
-  Circulation camion de collecte du verre
-  Circulation camion de collecte programmes spécifique (bureaux, activités, etc.)

-  Point d'Apport Volontaire sur espace public
-  Local OM > collecte dans local par les services de collecte
-  Local OM > présentation des bacs sur sur espace public
-  Local encombrant
-  Colonne verre sur espace public
-  Local d'ordures bureaux/activités

*Les implantations de locaux déchets sont indicatives

C.11. LES RÉSEAUX



Projet des réseaux existants conceptuels suivant plan topographique.
Plans de réseaux collectifs nappes du CASP pour l'information, plans synthétiques et
déviation réseaux SDFP et par 2018 autour de la Gare et réajustements de DT (pour
le voir plan 2020 pour antenne 2020).

Les DT doivent être réalisés par les MSA (CGR) à SPL pour la localisation précise
des ouvrages en œuvre.

- AEP — Réseaux adduction et eau potable existants
- SEA — Réseaux assainissement urbain existants
- CHA — Réseaux chauffage urbain existants
- BT — Réseaux à très basse tension existants
- HTA — Réseaux à haute tension existants
- HPS — Réseaux gaz HPS existants
- SEA — Pipeline hydrocarbures de service des services des aménageurs
- TEL — Réseaux télécom existants
- EU — Réseaux assainissement des eaux pluviales
- UN — Réseaux assainissement unitaire projetés
- AEP — Réseaux adduction d'eau potable de projetés
- CHA — Réseaux chauffage urbain projetés
- CHA — Réseaux gaz HT projetés
- CHA — Réseaux gaz HT projetés
- SEA — Pipeline hydrocarbures de Service des Aménageurs
- SEA — Réseaux télécom de projetés
- SEA — Réseaux câbles optiques ou câbles de données (type de réseaux sans
câble coaxial)
- SEA — Installation pré-établie de pose de réseaux HTA/ST public
- SEA — Installation pré-établie de chantier de stage LIT pour réseaux
- SEA — Réseaux de mise à terre ou LIT projetés
- SEA — Réseaux de bornement de projetés

TVK

75 boulevard Macdonald, 75019 Paris, France
+33 (0)1 47 00 04 62, agence@tvk.fr, www.tvk.fr