

ZAC DE L'ÉCO-QUARTIER DU FORT D'AUBERVILLIERS

SECTEUR COEUR DE FORT

FICHE EMPRISE - LOT 03

indice C - 31/05/2024

Aménageur ZAC : **Grand Paris Aménagement**

Maîtrise d'Œuvre Urbaine : **CoBe** - EPDC - IETI

suivi des indices et modifications apportées à cette fiche emprise

indice	date	phase / étape	émetteur
A	08/03/2024	FICHE EMPRISE PROVISOIRE	CoBe (AA+AT) + IETI + EPDC
B	26/04/2024	FICHE EMPRISE COMPLÈTE	CoBe (AA+AT+OS) + IETI + EPDC
C	31/05/2024	ACTUALISATION POUR VF	CoBe (AA+AT+OS) + IETI + EPDC

SOMMAIRE

INTRODUCTION

PRÉAMBULE ET AVANT-PROPOS
OBJECTIF DE LA FICHE EMPRISE ET MÉTHODOLOGIE
PRINCIPES FONDATEURS DU QUARTIER
PROGRAMMATION DU QUARTIER - PHASE 2

4

1.LA FICHE D'IDENTITÉ DU LOT

SITUATION DU LOT DANS LA ZAC ET AU SEIN DU SECTEUR
EXISTANT - PHOTOS ET PLAN TOPOGRAPHIQUE
CONTEXTE D'INSERTION DU PROJET
ESPACES PUBLICS ENVIRONNANTS
FONCIER

9

2. LE PROGRAMME ET LES AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES

CONSTRUCTIBILITÉ GLOBALE ET PAR TYPES DE PROGRAMME
AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES

18

3.LES QUALITÉS URBAINES DU LOT

IMPLANTATION
CONTINUITÉS PAYSAGÈRES
ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE INCENDIE
MORPHOLOGIE BÂTIES
TRAITEMENT DU SOCLE, ÉTAGES ET TOITURES

23

4.LE PAYSAGE ET L'HYDRAULIQUE

ESPACE LIBRE / PLEINE TERRE ET AMBIANCES PAYSAGÈRES
LIMITES PRIVÉES/PUBLIQUES - CLÔTURES
GESTION DES EAUX PLUVIALES

29

5.LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

POSTE TRANSFO - HTA
ASSAINISSEMENT (EU)
EAU POTABLE (EU)
TÉLÉCOM
RÉSEAU DE CHALEUR URBAIN (RCU)
EAUX PLUVIALES (EP)

33

LE QUARTIER DU FORT D'AUBERVILLIERS

PRÉAMBULE

Ancien fort militaire, casse automobile puis friche urbaine, l'éco-quartier dit ZAC du Fort d'Aubervilliers (36ha) est en cours d'écriture, et prend dès à présent forme via deux secteurs du site déjà en phases opérationnelles. Ce projet d'ampleur territoriale est à cheval sur les Villes d'Aubervilliers (EPT Plaine-Commune) et Pantin (EPT Est-Ensemble) et se veut avant tout être le fruit d'une ambition commune d'un nouveau quartier intégré dans son environnement, coutures entre quartiers grâce à l'impulsion notamment de la future gare GPE (Grand Paris Express) – ligne 15.

AVANT-PROPOS RÉGLEMENTAIRE

Au regard de la multiplicité des textes réglementaires, chartes et/ou guides à prendre en compte pour concevoir le futur quartier et lots privés à venir, **la présente fiche emprise s'appuie principalement sur :**

- **le PLUi de Plaine-Commune en cours de mise en compatibilité (MECDU en cours)** - fiche emprise réalisée en considérant la MECDU validée pour fin T2 2024
- **sur le socle d'exigences environnementales de Grand Paris Aménagement.**

En effet, Grand Paris Aménagement a adopté fin 2022 un référentiel d'exigences applicables à l'ensemble des projets de logement en construction neuve (ci-après désigné comme « Socle d'exigences »). Ces exigences portent notamment sur le volet environnemental, la qualité d'usage ou encore la nature des compétences mobilisées pour la mise en œuvre du projet.

Chaque lot devra respecter les prescriptions du socle d'exigences pour les logements neufs de Grand Paris Aménagement.

A noter que l'ensemble des autres textes, chartes à prendre en considération sont cités en préambule du CPUAPE, par domaine/spécificité.

AVANT-PROPOS CONTEXTUEL

Le projet de quartier du Fort d'Aubervilliers n'est pas nouveau (création de la ZAC en 2014) et a été dessiné en premier lieu par le groupement Lebunetel/Babylone qui a établi un plan-guide sur l'entièreté de la ZAC (actualisé à plusieurs reprises jusqu'en 2019), un CPUAPEs (2016) et différentes fiches de lots, permettant aux secteurs dit Gare et Jaurès de rentrer en opérationnalité.

ETUDES/PLANS (DONNÉES D'ENTRÉE)

A ce jour, les documents fondateurs (du CPUAPE et) de la fiche emprise du lot 03 sont les suivants, et seront annexés à ce document :

- **le plan-guide CoBe du 21/12/2023**
– orientations validées par GPA et les collectivités en juin 2023
- **les projets des espaces publics – en cours :**
- **Secteur Coeur de Fort (et secteur Tours de la Gendarmerie) :** rendu phase études préliminaires (phase AVP en cours)
- **Secteur Jaurès :** rendu phase DCE (21/12/2023)
- **les projets connexes du lot :** études/PC des projets bâtis des lots privés adjacents.

De plus les études d'espaces publics seront communiquées au fur et à mesure de leur réalisation pour intégration par les concepteurs des lots.

OBJECTIF DE LA FICHE D'EMPRISE

(connue également sous le nom de « fiche de lot »)

OBJECTIFS

Dans une logique de construction de projet urbain et de définition fine, cette fiche dite « emprise » vient compléter le CPUAPE, qui établit quant à lui l'identité générale du quartier. **Cette fiche emprise vient préciser le CPUAPE et définir les principales prescriptions et recommandations relatives à ce lot en détaillant succinctement les attentes en termes d'insertion urbaine, de qualités architecturales, paysagères et environnementales.**

La fiche « emprise » a pour objectifs de transmettre l'intégralité des informations spécifiques au lot (implantation, constructibilité, ambitions environnementales, éléments techniques, défense incendie...) tout en laissant une certaine liberté d'expression créative aux futurs concepteurs. La fiche complète le CPUAPE notamment sur les niveaux à atteindre pour les exigences contextualisées, ainsi que les exigences optionnelles rendues obligatoires.

Ce document dit « fiche d'emprise » n'a pas pour objet de synthétiser l'ensemble des règles, guides, chartes à prendre en considération voire à respecter obligatoirement pour la conception du projet. La présente équipe MOA/MOE aura à rechercher les informations nécessaires, celles-ci seront expliquées et/ou débattues lors des ateliers de coordination dès la phase consultation / concours ou esquisse.

Cette fiche emprise sera, avec le CPUAPE et le socle d'exigences, annexée à la promesse de vente et à l'acte de vente. Elle a une valeur prescriptive et sera un document référence lors de l'instruction du permis de construire (PC) par les collectivités ainsi que le CPUAPE.

MÉTHODE

Cette présente fiche emprise vient établir les premières règles intangibles du lot, afin d'amorcer une conception du projet en appui et dialogue constant avec le groupement de maîtrise œuvre urbaine porté par CoBe mandataire.

CoBe, en tant qu'architecte-urbaniste coordinateur de la ZAC, sera le garant de la cohérence de l'ensemble du projet urbain et des projets d'architecture via les différents lots privés, mais sera également garant de leur(s) insertion(s) en tant que maîtrise d'œuvre des espaces publics et paysagistes.

A l'image d'un « moniteur », son rôle sera de veiller à ce que les équipes de concepteurs aient l'ensemble des éléments et réponses en leur possession pour développer un projet qualitatif et à la hauteur des ambitions portées par Grand Paris Aménagement. CoBe sera accompagné de EPDC pour le volet technique (VRD, réseaux...) et de IETI pour le volet environnemental.

Pour autant le rôle de CoBe ne sera pas de vérifier l'intégralité de la conformité multi-thématiques du projet au regard des documents réglementaires; l'avis de CoBe ne se substitue pas aux avis des services de la Ville d'Aubervilliers et Plaine-Commune dont les services instructeurs.

SUIVI DE L'OPÉRATION

Une série d'ateliers de travail MOA/MOE (à fixer au cas par cas) mais également d'ateliers de présentation du projet avec les collectivités assureront une prise de connaissance collégiale du projet ainsi qu'un développement conforme aux attentes.

Ces étapes « officielles » d'avancement du projet donneront lieu à des avis de la cellule de coordination de la ZAC afin d'avancer sereinement jusqu'au dépôt de permis de construire (puis vers l'opérationnalité). Chaque avis émis devra être pris en compte et suivi d'effets (ou justifications) par la MOA du lot et sa MOE (architecte et paysagiste).

D'autres réunions de coordination auront lieu post PC :

- phase PRO-DCE
- phase PC modificatif - si besoin
- conception et réalisation des témoins de façades
- phase travaux - ACT

autant que nécessaire lorsque le projet architectural, son insertion, modification ou réalisation l'exigeront.

ÉCHANGES NUMÉRIQUES

Pour faciliter le recollement des projets, les architectes de chaque lot fourniront (à chaque étape clé du projet), en sus d'un dossier graphique de plans cotés, leurs fichiers **DWG géoréférencés** dans le même référentiel que les plans fournis par l'architecte-urbaniste de la ZAC :

- pour la planimétrie, en système de coordonnées : LAMBERT 93 ZONE 8 CC49
- pour l'altimétrie, tous les plans sont en système N.G.F. et également :
- une 3D (simplifiée) du projet au format sketchup.

L'ÉCO-QUARTIER DU FORT D'AUBERVILLIERS

PRINCIPES FONDATEURS

PROJET DE TERRITOIRE(S)

- **une couture** de mobilité / paysagère / urbaine entre quartiers, entre Villes, entités paysagères
- **respect d'un programme de construction** issu d'une demande gouvernementale de palier au déficit de logements
- **un nouveau quartier adressé autour d'une colonne vertébrale paysagère** préservant et valorisant ainsi le noyau primaire de biodiversité (zone N inscrite au PLUi de Plaine Commune)

PROJET SOURCE D'HISTOIRE(S)

- **une valorisation autant que possible du site** qu'elle soit architecturale via la préservation du patrimoine militaire, paysagère, maraîchère

PROJET CULTUREL

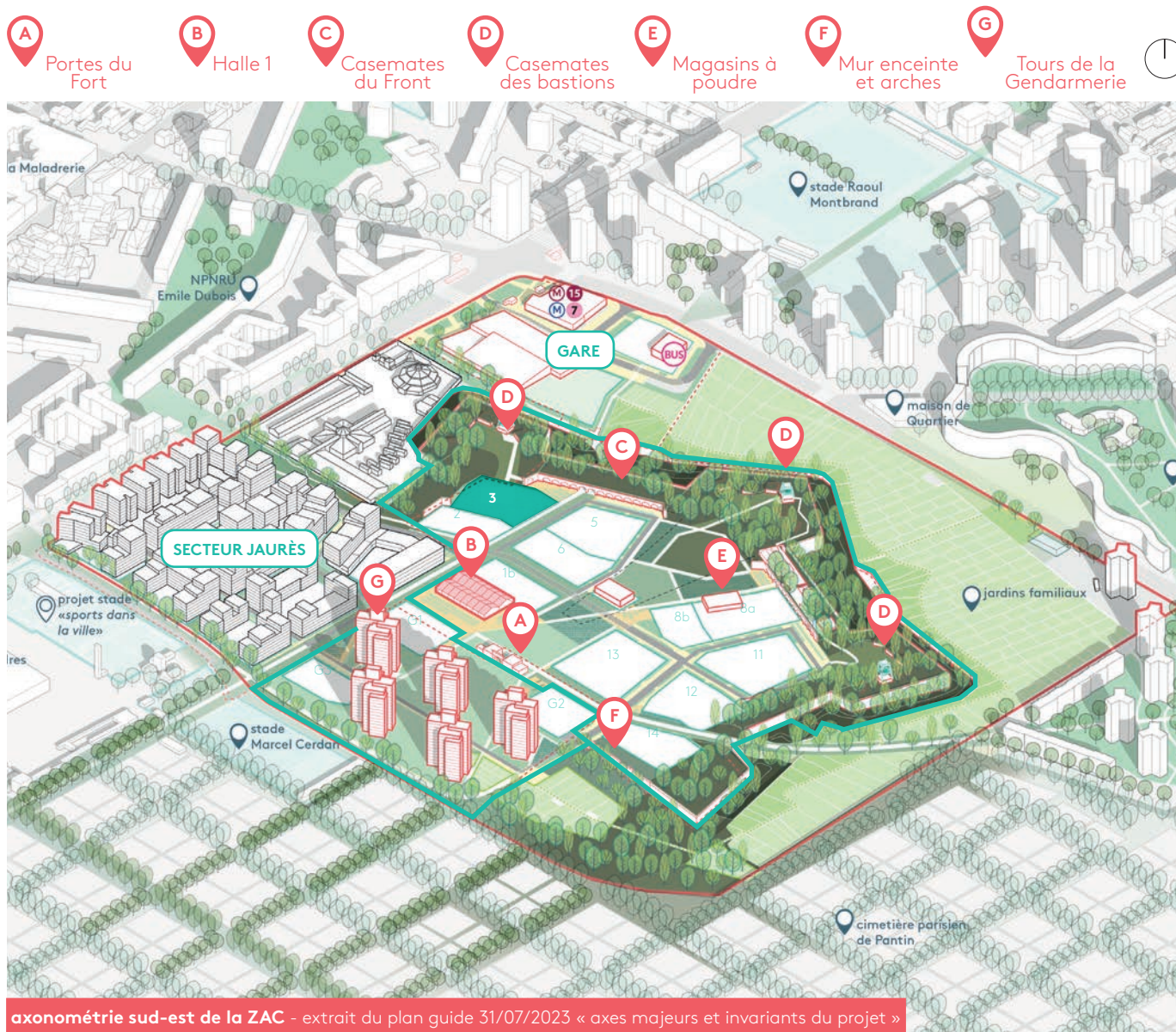
- **une programmation culturelle forte** dont les acteurs existants tels que Zingaro, Rachid Khimoune, Villes des Musiques du Monde (VDMM) pour faire vivre les lieux

PROJET DE MOBILITÉ

- **un quartier apaisé via une politique forte de mobilité** (inclus en entier dans la zone de bonne desserte et limitant la circulation à une seule voie principale) **et de stationnement** (une seule centrale de mobilité mutualisée)

PROJET RÉSILIENT ET AMBITIEUX

- **des morphologies bâties bioclimatiques assurant une qualité d'habiter** en cohérence avec l'adaptation au dérèglement climatique et aux prescriptions du socle GPA et référentiel Girometti/Leclercq.



axonométrie sud-est de la ZAC - extrait du plan guide 31/07/2023 « axes majeurs et invariants du projet »

— limite ZAC

□ invariants de projet

— limite secteurs Coeur de Fort + Tours de la Gendarmerie

■ emprise lot 03

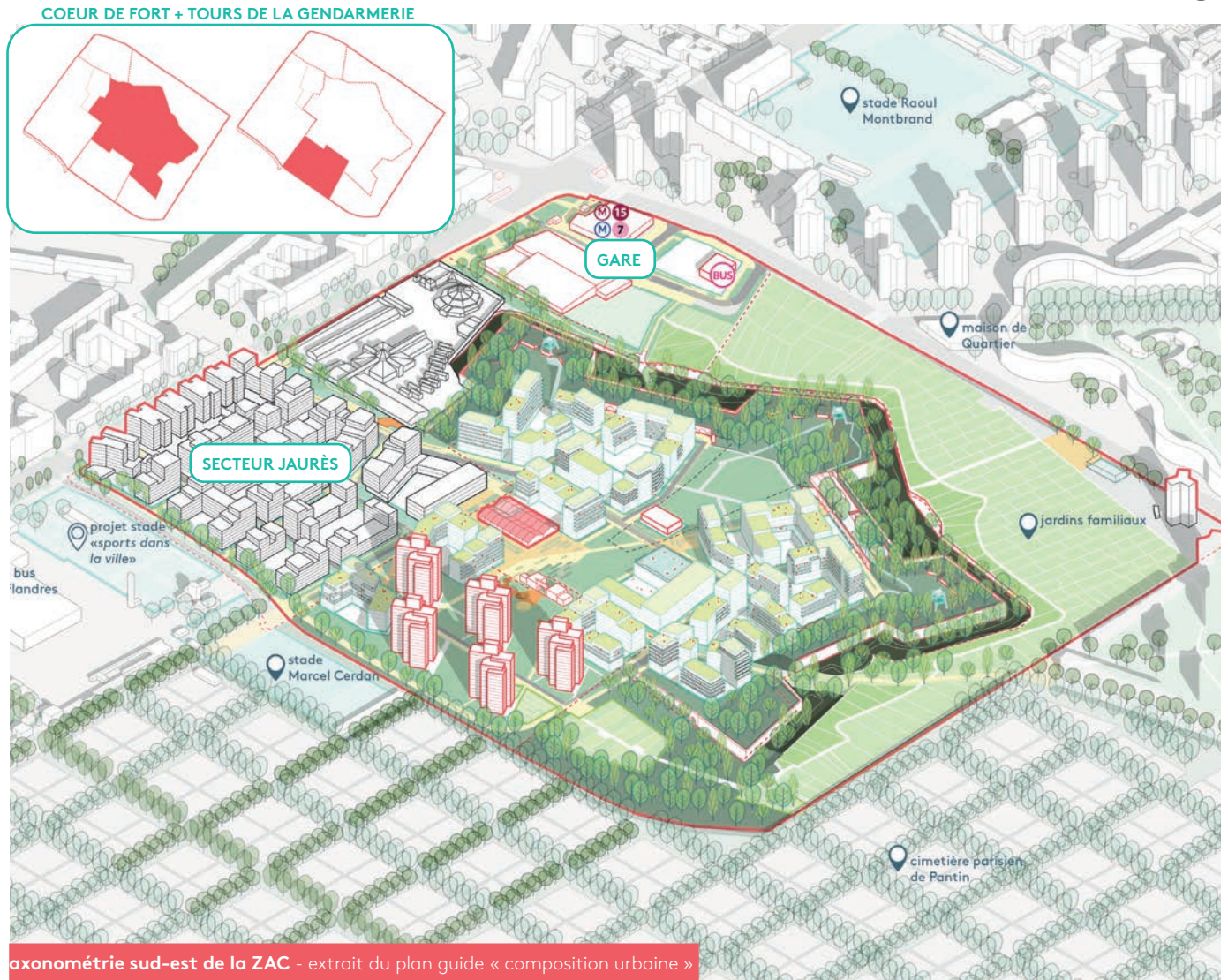
— limite division des lots privés
selon plan guide CoBe de juillet 2023

PROGRAMMATION DU QUARTIER : PHASE 2

PROGRAMME DE LA ZAC PHASE 2 :
139 000m² SDP *

- **LOGEMENTS : 107 000m² SDP** dont :
 - 65 000m² SDP de logements libres
soit **920 logements**
 - 6 000m² SDP de résidence thématique
(dont 2 850m² SDP de résidence sociale)
soit environ **200 chambres**
 - 36 000m² SDP de logements réhabilités
soit **env. 500 logements**
- **ACTIVITES, PROGRAMMATION TERTIAIRE
ET COMMERCE : 26 000m² SDP** intégrant :
 - environ 10 000m² SDP de tertiaire universitaire
 - environ 7 000m² SDP pour l'accueil d'activités
artisanales, culturelles et artistiques en Coeur de Fort
 - environ 7 000m² SDP pour un programme
tertiaire et hôtelier sur le secteur Gare
 - environ 2 000m² SDP pour une programmation
commerciale sur le secteur Gare et en Coeur de Fort
- **ÉQUIPEMENTS : 6 000m²**
dont groupe scolaire (18 à 20 classes) et gymnase type C

* conforme au dossier de réalisation Phase 2
approuvé au CA de GPA en Juin 2023
NB : Phase 1 - secteur Jaurès



— limite ZAC

— limite division des lots privés
selon plan guide CoBe de juillet 2023

□ invariants de projet

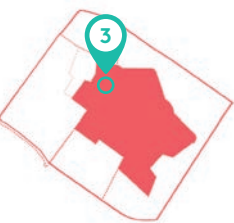
— projet bâti (gabarit urbain)

■ polarités espaces publics
(places, placettes)

1. LA FICHE D'IDENTITÉ DU LOT

FICHE D'IDENTITÉ DU LOT 03

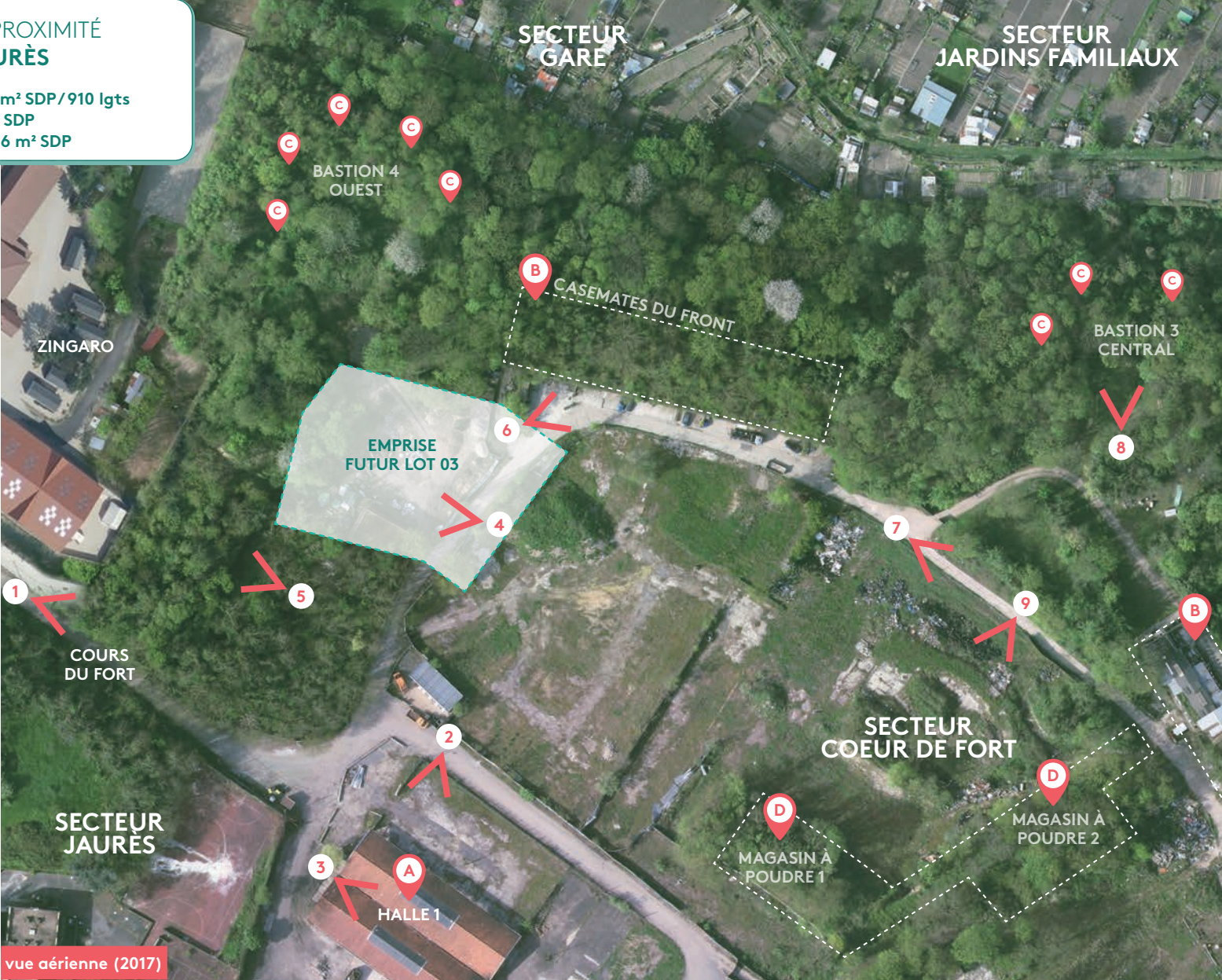
EXISTANT



EN COURS/À PROXIMITÉ
> SECTEUR JAURÈS

LOGEMENT : 63 098 m² SDP/910 lgts
ACTIVITÉS : 6 018 m² SDP
EQUIPEMENTS : 4 366 m² SDP

- A Halle 1
- B Casemates du Front
- C Casemates des bastions
- D Magasins à poudre



vue aérienne (2017)



FICHE D'IDENTITÉ DU LOT 03

EXISTANT



vue 1 - Cours du Fort provisoire



vue 2 - Halle 1 (futur coeur de quartier)



vue 3 - vue intérieure de la Halle 1



vue 4 - lisière Ouest côté remparts



vue 5 - poterne Ouest (intégrée lot 2)



vue 6 - casemates du Front Ouest (n°26 à 14)



vue 7 - accès des casemates Ouest à Est



vue 8 - bastion central (n°3) - oeuvres R.K



vue 9 - zone N (PLUi) centrale existante

FICHE D'IDENTITÉ DU LOT 03

SITUATION DU LOT DANS LA ZAC
ET AU SEIN DE SON SECTEUR

Le lot 03 est un lot privé positionné au sein du secteur Coeur de Fort en frange Sud Ouest de la ZAC, en lisière de la dite «couronne boisée» et du secteur Jaurès.

Nouvelle façade urbaine depuis ce secteur Jaurès et façade d'entrée au sein du Coeur de Fort, ce lot s'adosse :

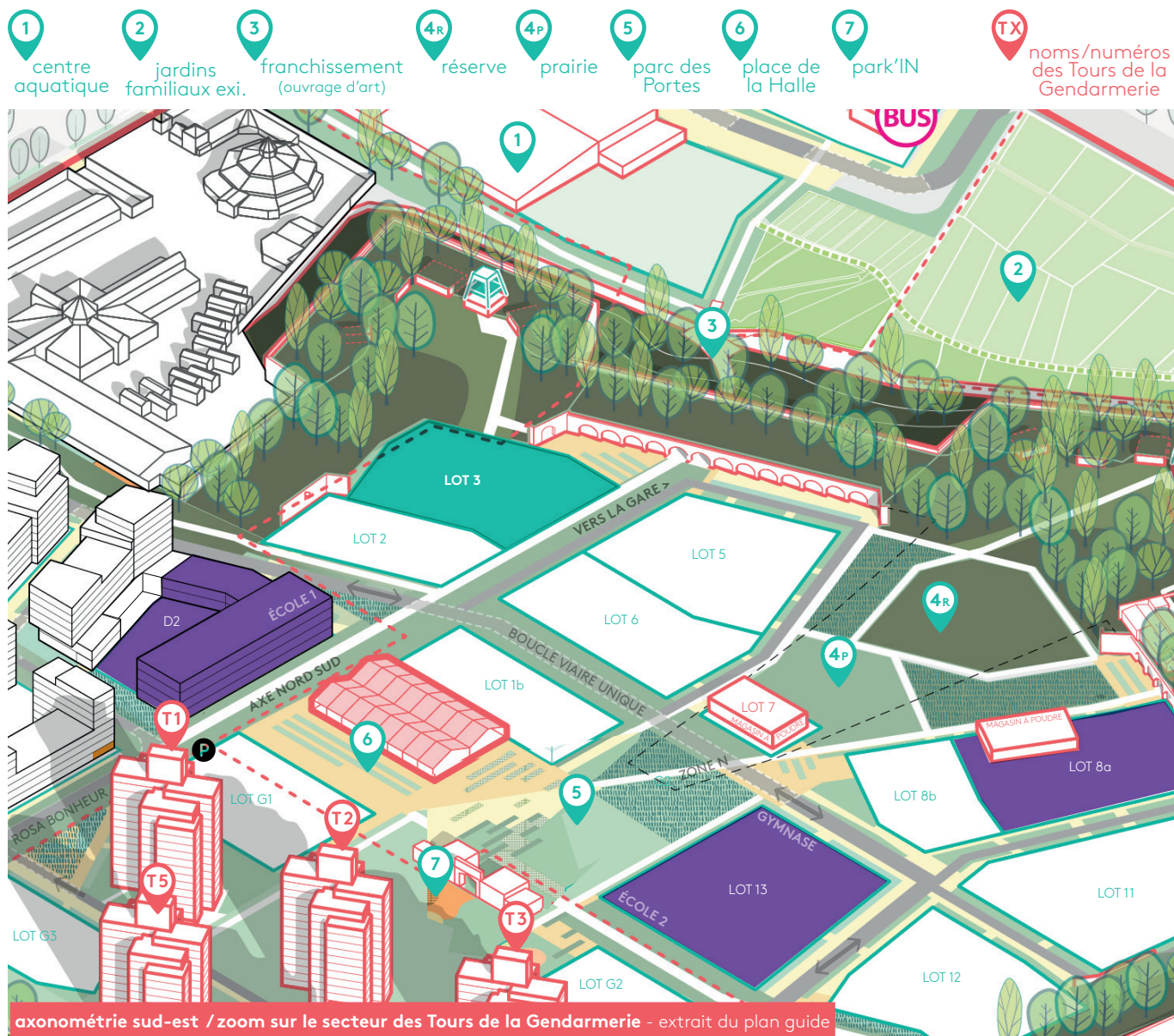
- **sur sa limite Est** : à l'axe majeur Nord-Sud – tracé fondateur du nouveau quartier (modes doux), mail piéton structurant. Ce mail accueille également au sein de son profil Est (côté lots 5 et 6) une voie de desserte (sens unique sortant vers le parc) pouvant accueillir une circulation technique (livraisons, pompiers, OM, ...) et exceptionnelle (type déménagements ou ambulances)
- **sur sa limite Nord** : un vis-à-vis direct en RDC avec les casemates du Front, patrimoine identitaire du Fort, accueillant des activités
- **sur sa limite Ouest et Nord-Ouest** : à la couronne boisée et principalement les remparts Ouest séparant le secteur de l'emprise du cirque équestre ZINGARO
- **sur sa limite Sud** : au lot 2 mitoyen, telle une réelle complémentarité dans la composition aussi bien urbaine que paysagère, mettant en exergue un grand coeur d'îlot partagé

Quatre adressages distincts se complètent :

- **un adressage plus « urbain »** s'adressant à l'axe structurant principal (piétons/cycles) : le mail Nord-Sud connectant directement le secteur Gare au Fort via un futur franchissement (ouvrage d'art)

et **2 adressages paysagers** de natures différentes :

- **un adressage «nature»** sur la couronne boisée exceptionnelle existante à l'Ouest et en toiture des casemates
- **un adressage « intimiste »** profitant cette position singulière de mitoyenneté avec le lot 2.



— limite ZAC

— limite division des lots privés
selon plan guide CoBe de juillet 2023

□ invariants de projet
(patrimoine à conserver)

■ emprise lot 03

■ RDC actif

■ équipements :
école(s) + tertiaire universitaire

Ⓟ entrée centrale de
mobilité (VL)

FICHE D'IDENTITÉ DU LOT 03

FONCIER

LOCALISATION : 100% sur Ville Aubervilliers

SURFACE :

2 930 m²

(selon dimensions et cotes angulaires données ci-contre)

ZONE PLUi DE RÉFÉRENCE :

actuellement : zone UM (PLUi en vigueur)

prochainement : zone UP04c

(mise en compatibilité du PLUi en cours)

PARTICULARITÉ :

proximité immédiate en limite Sud du patrimoine identitaire du Fort : la poterne Ouest (intégrée au lot 02)

POINT DE VIGILANCE

Le plan ci-contre est donné à titre indicatif.

Seul le fichier au format DWG du plan géomètre et son export PDF permettant la signature des promesses de vente font foi.

INSERTION TOPOGRAPHIQUE :

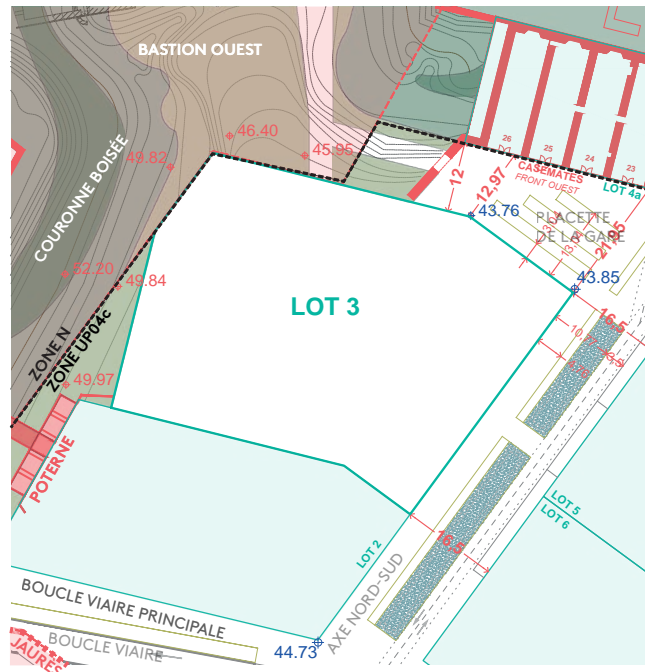
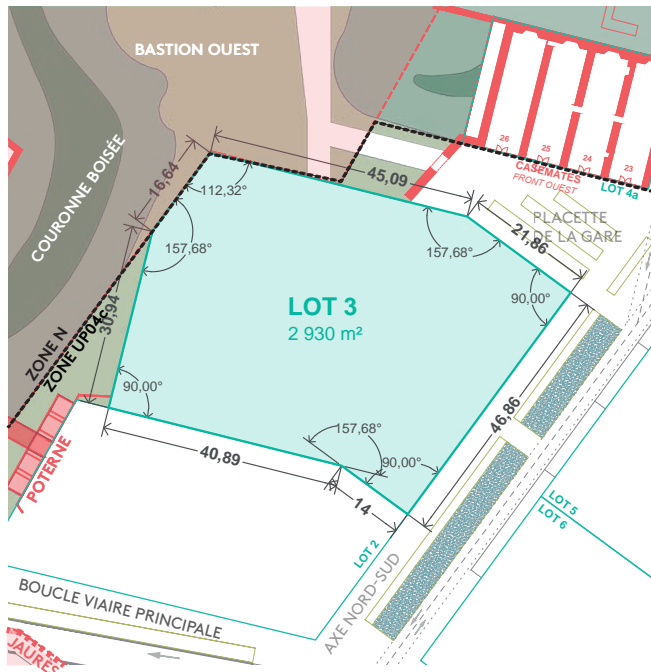
Le lot 03 s'adosse naturellement à la couronne boisée sur un linéaire important d'environ 45m. Le projet doit intégrer cette topographie singulière non négligeable avec cette partie Ouest des remparts. En limite Sud, la poterne Ouest du Fort (patrimoine à conserver intégrée au lot 2) assure déjà en grande partie ce dénivelé - travail en cohérence à mener.

Le lot 03 devra également s'accorder au projet général des espaces publics, dont les cotes altimétriques seront données par le groupement de maîtrise d'œuvre CoBe et GPA.

POINT DE VIGILANCE - ESPACE PUBLIC

Les espaces publics des 2 secteurs Coeur de Fort et Tours de la Gendarmerie étant en phase études préliminaires (rendu janvier 2024), les cotes altimétriques ne sont pas précisées à ce stade et seront fournies dès finalisation et validation de l'AVP (T3 2024). La MOE du lot privé sera tenue d'adapter leurs cotes de seuil et raccordements en fonction de ces évolutions à venir, notamment dues à l'approfondissement de ces études d'espaces publics, l'évolution constante des projets connexes, ou encore à la gestion hydraulique.

Un travail fin d'interface espaces publics/lot privé sera mené tout au long des ateliers de coordination afin d'assurer une cohérence totale entre l'avancement des études espaces publics et celles du lot privé.



PROJET

— lignes directrices du projet d'espace public

••• cote altimétrique projet (à conforter ultérieurement)

↔ cotations du lot privé

INVARIANTS

••• limite secteurs

— limite patrimoine existant réhabilité

--- limite zones PLUi Plaine Commune

— limite lot privé

↔ cotations depuis projet d'espace public et/ou invariant

••• cote altimétrique existante (existant - couronne boisée / sans intervention d'aménagement hors gestion du boisement)

0 10 25

FICHE D'IDENTITÉ DU LOT 03

CONTEXTE D'INSERTION DU PROJET

**LOT 4A (4 CASEMATES)**

PROGRAMME : activités
- à déterminer
soit env. 415m² SDP

LOT 2 - MITOYEN

PROGRAMME : 23 logements et
87 chambres (résidence spécifique)
+ local «socle actif»
soit env. 4 316m² SDP
PHASE : consultation promoteur
LIVRAISON : S2 2027

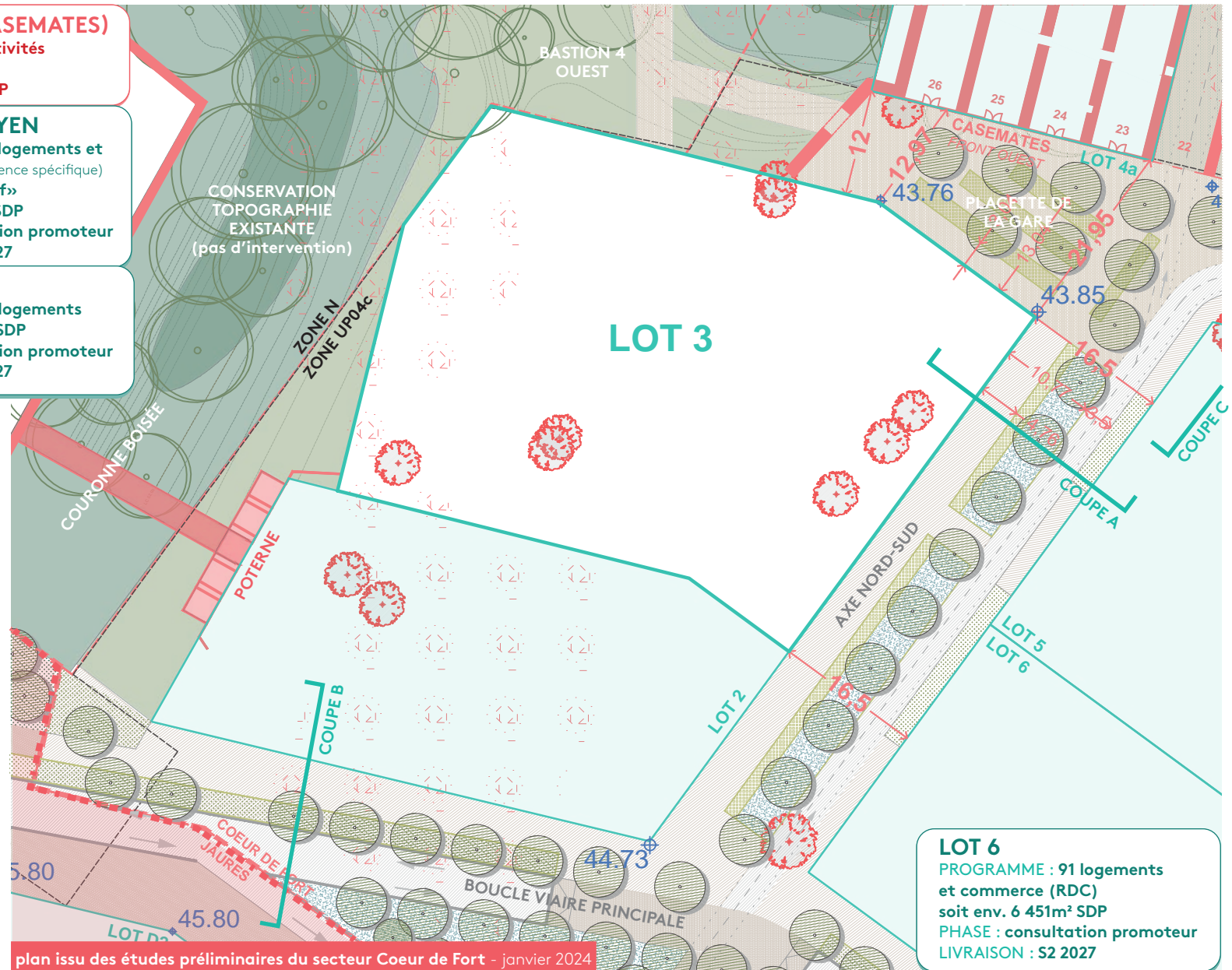
LOT 5

PROGRAMME : 95 logements
soit env. 6 663m² SDP
PHASE : consultation promoteur
LIVRAISON : S2 2027

PROJET

- limite lot privé —
- lignes directrices du projet —
- cote altimétrique projet ● xx
- (à conforter ultérieurement)
- cotations depuis projet d'espace public et/ou invariant ↔
- arbre projet (espaces publics) ○
- arbre isolé existant ●
- masse boisée existante ●
- végétation repérée par plan géomètre
- étude en cours pour conservation
- NB : phase chantier > soin / valorisation

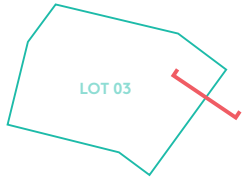
0 10 25
1 : 750^e



FICHE D'IDENTITÉ DU LOT 03

ESPACES PUBLICS ENVIRONNANTS

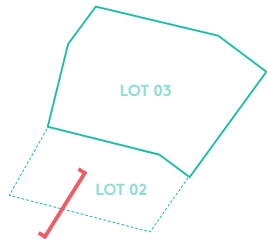
SUD ET EST - FRONTS URBAINS



COUPE A - AXE NORD-SUD :

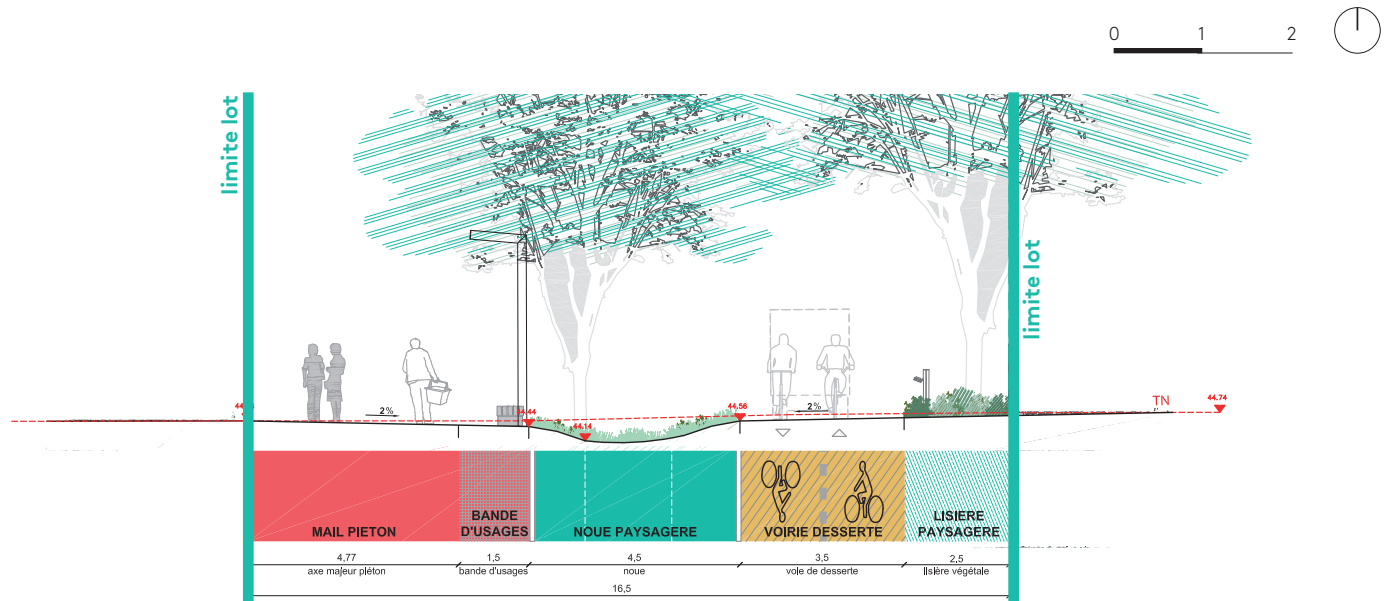
couverture directe du secteur Gare au cœur de la ZAC **cet axe majeur Nord-Sud est un mail généreux et composite** :

- un axe dédié aux piétons (6m)
- une noue centrale apportant fraîcheur et qualité d'ombrages aux mobiliers (4.5m)
- une voie de desserte (OM, pompiers, livraisons) faisant office également de voie cyclable de 3.5m
- une bande végétale comme pied de façade pour les futurs lots privés à l'alignement.

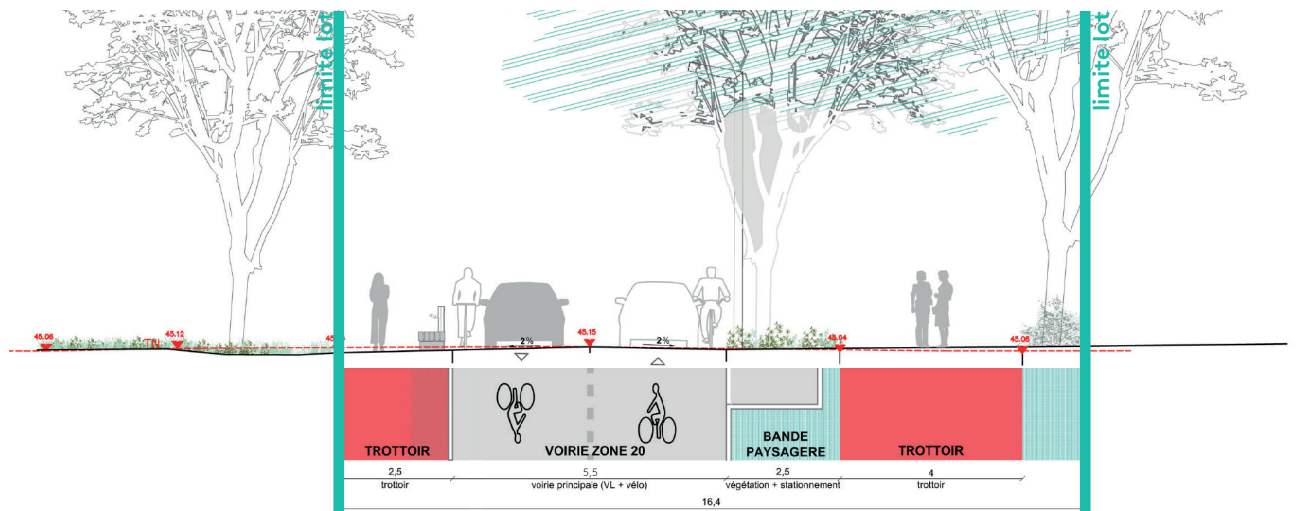
COUPE C - BOUCLE VIAIRE PRINCIPALE
(portion nord double sens) :

continuité de l'entrée principale véhiculée de la ZAC (dit Cours du Fort) et de la rue Camille Claudel vers le secteur Jean Jaurès, cette voie fait partie intégrante de la dite «boucle viaire unique» de la ZAC.

Elle permet d'irriguer la sortie unique de la centrale de mobilité mutualisée dédiée au quartier Cœur de Fort et Gendarmes (capacité de 600 places). Cette voie structurante du quartier a la particularité **de rendre accessible aux véhicules divers l'entiereté du Fort** (et ses équipements) tout en contournant les grandes polarités urbaines en cœur de quartier (place, écoles, parc...).

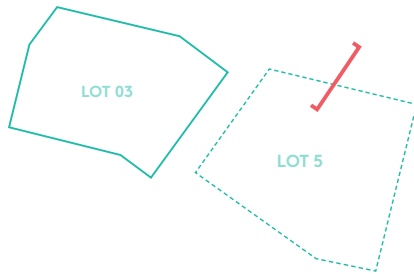


axe piéton et cyclable principal de 16.5m / coupe extraite du plan-guide - juillet 2023



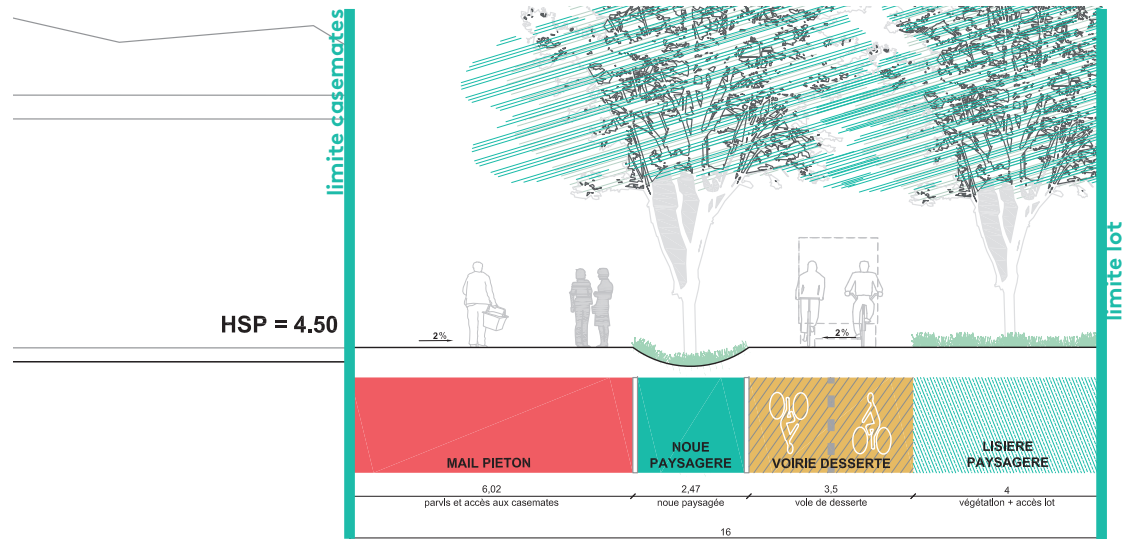
voie circulée majeure de 5.5m / coupe extraite du plan-guide - juillet 2023

NORD - LISIERES PAYSAGERES



COUPE C - VOIE DE DESSERTE SUR PLACE DE LA GARE , CASEMATES ET COURONNE BOISÉE :

la voie partagée au Nord est la continuité de la boucle viaire sens unique (exclusivement OM, pompiers...) à l'Ouest et à l'Est. Seuls la largeur de l'espace public et son accompagnement végétal changent afin de libérer un grand parvis aux casemates réhabilitées et permettre de scinder l'espace piéton de l'espace véhiculable.



voie de desserte devant casemates 16 / coupe réalisée sur la base du plan-guide - juillet 2023

ENJEUX DU LOT 03

ASSURER L'ARTICULATION ENTRE LE SECTEUR GARE ET LE COEUR PAYSAGER DU QUARTIER :

accessible depuis l'axe Nord-Sud (reliant la Gare GPE (Aubervilliers) voire au-delà au stade Marcel Cerdan/boucle du Fort au Sud (Pantin)), **1er lot bâti visible sur cet axe modes doux structurant depuis la traversée des douves** va permettre de :

- mettre en place un front Nord en lien avec la «placette de la gare» afin de valoriser cette entrée Nord du quartier depuis la Gare
- accompagner les continuités piétonnes de l'axe Nord-Sud
- mettre en place des relations paysagères Est-Ouest (axe Nord-Sud vers la couronne boisée et le bastion Ouest)
- présenter un socle marqué en lien avec le patrimoine existant des casemates du Front

APPORTER UNE RÉPONSE VOLUMÉTRIQUE ET ARCHITECTURALE COHÉRENTE PERMETTANT LA TRANSITION ENTRE LES DIFFÉRENTES FACETTES DU LOT

- **Ouest** : ouvert sur la couronne boisée adjacente
- **Nord-Ouest** : ouvert sur le bastion 4 Ouest (non accessible au public - études en cours)
- **Nord-Est** : relation directe au patrimoine des casemates
- **Est** : skyline du mail structurant piéton Nord Sud
- **Sud** : vis-à-vis avec le lot privé 2 - réponse volumétrique cohérente

CONTRIBUER AU PROJET PAYSAGER AMBITIEUX DU PROJET DE LA ZAC :

- **tirer parti de la position singulière du lot pour faire une transition douce entre couronne boisée, bastion, coeur d'îlot et mail piéton arboré**
- accompagner les porosités visuelles et paysagères Est-Ouest via le coeur d'îlot (vers lot 5 à l'Est et le la couronne boisée à l'Ouest)
- présenter un socle ancré avec le patrimoine existant des remparts et des casemates

PROPOSER UNE CONCEPTION BÂTIE BIOCLIMATIQUE PERMETTANT DE LIMITER LES SURCHAUFFES DES FAÇADES SUD OUVERTES SUR LE COEUR ILOT

(épaisseurs des façades, mise en place de protections solaires, utilisation de teintes claires, travail paysager ...)

2. LE PROGRAMME DU LOT ET LES AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES

PROGRAMMATION

CONSTRUCTIBILITÉ DU LOT :

environ **6 460m² SDP**

PROGRAMME :

- **logements** : env. **92 logements** en accession libre (ratio moyen de 70m² SDP/lgt)

desserte :

- répartition en plusieurs bâtiments possible
- desserte de 4 logements par palier maximum - hors desserte par coursive (6 logements par palier maximum).

STATIONNEMENT PAR TYPOLOGIE ET PROGRAMME :

L'ensemble des besoins VL et deux roues motorisés (2RM) seront mutualisés au sein de la centrale de mobilité unique de 600 places (sur le secteur Tours de la Gendarmerie), aussi bien pour les logements que pour les autres programmes. Néanmoins, il sera nécessaire de stipuler clairement les besoins lors du dépôt de PC afin d'attribuer un nombre de places au sein du parking en droit d'usages.

Seuls les locaux vélos (simples et cargos) devront être conçus et intégrés au sein de l'emprise bâti du lot*, en suivant les réglementations en vigueur et guide d'application du décret associé.

**se référer au CPUAPE « inscription dans le site et le sol - RDC » : dans le cas d'une programmation uniquement « logement », le RDC n'est pas considéré comme « cas RDC contraint ». Les locaux mobilités ne pourront pas être envisagés au sein d'un demi-niveau enterré.*

LOGEMENTS

- **places VL** : 0.5 place / lgt (ZDB : zone de bonne desserte) - hors social / BRS : 0.4 place/lgt + 5% des besoins totaux sera attribué aux visiteurs des logements
- **places 2RM** : ratio de 0.09 2RM/lgt

ACTIVITÉS / COMMERCE / SOCLE ACTIF

- **places VL** : 1 place/200m² SDP (+1 place supplémentaire par tranche entamée de 50 m² de SDP au-delà de 200 m²) - hors activités culturelles : 0.2 place / salarié + 5% des besoins totaux sera attribué aux visiteurs des activités artisanales et 2,80 places / 100 m² de SDP pour les visiteurs des commerces

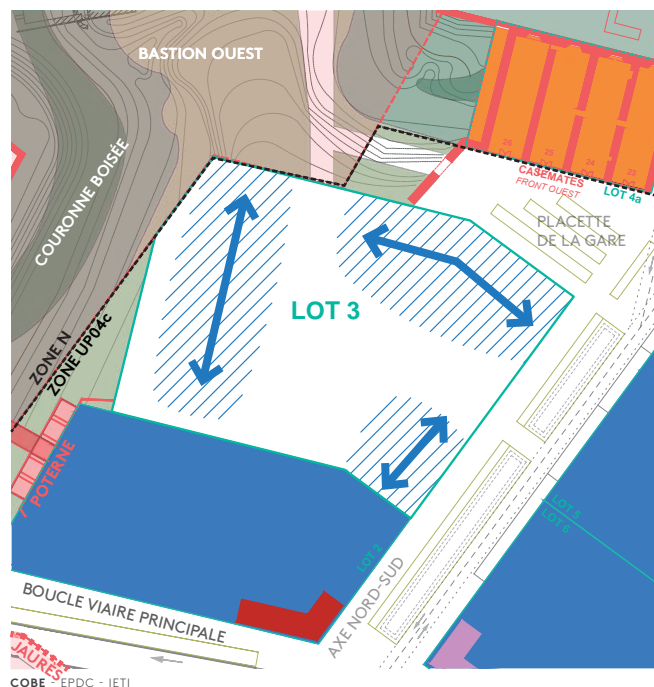
POINT DE VIGILANCE

Ces estimations de besoins en stationnement sont à ce jour hypothétiques, calculées sur le principe de la mutualisation et du foisonnement, et seront actualisées suite à la mise en compatibilité du PLUi validée. La mise à jour des besoins du projet sera obligatoire.

PROGRAMMATION

- résidentiel
- commerces
- socle actif
- activités

0 10 25



QUALITÉ DES LOGEMENTS

Conformément au socle d'exigences environnementales de Grand Paris Aménagement en vigueur, de la CQCN et du CPUAPE :

SURFACES DES LOGEMENTS :

80% des logements devront atteindre a minima (SHAB) :

- **T1 > 28m²** (séjour/cuisine de 23m² minimum)
- **T2 > 45m²** (séjour/cuisine de 25m² minimum)
- **T3 : 62m²** (séjour/cuisine de 27m² minimum) dont cuisine séparable, éclairée et ventilée naturellement à partir du T3
- **T4 : 79m²** (séjour/cuisine de 29m² minimum)
- **T5 : 96m²** (séjour/cuisine de 31m² minimum)

dont **5% de la SHAB de chaque logement (toutes typologies confondues) sera dédié aux rangements** (module de 0,5m³ minimum) - hors rangements annexes extérieurs/celliers à proposer en compléments (de 1 à 3m³ selon typologie).

DÉROGATIONS AUTORISÉES AU TITRE DES MESURES DE SOUTIEN PAR GPA

- **SURFACES T1 - T2** : possibilité de diminuer de 5m² pour maximum 40% des logements
- **SÉCABILITÉ** : concevoir les T4 et T5 afin qu'ils soient **sécables en T2+T2 ou T2+T3**

GRANULOMÉTRIE DES LOGEMENTS :

les logements devront respecter au regard de l'ensemble de l'opération :

- **accession libre et LLI** : 30% max pour les T1+T2
- **accession sociale sécurisée** : 35% max pour les T1+T2
- **locatif social familial** : 40% max pour les T1+T2

- hors programme spécifique validé par Grand Paris Aménagement et les collectivités.

HSP (HAUTEUR SOUS PLAFOND) :

se référer aux prescriptions du CPUAPE concernant le RDC et les étages courants

SUIVI ET CONSTRUCTION DES AMBITIONS

Le fichier Excel transmis par le groupement CoBe/GPA dès le démarrage du projet, dénommé «tableau de bord urba», sera l'outil de suivi à chaque étape clé de conception du projet, et post PC. Son remplissage sera obligatoire pour chaque étape.

AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES

Une attention spécifique doit être apportée dans le projet au traitement du bâti et de son intégration au sein de la parcelle et du travail paysager afin d'assurer d'une part la prise en compte des enjeux environnementaux locaux et d'autre part la prise en compte des exigences en termes de qualité de vie au sein des logements.

ASSURER UN LOGEMENT DE QUALITÉ, CONFORTABLE, RESPECTUEUX DES HABITANTS :

- respecter le **niveau excellent (8*) de la certification NF Habitat HQE** (référentiel en vigueur). Les **2 étoiles complémentaires** doivent être obtenues **sur le thème « Qualité de vie »**. *La construction du profil et les choix optionnels devront être proposés dès la phase esquisse et suivi au fur et à mesure de la conception du projet*
- **favoriser l'éclairage naturel des logements en garantissant 2h d'ensoleillement pour chaque logement au 21 décembre tout en assurant la mise en place de protections solaires extérieures adaptées (suivant orientation, typologie d'espace extérieur privatif) sur l'ensemble des surfaces vitrées** afin d'assurer le confort d'été. *Un héliodon à l'échelle du lot ainsi qu'une étude FLJ seront garants des conditions optimales d'ensoleillement et devront être fournis dès le stade esquisse comme outil de conception.*
- **assurer un abaissement acoustique adapté** des parois afin de garantir le confort sonore des habitants (l'indice d'affaiblissement $Rw+C$ doit être 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)
- mettre en œuvre des valeurs **d'isolements acoustiques minimales de 30dB en façade**
- **assurer une ventilation performante des logements** en mettant en place un système double flux permettant de garantir la qualité de l'air des logements
- atteindre un **ratio de surface de baie / SHAB $\geq 20\%$** en privilégiant les grandes baies aux petites baies

INSCRIRE L'ACTE DE CONSTRUIRE DANS UNE RECHERCHE DE SOBRIÉTÉ ET DE DÉCARBONATION (MATÉRIAUX, ÉNERGIE) :

- **RE** : respecter le niveau **RE2020, seuil supérieur à celui en vigueur au moment de la désignation de l'opérateur immobilier**
- **BIO SOURCÉ** : atteindre le **niveau 2 du label** (certification obligatoire)
- **LABEL COMPLÉMENTAIRE OBLIGATOIRE** (au choix) : **label Biodiversity ou label Effinature**
- **développer un bâti respectueux de la biodiversité** (traitement des vitrages, intégration d'abris au sein de la structure..)
- **HORS-SITE** : atteindre un **taux de 20% du coût travaux (hors VRD, EV, INFRA et aléas)**
- **RÉEMPLOI** : intégrer des matériaux de réemploi avec au moins **10% du budget travaux** consacré à la fourniture de matériaux recyclés et au **minimum 1% de matériaux de réemploi** (fourniture). Ces matériaux devront concerner un minimum de 3 lots différents
- **ÉNERGIES** :
CHAUFFAGE : raccorder obligatoirement le bâtiment au réseau de chauffage urbain du SMIREC. (et en suivre les préconisations)
Eaux grises : envisager le développement des systèmes permettant la récupération d'énergie sur les eaux grises individuelles

ENR : envisager le développement des systèmes de production d'ENR permettant d'assurer une part d'autoconsommation et envisager / prévoir le raccordement à un système de mutualisation d'énergie renouvelable à l'échelle du quartier (par exemple : raccordement à un système permettant la production photovoltaïque en toiture sur les bâtiments d'équipements.)

DÉROGATIONS AUTORISÉES AU TITRE DES MESURES DE SOUTIEN PAR GPA

- **NF habitat HQE** : respecter le **niveau 6* minimum**
- **RE** : respecter le niveau **RE2020, seuil 2025**
- **BIO SOURCÉ** : atteindre le **niveau 1 du label** (certification obligatoire)
- **AUTRES CERTIFICATIONS** : optionnelles

SUIVI ET CONSTRUCTION DES AMBITIONS

Le fichier Excel transmis par le groupement CoBe/GPA dès le démarrage du projet, dénommé «tableau de bord environnemental», sera l'outil de suivi à chaque étape clé de conception du projet, et post PC. Son remplissage sera obligatoire pour chaque étape de conception.

3. LES QUALITÉS URBAINES DU LOT

IMPLANTATION

Le lot 03 répond aux règles d'implantations associées aux voies et emprises publiques sur ses limites Est, Nord, Ouest. En revanche, mitoyen au lot 02 sur sa limite Sud, le projet doit être conforme aux règles applicables par rapport aux limites séparatives sur celle-ci.

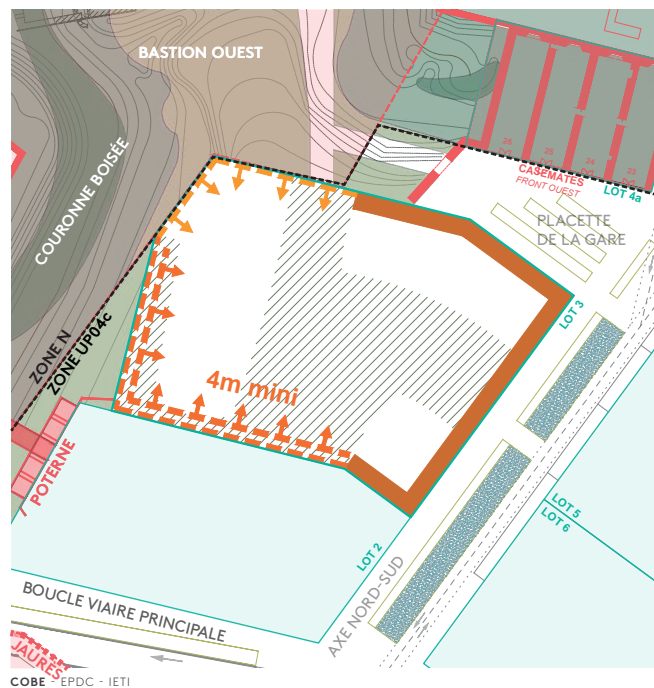
ALIGNEMENT :

- **sur emprise publique** : obligatoire sur l'axe Nord-Sud (limite Est), sur la placette de la Gare et le bastion Ouest (limite Nord)
- **sur limite séparative** : obligatoire en limite Sud-Est afin d'assurer une continuité bâti avec le lot 03

RETRAIT/RECU :

- **sur emprise publique** : obligatoire en limite Sud-Ouest pour créer une continuité paysagère avec la couronne boisée ainsi que mettre en valeur la poterne, en tant que patrimoine identitaire du Fort
- **sur limite séparative** : obligatoire en mitoyenneté du lot 03 pour créer un espace vert continu aux lots

DÉBORDS/SAILLIES : maxi. 0.4m sur l'emprise publique



COBE - EPDC - IETI

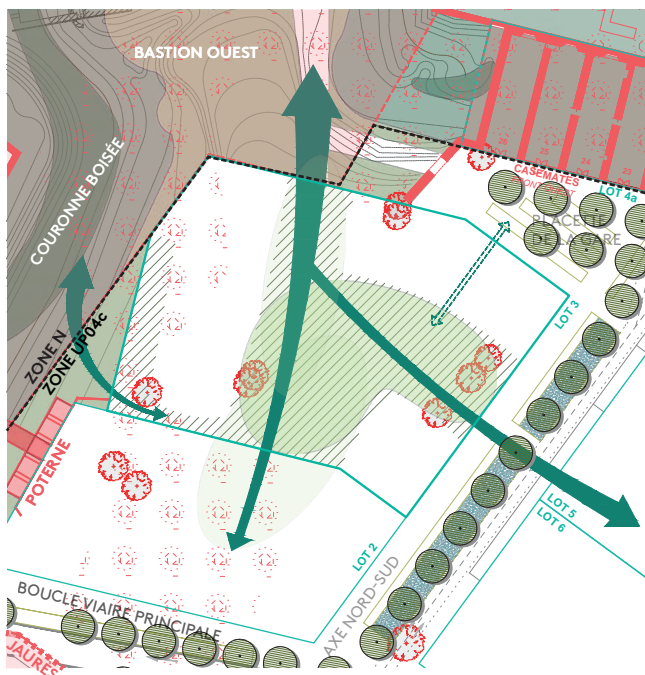
CONTINUITÉS PAYSAGÈRES

L'ambition du projet est de mettre en place une réelle interaction entre les espaces verts privés des cœurs d'îlots, le paysage existant du quartier et les espaces publics à venir.

CONTINUITÉ PAYSAGÈRE :

En sus de gérer la mitoyenneté au lot 02, le lot 03 doit créer et valoriser les continuités visuelles et paysagères directes depuis le bastion Ouest vers la frange Nord du secteur Jaurès et vers le Parc à l'Est. Pour cela, l'implantation privilégiée du cœur d'îlot sera donc adossée aux limites Nord et Est afin de créer :

- **ouverture de minimum 12m au Nord** : mettre en valeur la vue entre bastion Ouest et le cœur d'îlot
- **ouverture de minimum 15m à l'Est** : couture paysagère entre l'axe Nord-Sud (mail doux planté) et le cœur îlot
- **ouverture de minimum 20m au Sud** : continuité avec le cœur d'îlot du lot 03 et mise en perspective de la poterne et de la couronne boisée dans le paysage



POROSITÉ(S) RDC :




en complémentarité aux continuités paysagères, une porosité visuelle est attendue pour permettre une continuité du regard entre les espaces publics et le cœur îlot :

- **obligatoire depuis le Nord du lot** : lien entre la placette de la Gare vers le cœur d'îlot.







POINT DE VIGILANCE SUR LES REMPARTS

- la mise en valeur du rempart est un invariant du projet urbain. Toute construction à son contact doit veiller à ne pas altérer sa structure.

IMPLANTATION PROJET

-  alignement obligatoire
-  retrait / recul obligatoire
-  retrait / recul possible (adapter la conception à la topographie et ensoleillement)

PAYSAGE

-  porosités paysagères
-  continuités visuelles et paysagères à préserver
-  cœur îlot paysager dont gestion alternative des eaux pluviales
-  masse boisée existante
-  arbre isolé existant
- NB : végétation repérée par plan géomètre à conserver dans la mesure du possible et à protéger en phase chantier
-  arbre projet (espaces publics)

0 10 25

ACCESSIBILITÉ

VÉHICULÉE (VL ET 2RM) : voir « programmation » (p. 20)

le lot 03 se situe entre 150m - 200m environ d'une entrée/sortie piétonne au parking VL mutualisé (en infrastructure des lots G1 et G2).

PIÉTONS :

- **depuis l'espace public :** répartir les halls/porches en cohérence avec les parcours piétons des espaces publics (minimum 1 hall par cage escalier/ascenseur), notamment afin qu'ils participent à l'animation de la placette de la Gare et de l'axe Nord-Sud
- **depuis le coeur d'îlot :** les constructions à l'Est, non adressées sur les voies publiques, doivent être accessibles depuis le coeur d'îlot

VÉLOS :

- concevoir un **parcours aisé, lisible et agréable** - privilégier un lien direct entre hall et local vélo
- accès possible depuis le coeur d'îlot
- **locaux fermés et sécurisés, éclairés et ventilés naturellement** autant que possible.

DÉFENSE INCENDIE : sous réserve de l'avis de la BSPP

le lot 03 est desservi par une voie circulaire accessible aux engins de défense incendie, respectant les prescriptions inhérentes aux voiries lourdes :

- **à l'Est («axe Nord-Sud»):** voie échelle de 4m de large sur le trottoir
- **au Nord :** voie échelle de 4m de large possible sur la placette - en linéaire de la façade Nord.

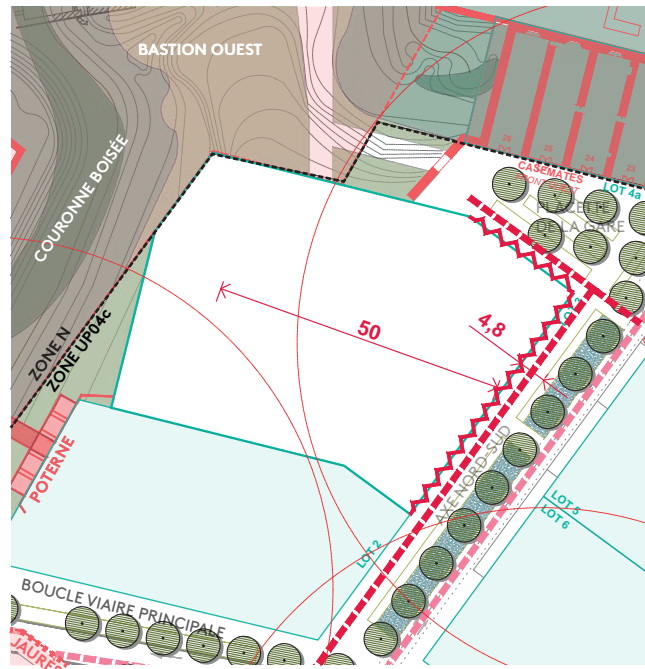
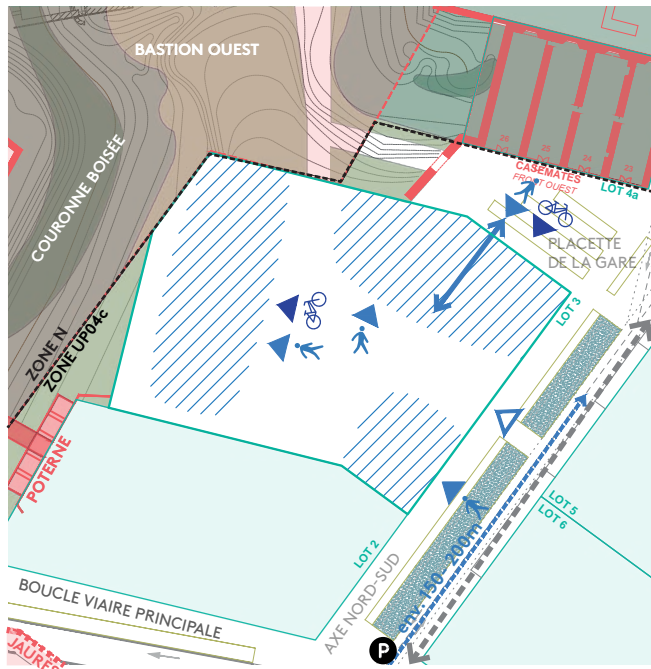
La classification en famille de chaque bâtiment se fera en fonction de la réglementation incendie en vigueur, et devra être validée préalablement au dépôt de PC par la BSPP. La défense incendie sera à corréliser avec l'adressage du bâtiment.

LOCAUX OM/ENCOMBRANTS (LOGEMENTS):

- être facilement accessibles **depuis l'unique voie circulée et depuis les halls** (axe Nord-Sud)

POINT DE VIGILANCE - CPUAPE

Rappel CPUAPE : se référer aux chapitres « locaux vélos » et « locaux ordures ménagères - encombrants - D3E - biodéchets » indiquant l'ensemble des prescriptions et recommandations concernant leurs implantations, dimensionnements, qualités d'usages etc.



ACCESSIBILITE

- hall / porche traversant (porosité / espace public)
- accès piétons > bâtiment
- accès vélos > bâtiment
- accès depuis espace public > coeur ilot
- voie circulée pour localisation préférentielle pour aire de dépose volontaire OM/ENC (à conforter ultérieurement)

DESSERTE INCENDIE

- voie échelle
- voie engin
- façade desservie
- cotations position camion / limite de lot
- borne incendie et rayon d'action (r=60m)

0 10 25

MORPHOLOGIES BATIES

ÉPAISSEUR DES CONSTRUCTIONS ET ORIENTATIONS :

- l'épaisseur des bâtiments doit faciliter la mise en place de logements traversants ou bi-orientés à minima
- aucun logement mono-orienté Nord n'est autorisé
- la construction **en mitoyenneté avec le projet du lot 02 doit être de largeur identique** afin de s'inscrire en totale continuité

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

- les bâtiments doivent offrir **un épannelage marqué** (implantation et découpage compris) cohérent avec l'étude d'ensoleillement des logements, des espaces extérieurs, et l'impact des ombres portées
- **adressage sur bastion Ouest : R+7 maximum autorisé** (hors émergences techniques)
- **adressage Est (axe Nord-Sud) : la hauteur peut varier entre R+3 à R+6** afin de constituer un alignement bâti dynamique Nord-Sud. Veiller à la cohérence de gabarit au contact du lot 02 sur minimum 5m de largeur (logique d'usage, intégration trame architecturale...)
- les vues lointaines seront recherchées au maximum afin de limiter les vis-à-vis entre les logements.

TRAITEMENT DES ANGLES :

- **RDC** : angle Nord-Ouest doit traiter qualitativement la topographie du site, notamment au croisement entre la couronne boisée et le bastion. L'angle Nord-Est doit faire l'objet d'un traitement urbain, étant très visible depuis la place de la gare et le mail piéton planté
- **étages** : épannelage plus important en partie Nord-Ouest est attendu afin d'assurer une répartition volumétrique cohérente avec l'ensoleillement.

CÉSURE / FAILLE ENTRE BÂTIMENTS

CÉSURE* TOUTE HAUTEUR :

- autorisée si respect d'une distance minimum de 12m entre 2 bâtis permettant de minimiser les vis-à-vis et l'impact des ombres portées

FAILLE* À PARTIR DU R+1 :

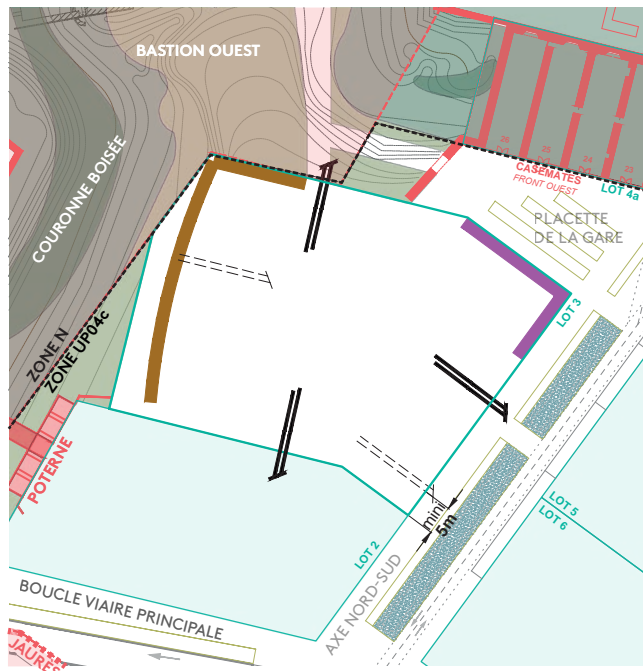
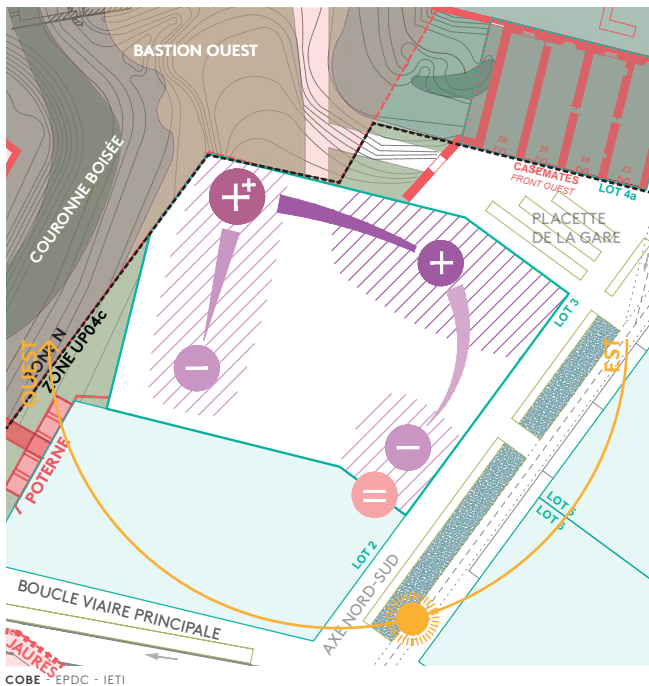
- autorisée si respect de la qualité des espaces en justifiant des ombres portées entre bâtiments.

* conformément aux définitions PLUi en vigueur.

POINT DE VIGILANCE

Rappel CPUAPE : pour tous les lots, des études d'ensoleillement sont à réaliser à chaque phase de conception :

- **ESQ** : ombres portées à minima (dont analyse de celles-ci). Si possible : héliodons et présentation des pistes ou scénarios d'amélioration envisagés
- **PRE-PC** : héliodons et présentation des pistes ou scénarios d'amélioration envisagés
- **PC** : héliodons mis à jour et étude FLJ (facteur lumière jour) sur les logements les plus défavorisés



GABARITS

- + épannelage haut (R+7 max)
- + épannelage haut (R+5 à R+6 max)
- épannelage bas (R+3 mini à R+5)
- = mitoyenneté obligatoire - épannelage et largeur de construction à concevoir en harmonie avec le projet du lot 02

ANGLES

- traitement de l'angle à la fois intimiste, dans un cadre naturel et devant gérer la topographie
- traitement de l'angle plus urbain et dynamique
- limite zones PLUi Plaine Commune (attente MECDU)

CÉSURE / FAILLE ENTRE BÂTIMENTS

- césure obligatoire
- découpage volumétrique possible

0 10 25

TYPLOGIES DE FAÇADES

Le lot 03 marque l'entrée dans le Coeur de Fort depuis le secteur Gare (au Nord). Egalement au contact immédiat de la couronne boisée et à proximité des casemates Ouest, ses façades sont distinctes selon 5 typologies (voir CPUAPE).

FAÇADE «COURONNE BOISÉE»

- valoriser les vues vers la nature et le patrimoine
- veiller à la biodiversité et en renforcer la présence
- concevoir des espaces extérieurs généreux

FAÇADE «URBAINE»

- marquer les 3 strates : socle, corps du bâti, toitures
- espaces extérieurs type loggia /terrasse uniquement

FAÇADE «INTIMISTE»

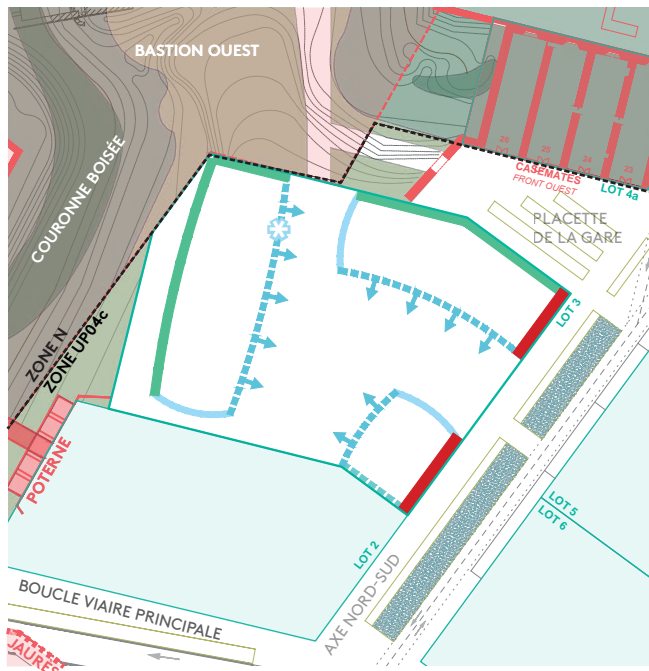
- marquer le changement d'échelle : espace domestique
- profiter pleinement du cœur d'îlot : saillies/balcons possibles, travailler des jardins privatifs

FAÇADE «PIGNON»

- interdiction de pignon aveugle, harmonie avec façades adjacentes à rechercher
- gérer l'intimité et l'animation des RDC

CAS EXCEPTIONNEL - FAÇADE MITOYENNE

- gabarit identique au lot 2 obligatoire - façade aveugle



TRAITEMENT DES NIVEAUX

SOCLE RDC

- **à proximité avec les casemates** : le RDC doit s'inscrire en continuité et harmonie avec ce patrimoine identitaire, partie intégrante de l'architecture du lieu
- **mitoyenneté avec le lot 02** : sur l'axe Nord-Sud, prévoir une continuité architecturale (à minima hauteur du socle et lignes fortes de compositions) ou bien qu'une transition architecturale cohérente soit réalisée (traitement de la jonction, rythme de façade)
- **locaux techniques divers** - soigner leur intégration :
 - mutualiser au maximum les accès
 - serrureries et positionnement en cohérence avec l'aspect général (trame, teintes...)
 - rechercher leur transparence pour une qualité d'usage et optimisation d'apport de lumière et ventilation naturelle

TRAITEMENT DES TOITURES

Toutes les toitures doivent permettre un usage. Privilégier la végétalisation des toitures ou les systèmes alliant production énergétique et végétalisation et proscrire les solutions prévoyant uniquement de la production énergétique.

USAGE DE 100% DES TOITURES

- **végétalisées** (minimum de 30cm) : obligatoirement si bâtiment inférieur ou égal à R+5 pour continuer et renforcer la biodiversité du Fort
- **accessibles** : programmation à définir pour usages collectifs (potagers, terrasses, ...) et prévoir un dispositif permettant la mise à distance des garde-corps depuis les bords de façades
- **solarisées** : accueil de dispositifs EnR à étudier si bâtiment égal ou supérieur à R+6 - à définir suivant stratégie environnementale. Veiller à la bonne intégration (limiter impact visuel depuis bâtiment voisins ou espace accessible, association avec végétal)

La colorimétrie (hors végétalisation) doit respecter un albédo élevé tout en garantissant un confort visuel.

Les éléments techniques sont regroupés pour minimiser leur impact sur la surface de la toiture et intégrés avec harmonie via un dispositif soigné (clairevoie/maille).



Chartier-Dalix, toiture-terrasse partagée, Chevilly-Larue



Geza Architettura, toiture-terrasse végétalisée intensive, Italie

TYPLOGIES DE FAÇADES (hors socle)

- type A - façade «couronne boisée»
- type C - façade «urbaine»
- type D - façade «intimiste»
- type E - façade «pignon»
- façade en mitoyenneté totale imposée
- séquence intermédiaire «pignon/intimiste» traitement de l'angle et du vis-à-vis attendu

0 10 25

4.

LE PAYSAGE ET L'HYDRAULIQUE

ESPACE LIBRE / PLEINE-TERRE

Le projet de la ZAC du Fort d'Aubervilliers s'envisage dans une logique globale de valorisation des espaces végétalisés et de la pleine terre. L'absence de parkings souterrains à l'échelle des différents lots doit conduire à avoir une ambition particulièrement forte en matière de pleine terre.

OBJECTIFS : atteindre les attentes et pourcentages (par rapport à l'emprise du lot) suivants :

- **ESPACES LIBRES : 45% minimum**
- **ESPACES VÉGÉTALISÉS* : 40% minimum**
(tendre vers 45%)

*les surfaces végétalisées ne peuvent pas être comptées en toiture

- **ESPACE DE PLEINE TERRE** : 40% minimum**
(tendre vers 45%)

** dans le respect des attentes suivantes :

- concevoir ces espaces d'un seul tenant au maximum et de manière non linéaire

-conserver 15% des surfaces en libre évolution

-proscrire la compensation des surfaces de pleine terre (pas de recours au coefficient de compensation comme prescrit dans le PLUi de Plaine Commune.)

- **COEFFICIENT D'IMPERMÉABILISATION $\leq 0,6$**

Le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle devra être calculé en phase pré-PC.

Ce coefficient est défini comme le ratio entre la somme des produits des surfaces horizontales avec leur coefficient d'imperméabilisation selon la nature du revêtement, et la somme totale des surfaces horizontales. **Coeff_imp = somme (Si x Ai) / somme (Si)**

RAPPEL PLUI PLAINE COMMUNE - DÉFINITIONS

Espaces libres : parties du terrain non occupées par l'emprise au sol des constructions.

Espaces végétalisés : Parties des espaces libres, de pleine terre ou non, dont la composition allie les différentes strates de végétation selon une densité minimale prévue par les unités de plantation. L'épaisseur de terre des espaces végétalisés est de **minimum 0,90 mètre, hors pleine terre**

Espaces de pleine terre : parties des espaces végétalisés ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation* comme en sous-sol, jusqu'à la roche, et permettant la libre infiltration des eaux, sauf en cas d'ouvrage nécessaire au fonctionnement des transports ou réseaux de service public.

CLÔTURES ET INSERTION PAYSAGÈRE

Conformément au CPUAPE, les clôtures correspondent à des typologies liées à leur contexte d'insertion immédiat et aux continuités paysagères et visuelles souhaitées à l'échelle du quartier, tout en assurant l'intimité des logements.

TYPE A - LIMITE SUR RUE ROSA BONHEUR

Clôture et projet paysager offrant une perméabilité visuelle entre le cœur d'îlot et l'espace public et ouvrant des vues depuis la rue vers la silhouette de la couronne boisée.

- se référer au CPUAPE : **clôture type U1**
+ accompagnement végétal type V1

TYPE B - LIMITE ARCHITECTURALE (PORCHE)

en cas de porche

- se référer au CPUAPE : **clôture type U2**

TYPE C - LIMITE AVEC LA COURONNE BOISÉE

Le traitement du dénivelé s'inscrit dans la continuité de la poterne existante. La clôture doit s'intégrer de manière discrète à cet ouvrage de soutènement et à son traitement paysager.

- se référer au CPUAPE : **rapport au sol CAS 3**
+ accompagnement végétal type V3

TYPE D - LIMITE ENTRE LES DEUX LOTS

La clôture doit être basse et présenter une grande transparence. Les projets paysagés des cœurs d'îlot 2 et 3 doivent être coordonnés afin d'estomper l'effet de limite et favoriser la continuité des plantations de part et d'autre de la clôture.

Les plantations doivent maintenir l'intimité de chaque cœur d'îlot individuellement depuis le RDC, mais donner à voir une continuité paysagère depuis les étages. Les noues partagées sont déconseillées pour des raisons de gestion.

- se référer au CPUAPE : **clôture type U3**

AMBIANCE / PALETTE VÉGÉTALE

Le cœur d'îlot sera généreusement végétalisé et participera à la construction de l'identité paysagère du quartier.

- se référer au CPUAPE : **lots type «Lisière»**

MÉTHODOLOGIE

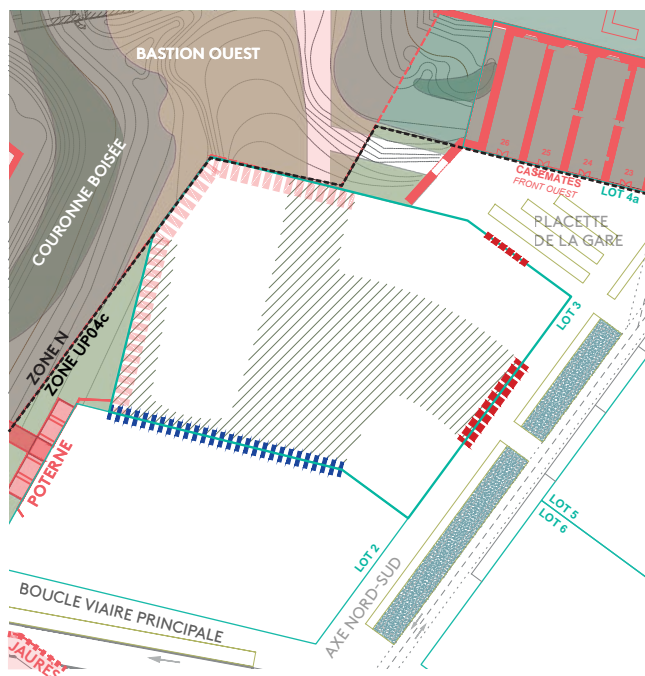
Le projet paysager devra être réalisé par un paysagiste, co-traitant du groupement de MOE et présent dès le démarrage du projet.

TYPLOGIES DE LIMITES

- type A - limite sur la rue Rosa Bonheur
- type B - limite architecturale (en cas de porche)
- type C - limite en lisière de la couronne boisée
- type D - limite entre les deux lots (mitoyenne)

■■■ cœur îlot paysager

0 10 25



GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans une logique de valorisation du végétal et de la pleine terre du cœur d'îlot, la gestion des eaux pluviales a été réfléchi à l'échelle de la ZAC dans une logique globale d'infiltration adaptée et de manière à valoriser le parcours aérien de l'eau. Les pluies seront ainsi gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées. **Le 0 rejet pour toutes les occurrences doit être visé.**

OBJECTIFS

À l'échelle du lot 03, les principes suivants seront à respecter :

- **GESTION GRAVITAIRE EP** : le nivellement fin ainsi que les zones/volumes de stockage sont à préciser. La circulation de l'eau devra être strictement gravitaire des eaux pluviales de la toiture jusqu'au point de rejet sur les espaces publics et devra se faire prioritairement à ciel ouvert.
- **PRINCIPE DE « ZÉRO REJET »** : l'abattement des pluies courantes (lame d'eau de 10mm / 24h) devra se faire sur l'îlot et la gestion de la pluie d'occurrence trentennale devra être assurée à l'îlot, sans rejet vers l'espace public (hors trop plein pour les pluies d'occurrences exceptionnelles).

D'une manière générale, il est demandé de privilégier une réflexion vis-à-vis du parcours de l'eau par le biais de techniques et d'ouvrages de temporisation (noues, tranchées drainantes...). Les solutions mobilisées doivent favoriser une végétalisation ou la création d'espaces d'intérêt pour la biodiversité ou le paysage (arbre de pluie, zone tampon d'infiltration, bande enherbée, dépression enherbée, noues, jardins de pluie ...).

Les ouvrages devront ainsi présenter un effacement de la fonction hydraulique devant la fonction urbaine, paysagère et écologique.

La récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces extérieurs mais également pour certains usages dans le logement (ne nécessitant pas d'eau potable) doit être recherchée.

D'un point de vue méthodologique, les calculs doivent être conformes au règlement « Zonage d'assainissement et zonage pluvial » de l'EPT Plaine Commune et aux préconisations du « Règlement du service d'assainissement de la Seine-Saint-Denis », en date de Février 2014. Conformément à ce règlement d'assainissement de Plaine Commune, l'îlot doit assurer une gestion :

- **de la pluie courante** : par l'abattement total de la pluie 10 mm qui doit être déconnectée du réseau.
- **de la pluie trentennale** : avec rejet à débit limité à 10 l/s/ha.

Il est à noter que, **l'occurrence centennale doit être étudiée** dans une logique d'analyse et anticipation des axes de ruissellement et des inondations sur la parcelle et aux abords.

Le temps de vidange des dispositifs devra s'effectuer en 24h, voire 48h en cas d'impossibilité technique.

RISQUE GYPSE

Afin de prendre en compte le risque lié à la présence de gypse en sous-sol, les principes suivants doivent être intégrés pour l'élaboration du schéma de gestion des eaux pluviales :

- **l'infiltration concentrée en un point est proscrite** (puits d'infiltration)
- **les techniques d'infiltration diffuse est possible** (facteur de charge de 5).

Dans le cas des dispositifs devant être étanchéifiés pour assurer la prise en compte du risque, des techniques naturelles (type sols argileux) doivent être privilégiées afin de pouvoir considérer ces espaces en tant que pleine terre.

POINT DE VIGILANCE - DÉFINITION EPT

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales sont considérés comme des surfaces de pleine terre uniquement s'il s'agit de solutions fondées sur la nature végétalisées avec des essences adaptées aux caractéristiques abiotiques et volumes d'eau réceptionnés (arbre de pluie, zone tampon d'infiltration, bande enherbée, noues, jardins de pluie, prairie inondable, bassins infiltrants). Les systèmes étanches sont considérés en pleine terre uniquement si l'étanchéité est assurée de manière naturelle (sols argileux).

5.

LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

LOCAUX TECHNIQUES DU BÂTI

Toutes les recommandations liées aux réseaux techniques seront affinées et précisées dans le cadre de la réalisation des études sur les espaces publics adjacents.

ALTIMÉTRIE :

Les altimétries des différents locaux seront précisées au fur et à mesure de l'avancement de ces études.

RACCORDEMENT :

Le lot 03 se situant entièrement à Aubervilliers, les réseaux primaires sont ceux d'Aubervilliers. Le respect des exigences de l'EPT Plaine-Commune sont obligatoires.

D'une manière générale, les réseaux publics existants et projetés dans le cadre du projet urbain de la ZAC du Fort sont situés au niveau des voies circulées au Sud du lot (dite boucle viaire principale, prolongement de la rue Camille Claudel du secteur Jaurès) et à l'Est du lot (axe Nord-Sud). Les locaux techniques du ou des bâtiments doivent être obligatoirement positionnés le long de cette limite Est de l'unité foncière de manière à faciliter le raccordement et l'accessibilité.

Les raccordements aux différents réseaux doivent s'effectuer autant que possible au plus proche de la limite de propriété, les distances précises seront à échanger avec les concessionnaires, au cas par cas.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

POSTE TRANSFO



PROJET

LOCALISATION :

à positionner en limite Est de propriété (accès sur façade Sud adressée sur l'axe Nord-Sud)

ACCESSIBILITÉ :

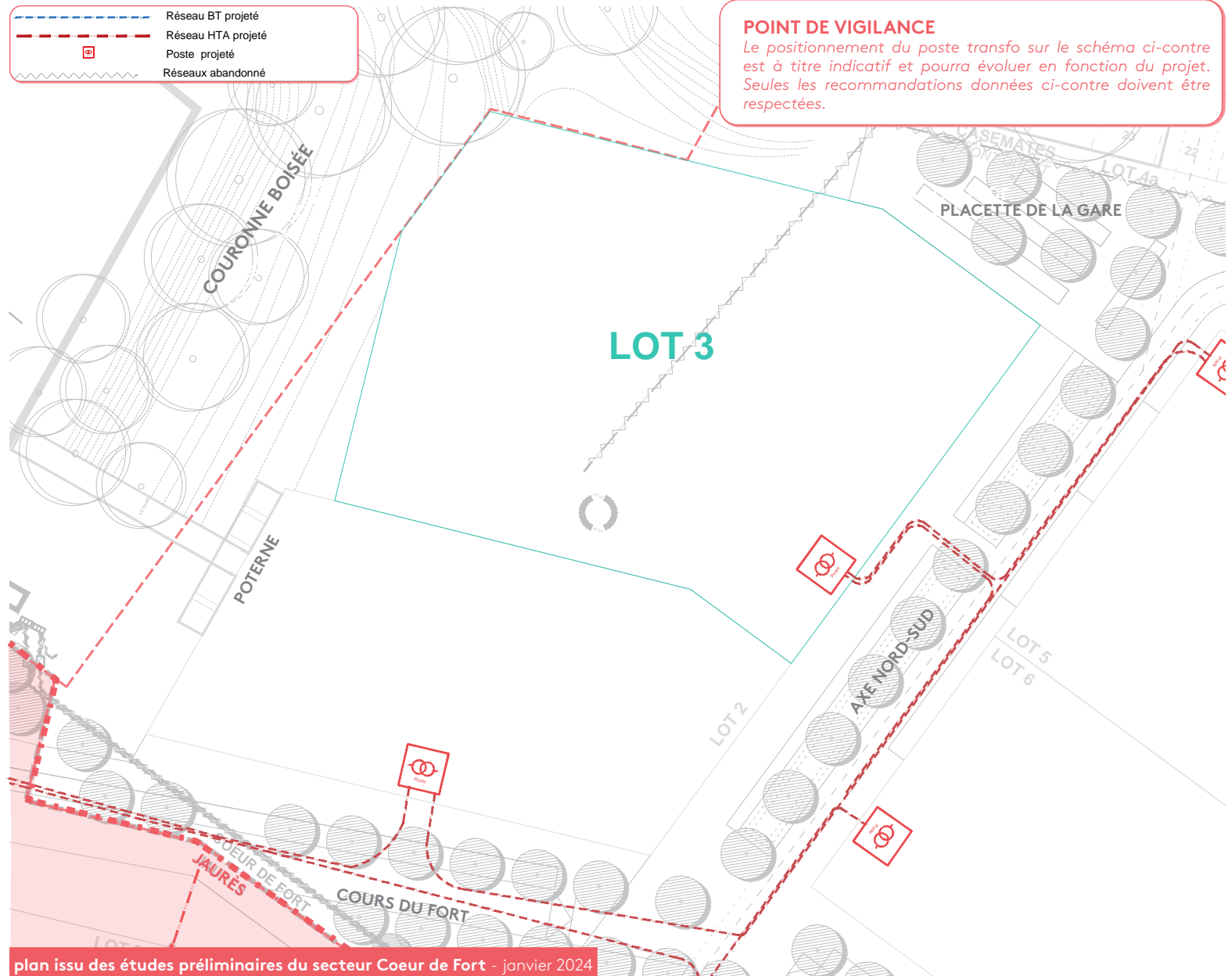
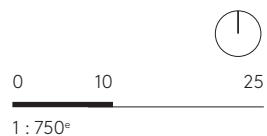
afin de faciliter l'accessibilité en permanence par un véhicule de service des agents d'Enedis, le poste transfo sera placé en RDC avec un accès direct depuis le domaine public (plein pied obligatoire avec les espaces publics adjacents).

CARACTÉRISTIQUES :

le local devra être étanche, à l'abri de toute pénétration d'eau et devra justifier d'un degré de protection coupe-feu de 2 heures pour les sols, plafonds, murs ou parois.

SURFACE :

environ **4m*4m**



ÉLÉMENTS TECHNIQUES

ASSAINISSEMENT (EU)



CONTEXTE EXISTANT


Un réseau d'eaux usées est projeté à l'Est du lot, sous chaussée.
Le **raccordement devra obligatoirement se réaliser à l'Est du lot** (sur l'axe Nord-Sud).

PROJET

LOCALISATION :

une boîte de branchement va être implantée par l'aménageur dans le cadre du projet urbain : **un seul raccordement y est autorisé.**

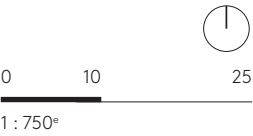
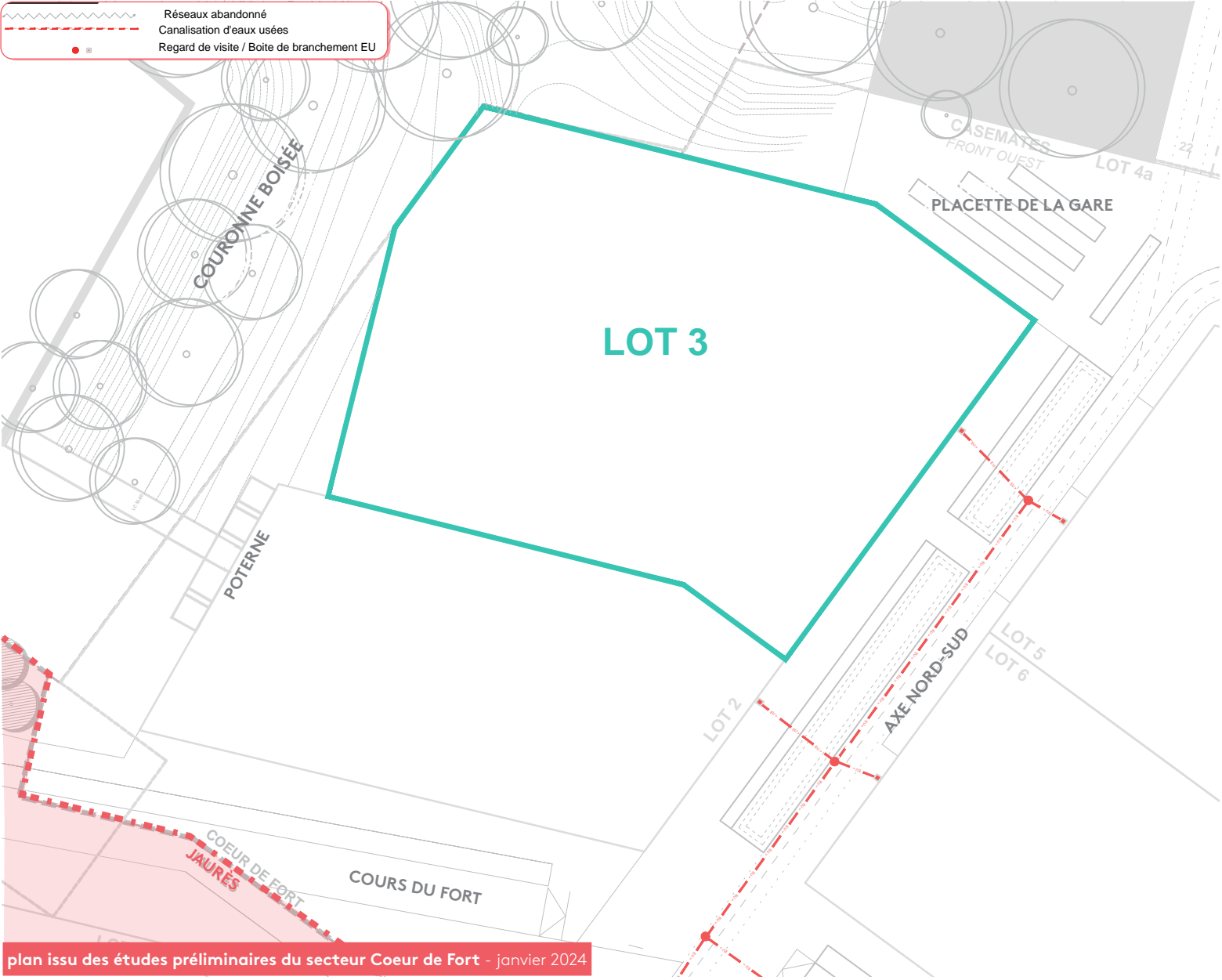
NB : les fils d'eaux de raccordement seront communiqués ultérieurement dans le cadre de l'avancement des études sur l'espace public.



Réseaux abandonné

Canalisation d'eaux usées

Regard de visite / Boîte de branchement EU



plan issu des études préliminaires du secteur Coeur de Fort - janvier 2024

EAU POTABLE (AEP)



CONTEXTE EXISTANT

le réseau principal passant au niveau de la voie Est du lot, le raccordement devra prioritairement se réaliser **à l'est du lot** (sur l'axe Nord-Sud)

PROJET

LOCALISATION :

une chambre de comptage est à positionner en limite de propriété (accès façade obligatoire) pour se raccorder au réseau public.

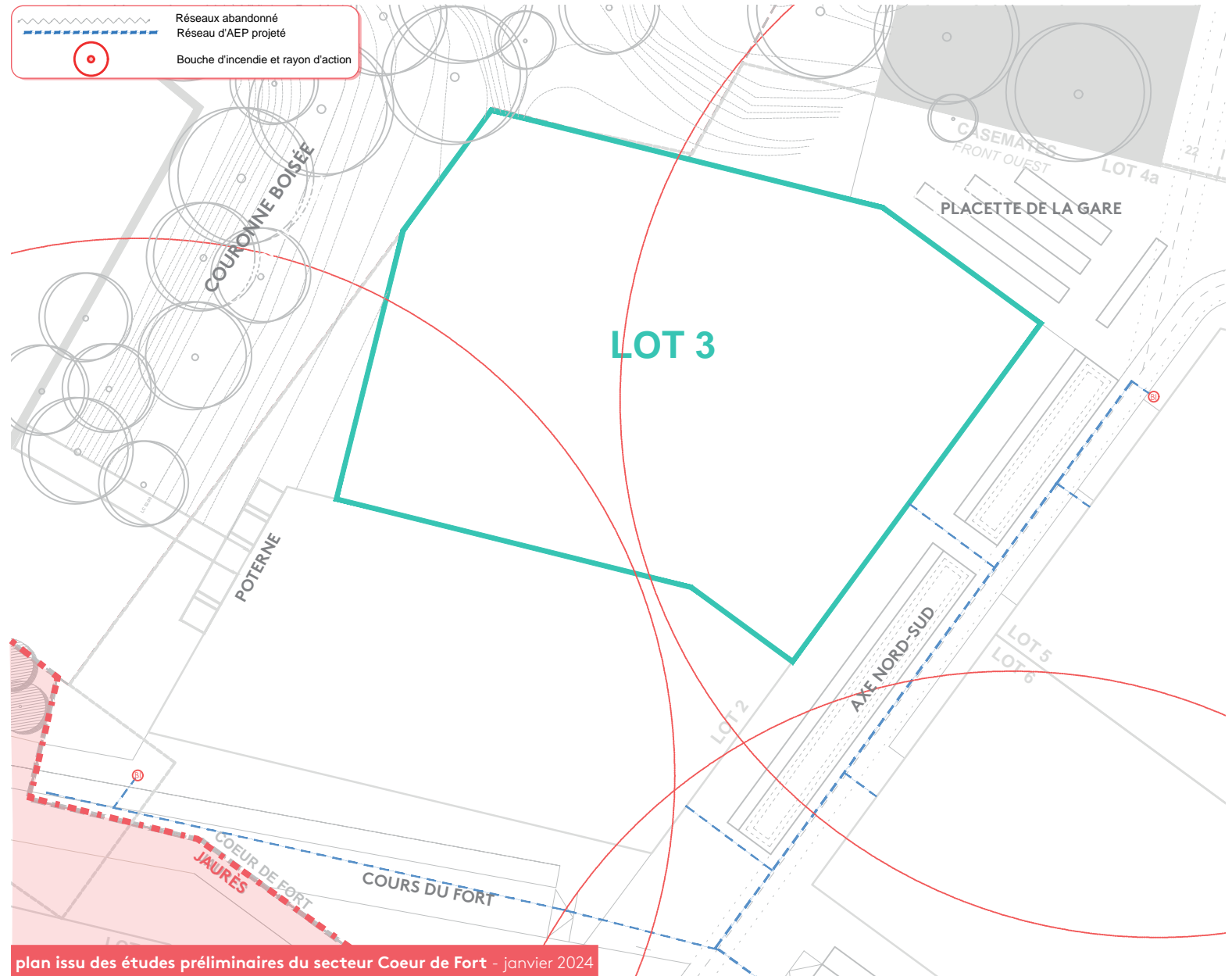
Le raccordement devra se faire à l'Est du lot.

SURFACE :

a minima **3x2m²**

En cas de présence d'un surpresseur, un local de 10m² est nécessaire.

NB : les dimensions seront à confirmer avec le concessionnaire selon l'avancement des études.



ÉLÉMENTS TECHNIQUES

TÉLÉCOM



CONTEXTE EXISTANT

le réseau principal projeté passe **à l'Est du lot (axe Nord-Sud)**, de l'autre côté du trottoir projeté. Une traversée sera réalisée par l'aménageur et une chambre de tirage créée à moins d'1 mètre de la limite de lot.

PROJET

LOCALISATION :

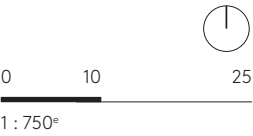
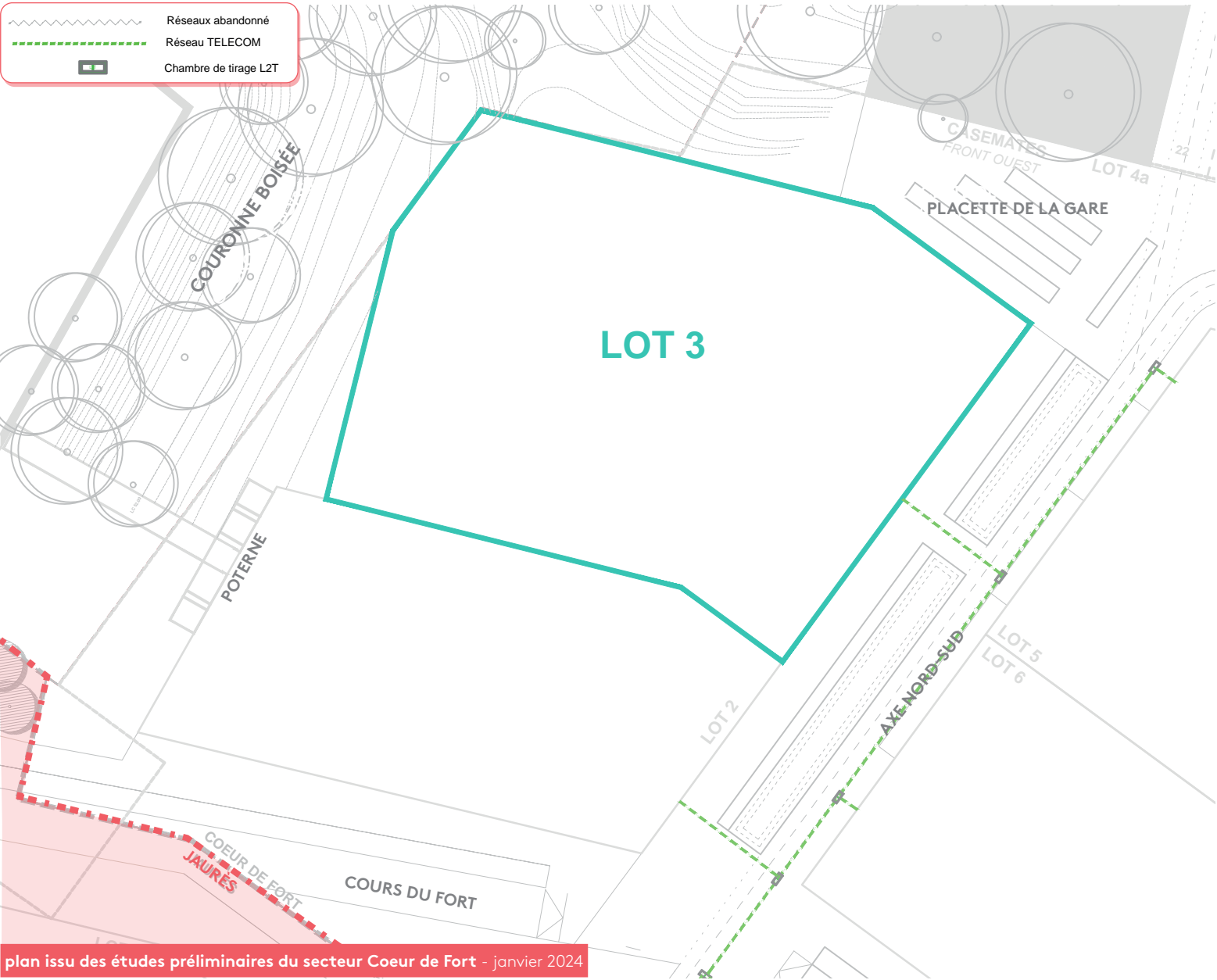
une chambre de tirage est à prévoir en limite de propriété pour se raccorder au réseau public, associé à un local fibre obligatoire.

ACCESSIBILITÉ :

à l'Est, pas d'accès véhicule nécessaire.

SURFACE :

environ **5m²** (local fibre) avec 3 mètres linéaires



ÉLÉMENTS TECHNIQUES

RÉSEAU CHALEUR URBAIN (RCU)



CONTEXTE EXISTANT

l'extension prévisionnelle du réseau de chaleur urbain est prévue via la prolongation du réseau existant au sein du secteur Jaurès, via la boucle viaire principale puis par l'axe Nord Sud, à l'Est du lot 03.

PROJET

LOCALISATION :

la sous-station devra se situer à l'Est du lot, incluse dans le RDC (vu l'absence de R-1 projeté sur l'intégralité du lot), en respectant les conditions de la convention signée entre GPA/ENEDIS/Plaine-Commune Energie. Un local par gestionnaire est obligatoire (exemple gestionnaires : accession et location) et à localiser dans le volume bâti de chaque preneur.

ACCESSIBILITÉ :

un accès véhicule sera nécessaire pour l'accès et la maintenance de la sous station

SURFACE :

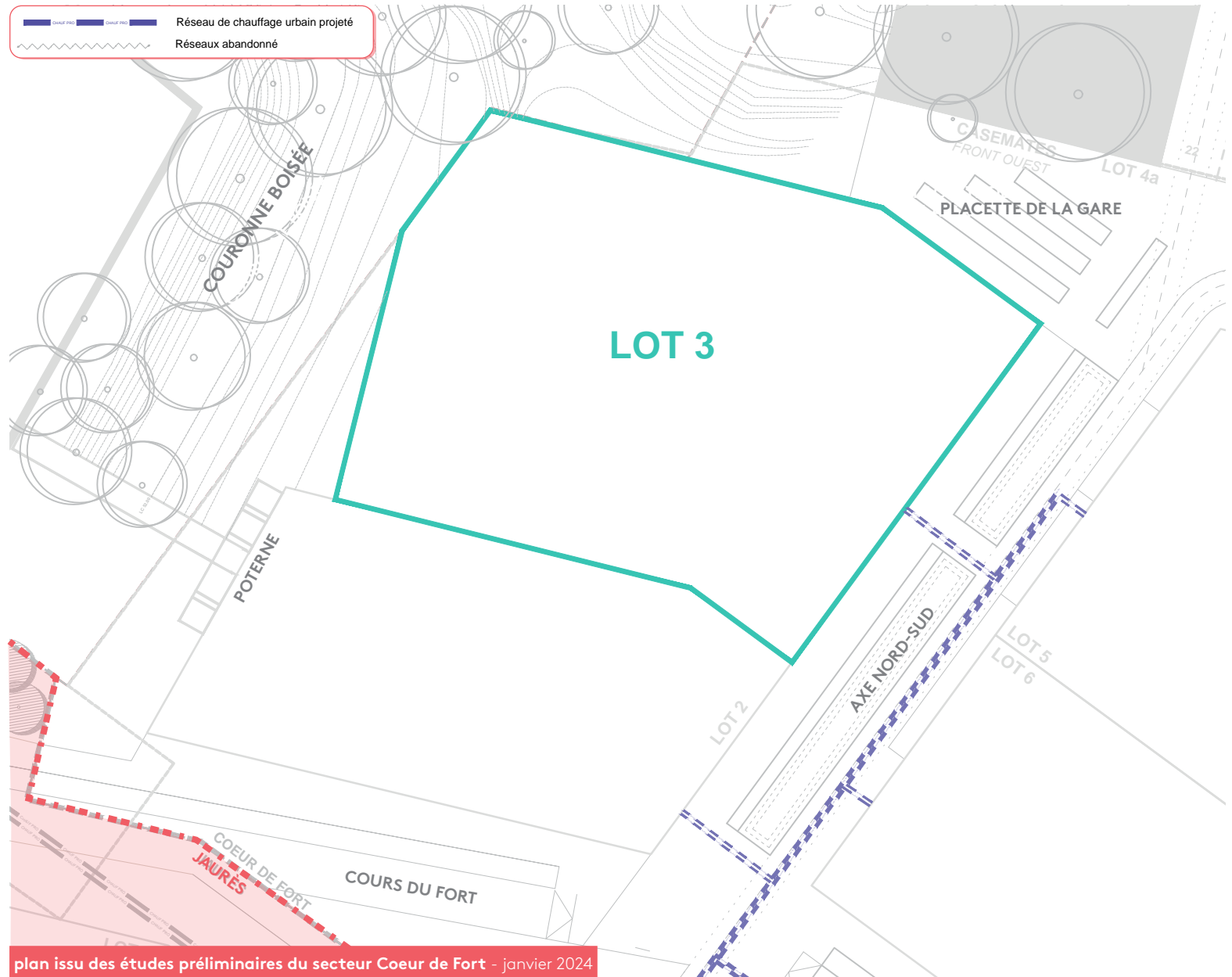
minimum **40m² en RDC (primaire concessionnaire + secondaire)** - possibilité en R-1 si facilité d'accès et stationnement du véhicule de gestion

CARACTÉRISTIQUE DU RÉSEAU SECONDAIRE :

Régime de température au secondaire (par -7°C ext) : Départ CH : 50 °C / Départ ECS : 60 °C / Retours : 30 °C



0 10 25
1 : 750°



ÉLÉMENTS TECHNIQUES

EAUX PLUVIALES (EP)



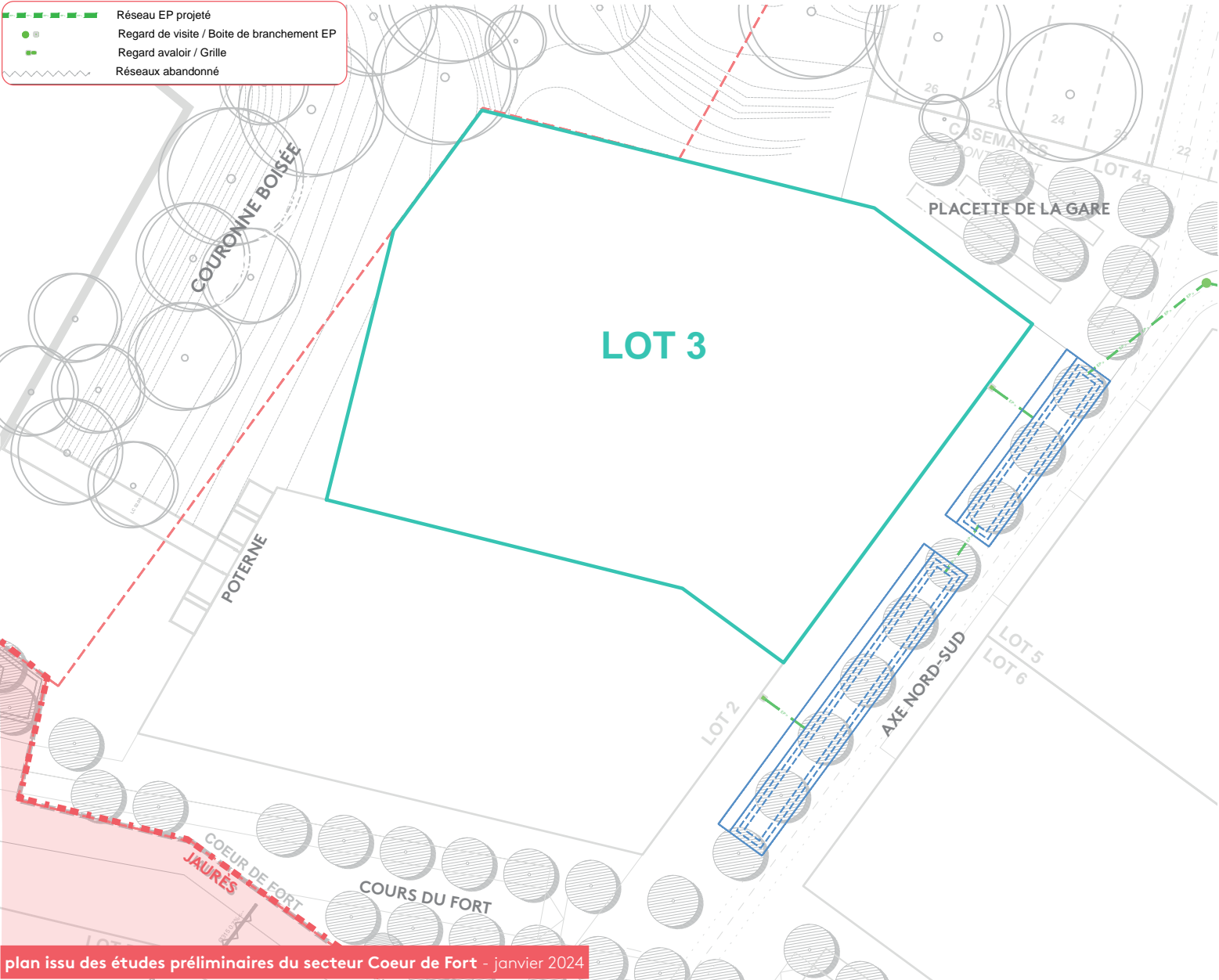
CONTEXTE EXISTANT

uniquement après gestion des eaux pluviales à la parcelle (abattement obligatoire des pluies courantes et de la trentennale - cf partie «le paysage et l'hydraulique») :
le raccordement devra se faire obligatoirement à l'Est du lot, dans une boîte de branchement qui se raccorde sur la noue projetée sur l'axe Nord Sud.

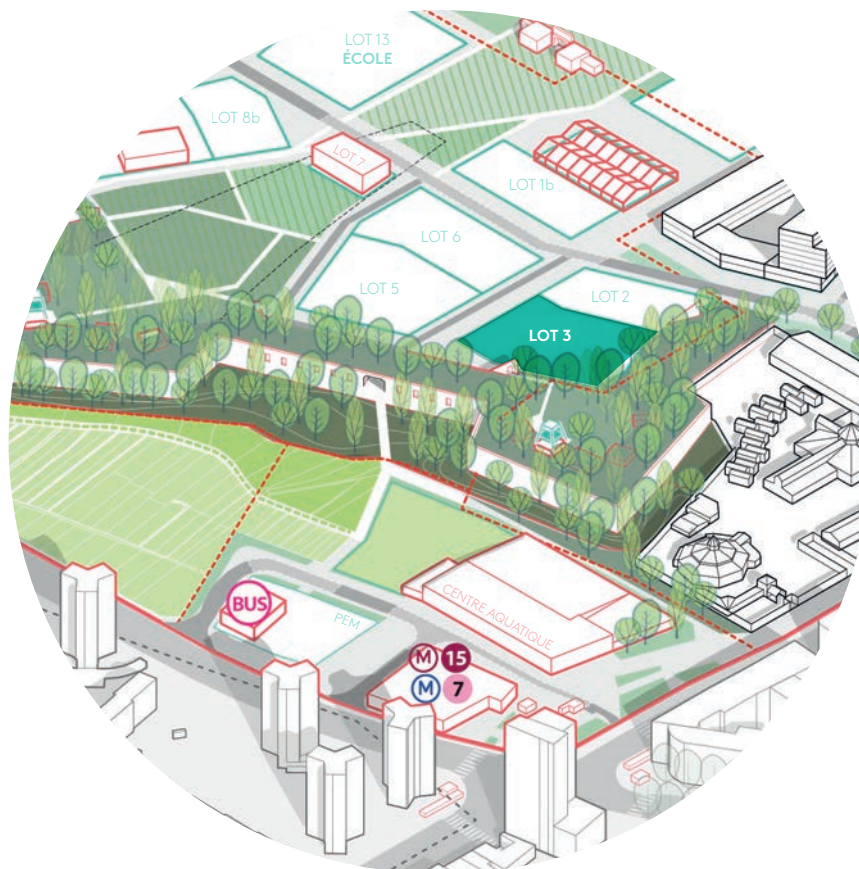
PROJET

LOCALISATION :

une boîte de branchement va être implantée par l'aménageur dans le cadre du projet urbain : un seul raccordement y est autorisé.



plan issu des études préliminaires du secteur Coeur de Fort - janvier 2024



Aménageur ZAC : **Grand Paris Aménagement**
Maîtrise d'Œuvre Urbaine : **CoBe** - EPDC - IETI