

SAINT-OUEN-SUR-SEINE (93400)

ZAC des Docks

Lot R3A

BRIEF VENDEURS – 62 logements

21 octobre 2022



RUE
PIERRE

The logo features the words 'RUE' and 'PIERRE' in a bold, gold-colored, sans-serif font. The text is arranged in two lines. To the right of the word 'RUE', there are two horizontal gold bars stacked vertically, partially overlapping the letters.

EMERIGE
RÉSIDENTIEL

The logo consists of a stylized graphic above the text. The graphic is composed of three horizontal black bars on the left and right, with three vertical pink bars in the center. Below this graphic, the word 'EMERIGE' is written in a bold, black, sans-serif font, and 'RÉSIDENTIEL' is written in a smaller, bold, black, sans-serif font below it.

Dates clefs - Timeline

Désignations	Dates
Dépôt permis de construire	17 juin 2022
Obtention du permis de construire	Octobre 2022
Permis de Construire définitif	Janvier 2022
Acquisition du terrain	Décembre 2022
Démarrage des travaux	1T 2023
Livraison prévisionnelle	4T 2025

1. ENVIRONNEMENT

1.1. La commune de SAINT-OUEN



Future Halle de Saint-Ouen « La Halle des Docks » - Ouverture au Printemps 2023

Saint-Ouen-Sur-Seine est une commune de taille moyenne, limitrophe du nord de Paris, faisant partie de la métropole du Grand Paris.

Connue pour son marché aux puces, plus grand rassemblement d'antiquaires et de brocanteurs du monde.

Avec une activité économique regroupant notamment les secteurs d'activité des télécommunications, l'agroalimentaire et l'automobile, Saint-Ouen-Sur-Seine regroupe le siège sociale de grandes sociétés comme Nokia France, Danone, Citroën ou Le Parisien.

- Population : 50 697 habitants
- Superficie : 4,31 km²
- Limitrophe Paris 17^{ème} et 18^{ème}
- 16 hectares d'espaces verts
- 2,8 Km en bord de Seine
- Activité économique active
- 12 écoles élémentaires
- 3 collèges publics
- 2 lycées publics

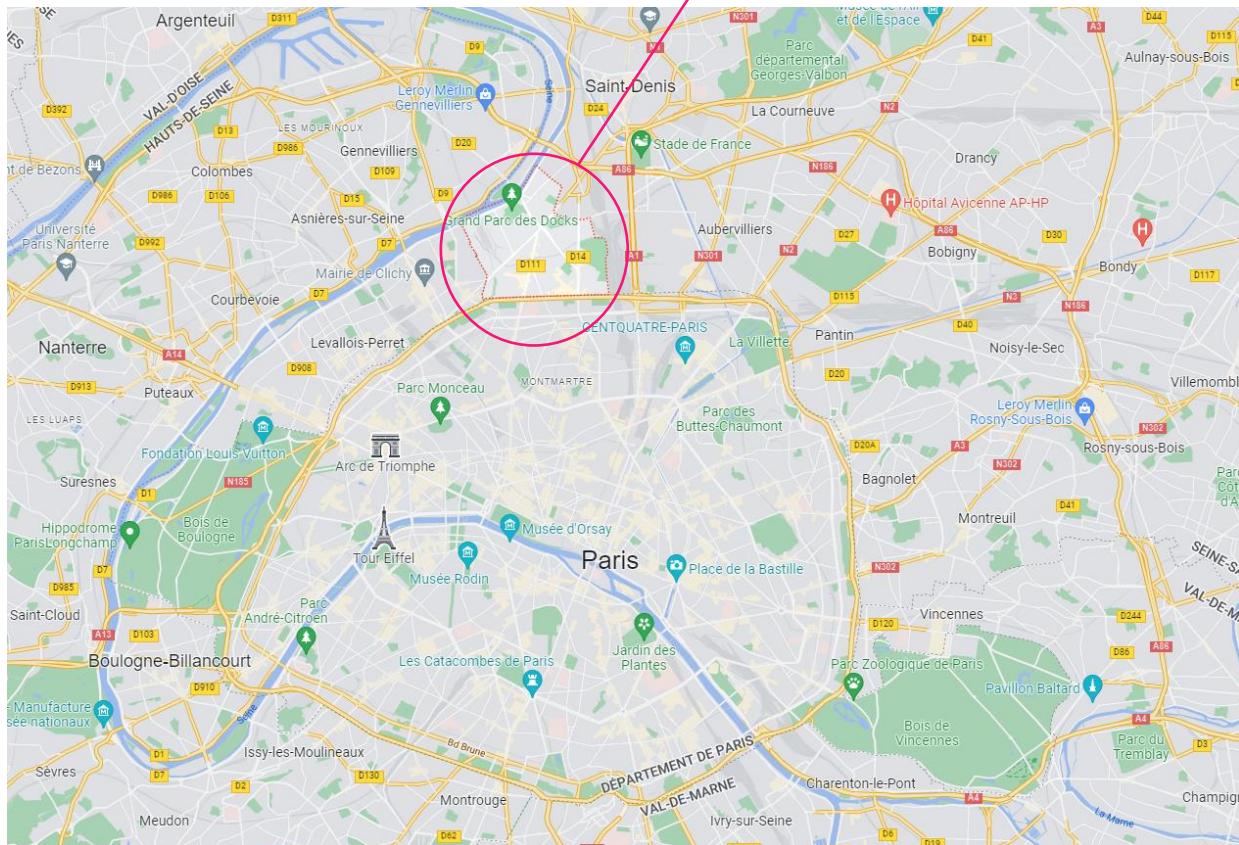


Mairie de Saint-Ouen

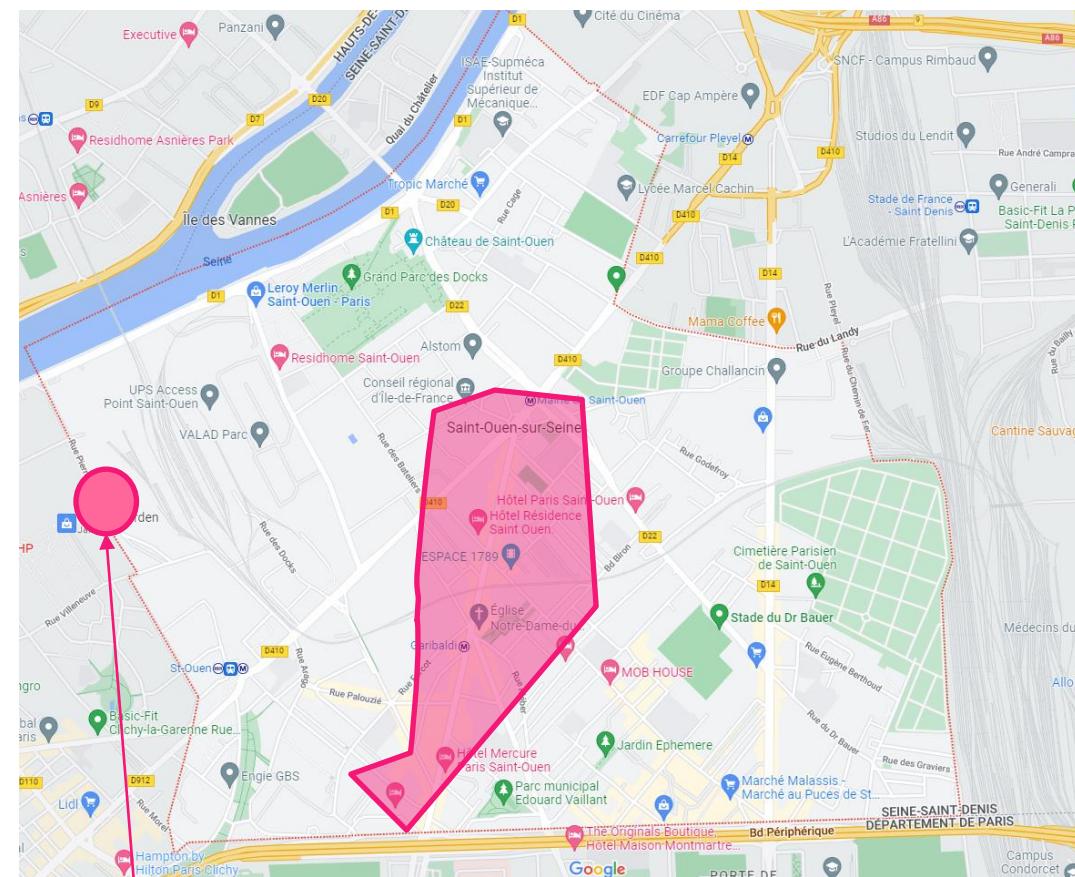
1.1. La commune de SAINT-OUEN

SAINT-OUEN

SITUATION SAINT-OUEN / PARIS :



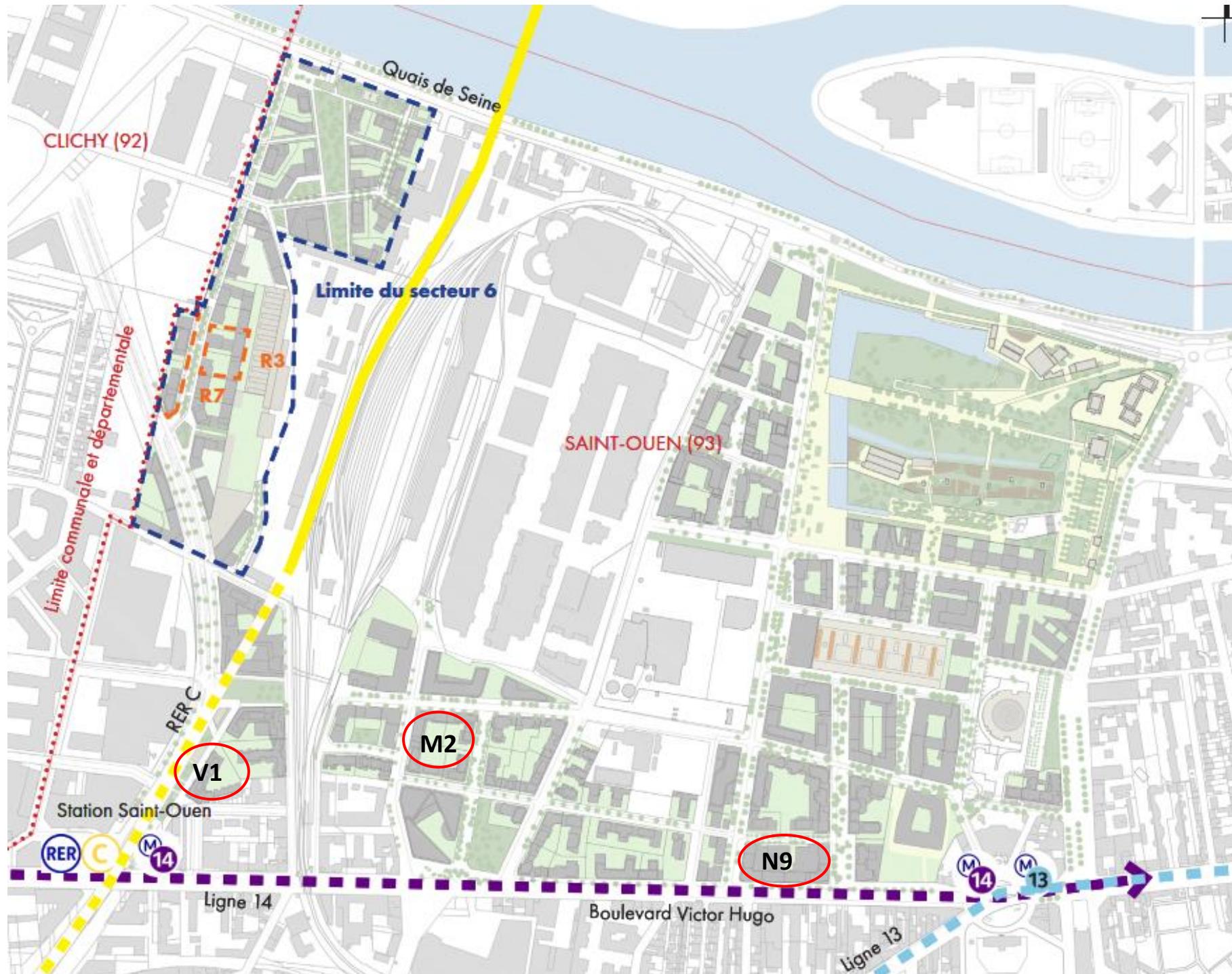
SITUATION PROJET DANS SAINT-OUEN :



PROJET EMERIGE

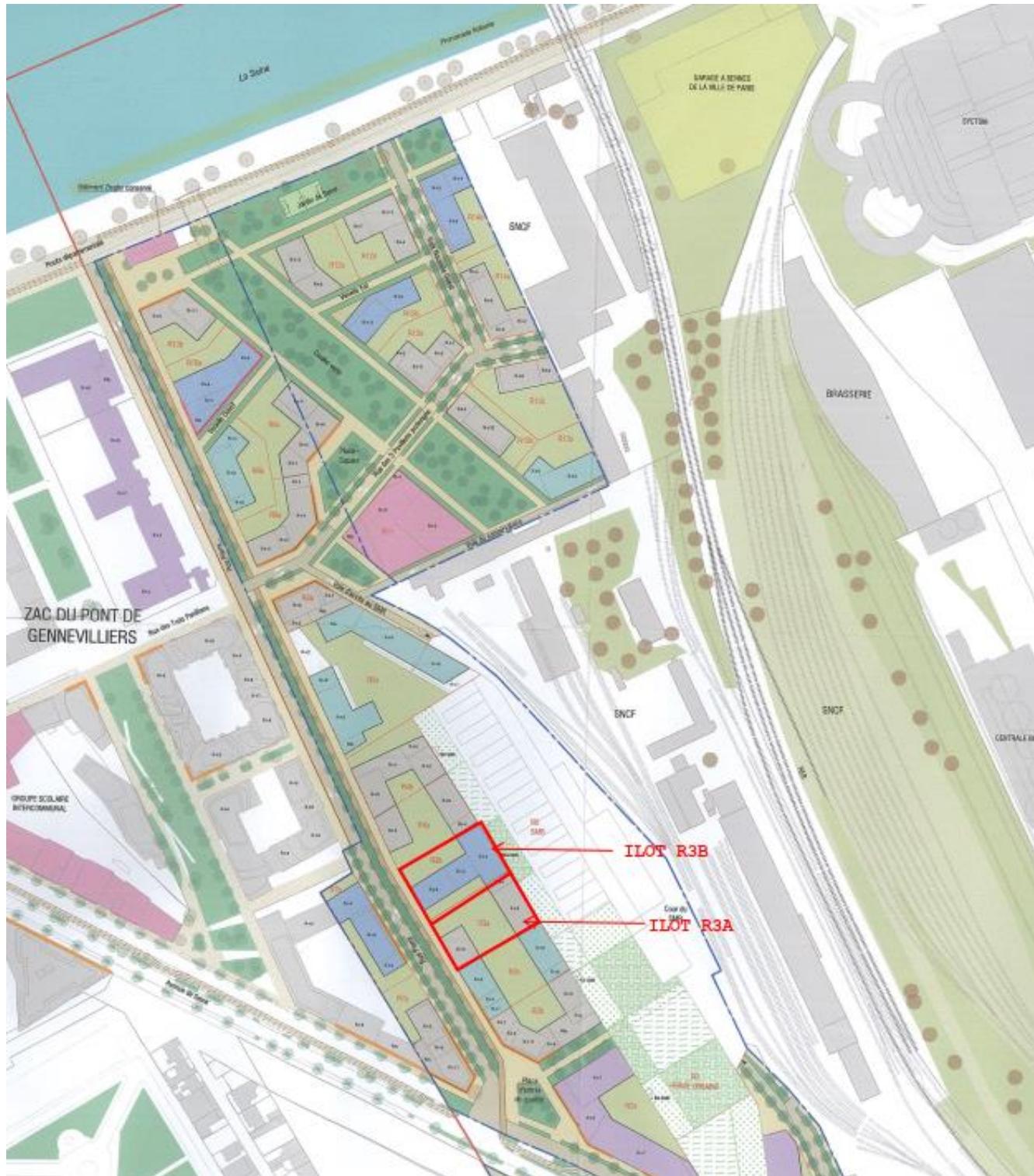
Centre ville (20 mn à pieds)

1.2. ZAC des Docks



 Les lots V1, M2 et N9 commercialisés par EMERIGE RESIDENTIEL

1.2. ZAC des Docks – Secteur 6 – LOT R3A



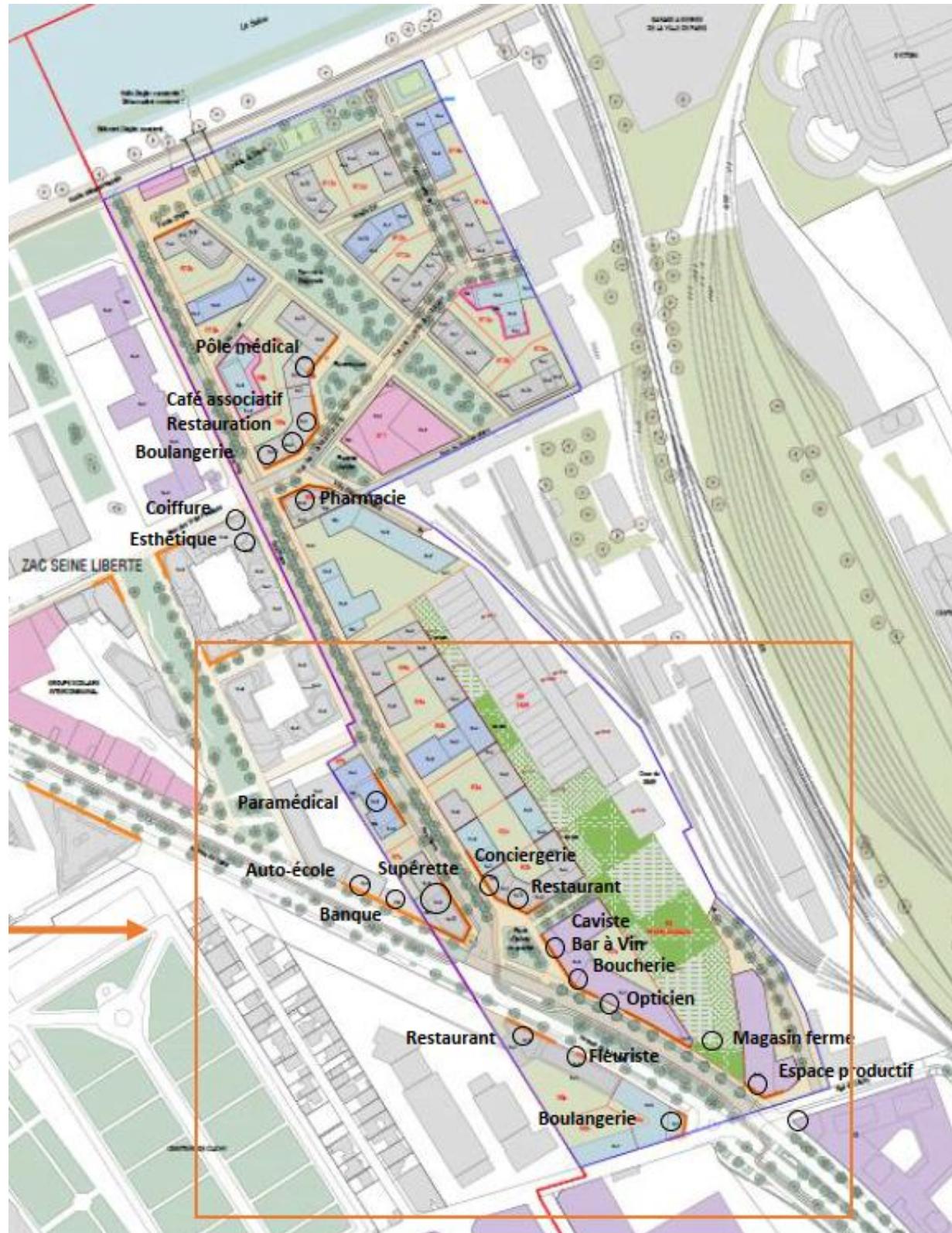
Le terrain de 1 564 m² est situé entre la rue Pierre (au Sud-Ouest) et la voie ferrée (au Nord-Est) et forme le lot R3A de la ZAC des Docks.

Légende

Equipement
Logement BRS
Logement social
Logement en accession libre



1.2. ZAC des Docks – Secteur 6 – Programmation commerces



1.3. Plan de situation - vue aérienne actuelle du terrain



1.3. Plan de situation - desserte du projet

Source : Bienici, GoogleMaps

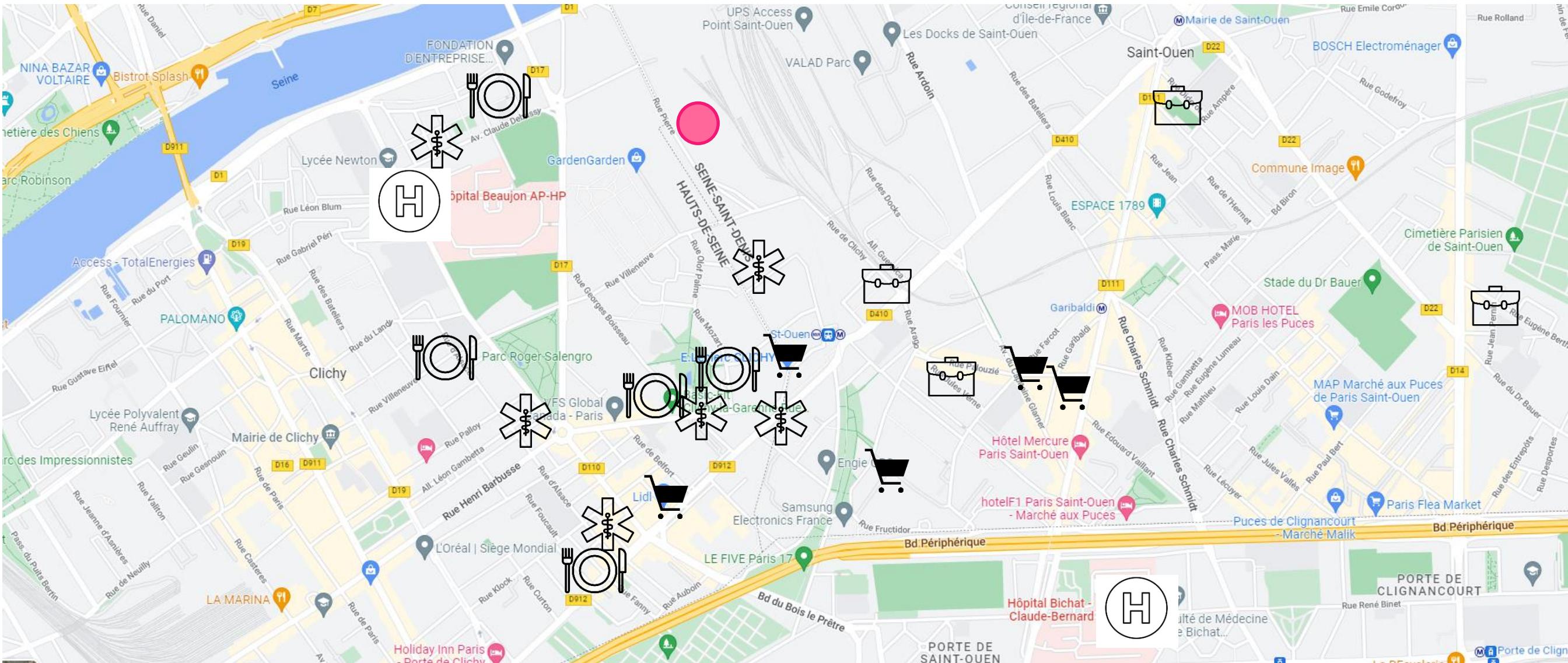


- RER C – Saint-Ouen – 12 min à pied (1 Km)
- Métro ligne 14 – Saint Ouen – 12 minutes à pied (1 Km)
- Métro ligne 13 – Garibaldi – 19 minutes à pied (1,6 Km)
- RER D – Stade de France-Saint Denis – 26 minutes en bus (3,7 Km)
- RER B – La Plaine-Stade de France – 30 minutes en bus (4,2 Km)
- Bus 140 à 5 min à pied
- Bus 341 à 3 min à pied
- Métro ligne 14 – Prolongation au nord jusqu’à Saint-Denis Pleyel à horizon 2023
- Métro ligne 14 – Prolongation au sud jusqu’à Orly à horizon 2024,

LOT R3A

1.3. Plan de situation – générale

-  Ecoles
-  Commerces
-  Hôpital
-  Restaurants
-  Pharmacies



 **Projet EMERIGE**



2. LE PROJET



2.1. Le programme

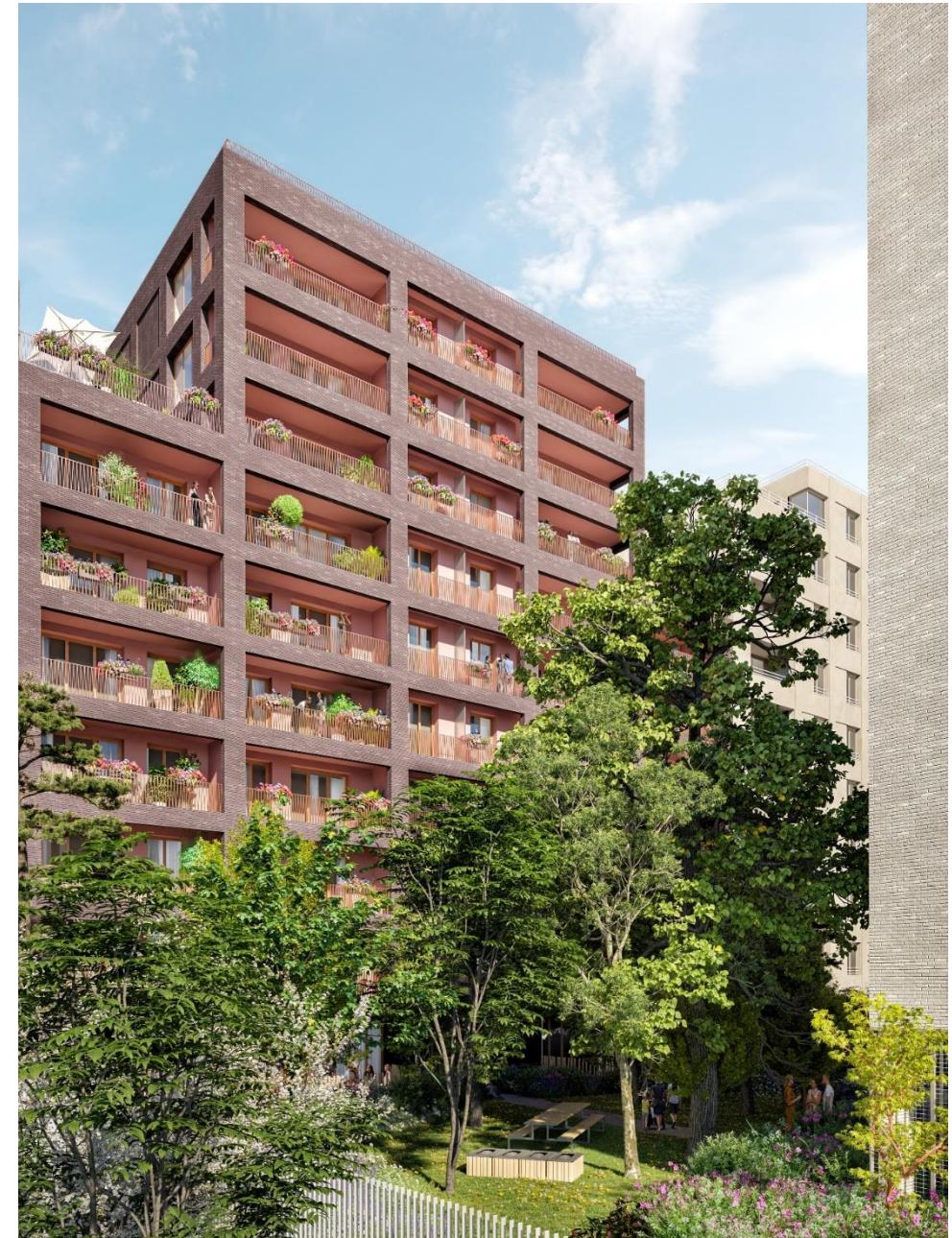


- La conception du programme a été confiée à l'agence TVK ARCHITECTES en collaboration avec l'agence Atelier Roberta pour le paysage et Anne-Catherine PIERREY pour la décoration des Halls et Paliers.

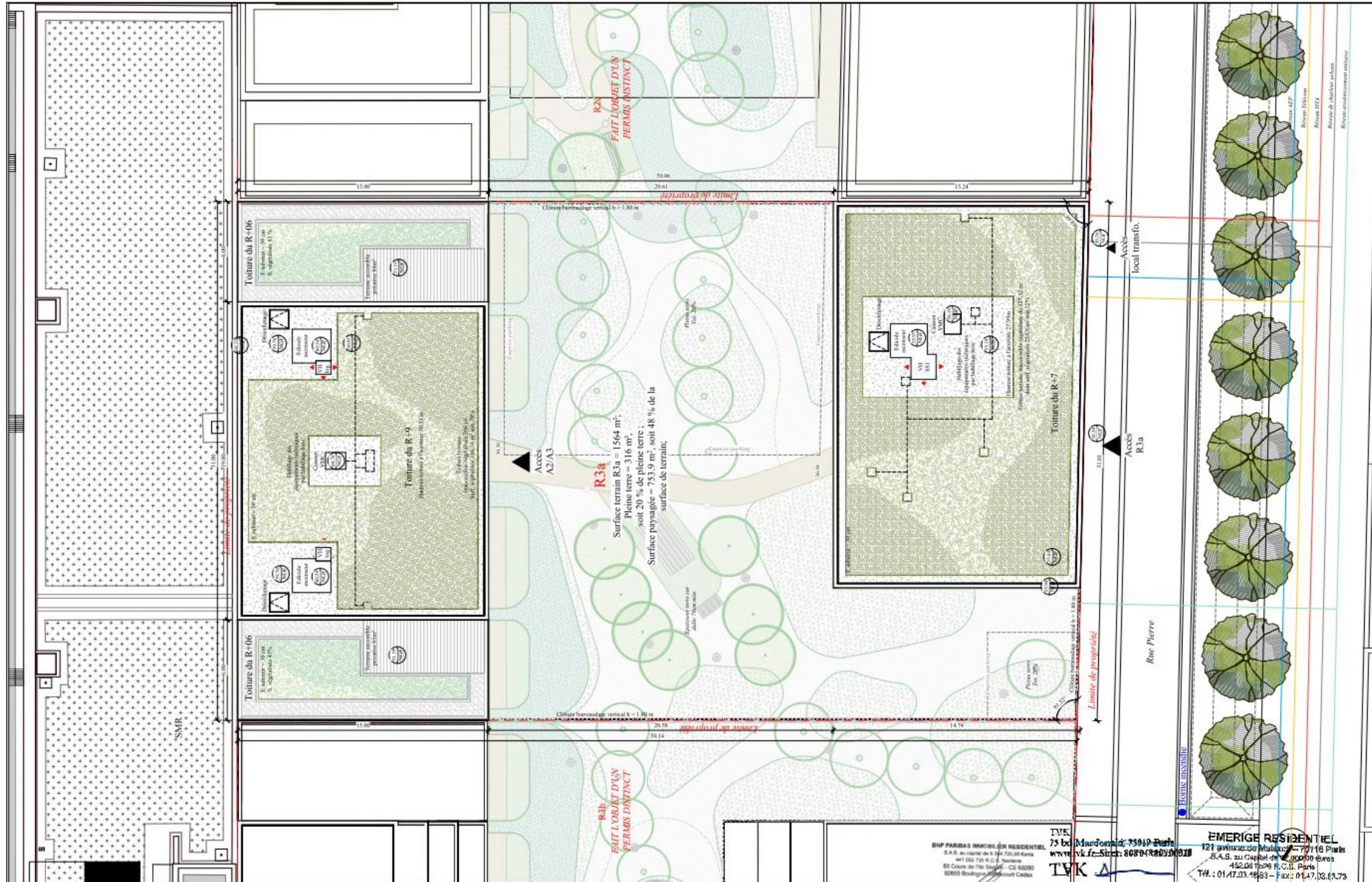
2.1. Le programme

Lot R3A « Rue Pierre »

- ❖ Un ensemble immobilier comprenant 62 logements en accession libre réparti sur 2 bâtiments
- ❖ 1 niveau de sous-sol comprenant 43 places de stationnement
- ❖ 2 bâtiments : R+7 façade rue Pierre et R+9 façade côté SMR
- ❖ Opération située dans le quartier de la ZAC DES DOCKS sur la commune de Saint-Ouen-Sur-Seine (93400)
- ❖ Opération située en bordure de la ville de Clichy (92110)
- ❖ Surface parcelle : 1 564m²
- ❖ SDP : 4 536m²
- ❖ Surface habitable : 4 151m²
- ❖ La surface paysagère présente plus de 316m² de pleine terre (20%). Plus de 70% des toitures terrasses sont végétalisées.
- ❖ Des surfaces extérieures pour 100 % des appartements avec une superficie moyenne de 9,60m², hors terrasses d'exceptions situées au R+7 (60m² de terrasse et 35m² de jardin suspendu)



2.2. Plan masse



2.2. Plan masse commercial

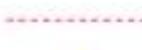


2.2. Plan des espaces paysagers

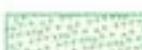


LEGENDE :

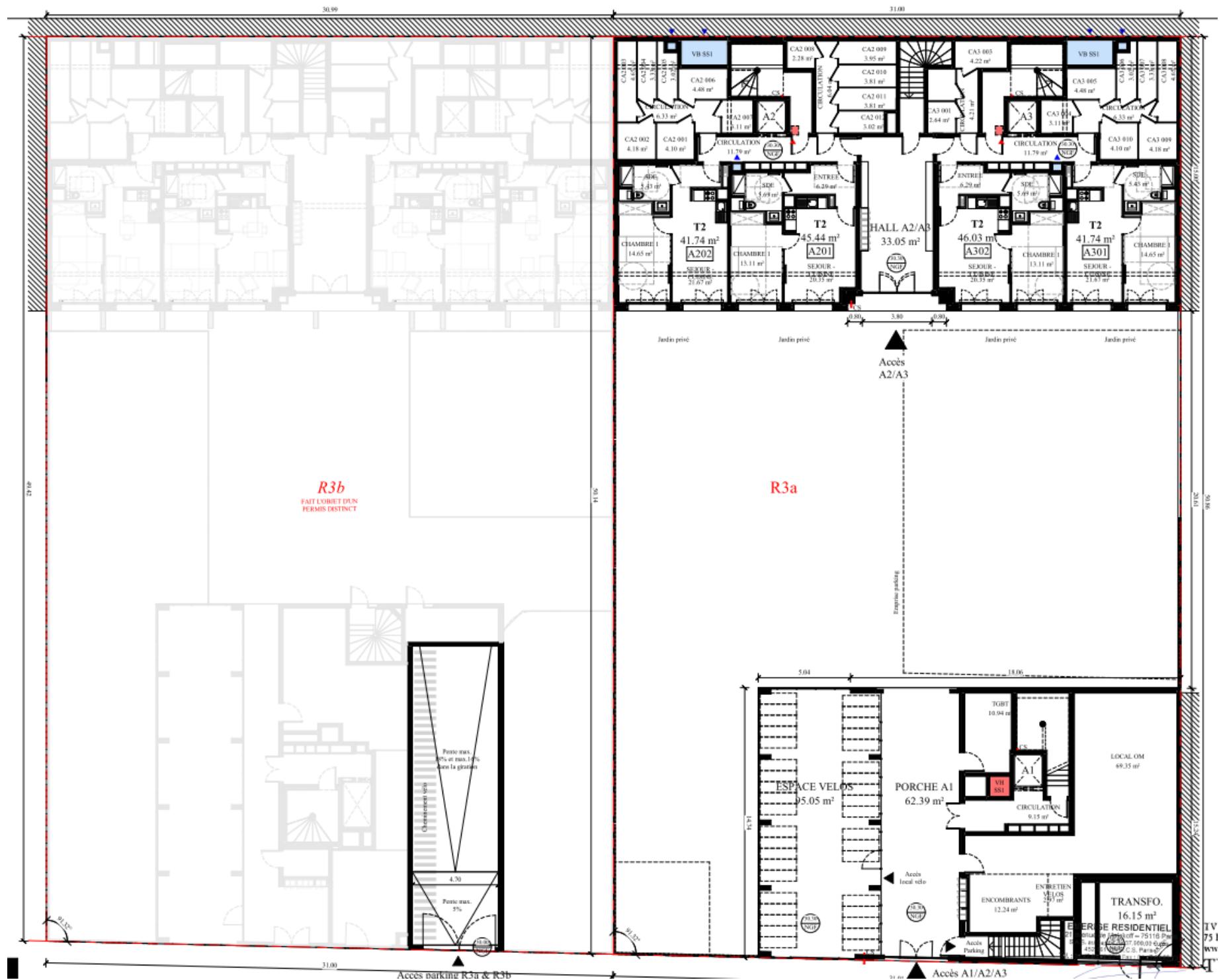
Sols et mobiliers :

-  Sols minéral de type briques
-  Sols minéral de type briques avec joints enherbés
-  Cheminement de type briques - passe-pieds largeur 60cm
-  Mobiliers (assises)
-  Mobiliers (compost et biodiversité)
-  Clôtures
-  Clôtures terrasses
-  Mat d'éclairage 20lux
-  Talus pour gestion des EP
-  Surface pour gestion des EP
-  Talus pour plantation sur dalle +50cm moyen
-  Nivellement et pentes projet 2.8%

Plantations :

-  Arbres 40 unités au RDC
 -  Surface Herbacée
 -  Surface arbustive / vivace- basse
 -  Surface arbustive / vivace- haute
- | | | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | R3a :
18 arbres RDC | R3b :
22 arbres RDC |
|--|-------------------------------|-------------------------------|

2.2. Plan du rez-de-chaussée – Accès parking



- ❖ Rampe d'accès commune entre les ilots R3A et R3B : Servitude de passage

2.3. Description et infos clefs (généralités)

Descriptif de l'environnement	Sur la rive droite de la Seine, Saint-Ouen a pour atout sa situation limitrophe de la capitale. La commune est reliée au centre de Paris par deux lignes de métro 13 et 14, ainsi que par le RER C, ce qui en fait un territoire stratégique. Le territoire de Saint-Ouen est prisé pour son ambiance cosmopolite et pour l'architecture variée qu'offre son paysage urbain
Surface totale du projet	4 536 m ² SDP / 4 151m ² SHAB
Nombre de logements	62
Architecte	TVK
Paysagiste / Ecologue	ATELIER ROBERTA
Décorateur	Anne-Catherine PIERREY (ACP)

2.3. Description et infos clefs (typologie)

	Nombre	Surface mini	Surface maxi	Surface moyenne
Studio	4	28,69	32,18	31,06
2 pièces	14	41,80	47,39	46,06
3 pièces	24	66,48	70,63	69,06
4 pièces	18	84,30	84,46	84,35
5 pièces	2	101,83	101,83	101,83
TOTAL	62			66,91

Surfaces extérieures :

En moyenne :

- 9,6 m² de balcon/terrace par lot collectif (hors jardins ou terrasses d'exceptions)

Sur l'ensemble du programme:

- 100% des logements disposent de surfaces extérieures

2.4. Prestations

I. Prestations Extérieures

a. Façades

- ❖ Façade en brique, teinte claire et rouge oriental
- ❖ Poteau en brique
- ❖ Enduit à la chaux
- ❖ Menuiserie extérieure en bois
- ❖ Garde corps barreaudé en acier thermolaqué, teinte dito terre cuite façade
- ❖ Descente d'eau pluviale intégrée

b. Espaces extérieurs :

- ❖ Bacs à compostage installés dans le cœur d'îlot
- ❖ Dispositifs de récupérations des eaux de pluies
- ❖ Habitats en faveur de la faune installés dans les zones reculées du jardin
- ❖ Dispositifs éducatifs sur la préservation de la faune et la flore au sein du projet
- ❖ Grand espace de pleine terre (>20%)
- ❖ Toitures végétalisées (>70%)

2.4. Prestations

I. Prestations Extérieures

c. Sécurité :

- ❖ Détecteurs de présence pour éclairage pour les halls, les paliers, les locaux communs et les sous-sols
- ❖ Accès portail par Vigik ou digicode
- ❖ Accès aux Halls d'entrées par Vigik et aux appartements par vidéophone
- ❖ Portes palières avec serrure de sécurité A2P*
- ❖ Accès depuis le sous-sol par ascenseur contrôlé par Vigik
- ❖ Parking sécurisé par caméra de surveillance situées dans la rampe de parking

2.4. Prestations

II. Prestations intérieures

a. Finitions / Equipements / Equivalent :

- ❖ Menuiseries extérieures bois
- ❖ Occultations : volets roulants aluminium à commande électrique
- ❖ Chapes acoustiques
- ❖ Parquet contrecollé dans toutes les pièces sèches
- ❖ Carrelage en grès cérame au sol dans les pièces humides
- ❖ Faïence en grès cérame dans les salles de bains et salles d'eau à hauteur d'huissier sur tous les murs
- ❖ Meuble lave-mains dans les WC indépendant
- ❖ Meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux dans les SDB/SDE
- ❖ Colonne de douche et paroi de douche
- ❖ Bac à douche sans ressaut
- ❖ Baignoire (170x75)
- ❖ WC suspendu
- ❖ Portes intérieures logements de 2m14 à âme pleine

b. Labels :

- ❖ Réglementation environnementale RE 2020 seuil 2025
- ❖ Labellisation biosourcé niveau 1
- ❖ Certification Effinature
- ❖ Respect de la charte Action biodiversité

c. Parties communes :

- ❖ Local vélo

2.4. Prestations

d. Confort d'usage

- ❖ 100 % des logements ont des espaces extérieurs
- ❖ 100 % des logements à partir du 3P ont la double orientation
- ❖ Une hauteur sous plafond de 2m60
- ❖ Des surfaces de vies plus généreuses en fonction des typologies
- ❖ Des espaces cuisines / salle à manger évolutifs
- ❖ La plus grande chambre de 13m²

e. Environnement :

- ❖ Chauffage et production ECS par sous-station CPCU
- ❖ Locaux poussettes à rez-de-chaussée
- ❖ Locaux ordures ménagères à rez-de-chaussée
- ❖ Locaux vélos au RDC
- ❖ Compost en cœur d'îlot
- ❖ Végétalisation semi-intensive des toitures
- ❖ Respect de la charte Action biodiversité
- ❖ RE 2020 (objectif seuil 2025) / Certification EFINATURE / Label Biosourcé Niveau 1

2.5. Les atouts et les défauts de ce programme

ATOUPS :

- ❖ Diversité d'appartements (du studio au 5 pièces)
- ❖ 100 % des appartements bénéficient d'espaces extérieurs : balcons et terrasses
- ❖ Des logements avec des surfaces généreuses
- ❖ Hauteur sous plafond de 2,60 m pour la totalité des logements
- ❖ Continuité du jardin paysagé
- ❖ Proximité Seine et Clichy
- ❖ Aménagement d'un nouveau quartier avec de nombreux espaces verts
- ❖ Métro ligne 14 , RER C, ligne 13
- ❖ Eco quartier Zac des Docks

DEFAUTS :

- ❖ Nouveau Secteur de la ZAC : ancienne friche industrielle
- ❖ Peu de commerce actuellement
- ❖ Transport pas à proximité immédiate

2.6. Perspective – Vue depuis la Rue Pierre



2.6. Perspective – Vue bâtiment cour



2.6. Perspective – Vue sur le cœur d’îlot paysager



2.6. Perspective – Jardin



2.6. Perspective – Logement - Séjour



2.6. Perspective – Logement - Terrasse



2.6. Perspective – Logement - Chambre



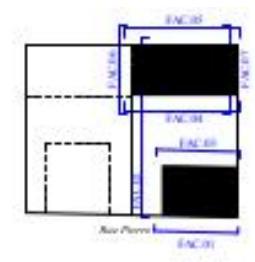
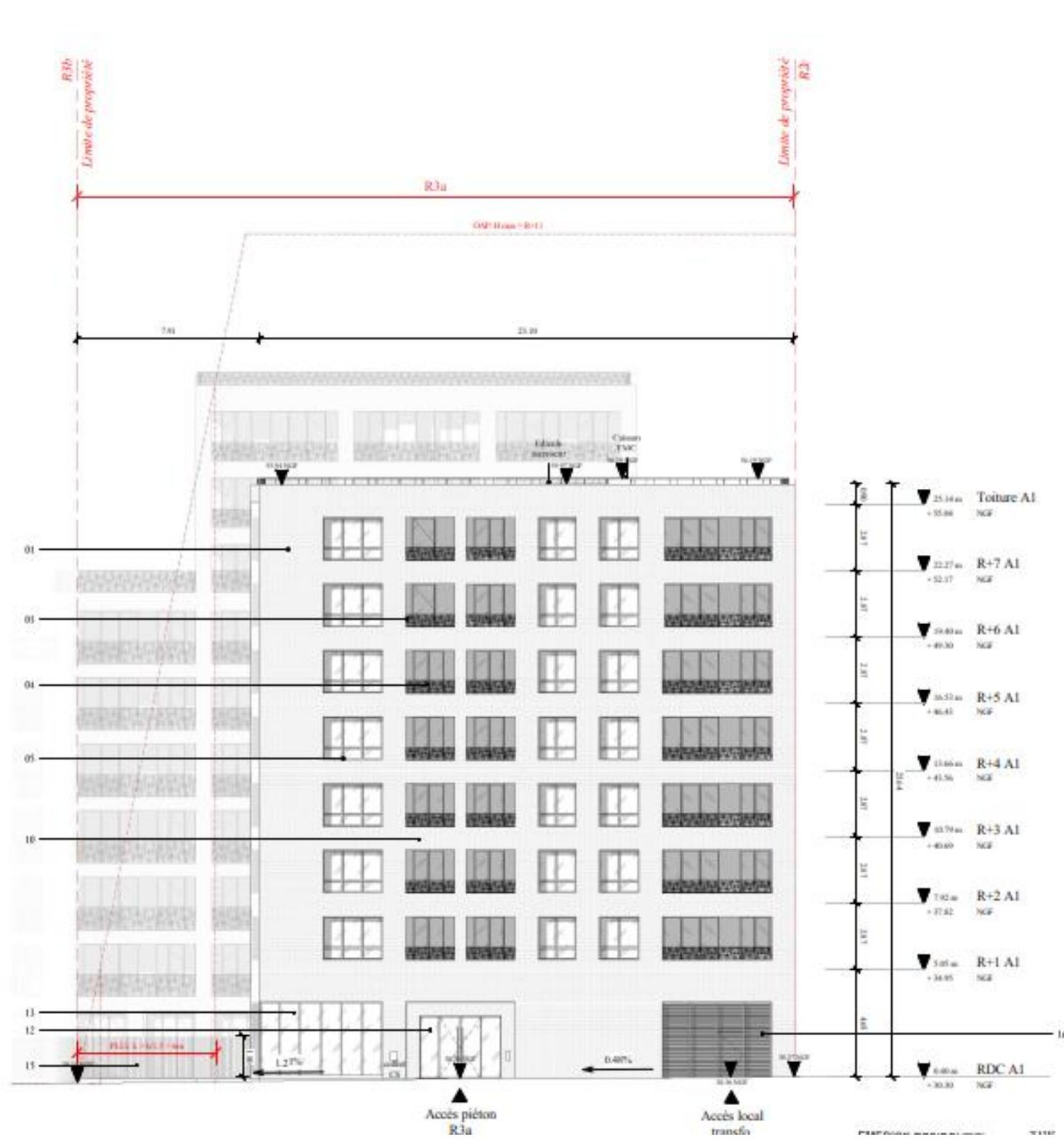
2.6. Perspective – Hall



2.6. Perspective – Palier



2.6. Façade bâtiment R3A1 sur rue



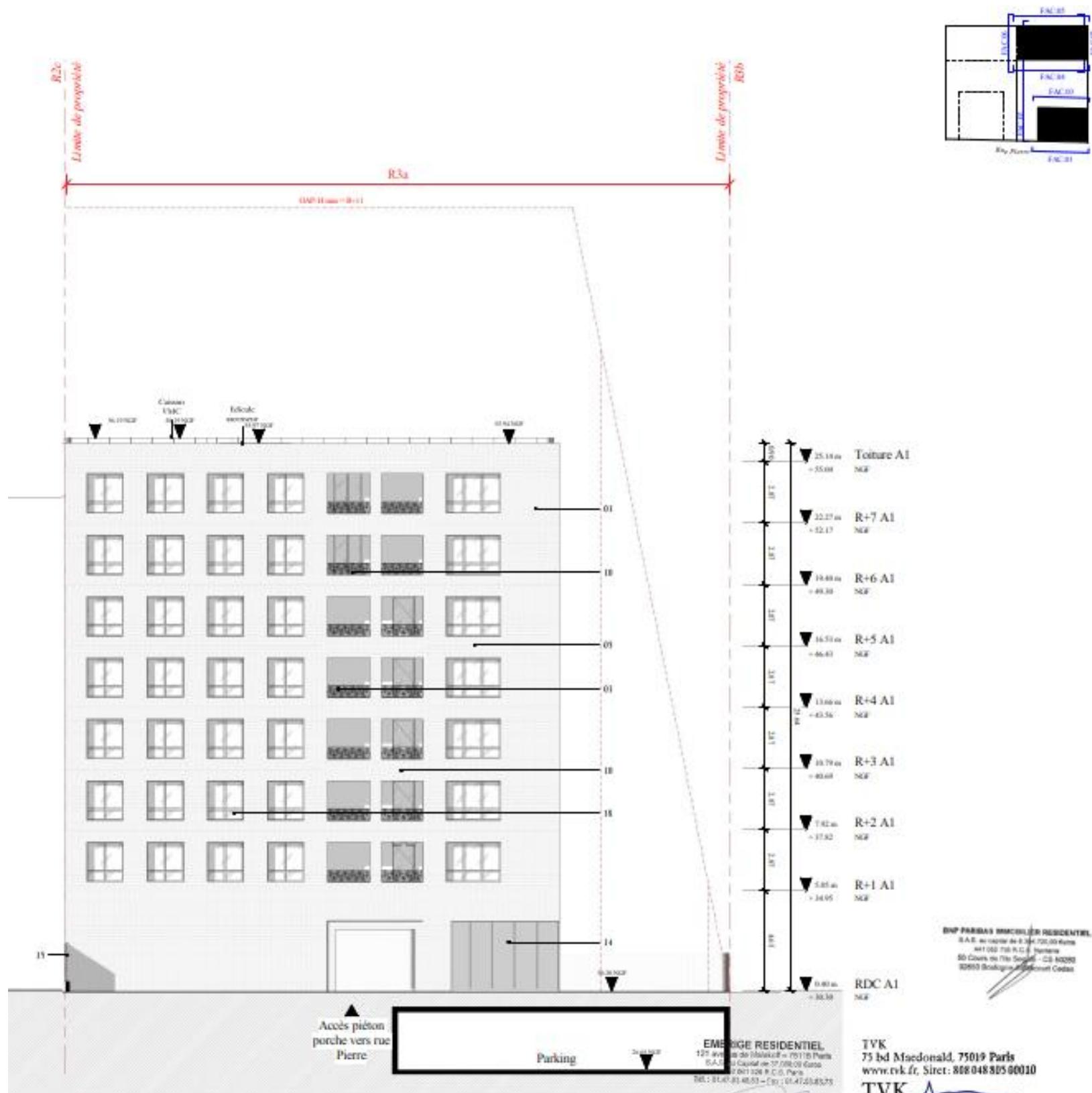
BNP PARIBAS IMMOBILIER RÉSIDENTIEL
 S.A.S. au capital de 6 000 000 €
 441 002 738 R.C.S. Nanterre
 80 Cours de l'Île Seguin - CS 80090
 92460 Boulogne-Billancourt Cedex



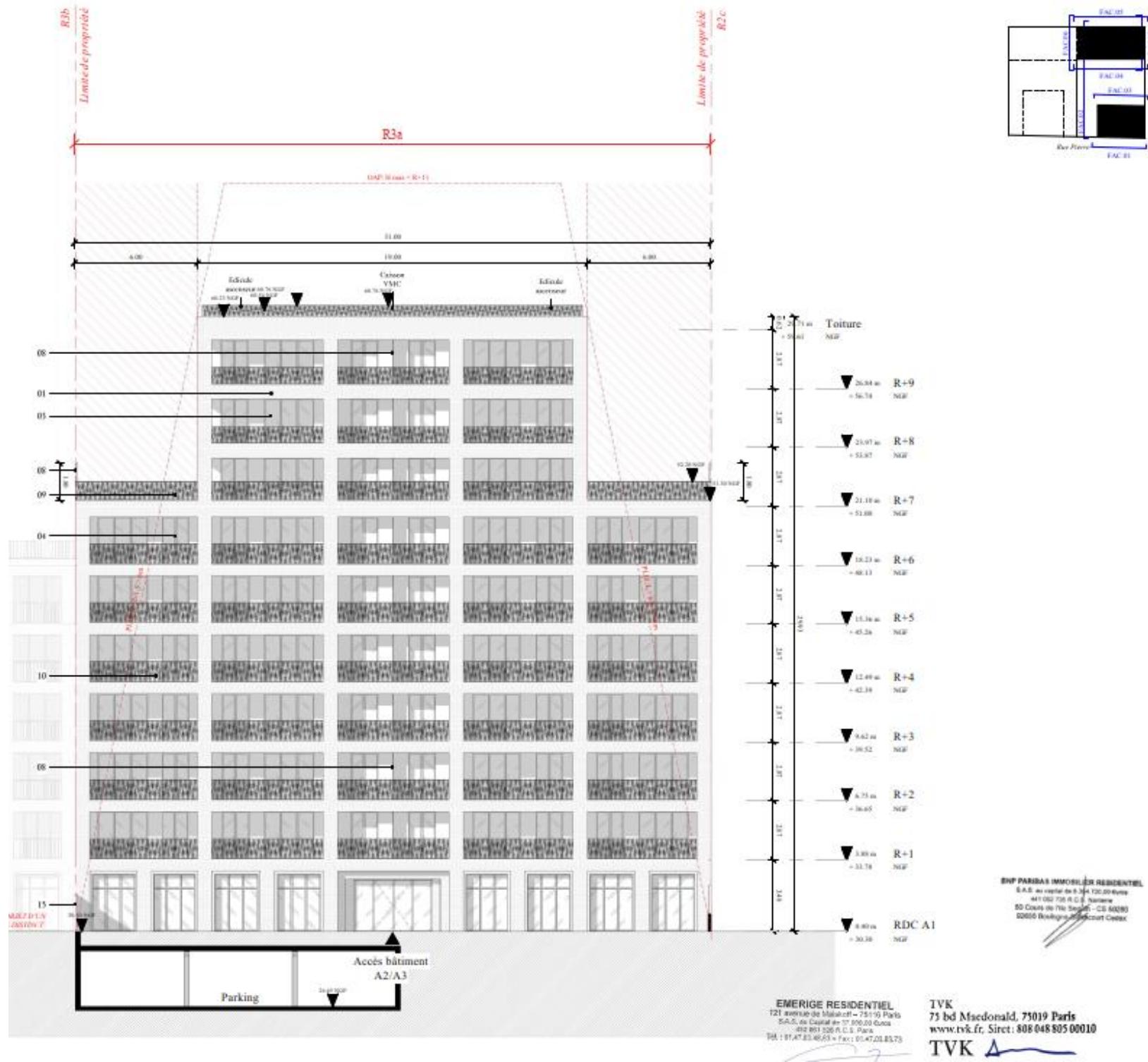
BNP PARIBAS



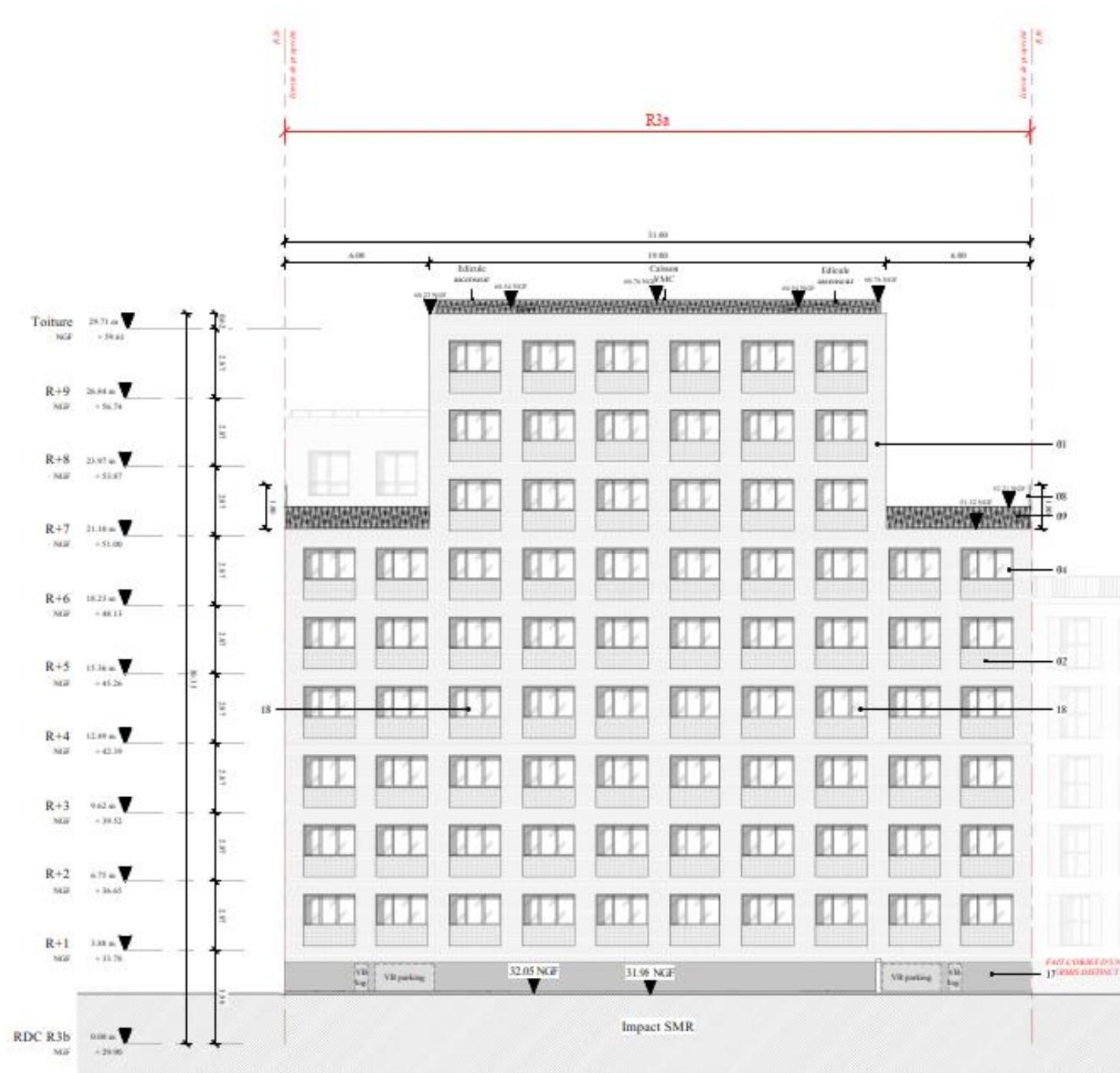
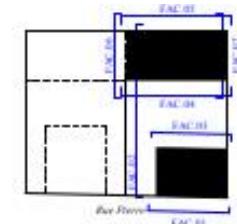
2.6. Façade bâtiment R3A1 depuis le cœur d'îlot



2.6. Façade bâtiment R3A2/3 depuis le cœur d'îlot



2.6. Façade bâtiment R3A2/3 depuis le terrain voisin



ENP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL
 S.A.S. au capital de 5 120 000 Euros
 441 842 735 R.C.S. Nanterre
 80 Cours de la République - CS 50280
 92655 Boulogne-Billancourt Cedex

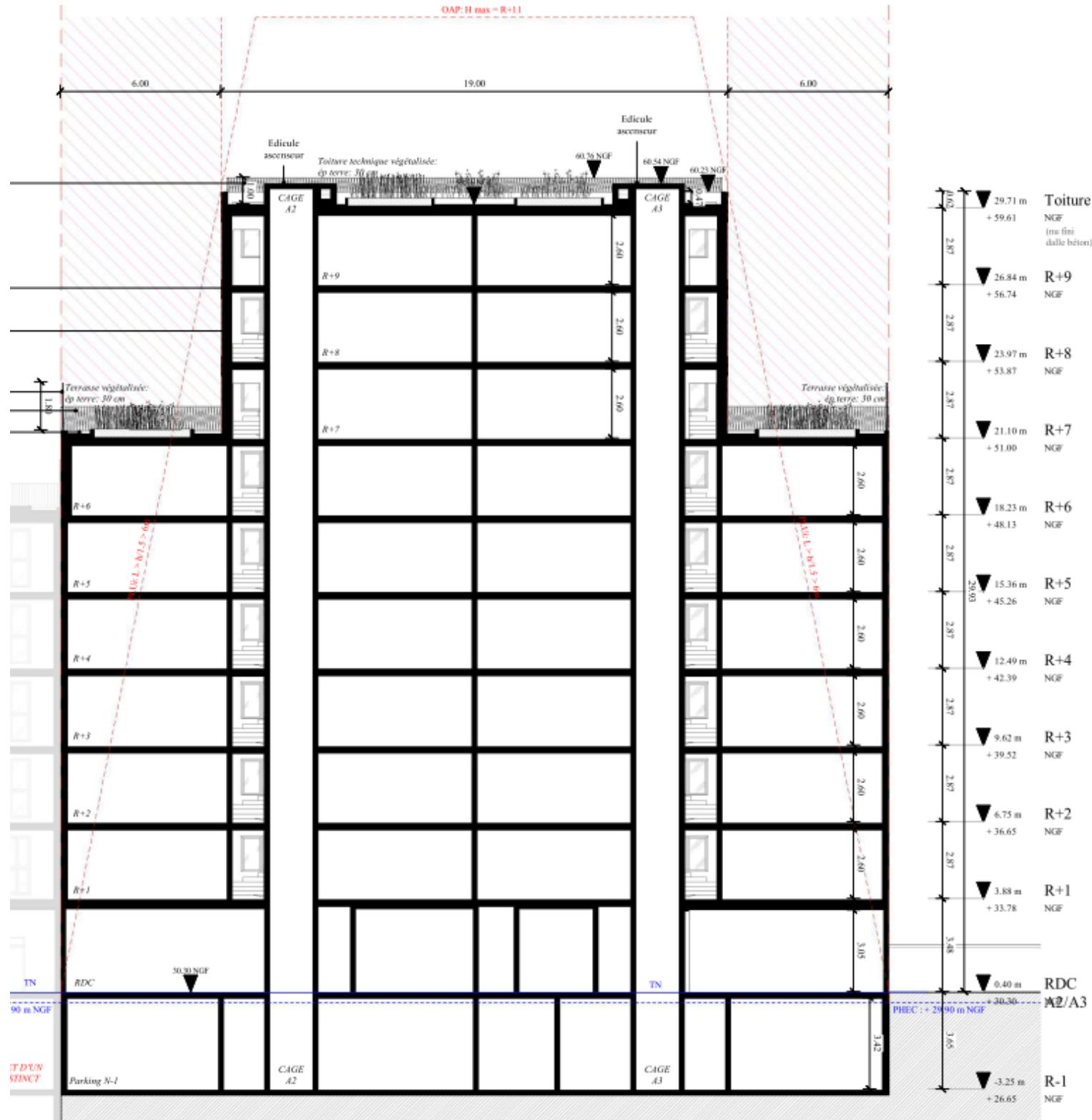


2.6. Façade bâtiment R3A2/3 depuis le terrain voisin



- ❖ Servitude de cours communes et de vues sur le terrain voisin
- ❖ Site RATP : Centre de remisage et de maintenance
- ❖ Toiture du centre : Ferme urbaine
- ❖ Restriction d'usage pour les ouvrants du R+1
 - ❖ Fenêtres battantes à 30°

2.6. Coupes sur terrain



2.6. Coupes sur terrain

