

SAINT-OUEN-SUR-SEINE (93400)

ZAC des Docks

Lot R2B

BRIEF VENDEURS – 66 logements

06 avril 2023

C H A P I T R E

3

RUE

PIERRE

# Dates clefs - Timeline

Désignations	Dates
Dépôt permis de construire	17 juin 2022
Obtention du permis de construire	14 Octobre 2022
Permis de Construire définitif	14 Janvier 2023
Acquisition du terrain	29 Septembre 2023
Lancement Audoniens	14 avril 2023
Lancement commercial GP	12 Mai 2023
Démarrage des travaux	4T 2023
Livraison prévisionnelle	2T 2026

# 1. ENVIRONNEMENT

## 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.

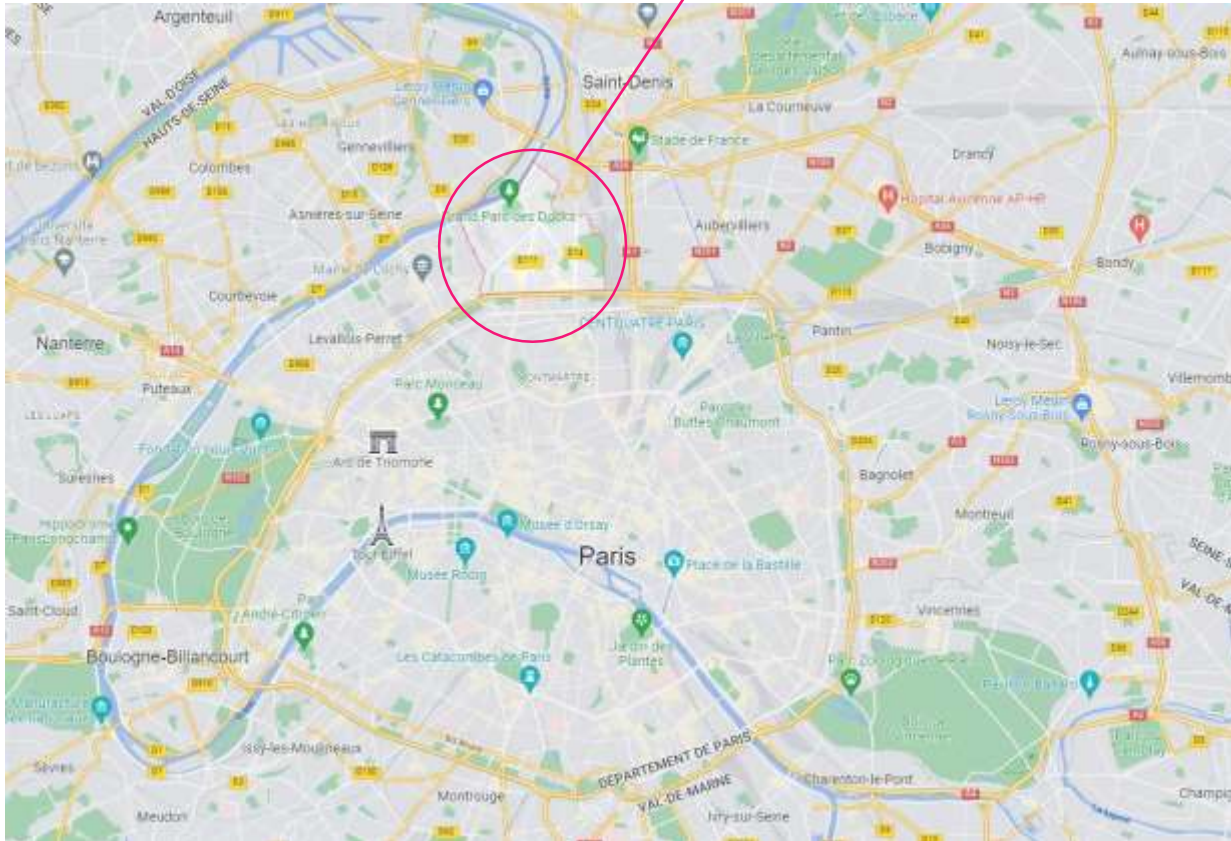
- Population : 50 697 habitants
- Superficie : 4,31 km<sup>2</sup>
- Limitrophe Paris 17<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup>
- 16 hectares d'espaces verts
- 2,8 Km en bord de Seine
- Activité économique active
- 11 écoles maternelles
- 9 écoles primaires
- 3 collèges publics
- 2 lycées publics
- 4 grandes écoles



# 1.1. La commune de SAINT-OUEN

SAINT-OUEN

SITUATION SAINT-OUEN / PARIS :



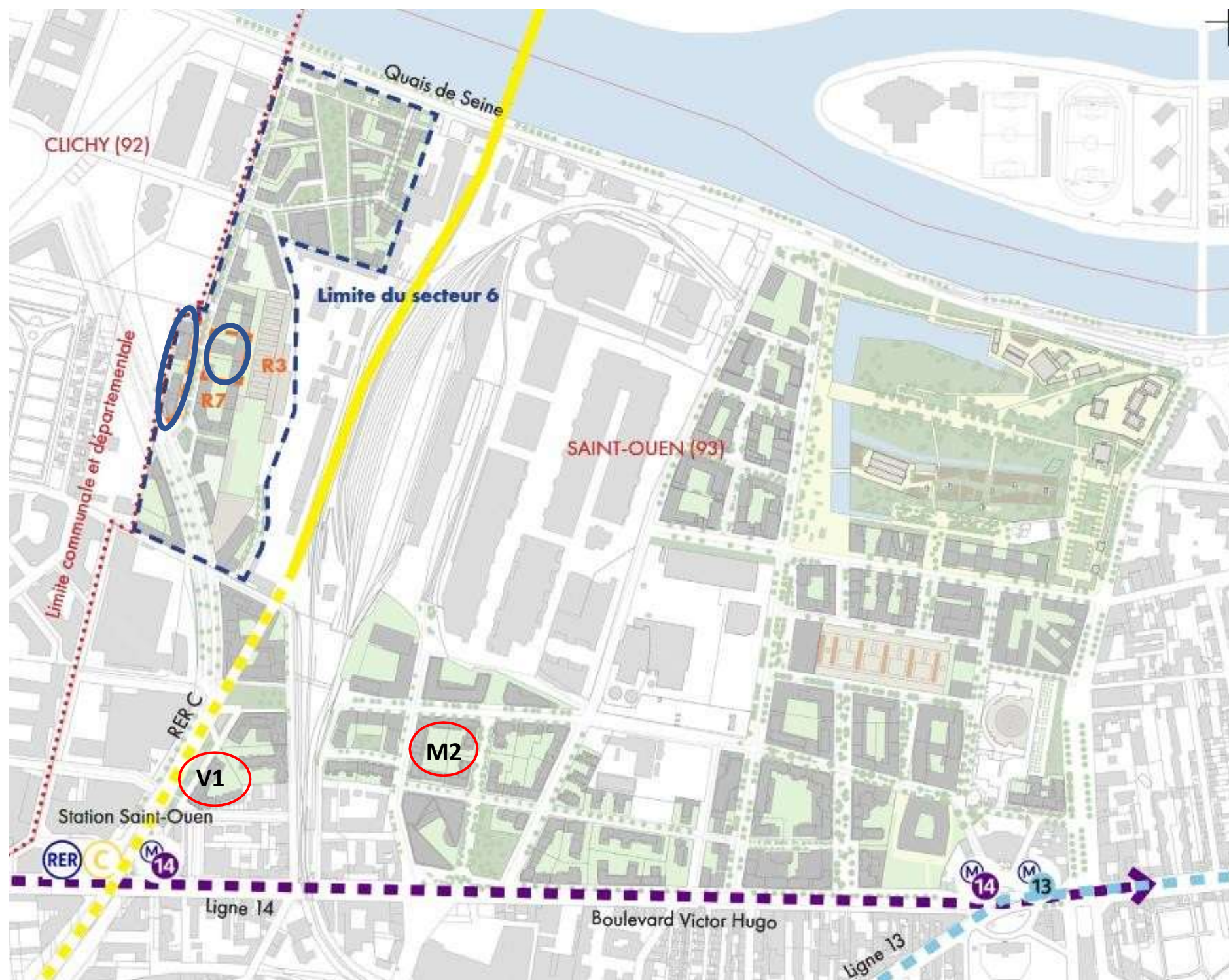
SITUATION PROJET DANS SAINT-OUEN :



PROJET EMERIGE ILOT R2B

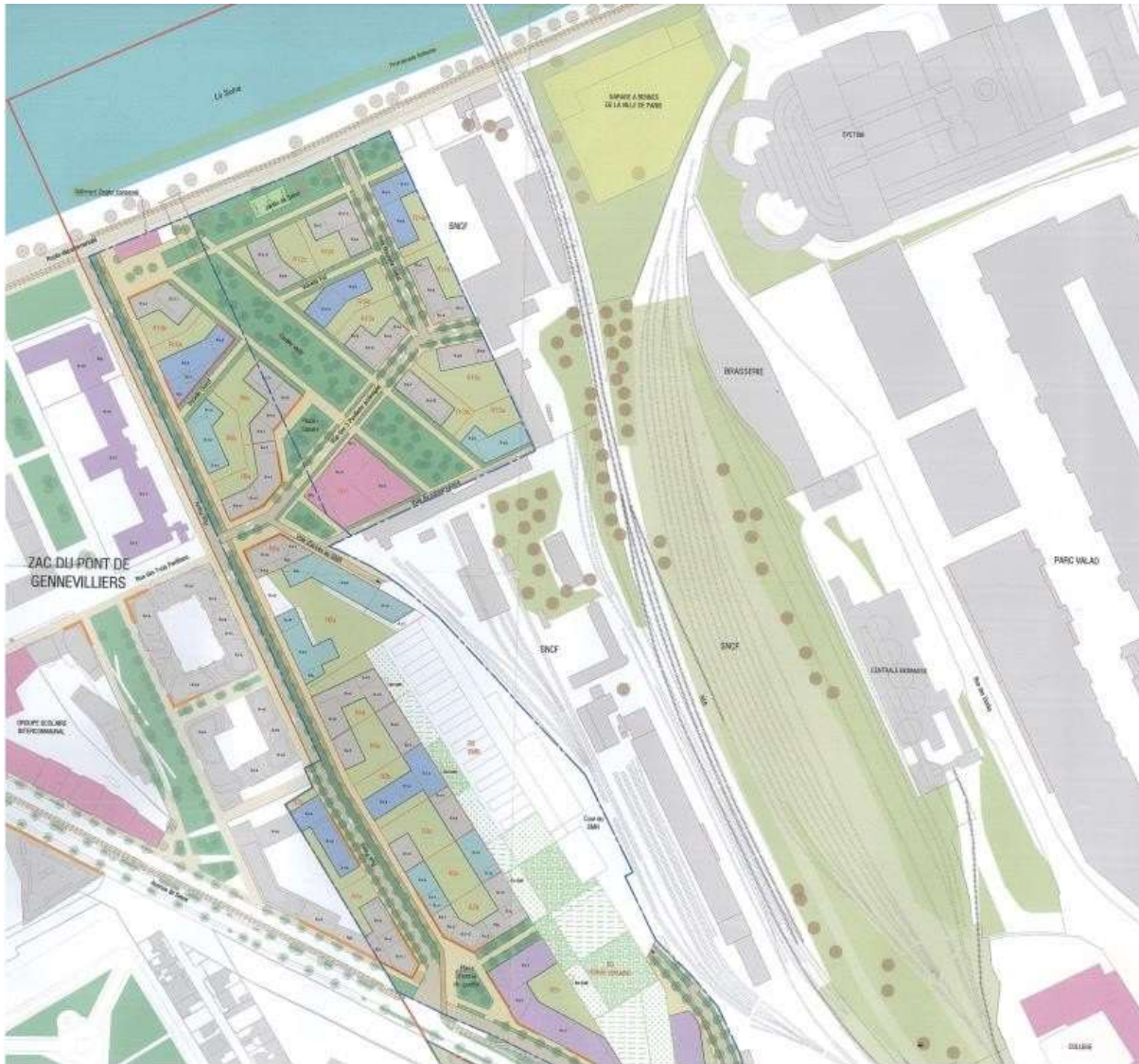
Centre ville (20 mn à pieds)

## 1.2.ZAC des Docks



-  Les lots V1, M2 et N9 commercialisés par EMERIGE RESIDENTIEL
-  Les lots R3A ; R7A EMERIGE RESIDENTIEL

# 1.2.ZAC des Docks - Secteur 6 - LOT R2B

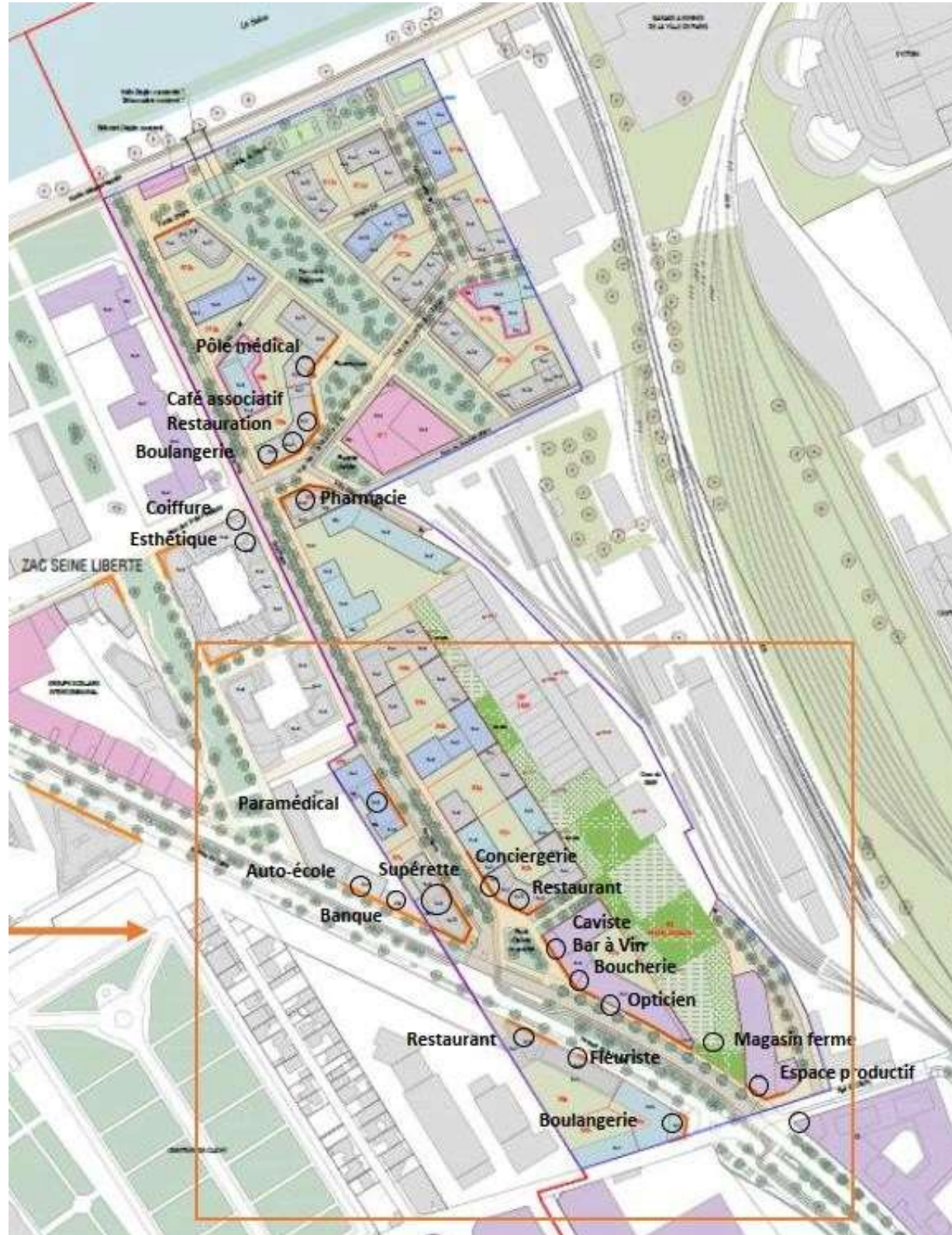


Le terrain de 1 593 m<sup>2</sup> est bordé à l'Ouest par la Rue Pierre, au Nord par le lot R2C et au Sud par le lot R2A et la villa urbaine. Il est situé en face des lots R7A et R7B.

## Légende

Equipement
Logement BRS
Logement social
Logement en accession libre

# 1.2. ZAC des Docks - Secteur 6 - Programmation envisagées commerces

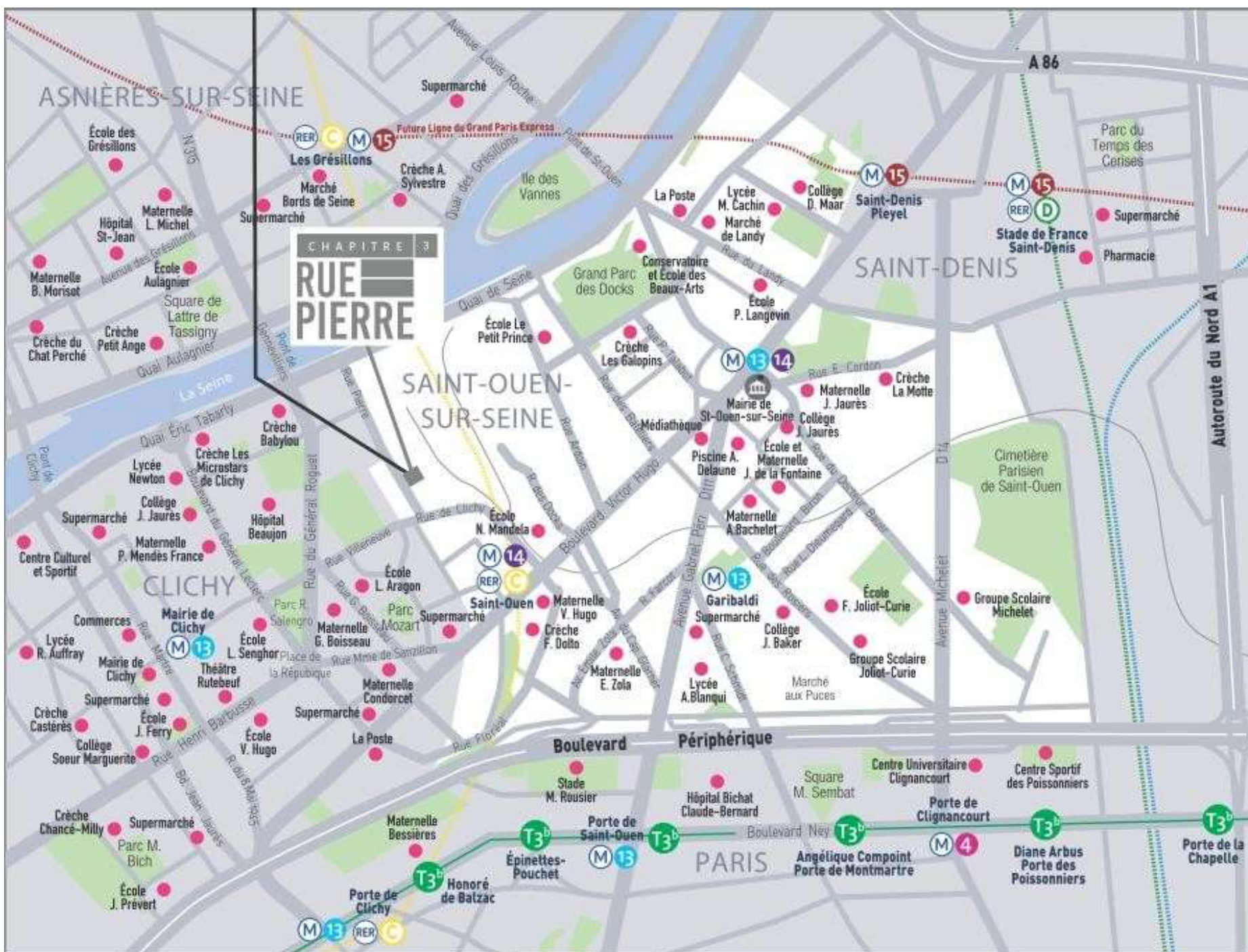


# 1.3. Plan de situation - Vue aérienne actuelle du terrain





# 1.3. Plan de situation - Desserte du projet



- A 1 km\* de de la ligne 14 du métro et du RER C Saint-Ouen
- A 1km\* de l'école Nelson Mandela et à 950 m du groupe scolaire Victor Hugo
- A 1,7 km\* de la galerie commerciale des Docks



- A 19 min\* de la Porte de Clichy avec la ligne 14minutes
- A 30 min\* de Châtelet-les-Halles avec la ligne 14
- A 26 min\* de la Porte Maillot avec le RER C
- A 15 min\* du parc Roger Salengro à Clichy, avec le bus 341



- A 9 min\* en voiture de la Porte de Saint-Ouen
- A 10 min\* en voiture de la Porte de Clichy
- A 15 min\* de l'A86

\*Source : Google Maps

## 2. LE PROJET



## 2.1. Le programme



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

## 2.1. Le programme - Lot R2B « Rue Pierre Chapitre 3 »

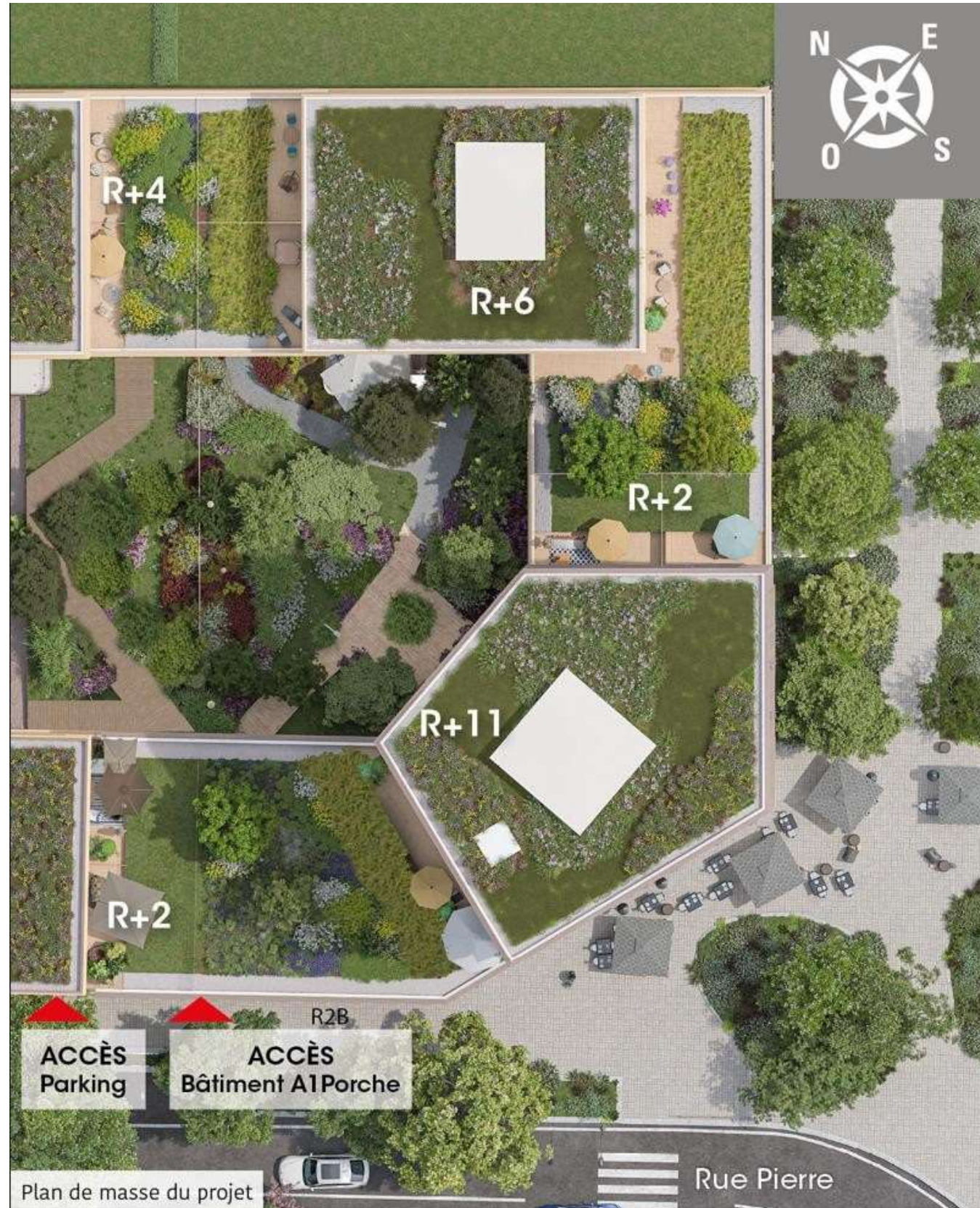


- ❖ Un ensemble immobilier comprenant 66 logements en accession libre
- ❖ 2 niveaux de sous-sol comprenant 55 places de stationnement (50 logements, 1 copropriété, 4 commerces)
- ❖ 39 caves réparties entre le RDC et le R+1
- ❖ 407 m<sup>2</sup> de commerces
- ❖ 1 bâtiment présentant différents épannelages R+2 à R+11 façade rue Pierre (B1) et R+2 à R+6 côté SMR (B2)
- ❖ 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 : 1 593 m<sup>2</sup>
- ❖ SDP : 4 957 m<sup>2</sup>
- ❖ Surface habitable : 4 631 m<sup>2</sup>
- ❖ La surface paysagère présente plus de 327 m<sup>2</sup> de pleine terre (20%). Plus de 70% des toitures terrasses sont végétalisées.
- ❖ Des surfaces extérieures pour 100 % des appartements avec une superficie moyenne de plus de 8 m<sup>2</sup> (compris terrasse d'exception).

# 2.2. Plan masse

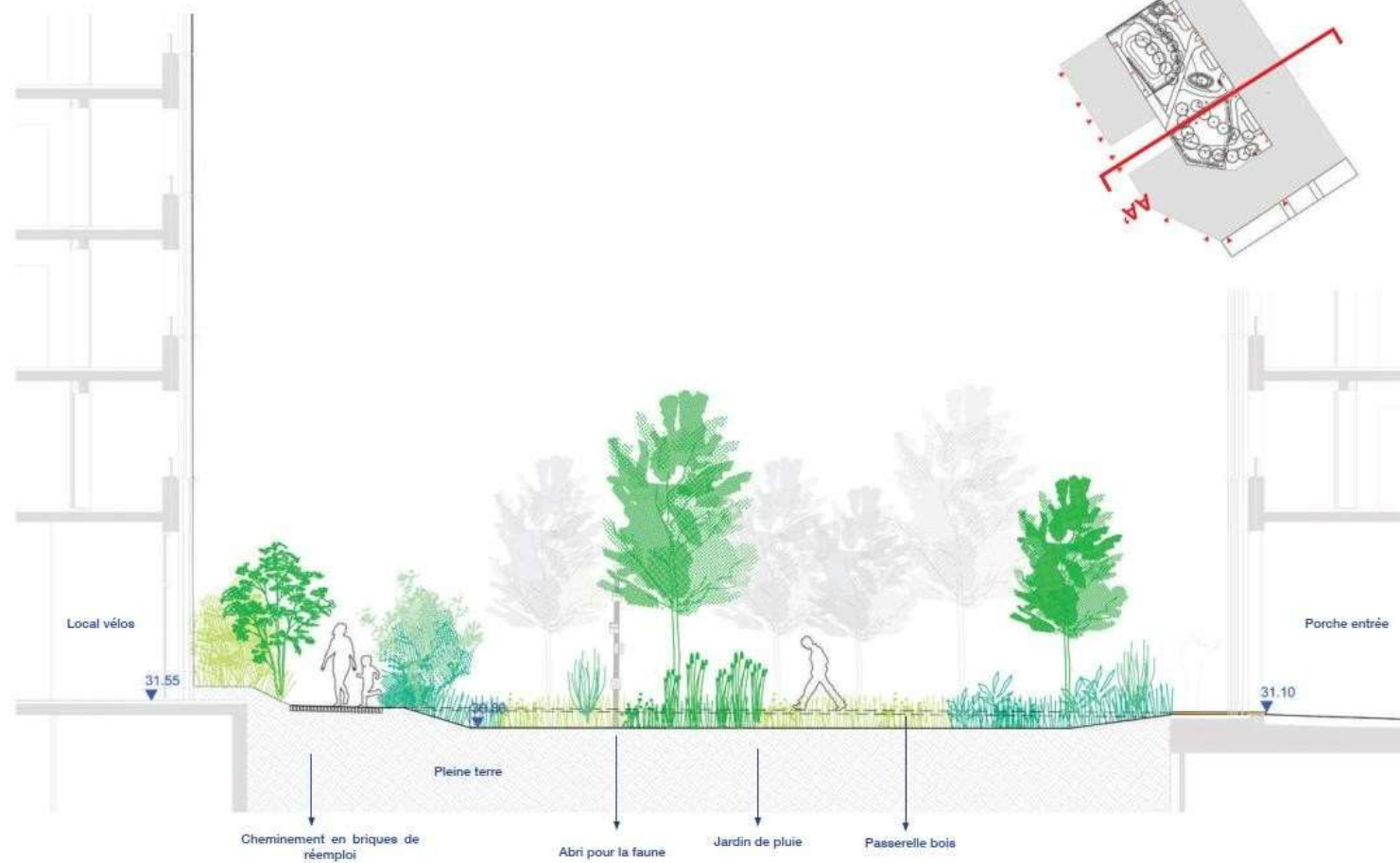


## 2.2. Plan masse commercial

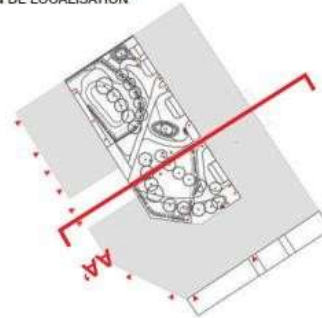


# 2.2. Plan des espaces paysagers

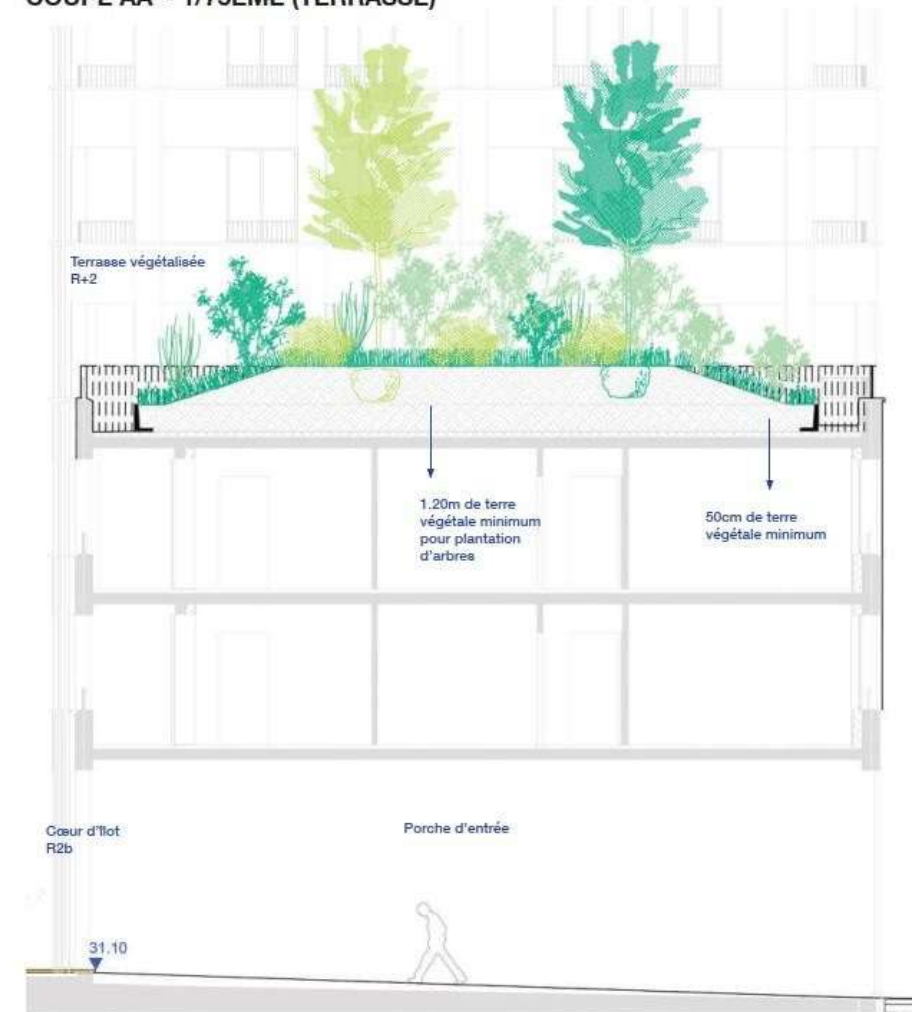
R2B - COUPE AA' - 1/75ÈME



PLAN DE LOCALISATION



COUPE AA' - 1/75ÈME (TERRASSE)



## 2.2. Plan du Sous-sol -2

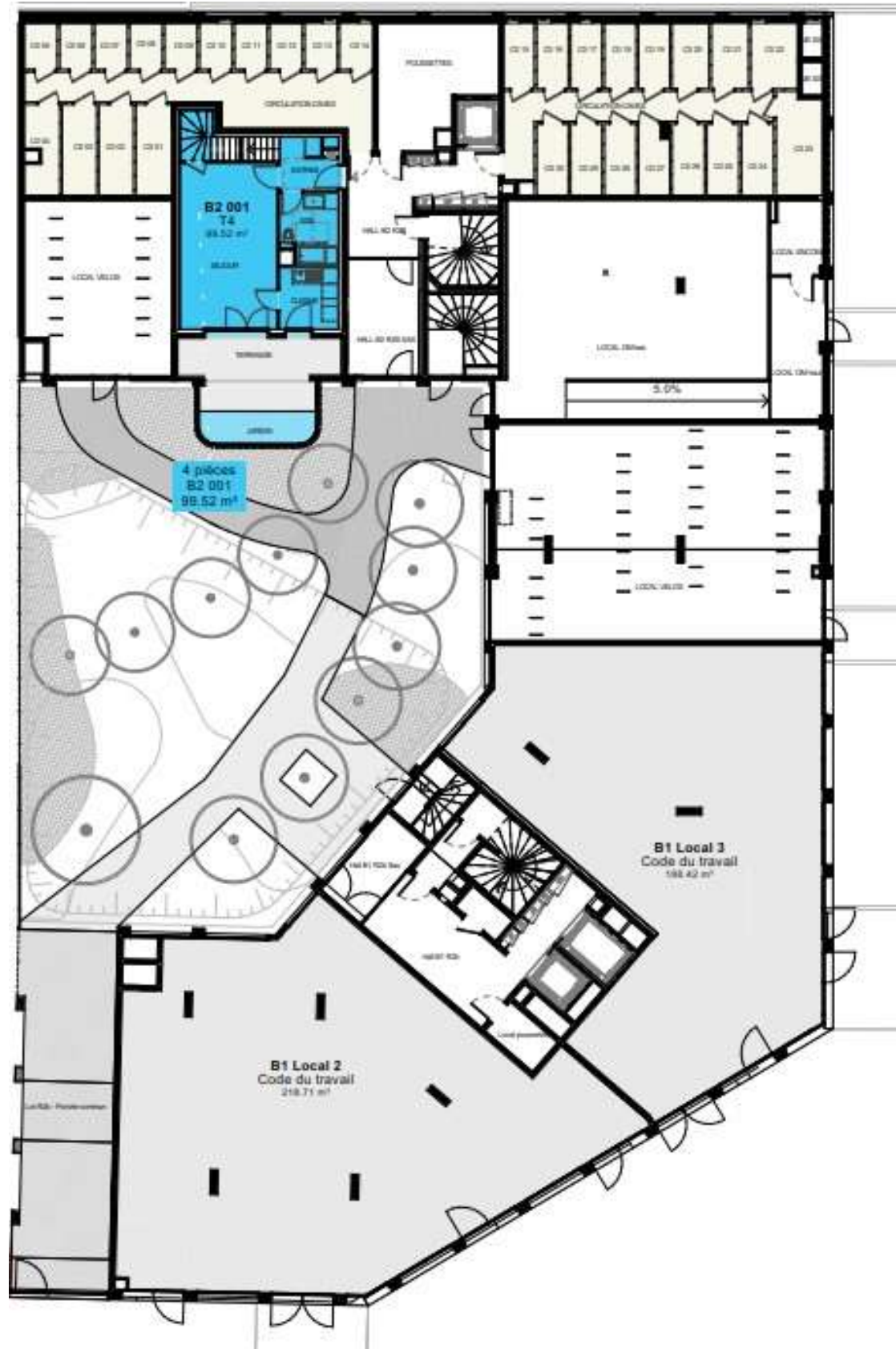




## 2.2. Plan du Sous-sol -1



## 2.2. Plan du RDC



## 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	4 957 m <sup>2</sup> SDP / 4 631 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	66 (15 lots vendu à CDC)
Architecte	Baumschlager Eberle Architekten
Paysagiste / Ecologue	Atelier Roberta
Décorateur	Anne-Catherine PIERREY

## 2.3. Description et infos clefs (typologies)

	Nombre	Surface mini	Surface maxi	Surface moyenne
Studio	2	27,73 m <sup>2</sup>	36,77 m <sup>2</sup>	32,25 m <sup>2</sup>
2 pièces	18	45,11 m <sup>2</sup>	54,48 m <sup>2</sup>	47,00 m <sup>2</sup>
3 pièces	21	61,90 m <sup>2</sup>	74,80 m <sup>2</sup>	65,58 m <sup>2</sup>
4 pièces	21	85,88 m <sup>2</sup>	99,52 m <sup>2</sup>	90,00 m <sup>2</sup>
5 pièces	4	113,35 m <sup>2</sup>	113,39 m <sup>2</sup>	113,36 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>66</b>			<b>70,17 m<sup>2</sup></b>

### Grille complète compris CDC

- 66 logements
- 50 parkings
- 39 caves

### Sur l'ensemble du programme:

- 100% des logements disposent de surfaces extérieures

### Surfaces extérieures moyennes :

Jardin	Balcon	Terrasse
21,95 m <sup>2</sup>	6,37 m <sup>2</sup>	13,78 m <sup>2</sup>

## 2.4. Prestations

### Prestations architecturale :

- ❖ La terre cuite, avec un appareillage en panneresse pour le revêtement de la façade
  - ❖ Teinte rouge chiné > Le socle et la silhouette R+11
  - ❖ Teinte blanc cassé > Bâtiment côté SMR du rez-de-chaussée à R+6
- ❖ L'enduit à la chaux, de finition stuqué un rendu brillant
- ❖ Teinte blanc cassé > Le socle et la silhouette R+6
- ❖ Le bois, non lasuré pour les menuiseries, de teinte claire (bois)
- ❖ L'acier laqué pour les garde-corps, les pare-vues, les clôtures de teinte claire (bronze)
- ❖ Menuiserie extérieure en bois teinte clair
- ❖ Descente d'eau pluviale intégrée

### Prestations liées à la 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



### Prestations en faveur de la faune et la flore :

- ❖ 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 intérieures

### A. Finitions / Equipements / Equivalent Gamme B :

- ❖ Menuiseries extérieures bois
- ❖ Occultations à Store zip
- ❖ Chapes acoustiques
- ❖ Parquet contrecollé Phyléa 70 dans toutes les pièces sèches
- ❖ Carrelage en grès émaillé au sol dans les pièces humides
- ❖ Faïence en grès émaillé dans les salles de bains et salles d'eau à hauteur d'huissier sur tous les murs
- ❖ Lave-mains dans les WC indépendant
- ❖ Meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux dans les SDB /SDE
- ❖ Colonne de douche et paroi de douche
- ❖ Receveur de douche sans ressaut
- ❖ Baignoire (170x75)
- ❖ WC suspendu
- ❖ Portes intérieures logements de 2m14 alvéolaires
- ❖ Chauffage urbain / CPCU

### B. Labels :

- ❖ Réglementation environnementale RE 2020 seuil 2025
- ❖ Certification NF Habitat HQE Profil Excellent 7\*
- ❖ Labellisation biosourcé niveau 1
- ❖ Certification Effinature
- ❖ Respect de la charte action Biodiversité
- ❖ Réemploi

### C. Parties communes :

- ❖ Locaux vélos à RDC d'un total de 154 m<sup>2</sup>
- ❖ Locaux ordures ménagères à RDC

## 2.4. Prestations

### D. Confort d'usage :

- ❖ 100 % des logements ont des espaces extérieurs
- ❖ 100 % des T3 et plus sont multi-orientés
- ❖ Une hauteur sous plafond de 2m60
- ❖ Des surfaces de vies plus généreuses en fonction des typologies
- ❖ La majorité des T3/T4/T5 ont une cuisine en premier jour

### 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
- ❖ Toitures végétalisées (>70%)
- ❖ Respect de la charte Action biodiversité
- ❖ RE 2020 (objectif seuil 2025) /Certification EFINATURE /Label Biosourcé Niveau 1
- ❖ Réemploi



# 2.5. Les atouts et les défauts du programme

## Atouts :

- ❖ Diversité de logements avec des surfaces généreuses
- ❖ 100 % des appartements bénéficient d'espaces extérieurs :balcons et terrasses
- ❖ Hauteur sous plafond de 2,60 m pour la totalité des logements
- ❖ Jardin partagé
- ❖ 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
- ❖ 100 % des logements à partir du T3 ont la double orientation
- ❖ Des surfaces de vies plus généreuses en fonction des typologies

## Défauts :

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



## 2.6. Perspective - Vue depuis l'entrée de la ZAC



## 2.6. Perspective - Vue depuis le cœur d'îlot paysagé



## 2.6. Perspective - Vue depuis l'avenue de la Liberté



## 2.6. Perspective - Vue depuis l'entrée de la ZAC - Vue d'ensemble de la place



## 2.6. Perspective - Vue de la façade côté SMR



## 2.6. Perspective - Hall



## 2.6. Perspective - Terrasse

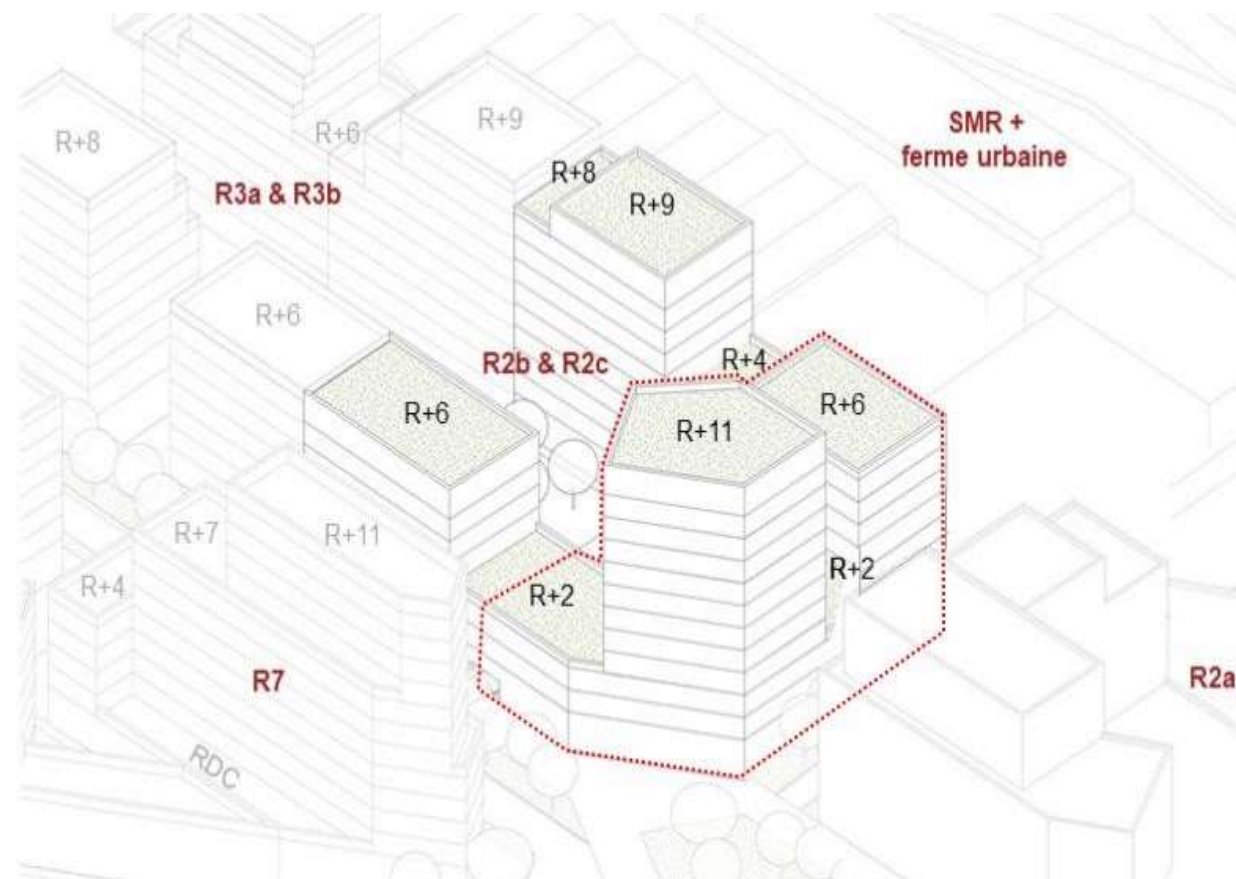


## 2.6. Perspective - Séjour

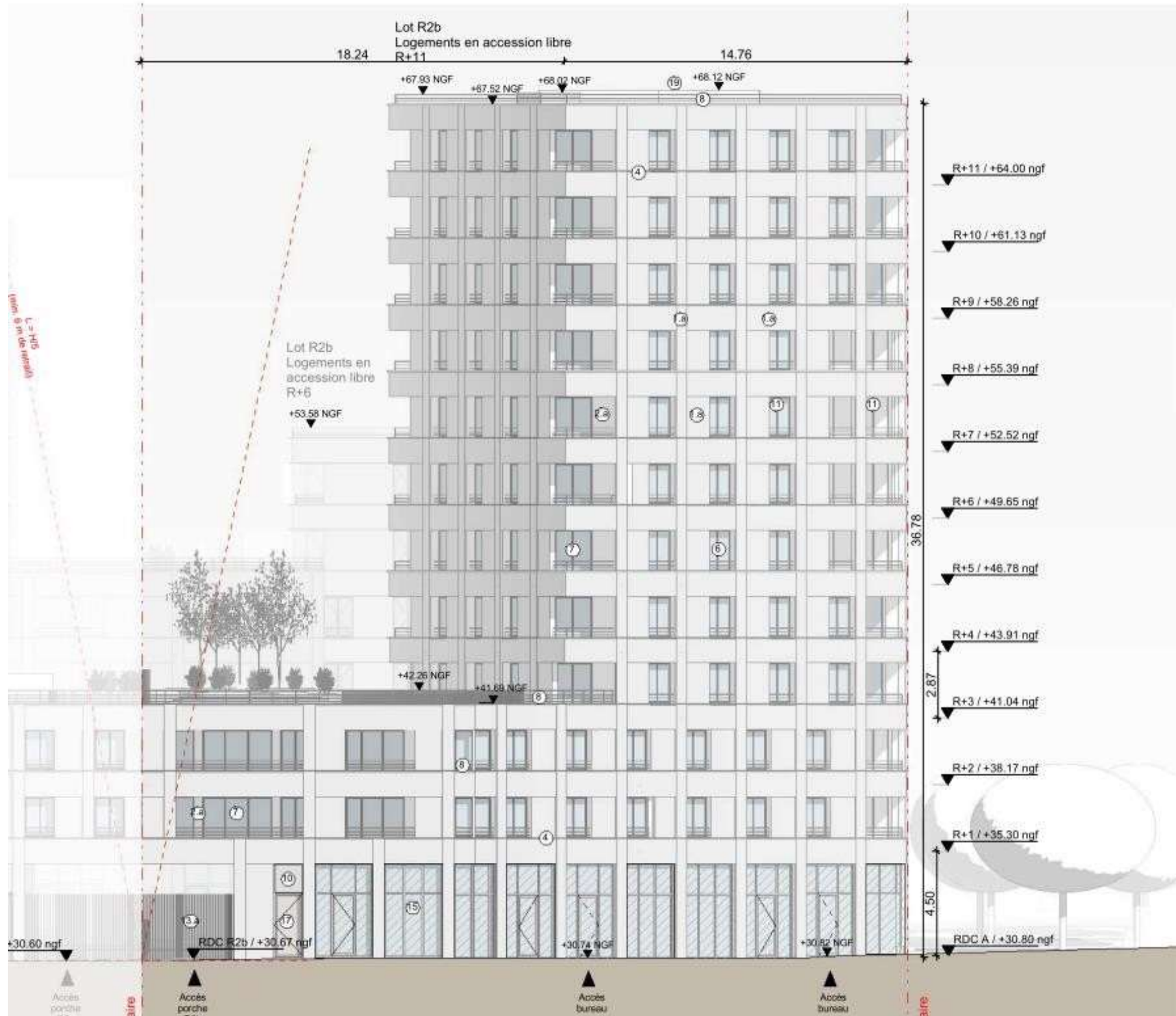




# 2.2. Plan Elévations - Façade



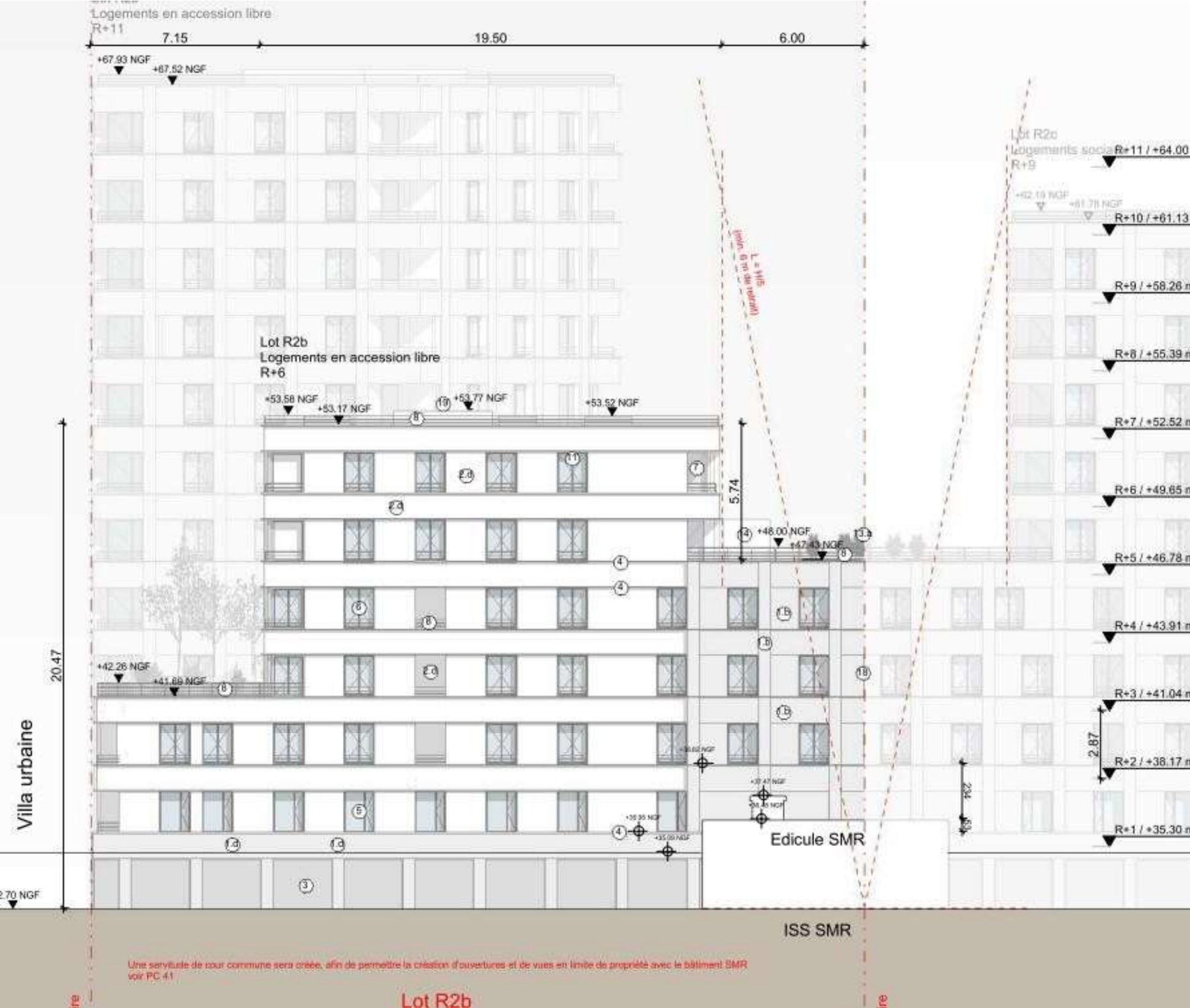
# 2.2. Plan Elevations - Façade Ouest



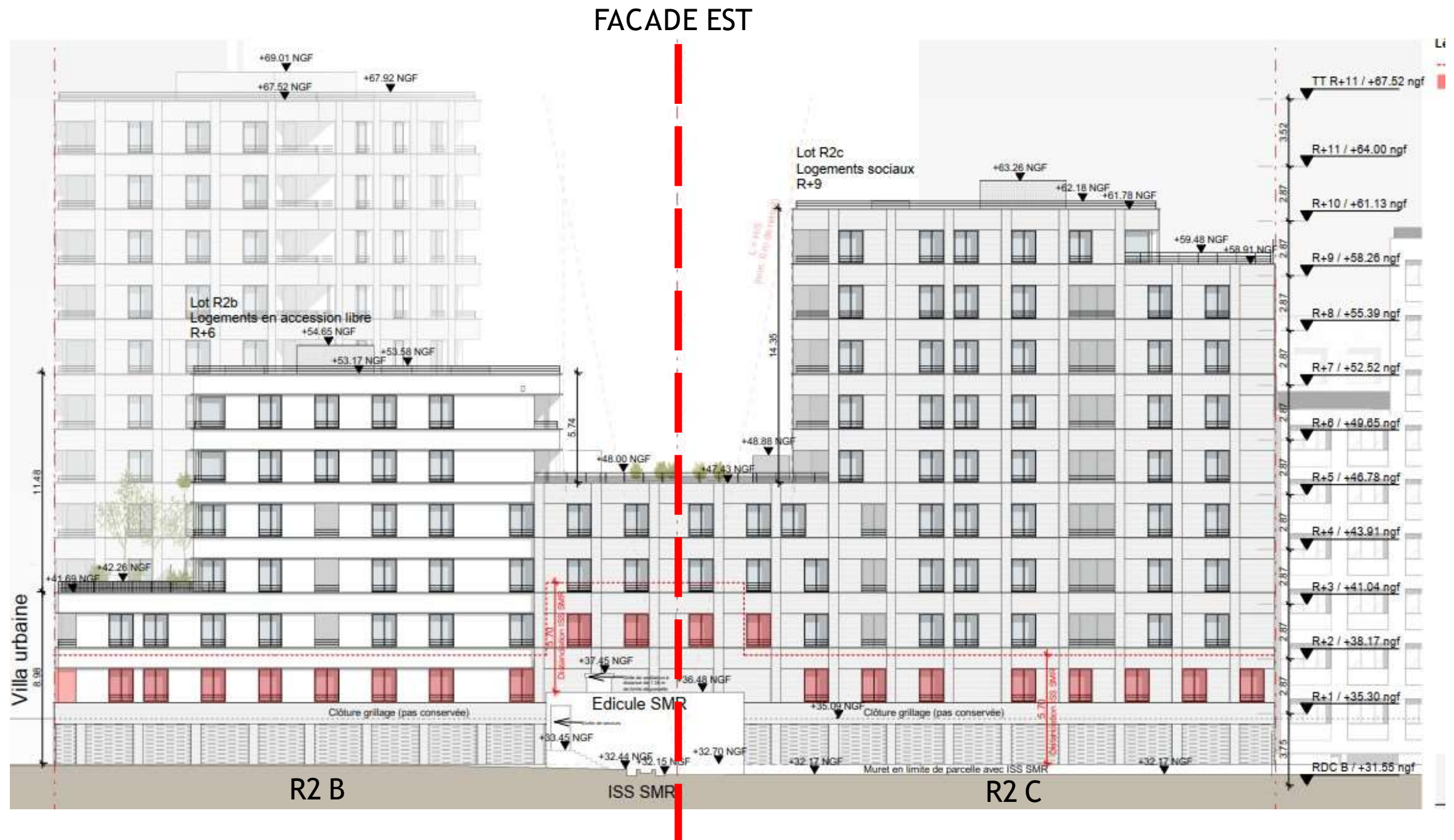
# 2.2. Plan Elevations - Façade Sud (Venelle)



# 2.2. Le programme - Plan Elévations - Façade Est



# 2.2. Le programme - La servitude de cours communes et de vue



- ❖ Servitude de cours communes et de vues sur le terrain voisin
- ❖ Site RATP : Centre de remisage et de maintenance (SMR)

- ❖ Toiture du centre : Ferme urbaine
- ❖ Restriction d'usage : Ouvrant à R+1 avec limiteur d'ouverture à 30° (MEXT colorées en rouge)



---

**Merci**

---