

Réunion d'information

Présentation du Secteur Coteau et du Lot E3 aux riverain.es de la rue du Capitaine Guynemer

Mercredi 26 novembre 2025



Aménagement • Construction • Conseil

26 novembre 2025

Ordre du jour

1. Présentation de la Zac de l'Horloge et du secteur Coteau
2. Planning global
3. Présentation du projet du lot E3

Introduction



1. Présentation de la Zac de l'Horloge et du secteur Coteau



Le Plan Guide de la Zac de l'Horloge



Le Plan Guide de la Zac de l'Horloge



Principes d'aménagement du secteur Coteau



Principes d'aménagement du secteur Coteau



Principes d'aménagement du secteur Coteau

La Corniche des Forts comme «diffuseur» d'une qualité nouvelle



Principes d'aménagement du secteur Coteau

Le paysage s'infiltre dans le quartier et devient trame structurante



Principes d'aménagement du secteur Coteau

En lien avec les futurs équipements, le jardin public du Coteau



Principes d'aménagement du secteur Coteau

... un espace de jeux et détente de proximité, intégré dans la pente naturelle

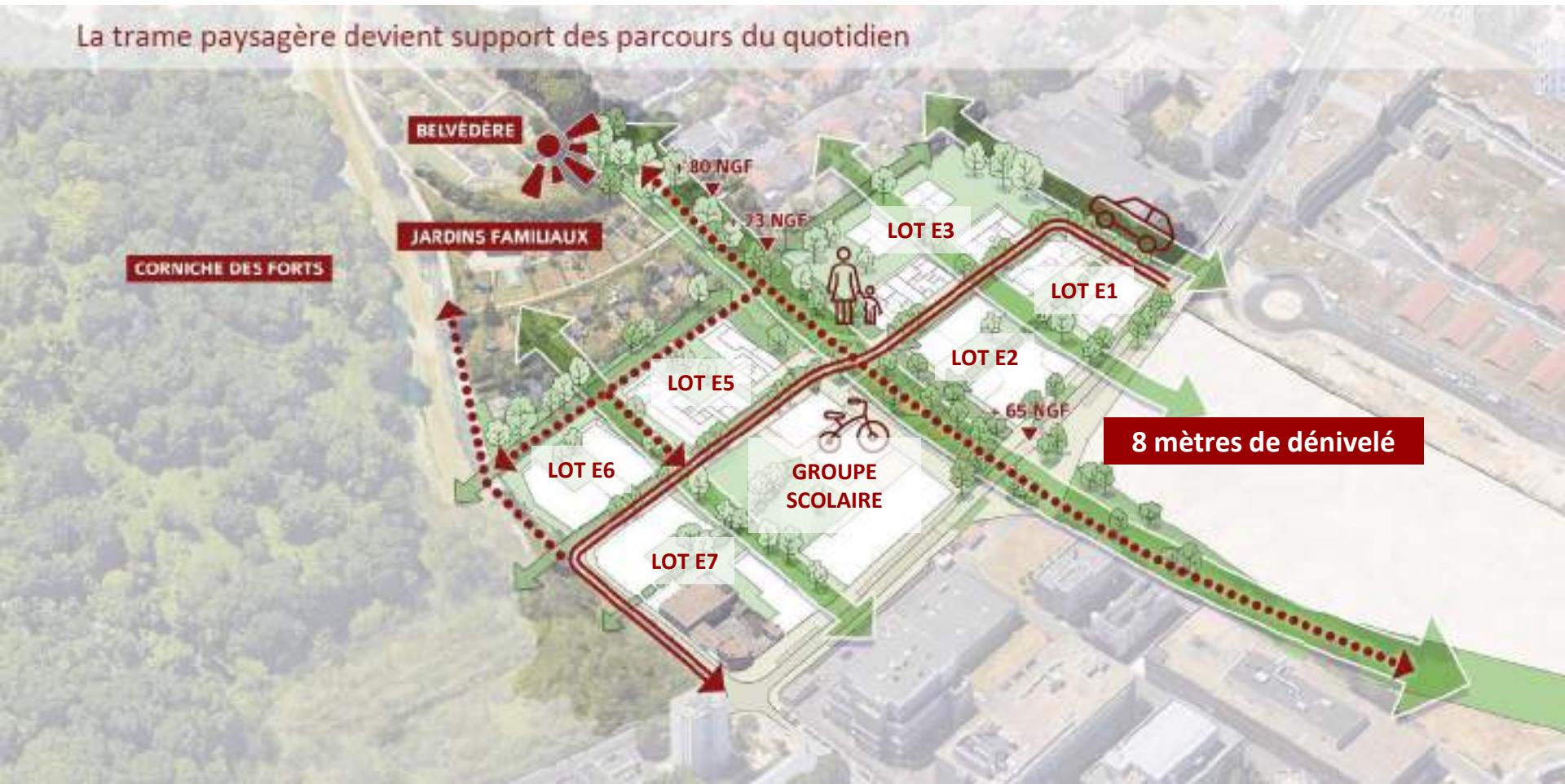


Principes d'aménagement du secteur Coteau



Principes d'aménagement du secteur Coteau

La trame paysagère devient support des parcours du quotidien

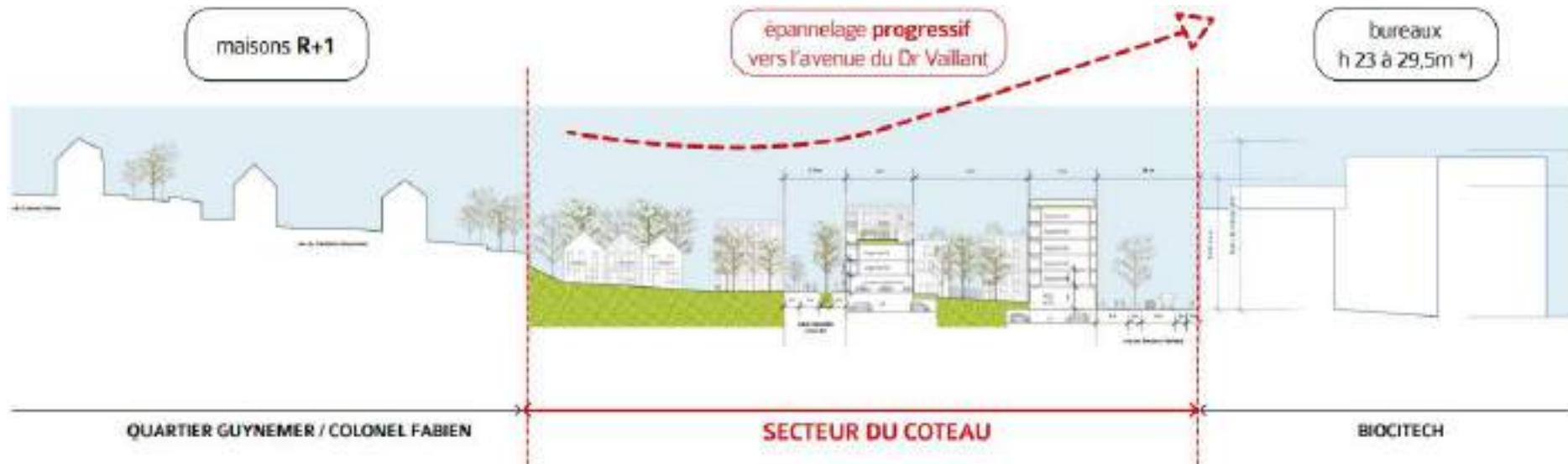


Principes d'aménagement du secteur Coteau

La venelle partagée... à gabarit réduit, apaisée

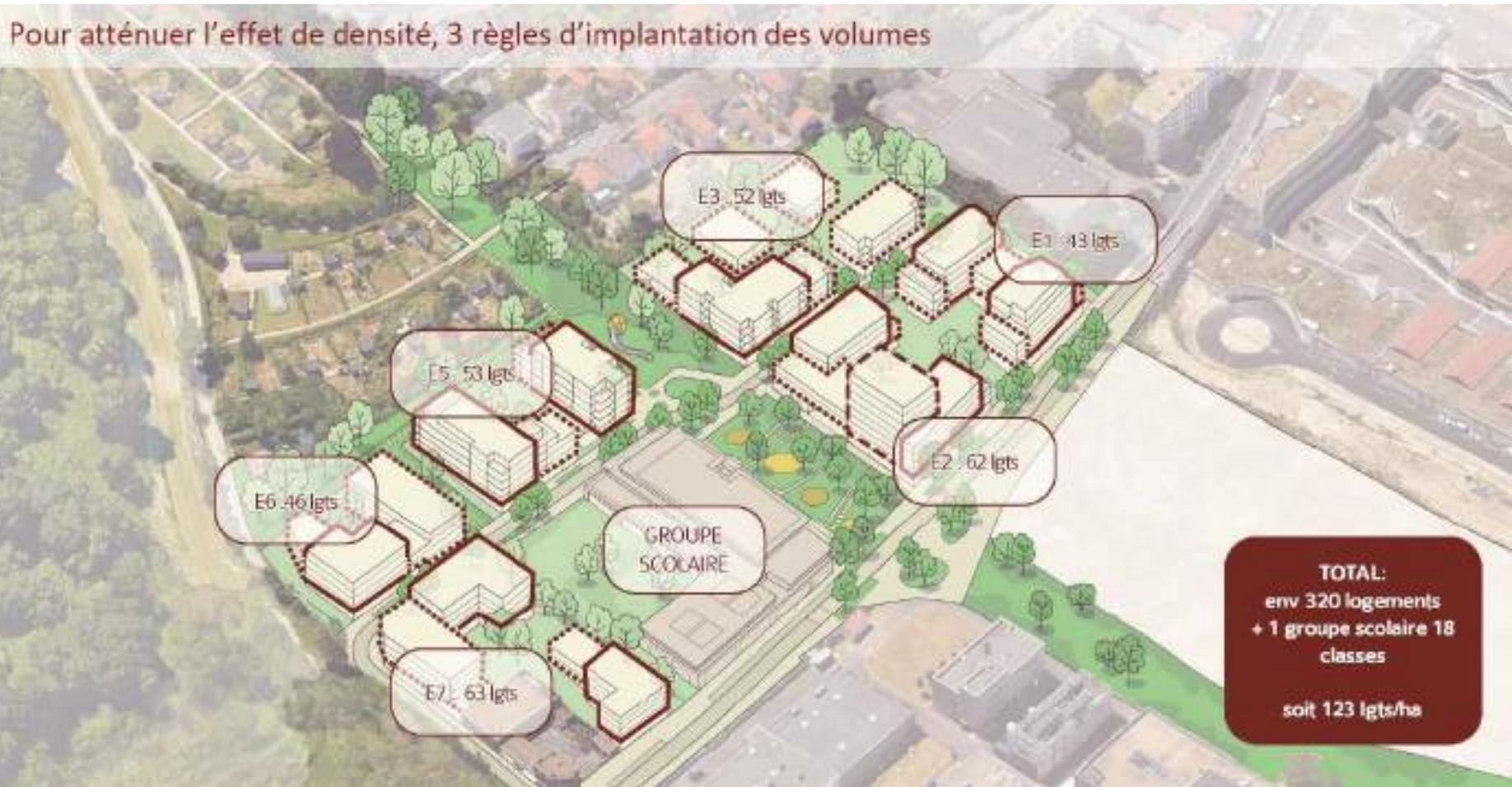


Principes d'aménagement du secteur Coteau



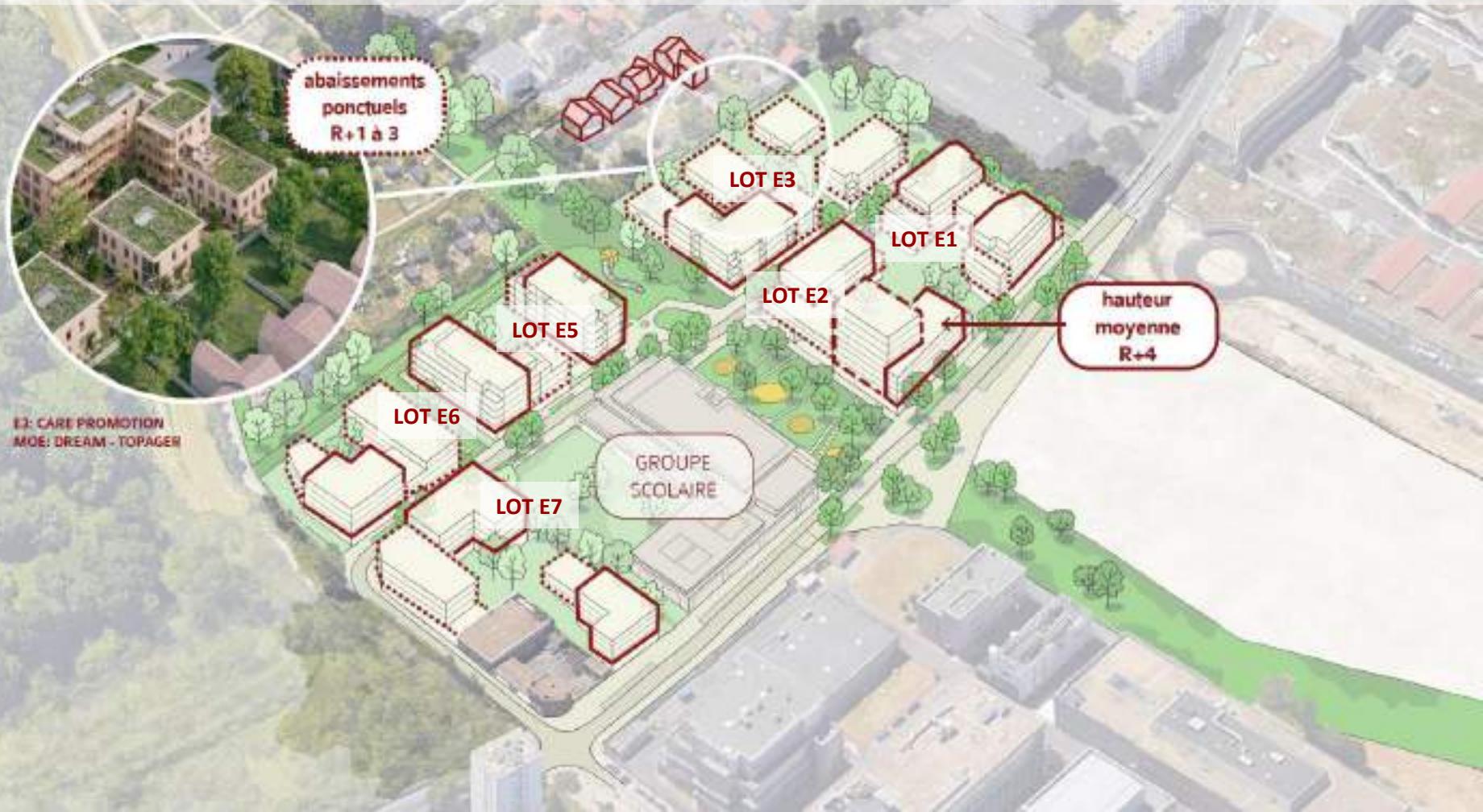
Principes d'aménagement du secteur Coteau

Pour atténuer l'effet de densité, 3 règles d'implantation des volumes



Principes d'aménagement du secteur Coteau

1^{ère} règle : abaissements ponctuels au contact avec le pavillonnaire, et hauteur moyenne à R+4



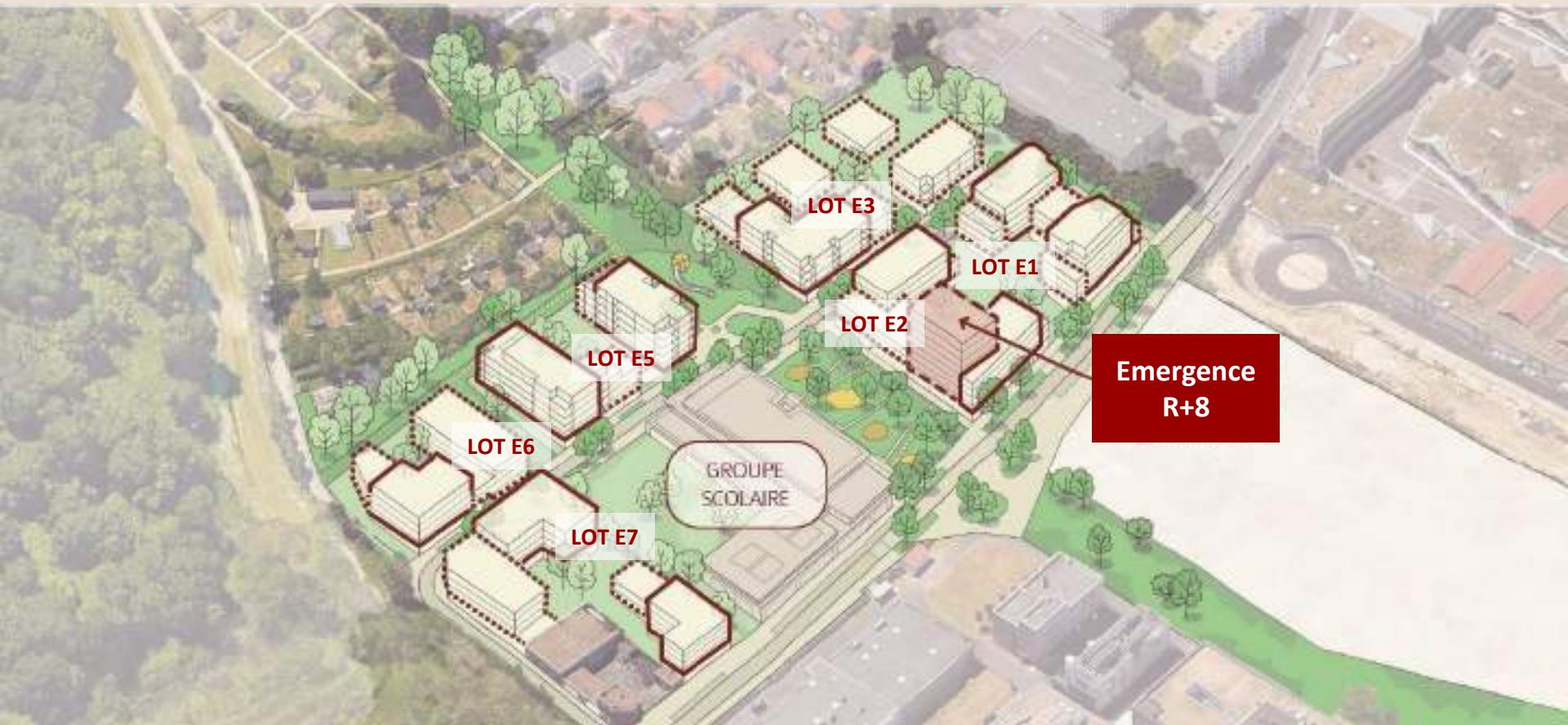
Principes d'aménagement du secteur Coteau

2^e règle : multiplier les vues, l'ensoleillement et le contact avec le paysage



Principes d'aménagement du secteur Coteau

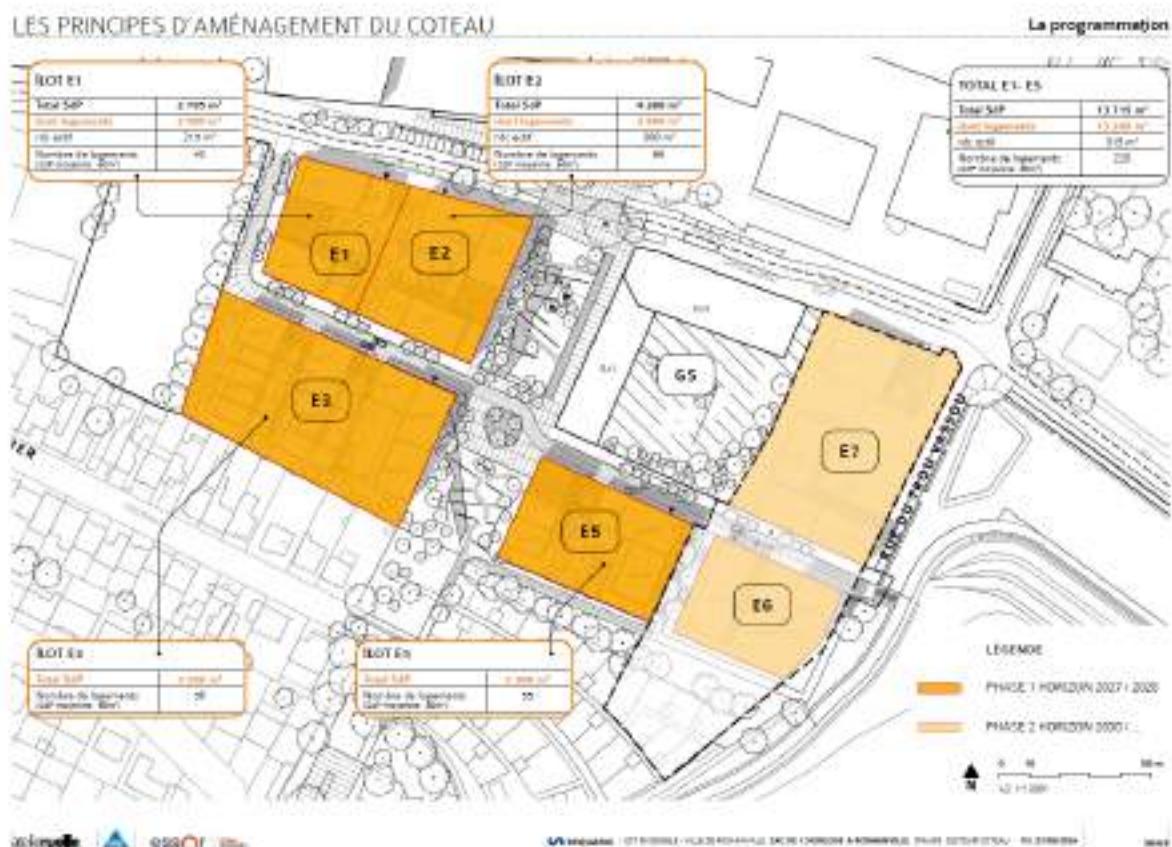
3^{ème} règle : apporter de la variété architecturale et découper la ligne de ciel



Un projet maîtrisé et encadré

Trois leviers ont été utilisés pour une maîtrise complète du projet :

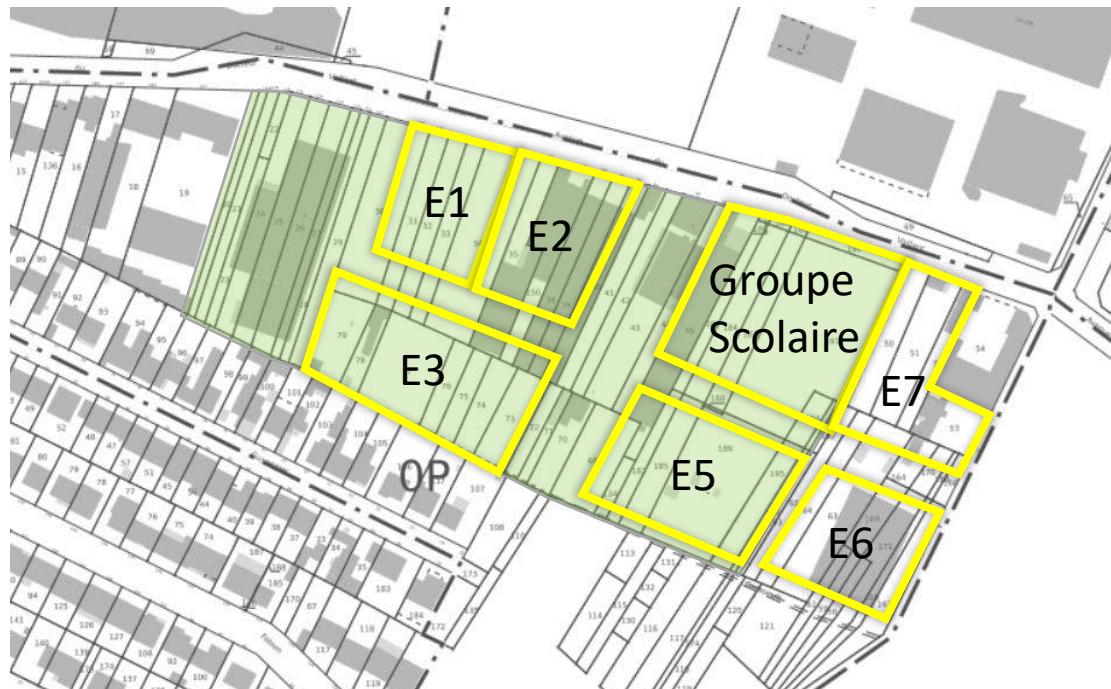
1. Maîtrise foncière
2. Maîtrise par les outils de la ZAC
3. Maîtrise réglementaire



Un projet maîtrisé et encadré

I. Maîtrise foncière :

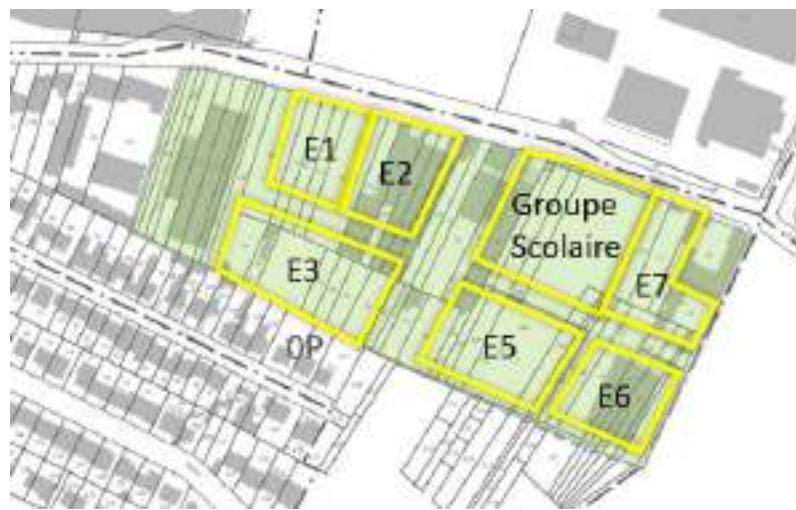
- Acquisition du foncier par les collectivités via l'outil de ZAC et de déclaration d'utilité publique
 - Les projets immobiliers programmés sont donc encadrés par les collectivités et l'aménageur, qui sont propriétaires des terrains
- Organisation de jurys de désignation des lots par les collectivités et l'aménageur



Un projet maîtrisé et encadré

II. Maîtrise réglementaire :

- Modification du règlement de la zone du secteur Coteau (UPRo3d)
- Création d'une Orientation d'Aménagement et d'Orientation (OAP) cadrant finement le développement du secteur :
 - Intégration d'un emplacement dédié pour le groupe scolaire
 - Limitation des hauteurs définies pour chaque plot
 - Emergence autorisée à R+8 en face de Biocitech
 - Inscription des espaces publics
 - Inscription des principes de percées paysagères et de coeurs d'îlots.



Périmètre de l'encadrement réglementaire

Un projet maîtrisé et encadré

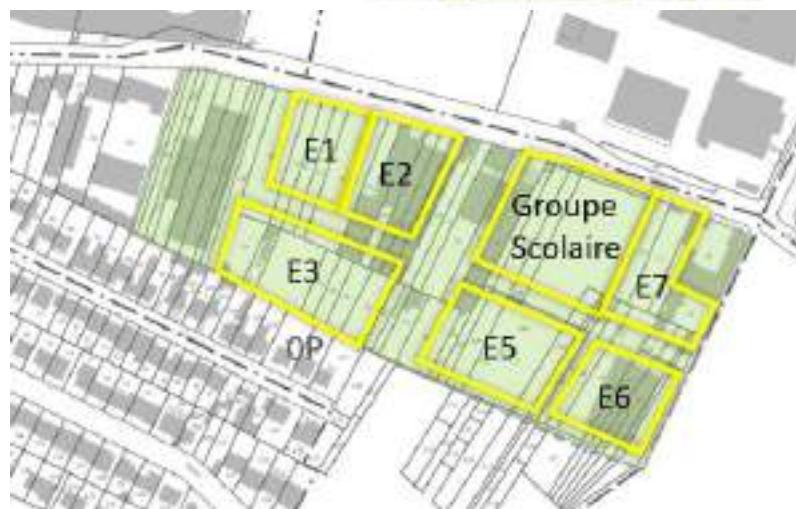
III. Maîtrise par les différents outils de ZAC :

- Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUME)
 - Décline les orientations à l'échelle du secteur devant être respectées par les opérateurs : matérialités, hauteurs, ambitions environnementales insertion urbaine ...
- Fiches de lots :
 - Décline les orientations à l'échelle du lot devant être respecté par les opérateurs : matérialités, hauteurs, ambitions environnementales, insertion urbaine...

atelierruelle
Aménagement • Construction • Conseil

sequano
Aménagement • Construction • Conseil
SOCIÉTÉ DE GESTION
SOCIÉTÉ DE GESTION

Quai de l'Est Ensemble
SEQUANO / EST ENSEMBLE
ZAC DE L'HORLOGE
CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES
INSTRUMENTS DE GESTION



Périmètre du CPAUME / Fiches de lots

Le secteur Coteau : des architectures végétales et bas carbone

pour atteindre l'exigence du
PLUi Est-Ensemble:
RE 2020 - seuil 2028

structures bois

enduits à la
chaux

maxibrique

brique de ré-
emploi

sous-faces en
bois

...



ARCH: HEMMA



ARCH: DREAM



ARCH: COBE



ARCH: HAMONIC + MASSON

Espaces
plantés en
pleine terre

Toitures
végétalisées

Espèces
indigènes d'Ile-
de-France

Gestion des
eaux pluviales

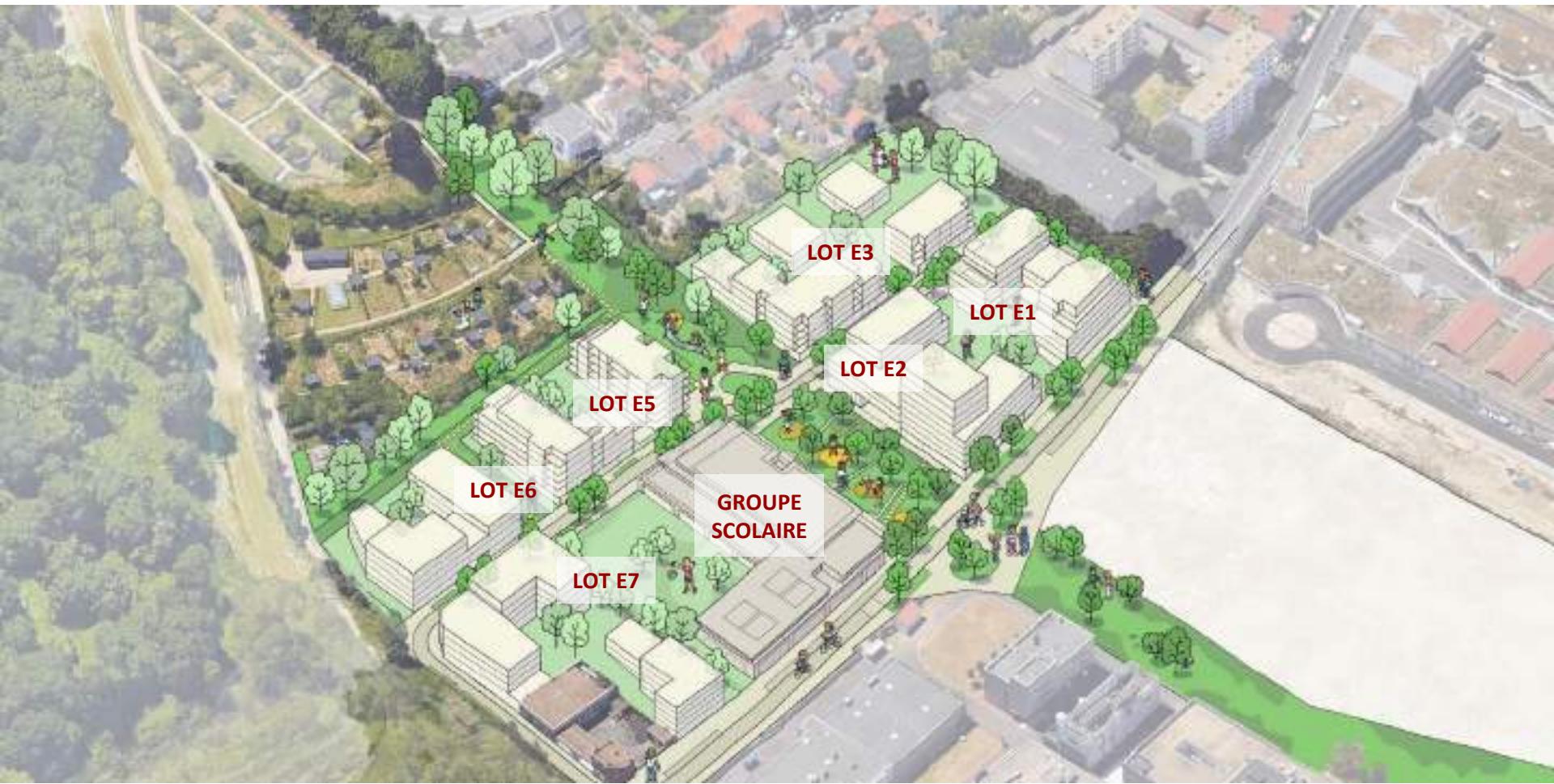
Accueil de la
biodiversité

...

Le secteur Coteau : des architectures végétales et bas carbone



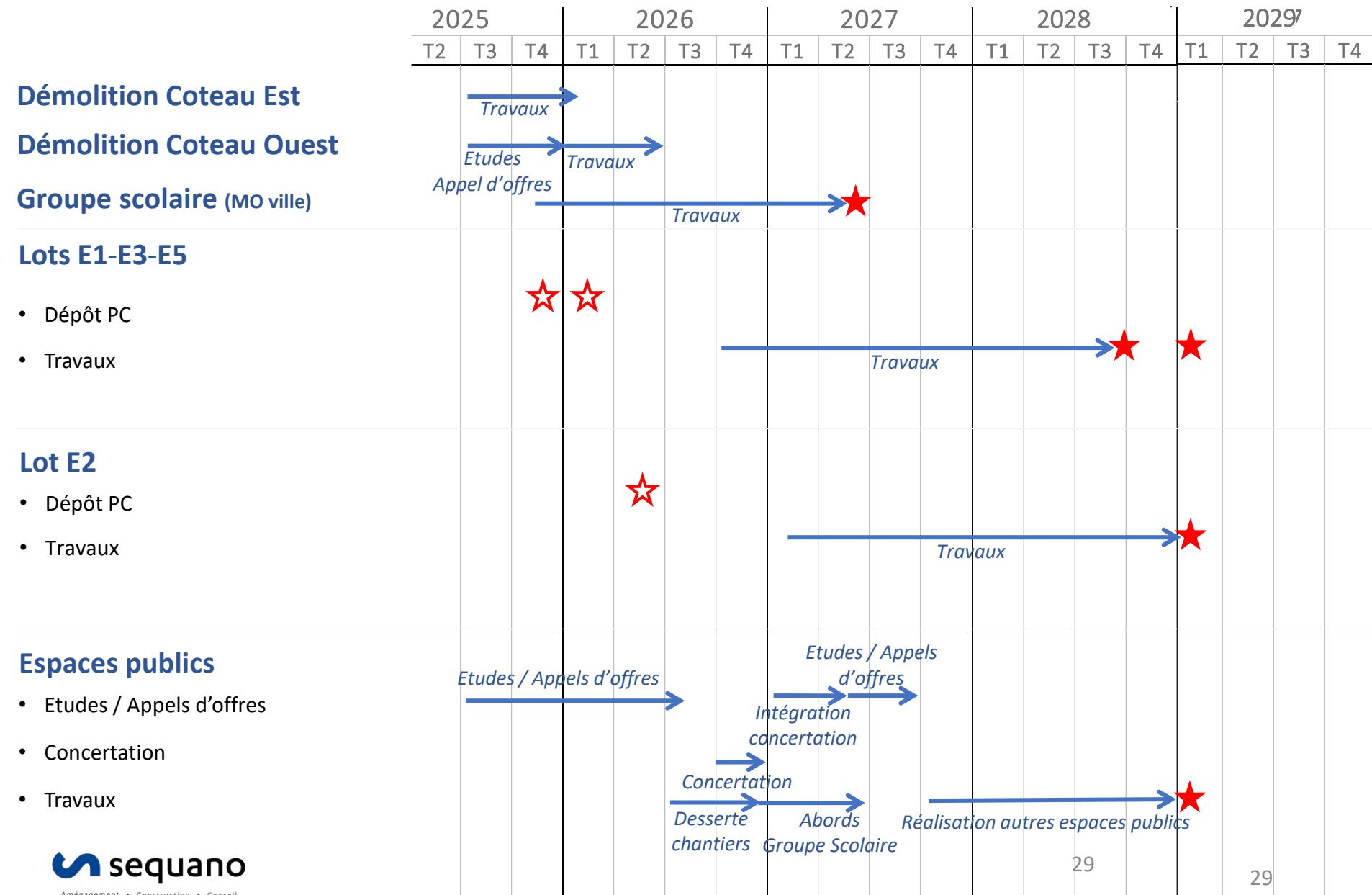
Principes d'aménagement du secteur Coteau



2. Planning global

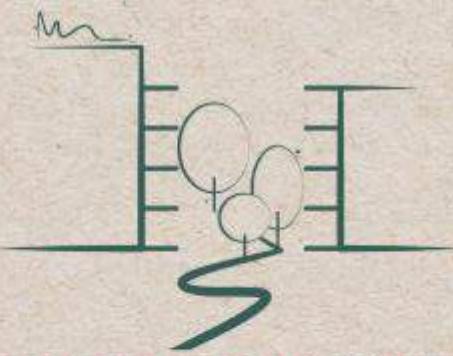


Planning global secteur Coteau



3. Présentation du projet du lot E3



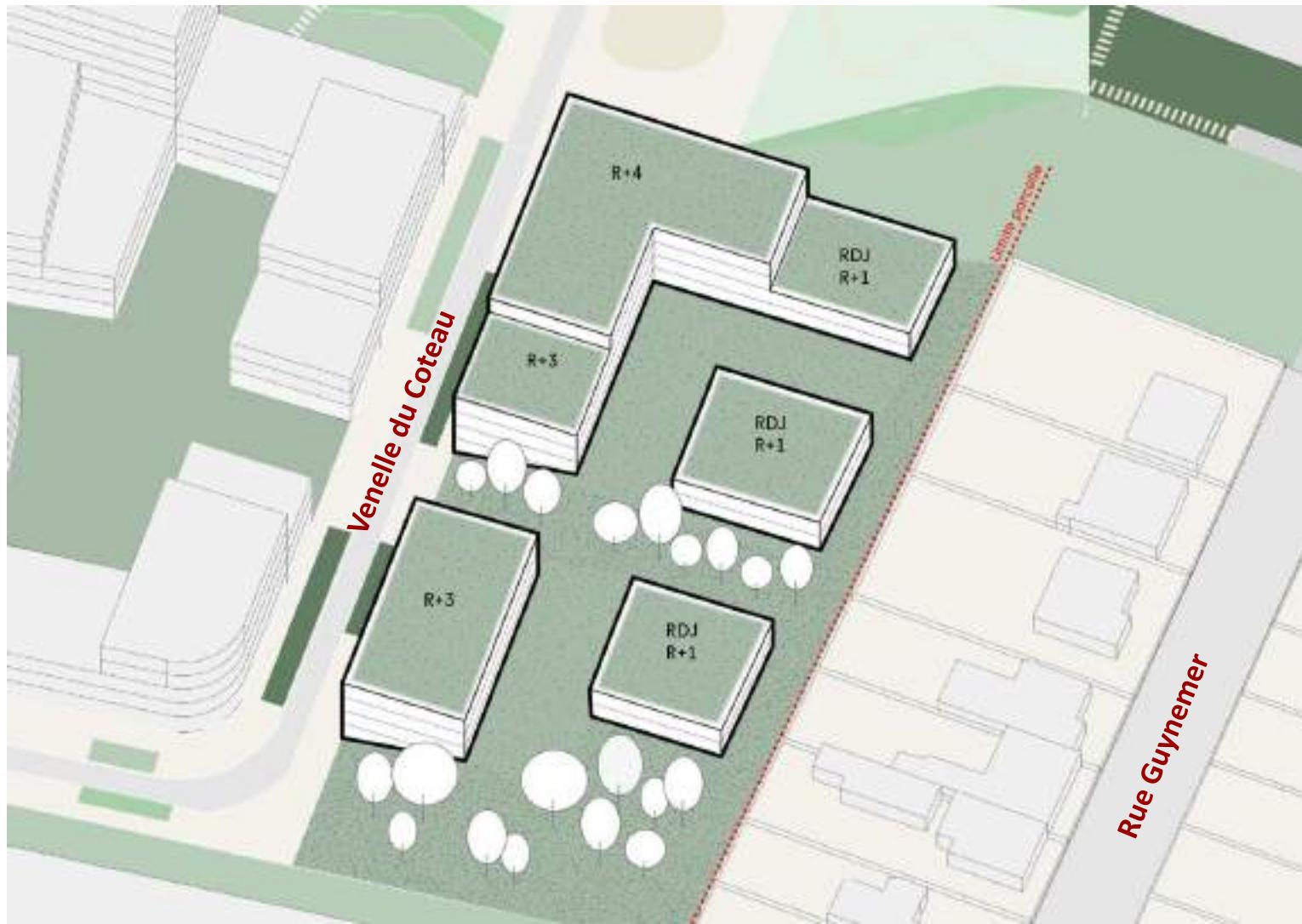


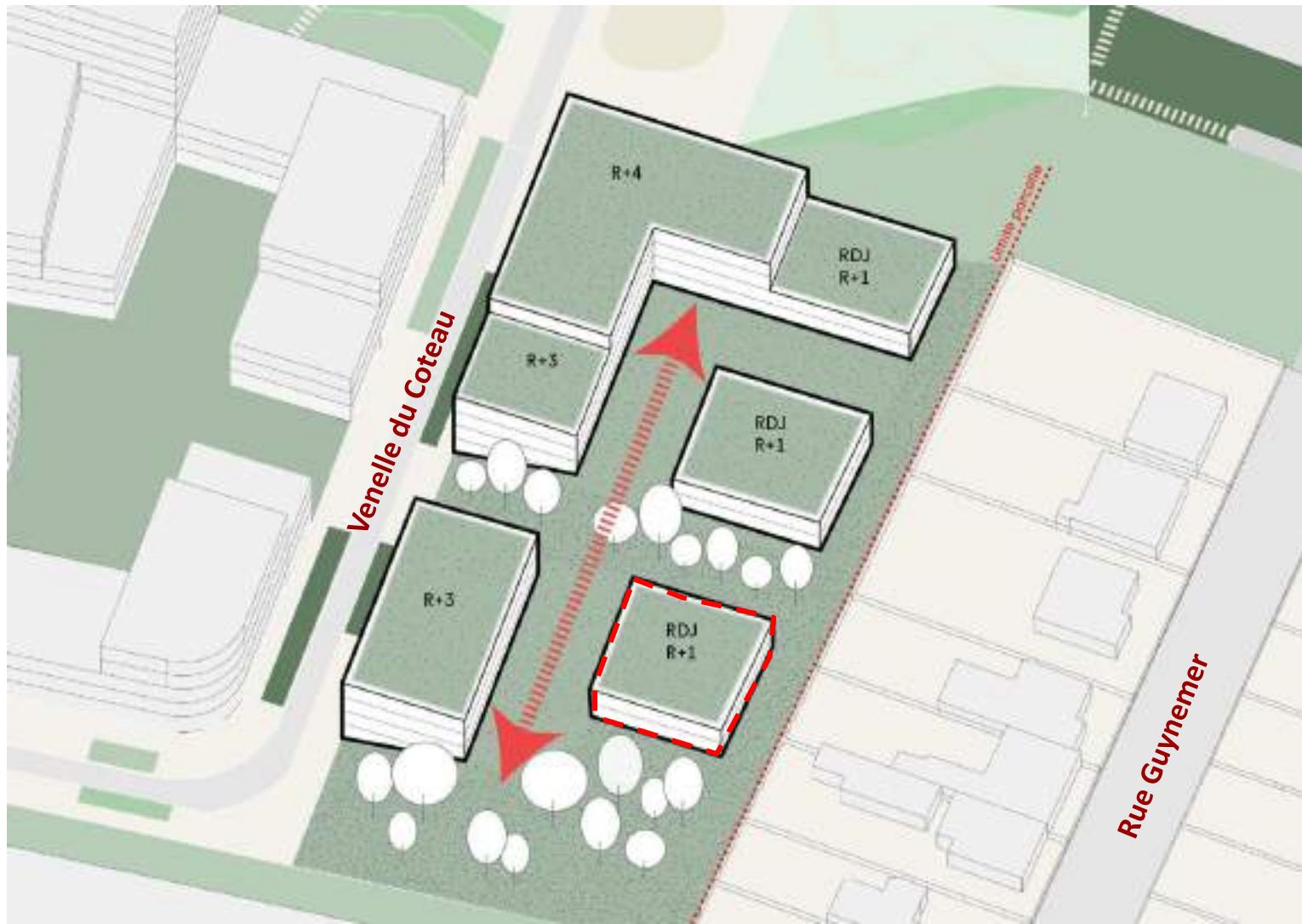
ZAC DE L'HORLOGE - LOT E3
BOSKA
ROMAINVILLE

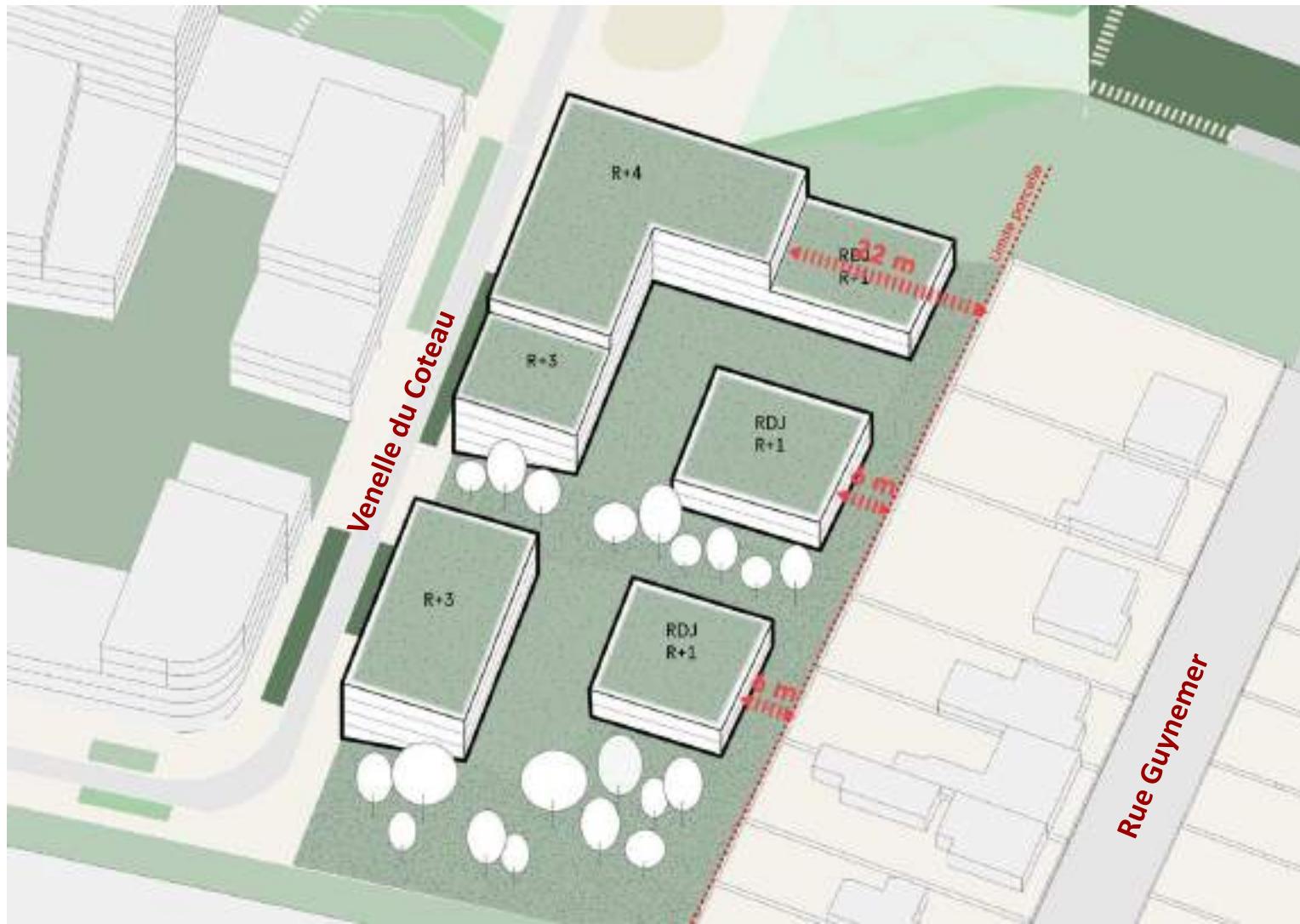
26 novembre 2025
Hotel de Ville - Romainville

Care Promotion / Les Constructeurs du Bois / DREAM / Topager / Tribu Energie / Quai 36

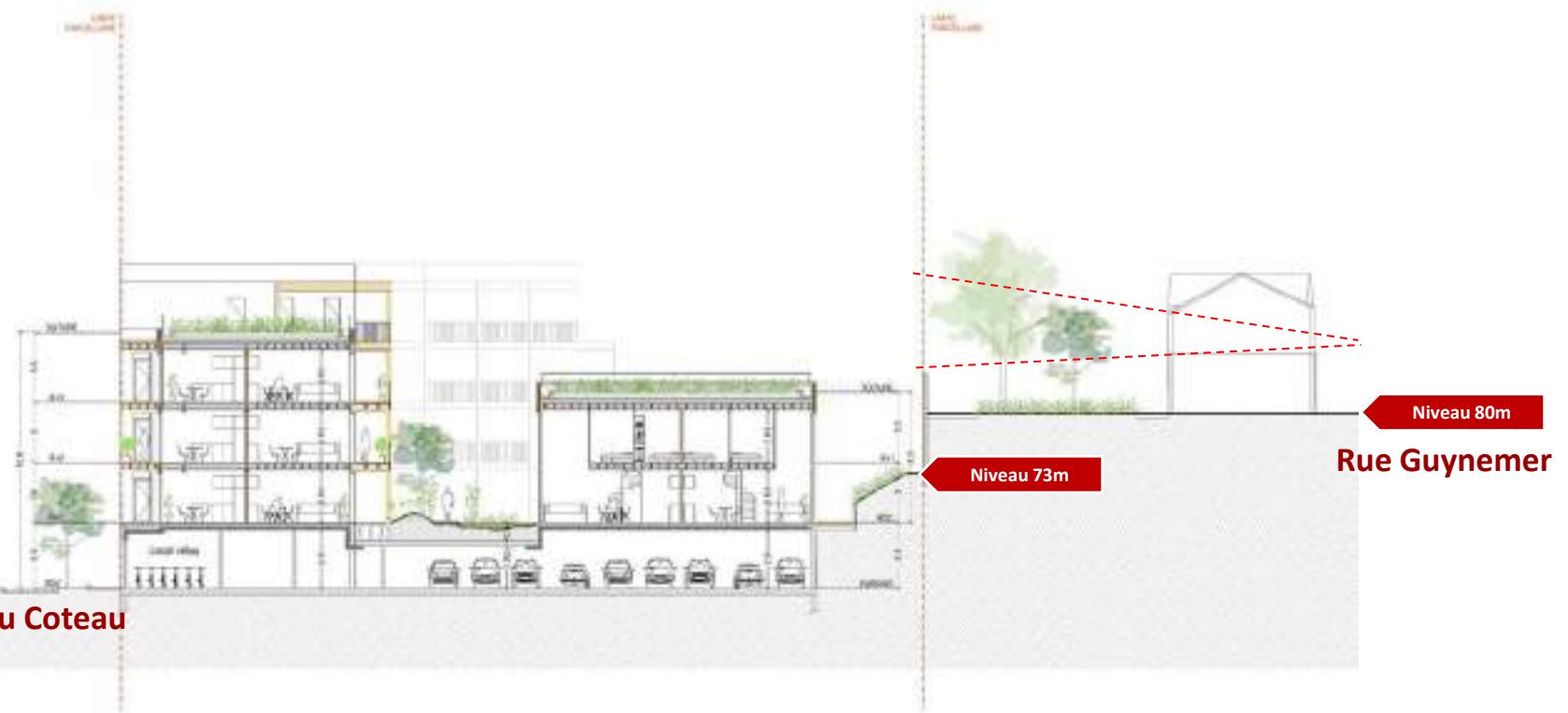
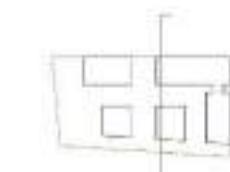














Vue depuis la venelle du Coteau



Vue depuis l'angle venelle du Coteau / futur jardin



Vue depuis le cœur d'îlot

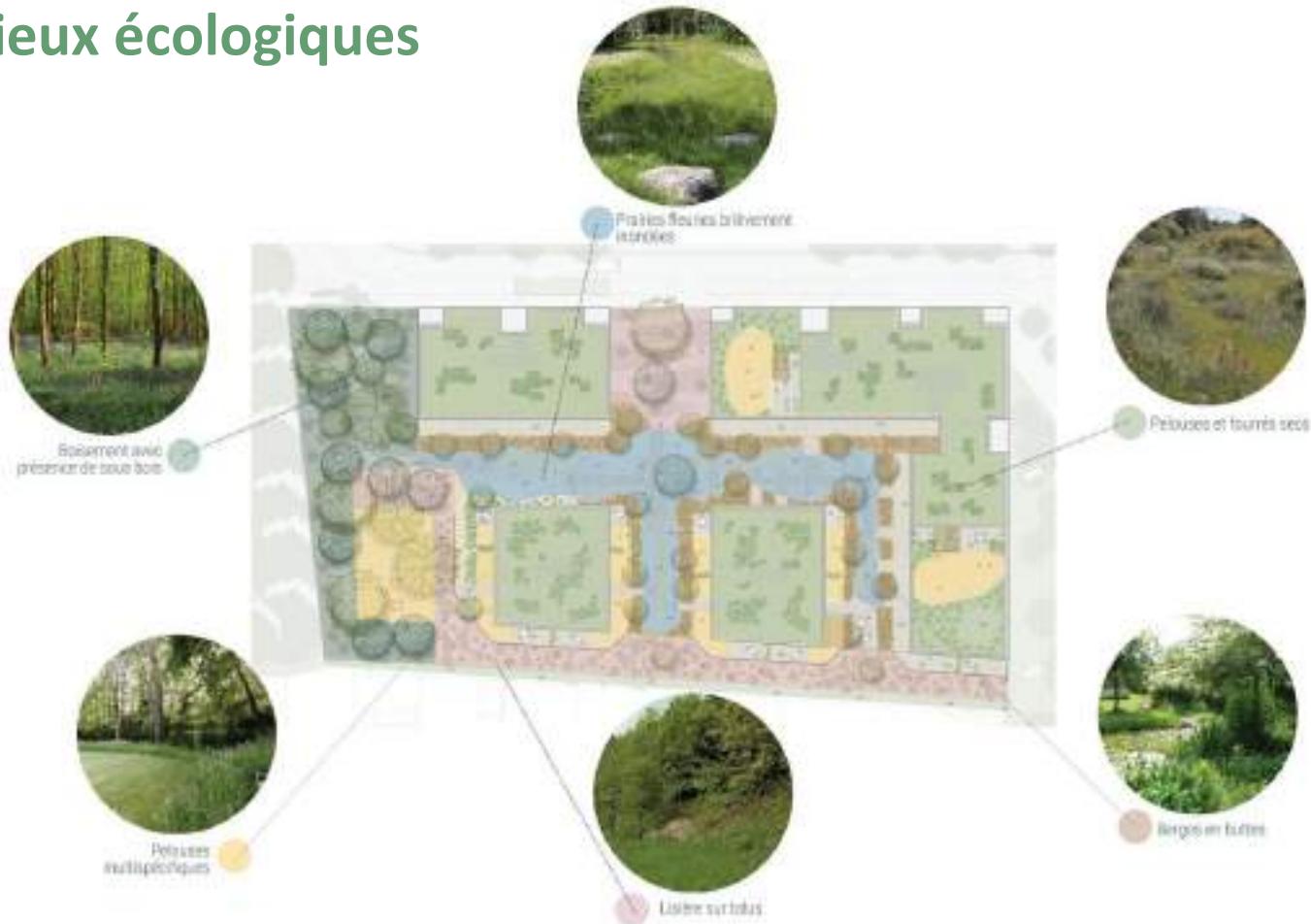
Le paysage



La nature, source de bien-être



Les milieux écologiques



Le bois du coteau



La rivière jardin



La prairie sauvage





Gestion du chantier



Gestion des chantiers

Démolitions :

- Environ 4 mois de travaux pour les bâtiments du 101 au 119 avenue du Dr Vaillant et le pavillon en fond de parcelle du 47 rue Guynemer.
- Entrées / sorties depuis la rue du Dr Vaillant : interfaces inexistantes avec la rue Guynemer
- **Référé préventif** avant travaux

Construction lot E3 :

- Démarrage des travaux : début 2027
- Environ 24 mois de travaux (12 mois gros œuvre, 12 mois finitions intérieures)
- Charte chantier propre
- Mode constructif hors-site (pré-fabrication en usine, limitation des nuisances : bruits, poussières...)
- Entrées / sorties depuis la rue du Dr Vaillant : interfaces inexistantes avec la rue Guynemer
- **Référé préventif** avant travaux

Référé préventif : qu'est-ce que c'est?

- Une procédure judiciaire encadrée par le tribunal
- La nomination d'un expert indépendant avant travaux
- Toutes les parties prenantes sont associées
- Permet la protection des avoisinants du chantier

Gestion des risques géotechniques



Des risques géotechniques encadrés

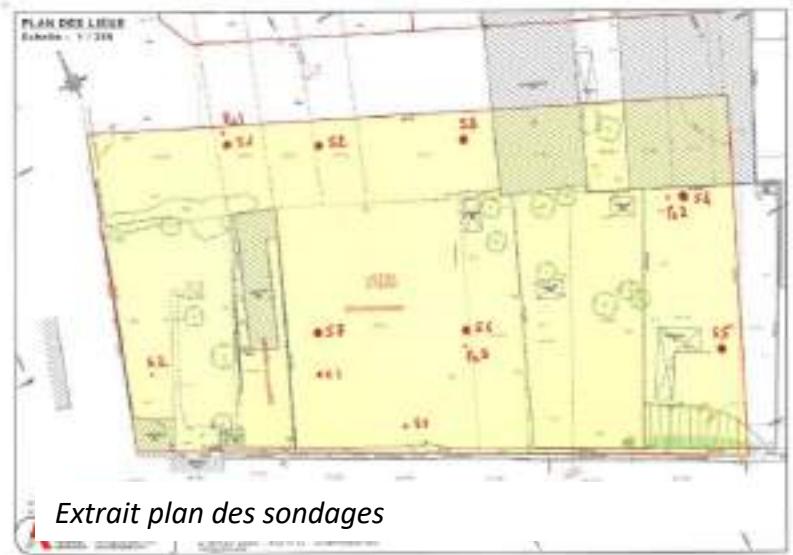
Plusieurs campagnes de sondages (10, 12, 25m de profondeur ont été réalisées pour étudier finement l'état des sols et adapter le mode constructif en fonction :

Les résultats de ces sondages sont les suivants :

- Remblais jusqu'à 6 ou 8 m de profondeur
 - Au-delà, marnes gypseuses compactes entre 6,9 et 15,5 m de profondeur.
 - Pas de présence de carrière de gypse
 - Pas de présence d'eau jusqu'à 10m de profondeur

Le projet immobilier E3 intègre donc des fondations adaptées au type de sol :

- Fondations profondes de types pieux entre 16 et 20m de profondeur
 - Plateforme nécessaire pour les pieux



Exemple de machine à pieux

Sente des Corboeufs



Sente des Corboeufs

Etat actuel de la sente

- Une sente qui appartient à la fois aux parcelles des pavillons et à la parcelle du lot E3
- Une sente accessible au public
- Une sente non entretenue



La limite foncière entre le lot E3 et les pavillons de la rue Guyner passe au milieu de la sente actuelle

Sente des Corboeufs

Etat futur de la sente

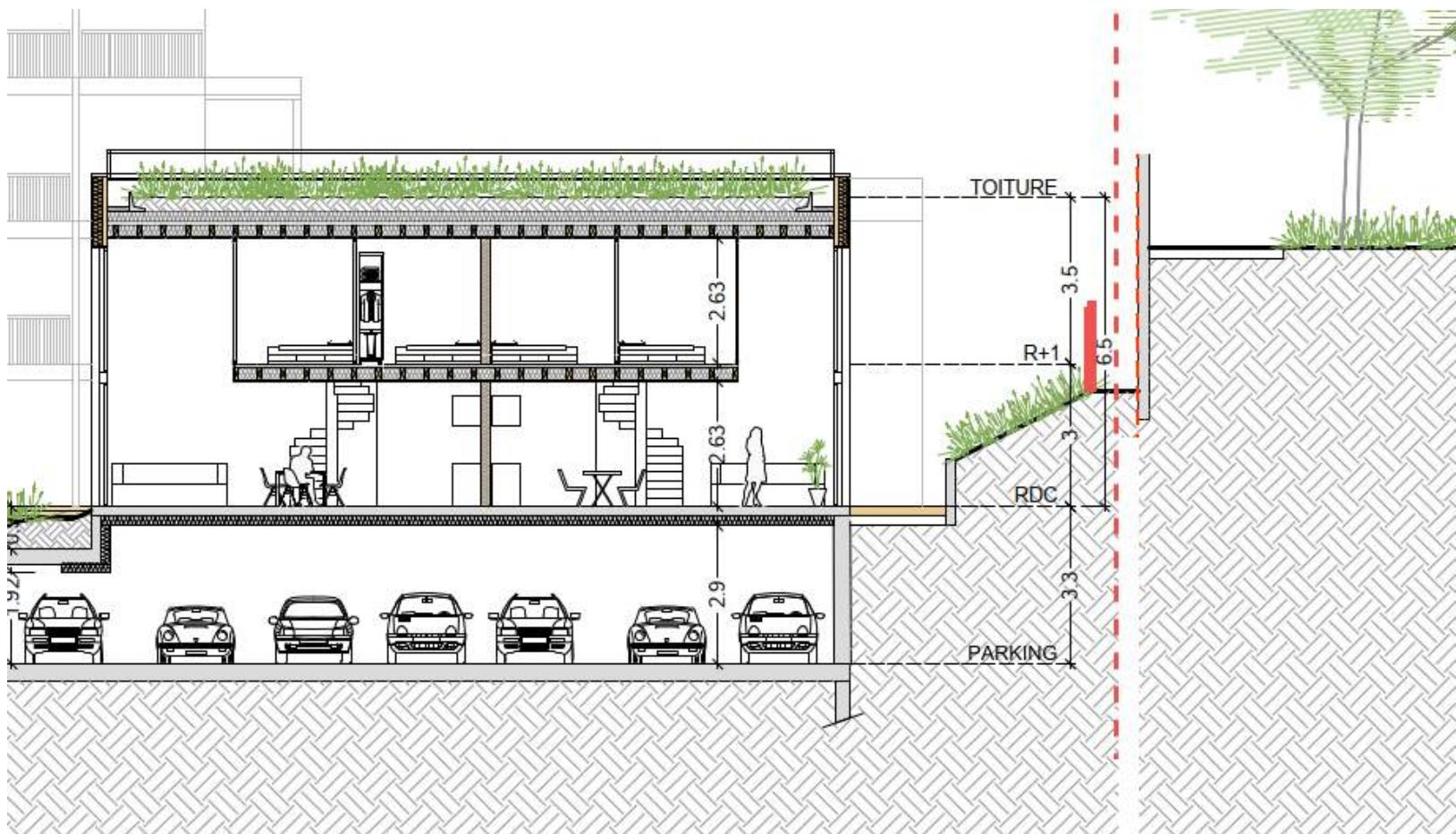
- fermée au public
- accessible via un portillon d'accès entretien situé en limite EST du lot, et dont la clé serait conservée par le syndic du lot E3
- Entretien de la sente à la charge du futur syndic du lot E3
- Accessible pour les pavillons uniquement dans le cadre de l'entretien du mur de soutènement existant
- Séparée des jardins privatifs du lot E3 par un grillage rigide



Sente des Corboeufs : fonctionnement de l'accès

Etat futur de la sente

- Fermée au public
- Accessible via un portillon d'accès entretien situé en limite EST du lot, et dont la clé serait conservée par le syndic du lot E3
- Entretien de la sente à la charge du futur syndic du lot E3
- Accessible pour les pavillons uniquement dans le cadre de l'entretien du mur de soutènement existant
- Séparée des jardins privatifs du lot E3 par un grillage rigide



Sente des Corboeufs : modification de l'accès

Accès actuel : depuis la rue du Trouvassou



Accès projeté : direct depuis le jardin du Coteau



Temps d'échange



Annexes



Campagne géotechnique ROCSOL G2

AVP

1. 3 sondages pressiométriques profonds de 12 m ;
2. 3 sondages pressiométriques profonds de 25 m ;
3. 1 sondage carotté à 10 m ;
4. 3 équipements piézométriques indépendants sur 10 m.



DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINTE-MARIE
VILLE DE ROMAINVILLE

ZAC de l'Horloger

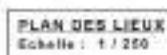
Herrmann-Dietrich (Eds.)

Lot 53

CADASTRE : section F n° 38p, lots. 288, 298, 348, 398,
39p, 39p, 48p, 728, 738, 74, 78, 78, 79, 79, 78, 1982

SUPERFICIE INDICATIVE : 3 737m²

PLAN DE CESSSION



卷之三



Résultats

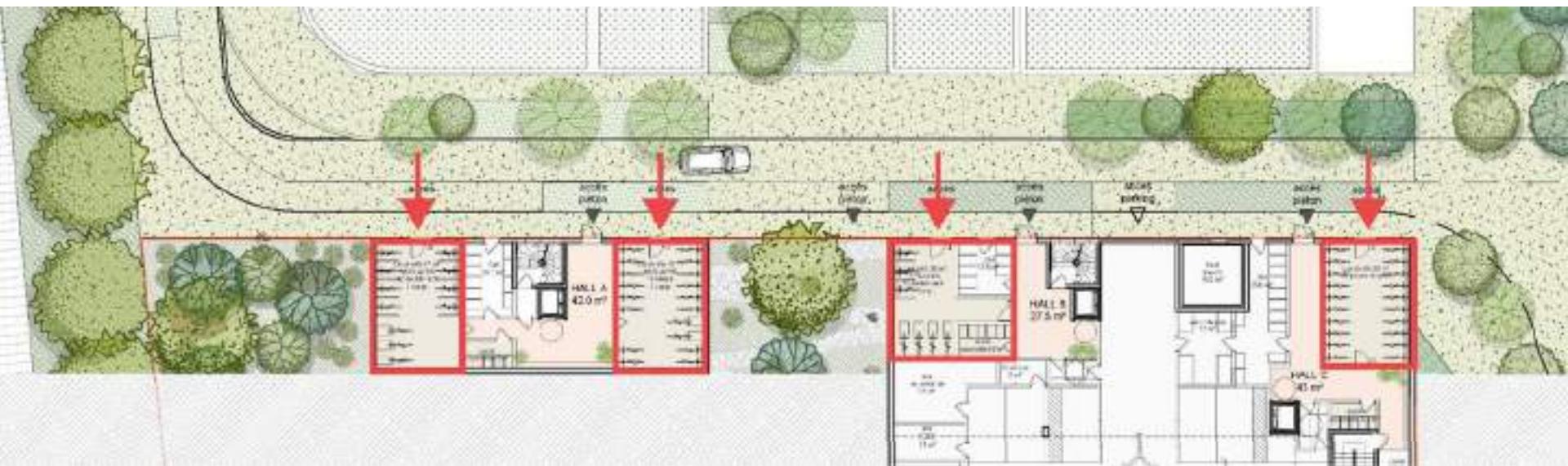
- Remblais/colluvions argilo-marneuses plastiques jusqu'à 6 ou 8 m de profondeur;
- Au-delà, marnes gypseuses compactes avec passages altérés/dissolutions ponctuelles entre 6,9 et 15,5 m de profondeur.
- Pas de carrière de gypse;
- Pas d'eau jusqu'à 10 m. Circulations superficielles possibles au sein des colluvions.

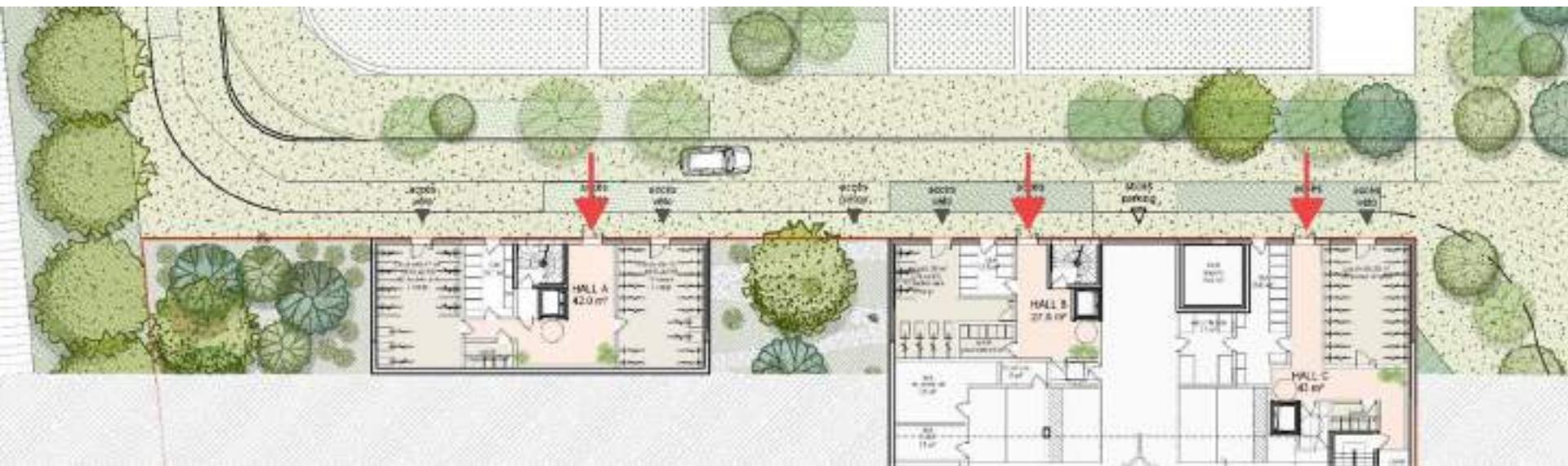
CONCLUSIONS

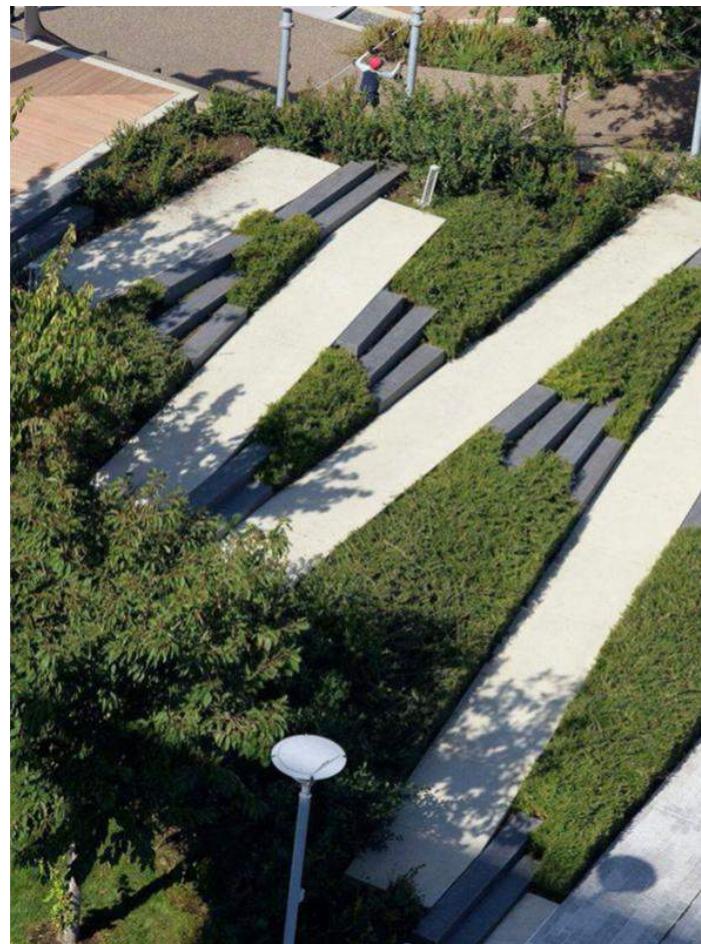
1. Fondations profondes de type pieux ancrés entre 16 et 20 m de profondeur dans les marnes gypseuses compactes;
2. Plateforme nécessaire pour les pieux;
3. Terrassements en talus 1 pour 1 ou voiles par passes par béton projeté
4. Pour les soutènements supérieurs à 6 m, paroi composite berlinoise ou lutécienne avec tirants ou butons
5. Pas de rabattement de nappe.

EXEMPLE MACHINE DE PIEUX



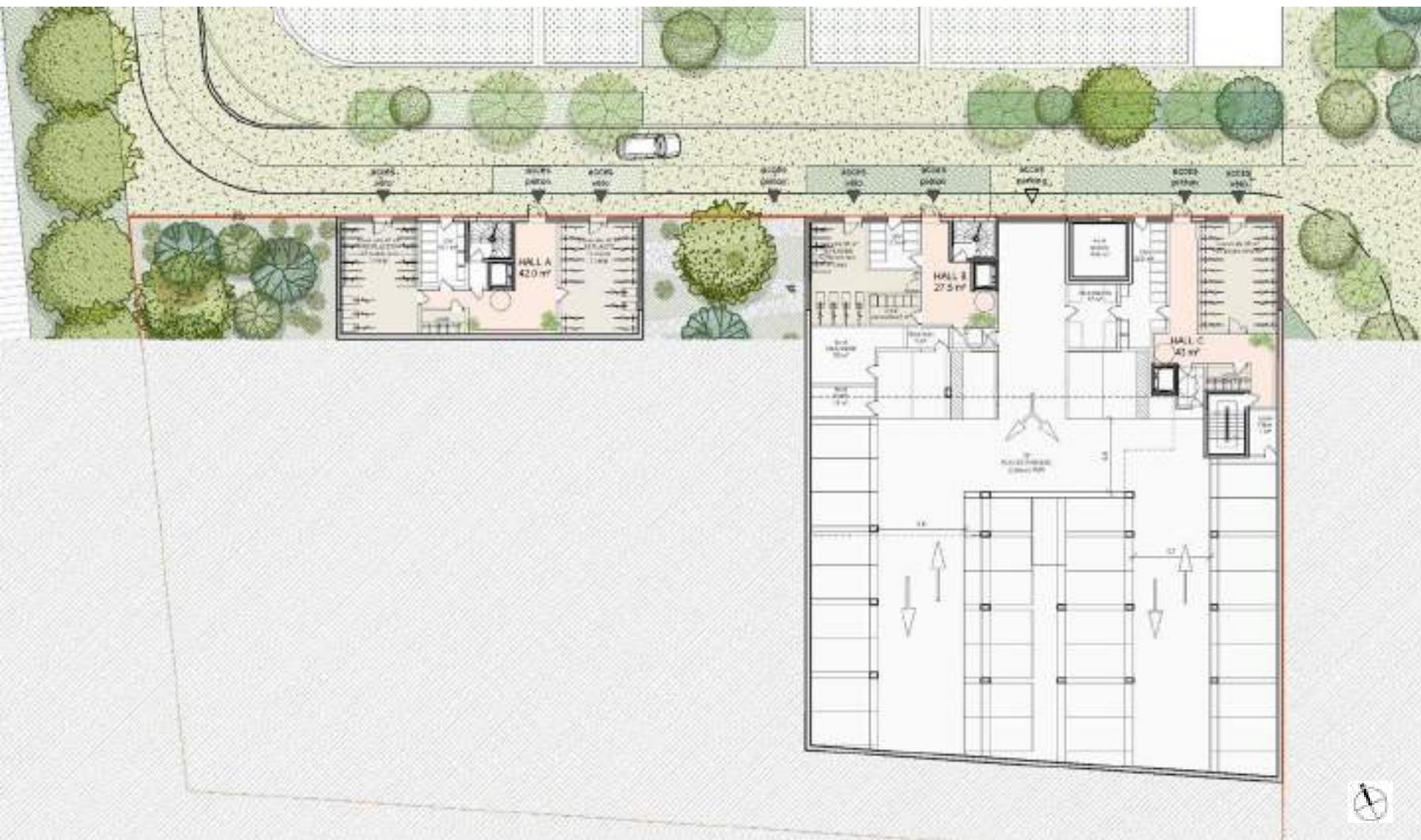








ANNEXES





Aménagement • Construction • Conseil





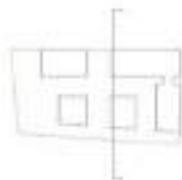


























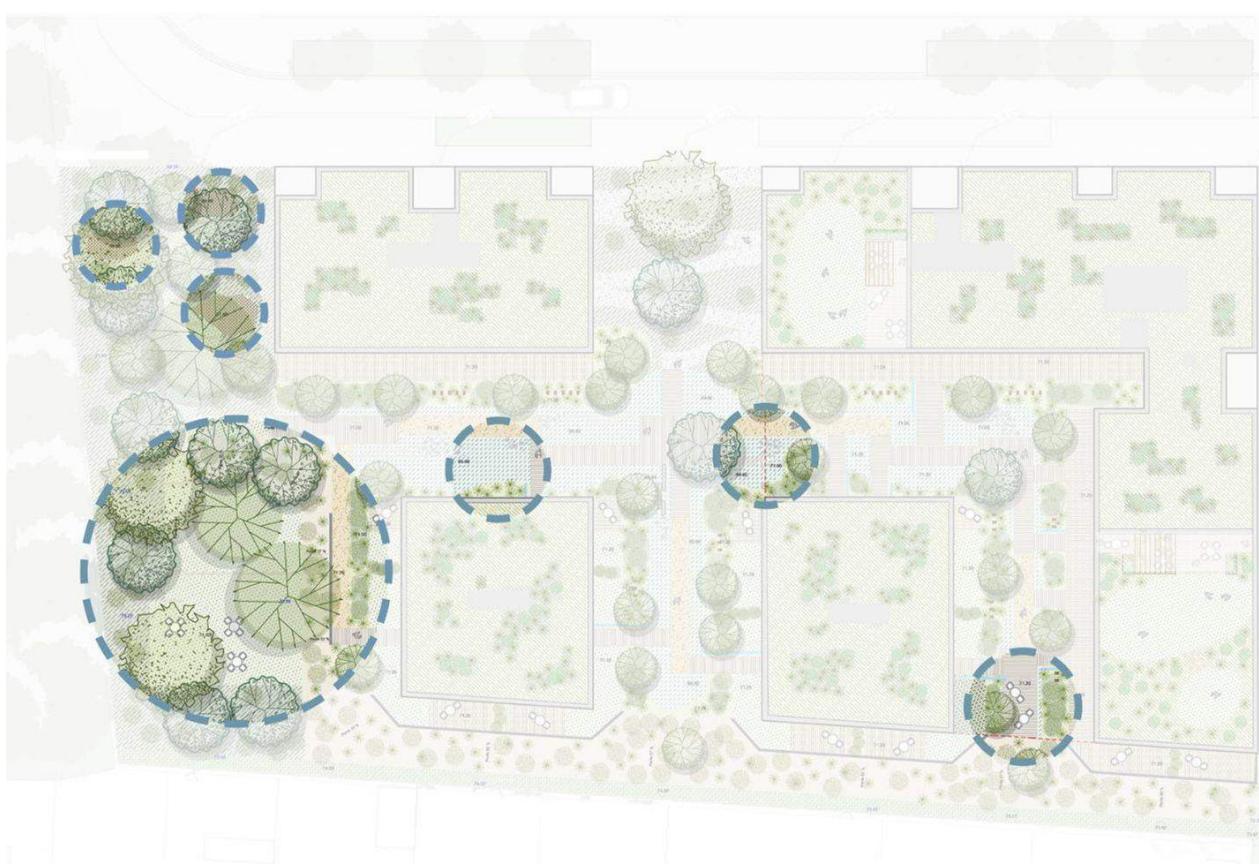
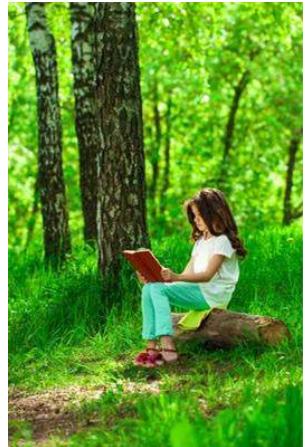


Transparence
escaliers:
panneau Danpalon

Le partage



La détente



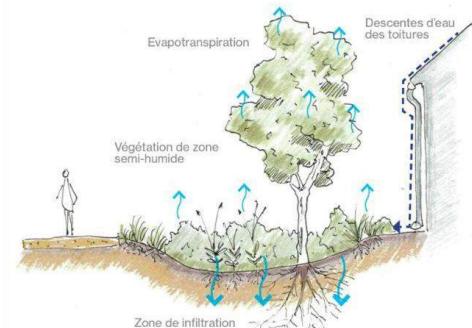
Le sport et le jeu



Infiltrer des pluies centennales



PRINCIPE DU JARDIN DE PLUIE :



- Jardin de pluie infiltrant >60cm - sur 2 ha/m²
- Jardin de pluie de rétention (sur dalle) >20cm sur 1 ha/m²
- Espace végétalisé de rétention (sur toiture) sur 625 m²
- Sens de ruissellement des EP selon la pente
- Constituants stables des EP

Le contexte écologique



www.sequano.fr



 **sequano**

Aménagement • Construction • Conseil

 **Ville de Romainville**

 **Est Ensemble**
Grand Paris
Pour le climat
et la justice sociale!