

Réunion d'information

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

Mercredi 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



Principes d'aménagement du secteur Coteau



Principes d'aménagement du secteur Coteau

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

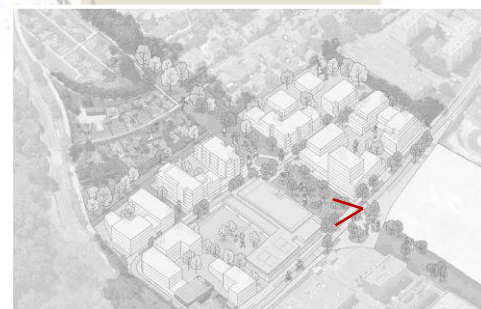


Principes d'aménagement du secteur Coteau

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

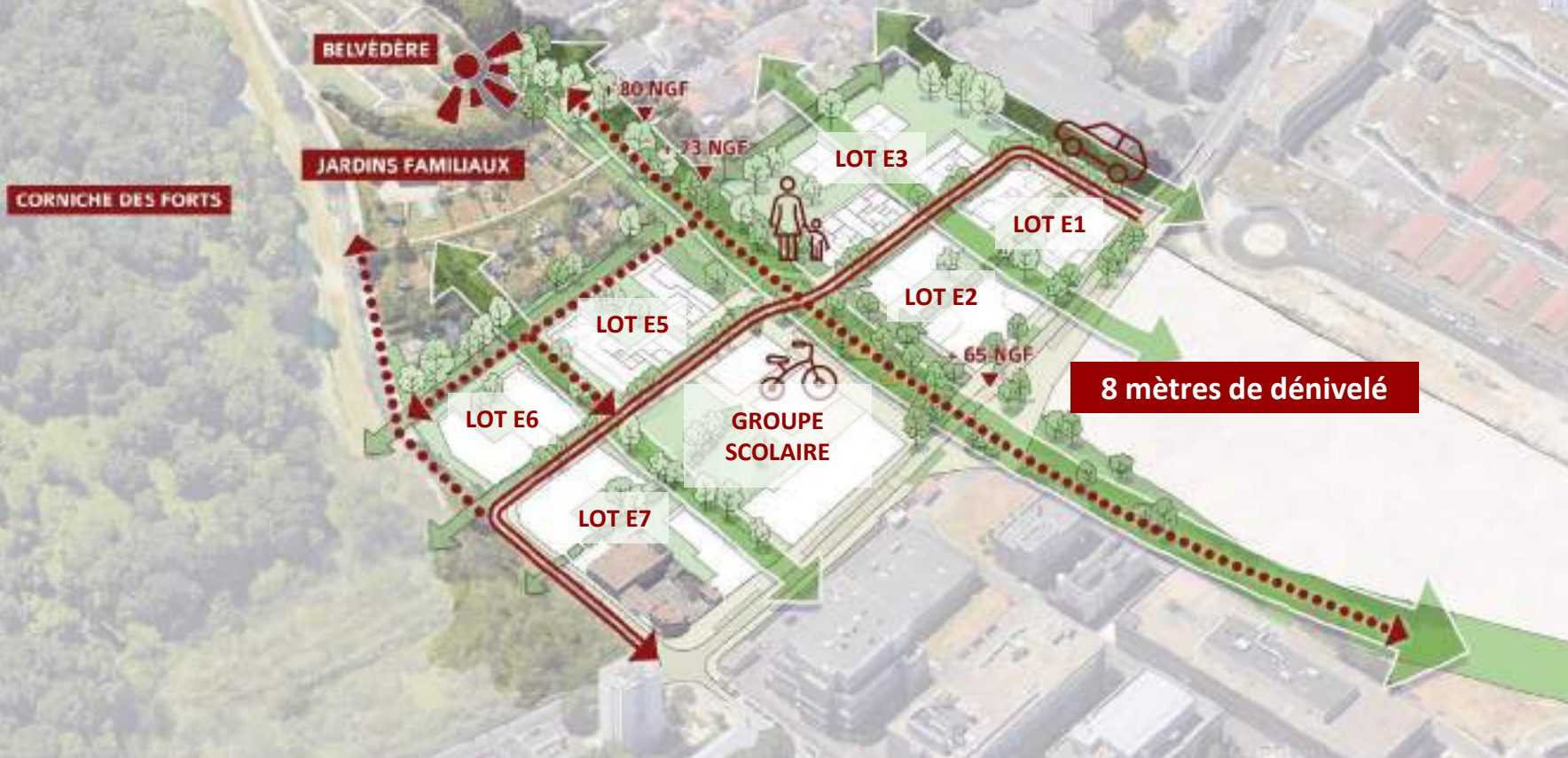


Principes d'aménagement du secteur Coteau



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



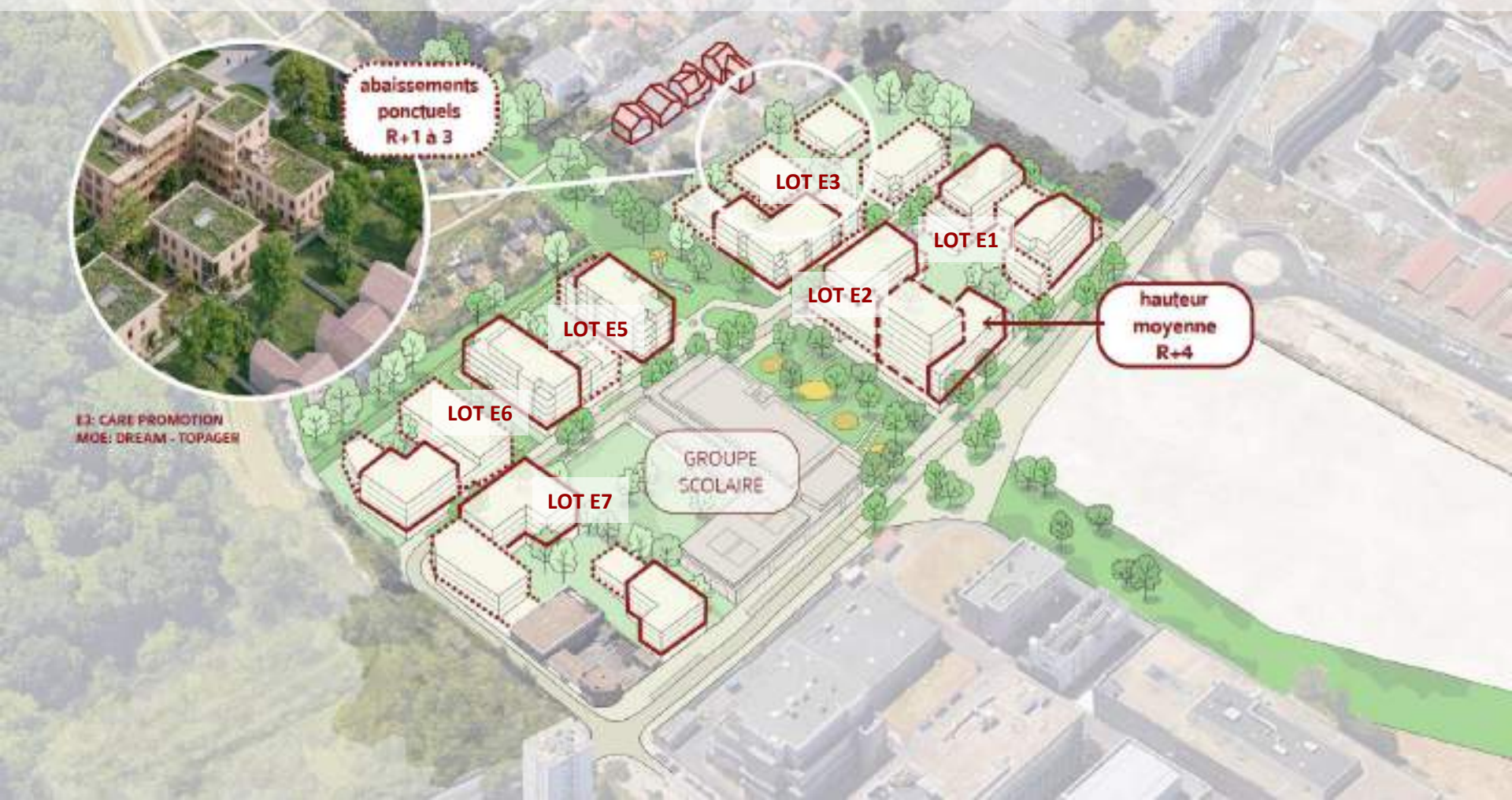
Principes d'aménagement du secteur Coteau

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



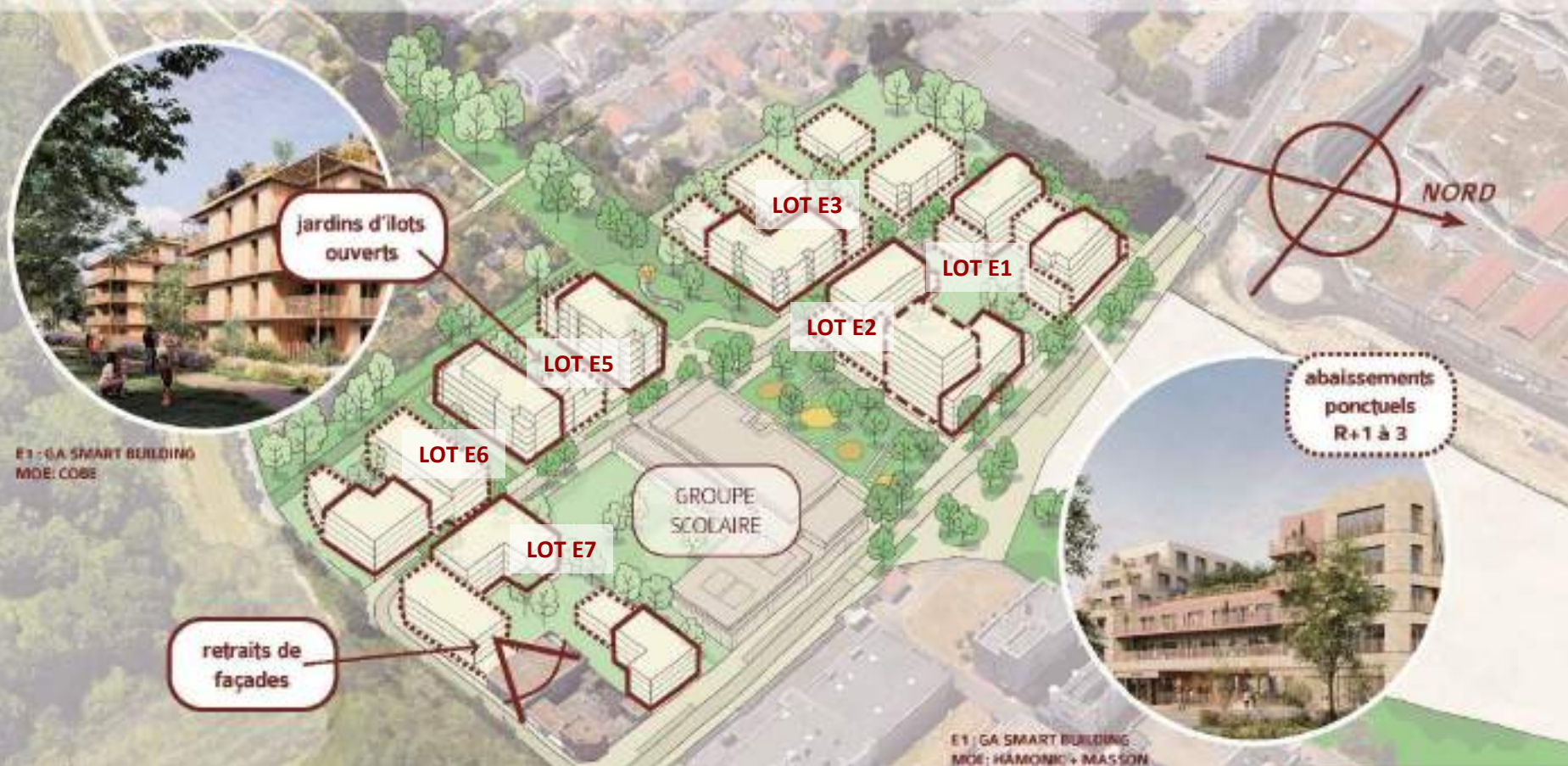
Principes d'aménagement du secteur Coteau

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



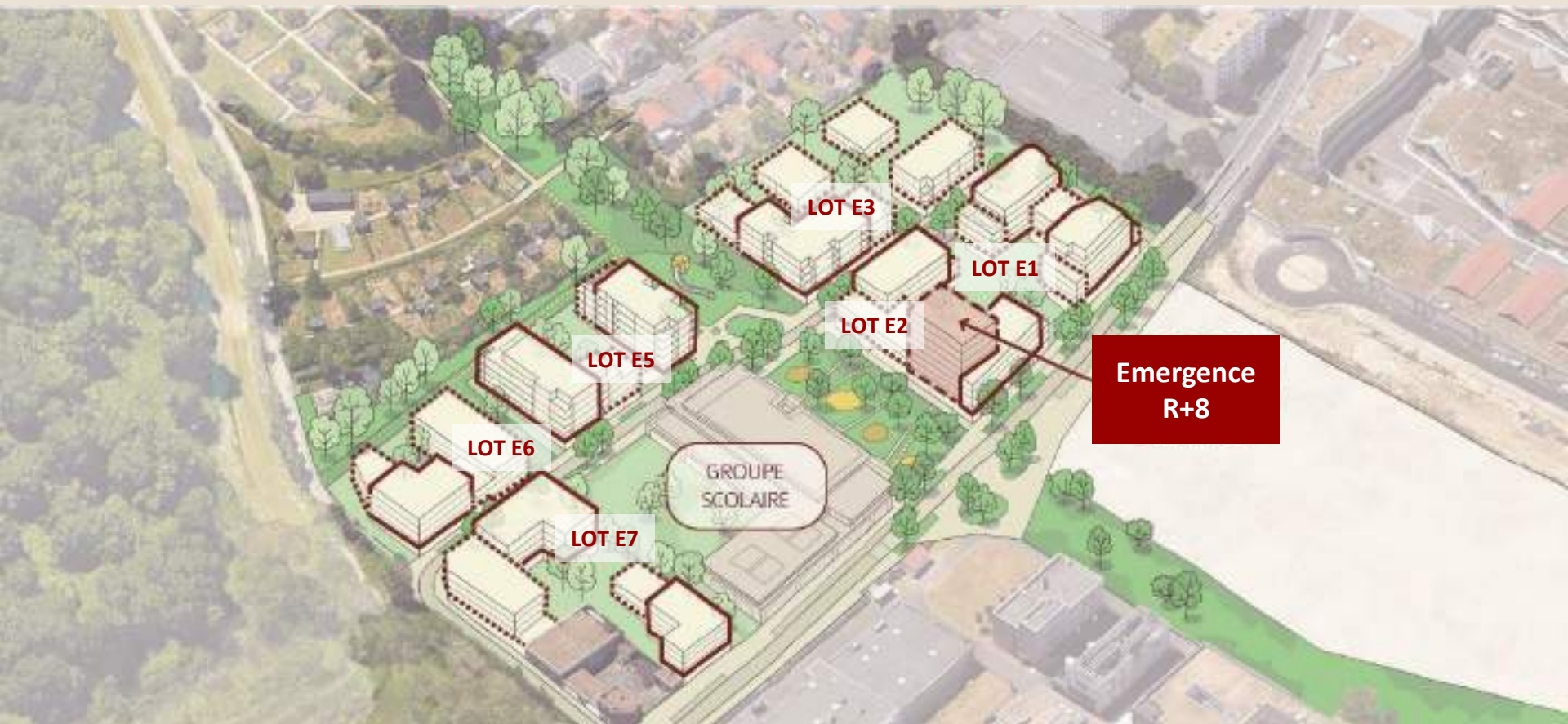
Principes d'aménagement du secteur Coteau

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



Principes d'aménagement du secteur Coteau

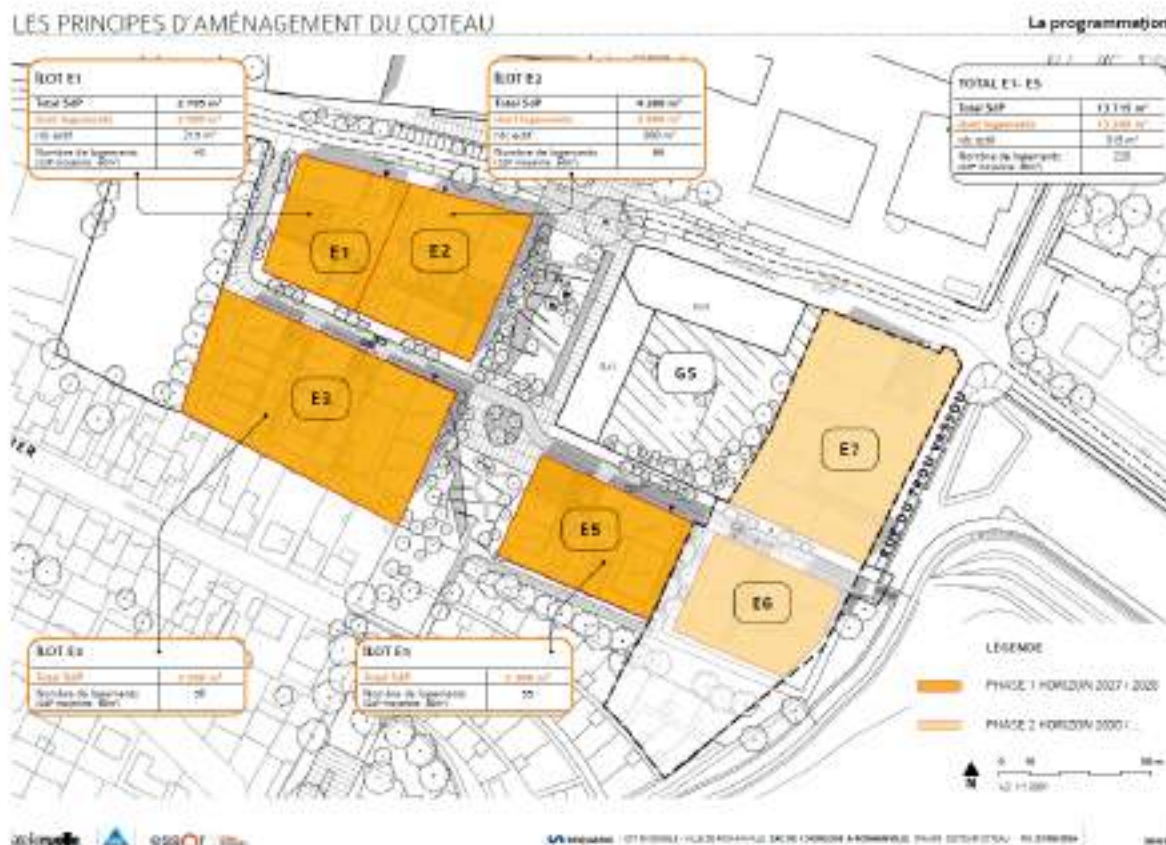
3^{ème} règle : apporter de la variété architecturale et découper la ligne de ciel



Un projet maîtrisé et encadré

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

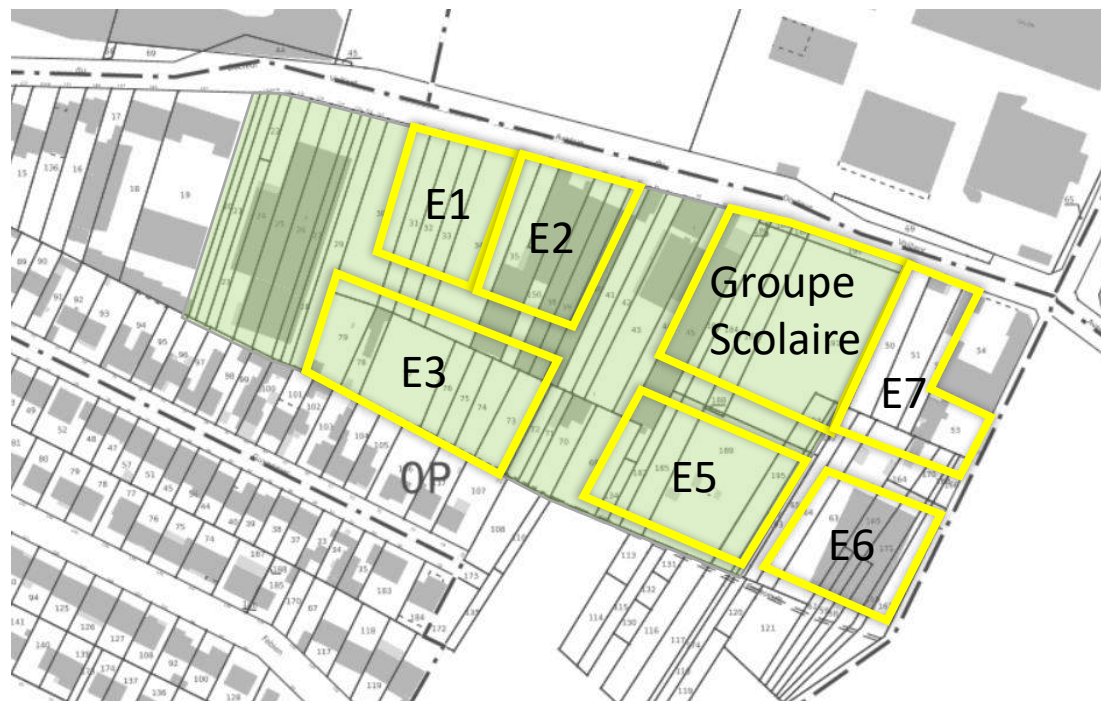
1. Maîtrise **foncière**
2. Maîtrise par **les outils de la ZAC**
3. Maîtrise **réglementaire**



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

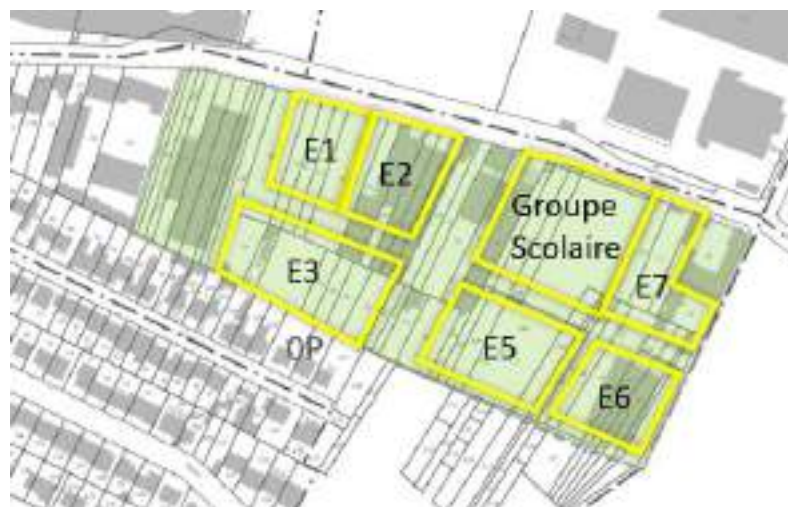


Parcelles en cours de maîtrise foncière publique (ville, Séquano, EPFIF)

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 cœurs d'îlots.

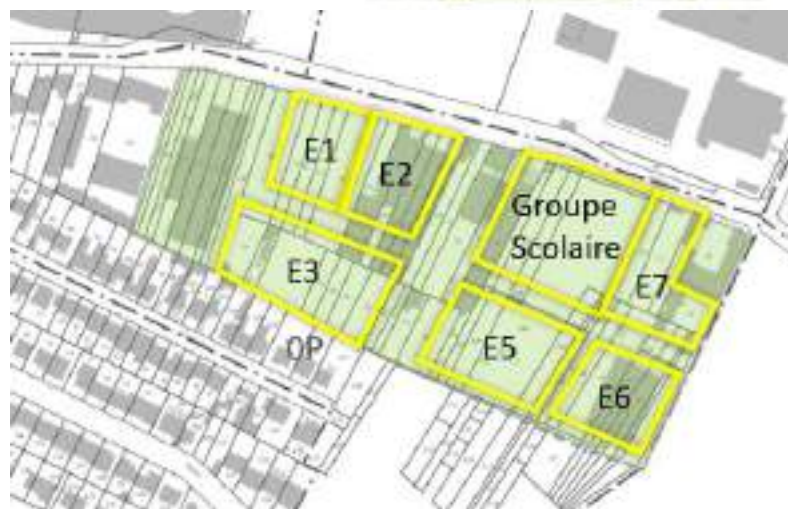


■ Périmètre de l'encadrement réglementaire

Un projet maîtrisé et encadré

III. Maîtrise par les différents outils de ZAC :

- Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE)
 - 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...



■ Périumètre du CPAUPE / Fiches de lots

Le secteur Coteau : des architectures végétales et bas carbone

pour atteindre l'exigence du
PLU Est-Ensemble:

RE 2020 - seuil 2028

structures bois

enduits à la
chaux

sous-faces en
bois

maxibrique

brique de ré-
emploi

...



ARCHE HEMAR



ARCHE DREAM



ARCHE COBE



ARCHE HARMONIE + 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

Lot E5 – GA / CoBe



Groupe scolaire / Hema



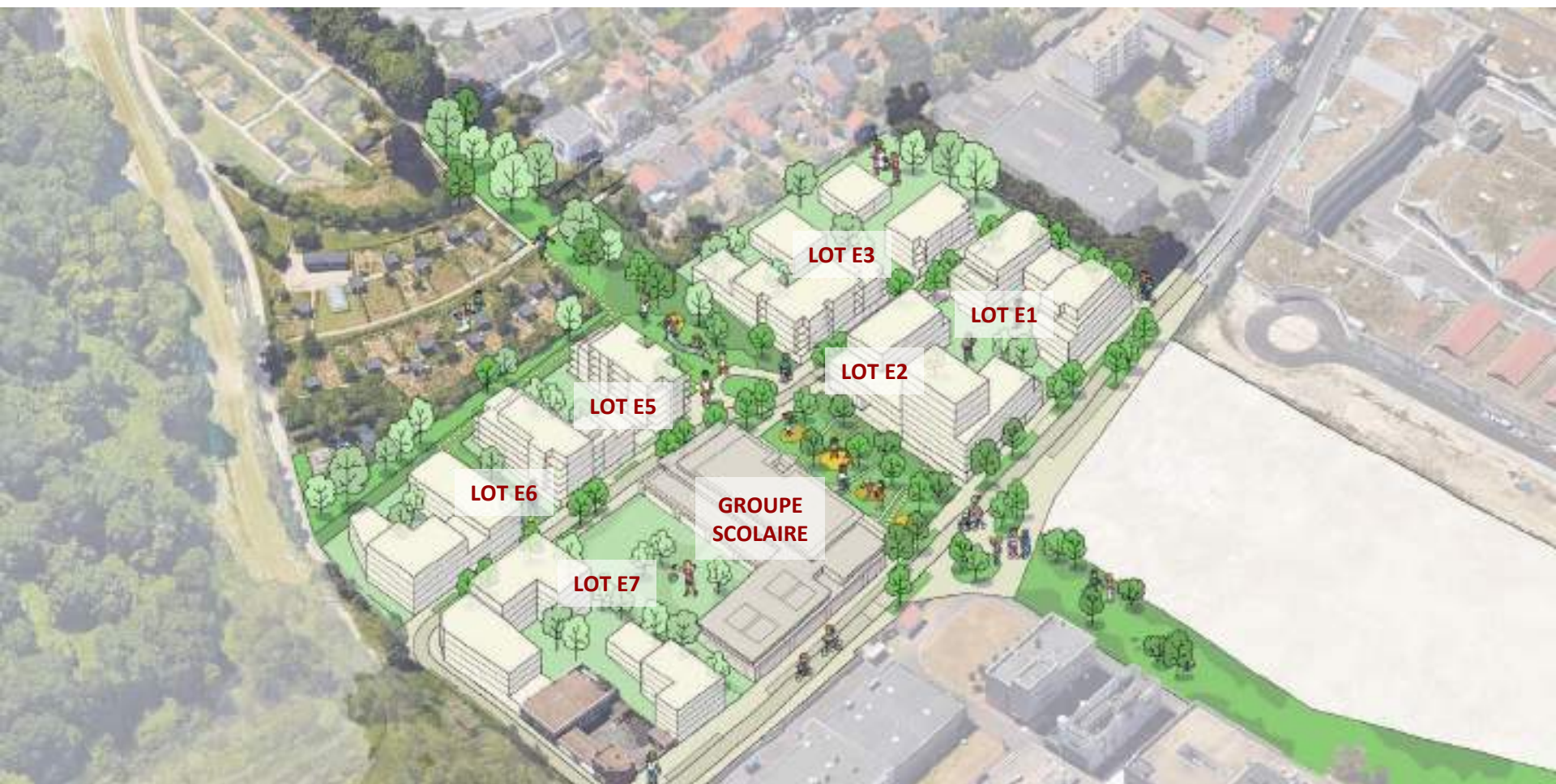
Lot E2 – I3F / Tolila Gililand



Lot E1 – GA / Hamonic+Masson



Principes d'aménagement du secteur Coteau



2. Planning global

Planning global secteur Coteau

[illegible]

Démolition Coteau Est

Démolition Coteau Ouest

Groupe scolaire (MO ville)

Lots E1-E3-E5

- Dépôt PC
- Travaux

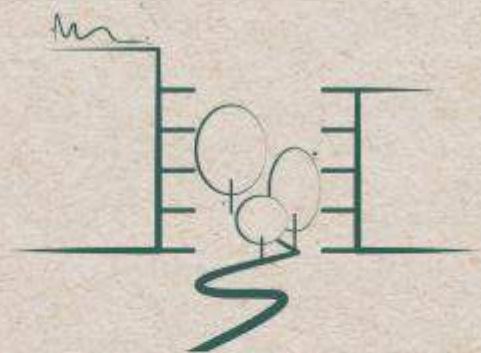
Lot E2

- Dépôt PC
- Travaux

Espaces publics

- Etudes / Appels d'offres
- Concertation
- Travaux

3. Présentation du projet du lot E3



ZAC DE L'HORLOGE - LOT E3

BOSKA

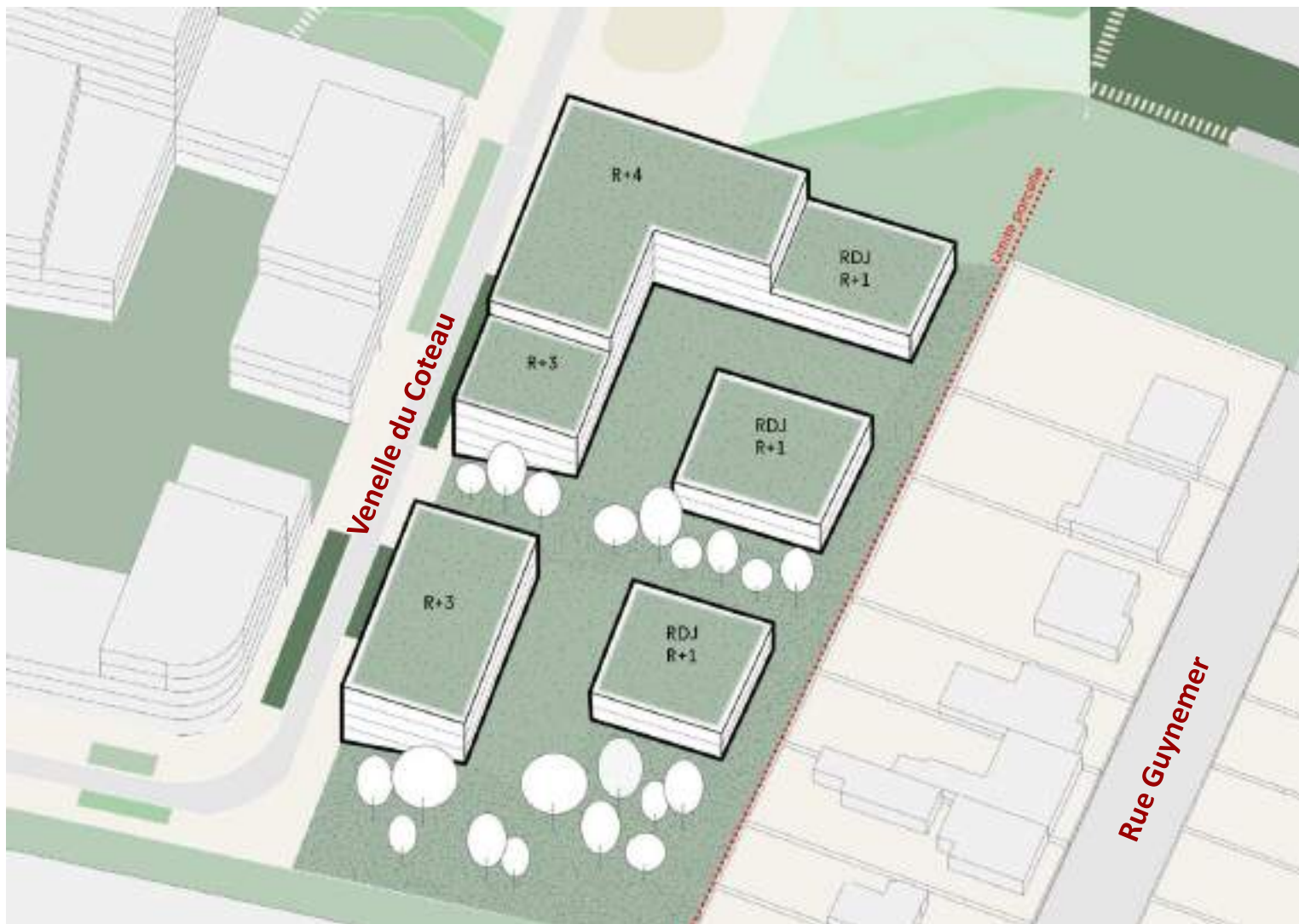
ROMAINVILLE

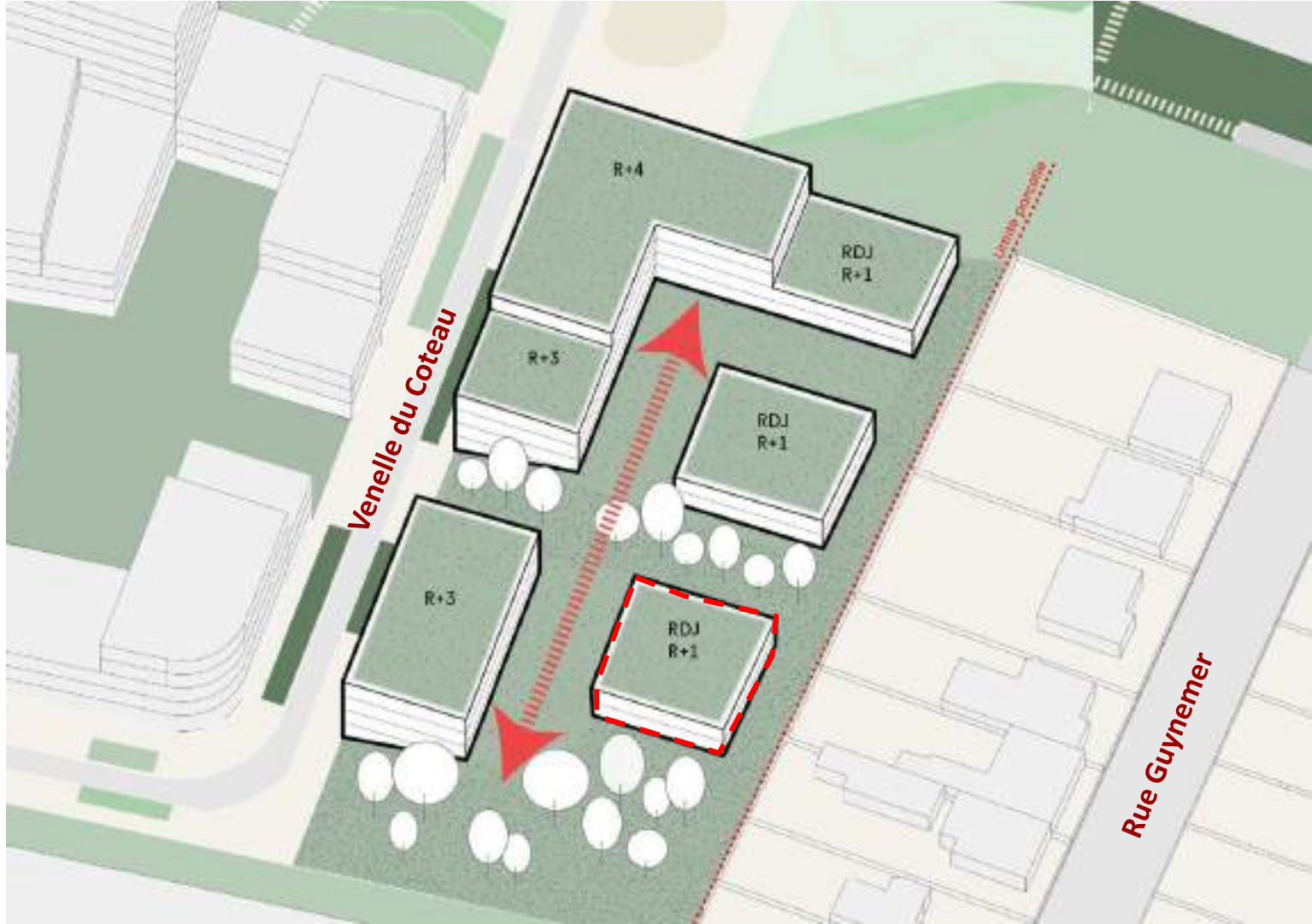
26 novembre 2025

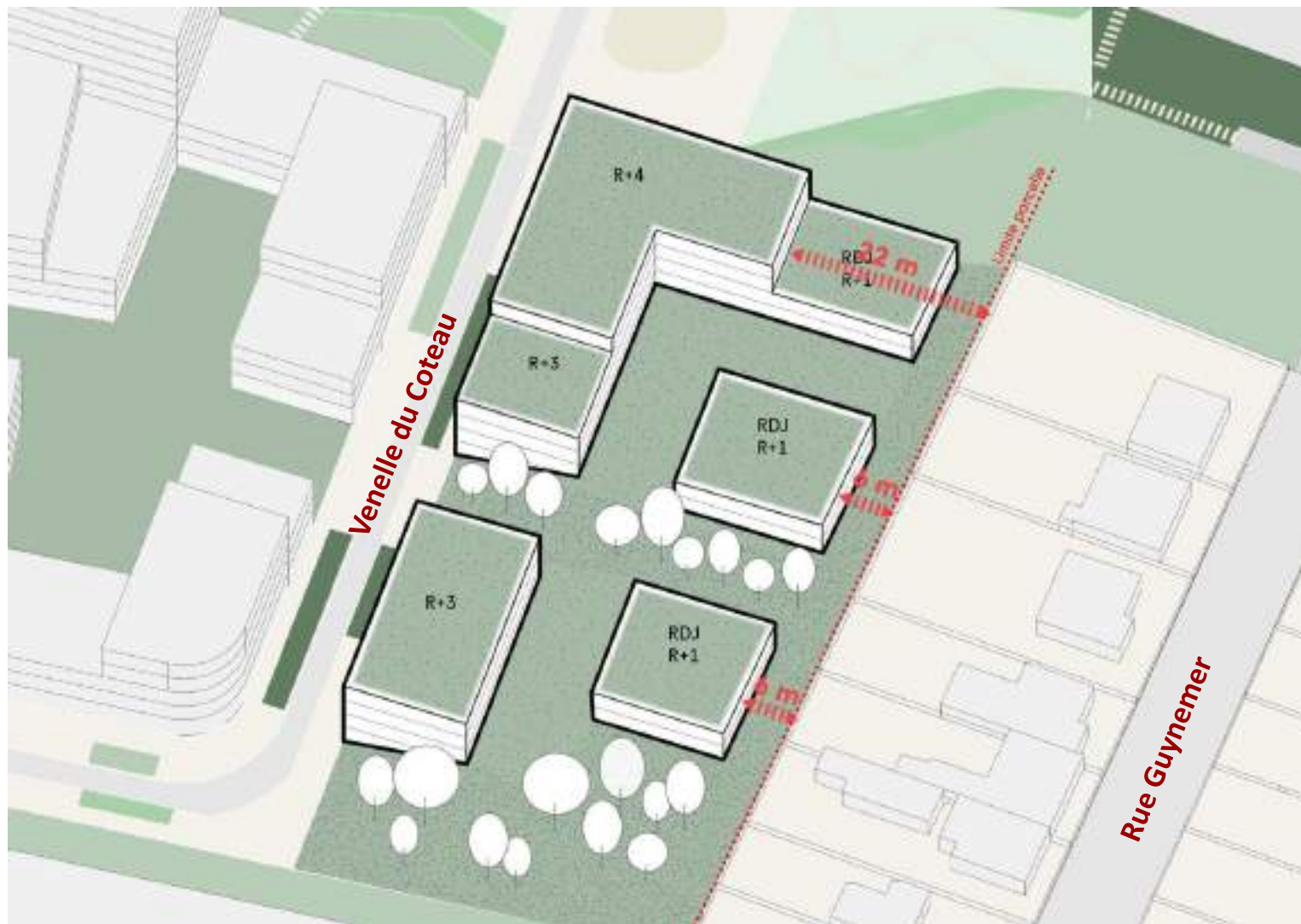
Hotel de Ville - Romainville

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

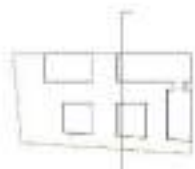














Vue depuis la venelle du Coteau



Vue depuis l'angle venelle du Coteau / futur jardin



Vue depuis le cœur d'îlot

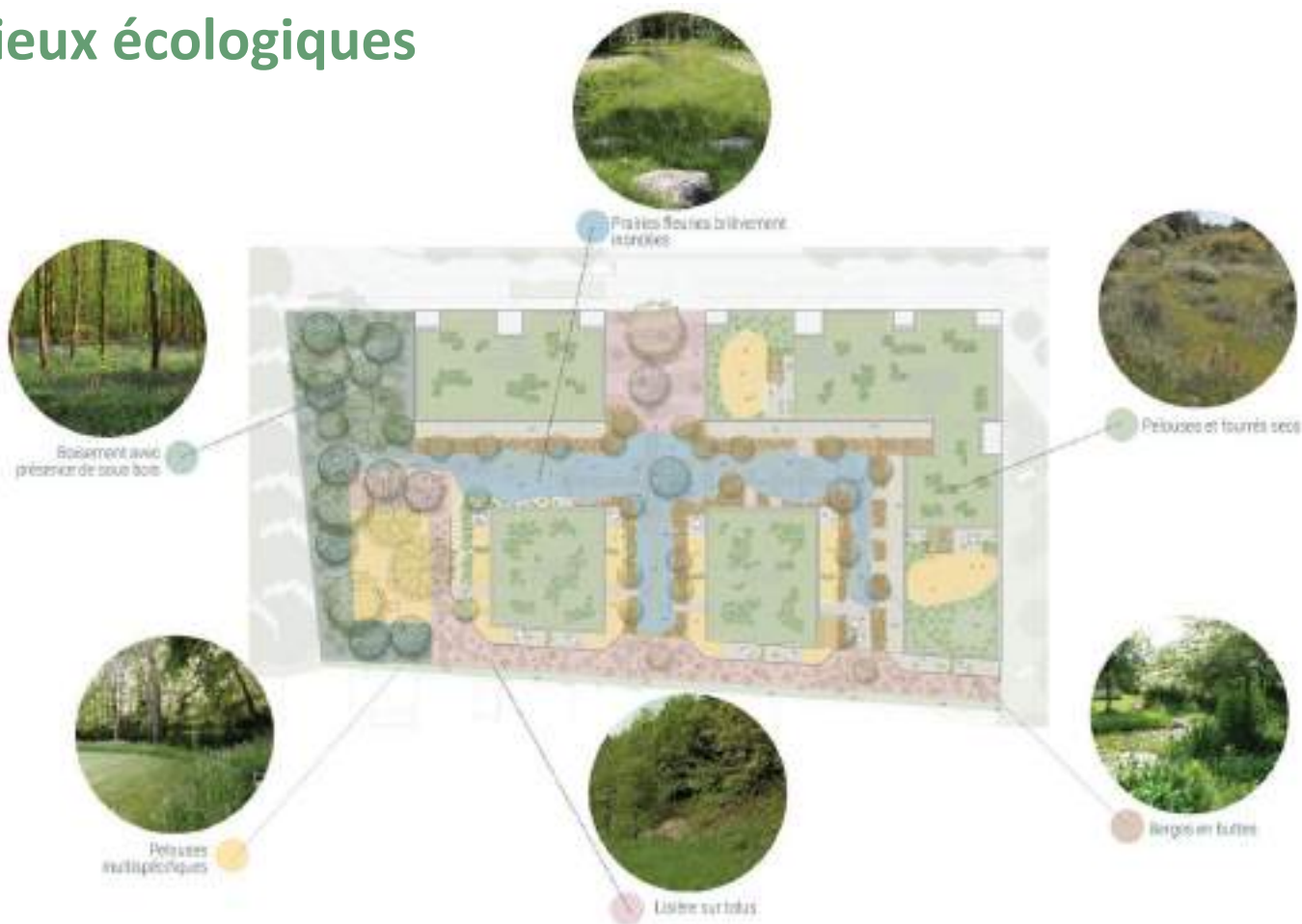
Le paysage



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

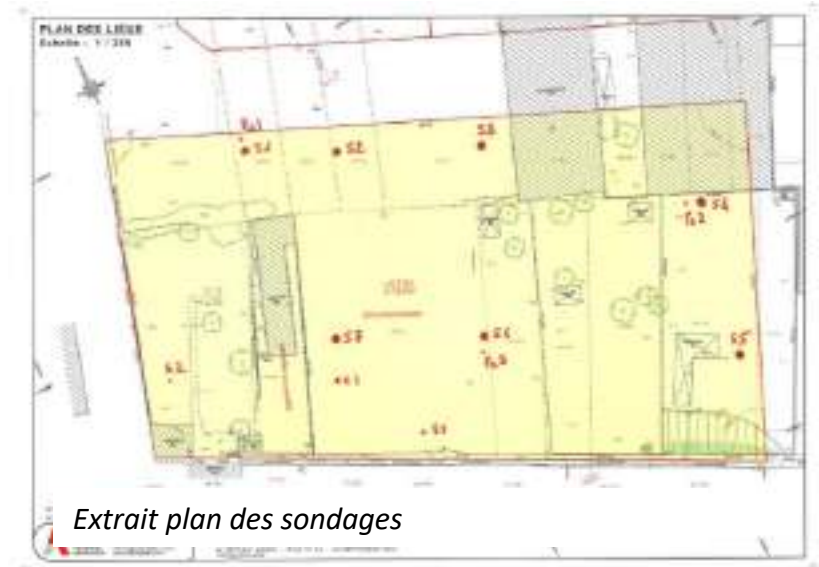
Plusieurs campagnes de sondages (10, 12, 25m de profondeur ont été réalisées pour étudier finement l'état des sols et adapter le mode constructif en fonction :

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



Sente des Corboeufs

Etat futur de la sente

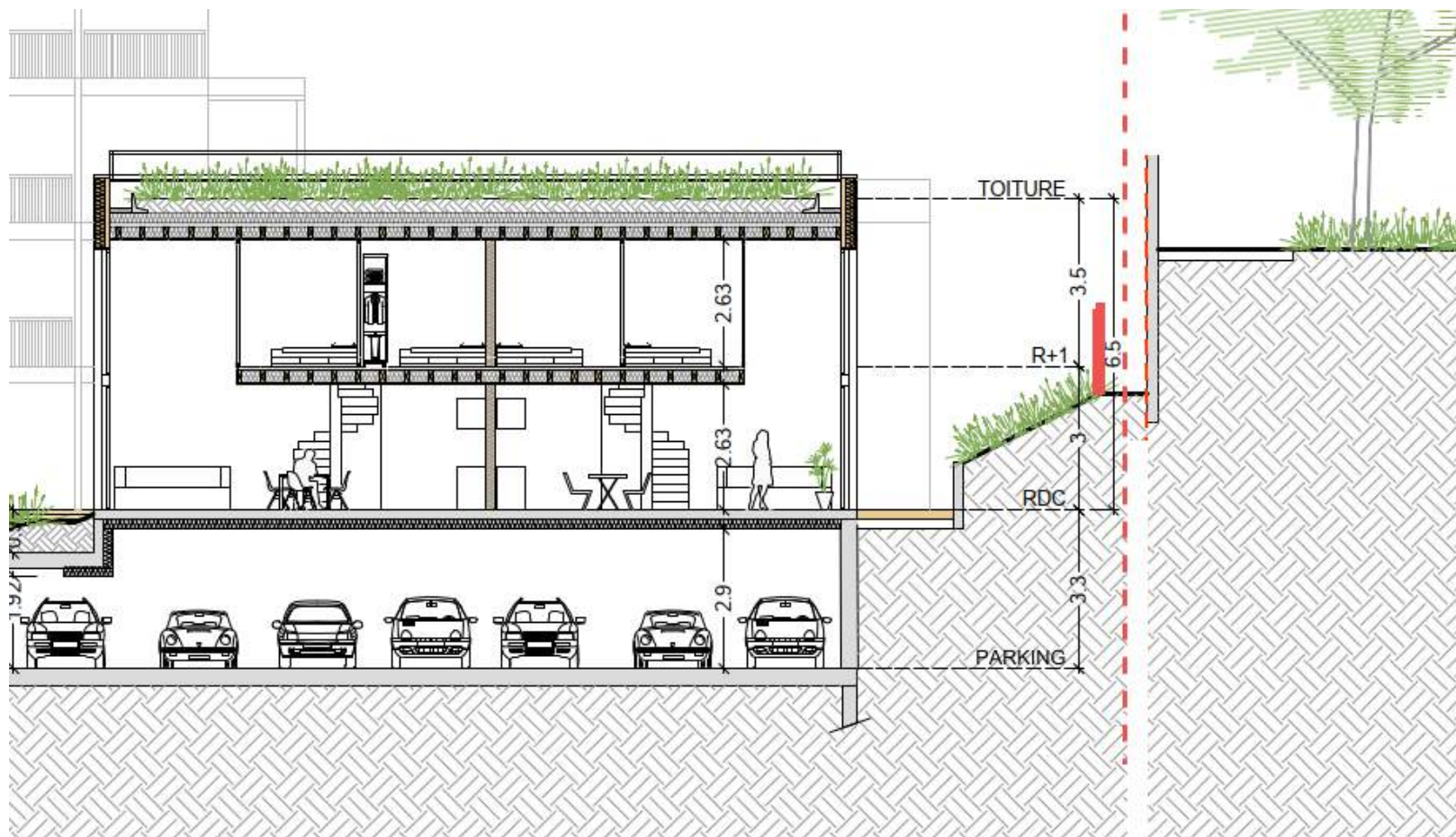
- fermée au public
- accessible via un portillon d'accès entretien situé en limite EST du lot, et dont la clé serait conservée par le syndic du lot E3
- Entretien de la sente à la charge du futur syndic du lot E3
- Accessible pour les pavillons uniquement dans le cadre de l'entretien du mur de soutènement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



ZAC de l'Horloge

Aspirin in Doctor's Offices

Lot 53

CADASTRE: section F 8° 30p, 0m, 00p, 00p, 34p, 30p, 38p, 39p, 40p, 72p, 73p, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 100p

SUPERFICIE INDICATIVA : 3 731m²

PLAN DE CESSIION

doi:10.1017/S002229240000193

DATE	2013/02	13/02/13
------	---------	----------

5.3

D. 13818-23 / 140179

20 SEPTEMBER 1964

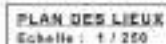
© 2000 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 247: 391–398



1. 2019年12月31日
 2. 2020年1月1日
 3. 2020年1月2日
 4. 2020年1月3日
 5. 2020年1月4日

800-441-2222
 800-441-2222
 800-441-2222
 800-441-2222
 800-441-2222

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1039-1043.



Résultats

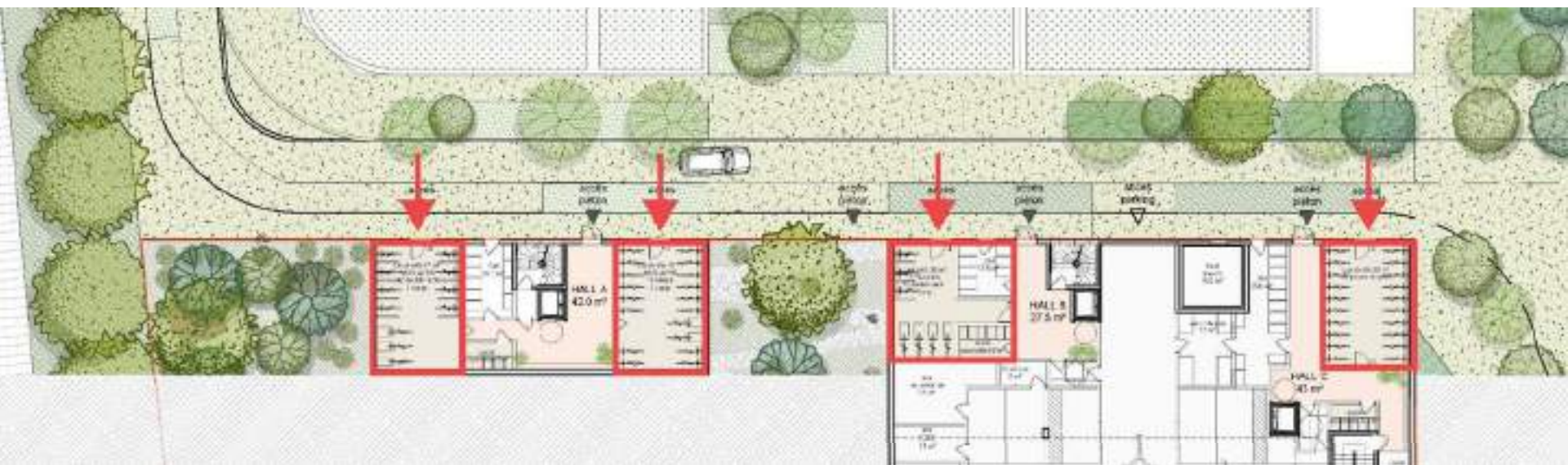
- Remblais/colluvions argilo-marneuses plastiques jusqu'à 6 ou 8 m de profondeur;
- Au-delà, marnes gypseuses compactes avec passages altérés/dissolutions ponctuelles entre 6,9 et 15,5 m de profondeur.
- Pas de carrière de gypse;
- Pas d'eau jusqu'à 10 m. Circulations superficielles possibles au sein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



































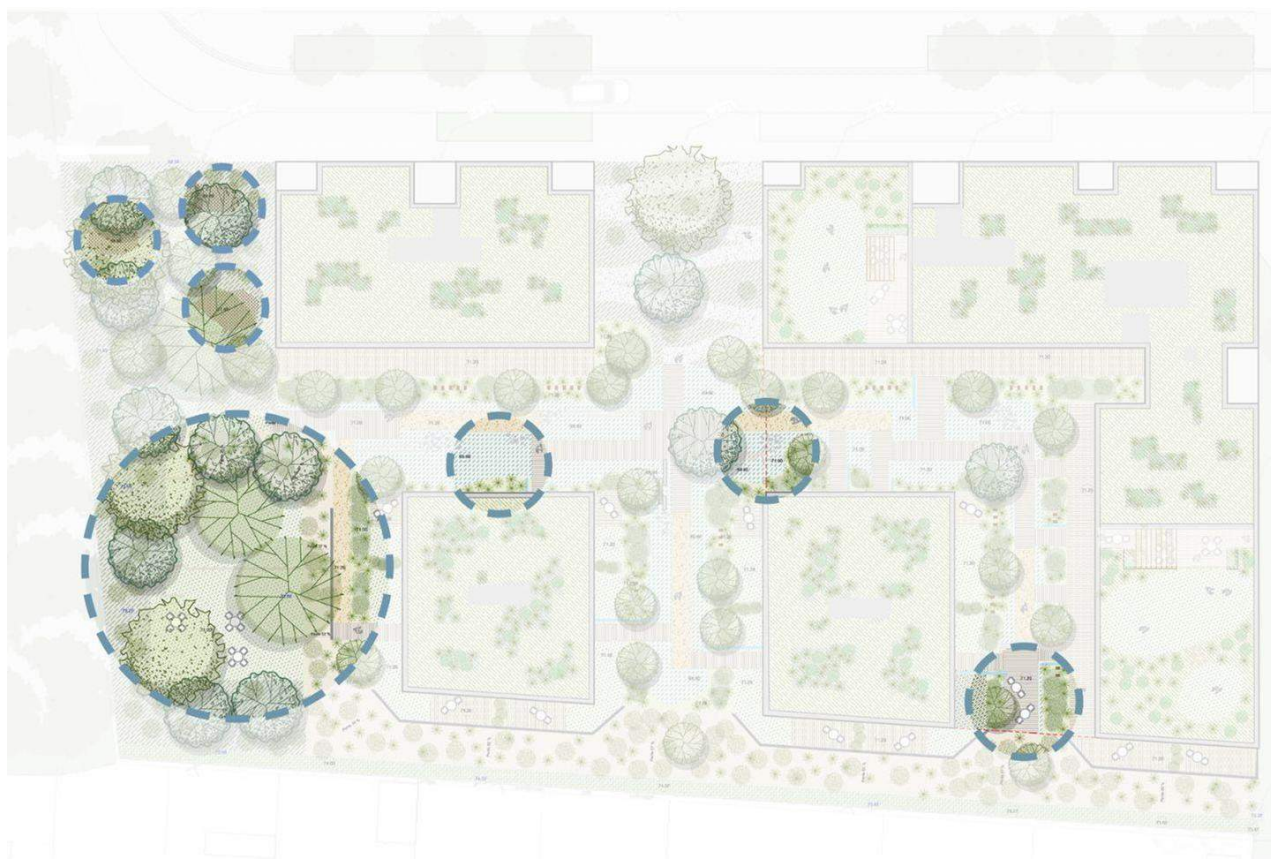


Transparence
escaliers:
panneau Danpalon

Le partage



La détente



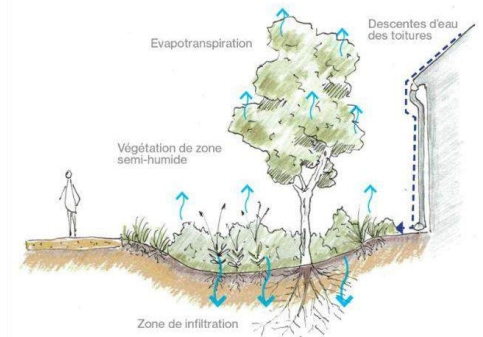
Le sport et le jeu



Infiltrer des pluies centennales



PRINCIPE DU JARDIN DE PLUIE :



- Jardin de pluie infiltrant - 40cm - sur 200 m²
- Jardin de pluie de rétention (sur dalle) - 20cm sur 100 m²
- Espace végétalisé de rétention (sur toiture) sur 625 m²
- Sens de ruissellement des EP selon la pente
- Canaux stabilisés des EP

Le contexte écologique



www.sequano.fr



Aménagement • Construction • Conseil

