

# FICHE DE LOT A

## Ilots Nord-Cité de l'Étoile

### GRAND QUADRILATÈRE

VILLE DE BOBIGNY  
EST ENSEMBLE  
MARS 2025



ATELIERS 2/3/4/ + SARECO

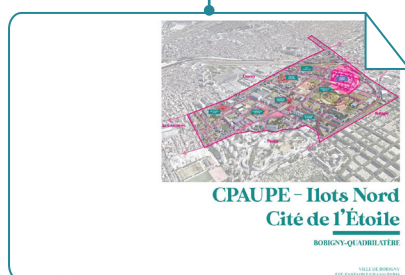
# MODE D'EMPLOI

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Est Ensemble



Février 2020

## Cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales



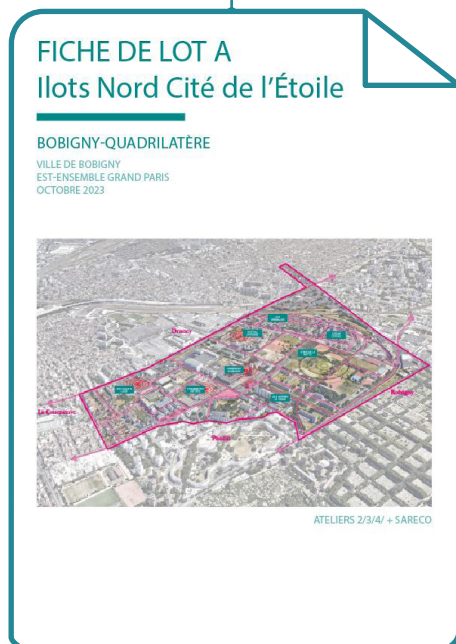
Février 2025

## Charte de la Construction pour une ville durable



Décembre 2022

## Fiches de Lot + Prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales propres à chaque lot



Mars 2025

## Le présent document a pour fonction :

- D'affirmer les intentions et exigences à l'échelle urbaine et architecturale, en matière de qualité spatiale, fonctionnelle, environnementale et visuelle.
- De proposer des principes volumétriques (implantation, hauteur, épaulement, ...) cohérents avec la composition urbaine, la prise en compte du voisinage, l'environnement naturel et l'ensoleillement.
- De garantir la qualité de mise en œuvre, des accès, des distributions, du confort intérieur, des vues, etc.
- De garantir la pérennité des constructions, de veiller aux détails, et à l'intégration des éléments techniques etc.
- De veiller au respect de la programmation générale du projet urbain.
- De fixer les invariants propres à chaque lot et ainsi garantir une cohérence d'ensemble.

*Les principes, préconisations ou invariants relatifs aux cellules de rez-de-chaussée actif décrites en annexe de la présente fiche de lot sont le résultat de l'étude conduite par les bureaux d'études Urbanova et Bérénice pour Est Ensemble sur le RDC actif en QPV, dont le zoom sur les Ilots Nord s'est conclu avec les orientations formulées lors du comité de pilotage du 06/03/2025 en présence des élus de la Ville de Bobigny.*

# SOMMAIRE

## A. IDENTITÉ DU LOT

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Le lot dans le projet urbain | 02 |
| Philosophie du lot           | 04 |
| Caractéristique du lot       | 05 |

## B. PRESCRIPTIONS URBAINES

06

## C. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

08

## D. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

10

## ANNEXES

12

# A

# IDENTITÉ DU LOT

## 01

## LE LOT DANS LE PROJET URBAIN

Le Lot A fait partie d'un ensemble de 3 lots, qui forment les îlots Nord de la Cité de l'Étoile.

Cet ensemble de logements qu'est la Cité de l'Étoile, appartenant à Emmaüs Habitat et achevé en 1963, a fait l'objet d'un programme de rénovation avec l'ANRU. Un projet de réhabilitation et de résidentialisation a été mené depuis 2015 par l'agence d'architecture Ellipse. Celui-ci s'accompagne d'un projet de remaniement des espaces publics mené par l'agence Catherine Tricot.

Les îlots Nord sont délimités au Sud par le mail Simone de Beauvoir, récemment aménagé, qui s'accroche sur la rue Romain Rolland par une placette ; et au Nord par la rue de la Voie Lactée, qui n'a pas encore été

aménagée.

Pour le renouvellement urbain de ces îlots, les bâtiments E et F ont été démolis, respectivement en 2023 et en 2024. Un certain nombre d'arbres existants seront conservés dans le projet.

Le projet d'ensemble sur les îlots Nord prévoit 14 750m<sup>2</sup> de SDP de logements, et 855 m<sup>2</sup> de SDP de commerces, activités ou services, qui s'implanteront en rez-de-chaussée le long du mail Simone de Beauvoir.



Plan masse



Limite de l'opération

Limite du lot A



Arbres abattus



Arbres conservés



Emprise des barres démolies de la Cité de l'Étoile

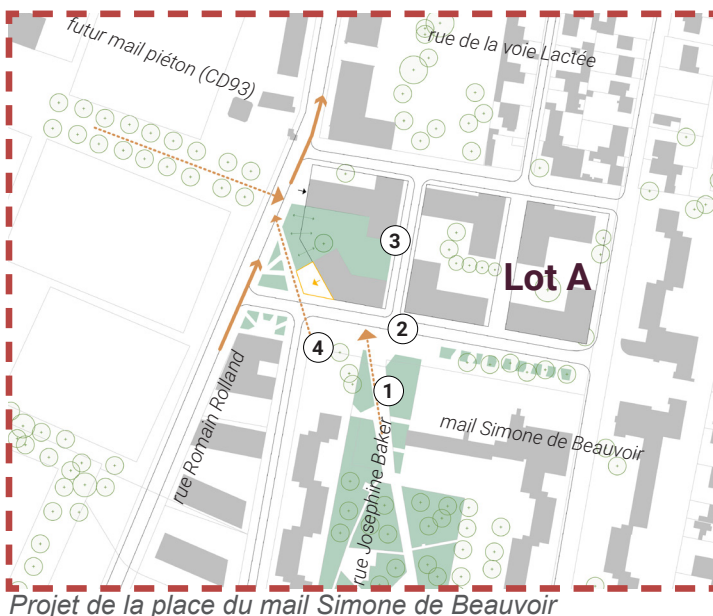
## SITUATION URBAINE DU LOT A

Le lot A se situe à l'Ouest des îlots Nord, il s'articule avec la rue Romain Rolland, axe majeur du quartier, et le mail Simone de Beauvoir. À l'angle de ces deux axes sera aménagée une placette, qui marquera l'entrée du quartier, et se place dans le prolongement du cheminement piéton qui traverse le cœur de la Cité de l'Étoile rénovée. Au-delà de la rue de la Voie Lactée, il fera face au groupe scolaire Jean Grémillon Barbusse sur sa frange Nord.

Cette position charnière confère à ce lot un rôle particulier d'accroche urbaine, notamment sur son angle Sud-Ouest, qui accueillera un RDC actif (commercial, d'activités ou de services) de 245m<sup>2</sup> de SDP en lien avec le mail et la placette.

Le bâtiment F qui se situait sur l'emprise de l'îlot a été démoli au S2 2023.

Un arbre de judée existant est conservé dans le cadre du renouvellement urbain du lot, il sera visible depuis l'espace public et bénéficiera aux futurs logements.

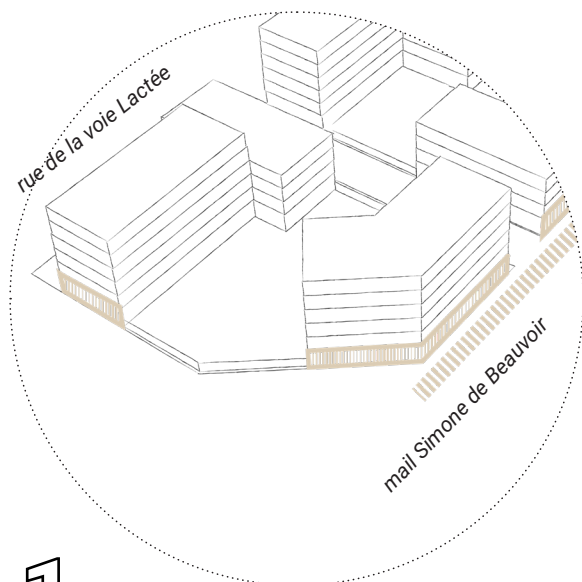


- ① Relier le mail du Stade départemental de La Motte au square du Carré Rouge.
- ② Offrir un espace minéral devant le RDC actif pour de potentielles terrasses ou autre appropriation de l'espace.
- ③ Prolonger la végétation du cœur de Lot A sur l'espace public. Effet de continuité visuelle + intégration de la clôture.
- ④ Répondre au dessin paysager existant pour avoir une cohérence urbaine, vis-à-vis du parvis de la Maison de Quartier.



Angle du mail Simone de Beauvoir et de la rue Romain Rolland (avant la démolition du bâtiment F en 2023)

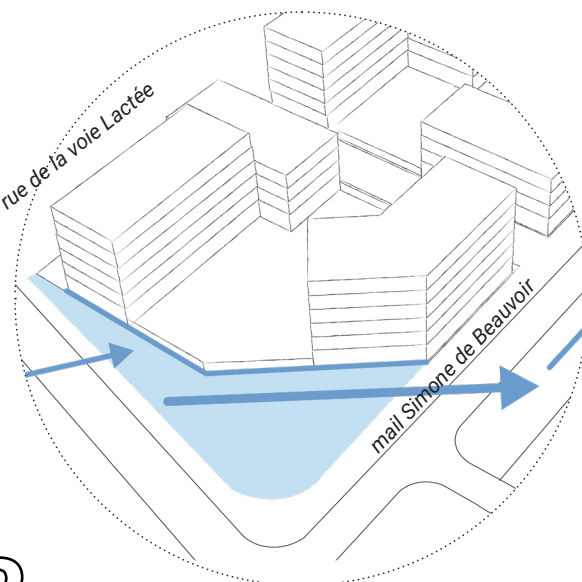
## 02 PHILOSOPHIE DU LOT



1

### TENIR L'ALIGNEMENT SUR LE MAIL SIMONE DE BEAUVOIR

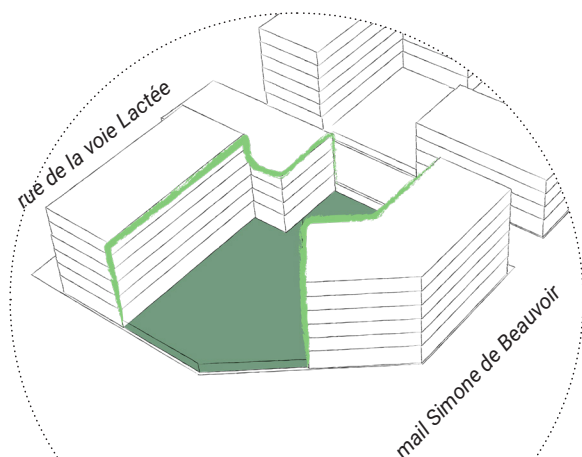
Le mail Simone de Beauvoir doit être maintenu par l'alignement des façades en limite parcellaire. Les rez-de-chaussée sur le mail accueilleront commerce, activité, local vélo ou associatif, tandis que la rue de la Voie Lactée sera plus résidentielle abritant quelques logements et les entrées des parkings.



2

### ARTICULATION DU LOT AVEC LE SQUARE DU CARRÉ ROUGE ET LA PROLONGATION DU MAIL

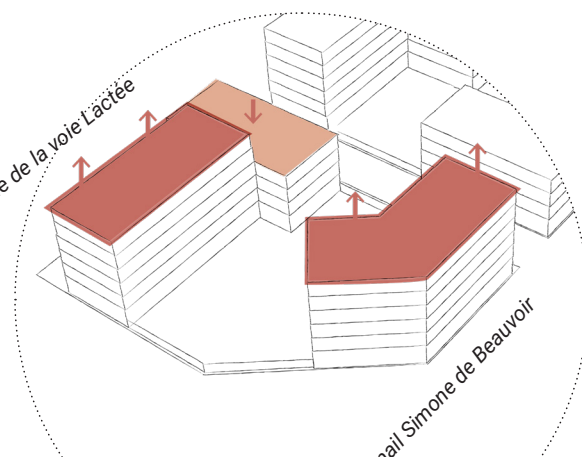
La forme du lot A est biseautée afin de faciliter la liaison du mail au square du Carré Rouge. La place qui va être aménagée en même temps que cet îlot, laisse des espaces minérales pour les RDC actifs et des continuités végétales en lien avec le cœur d'îlot.



3

### GÉNÉRER DES RUPTURES - UNE FAILLE BÂTIS

La fragmentation des volumes en deux corps de bâtiments indépendants permet d'organiser une relation visuelle entre les trois lots différents. Cette césure volumétrique apporte une respiration dans un cœur d'îlot végétalisé et des échappées visuelles par les venelles et la placette.



4

### COMPOSER DES ALTERNANCES DE NIVEAUX

L'émergence s'implante avec une logique d'épannelage des hauteurs, partant du R+3 du bâtiment donnant sur le Parc des Sports et l'école maternelle jusqu'au R+5 de l'édifice donnant sur la placette et le mail Simone de Beauvoir, bâtiment phare des îlots nord.

# 03 CARACTÉRISTIQUE DU LOT

## Emprise :

L'emprise du lot est de 2 850 m<sup>2</sup> (avant bornage)

## Situation du lot :

Ce lot est bordé :

- Au Nord, au-delà de la rue de la Voie Lactée, par le groupe scolaire Jean Grémillon Barbusse
- À l'Est, au-delà de la nouvelle rue créée, par le Lot B
- Au Sud par la Cité de l'Étoile rénovée, au-delà du mail Simone de Beauvoir
- À l'Ouest, au-delà de la rue Romain Rolland, par le Stade départemental de La Motte

## Programmation :

Il est prévu sur l'ensemble du lot A une programmation résidentielle.

Des RDC actifs donneront sur le mail Simone de Beauvoir au Sud et une placette publique à l'angle Sud-Ouest.

Constructibilité maximale :

4 350m<sup>2</sup> SDP de logement

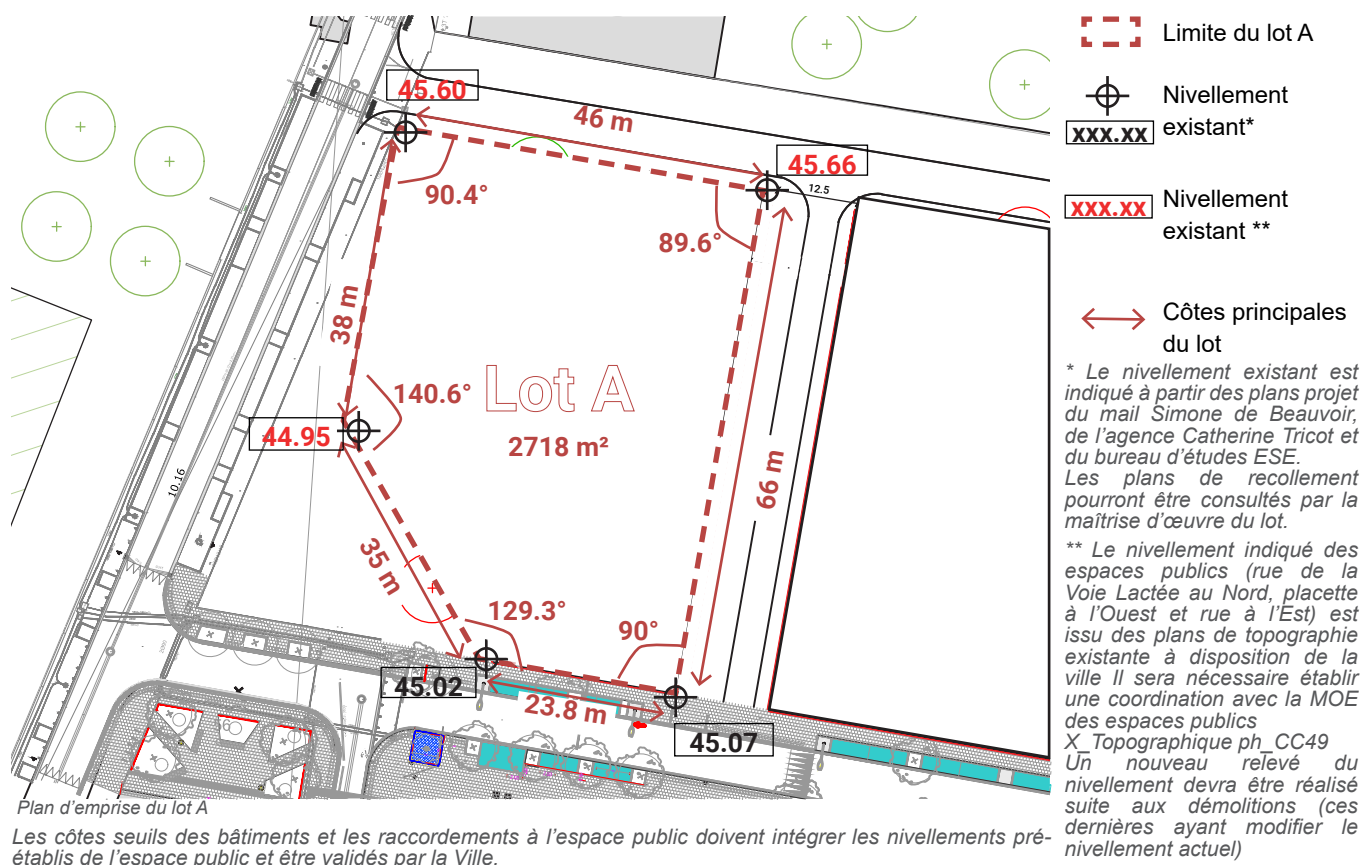
245m<sup>2</sup> SDP de commerces

## Stationnement :

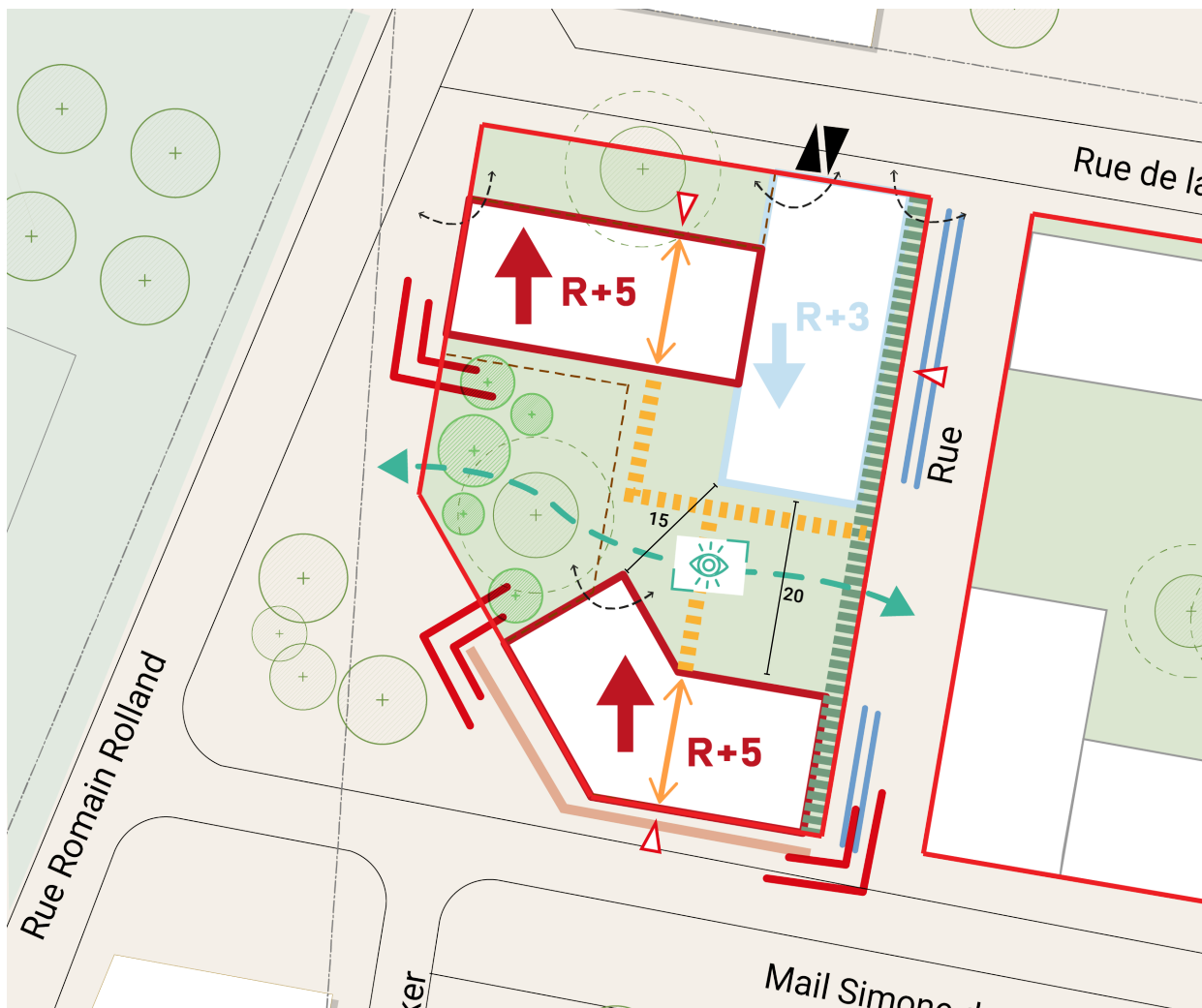
L'ensemble des places de stationnement dédiées à ce lot sont comprises en sous-sol du bâtiment.

Estimation : 67 places\*

\*Ratio de 1 place/logement



# B PRESCRIPTIONS URBAINES



## MORPHOLOGIE

La disposition en quinconce des bâtiments est prescrite, elle permettra :

- D'aménager des vues multiples et qualitatives pour les logements en limitant les vis-à-vis
- D'offrir un rapport bâti-espace public qualitatif

↑ Recherche d'une alternance des hauteurs entre les différents volumes // Une différence de niveau entre les bâtiments

- Gabarit identifié comme émergent en R+5
- Gabarit identifié en R+4
- Gabarit identifié en R+3

## IMPLANTATION ET NIVELLEMENT

### RETRAIT ET ALIGNEMENT

- └ Angle urbain à traiter avec un soin particulier - ouvrir l'angle, proposer une mise en valeur, une transparence
- ||||| Retrait de 2 m par rapport à l'espace public, pour assurer une intimité des logements avec un espace planté // Une surélévation doit être aussi recherchée
- ↔ Respecter les prospects entre les bâtiments
- ↔ Rupture à travailler - permettant une porosité visuelle avec le cœur de lot paysager

## TRAVAIL DU RDC

--- Emprise du parking

— RDC actifs et alignement sur rue

L'objectif des commerces du lot A et d'animer la place par leur programmation.

— Vis à vis spécifiques à considérer avec attention - travailler le vis à vis avec le lot B

## ACCÈS ET NOYAUX



Un accès voiture mutualisé sur la rue de la Voie Lactée. Cet accès doit être intégré dans la volumétrie du bâtiment et traité avec la même qualité que les autres façades



Les accès piétons se feront en continuité avec l'espace public



Cheminement en coeur de lot



Des halls généreux et traversants orientés vers les coeurs d'îlots

## QUALITÉ DES LOGEMENTS



Logements en angle à privilégier avec des doubles orientations - aucun logement mono-orienté Nord ne sera accepté

+ Chaque logement disposera d'un espace extérieur privé avec une largeur minimale de 2 m

## MATÉRIALITÉ

La conformité au CPAUPE est exigée :

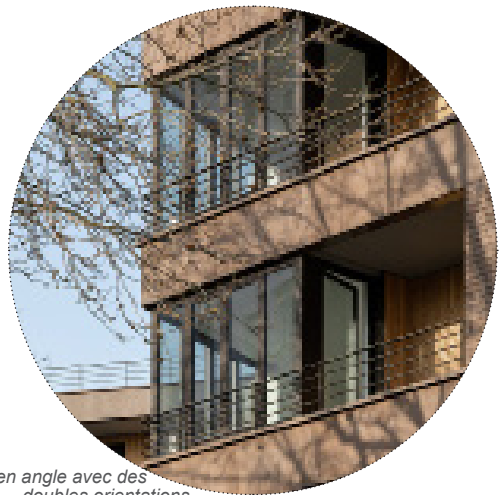
Façade pérenne laissée brut \_ matérialité en béton ou enduit ciment et peinture minérale ou utilisation de matériaux naturels (briques, terres cuites, etc.)

Traitement homogène des façades : la morphologie en faille renforce les porosités vers le cœur de lot et par conséquent vers les façades intérieures

Aucune façade de type « arrière » moins qualitative ne sera acceptée



Logements avec RDC actif

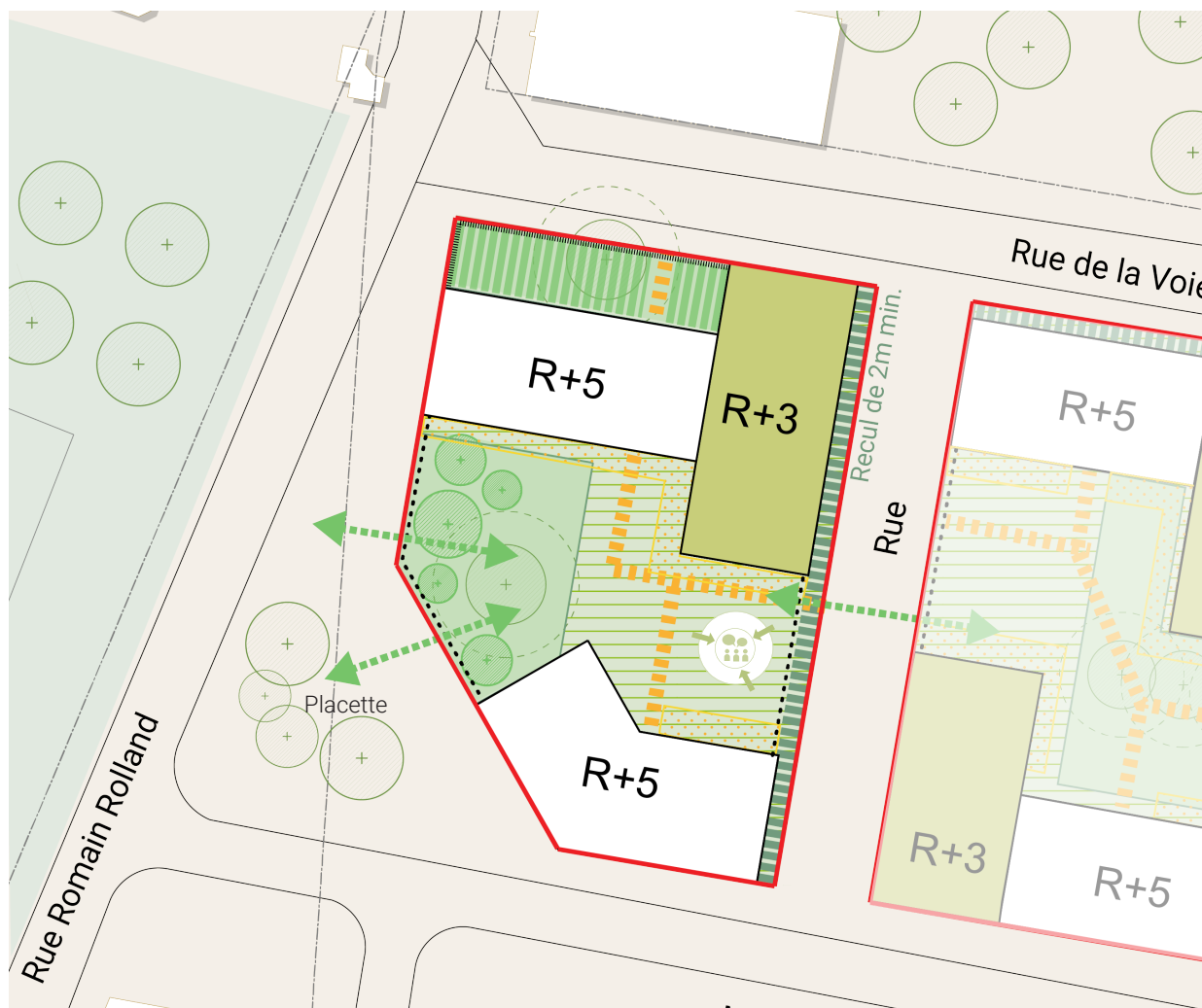


Logements en angle avec des doubles orientations



Intimité des logements avec travail de loggias et surélévation du logement

# PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES



## GESTION DES LIMITES

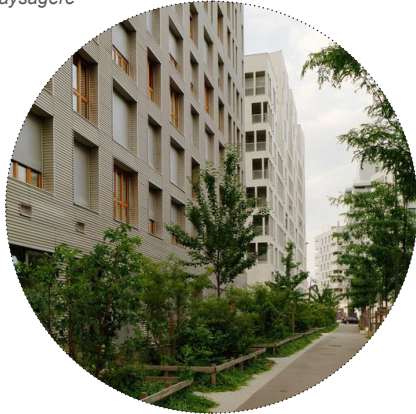
- ..... Un barreaudage métallique le long de la rue et de la place. Le principe d'un îlot ouvert est préconisé, en favorisant les porosités visuelles entre les venelles et le cœur d'îlot paysager.
- ↔ La disposition du bâti et le traitement des limites permettront d'avoir une transparence paysagère de l'îlot dans la direction Est-Ouest.
- ||||| Sur la rue nouvelle (Est), les RDC bénéficieront d'une mise à distance végétalisée, d'une épaisseur de 2m. La clôture sera également placée en retrait, à l'alignement des façades.
- ||||| Sur la rue de la Voie Lactée, le bâtiment aura un recul minimum 7m pour conserver l'arbre existant et bénéficier d'une mise à distance des logements en RDC.
- ||||| Assurer une limite entre espace public et privé avec une lice basse.

## COMPOSITION DES ESPACES PAYSAGERS

- Arbre existant conservé
- + L'implantation des façades et des voiles de sous-sol respectera une distance minimale de 3.00 m autour de l'emprise du houppier + 2.00 m entre le tronc et les limites de propriété
- Espace de jardin en pleine terre  
Maximiser les surfaces végétalisées avec un taux de couvert végétal de 80%
- Espace de jardin sur dalle
- Épaisseur de terre végétale moyenne minimale \* 80cm (hors étanchéité/isolant)  
Taux de couvert végétal 80%
- Cheminement en cœur d'îlot

\* La définition d'une épaisseur « moyenne » minimum permet de travailler les espaces en creux et buttes pour gérer à la fois le type de plantations et les eaux pluviales. Une épaisseur minimum constante de 30cm est à respecter.

Un paysage travaillé en pied de bâtiment, offrant une interface avec l'espace public paysagère



Toiture non accessible végétalisée  
- participation à l'intégration des  
émergences techniques et la gestion des  
eaux pluviales



Travail d'un cœur  
de lot qui joue le  
rôle de renaturation,  
contemplatif avec des  
usages limités afin de  
maximiser les surfaces végétales



Arbre existant conservé - Arbre de Judée  
(*Cercis siliquastrum*)  
rue de la Voie Lactée

## ARBRES EXISTANTS CONSERVÉS

Les arbres existants conservés nécessitent une prise en compte dans la conception du projet, ainsi que tout au long de la phase de réalisation.

Une emprise de protection sera mise en place et maintenue inaccessible tout au long des travaux.

L'implantation des façades et des voiles de sous-sol respectera une distance minimale de 3m autour de l'emprise du houppier.

Tous travaux de taille visant à réduire l'emprise du houppier sont proscrits, toute intervention de taille ou d'élagage sur les arbres existants devra être réalisée par une entreprise certifiée.



Terrasses privatives en RDC : mise à distance par un travail sur l'épaisseur végétale, afin d'éviter l'usage de clôtures ou d'éléments maçonnés.



Toitures végétalisées avec intégration visuelle des éléments techniques, afin de préserver les vues depuis les étages supérieurs.

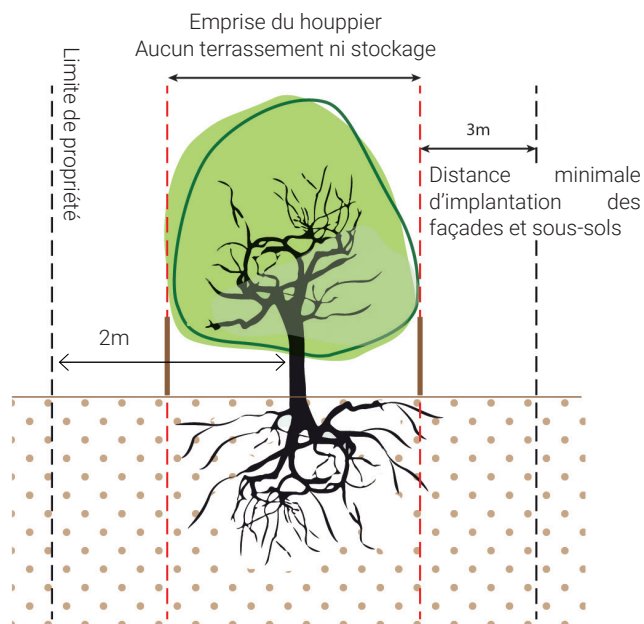
Épaisseur de terre végétale moyenne minimale 30cm (hors étanchéité/isolant)

Taux de couvert végétal 50%

Il sera veillé à ne pas fractionner les plantations en toiture de manière à assurer un effet visuel satisfaisant.



Favoriser les usages collectifs. Mise en place d'un espace aménagé et paysager.





# PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

## GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES

- Gestion à la parcelle des eaux pluviales : à l'échelle de chaque lot, les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées. Le 0 rejet pour toutes occurrences doit être visé.
- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc.). Cette gestion implique une désimperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux poreux et la mise en œuvre de strates végétales sur les surfaces étanches (toitures, dalles de jardin, etc.).
- Gestion de la pluie d'occurrence 10 ans par infiltration dans des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 10l/s/ha mais devra faire l'objet d'une justification poussée.
- Circulation strictement gravitaire des eaux pluviales de la toiture jusqu'au point de rejet sur les espaces publics.
- Circulation des eaux pluviales prioritairement à ciel ouvert.
- Conception de dispositifs de gestion des eaux pluviales multifonctionnelles, c'est-à-dire où la fonction hydraulique s'efface devant la fonction urbaine, paysagère, écologique.
- Temps de vidange des dispositifs : 24h, voire 48h en cas d'impossibilité technique.
- Usage des eaux pluviales pour l'arrosage et l'entretien des espaces verts.
- Le projet doit viser la neutralité hydraulique pour la pluie trentennale

## BIOCLIMATISME

- Pourcentage de surface vitrées = 20% de la SHAB
- Ensemble des logements T2 ou supérieurs bi-orientés ou traversants
- Aucun logement mono-orienté Nord
- Durée d'ensoleillement direct de chaque séjour au 21 décembre  $\geq 1$  heure (logements au-dessus du RDC - exception faite des façades nord).
- Facteur solaire baies verticales avec protections :  $Sw \leq 0,25$
- Facteur solaire baies verticales avec protections :  $Sw \leq 0,10$
- Albedo des matériaux  $\geq 0.35$  (matériaux clair de préférence y compris pour les sols extérieurs)
- Utiliser des matériaux avec une inertie adaptée

## ACOUSTIQUE

- Isolation acoustique selon classement réglementaire des voies :  $DnT_{A,tr} = 30$  dB.

## RÉVERSIBILITÉ ET FLEXIBILITÉ

- Parking :
  - o 25% des places permettent l'accueil de point de charge
  - o 100% des places avec des fourreaux en attente
- Bâti :
  - o Structures sur trame pour permettre la modularité

## BIODIVERSITÉ

- Coefficient de biotope par surface  $\geq 0.4$  /!\ vérifier par Calcul
- Pourcentage de pleine terre à l'échelle du lot  $\geq 20\%$
- Épaisseur de substrat sur dalle  $\geq 1,20$  m
- Épaisseur de substrat sur toiture  $\geq 30$  cm (non accessible) ou 60 cm pour les terrasses accessibles (ponctuellement)

### /!\ TOITURE :

- Si visible : Végétalisée avec 15cm minimum
- Si non visible : Avec panneau solaire photovoltaïque sur toiture gravillons ou végétalisée extensive

o Limites séparatives de l'îlot : assurer le passage de la petite faune entre les différents cœurs d'îlot, la placette Simone de Beauvoir, le mail éponyme. Ne doit pas permettre l'écoulement des eaux pluviales vers l'espace public.

o Clôtures en cœur d'îlot : 30% du linéaire présentant une ouverture de 10 à 20cm par rapport au sol

o Facteur de réflexion extérieure des baies  $\leq 15\%$

o Interdiction des lampes (hublots, lanternes) sur les façades

o Taux de flux lumineux dirigé vers le ciel  $< 20\%$  demande d'abaissement par pallier horaire de la puissance d'éclairage et mise en place d'allumage par détection : préservation de la trame noire

o Technologies de lampes employées :

o Sodium Haute Pression

o LED ambrée à spectre étroit  $>3000K$

o Interdiction des lampes situées sur des mâts en hauteur

## MATÉRIAUX BIOSOURCES ET ISSUS DU RÉEMPLOI

• Part de matériaux biosourcés ou géosourcés : 18kg/m<sup>2</sup> de SDP

o Enveloppe

o Isolation intérieure

• Bois labellisé PEFC ou FSC

o Privilégier un approvisionnement et des essences locales ;

o Proscrire les essences exotiques

• 1% du montant des constructions devra être dédié à l'achat de produits issus du réemploi ou de la réutilisation (fourniture seulement, montant équivalent à celui de matériaux neufs)

• Le recours à du béton incorporant à minima 25% de matériaux recyclés devra être généralisé

• 50% des matériaux devront être produits dans un rayon de 500 km

• Les cœurs d'îlots devront comporter à minima 20% de matériaux issus du réemploi ou de la réutilisation

## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

• .RE 2020 seuil 2025 (puis seuil 2028 dès 2025)

• Part des ENR  $\geq 30\%$  sur la part ECS + chauffage

• Raccordement au réseau de chaleur géothermique

• Ponts thermiques :  $\Psi L9 \leq 0,5$  W/m/K

• Perméabilité à l'air :  $Q4 < 0,8$  m<sup>3</sup>/(h.m<sup>2</sup>)

o Un carnet de détail d'étanchéité à l'air sera demandé

• Besoins chauffage tendre vers 15 kWh/m<sup>2</sup>ShonRT.an et  $\leq 20$  kWh/m<sup>2</sup>ShonRT.an

• Installation de panneaux photovoltaïques pour autoconsommation (éclairage partie commune + parking et revente pour microgrid quartier)

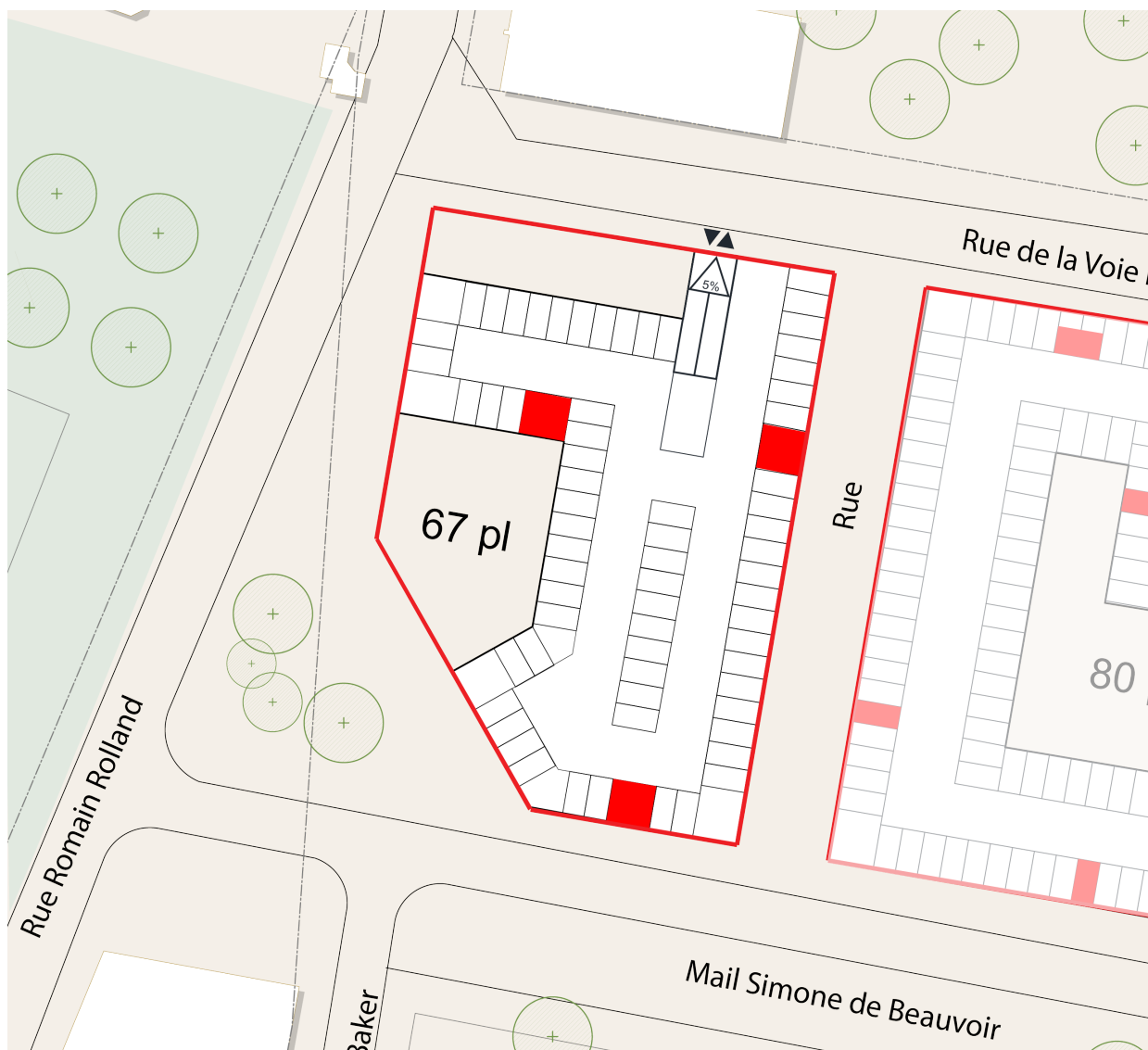
## CERTIFICATIONS

Label NF Habitat HQE

Label Biodiversity

# ANNEXES

## ÉTUDE DE FAISABILITÉ DU PARKING SOUTERRAIN



Circulation

## ÉTUDE DE FAISABILITÉ DU REZ-DE-CHAUSSÉE

