



Communauté d'agglomération Est Ensemble

**ZAC BOISSIERE-ACACIA**

**Montreuil, Seine-Saint-Denis**

**DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES  
PLUS IMPORTANTS**

## **Le groupe scolaire de 23 classes**

Cet équipement public sera réalisé au cours la phase 1 de l'opération, au sein de l'îlot E, à proximité immédiate du parking mutualisé et du plateau sportif. Il se développera sur un terrain d'une superficie de 5 680 m<sup>2</sup> environ et sur 6 300 m<sup>2</sup> de SHON environ.

Il comportera

- 23 classes : 9 classes maternelles et 14 classes élémentaires,
- 1 centre de loisirs,
- 1 restauration commune,
- des espaces communs : 1 salle polyvalente, 1 salle de sport, 1 BCD (Bibliothèque Centre Documentaire), 1 salle informatique/multimédia, 1 salle video.

La Ville de Montreuil en est le maître d'ouvrage.

Le groupe scolaire constituera un équipement public majeur de la ZAC et s'inscrira dans une démarche de qualité environnementale en conformité avec le Cahier des Prescriptions Environnementales et de Développement Durable joint au traité de concession de la ZAC. L'objectif est la conception d'un bâtiment exemplaire et innovant à l'image du futur écoquartier mais reproductible, notamment en matière de qualité environnementale, de développement durable et de qualité d'usage. Il assurera toutes les qualités habituelles d'architecture, d'usage, de technique et d'ambiance, en limitant ses impacts sur l'environnement.

Le ou les bâtiments devront présenter un niveau de performance énergétique Passif (version de base) ou Zéro Energie (option). L'implantation du bâtiment et la localisation des différents locaux devront tenir compte de cet objectif.

## **La crèche municipale**

Cet équipement public, réalisé au cours la phase 1 de la ZAC Boissière-Acacia, est programmé en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation situé boulevard de la Boissière, au sein de l'îlot D.

D'une surface de 1 100 m<sup>2</sup> de SHON, il comprendra 60 berceaux. Cette surface sera mutualisée avec un Relais d'Assistantes Maternelles (RAM), qui disposera d'une entrée distincte de celle de la crèche depuis l'espace public.

Le concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage du gros œuvre, c'est-à-dire du volume destiné à accueillir la crèche (« coque »).

La Ville de Montreuil assurera la maîtrise d'ouvrage du second œuvre (aménagement intérieur des locaux) et des façades.

## Restitution du terrain de football Wigishoff

La réalisation du terrain de sport, en substitution du terrain Wigishoff existant à la création de la ZAC, répondra aux objectifs principaux suivants :

- Relocalisation au-dessus du parking de l'îlot E
- Terrain de sport de compétition régionale et d'entraînement
- Obtention de l'homologation FFF « 5ème catégorie ».

L'ensemble «parking+terrain de football» sera réalisé durant la première phase de la ZAC par l'aménageur. Le terrain de football sera municipal et financé par l'opération.

## Infrastructures et espaces paysagers

Les infrastructures de la ZAC sont constituées de la trame viaire, des espaces verts et des réseaux. Elles constituent une surface d'environ 7,4 ha et seront réalisées par l'aménageur à l'exception de la réserve SEDIF, d'une superficie de 3 ha environ, qui sera aménagée et gérée par la Ville de Montreuil. Cette dernière fera l'objet d'une convention entre la Ville de Montreuil et le SEDIF.

En matière de paysage, le parti pris de l'aménagement est de désenclaver le site et d'assurer une continuité écologique mettant en relation les différents parcs de Montreuil. Une trame verte Nord/Sud relie les différents espaces de loisirs : le golf de Rosny-sous-Bois, le terrain de football de la ZAC et la future piscine écologique des Murs à Pêches. Ainsi l'espace public doit tisser des liens multiples avec la ville existante et ouvrir à des possibilités nouvelles.

### Création de lieux spécifiques :

- Le corridor végétal et parcours vita : le corridor végétal fait partie d'une continuité piétonne et écologique importante entre la ceinture parisienne des Forts et l'axe Beaumont/Murs-à-pêches/Montreuil.
- L'allée historique des réservoirs dessert la plupart des équipements de la ZAC et constitue à ce titre un espace public central dans le projet.
- La place du commerce et le square
- La place en eau (Z1)
- L'îlot Z2
- La réserve SEDIF

### Reprise de voies existantes :

- Elargissement du trottoir du boulevard de la Boissière
- Reprise de la rue de la Montagne Pierreuse, de l'impasse Pierre Degeyter et des bordures de la rue de Rosny

### Création de nouvelles voies :

- Nouvelles voies 1 et 3
- Voies vertes
- Voie verte vicinale (reliant la place commerciale à la voie nouvelle n°1, le long de l'emprise SEDIF)

## **Les logements**

Le projet affirme une forte exigence d'efficacité énergétique pour les nouveaux bâtiments de la ZAC, plus performante que le niveau réglementaire (Réglementation Thermique RT 2012). Le niveau visé est un niveau «passif» ainsi défini : «un bâtiment passif est un bâtiment pour lequel :

- par les seuls moyens de la bioclimatique d'hiver (isolation, solarisation d'hiver, puits canadien...), le chauffage peut être assuré, dans des conditions confortables, par le seul système de ventilation,
- par les seuls moyens de la bioclimatique d'été (isolation, protections solaires, inertie, surventilation nocturne, puits provençal...), le confort d'été peut être réalisé de façon entièrement naturelle».

Une telle option permet, dès aujourd'hui, de faire l'économie d'une installation spécifique (distribution et émission) de chauffage et d'une installation de climatisation demain, dans la perspective du changement climatique.

La maîtrise des besoins énergétiques passe d'abord par l'optimisation des choix de morphologie urbaine, la valorisation des atouts climatiques (soleil, vent, lumière...), c'est-à-dire par la conception bioclimatique des îlots et des bâtiments.

L'aménagement de la ZAC Boissière-Acacia doit permettre la réalisation de 33 800 m<sup>2</sup> de SHON environ de logements collectifs et 50 700 m<sup>2</sup> de logements en accession.

L'objectif est de développer une véritable mixité sociale et générationnelle. Aussi, le programme prévoit 40% de la superficie totale de SHON en logements sociaux.

Le projet prévoit la répartition des typologies des logements comme suit :

- 20 à 25% de T1/T2
- 40% de T3
- 25% de T4
- 10% de T5.

Le projet prévoit de réaliser des logements de plus grande hauteur le long du boulevard de la Boissière et plus bas vers le cœur de la ZAC, notamment le long des sentes vertes. Ainsi, des programmes de logements pouvant aller de R+4 à R+8/9 (hauteurs données à titre indicatif) seront développés.

Les prescriptions d'implantation des constructions sont directement liées à la démarche bioclimatique pour favoriser l'ensoleillement et minimiser les ombres portées.

Au total, environ 1 172 logements seront livrés.