

# ÇA SE PASSE PRÈS DE CHEZ VOUS

BOISSIÈRE-ACACIA CHANTIER - N°2



VUE DE VOTRE FUTURE ENTRÉE DE VILLE

## LE CHANTIER AVANCE !

La remise en état du site Boissière-Acacia se poursuit. Trois entreprises sont à l'œuvre : Pélayo pour les terrassements, la déconstruction, le désamiantage ; Eiffage Travaux-Public pour les travaux de voirie et de réseaux ; GéO T.P. pour les canalisations d'eau potable et la défense contre les incendies. Les fondations de l'îlot D sont terminées et la fin du gros œuvre est prévue au premier trimestre 2017.

## LA CONCERTATION AU CŒUR DU PROJET

Le 11 février dernier, soixante riverains sont venus poursuivre la concertation sur la ZAC Boissière-Acacia. Les élus, Gaylord Le Chequer, adjoint au maire de Montreuil délégué à l'aménagement durable, à l'urbanisme, aux espaces publics et aux grands projets, Claude Reznik, Conseiller municipal de Branly-Boissière et Bruno Marielle, conseiller d'Est Ensemble délégué au Territoire du Plateau et de la Corniche ont rappelé que les réunions précédentes ont fait émerger les sujets des espaces publics, de la mobilité ou des commerces. Car la concertation est au cœur du projet qui, d'ici cinq ans, fera de la friche de la Boissière à Montreuil, une belle entrée de ville !



Le quartier sera alors désenclavé par la ligne 11 du métro et le réseau de routes et de transports en commun. Des centaines de familles y vivront. L'avis des riverains a déjà conduit les auteurs du projet (Est Ensemble et Montreuil, Nexity et Crédit Agricole Immobilier) à baisser la hauteur des immeubles.

### SUR LES SUJETS LES PLUS VARIÉS...

Les participants ont dialogué avec les élus et les aménageurs sur les sujets les plus divers. Les arbres ? De nombreuses espèces seront plantés dans les espaces publics imaginés ensemble et contribueront à favoriser la biodiversité. Le parcours de santé ? Il pourrait s'installer sur la prairie du SEDIF. L'entretien des espaces verts ? La collectivité entretiendra les espaces publics. Le rôle structurant des équipements publics (le stade de football, la crèche, le groupe scolaire) ? Le conseil municipal y travaille mais la réflexion doit inclure les équipements privés et la construction des îlots F et G. La mobilité, l'accès et le stationnement ? Ce sera l'ordre du jour d'un prochain atelier de travail. L'offre commerciale sur le boulevard sera étudiée pour éviter les dépose-minutes et les stationnements en double file. Les élus souhaitent que les locaux en rez-de-chaussée abritent des activités créatrices d'emplois. Un bon équilibre entre logements, équipements et activités économiques reste leur objectif.

# VOTRE ÎLOT C, 15 000 M<sup>2</sup> D

L'îlot C offrira plus de deux cents logements, de trois catégories : les revenus ; les logements intermédiaires, loués à des prix plafonnés pour éviter que le prix du mètre carré ne se mette à flamber.

## VOTRE ENVIRONNEMENT

## DE BEAUX ÉQUIPEMENTS POUR L'AVENIR !

Le groupe scolaire de Boissière-Acacia accueillera les élèves de 23 classes (9 classes maternelles et 14 classes élémentaires), qui pourront déjeuner et se réunir dans le futur centre de loisirs. Le bâtiment, dont la conception a été confiée à l'agence AAVP, comporte une bibliothèque /centre documentaire, une salle de sport, une salle informatique et une salle vidéo. Les enfants scolarisés bénéficieront de tous les équipements nécessaires à leur éducation et à leur épanouissement.

Les habitants du quartier pourront utiliser la salle polyvalente située dans le groupe scolaire, qui sera ouverte au public.

L'avant-projet du groupe scolaire a été présenté en juin et les études se poursuivent.



GRUPE SCOLAIRE DE BOISSIÈRE-ACACIA



PERSPECTIVE PROVISoire DE LA COUR



L'ÎLOT C VU DE LA PLACE COMMERCIALE

## LES ACTUS DU CHANTIER

### • TRAVAUX RÉSEAU GÉOTHERMIE

Les travaux du réseau de géothermie ont démarré le 4 juillet dans le secteur Boissière. Ils dureront jusqu'au 23 septembre. Le tronçon qui reliera le site Boissière-Acacia à la chaufferie YGEO sera réalisé durant ce mois. Pour plus de précisions, voir l'article sur YGEO.

### • CIRCULATION AUTOUR DU CHANTIER

La circulation des engins et camions sur le chantier et la circulation des riverains pendant la durée des travaux font actuellement l'objet d'une étude destinée à en réduire les nuisances. Les Montreuillois seront bientôt informés des conclusions de ce travail réalisé à l'initiative d'Est Ensemble.

# DE LOGEMENTS

Logements sociaux, réservés aux ménages qui disposent de faibles revenus mais plus élevés et les logements en accession. Les élus agissent

## L'ÎLOT C EN CHIFFRES

- 1 265 M<sup>2</sup> DE COMMERCES
- 803 M<sup>2</sup> D'ACTIVITÉS
- NOMBRE DE LOGEMENTS : 244
- TYPOLOGIE : 30 T1, 62 T2, 98 T3, 44 T4, 9 T5
- LOGEMENTS ACCESSION: 126
- LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES : 44
- LOGEMENTS SOCIAUX : 74
- SURFACE LOGEMENTS : 15 242 M<sup>2</sup>
- SURFACE COMMERCE ET ACTIVITÉS : 2 068 M<sup>2</sup>



L'ÎLOT C VU DEPUIS LE BOULEVARD



L'ÎLOT C TOURNÉ VERS LA SENTE VERTE

## LE SAVIEZ-VOUS ?

## YGEO, L'ÉNERGIE RENOUELEBLE POUR VOTRE CHAUFFAGE



Les habitants de la ZAC Boissière-Acacia seront chauffés grâce à YGEO. Ce réseau de chaleur alimenté par géothermie sera mis en service à l'automne 2016 à Montreuil, Rosny-sous-Bois et Noisy-le-Sec, trois villes qui se sont lancées ensemble dans cet investissement écologique.

Un puits de forage extrait l'eau chaude du Dogger, une nappe d'eau géologique à 1 800 mètres de profondeur. L'eau acheminée en surface est transportée dans les 10 km de canalisations souterraines interconnectées d'YGEO, jusqu'aux pieds des bâtiments. La

chaleur du réseau est alors transférée au circuit de chauffage interne des immeubles, en adaptant le débit et la température aux besoins des habitants.

Une fois les bâtiments raccordés au réseau YGEO, tous les usagers auront accès en continu à l'eau chaude et au chauffage. A un coût compétitif : le taux de TVA des énergies renouvelables est réduit à 5,5% et le prix de la chaleur géothermique n'est pas soumis à la fluctuation des marchés. Une aide au paiement des factures est prévue pour les foyers les plus modestes.

Cette énergie renouvelable, disponible sur place, sans déchet ni pollution, permettra de réduire de 15 800 tonnes par an les émissions de CO<sup>2</sup>.

## UNE QUESTION AVEC L'ARCHITECTE



**Louis PAILLARD**, architecte

**Vous êtes l'architecte coordinateur du projet Boissière-Acacia. Qu'en est-il de l'aspect esthétique de l'ensemble ?**

La ZAC Boissière-Acacia a pour enjeu le développement d'un nouveau morceau de ville fondé sur une démarche ambitieuse de qualité de vie urbaine, environnementale et durable. Il s'agit d'inventer et de réaliser une esthétique architecturale nouvelle et moderne entre ville et nature, avec des formes habitées construites majoritairement avec des matériaux naturels comme le bois, l'enduit et la terre cuite.

Nous avons donc choisi d'inscrire ce quartier dans une démarche de « grand paysage ». Celui-ci a pour rôle de créer des relations équilibrées avec les quartiers voisins (Branly-Boissière, Murs à Pêches, Hauts de Rosny, etc.) et d'apporter au sein du projet de nouveaux espaces de vie fédérateurs, durables et innovants. Le parcours Vitae et la Sente verte sont des zones de rencontres piétonnes. Considérés comme de véritables corridors paysagers,

ils parcourent le quartier d'Est en Ouest, du Nord au Sud. A la confluence de ces espaces, des lieux publics singuliers proposent de nouveaux usages de vie : une place commerciale, l'esplanade de l'escalier et l'allée historique des réservoirs.

Chaque îlot bénéficie de ce traitement qualitatif. Nous avons imaginé ces espaces tels de véritables poumons verts accessibles et partagés par tous, sans clôture et jardins privés. Des petits équipements viennent ponctuer et agrémenter la vie quotidienne de chaque habitant. On y retrouve des ateliers vélos, des aires de jeux, des points de rencontres...

Un quartier écologique et durable se caractérise par son traitement paysagé naturel mais aussi par la qualité de ces espaces habités. Là encore, nous avons privilégié des matériaux naturels, pérennes et durables. Quant aux logements, un soin particulier a été porté à leur ensoleillement journalier. Des balcons prolongent les espaces intérieurs vers ce grand paysage. Les toitures deviennent des terrasses végétalisées et des jardins hauts partagés.



**Gaylord LE CHEQUER,**  
Adjoint au maire de Montreuil délégué à l'aménagement durable, à l'urbanisme, aux espaces publics et aux grands projets

**Vous attachez beaucoup d'importance à la concertation menée avec les riverains, les futurs habitants, les associations locales. En quoi est-ce nécessaire à la réussite du projet ?**

**G. L.C. :** Imaginer et construire une ville ne peut à nos yeux se faire sans les principaux intéressés ! La ZAC n'est pas un îlot fermé sur lui-même mais un morceau de la ville. Les habitants du quartier y vivent, connaissent ses atouts, ses faiblesses, les difficultés qu'on peut y rencontrer. Leur regard sur l'aménagement des espaces, sur la conception du projet améliore ce dernier. Ils apportent une compréhension du lieu et de son fonctionnement dont serait privé un projet concocté en vase clos par les seuls promoteurs et élus. L'expertise des habitants est nécessaire et nous leur donnons donc la parole. Le projet, modifié en fonction de leurs souhaits, est enrichi par cette vision partagée.

**Comment la ville de Montreuil et Est Ensemble peuvent-ils agir pour que le prix au mètre carré des logements de la ZAC reste abordable ?**

**G. L.C. :** La charte de construction durable adoptée par le conseil municipal de Montreuil en juillet 2015 a été le point de départ de la négociation avec l'aménageur. Elle vise un encadrement strict des loyers en fixant des « prix plafond » clairement affichés pour toute opération immobilière sur le territoire de la ville. Nos aménageurs Nexity et Crédit Agricole Immobilier, signataire de cette charte, appliqueront des prix plafonnés. La maîtrise des prix de sortie a pour but d'encourager l'accession à la propriété. La charte comporte également des règles de qualité du bâti, de qualité architecturale, de respect de l'enveloppe environnementale.

Cette charte, qui n'est pas juridiquement opposable, est un code de bonne conduite entre les habitants, la ville et les aménageurs. Elle reflète l'ambition de Montreuil et d'Est Ensemble à encadrer les opérations immobilières sur leur territoire. La fédération des promoteurs immobiliers (FPI) estime qu'elle fait peser trop de contraintes sur le marché immobilier et menace les villes qui l'appliquent.

Nous considérons la charte de construction comme un cadre de travail partagé entre les acteurs du territoire. Nexity la juge comme un outil utile et efficace pour poursuivre le développement du territoire. Nous subissons donc des attaques mais c'est une bataille que nous devons mener !



**Jean-Charles NÈGRE,**  
Vice-président d'Est Ensemble délégué à l'aménagement durable

**Le programme de la ZAC Acacia comporte des surfaces de commerces et d'activité, des équipements publics. En quoi cette ZAC, avec l'arrivée du métro, va-t-elle contribuer au développement du quartier Boissière ?**

**J.C.N. :** Comme pour l'ensemble des projets que nous pilotons sur le territoire d'Est Ensemble, nous avons été particulièrement attentifs à ce que la création de nouveaux logements de la ZAC s'accompagne d'une offre de commerces et de services pour les futurs habitants, mais également pour l'ensemble des personnes qui vivent dans le quartier ou y travaillent. Car pour moi, une opération d'aménagement réussie est une opération qui participe

au développement du quartier dans son ensemble, qui crée un nouveau dynamisme et qui améliore le cadre de vie des habitants. Aussi, sur toutes les opérations, à Est Ensemble, nous travaillons à ce que les pieds d'immeubles accueillent prioritairement de l'activité et des services.

Ainsi, à côté des futurs équipements publics (une école de 23 classes, une crèche de 60 berceaux et un stade de football qui accueillera des compétitions de dimension régionale), nous souhaitons développer, sur la ZAC Boissière-Acacia, une offre commerciale diversifiée et de qualité. Nous sommes en contact avec un investisseur qui, à partir de nos orientations, recherche des exploitants pérennes. Une surface alimentaire d'au moins 600 m<sup>2</sup>, une boulangerie, une boucherie traditionnelle devraient être les premiers commerces créés. Afin de renforcer l'offre de santé, la ZAC devrait également accueillir un cabinet médical et une pharmacie.

Enfin, parce que cette opération, à la frontière de Rosny-sous-Bois, à deux pas de l'A186, est idéalement située, il était indispensable pour nous qu'elle puisse participer fortement au développement économique de notre territoire. Nous avons donc réservé 6 500 m<sup>2</sup> pour des locaux d'activité destinés à accueillir des entreprises et des artisans.

LES RENCONTRES

## QUAND LES HABITANTS AMÉNAGENT LES ESPACES PUBLICS...



SÉANCE DE TRAVAIL DU 10 MARS 2016

Comment adapter aux habitants les futurs espaces verts, allées, places et placettes de la ZAC Boissière-Acacia ? Les intéressés ne sont pas en panne d'idées ! Ils se sont installés en petits groupes autour des plans du projet le 10 mars dernier, pour un atelier de travail sur le sujet.

Leurs propositions font la part belle aux enfants et aux adolescents, avec une mini-ferme et des jardins pédagogiques, des zones de jeu et de sports, un terrain de basket et un skate park. Les adultes se réservent des espaces de convivialité : jardins ouverts et bancs publics, terrain de pétanque et barbecue, café associatif et kiosque, espace scénique et théâtre de verdure... Le développement durable est toujours présent, avec des jardins partagés, composteur, système de récupération d'eau pluie, champs de fleurs... Et la vie quotidienne avec des abris à vélos, un parc Autolib, une zone de dépose pour l'école et la crèche. L'aménageur a recueilli de nombreuses suggestions que la ville étudie en ce moment.

VOTRE CONTACT

## TOUJOURS AVEC VOUS TOUT AU LONG DU CHANTIER

Pour toute information sur le projet, n'hésitez pas à écrire à l'adresse mail dédiée à l'opération :

[contact@boissiere-acacia.fr](mailto:contact@boissiere-acacia.fr)

ou à vous rendre sur le site dédié rubrique « contact ».

Retrouvez les dernières publications et toutes les informations du projet sur le site dédié :

[www.boissiere-acacia.fr](http://www.boissiere-acacia.fr)

