

ZAC DES TARTRES

PIERREFITTE-SUR-SEINE, SAINT-DENIS ET STAINS



Un quartier
grandeur nature



PLAINE COMMUNE
DÉVELOPPEMENT

UNE IDENTITÉ CULTIVÉE

Au nord du territoire de Plaine Commune, au carrefour de Pierrefitte-sur-Seine, Stains et Saint-Denis, la SPL Plaine Commune Développement aménage un nouveau quartier mixte et durable conçu autour d'un vaste parc agro-urbain, qui fait écho à l'identité maraîchère du site.

Au pied du métro Saint-Denis - Université, des Archives Nationales et à proximité du quartier du Clos Saint-Lazare de Stains, le projet prévoit la construction de plus de 2 200 logements et l'aménagement d'un des plus grands espaces verts de la petite couronne francilienne. Depuis l'arrivée des premiers habitants en 2016, les chantiers de logements et d'espaces publics se poursuivent et le projet se concrétise sur le terrain.



Un projet d'envergure

Le site présente une géographie singulière : de vastes espaces agricoles initialement peu ouverts sur leur environnement mais proches du métro et d'équipements métropolitains (université Paris 8, Archives Nationales) qui lui confèrent les atouts d'une future centralité.

Dans le cadre de la concession d'aménagement, la SPL met en œuvre un projet d'envergure comprenant notamment plus de 2 000 logements et 22 hectares d'espaces publics

sur une surface globale de 33 hectares. L'enjeu ? Concilier densité et qualité urbaine et paysagère. L'agence O'Zone a ainsi conçu un projet où parc et ville dense s'imbriquent finement afin d'offrir une sensation d'espace et des ouvertures visuelles.

Autre particularité du projet : son caractère intercommunal qui a impliqué un travail de programmation fin afin de répondre aux besoins des trois communes tout en créant une véritable cohérence à l'échelle du quartier.



Le site vu du ciel



Au programme

D'ici 2027, 2 230 logements seront construits au nord et au sud du cœur vert.

Pour répondre à l'objectif de **diversification de l'habitat**, la programmation comprend 25% de logements sociaux, 20% de logements étudiants (du fait de la proximité de l'université Paris 8) et 55% de logements en accession.

L'opération a pour ambition de développer des programmes alliant **qualité architecturale** et **performances énergétiques**. À titre d'exemple, le promoteur Woodeum travaille à

l'élaboration d'un projet de 52 logements en R+9 en ossature bois massif. La **maîtrise des prix de sortie** des logements en accession fait par ailleurs l'objet d'une vigilance particulière. Les opérateurs doivent respecter un prix au m² situé entre 2 700 et 3 000 euros.

La SPL assure la maîtrise d'ouvrage du premier groupe scolaire du site. Soa Architectes a conçu un projet en bois/béton évolutif et pensé pour en simplifier au maximum la gestion. Son architecture, rappelant les serres maraîchères, résonne avec le projet agricole des Tartres.



Le premier groupe scolaire

© Soa Architectes



Mission infiltration

Établie sur une lecture fine de la microtopographie et du grand paysage, la ZAC des Tartres met en œuvre une **gestion innovante des eaux pluviales**. L'objectif ? Aucun rejet dans les réseaux. Entièrement traité en aérien, le parcours des eaux pluviales participe à l'animation de l'espace public et permet le développement de milieux naturels humides. Quatre hectares d'espaces publics sont ainsi mobilisés pour la gestion des eaux de pluie. De plus, la SPL impose aux constructeurs un débit régulé des eaux pluviales à 1 litre/seconde/hectare.

Lauréate de l'appel à projets « Ville de demain », l'opération bénéfique pour sa démarche volontariste dans ce domaine d'une subvention de la Caisse des Dépôts (dispositif ÉcoCité).



Le futur cœur vert

© Atelier Jours / La Graine

LA ZAC DES TARTRES

En chiffres...

33 HECTARES
de superficie globale

184 000 m² de programmes
immobiliers dont :

- 2 230 logements dont 140 livrés
- 10 000 m² d'activités
- 2 groupes scolaires
- 1 collège livré
- 1 gymnase

22 HECTARES
d'espaces publics dont un parc
de 16 hectares

76 M€ HT
d'investissement global

et en dates !

2011
Création de la ZAC

2012
Plaine Commune Développement
désignée aménageur

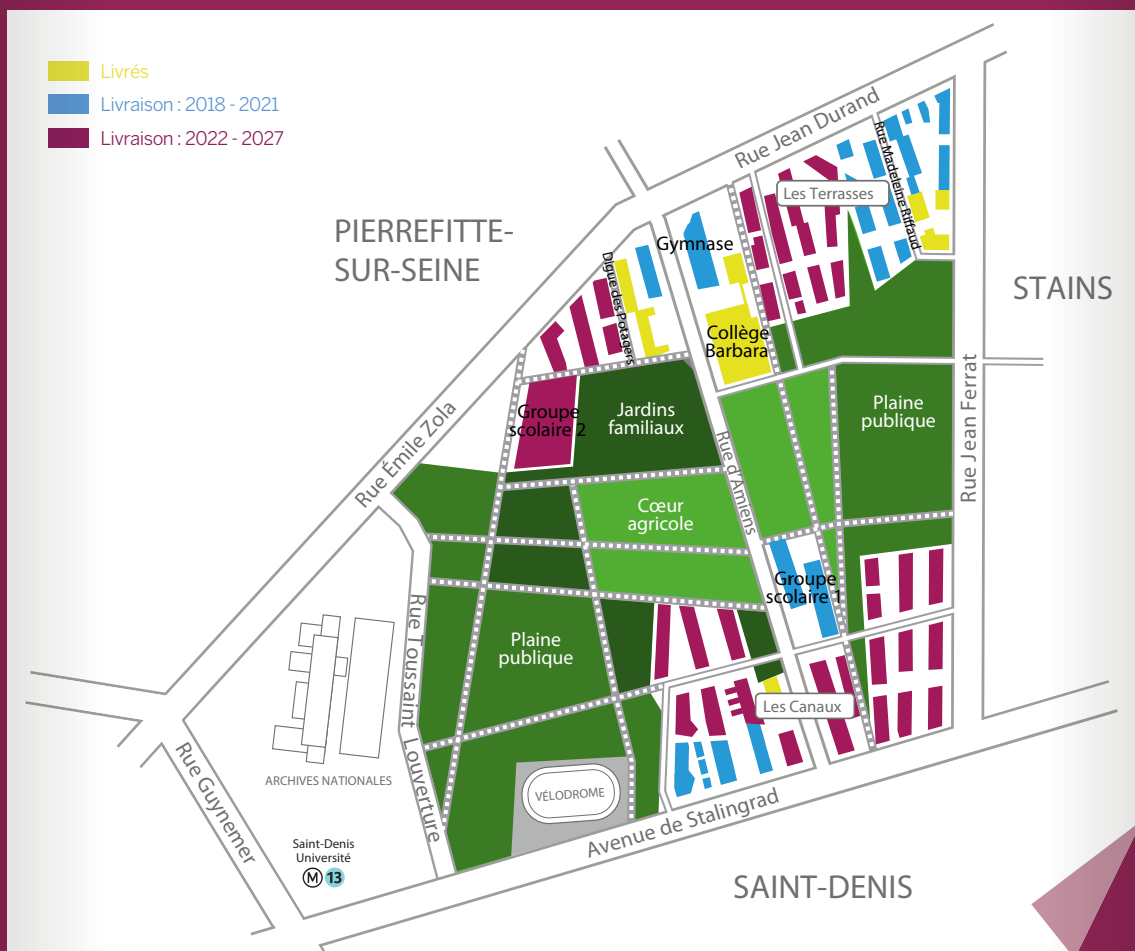
2014
Livraison du collège Barbara

2016
Livraison des premiers logements

2020
Livraison du premier groupe scolaire
et d'un premier secteur du parc

2025
Livraison du second groupe scolaire

2027
Fin de la concession d'aménagement



zoom sur...

UN PARC AMÉNAGÉ AUTREMENT



La ZAC des Tartres compte 22 hectares d'espaces publics dont 16 hectares de parc. La SPL a missionné les paysagistes d'Atelier Jours pour concevoir un plan guide dynamique des espaces publics, définir une programmation évolutive et garantir la cohérence du projet dans ses phases de mise en œuvre.

L'aménagement du parc fait l'objet d'une **stratégie d'aménagement spécifique**. La conception des aménagements est guidée par la **sobriété** (matériaux simples, lisibilité des espaces...) et la préservation de l'identité du site. Terre maraîchère depuis plus d'un siècle, les Tartres représentent un paysage d'agriculture urbaine unique en Île-de-France. Le projet prévoit le **maintien d'une activité agricole** au cœur du site (en pérennisant 3,5 hectares de maraichage et 2,5 hectares de jardins familiaux) et la **préservation du patrimoine** agricole (costières et réservoirs d'eau). La stratégie d'occupation des espaces s'articule autour de l'**évolutivité** : création de parcelles dont l'affectation pourra changer, préfiguration des usages avec les habitants dans le cadre d'une mission confiée à l'association Chifoumi, gestion de parcelles par des acteurs locaux de l'agriculture urbaine (modèle expérimenté avec La Ferme des Possibles à Stains).

Via le maintien d'une activité agricole, le projet contribue au dispositif de **boucle alimentaire locale** expérimenté dans le cadre du programme d'investissements d'avenir « Ville durable et solidaire » qui vise à fédérer les acteurs locaux pour produire des produits sains issus de l'agriculture raisonnée à des coûts maîtrisés pour les populations locales.

Le futur cœur vert



© Atelier Jours/La Gr

le mot de

JULIA GOLOVANOFF
ET PIERRE
VANDENBROUCK
paysagistes, Atelier Jours

“

L'enjeu du plan guide a été de faire converger trois communes vers un projet ambitieux et équilibré.

Ce projet à coloration agricole, dessiné en fonction des qualités du sol, des traces historiques et des publics hétéroclites, a généré un enthousiasme général lié à une relation féconde entre ville, agriculture et espace public.

“

ACTEURS & PARTENAIRES

Concédant : Plaine Commune

Aménageur : SPL Plaine Commune Développement

Urbaniste de ZAC : O'Zone Architecture

Hydrologue de ZAC : Urban Water

Paysagiste coordonnateur : Atelier Jours

Bureau d'études voirie et réseaux divers : MaGeo Morel

Maîtres d'œuvre des espaces publics : CL Infra, Atelier de L'Île

**Bailleurs et promoteurs : Grand Paris Habitat, Immobilière 3F,
L'Immobilière d'Île-de-France, Linicity, Plaine Commune Habitat,
Résidences Sociales de France, Seine-Saint-Denis Habitat, Woodeum.**

