

RÉNOVATION URBAINE DE 521 LOGEMENTS DU SECTEUR MALADRERIE (NPNRU) À AUBERVILLIERS



**GRAND PARIS
HABITAT**



OPH AUBERVILLIERS

PROGRAMME DE RÉNOVATION DES ESPACES EXTÉRIEURS ET LOCAUX COLLECTIFS
janvier 2026



Table des matières

I - PROGRAMME GENERAL	3
0. Périmètre d'intervention du présent programme	4
A. Maintenir la traversabilité du quartier	6
B. Travaux préalables	8
C. Embellir les cheminements couverts (espaces extérieurs à caractère collectif)	9
D. Aménager les espaces extérieurs à caractère collectif	13
E. Rénover les jardins privatifs et leurs clôtures	14
F. Relocalisation et création des locaux ordures ménagères et encombrants	18
G. Augmenter les surfaces de locaux vélos et poussettes	20
H. Rénover et étendre les halls	21
I. Accompagner le raccord au SMIREC	23
II -PROGRAMME PAR TRANCHE.....	24
Tranche 1	26
Tranche 3, bâtiment 2	31
Tranche 5, bâtiment 2	36
Tranche 7, Casanova.....	41
Tranche 8	49

I - PROGRAMME GENERAL

0. Périmètre d'intervention du présent programme

Domanialité existante

La rénovation des espaces extérieurs de la Maladrerie est partagée entre les bailleurs du site et Plaine Commune. Le plan ci-contre présente les domanialités actualisées en novembre 2024.

- Parcelles propriétés de l'OPH d'Aubervilliers
- Parcelles divisées en volume comprenant des comprenant des volumes propriétés de l'OPHA
- Parcelles en copropriété comprenant des lots propriété de l'OPHA
- Volume sous porche cédé à commune d'Aubervilliers
- Parcelles propriété de la Commune d'Aubervilliers



Domanialité prescrite

Le plan de domanialité ci-contre, détaillé dans les programmes par tranche en quatrième partie de ce dossier, est une mise à jour projetée des domanialités. Il permet de visualiser les espaces qui seront cédés à Plaine Commune à terme (en jaune) et ceux qui seront cédés à l'OPH (en rouge).

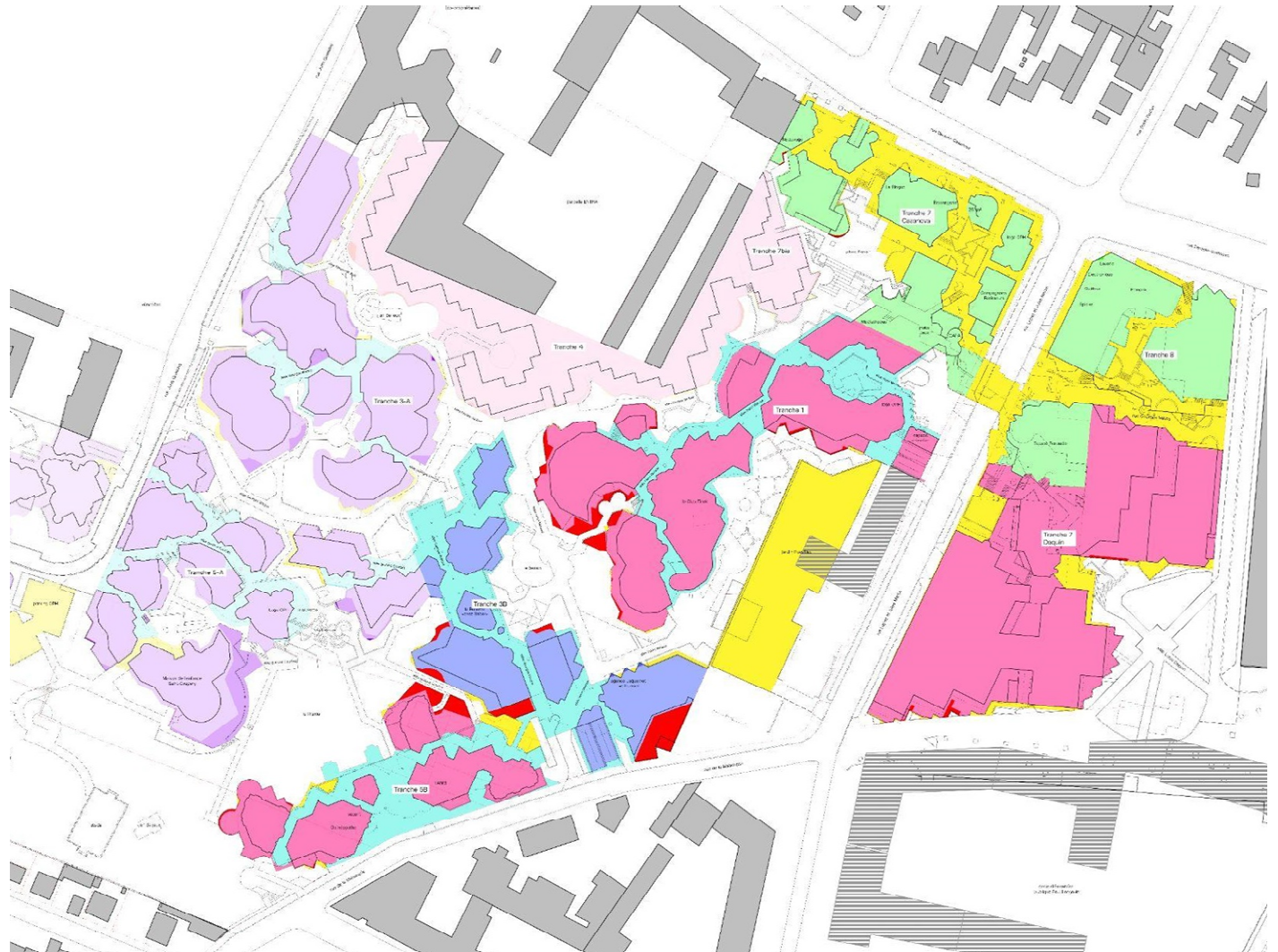
Il permet d'identifier le périmètre d'intervention de chacun.

Fonciers non concernés par la présente consultation :

-  Parcelles propriété de la Commune d'Aubervilliers
-  Parcelles en cours de cession à la commune d'Aubervilliers dans le cadre du NPNRU

Fonciers concernés par la présente consultation :

-  Parcelles propriétés de l'OPH d'Aubervilliers
-  Parcelles divisées en volume comprenant des comprenant des volumes propriétés de l'OPHA
-  Parcelles en copropriété comprenant des lots propriété de l'OPHA
-  Parcelles propriétés de la commune en cours de cession à l'OPHA dans le cadre du NPNRU
-  Volume sous porche cédé à commune d'Aubervilliers
-  Parcelles en cours de cession à la commune d'Aubervilliers dans le cadre du NPNRU



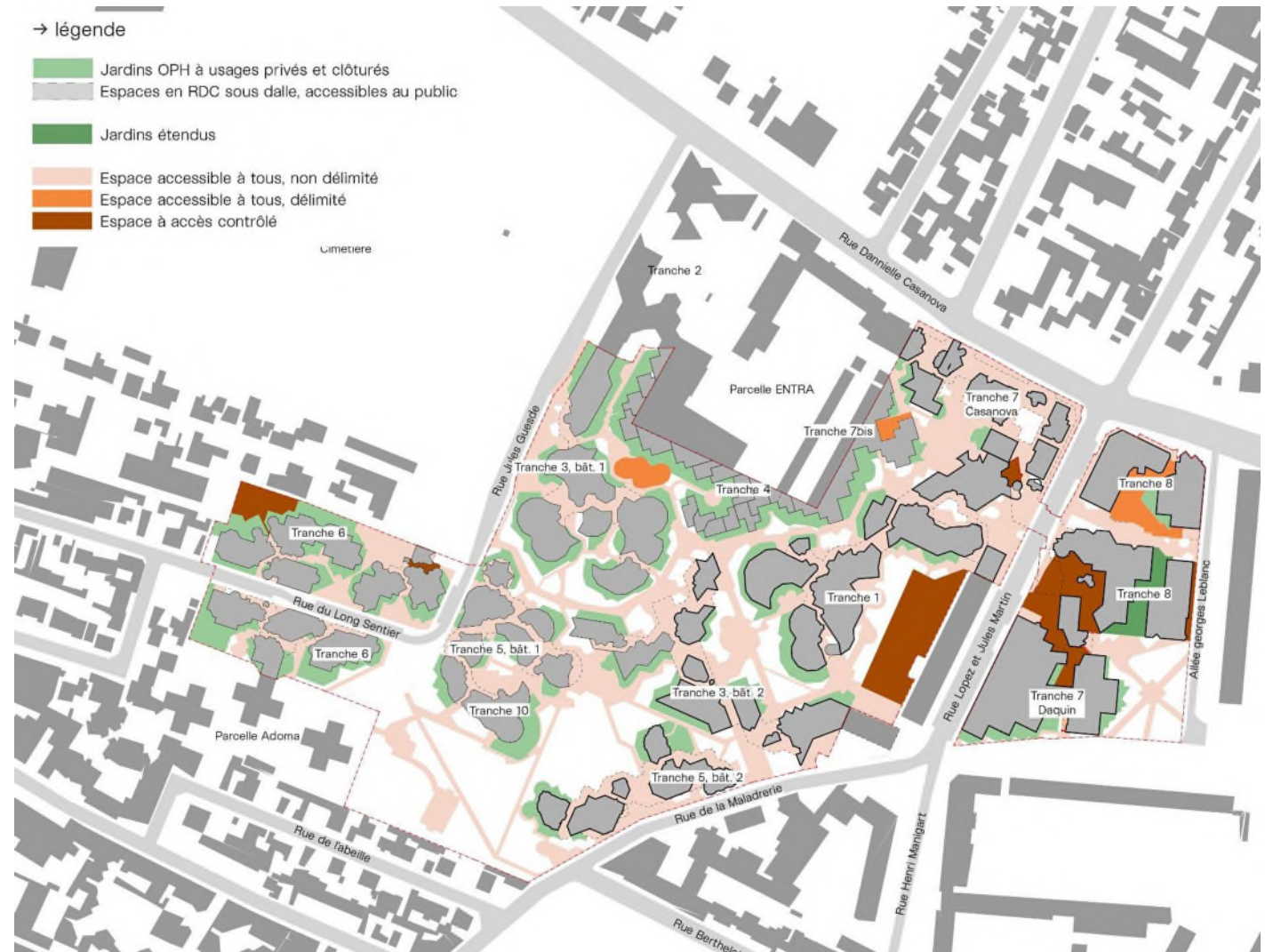
A. Maintenir la traversabilité du quartier

État existant du maillage piétonnier

Le secteur Maladrerie, construit de 1975 à 1986, a été conçu par l'architecte Renée Gailhoustet (pour plus de détails voir CPAUPE et le programme général). Le quartier de La Maladrerie s'est développé le long d'un axe de circulation Sud-Est/Nord-Est. Cet axe emprunte d'abord le tracé de la rue du long sentier, puis oblique vers le Nord du carrefour de cette voie avec la rue Lopez et Jules Martin.

Dans l'ensemble des plans de conception, on identifie l'attention portée au contexte et la volonté de créer un tissu urbain nouveau, en continuité avec celui existant. La Maladrerie est singulière pour la diversité de son maillage piétonnier, qui offre une large palette de raccourcis spontanés aux marcheurs et marcheuses. Si certains passages peuvent sembler étriqués et parfois anxiogènes lorsqu'on ne connaît pas le quartier, une majorité d'habitants rencontrés affirment que les cheminements doivent être maintenus tels quels. Le plan ci-contre présente l'état existant du maillage piétonnier du patrimoine OPH sous l'angle de sa traversabilité. Il est complété de divers plans d'analyse dans le CPAUPE du présent dossier de consultation, à l'échelle du quartier global, permettant une lecture plus approfondie du site sur le plan urbain.

Il ressort de ce plan qu'une majorité du site est accessible à tous sans contraintes imposées par des contrôles d'accès. Seule la tranche 7 Daquin a été entièrement résidentialisée par une première opération ANRU, côté OPH. La tranche 6 également, a été résidentialisée à deux reprises avec contrôles d'accès.



Scénario urbain retenu

Après de nombreux ateliers de concertations et temps de permanence avec les locataires, un scénario a été retenu en collaboration avec les deux bailleurs.

Il est important ici de rappeler la définition de la résidentialisation au sens de la loi :

« La résidentialisation, qui consiste à donner un caractère privé aux immeubles, par exemple en posant des grilles à l'entrée ou en aménageant un jardin au pied de l'immeuble, permet une appropriation de l'immeuble par ses habitants » (Rapport Grosdidier à l'Assemblée Nationale no 997, p. 20.)

La résidentialisation recherchée sur cette opération respecte l'esprit de la loi en clarifiant la destination privé ou publique d'un espace tout en respectant le caractère traversable de la Maladrerie.

L'intention principale de ce scénario est de maintenir un maximum traversable la Maladrerie autant pour des raisons patrimoniales que d'usages des habitants.

Si ce scénario est minimaliste sur le plan de la résidentialisation, **sont cependant préconisés les éléments suivants, détaillés dans les fiches de lot de la partie II :**

- L'extension de hall : cette option permet d'améliorer la qualité des halls tout en limitant l'accès aux fonds de parcelles aux locataires de l'immeuble.
- La création de locaux : Il existe plusieurs types de locaux créés sur la Maladrerie pouvant être considérés comme une forme de résidentialisation.
- La création de locaux OM lorsqu'ils sont sortis de leurs emplacements initiaux dans les bâtiments.
- La création de locaux vélos, largement déficitaire sur le quartier.



L'offre proposée par les groupements prendra en compte le traitement de l'amiante et du plomb sur ces espaces.

B. Travaux préalables

Traitement de l'amiante

L'offre du groupement tiendra compte de la présence d'amiante identifiée à ce jour à travers les diagnostics mis à sa disposition et les recommandations de l'AMO Amiante. Des diagnostics complémentaires sont en cours de réalisation. Le groupement est donc parfaitement sachant des risques liés à la présence d'amiante.

Le groupement privilégiera un mode opératoire en sous-section 4 dès que possible sauf en cas de désamiantage en sous-section 3 rendu nécessaire par la nature des travaux.

La liste des éléments amiantés est fournie en annexe du présent programme. Le groupement devra intégrer dans son offre les matériaux amiantés avec les % associés.

Les DAAT sont à la charge du Maître d'Ouvrage.

Traitement du plomb

Des diagnostics plomb sont en cours de réalisation. Ils seront fournis aux candidats en cours de consultation. Le Titulaire est parfaitement sachant des risques liés à la présence de plomb.

Les éléments plombés seront identifiés dans les diagnostics fournis ultérieurement en annexe du présent programme. Le groupement devra intégrer dans son offre les matériaux plombés avec les % associés par bâtiment.

Les diagnostics plomb sont à la charge du MOA.

C. Embellir les cheminements couverts (espaces extérieurs à caractère collectif)

Généralités

Une large partie du maillage piétonnier de la Maladrerie traverse les différents bâtiments via des passages sous-porches. La traversabilité étant majoritairement maintenue sur le quartier, une rénovation de ces espaces couverts est indispensable pour améliorer le ressenti et l'orientation des locataires et personnes extérieurs au quartier. Leur aménagement doit répondre à des critères à la fois esthétiques et fonctionnels, tout en tenant compte de leur évolution juridique (domanialité).

Ce chapitre aborde les différentes prescriptions pour le traitement de ces passages. A ce sujet, la réfection des plafonds sous porches est essentielle, néanmoins elle fait partie du programme de rénovation bâti (car liée à l'isolation sous planchers).

Les aménagements proposés sur les espaces repris en gestion par Plaine Commune devront respecter les mesures développées dans les documents suivants, fournis en annexes du présent DCE :

- Règlement de voirie
- Guide d'aménagement des espaces publics
- Catalogue du mobilier urbain
- Fiches techniques des matériaux du bail de voirie
- AL 9005

Par ailleurs, Plaine Commune sera associé dès la phase de conception pour favoriser les meilleures conditions de réception des espaces publics et leur reprise en gestion.

Rénovation des peintures

Les revêtements des murs et plafonds sont actuellement dégradés et manquent de cohérence. Les murs et plafonds des cheminements sous-porches devront être traités suivant les contraintes suivantes :

- Être en cohérence avec les teintes d'origine et la palette de couleurs utilisée par le projet de Renée Gailhoustet.
- Utiliser des colorimétries claires pour favoriser la luminosité sous-porches
- Trouver une cohérence de traitement à l'échelle de la même tranche
- Être en cohérence avec le choix colorimétrique du patrimoine RIVP
- Être en cohérence avec le projet de signalétique et ou scénographie développé
- Les plafonds sont souvent revêtus d'une isolation exposée/endommagée. Celle-ci doit être supprimée et remplacée. Le programme de rénovation bâti et logement précise cet élément.

Rénovation des sols

Les travaux de rénovation des sols des coursives nécessitent une attention particulière pour garantir leur continuité et leur qualité, en tenant compte des matériaux existants, notamment s'ils présentent une valeur patrimoniale. Des problématiques d'affaissement et d'accumulation des eaux pluviales sont également visibles. La quantité de reprise est à définir en fonction du diagnostic réalisé par les groupements dans le cadre de leur offre.

Les travaux devront être traités suivant les contraintes suivantes :

- *Réfection de l'étanchéité des dalles compris la protection en tête (compris dans le périmètre du programme bâti)*

- Restaurer les sols en préservant la matérialité existante
- Garantir l'accessibilité PMR sous les porches et dans la transition avec les sols à l'air libre
- Préserver la différenciation entre sols sous porches et sols à ciel ouvert
- Tenir compte des usages informels et des raccourcis pris par les habitants pour éviter de futurs ajouts et mésusages

Compte tenu de l'enchaînement des opérations entre les espaces publics et les espaces collectifs, les interventions doivent respecter les possibilités prescrites dans le CPAUP.

Réfection de l'éclairage

L'éclairage sous-porches est aujourd'hui insuffisant de jour comme de nuit et représente une charge financière conséquente pour les locataires. Le présent programme intègre une réfection de l'éclairage extérieur sous porches par les bailleurs, bien que celui-ci sera à la gestion de Plaine Commune une fois livrée. Les contraintes applicables sont les suivantes :

- Intégrer des luminaires LED basse consommation, durables et à intensité réglable.
- Mise en place d'un système à éclairage permanent combiné à un système à détection de passage pour un éclairage suffisant et sécurisant.
- Créer une transition lumineuse entre les espaces extérieurs et les coursives, conforme aux normes pour la circulation piétonne résidentielle. Nombre de lux suivant norme à minima, et entre 50 et 100 lux en fonction des zones, les emplacements les plus anxiogènes devant prévoir un niveau renforcé
- Conformité avec les normes espaces publics
- Conformité avec le Schéma Directeur d'Aménagement Lumière (SDAL)

- Rendement lumineux > 100 lm/W
- Température de couleur inférieure à 3000 K pour limiter l'impact sur la biodiversité nocturne, les éclairages ne seront pas dirigés vers le haut
- Création de nouveaux compteurs visitables par les services de Plaine Commune
- IRC > 80
- Luminaires antivandales pour les parties de porches présentant de faibles hauteurs
- Être en cohérence avec le projet de signalétique et/ou scénographie développé.

La phase conception portant sur l'éclairage public (type de matériel, chemin de câbles, étude d'éclairement, etc ...) devra être validée par les services compétents de Plaine Commune.

De plus, les services gestionnaires de Plaine Commune seront associés à la phase de réception de ces installations afin de vérifier la bonne mise en œuvre vis-à-vis de ce qui a été validé en phase conception, en prévision de leur reprise en gestion.

Scénographie urbaine

Compris dans le périmètre TO2

Entre terrain de déambulation et labyrinthe, le maillage piétonnier de la Maladrerie doit permettre à chacun de trouver son chemin sans compromettre l'esthétique du projet d'origine. L'idée d'intégrer une compétence de scénographie à la présente consultation a plusieurs objectifs :

- Faciliter l'orientation dans le quartier, notamment pour les personnes extérieures (ex : livreurs)
- Améliorer l'ambiance sous-porches qui peut parfois être anxiogène de nuit comme de jour
- Mettre en valeur ce patrimoine exceptionnel par le biais d'interventions sensibles
- Proposer un processus permettant d'intégrer les locataires au processus de conception et de construction

Ces interventions devront être traitées suivant les contraintes suivantes :

- Être en cohérence avec les choix d'éclairages et de revêtements muraux et plafonniers.
- Mettre en valeur les adresses de chaque hall et noms d'allées.
- Maintenir une sobriété esthétique pour préserver l'intégrité du projet architectural d'origine.
- Privilégier des matériaux et des solutions durables, faciles à entretenir, et adaptées à une utilisation quotidienne intensive.

ci-contre : plan de repérage des espaces sous porches à scénographier





↑ Passage de la voûte ouest, à Perrache, Lyon, avant et après travaux de requalification: de tunnel glauque et mal famé, un travail spécifique par un éclairagiste, et l'intégration d'oeuvres d'artistes ont permis de rendre ce passage accueillant et sécurisé pour les circulations douces.



↑ Peter Struycken, Netherlands Architecture Institute by Jo Coenen, Rotterdam



↑ exemples de surfaces existantes (tranche 1)



↑ exemples de porche sombre (tranche 7 Casanova)



↑ exemples de discontinuité entre sols (tranche 1)



↑ exemples de signalétique (tranche 5, bâtiment 2)

D. Aménager les espaces extérieurs à caractère collectif

Parmi les nombreux espaces verts de la Maladrerie, certains appartiennent ou appartenaient récemment à l'OPHA avant d'être récemment cédés à la Ville d'Aubervilliers. La rénovation intègre ces espaces extérieurs, notamment ceux de la tranche 8.

L'objectif est d'assurer une harmonie **paysagère** et fonctionnelle pour ces espaces qui bénéficie aux habitants et évite toute confusion d'appropriation. Ces espaces se déclinent sous deux formes principales sur le quartier : des espaces perméables en pleine terre, et des espaces dallés.

Généralités

Il incombe au projet de :

- Mettre en place une limite séparative entre ces espaces et les jardins privés et un portail permettant l'accès des habitants.
- Organiser des ateliers de discussion pour recueillir les attentes des résidents concernant les usages des espaces.

Les espaces perméables et en pleine terre

Il incombe au projet de :

- Préserver les surfaces existantes en pleine terre.
- Introduire une végétation plus dense et stratifiée (arbres, arbustes, couvre-sols) pour améliorer la qualité paysagère et la biodiversité.
- Identifier, en concertation avec les habitants, des zones propices à l'aménagement de petits

jardins potagers partagés.

- Prévoir des équipements de base (bacs, composteurs, points d'eau) pour faciliter leur usage.

Les espaces dallés

Il incombe au projet de :

- Remplacer ou réparer les dalles existantes tout en respectant la matérialité et l'esthétique d'origine.
- Adopter les mêmes principes que ceux prévus pour les revêtements des sols des coursives (cohérence esthétique, robustesse, facilité d'entretien).
- Intégrer des mobiliers urbains adaptés (bancs, poubelles) pour renforcer l'usage collectif.
- Prévoir des zones d'accès faciles pour les personnes à mobilité réduite (PMR).
- Assurer l'éclairage de ses espaces avec un minimum de 8 lux sur les surfaces dallées.

Tranche 7 Daquin

La présente consultation intègre également la finalisation de la rénovation de la tranche 7 Daquin, qui a déjà bénéficié d'une opération ANRU dans le passé.

Parmi les interventions souhaitées, la réalisation d'un revêtement sur les espaces extérieurs sur dalle haute est souhaitée. Pour des raisons budgétaires, cet élément fait partie du programme de rénovation bâti et logements.



↑ espace vert à rénover tranche 8



↑ espace sur dalle à revêtir tranche 7

E. Rénover les jardins privés et leurs clôtures

Généralités et précautions paysagères :

Les jardins privés en rez-de-chaussée de la Maladrerie sont à l'origine séparés des espaces publics de murets bas et de courtes haies. On constate que les clôtures de jardin actuelles ont été modifiées par le bailleur et les locataires dans un souci d'augmenter l'intimité et de sécurité des jardins. Ces clôtures ne correspondent pas à l'esthétique de l'ensemble.

Le projet de rénovation intègre la réfection des clôtures afin de répondre au besoin d'intimité et de sécurité des locataires, tout en proposant une esthétique cohérente et sur mesure au patrimoine existant.

Il est préconisé une recherche d'une limite végétalisée permettant à la fois de répondre au besoin d'intimité des occupants tout en maintenant la qualité des circulations communes. Un exemple de traitement est un modèle de grille avec plantes grimpantes.

De manière générale, le projet devra viser une plus grande homogénéité des types des clôtures.

Intervention sur les clôtures de jardins privés

Murs et Murets :

- Nettoyer les graffitis en utilisant des techniques respectueuses des matériaux.
- Reprendre les joints défectueux pour renforcer la solidité et améliorer l'apparence.
- Démontez et reconstruire les murs dégradés avec des matériaux adaptés, en respectant l'identité architecturale existante ;
- Démontez les clôtures métalliques sur les murs et muret, reprendre et sécuriser le dernier rang de blocs ou de briques pour assurer une finition esthétique et cohérente.

Limites mitoyennes :

- Assurer la plantation d'une clôture végétalisée à minima ;
- Densifier la végétation par des haies et des arbres si possible ;
- Dans certains cas, assurer la mise en place d'une clôture métallique avec des lattes en bois d'occultation.

Haies et végétation :

- Suivre les schémas prescriptifs pour identifier le type d'intervention selon le cas ;
- Assurer la plantation d'une clôture végétalisée en panneau de lierre précultivée à minima ;
- Si possible, planter et densifier avec des haies d'essences adaptées comme prescrit.
- Si possible, stratifier les haies existantes avec des espèces d'arbustes et d'arbres de tailles différentes.

Portails et portillons d'entretiens :

- Fournir et installer un portillon d'accès sur l'espace public, intégré harmonieusement dans la clôture existante, en conservant le même style et matériau.
- Prévoir la mise en place de portillons d'entretien entre les jardins, en veillant à ce qu'ils présentent un aspect cohérent et similaire à celui des clôtures adjacentes.
- Rénover ou remplacer les portails d'entrée principaux en les intégrant aux nouvelles clôtures, tout en préservant une uniformité esthétique et en leur conférant le même caractère que les éléments environnants.

Méthodologie d'intervention sur les clôtures de jardins privatifs

Diagnostic préalable :

Un diagnostic détaillé est indispensable pour évaluer l'état des murs et des haies, et pour définir les interventions nécessaires.

Relevé d'état des murs et analyse phytosanitaire :

- Identifier les murs nécessitant un remplacement complet en raison de problèmes structurels, de fissures importantes ou de dégradations irréversibles.
- Déterminer les murs nécessitant uniquement un nettoyage (par exemple, en cas de graffiti) et une reprise des joints mortier.
- Déterminer les murs nécessitant une réhabilitation partielle ou nécessitant une surélévation béton ajouré.
- Repérer les clôtures métalliques à supprimer, impliquant une reprise de la dernière rangée de blocs béton ou de briques pour garantir l'esthétique et la stabilité.
- Réaliser un relevé phytosanitaire pour évaluer l'état des haies existantes.
- Identifier les haies de qualité à préserver et celles à remplacer.
- Repérer les arbres ou végétaux isolés à protéger pendant les travaux.

Travaux préparatoires :

Les travaux préparatoires sont tout aussi importants que les travaux eux-mêmes, car ils permettent de clarifier les objectifs et de poser des bases solides pour l'intervention. Cette phase vise à organiser le site de manière optimale tout en respectant les éléments existants de valeur.

Gestion des végétations à conserver ou non :

VARIANTE 2 : Cette prestation est ouverte à variante libre

- Assurer un débroussaillage des plantes adventices et la végétation encombrante pour dégager le site ;
- Abattre les arbres jugés malades ou invasives et les arbres qui créent des problèmes aux habitants des logements en RDC ;
- Transplanter les végétaux et arbustes d'intérêt (par exemple ceux de qualité mais qui sont mal positionnés) lorsque possible et les transférer en pépinière de chantier pour les replanter ultérieurement.
- Installer des barrières autour des végétaux de qualité pour les isoler et empêcher tout dommage pendant les travaux.
- Assurer une mise à distance sécurisée des zones de chantier pour éviter la pose de matériaux de chantier au pied des plantes et des racines sensibles causant tout compactage du sol ou stress des végétaux.

Nettoyage et retrait des dispositifs non-conformes:

La phase de nettoyage et de dépose des dispositifs ajoutés constitue une étape clé pour remettre le site dans son état initial ou pour préparer une rénovation cohérente.

- Mettre en place un inventaire détaillé pour identifier les éléments à retirer, en distinguant ceux susceptibles d'être réutilisés ou recyclés de ceux à éliminer.
- Retirer les éléments tels que bâches, lattes occultantes, panneaux ou couvertures, qui ont été installés temporairement ou de manière inappropriée au fil du temps. Une attention particulière doit être portée à la méthode de dépose pour éviter d'endommager les structures ou surfaces sous-jacentes, comme les murs, clôtures ou sols. Le retrait doit également respecter les végétaux.
- Nettoyer les zones concernées est indispensable pour enlever les résidus, collés, ou attaches laissées par ces ajouts.

Cette étape garantit une base propre pour les travaux suivants et permet une évaluation plus précise de l'état des surfaces, facilitant ainsi les réparations ou aménagements nécessaires. Ce travail soigné contribue à restituer l'harmonie visuelle et fonctionnelle du site tout en respectant son identité architecturale et paysagère.

Accompagner l'aménagement des jardins privés

VARIANTE 3 : Cette prestation est ouverte à variante libre

Travaux obligatoires

Certains aménagements de base devront être réalisés pour assurer la fonctionnalité et la durabilité des jardins :

Gestion des eaux pluviales (EP) :

- Installer des dispositifs dédiés à la collecte et à l'évacuation des eaux pluviales.
- Créer des zones de micro-rétention des EP végétalisées pour absorber et canaliser les eaux.
- Assurer la mise en place d'exutoires vers les espaces publics.

Végétalisation :

Assurer la mise en place d'une haie (comme indiqué à minima). Selon les conditions et dimensions des jardins, ceux-ci doivent avoir une épaisseur végétale formant comme indiqué dans les prescriptions.

Circulation :

Concevoir des passages adaptés reliant les portails et clôtures, facilitant les déplacements pour la gestion et l'entretien des jardins.

Travaux adaptés et accompagnement des habitants

Les travaux d'adaptation seront définis en concertation avec les habitants et viseront à personnaliser les espaces en fonction de leurs besoins :

Revêtement des sols :

- Mettre en place un système permettant à la fois d'assurer un aménagement adapté à chaque logement tout en respectant une homogénéité et une cohérence dans l'implantation et les matériaux.
- Fournir le matériel nécessaire pour permettre à chaque logement de concevoir sa terrasse et son jardin (graines, couvre-sols, outils de base) selon les prescriptions.

Accessibilité des jardins :

Mettre en place des emmarchements adaptés pour faciliter l'accès aux jardins depuis l'intérieur des logements.

Organiser des ateliers ou des missions dédiées à l'aménagement des accès.

Méthodologie d'intervention préconisée sur les jardins privatifs

Diagnostic préalable

Le diagnostic constitue une étape essentielle pour identifier les besoins et prioriser les interventions nécessaires à l'aménagement des jardins privatifs.

Identification des problématiques :

- Identifier les ajouts et dispositifs inadaptés ou obsolètes,
- Identifier les problèmes de nivellement et d'affaissement
- Flécher les attentes spécifiques des habitants ou artistes utilisateurs.

Complément de relevé et analyse phytosanitaire :

Comme pour les limites séparatives, les jardins privatifs ayant de la végétation devraient faire l'objet d'une étude phytosanitaire.

Implication des habitants : Proposer un accompagnement permettant aux résidents de s'approprier les espaces, grâce à des ateliers participatifs ou des consultations pour recueillir leurs besoins et idées.

Travaux préparatoires

Les travaux préparatoires consistent à préparer les espaces en tenant compte des résultats du diagnostic. Nettoyage et organisation des espaces :

- Débroussailler et éliminer les végétaux indésirables.
- Retirer les matériaux ajoutés ou encombrants.
- Abattre les arbres ou arbustes problématiques, tout en préservant les éléments de valeur écologique ou esthétique.
- Transplanter les végétaux et arbustes d'intérêt (par exemple ceux de qualité mais qui sont mal positionnés) lorsque possible et les transférer en pépinière de chantier pour les

Mise en place d'une stratégie d'intervention :

Planifier de manière méthodique les travaux selon les zones prioritaires et les contraintes spécifiques identifiées.

F. Relocalisation et création des locaux ordures ménagères et encombrants

Locaux ordures ménagères :

Les locaux ordures ménagères de la Maladrerie sont de petits locaux intérieurs accessibles depuis les cheminements extérieurs couverts du quartier. Souvent situés à proximité des halls d'immeubles, ils possèdent des configurations souvent exigües et se sont fortement dégradés avec le temps. Les gardiens sont souvent contraints de sortir les bacs à l'extérieur pour encourager les locataires à jeter leurs poubelles dedans. Dans le cas inverse, les poubelles sont laissées à terre, en sortie de locaux.

Le bailleur souhaite que le projet de rénovation soit l'occasion de sortir les conteneurs des bâtiments en installant des dispositifs de dépôts et collectes sur rues. Leurs localisations potentielles sont détaillées dans le programme par tranche.

La conception et implantation des locaux devront prendre en compte les contraintes suivantes :

- La sécurité des locataires : les nouveaux locaux se doivent d'être largement éclairés et transparents
- Le dimensionnement : la taille des locaux devra suivre le dimensionnement exigé par Plaine Commune (voir annexe et PLUI)
- L'hygiène : la présence rats dans le quartier doit être autant que possible prise en compte dans la conception
- Le confort olfactif : les futurs locaux devront être tenus autant que possible loin des habitations et activités en RDC

- Le confort acoustique : les futurs locaux devront être tenus à distance des habitations
- Le cheminement des locataires : l'implantation tiendra compte des trajectoires des habitants de chaque tranche
- Le cheminement des gestionnaires : les locaux devront être à proximité des rues pour faciliter la sortie des bacs par le gestionnaire vers le point de collecte
- Les locaux devront être pensés en harmonie avec l'environnement existant. Une attention particulière sera portée à leur intégration dans la végétation existante du site.
- Il est recommandé de privilégier des locaux qui s'intègrent naturellement au paysage, soit en étant entourés de végétation, soit en adoptant une façade ou un toit végétalisé.
- La végétation existante : l'implantation prendra compte de la présence des arbres et éléments végétaux de valeur.
- La matérialité du quartier : La matérialité choisie devra faire référence à l'architecture et aux aménagements paysagers du quartier (ex : poteaux béton, murets en brique, grille métallique...)
- Un vocabulaire cohérent : la matérialité et la volumétrie choisies devront s'intégrer aux clôtures développées dans le projet
- Pérennité : la mise en œuvre doit permettre une pérennité des ouvrages (ex : incendie)

Locaux encombrants :

Les locaux encombrants sont en nombre insuffisant sur la Maladrerie. Le projet de rénovation doit permettre d'ajuster leur nombre. Contrairement aux nouveaux locaux OM, ils prendront place au sein des bâtiments en rez-de-chaussée, dans les locaux disponibles.

Ces locaux devront répondre aux contraintes suivantes :

- Le dimensionnement : la taille des locaux devra suivre le dimensionnement exigé par Plaine Commune (voir détail en annexe et PLUI)
- Le cheminement des locataires : l'implantation tiendra compte des trajectoires des habitants de chaque tranche
- La sécurité des locataires : dans la mesure du possible, les portes d'accès aux locaux encombrants seront transparentes et l'intérieur sera largement éclairé
- Il sera prévu la mise en place d'un contrôle d'accès par Vigik compatible avec le système existant, y compris câblage jusqu'à la centrale de gestion

Généralités techniques locaux OM et encombrants :

- Robinet de puisage un quart de tour alimenté en eau froide et clapet anti-retour, tube cuivre calorifugé
- Siphon de sol en fonte ou inox
- Réseau d'évacuation jusqu'au collecteur le plus proche
- Les revêtements de finition sont laissés au choix du groupement, ils devront respecter les contraintes de classement UPEC, la résistance à l'exposition à l'eau (local lavé à grande eau), la résistance aux chocs. Les faux-plafonds sont à prévoir non démontables.

Le programme par tranche permet de situer des emplacements et dimensionnements potentiels des locaux OM et encombrants. Ils suivent les **contraintes imposées par le PLUI**. L'équipe pourra y proposer des alternatives atteignant les mêmes objectifs.

L'implantation des locaux sera à valider avec Plaine Commune et la collectivité durant la phase de conception.



↑ exemples de bacs sortis hors des locaux (tranche 7 Casanova)



↑ exemples de locaux laissés ouverts (tranche 7 Casanova)

G. Augmenter les surfaces de locaux vélos et poussettes

Rénover et créer des locaux poussettes

Les locaux poussettes de la Maladrerie, sont souvent accessibles depuis l'intérieur des halls d'immeuble. Avec le temps, un grand nombre d'entre eux ont été fermés à cause de problèmes de mésusage. Ils étaient également souvent utilisés comme stockage de meuble, détournant leur vocation d'origine.

Le projet de rénovation intègre la remise en service de ces locaux poussettes existantes et la création de nouveaux lorsque les halls n'en sont pas munis.

Cette partie du programme doit répondre aux contraintes suivantes :

- Transparence : les portes et/ou façades de locaux poussettes doivent être vitrés ou grillagés afin de permettre la visibilité depuis l'extérieur afin de dissuader les détournements d'usage et favoriser la sécurité des locataires
- Luminosité : l'éclairage doit être remplacé et traité avec cohérence par rapport aux halls et cheminements sous-porches
- Il sera prévu la mise en place d'un contrôle d'accès par vigik compatible avec le système existant, y compris câblage jusqu'à la centrale de gestion
- Implantation : lorsque les halls ne sont pas déjà munis de locaux poussettes, il s'agira de trouver un emplacement au plus proche des halls pour faciliter leur utilisation par les locataires.
- La rénovation complète des revêtements de finition (sols, murs, plafonds) avec des matériaux robustes et facile d'entretien.

Créer des locaux vélos

Les locataires de la Maladrerie sont nombreux à utiliser leur vélo. Ils sont contraints de les monter dans leur logement, d'occuper les locaux poussettes lorsqu'ils sont encore ouverts, ou bien de les laisser dans la rue sans protection.

Le nombre de locaux à l'intérieur des bâtiments est insuffisant et sous dimensionné pour accueillir de nouveaux locaux vélos. Le projet de rénovation prévoit donc la création de locaux à l'extérieur des bâtiments, sous les porches ou dans les espaces verts.

La place disponible dans les espaces extérieurs de la Maladrerie est trop restreinte pour accueillir le nombre de vélos prescrit pour le nombre de logements. Le programme par tranche permet de localiser trois grands locaux. Ils répondent aux contraintes suivantes :

- Implantation : les locaux doivent être implantés sur des lieux de passage afin de bénéficier d'une surveillance fréquente dans les espaces publics
- Éclairage : les locaux doivent être munis d'éclairage à détecteur de mouvement, pour le confort d'usage ainsi que pour la sécurité des utilisateurs
- Il sera prévu la mise en place d'un contrôle d'accès par vigik compatible avec le système existant, y compris câblage jusqu'à la centrale de gestion
- Transparence : dans la mesure du possible l'intérieur des locaux devra être visible depuis l'extérieur pour la sécurité des utilisateurs et surveillance des vélos

- Les locaux devront être pensés en harmonie avec l'environnement existant. Une attention particulière sera portée à leur intégration dans la végétation existante du site.
- Végétalisation : afin de s'intégrer au patrimoine végétal de la Maladrerie, les locaux devront être parés de plantes (jardinières au pied, plantes grimpantes, toiture végétalisée...) entretenus par le bailleur.
- La matérialité du quartier : La matérialité choisie devra faire référence à l'architecture et aux aménagements paysagers du quartier (ex : poteaux béton, murets en brique, grille métallique...)
- Respect du PLUi

L'implantation des locaux sera à valider avec Plaine Commune et la collectivité durant la phase de conception.

H. Rénover et étendre les halls

Les halls de la Maladrerie ont été rénovés à différentes périodes. La présente rénovation intègre l'amélioration de l'usage de ces halls par divers leviers.

Création de sas d'entrée :

Dans la mesure du possible et de la préservation du patrimoine, le présent programme comprend la création de sas d'entrée pour tous les halls de la Maladrerie n'en étant pas munis. Deux solutions s'offrent aux équipes pour atteindre cet objectif.

La première consiste à ajouter une seconde porte d'accès à l'intérieur du hall existant comme il a déjà été fait sur la tranche 1 (voir photos page suivante). Cette solution implique de ne pas entraver les cheminements et accès internes du hall

La seconde consiste à agrandir le hall vers l'extérieur sous porches. Cette solution implique de :

- Préserver les cheminements sous-porche à proximité des halls
- Développer une nouvelle façade de hall vitrée dans l'esprit des menuiseries du hall agrandi
- Reprendre la matérialité du sol empiété sur l'extérieur

La première solution devra être préférée et la deuxième ne sera envisagée que s'il a été démontré l'impossibilité d'un sas interne. Les portes sont en acier renforcé avec une partie vitrée de classement P6A minimum. Elles sont résistantes à l'effraction de classe A2P CR3 minimum sur un contrôle d'accès compatible avec le système existant.

Les équipements de verrouillage seront robustes et

hautement sécurisés de type serrure électromécanique multipoints.

Remplacer certaines portes de halls :

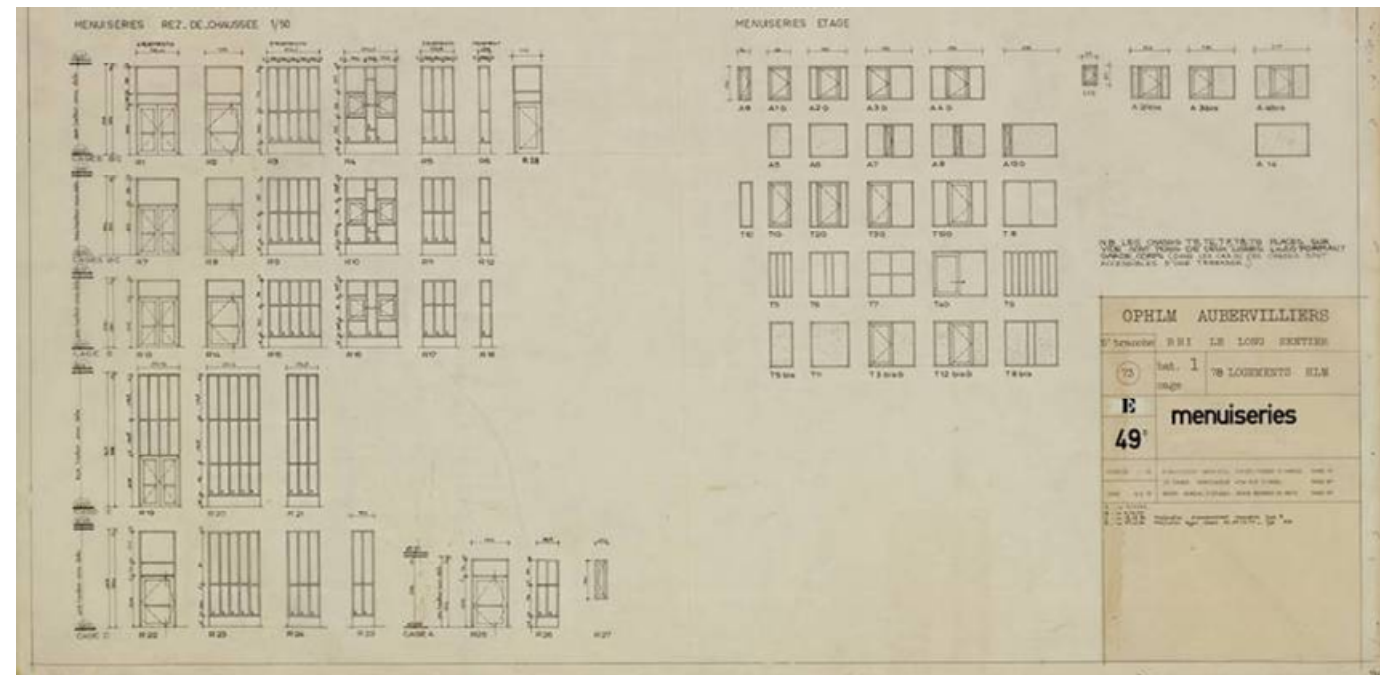
Certaines portes de halls ont été remplacées par des portes avec meurtrières, entravant leur transparence vers l'extérieur. La rénovation doit intégrer le remplacement des portes afin de retrouver une transparence et une cohérence avec les menuiseries rattachées.

Il est prévu la reprise du contrôle d'accès dito existant, avec vérification du câblage et remplacement en cas de défaut.

Le dessin des portes neuves devra se baser sur les archives des dessins de menuiseries disponibles au Fond régional d'art contemporain. Les portes neuves seront en aluminium.

Rénover les menuiseries des halls existants :

En cas de menuiseries endommagées ou occultées (voir photo page suivante), la rénovation intégrera le remplacement ou la réouverture de ces éléments suivant la matérialité d'origine.





↑ exemples paroi de sas déjà créé (tranche 1)



↑ exemples de hall occulté (tranche 7 Casanova)



↑ exemples paroi de hall endommagée (tranche 5B)

I. Accompagner le raccord au SMIREC

Un chauffage urbain SMIREC est disponible dans le quartier. Les équipes devront étudier la possibilité de connexion au réseau en question afin d'optimiser le chauffage des bâtiments de l'opération. En effet nous nous trouvons en zone de Développement Prioritaire du réseau de chaleur SMIREC en cas de changement de système de chauffage. Sur les fiches de lots sont identifiés des anciens locaux techniques pouvant être utilisés pour accueillir les éventuelles chaufferies.

En cas de connexion au chauffage urbain sont raccord devra être accompagné d'un aménagement paysager qualitatif, remettant à minima en place les éléments paysagers existants avant la mise en place des réseaux.



II -PROGRAMME PAR TRANCHE

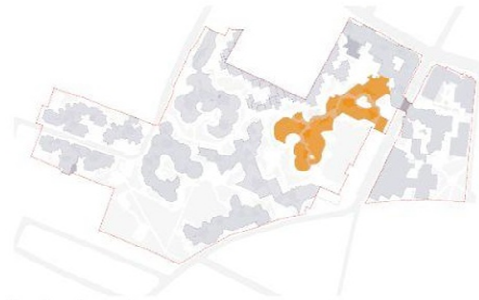
Les programmes par tranches qui suivent permettent de situer et détailler les programmes décrits plus haut. Pour chaque tranche, le programme se divise en cinq parties :

- Une fiche d'identité illustrée de photos
- Un plan de rez-de-chaussée existant complété d'un tableau de surface des locaux
- Un plan de rez-de-chaussée projeté suivant le programme général
- Un plan de rez-de-chaussée projeté complété d'un tableau de surface des nouveaux locaux créés
- Un plan des domanialités projeté

Pour chaque tranche sont localisés de potentiels emplacements de chaufferies, qui correspondent à l'hypothèse de raccordement au réseau de chauffage urbain. Ces chaufferies atteignent une surface minimale de 25m² et impliquent souvent de rassembler plusieurs locaux entre eux. Cette hypothèse de chauffage doit être vérifiée par le groupement désigné.

Il est à noter que chaque tranche identifiée fera l'objet d'un ordre de service distinct pour chacun des bâtiments et espaces extérieurs concernés.

Tranche 1



↑ plan de repérage



→ depuis l'allée Henry Matisse juste avant la pièce d'eau

→ menuiseries



→ typologie courantes



→ typologie particulière

→ gardes corps



→ depuis le «jardin joyeux»

→ photo aériennes



→ à vol d'oiseau



→ depuis le «jardin joyeux»

Tranche 1 - plan rez-de-chaussée existant

Année de construction	1978
Architecte d'origine	Renée Gailhoustet
Nombre d'étages	R+6
Nombre de logements	141
Nombre d'accès collectifs	10
Nombre d'accès individuels	2
Nombre de locaux OM	5
Surface de locaux OM	95 m ²
Nombre de locaux encombrants	1
Surface de locaux encombrants	11 m ²

→ légende

- Logements aux faibles qualités thermiques
- Ateliers logements aux faibles qualités thermiques
- Accès collectifs et individuels mal adressés
- Equipements et commerces souvent occultés
- Accès aux équipements et commerces mal adressés
- Périmètre supposé des sous-sols
- Accès aux parkings souterrains
- Halls d'immeubles parfois exigus
- Locaux OM exigus, mal ventilés et sombres
- Locaux techniques difficiles à identifier
- Autres locaux
- Cheminements extérieurs piétons parfois inaccessibles aux PMR
- Jardins individuels privés aux clôtures disgracieuses
- Extensions de jardins individuels privés
- Mise à distance des jardins privés insuffisante
- Pose de clôture avec contrôle d'accès



Tranche 1 - plan rez-de-chaussée projet

→ légende

- Logements existants rénovés
- Ateliers logements existants rénovés
- Accès collectifs et individuels
- Equipements et commerces existants
- Accès aux équipements et commerces
- Périmètre supposé des sous-sols
- Accès aux parkings souterrains
- Halls d'immeubles existants
- Halls d'immeubles étendus et création de sas
- Locaux poussettes rénovés ou créés
- Locaux OM créés ou conservés
- Locaux encombrants créés ou conservés
- Locaux techniques existants (VMC, Elec...)
- Locaux autres
- Locaux vélos créés en intérieur ou en extérieur
- Revêtements de sols rénovés pour accès PMR
- Jardins individuels privatifs existants
- Extensions de jardins individuels privatifs
- Espaces verts à gestion des bailleurs
- Rénovation des clôtures de jardins individuels
- Mise à distance végétale
- Plantation des espaces résiduels
- Limites intensifiées avec contrôle d'accès
- Limites intensifiées traversables
- Locaux capables d'être convertis en chaufferies
- Isolation par l'extérieur
- Isolation par l'intérieur
- Création de transparence

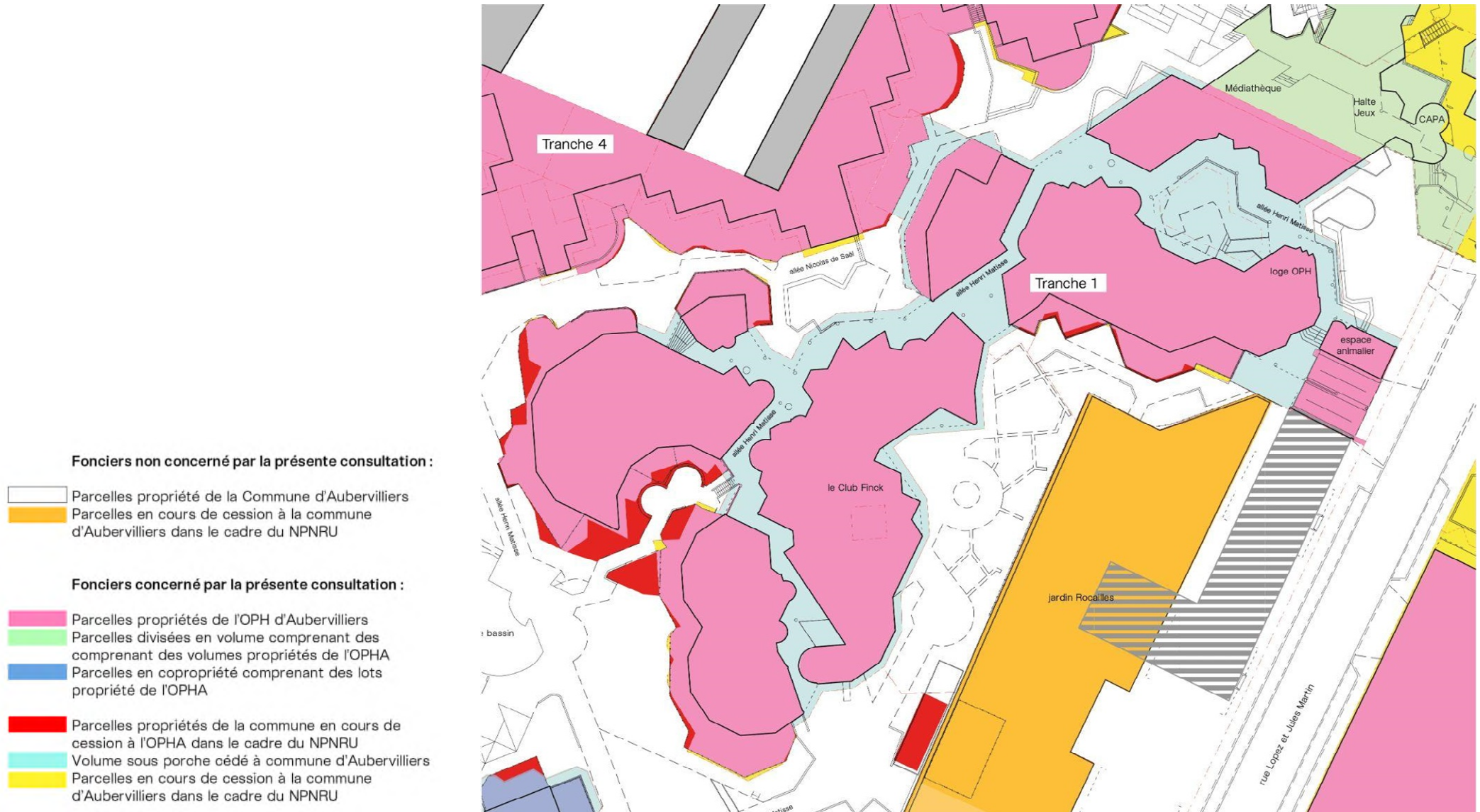


Tranche 1 - plan rez-de-chaussée projet

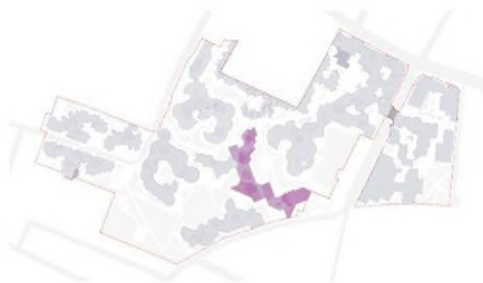
Surface de locaux OM demandée par Plaine Commune	45 m ²
Nombre de locaux OM projeté	3
Surface de locaux OM projeté	63 m ²
Surface de locaux encombrants demandée par Plaine Commune	56 m ²
Nombre de locaux encombrants projeté	2
Surface de locaux encombrants projeté	66 m ²
Surface de locaux vélo projeté	0 m ²
Surface de locaux poussette projeté	50 m ²
Nombre de chaufferie	2
Surface de chaufferie	52 m ²



Tranche 1 - évolution des domanialités



Tranche 3, bâtiment 2



↑ plan de repérage

→ photo générales



→ depuis la rue de la Maladrerie

→ menuiseries



→ typologie courantes

→ gardes corps



→ à vol d'oiseau



→ depuis la pièce d'eau

Tranche 3, bâtiment 2
plan rez-de-chaussée existant

Année de construction	1980
Architecte d'origine	Renée Gailhoustet
Nombre d'étages	R+5
Nombre de logements	114
Nombre d'accès collectifs	4
Nombre d'accès individuels	5
Nombre de locaux OM	4
Surface de locaux OM	82 m ²
Nombre de locaux encombrants	0
Surface de locaux encombrants	0 m ²

→ légende

- Logements aux faibles qualités thermiques
- Ateliers logements aux faibles qualités thermiques
- Accès collectifs et individuels mal adressés
- Equipements et commerces souvent occultés
- Accès aux équipements et commerces mal adressés
- Périmètre supposé des sous-sols
- Accès aux parkings souterrains
- Halls d'immeubles parfois exigus
- Locaux OM exigus, mal ventilés et sombres
- Locaux techniques difficiles à identifier
- Autres locaux
- Cheminements extérieurs piétons parfois inaccessibles aux PMR
- Jardins individuels privatifs aux clôtures disgracieuses
- Extensions de jardins individuels privatifs
- Mise à distance des jardins privatifs insuffisante
- Pose de clôture avec contrôle d'accès



Tranche 3, bâtiment 2
plan rez-de-chaussée projet

→ légende

- Logements existants rénovés
- Ateliers logements existants rénovés
- Accès collectifs et individuels
- Equipements et commerces existants
- Accès aux équipements et commerces
- Périmètre supposé des sous-sols
- Accès aux parkings souterrains
- Halls d'immeubles existants
- Halls d'immeubles étendus et création de sas
- Locaux poussettes rénovés ou créés
- Locaux OM créés ou conservés
- Locaux encombrants créés ou conservés
- Locaux techniques existants (VMC, Elec...)
- Locaux autres
- Locaux vélos créés en intérieur ou en extérieur
- Revêtements de sols rénovés pour accès PMR
- Jardins individuels privatifs existants
- Extensions de jardins individuels privatifs
- Espaces verts à gestion des bailleurs
- Rénovation des clôtures de jardins individuels
- Mise à distance végétale
- Plantation des espaces résiduels
- Limites intensifiées avec contrôle d'accès
- Limites intensifiées traversables
- Locaux capables d'être convertis en chaufferies
- Isolation par l'extérieur
- Isolation par l'intérieur
- Création de transparence

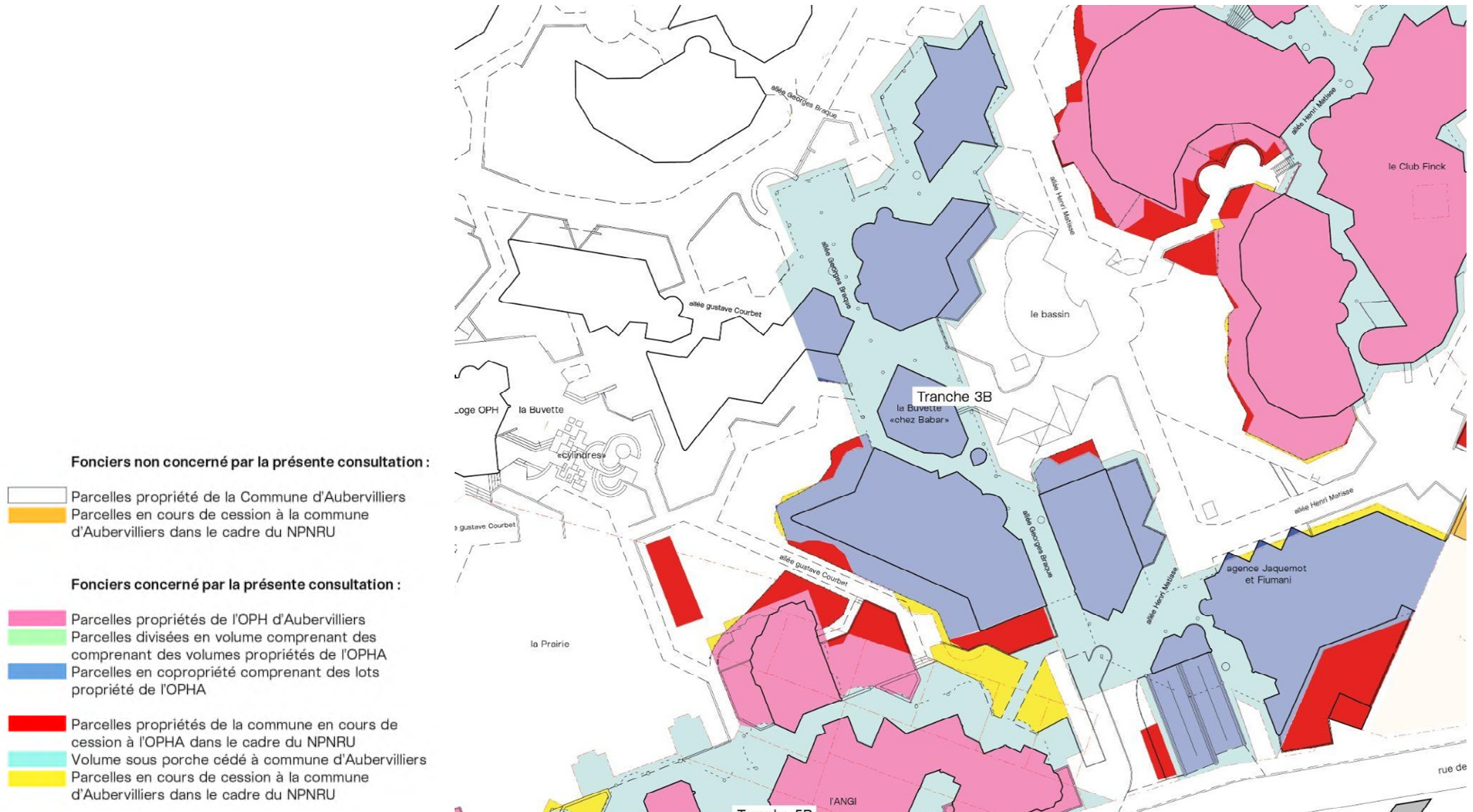


Tranche 3, bâtiment 2
plan rez-de-chaussée projet

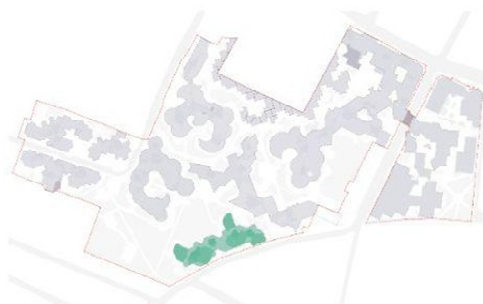
Surface de locaux OM demandée par Plaine Commune	29 m ²
Nombre de locaux OM projeté	1
Surface de locaux OM projeté	34 m ²
Surface de locaux encombrants demandée par Plaine Commune	37 m ²
Nombre de locaux encombrants projeté	2
Surface de locaux encombrants projeté	48 m ²
Surface de locaux vélo projeté	0 m ²
Surface de locaux poussette projeté	51 m ²
Nombre de chaufferie	1
Surface de chaufferie	25 m ²



Tranche 3, bâtiment 2
évolution des domanialités



Tranche 5, bâtiment 2



↑ plan de repérage

→ photo générales



→ depuis la prairie

→ menuiseries



→ typologie courantes



→ typologie particulière

→ gardes corps



→ à vol d'oiseau



→ depuis la rue de la Maladrerie

Tranche 5, bâtiment 2
plan rez-de-chaussée projet

→ légende

- Logements existants rénovés
- Ateliers logements existants rénovés
- Accès collectifs et individuels
- Equipements et commerces existants
- Accès aux équipements et commerces
- Périmètre supposé des sous-sols
- Accès aux parkings souterrains
- Halls d'immeubles existants
- Halls d'immeubles étendus et création de sas
- Locaux poussettes rénovés ou créés
- Locaux OM créés ou conservés
- Locaux encombrants créés ou conservés
- Locaux techniques existants (VMC, Elec...)
- Locaux autres
- Locaux vélos créés en intérieur ou en extérieur
- Revêtements de sols rénovés pour accès PMR
- Jardins individuels privatifs existants
- Extensions de jardins individuels privatifs
- Espaces verts à gestion des bailleurs
- Rénovation des clôtures de jardins individuels
- Mise à distance végétale
- Plantation des espaces résiduels
- Limites intensifiées avec contrôle d'accès
- Limites intensifiées traversables
- Locaux capables d'être convertis en chaufferies
- Isolation par l'extérieur
- Isolation par l'intérieur
- Création de transparence



Tranche 5, bâtiment 2
plan rez-de-chaussée projet

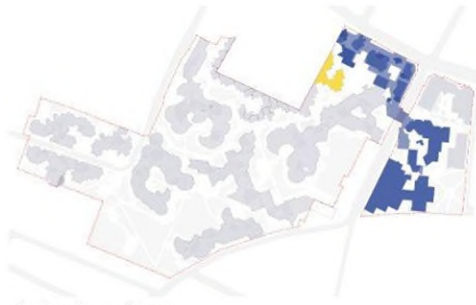
Surface de locaux OM demandée par Plaine Commune	22 m ²
Nombre de locaux OM projeté	1
Surface de locaux OM projeté	32 m ²
Surface de locaux encombrants demandée par Plaine Commune	26 m ²
Nombre de locaux encombrants projeté	2
Surface de locaux encombrants projeté	32 m ²
Surface de locaux vélo projeté	66 m ²
Surface de locaux poussette projeté	10 m ²
Nombre de chaufferie	1
Surface de chaufferie	31 m ²



Tranche 5, bâtiment 2
évolution des domanialités



Tranche 7, Casanova



↑ plan de repérage

→ photo générales



→ depuis la rue Loper et Jules Martin

→ menuiseries



→ typologie courantes



→ typologie particulière

→ gardes corps



→ à vol d'oiseau



→ depuis la rue Danielle-Casanova

Tranche 7, Casanova et
plan rez-de-chaussée existant

Année de construction	1985
Architecte d'origine	Renée Gailhoustet
Nombre d'étages	R+4+C
Nombre de logements	74
Nombre d'accès collectifs	6
Nombre d'accès individuels	6
Nombre de locaux OM	6
Surface de locaux OM	72 m ²
Nombre de locaux encombrants	0
Surface de locaux encombrants	0 m ²

→ légende

- Logements aux faibles qualités thermiques
- Ateliers logements aux faibles qualités thermiques
- Accès collectifs et individuels mal adressés
- Equipements et commerces souvent occultés
- Accès aux équipements et commerces mal adressés
- Périmètre supposé des sous-sols
- Accès aux parkings souterrains
- Halls d'immeubles parfois exigus
- Locaux OM exigus, mal ventilés et sombres
- Locaux techniques difficiles à identifier
- Autres locaux
- Cheminements extérieurs piétons parfois inaccessibles aux PMR
- Jardins individuels privatifs aux clôtures disgracieuses
- Extensions de jardins individuels privatifs
- Mise à distance des jardins privatifs insuffisante
- Pose de clôture avec contrôle d'accès



Tranche 7, Casanova
plan rez-de-chaussée projet

→ légende

- Logements existants rénovés
- Ateliers logements existants rénovés
- Accès collectifs et individuels
- Equipements et commerces existants
- Accès aux équipements et commerces
- Périmètre supposé des sous-sols
- Accès aux parkings souterrains
- Halls d'immeubles existants
- Halls d'immeubles étendus et création de sas
- Locaux poussettes rénovés ou créés
- Locaux OM créés ou conservés
- Locaux encombrants créés ou conservés
- Locaux techniques existants (VMC, Elec...)
- Locaux autres
- Locaux vélos créés en intérieur ou en extérieur
- Revêtements de sols rénovés pour accès PMR
- Jardins individuels privatifs existants
- Extensions de jardins individuels privatifs
- Espaces verts à gestion des bailleurs
- Rénovation des clôtures de jardins individuels
- Mise à distance végétale
- Plantation des espaces résiduels
- Limites intensifiées avec contrôle d'accès
- Limites intensifiées traversables
- Locaux capables d'être convertis en chaufferies
- Isolation par l'extérieur
- Isolation par l'intérieur
- Création de transparence



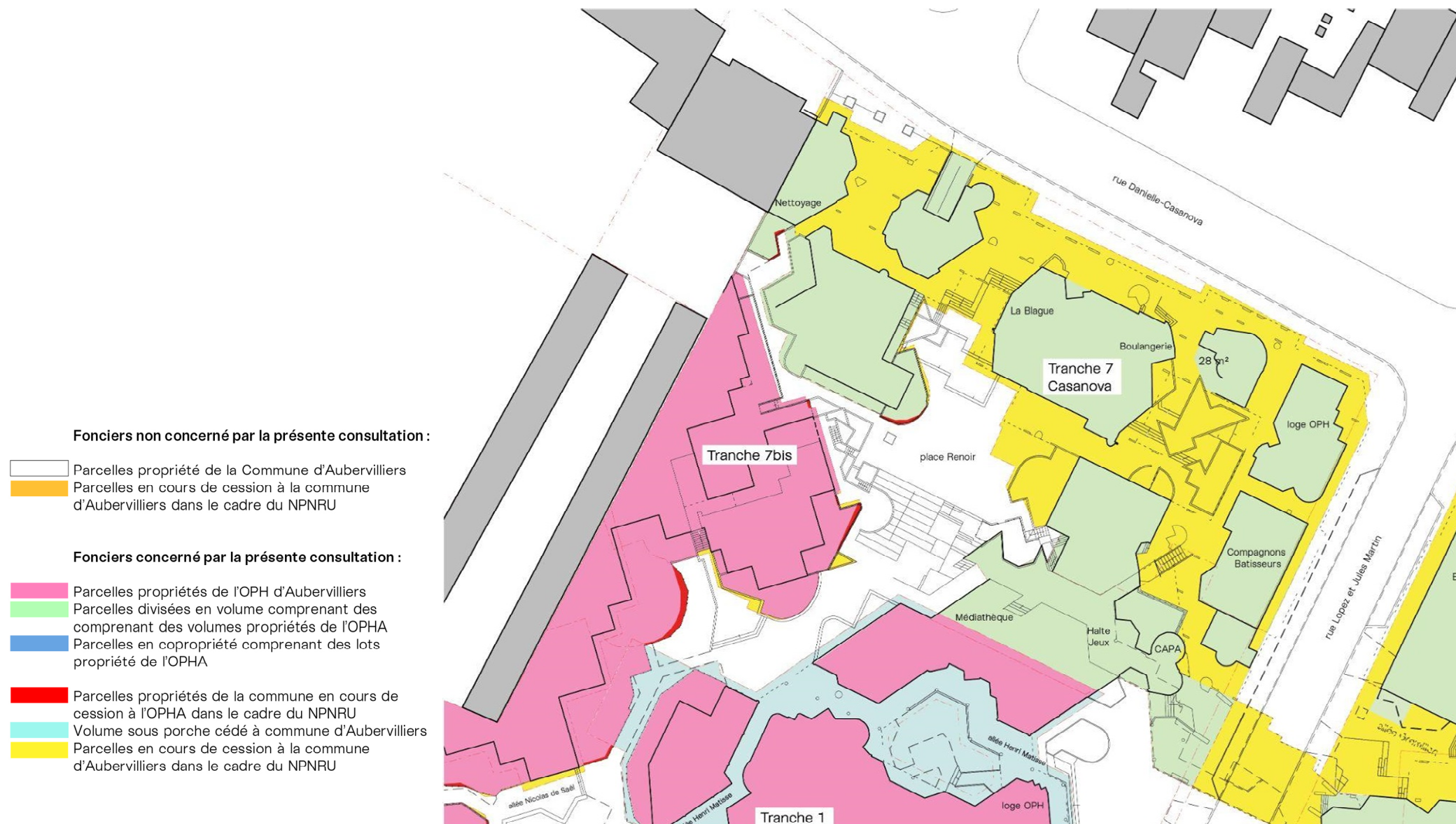
Tranche 7, Casanova
plan rez-de-chaussée projet

Surface de locaux OM demandée par Plaine Commune	24 m ²
Nombre de locaux OM projeté	3
Surface de locaux OM projeté	39 m ²
Surface de locaux encombrants demandée par Plaine Commune	26 m ²
Nombre de locaux encombrants projeté	2
Surface de locaux encombrants projeté	32 m ²
Surface de locaux vélo projeté	91 m ²
Surface de locaux poussette projeté	26 m ²
Nombre de chaufferie	2
Surface de chaufferie	56 m ²

Le local poubelle de 8m² dessiné sur le plan ci-contre est dédié aux pavillons des tranches 4 et 7bis.



Tranche 7, Casanova
évolution des domanialités



Tranche 7, Daquin
plan rez-de-chaussée existant

Année de construction	1985
Architecte d'origine	Renée Gailhoustet
Nombre de locaux OM	7
Surface de locaux OM	77 m ²
Nombre de locaux encombrants	3
Surface de locaux encombrants	32 m ²

→ légende

- Logements aux faibles qualités thermiques
- Ateliers logements aux faibles qualités thermiques
- Accès collectifs et individuels mal adressés
- Équipements et commerces souvent occultés
- Accès aux équipements et commerces mal adressés
- Périmètre supposé des sous-sols
- Accès aux parkings souterrains
- Halls d'immeubles parfois exigus
- Locaux OM exigus, mal ventilés et sombres
- Locaux techniques difficiles à identifier
- Autres locaux
- Cheminements extérieurs piétons parfois inaccessibles aux PMR
- Jardins individuels privés aux clôtures disgracieuses
- Extensions de jardins individuels privés
- Mise à distance des jardins privés insuffisante
- Pose de clôture avec contrôle d'accès



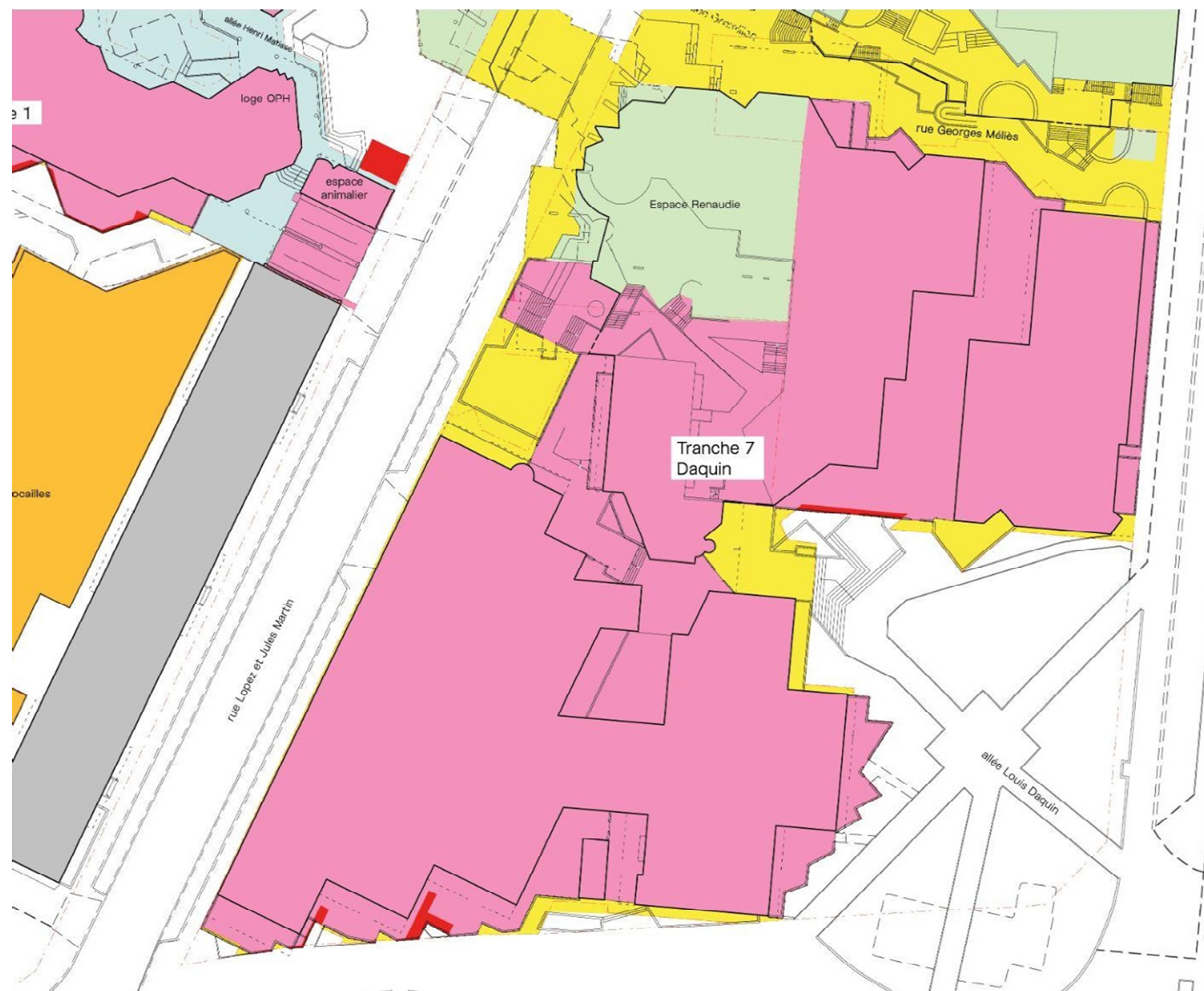
Tranche 7, Daquin plan rez-de-chaussée projet

→ légende

- Logements existants rénovés
- Ateliers logements existants rénovés
- Accès collectifs et individuels
- Equipements et commerces existants
- Accès aux équipements et commerces
- Périmètre supposé des sous-sols
- Accès aux parkings souterrains
- Halls d'immeubles existants
- Halls d'immeubles étendus et création de sas
- Locaux poussettes rénovés ou créés
- Locaux OM créés ou conservés
- Locaux encombrants créés ou conservés
- Locaux techniques existants (VMC, Elec...)
- Locaux autres
- Locaux vélos créés en intérieur ou en extérieur
- Revêtements de sols rénovés pour accès PMR
- Jardins individuels privatifs existants
- Extensions de jardins individuels privatifs
- Espaces verts à gestion des bailleurs
- Rénovation des clôtures de jardins individuels
- Mise à distance végétale
- Plantation des espaces résiduels
- Limites intensifiées avec contrôle d'accès
- Limites intensifiées traversables
- Locaux capables d'être convertis en chaufferies
- Isolation par l'extérieur
- Isolation par l'intérieur
- Création de transparence



Tranche 7, Daquin
évolution des domanialités



Fonciers non concernés par la présente consultation :

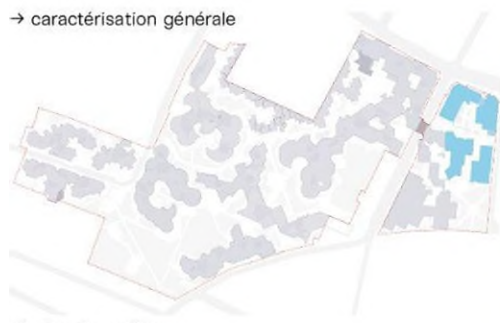
- Parcelles propriété de la Commune d'Aubervilliers
- Parcelles en cours de cession à la commune d'Aubervilliers dans le cadre du NPNRU

Fonciers concernés par la présente consultation :

- Parcelles propriétés de l'OPH d'Aubervilliers
- Parcelles divisées en volume comprenant des volumes propriétés de l'OPHA
- Parcelles en copropriété comprenant des lots propriété de l'OPHA
- Parcelles propriétés de la commune en cours de cession à l'OPHA dans le cadre du NPNRU
- Volume sous porche cédé à commune d'Aubervilliers
- Parcelles en cours de cession à la commune d'Aubervilliers dans le cadre du NPNRU

Tranche 8

→ caractérisation générale



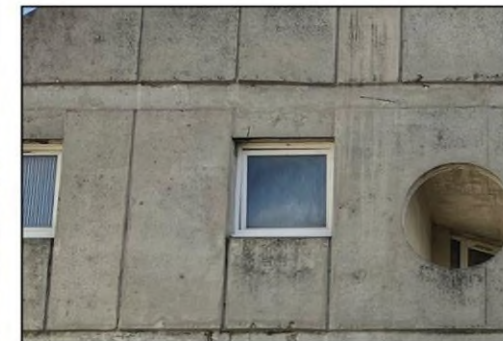
↑ plan de repérage

→ photo générales

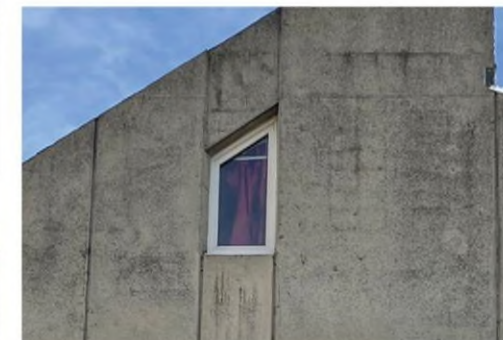


→ depuis la rue Danielle-Casanova

→ menuiseries



→ typologie courantes



→ typologie particulière

→ gardes corps



→ à vol d'oiseau



→ depuis la place accessible par la rue George Méliès

Tranche 8
plan rez-de-chaussée existant

Année de construction	1987
Architecte d'origine	Renée Gailhoustet
Nombre d'étages	R+4+C
Nombre de logements	65
Nombre d'accès collectifs	1
Nombre d'accès individuels	24
Nombre de locaux OM	2
Surface de locaux OM	13 m ²
Nombre de locaux encombrants	0
Surface de locaux encombrants	0 m ²

→ légende

-  Logements aux faibles qualités thermiques
-  Ateliers logements aux faibles qualités thermiques
-  Accès collectifs et individuels mal adressés
-  Equipements et commerces souvent occultés
-  Accès aux équipements et commerces mal adressés
-  Périmètre supposé des sous-sols
-  Accès aux parkings souterrains
-  Halls d'immeubles parfois exigus
-  Locaux OM exigus, mal ventilés et sombres
-  Locaux techniques difficiles à identifier
-  Autres locaux
-  Cheminements extérieurs piétons parfois inaccessibles aux PMR
-  Jardins individuels privatifs aux clôtures disgracieuses
-  Extensions de jardins individuels privatifs
-  Mise à distance des jardins privatifs insuffisante
-  Pose de clôture avec contrôle d'accès



Tranche 8
plan rez-de-chaussée projet

→ légende

- Logements existants rénovés
- Ateliers logements existants rénovés
- Accès collectifs et individuels
- Equipements et commerces existants
- Equipements créés/étendus
- Accès aux équipements et commerces
- Périmètre supposé des sous-sols
- Accès aux parkings souterrains
- Halls d'immeubles existants
- Halls d'immeubles étendus et création de sas
- Locaux poussettes rénovés ou créés
- Locaux OM créés ou conservés
- Locaux encombrants créés ou conservés
- Locaux techniques existants (VMC, Elec...)
- Locaux autres
- Locaux vélos créés en intérieur ou en extérieur
- Revêtements de sols rénovés pour accès PMR
- Jardins individuels privatifs existants
- Extensions de jardins individuels privatifs
- Espaces verts à gestion des bailleurs
- Rénovation des clôtures de jardins individuels
- Mise à distance végétale
- Plantation des espaces résiduels
- Limites intensifiées avec contrôle d'accès
- Locaux capables d'être convertis en chaufferies
- Isolation par l'extérieur
- Isolation par l'intérieur
- Création de transparence

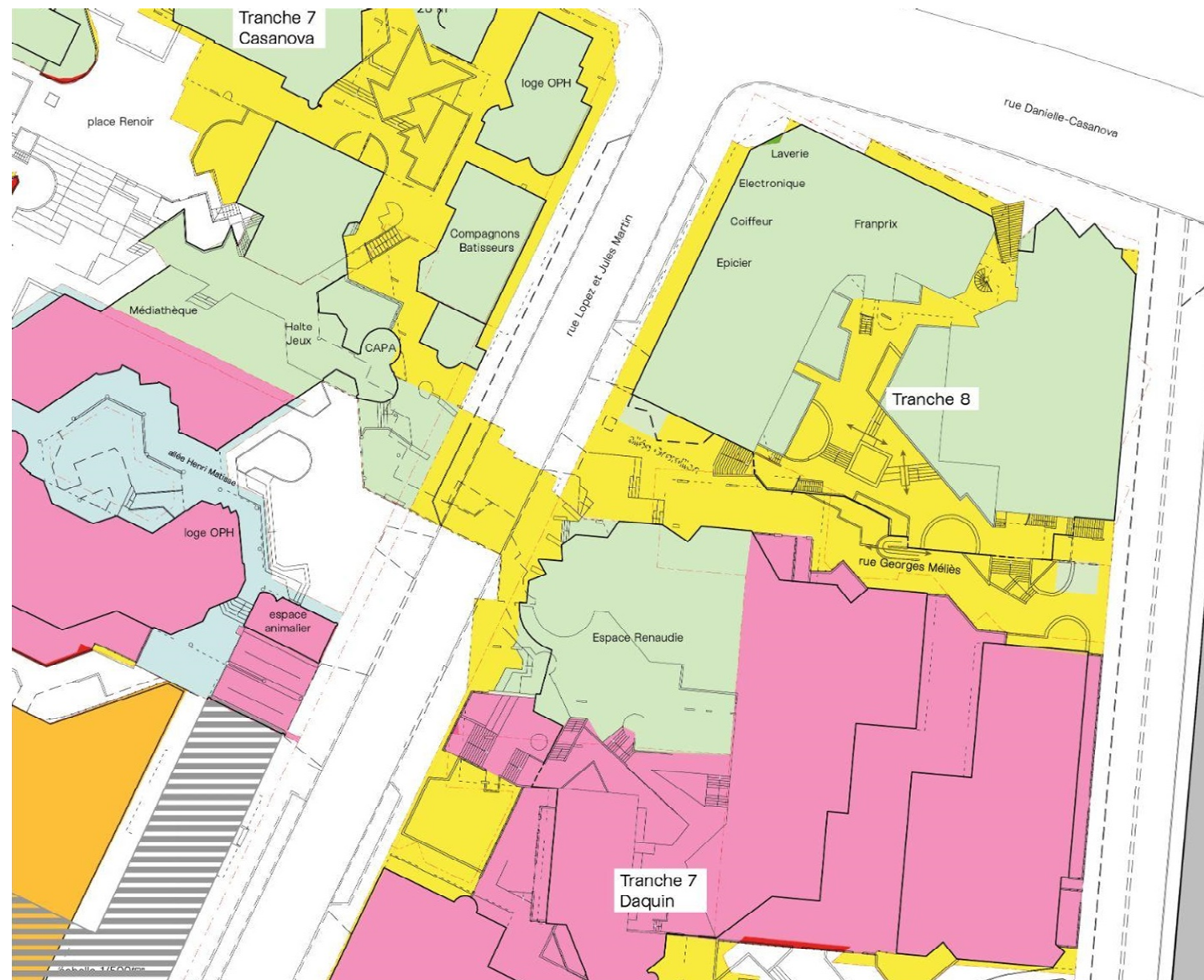


Tranche 8
plan rez-de-chaussée projet

Surface de locaux OM demandée par Plaine Commune	19 m ²
Nombre de locaux OM projeté	2
Surface de locaux OM projeté	42 m ²
Surface de locaux encombrants demandée par Plaine Commune	26 m ²
Nombre de locaux encombrants projeté	2
Surface de locaux encombrants projeté	13 m ²
Surface de locaux vélo projeté	0 m ²
Surface de locaux poussette projeté	0 m ²
Nombre de chaufferie	0
Surface de chaufferie	0 m ²



Tranche 8 évolution des domanialités



Fonciers non concerné par la présente consultation :

- Parcelles propriété de la Commune d'Aubervilliers
- Parcelles en cours de cession à la commune d'Aubervilliers dans le cadre du NPNRU

Fonciers concerné par la présente consultation :

- Parcelles propriétés de l'OPH d'Aubervilliers
- Parcelles divisées en volume comprenant des comprenant des volumes propriétés de l'OPHA
- Parcelles en copropriété comprenant des lots propriété de l'OPHA
- Parcelles propriétés de la commune en cours de cession à l'OPHA dans le cadre du NPNRU
- Volume sous porche cédé à commune d'Aubervilliers
- Parcelles en cours de cession à la commune d'Aubervilliers dans le cadre du NPNRU