



**Notice de participation du public par voie électronique
Projet « EIFFEL » - Site des « Tubes de Montreuil »**

Quartier de la Molette

Commune du Blanc-Mesnil

SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL

1. PRESENTATION GENERALE DU PROJET	3
1.1 Localisation du site de projet	3
1.2 Une opération phasée	4
1.3 Présentation des enjeux et objectifs du projet d'ensemble	5
1.4 Présentation du projet d'ensemble	6
1.5 Présentation de la phase 1 de l'opération, objet de l'étude d'impact	10
2. PERSPECTIVES PREVISIONNELLES DU PROJET	18
2.1 Plan de repérage des perspectives	18
2.2 Perspectives des lots de la partie Est de la phase 1 de l'opération, objet de l'étude d'impact	19
2.3 Perspectives des lots de la partie Ouest de la phase 1 de l'opération, objet de l'étude d'impact	22

1. Présentation générale du projet

Localisation du site de projet

Le site des Tubes de Montreuil est localisé au 149 – 155, avenue Charles Floquet, dans le quartier dit de « la Molette ».

Ce secteur offre un paysage industriel ancien qui contraste avec un tissu pavillonnaire important et de qualité.

Créée en 1925, à l'Ouest de la ville, la zone industrielle de la Molette accueillait initialement des activités industrielles lourdes.

Il s'agit du parc d'activités le plus ancien du territoire communal (il se prolonge sur la ville du Bourget par les zones industrielles « Le Vaillant » et « Le Commandant Rolland » jusqu'au voies ferrées). Aujourd'hui, l'industrie lourde a laissé place à diverses activités industrielles légères mais aussi à des activités logistiques et des bâtiments à vocation de stockage (DSM, FOMAX, FIRSTINOX, STERLING MOVERS, AIR LIQUIDE).



Localisation du site de projet



Le périmètre de l'opération est donc localisé en limite de la commune du Bourget et de sa gare RER (au Sud) et à proximité de l'autoroute A1 et de l'aéroport du Bourget au Nord.

Comme présenté à gauche, le site est desservi par :

- l'avenue Charles Floquet au Nord ;
- la rue du Parc à l'Est ;

La rue Jean Moulin au Sud-ouest, permet de s'approcher du site, mais ne le dessert pas.

1. Présentation générale du projet

Une opération phasée

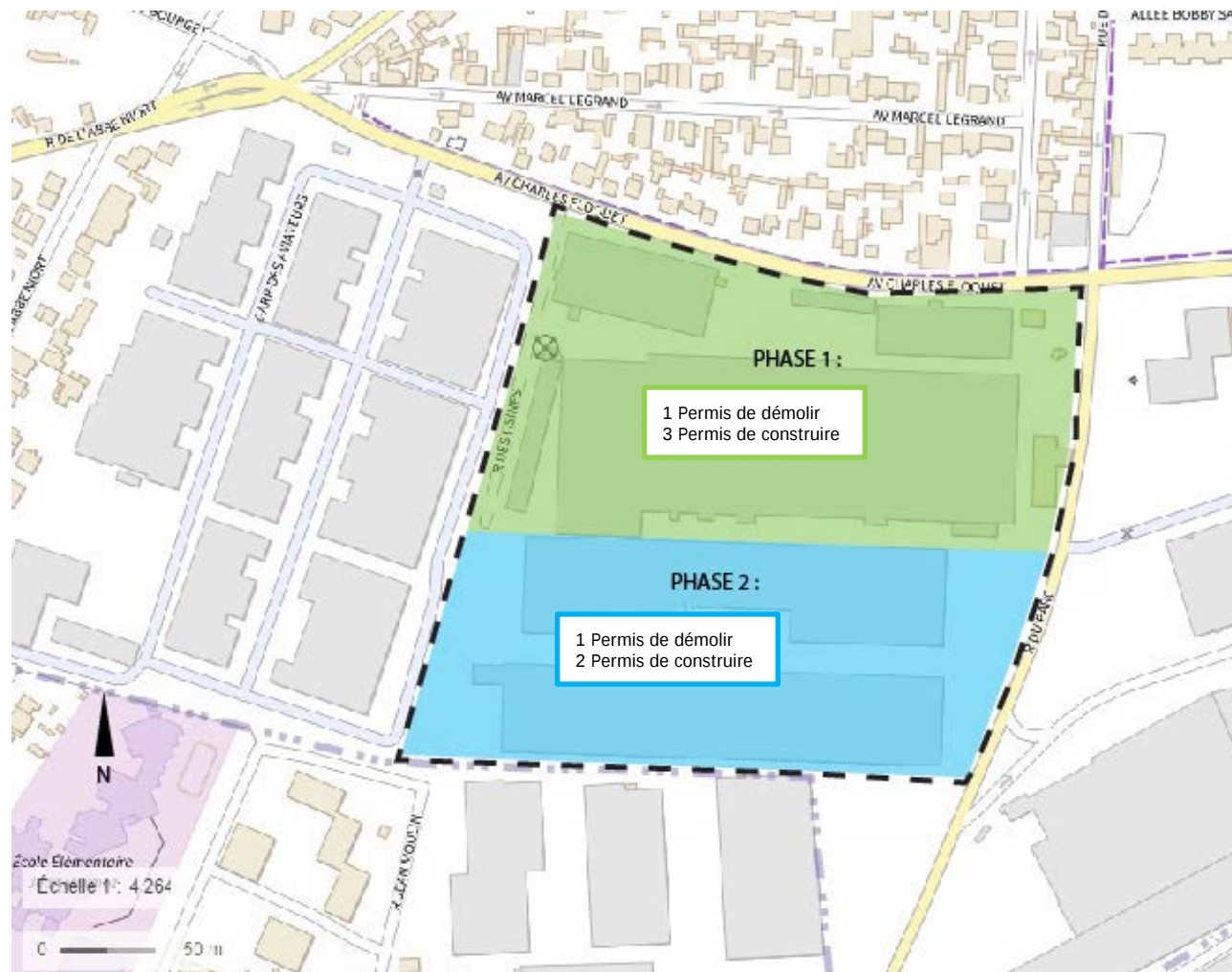
Le projet, qui vise à opérer une requalification urbaine sur le secteur de la Molette, tient à la création d'un nouveau quartier mixte logements et commerces/activités qui se réalisera en **deux phases distinctes** faisant chacune l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme.

La première phase, qui porte sur la partie Nord du site en limite avec l'avenue Charles Floquet, fait l'objet d'un permis de démolir sur la totalité de l'emprise en cours d'instruction – hors halle « Eiffel » conservée et de plusieurs permis de construire déposés par les sociétés EURASIA et BROWNFIELDS (ou leurs filiales)**.

L'étude d'impact, objet de la présente participation du public par voie électronique, traite de la totalité de l'opération mais porte principalement sur cette première phase de réalisation de l'opération

La deuxième phase de réalisation de l'opération pourra faire l'objet d'une actualisation de l'étude d'impact ultérieurement lors des dépôts des autorisations d'urbanisme.

Présentation des phases de l'opération projetée sur le site



*** Le maître d'ouvrage du projet correspond à la société des Tubes de Montreuil au sein de laquelle intervient les sociétés BROWNFIELDS et EURASIA (ou leurs filiales).*

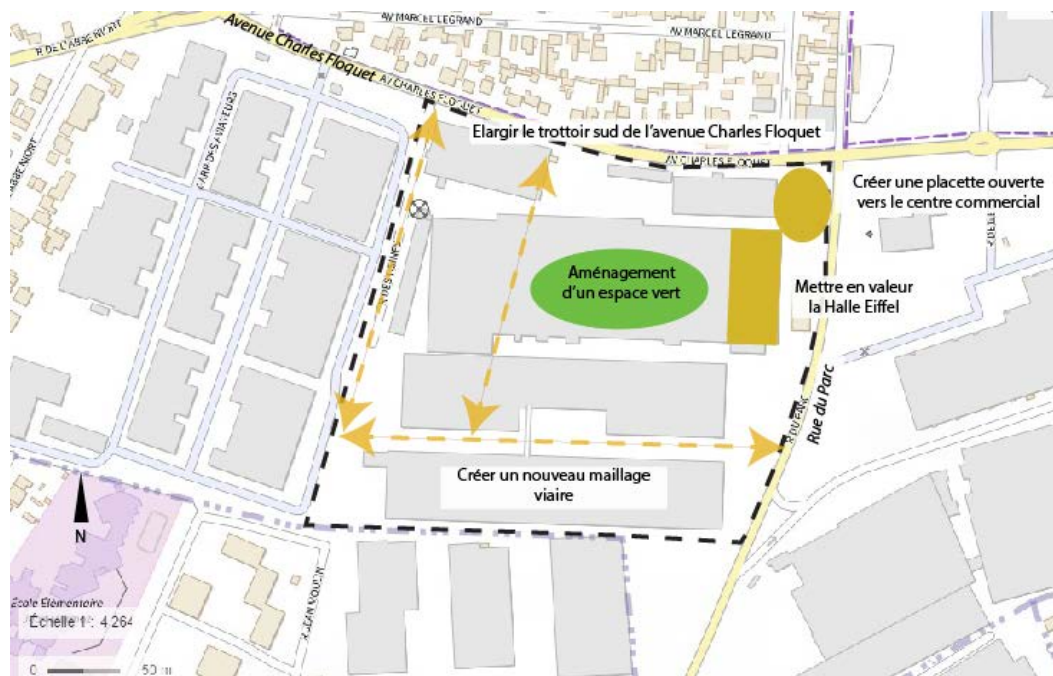
1. Présentation générale du projet

Présentation des enjeux et objectifs du projet d'ensemble

Cette opération de restructuration urbaine doit permettre :

- **de démolir, désamianter et dépolluer** le site ;
- **de créer un nouveau maillage viaire** cohérent avec les voiries existantes : avenue Charles Floquet et rue du Parc ;
- **d'élargir le trottoir Sud** de l'avenue Charles Floquet ;
- **d'aménager un espace vert** contribuant à la qualité urbaine et paysagère du site ;
- **de créer une placette ouverte** vers le centre commercial Plein Air en relation avec la programmation commerciale afin de créer une continuité de RDC actifs sur l'avenue Charles Floquet ;
- **de développer un programme immobilier mixte logement, activités et commerces**
- **de mettre en valeur de la halle « Eiffel ».**

Principes d'aménagement recherchés par le projet



Par son développement, l'opération doit ainsi participer à son échelle au renouvellement urbain du secteur de la Molette en cherchant à améliorer le cadre de vie par une requalification d'un foncier déqualifié (bâtiments d'activités), et ce, à travers une opération qui est compatible avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU en vigueur sur le secteur de la Molette.

Le projet participe également au rééquilibrage et à la revalorisation de l'habitat à l'échelle du quartier et de la commune, avec la construction de nouveaux logements, tout en maîtrisant l'urbanisation (renouvellement urbain sans consommation d'espaces naturels au PLU).

Enfin, elle doit chercher à promouvoir le développement durable en introduisant des trames verte et bleue dans le quartier mais aussi en pérennisant l'offre commerciale et d'activités, en lien avec le bénéfice de trois gares du Grand Paris Express à l'horizon 2024-2027 : la gare du Blanc-Mesnil desservie par la ligne 16 et celles du Bourget desservies par les lignes 16 et 17.

1. Présentation générale du projet

Présentation du projet d'ensemble

Plan masse d'ensemble (plan indicatif sur la phase 2)



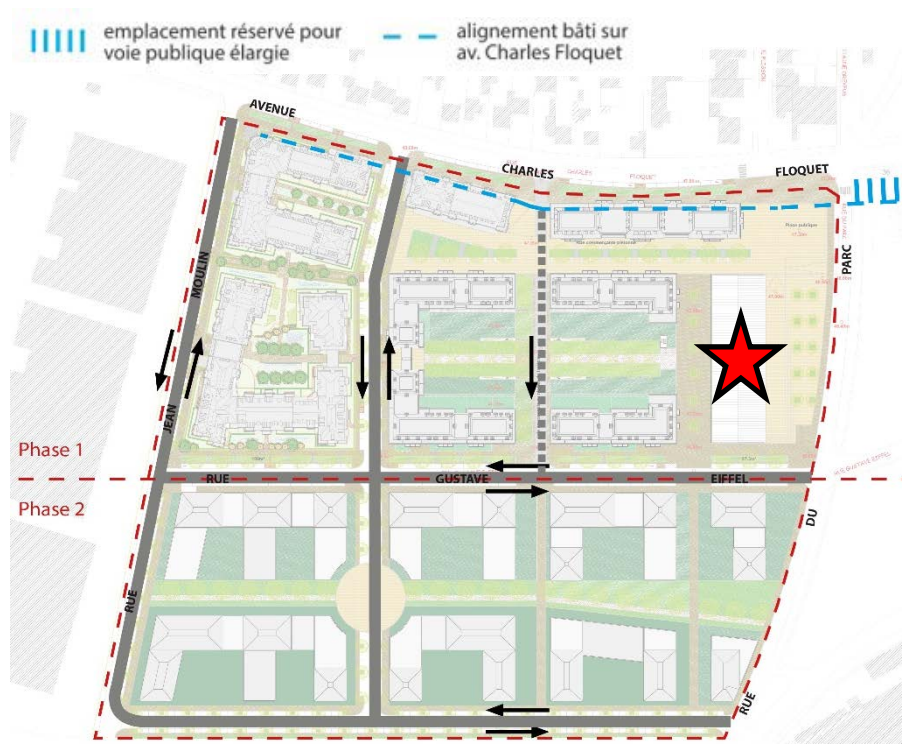
1. Présentation générale du projet

Présentation du projet d'ensemble

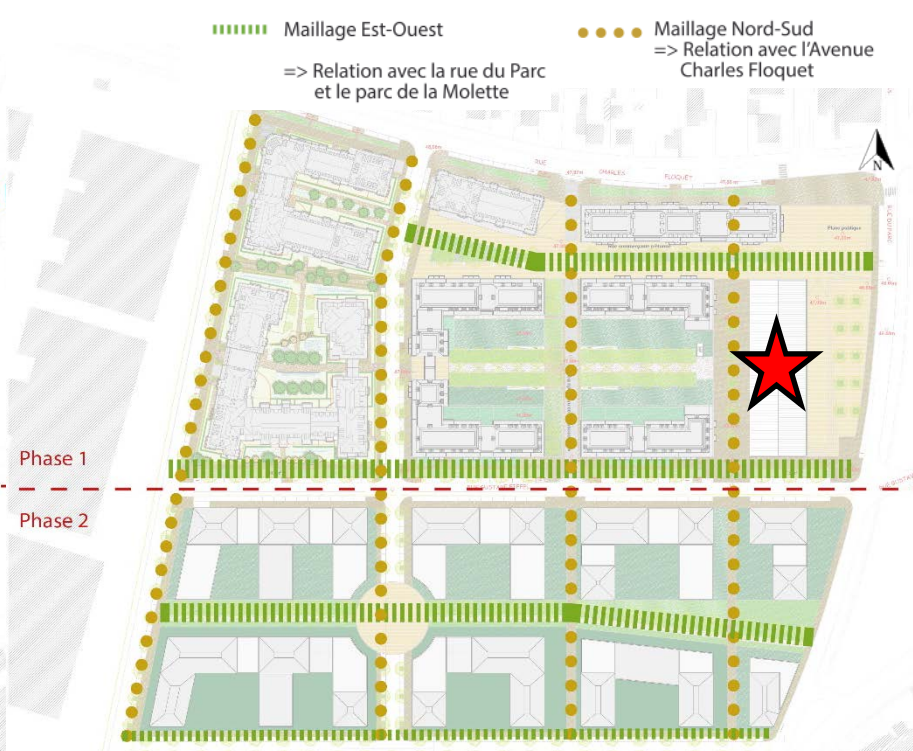
L'opération immobilière globale vise à restructurer l'ancien site industriel des « Tubes de Montreuil » autour de plusieurs principes:

- la création d'un maillage viaire permettant de desservir de nouveaux îlots ;
- la création d'une rue piétonne commerçante le long de l'avenue Charles Floquet et dans le prolongement du centre commercial Plein Air ;
- l'aménagement d'un espace vert central en lien avec la réhabilitation de la « halle Eiffel » (étoile ci-dessous) ;
- le développement de programme de logements résidentiels autour de cœurs d'îlots paysagers.

Trame viaire du quartier à terme



Maillage piéton public à terme



1. Présentation générale du projet

Présentation du projet d'ensemble

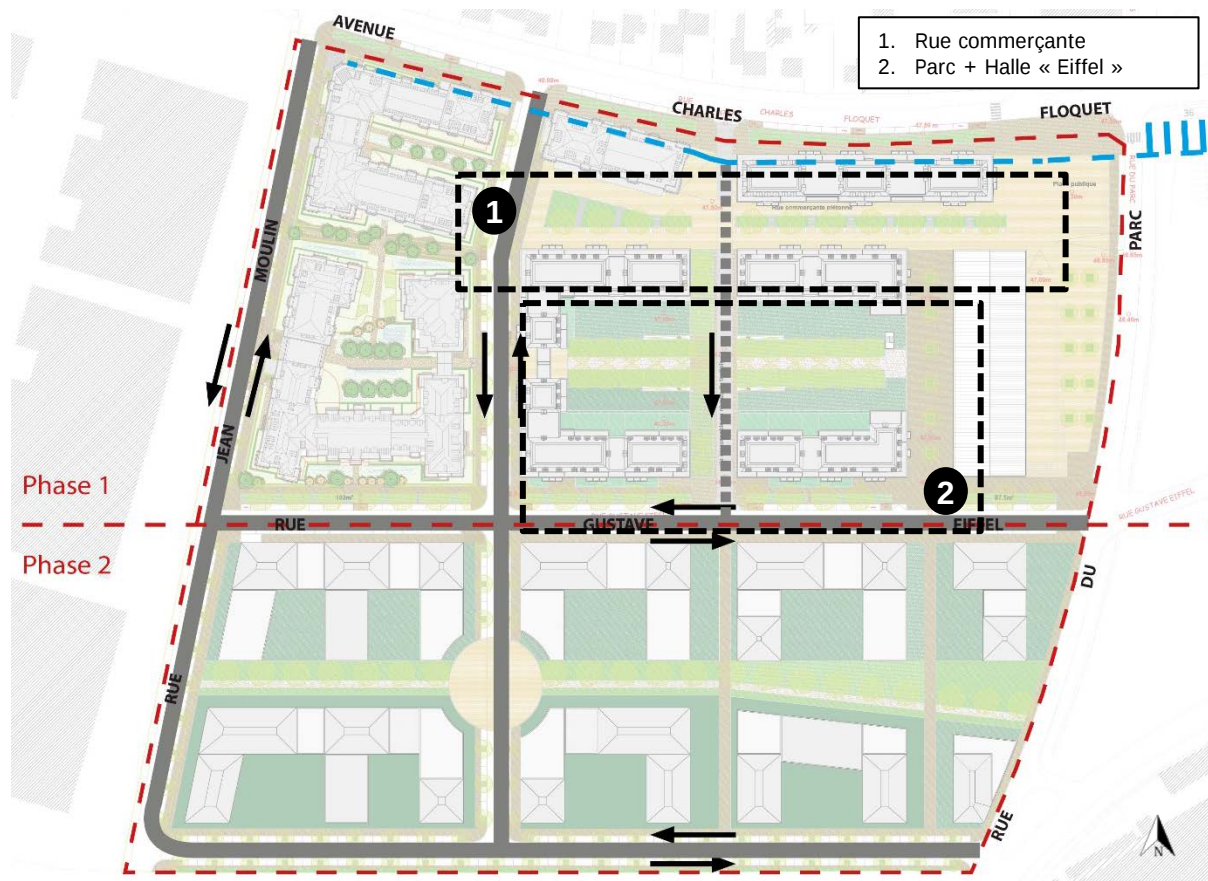
La première phase permettra :

- d'aménager la rue commerçante au Nord ;
- de créer l'espace vert central en lien avec la réhabilitation de la halle « Eiffel » ;

Cette phase apportera l'ensemble des aménités urbaines au projet.

La seconde phase portera principalement sur le développement de programmes résidentiels de logements.

Les bâtiments d'activités existants sur l'emprise de la phase 2 seront temporairement maintenus pour l'exploitation des bâtiments de la phase 1 jusqu'au lancement de la phase 2 (actuellement il s'agit d'une activité d'assemblage de vélo).



En termes de planning, le phasage prévisionnel est le suivant :

- Phase 1 (commencement/livraison) : T3 2022 (30 mois de travaux) / T2 2025
- Phase 2 (commencement/livraison) : T3 2024 (30 mois de travaux) / T2 2027

1. Présentation générale du projet

Présentation de la phase 1 de l'opération, objet de l'étude d'impact

1. Présentation des surfaces de plancher créées sur l'emprise de la phase 1

Comme présenté dans le tableau ci-dessous, le programme immobilier de la phase 1 représente à terme la construction d'environ 700 nouveaux logements (environ 48 050 m² SDP) et environ 2 670 m² SDP de commerces / activités.

Tableau des surfaces créées de la phase 1 hors réhabilitation de la halle « Eiffel » – surfaces arrondies

	BROWNFIELDS (partie Ouest)					EURASIA (partie Est)			
Typologies	Lot 1	Lot 2	Lot 6	Lot 7	Lot 8	Lot 3	Lot 4 / 4 bis	Lot 5 / 5 bis	TOTAL m ² SDP
Logements (en m ² SDP)	4 530 (71 lgts)	3 020 (43 lgts)	4 140 (64 lgts)	4 650 (68 lgts)	7 575 (118 lgts)	5 035 (72 lgts)	8 980 (125 lgts)	10 120 (141 lgts)	48 050 m ² SDP (702 lgts)
Commerces (en m ² SDP)	-	440	-	-	-	565	420	-	1 425 m ² SDP
Activités (en m ² SDP)	-	-	-	-	-	265	890	86	1 241 m ² SDP
Sous-total lot	4 530	3 460	4 140	4 650	7 575	5 865	10 290	10 206	50 720 m ² SDP
Répartition m ² SDP par maître d'ouvrage	24 360 m ² SDP (soit environ 365 logements + environ 440 m ² SDP de commerces)					26 360 m ² SDP (soit environ 340 logements + environ 2 230 m ² SDP de commerces/activités)			

1. Présentation générale du projet

Présentation de la phase 1 de l'opération, objet de l'étude d'impact

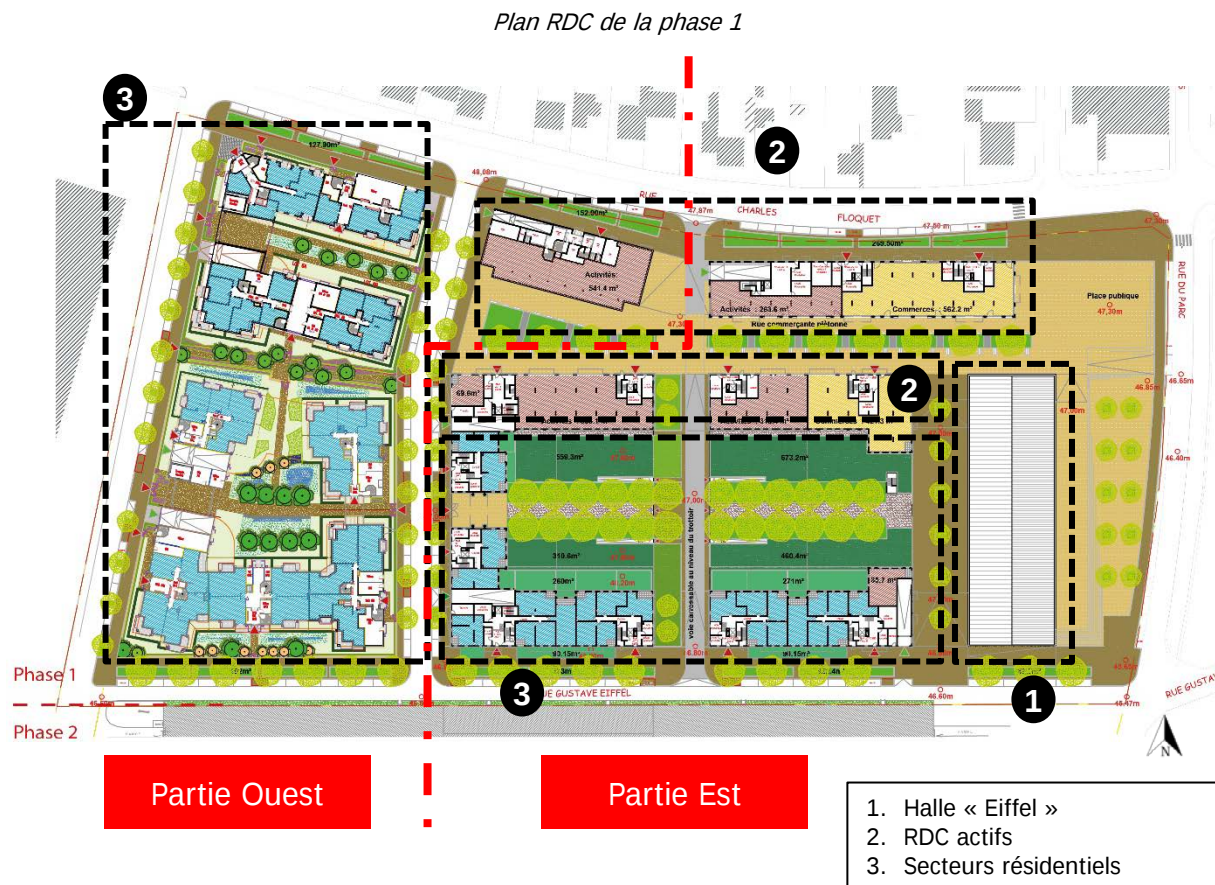
2. Principes d'aménagement des lots de la phase 1

Dans le cadre de la phase 1 du projet, le futur quartier se distingue en plusieurs secteurs aux ambiances différentes :

- **la halle « Eiffel » réhabilitée** mise en valeur par l'aménagement d'une terrasse de la halle et d'un parc ;
- **les RDC actifs** (commerces, services, activités) qui vise à :
 - o animer l'avenue Charles Floquet et la placette ;
 - o créer une rue commerçantes dans le prolongement de l'entrée du centre commercial « Plein Air ».
- **le secteur résidentiel** au Sud autour du parc et à l'Ouest structuré autour de cœurs d'îlots paysagers ;

Les espaces extérieurs sont aménagés sur la base de plusieurs principes :

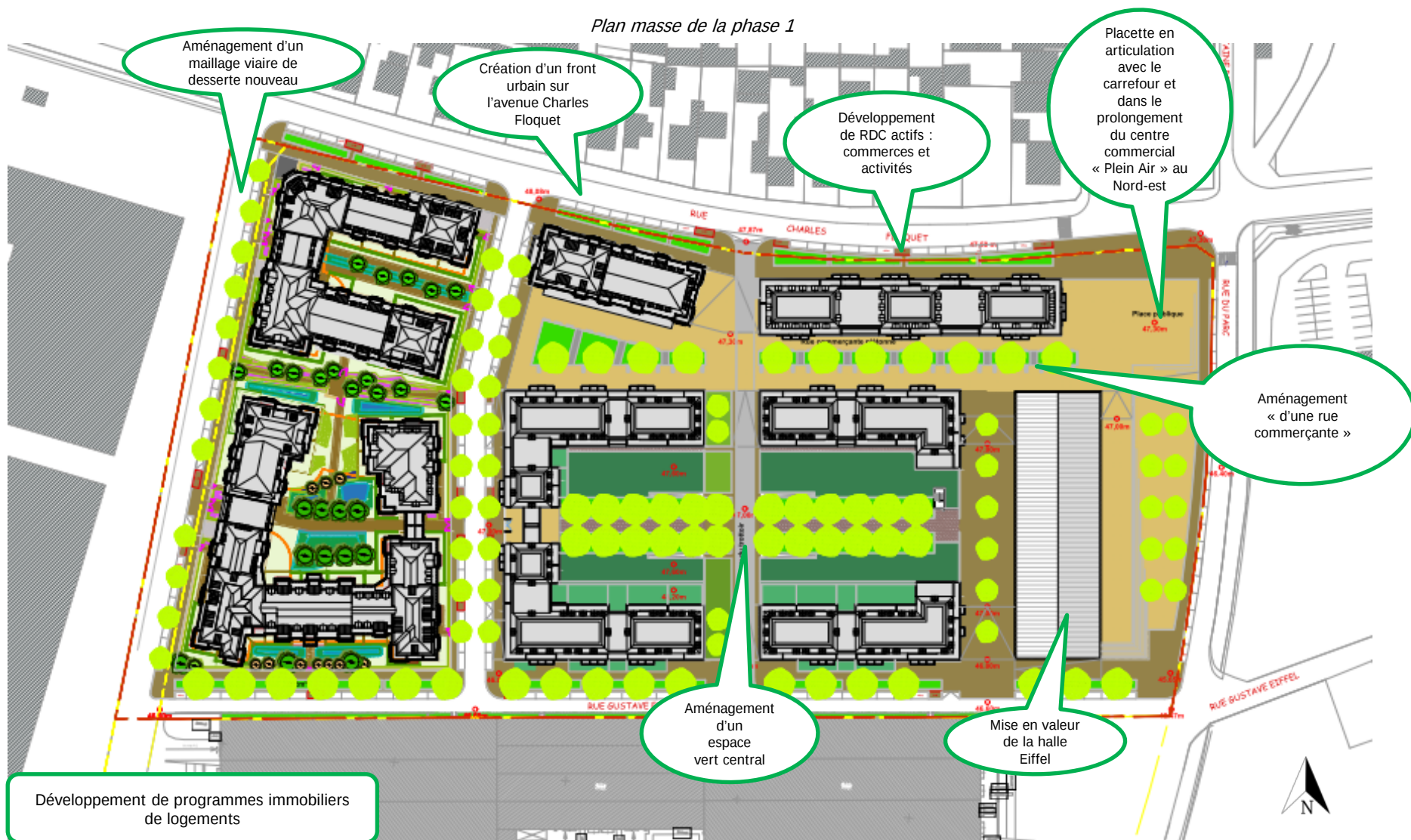
- des espaces ouverts autour de la « rue commerçante piétonne », de la placette, de la terrasse et du parc ;
- à l'Ouest : des espaces fermés résidentiels correspondant aux cœurs d'îlots des programmes de logements



1. Présentation générale du projet

Présentation de la phase 1 de l'opération, objet de l'étude d'impact

Plan masse de la phase 1



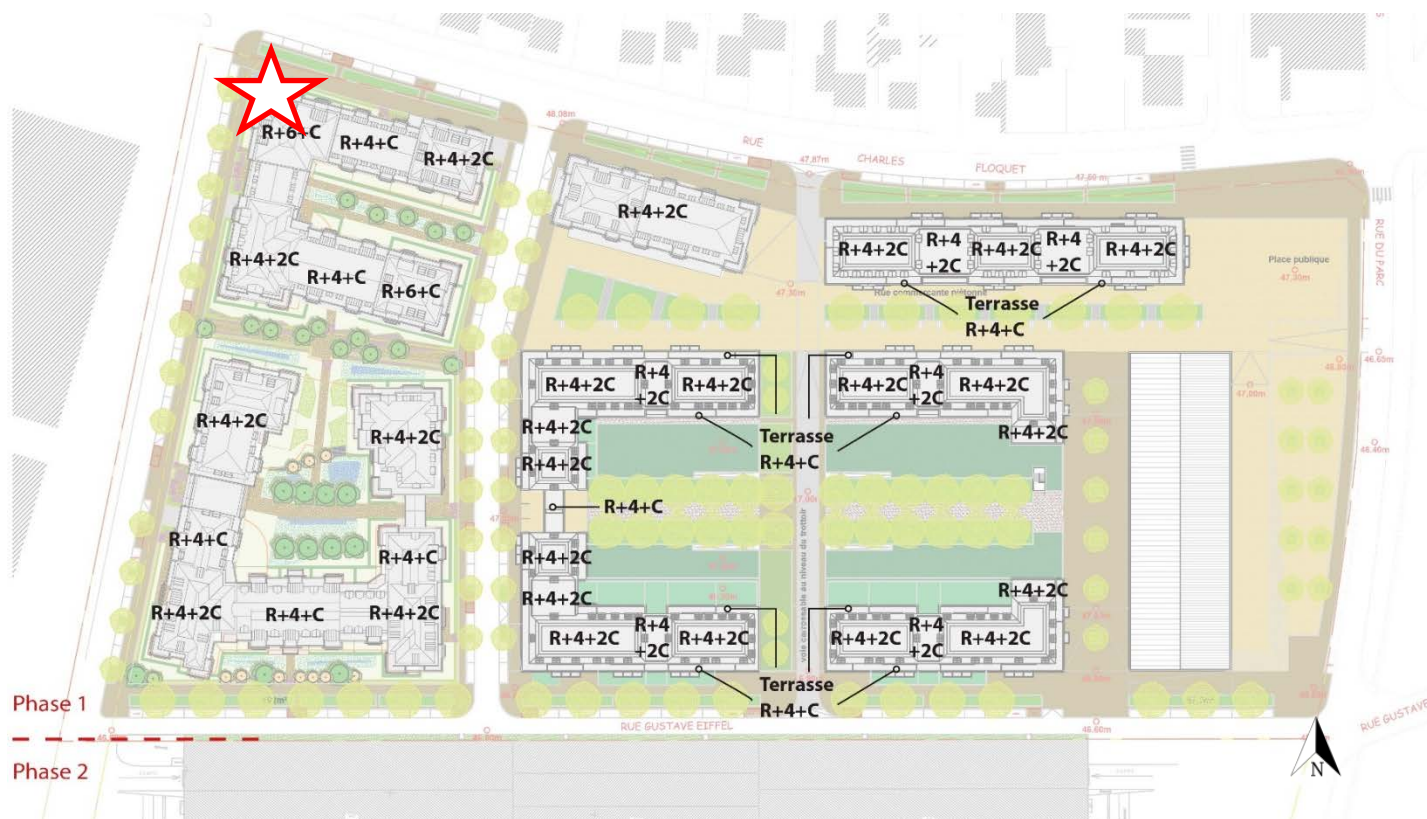
1. Présentation générale du projet

Présentation de la phase 1 de l'opération, objet de l'étude d'impact

3. Hauteurs des constructions sur l'emprise de la phase 1

A l'exception de la halle réhabilitée (bâtiment ouvert sans RDC), **l'ensemble des lots de la phase 1 présente une hauteur de R+4+C ou R+4+2C en majorité** (4 niveaux + « combles » au dessus du RDC) avec une seule émergence à R+6+C sur l'extrémité Nord-ouest de la phase 1 (indiqué étoile rouge ci-dessous) pour marquer le carrefour « avenue Charles Floquet x rue des Usines ».

Plan des hauteurs de la phase 1



1. Présentation générale du projet

Présentation de la phase 1 de l'opération, objet de l'étude d'impact

4. Espaces paysagers nouveaux (à l'échelle de la phase 1)

	Espaces paysagers	Arbres plantés
Partie Ouest	Développement d'environ 2 980 m ² d'espaces verts à l'échelle de la partie Ouest (comprenant massifs d'accueil en entrée des bâtiments, vivaces et graminées en cœur d'ilot et noues fleuries).	Plantation de près d'une quarantaine d'arbres (en cœur de lots mais aussi sur les abords de la partie Ouest) implantés dans des massifs, regroupés en bosquets et suffisamment éloignés des façades pour qu'ils puissent se développer naturellement sans entrainer ni gêne, ni dommage à maturité.
Partie Est	Développement d'environ 5 180 m ² d'espaces verts au total (comprenant environ 2 720 m ² pour les espaces privés localisés essentiellement au droit du jardin central mais aussi à l'arrière des bâtiments des lots 5 et 5 bis, et 2 460 m ² pour les espaces publics notamment au droit du mail commerçant et à l'arrière de la halle « Eiffel » réhabilitée).	Plantation de près d'une quarantaine d'arbres de hautes tiges (au sein du jardin, du mail commerçant et sur les abords Sud de la partie Est) et de plus d'une dizaine d'arbres de moyen/petit développements (entre les lots résidentiels et la halle réhabilitée ainsi qu'à l'arrière de la halle, en front de la rue du Parc).
Echelle phase 1	Environ 8 160 m² d'espaces verts nouveaux (20% à l'échelle de l'emprise de la phase 1)	Près d'une centaine d'arbres nouveaux sur et aux abords de l'emprise de la phase 1

1. Présentation générale du projet

Présentation de la phase 1 de l'opération, objet de l'étude d'impact

5. Présentation des travaux de réhabilitation de la halle sur la partie Est de la phase 1

L'intérêt architectural de la halle transversale vient principalement de son volume spectaculaire.

Comme présenté dans la photo ci-contre, ses façades présentent un calepinage esthétique d'un quadrillage d'une trame acier et remplissage brique. **Cependant, les ossatures principales nécessitent d'être renforcées pour assurer la stabilité d'ensemble sous l'effet de leur poids propre et des actions climatiques.**

Les actions du vent s'exerçant sur les surfaces du bâtiment sont profondément modifiées par la dépose des halles longitudinales.

Les ossatures secondaires devront être vérifiées également.

Dans l'état actuel, les matériaux constitutifs des enveloppes façades et couverture présentent divers désordres. La remise en état du clos couvert passe par une réfection totale des enveloppes.

Dans le cadre du projet, la halle conservée est réhabilitée comme témoignage historique du passé industriel du site. Dans ces conditions, les travaux suivants seront menés :

- Renforcement de la charpente métallique de couverture ;
- Renforcement contreventement des pignons ;
- Renforcement de la charpente métallique principale ;
- Traitement anti-corrosion de la charpente métallique ;
- Déplombage de la charpente métallique ;
- Dépollution de la halle ;
- Réfection totale de la toiture - tuiles et lanterneau vitré ;
- Réfection des façades – briques et bandeaux vitrés.



Une activité de « food-court » devrait s'y développer prévisionnellement (espace commun de consommation autour duquel différentes formes de cuisines et différents types de plats cuisinés sont proposés par des prestataires indépendants).

1. Présentation générale du projet

Présentation de la phase 1 de l'opération, objet de l'étude d'impact

b) Stationnement des programmes des lots de la phase 1 (véhicules légers / locaux vélos)

Les parcs de stationnement ont été définis conformément au règlement du PLU applicable. Ces parcs répondent aux règles d'accessibilité et de sécurité et intègrent les normes de stationnement pour véhicules électriques.

Sur l'ensemble des lots de la phase 1, les parcs de stationnement sont conçus sur 2 niveaux à l'aplomb des bâtiments ménageant ainsi au maximum des emprises de pleine terre au cœur des îlots qui seront très largement végétalisés.

En termes d'accessibilité :

- **pour les lots 1 et 6 (partie Ouest)** les parcs de stationnement sont accessibles depuis la rue des Usines actuelle (à l'Ouest du site et qui sera prolongée dans le cadre du projet) ;
- **pour les lots 7 et 8 (partie Ouest)**, les accès parking sont positionnés au niveau du lot 8, depuis la rue des Usines actuelle et depuis la voie nouvelle Nord/Sud ;
- **pour les lots 2, 4 et 5 (partie Est)**, le parc de stationnement est accessible depuis la voie nouvelle Nord/Sud ;
- **pour le lot 3 (partie Est)**, le parc de stationnement est accessible depuis l'avenue Charles Floquet.

La répartition des places à l'échelle de l'opération est présentée de le tableau ci-contre.

En plus de ces stationnements, **les lots des secteurs Ouest et Est prévoient plusieurs locaux vélos :**

- **13 sur la partie Ouest (ainsi que le lot 2)** avec des surfaces oscillant de 12 m² à 90 m². Les locaux vélos sont situés en RDC des lots ;
- **17 sur la partie Est** avec des surfaces oscillant de 13 m² à 66 m². Les locaux vélos sont situés au sein des niveaux de stationnement en sous-sols des lots.

Répartition prévisionnelle des places de stationnement à l'échelle de la phase 1

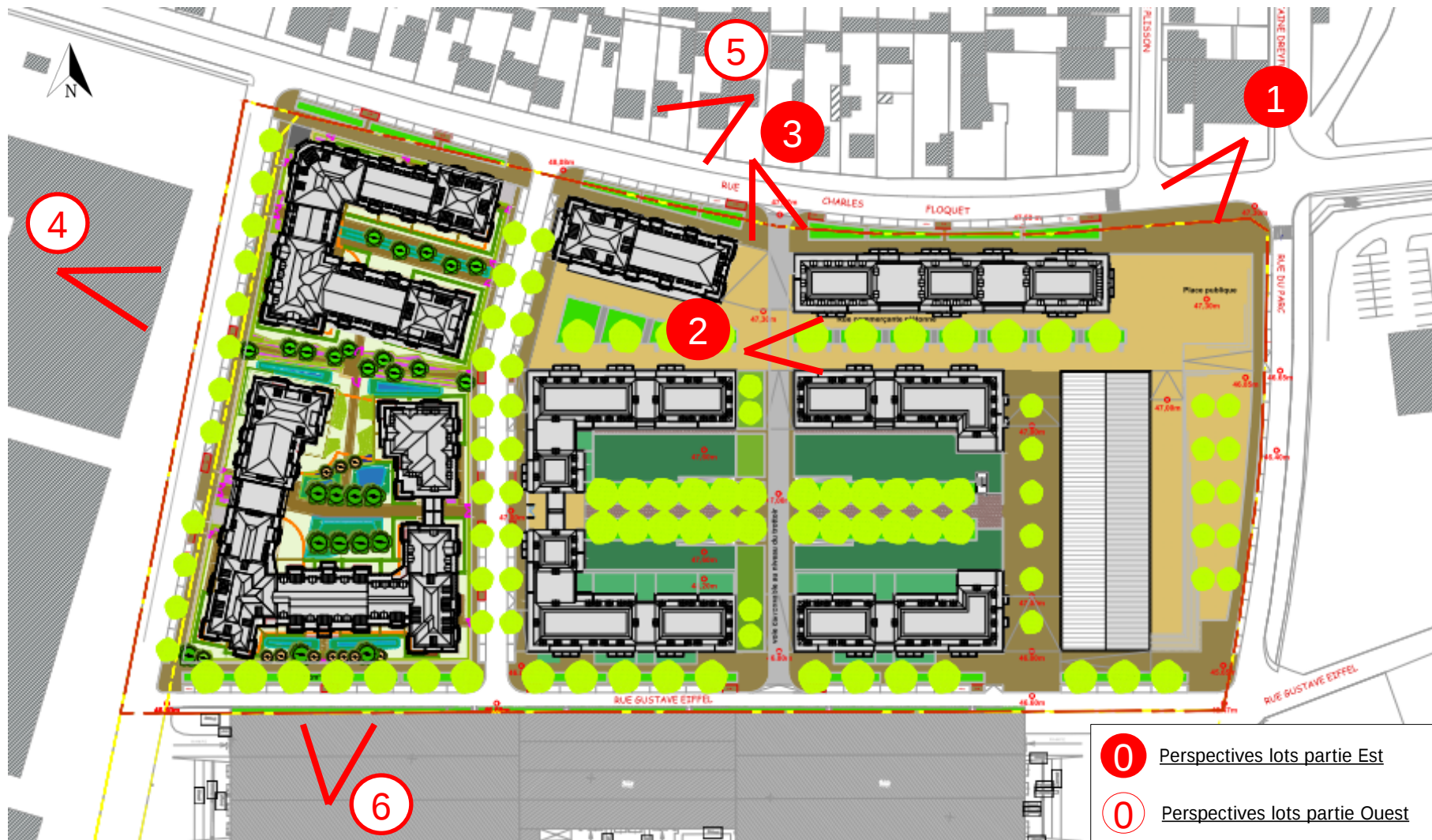
Typologies	BROWNFIELDS (partie Ouest)				
	Lot 1	Lot 2	Lot 6	Lot 7	Lot 8
Places SS1 **	35	24	35	38	72
Places SS2 **	44	27	38	44	77
Sous-total lot	79	51	73	82	149
TOTAL partie Ouest	434 places (dont 19 emplacements PMR)				

Typologies	EURASIA (partie Est)		
	Lot 3	Lots 4/5	Lots 4 bis/5 bis
Places SS1 **	35	74	79
Places SS2 **	39	78	89
Sous-total lot	74	152	168
Total partie Est	394 places (dont 27 emplacements PMR)		

** Véhicule Léger (dont places commandées, places PMR et places Deux Roues motorisées)

2. Perspectives prévisionnelles du projet

Plan de repérage des perspectives

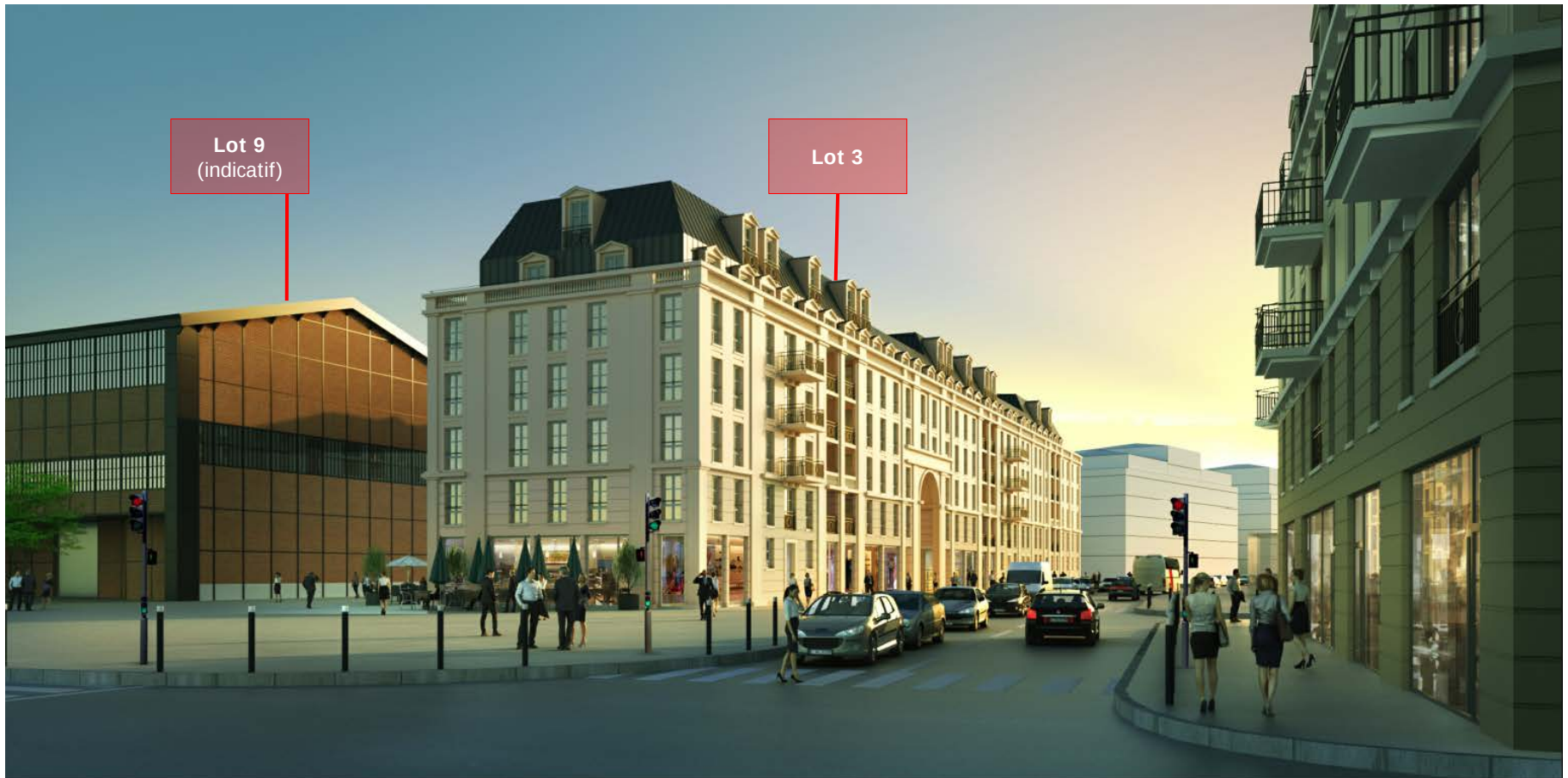


2. Perspectives prévisionnelles du projet

Perspectives des lots de la partie Est de la phase 1 de l'opération, objet de l'étude d'impact

1

*Façades des constructions à l'angle de la rue du Parc x avenue Charles Floquet (extrémité Nord-est) ***



*** Les volumes en blanc à l'arrière-plan de la perspective matérialise le lot 2 et le lot 1 portés par « Brownfields ».*

Source : TOP' Archi, 2021

2. Perspectives prévisionnelles du projet

Perspectives des lots de la partie Est de la phase 1 de l'opération, objet de l'étude d'impact

2

Début de la rue commerçante depuis le Nord-ouest du site



Source : TOP' Archi, 2021

2. Perspectives prévisionnelles du projet

Perspectives des lots de la partie Est de la phase 1 de l'opération, objet de l'étude d'impact

3

*Façades des constructions sur l'avenue Charles Floquet ***



*** La transparence au premier-plan, à droite de la perspective, matérialise le lot 2 porté par « Brownfields ».*

Source : TOP' Archi, 2021

2. Perspectives prévisionnelles du projet

Perspectives des lots de la partie Ouest de la phase 1 de l'opération, objet de l'étude d'impact

*Façades des constructions le long de la rue Jean Moulin à l'Ouest du site ***



*** Les volumes en blanc en arrière-plan de la perspective matérialisent les lots 3, 4, 5 et 9 portés par « EURASIA ».*

Source : Bridot Partenaires Architectes, 2021

2. Perspectives prévisionnelles du projet

Perspectives des lots de la partie Ouest de la phase 1 de l'opération, objet de l'étude d'impact

*Façades des constructions sur l'avenue Charles Floquet et le long de la voie nouvelle Nord-Sud ***



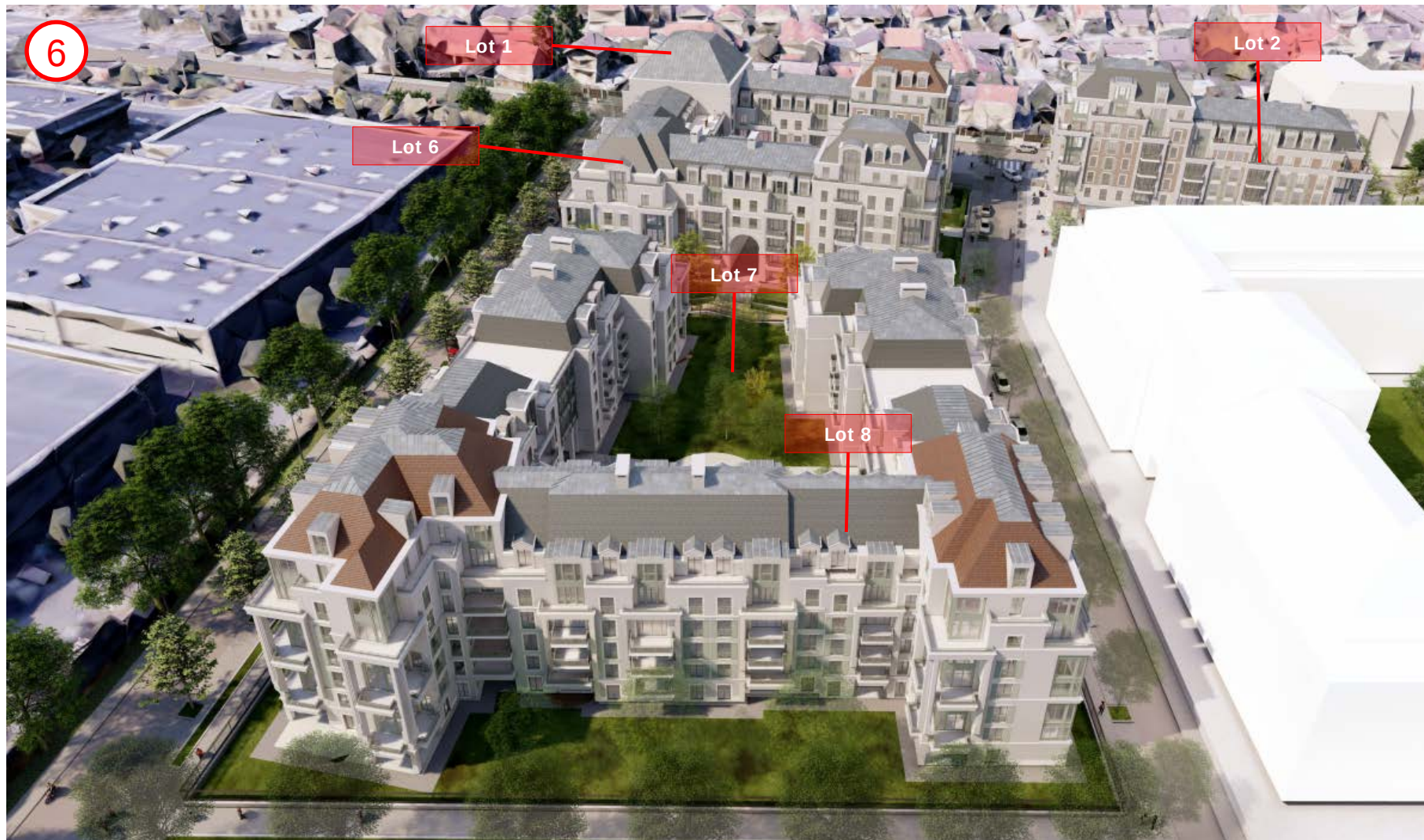
*** Les volumes en blanc au premier-plan de la perspective, à gauche, matérialisent les lots 4 et 5 portés par « EURASIA ».*

Source : Bridot Partenaires Architectes, 2021

2. Perspectives prévisionnelles du projet

Perspectives des lots de la partie Ouest de la phase 1 de l'opération, objet de l'étude d'impact

*Façades des constructions sur la rue Gustave Eiffel, depuis le Sud ***



*** Les volumes en blanc au premier-plan de la perspective, à droite, matérialisent les lots 4 et 5 portés par « EURASIA ».*

Source : Bridot Partenaires Architectes, 2021