



STAINS

Argumentaire de vente 2746

Février 2022

Résidence Les Terrasses du Parc

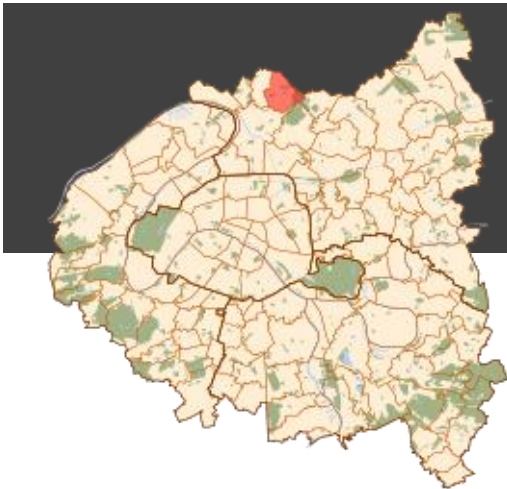
211 boulevard Maxime Gorki

93240 Stains

 **LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

Fiche de synthèse

Résidence Les Terrasses du Parc – Stains (93)



Situation géographique

La commune de Stains se situe au nord-ouest du département de la Seine-Saint-Denis, en limite du département du Val d'Oise, à 15 km au nord du centre de Paris et à près de 7 km des portes de la capitale.

Démographie :

- +16.9% de Stanois
- 69% de familles (+2.8 pts)
- Population jeune (47,5% de moins de 30 ans)
- 1^{ère} catégorie socioprofessionnelle : sans activité
- Majorité de locataire (68.7%)



Une situation exceptionnelle en lisière du Parc Georges-Valbon dans le quartier pavillonnaire « Vitcor Renelle – Croix Blanche ». Les Terrasses du parc propose, 55 logements en gamme 1, du 2 pièces au 4 pièces, répartis sur 2 bâtiments avec parking en sous-sol.

Une architecture jouant habilement avec les volumes et les matériaux confère à cette résidence élégance et standing.

2 atouts lui permettant de parfaitement intégrer et embellir son environnement.

Typologie	Quantité	Surface moyenne
T2	16	38 à 48m ²
T3	29	59 à 68m ²
T4	10	74 à 83m ²



Commerces
à 400m



Grand Paris - L16 & 17
à 1,7km



Écoles
à 300m



Bus - Croix Blanche
à 220m



RER B et D M13
à 2km

Table des matières

1) La commune.....	5
STAINS EN CHIFFRES.....	6
Nombre d’habitants.....	7
Type de catégorie socio-professionnel.....	11
Classe d’âge moyen.....	15
Couleur politique.....	16
Histoire de la commune et monuments.....	17
MONUMENTS HISTORIQUES.....	17
Atouts de la commune.....	19
COUVERTURE 5G.....	19
LE PRIX DES VILLES FLEURIES – 3 FLEURS.....	20
LA VILLE DE STAINS REMPORTE 2 @ AU LABEL VILLE INTERNET !.....	20
PRIX ET LABEL « PÔLE D’EXCELLENCE DE COEUR DE VILLE » 2008.....	20
STAINS VILLE AMIE DES ENFANTS.....	20
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	21
LES QUARTIERS.....	22
Cours d’eau.....	23
Parcs et jardins communaux avec point d’eau.....	24
2) Desserte.....	25
Accès routier et autoroutier.....	25
Gare SNCF/RER.....	26
Stains : Zone 4.....	26
Bus/Tramway.....	27
3) Le quartier et le site.....	29
Situation dans la commune.....	29
Environnement immédiat du site.....	30
Commerces de proximité et services.....	30
Commerces.....	30
Culture.....	31
EDUCATION.....	31
Santé.....	31
Services.....	31
4) Pôle d’activité – pôle d’emploi à proximité.....	32
Activité importante commerciale/industrielle.....	32
Bassin d’emploi environnant :.....	33
5) Equipements.....	34
Administratifs.....	34

Crèche, halte-garderie	35
Liste des établissements scolaires	36
Écoles maternelles	36
Écoles élémentaires	37
Collèges	39
Lycées	39
Établissement spécialisé	40
Culture.....	41
Les théâtres.....	41
Le CONSERVATOIRE.....	41
LES MÉDIATHÈQUES.....	41
Sports	42
ÉQUIPEMENTS ET TERRAINS	42
Loisirs divers.....	44
Associations.....	44
PROMENADES : PARCS ET JARDINS COMMUNAUX	45
6) Informations financières	48
Taxe foncière.....	48
Charges de copropriété.....	48
II – Argumentaire produit	49
1) L’immeuble.....	49
Architecture, façade.....	49
Implantation, orientation et répartition	50
Toiture.....	50
Balcon, fenêtre.....	50
Hall d’entrée.....	51
Parties communes.....	51
2) La sécurité	51
Accès à l’immeuble et au parking	51
Fermeture des portes palières.....	52
3) L’isolation / label.....	52
Isolation thermique.....	52
La RT 2012 : définition de la norme	52
Isolation acoustique.....	55
4) Le chauffage	56
Gaz.....	56
Labels (Qualitel, Promotelec, vivrelec, HPE, etc)	57
5) Produit.....	57

Vis-à-vis et ensoleillement	58
Type de parking	59
6) Prestations intérieures : Gamme 1	59
Revêtements de sols et murs	59
Revêtement PVC (classement U2SP3)	59
Equipement sanitaire	59
Equipement de cuisine	59
Equipement électrique particulier	60
Eclairage extérieur	60
Emplacement de la chaudière	60
7) Prestations extérieures	60
Jardin privatif	60
Jardin commun	60
Boîtes aux lettres	60

I – Argumentaire programme

1) La commune



Stains est une commune de 5,39km², située dans le département de la **Seine-Saint-Denis** en région Île-de-France, membre de la Métropole du Grand Paris. Ses habitants sont appelés les Stanois et les Stanoises.

Code postal 93240 – code commune 93072.



Sarcelles (95)

Pierrefitte-sur-Seine (93)



Saint-Denis (93)

Garges-lès-Gonnesse (95)

Dugny (93)

La Courneuve (93)

Limitrophe du Val d'Oise, Stains fait partie de l'établissement public territorial (EPT) Plaine Commune qui comprend 9 communes de l'ouest du département de la Seine-Saint-Denis, au nord de Paris. Elle se situe à proximité du Parc départemental Georges-Valbon.

STAINS EN CHIFFRES

GÉOGRAPHIE

- **Situation géographique** : 3 km au nord du périphérique parisien, 11 km du centre de Paris, 17 km de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle
- **Situation administrative** : Commune de la Seine-Saint-Denis, arrondissement de Saint-Denis, sous-préfecture, canton de Stains, membre de la communauté d'agglomération Plaine Commune
- **Altitude moyenne** : 46 m
- **Point culminant** : 61 m
- **Communes limitrophes** : Dugny, Garges-les-Gonesse, Sarcelles, Pierrefitte, Saint-Denis et la Courneuve
- **Superficie** : 5,39 km²

DÉMOGRAPHIE

- 34 887 habitants (évaluation INSEE 2009)
- **Densité** : 6 388 hab/km²
- **Structure de la population par sexe** : Hommes 48% – Femmes 52%
- **Structure de la population par âge** : 33% de la population a moins de 20 ans – 53,7% de la population a entre 20 et 59 ans

ÉCONOMIE

- 752 entreprises et commerces
- 6 zones d'activité
- 7 900 personnes travaillent à Stains quotidiennement

Logement

- 12 882 logements
- 9 238 logements en locatif (71%)
 - 7 380 logements sociaux (57%)
 - 1 858 logements locatifs privés (14%)
- 3 644 propriétaires (29%)

NOMBRE DE PERSONNES QUI EMMÉNAGENT OU DEMÉNAGENT :

- 1 332 ménages ont emménagé à Stains cette année.

Les plus importantes villes de résidences précédentes dont étaient originaires ces ménages sont :

- 207 ménages venant de Résidence antérieure dans un **pays étranger**.

- 139 ménages venant de **Saint-Denis**.

A l'inverse, les plus importantes villes de destinations des personnes ayant quittées Stains sont :

- 206 ménages sont partis pour **Argenteuil**.
- 110 ménages sont partis pour **Saint-Denis**.

Nombre d'habitants

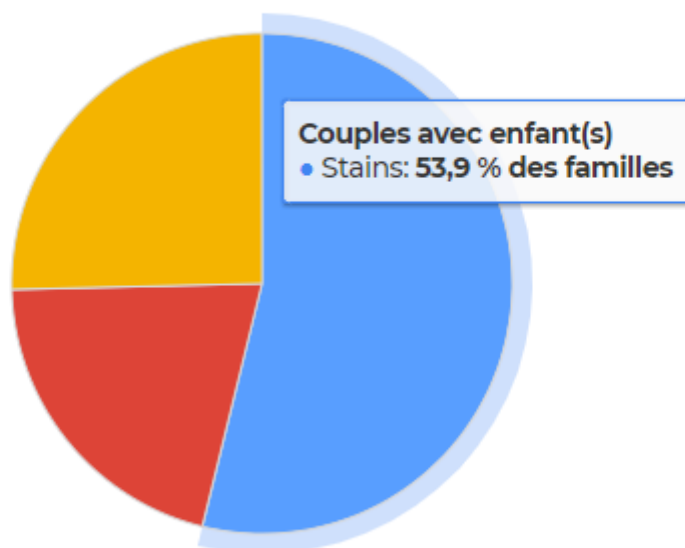
Stains avait 1 000 hab. vers 1850, 3 000 vers 1900, 17 600 en 1936. Sa population a culminé à 35 500 hab. en 1975.

Population de Stains

	Stains	Moyenne des villes
Population (2021)	42 907 hab.	1 951 hab.
Densité de population (2018)	7 174 hab/km ²	168 hab/km ²
Nombre de ménages (2017)	13 458	843
Habitants par ménage (2017)	2,9	2,3
Nombre de familles (2017)	9 412	524
Naissances (2019)	691	21
Décès (2019)	204	17

Types de familles à Stains

Données 2017 (source : Linternaute.com d'après l'Insee)



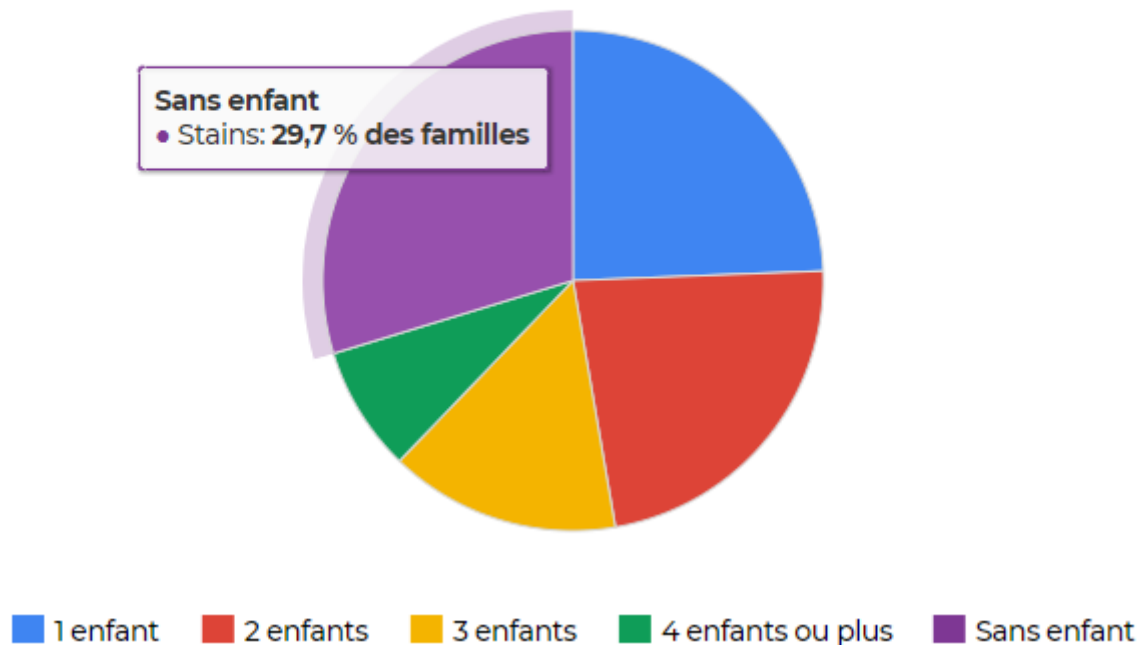
■ Couples avec enfant(s) ■ Couples sans enfant ■ Familles monoparentales

Couples et Familles monoparentales de Stains

Données 2017	Nombre de familles	Pourcentage de familles	Moyenne des villes
Familles monoparentales	2 386	25.4 %	11,1 %
Couples sans enfant	1 953	20.8 %	46,9 %
Couples avec enfant(s)	5 073	53.9 %	41,9 %

Nombre d'enfants par famille à Stains

Données 2017 (source : Linternaute.com d'après l'Insee)

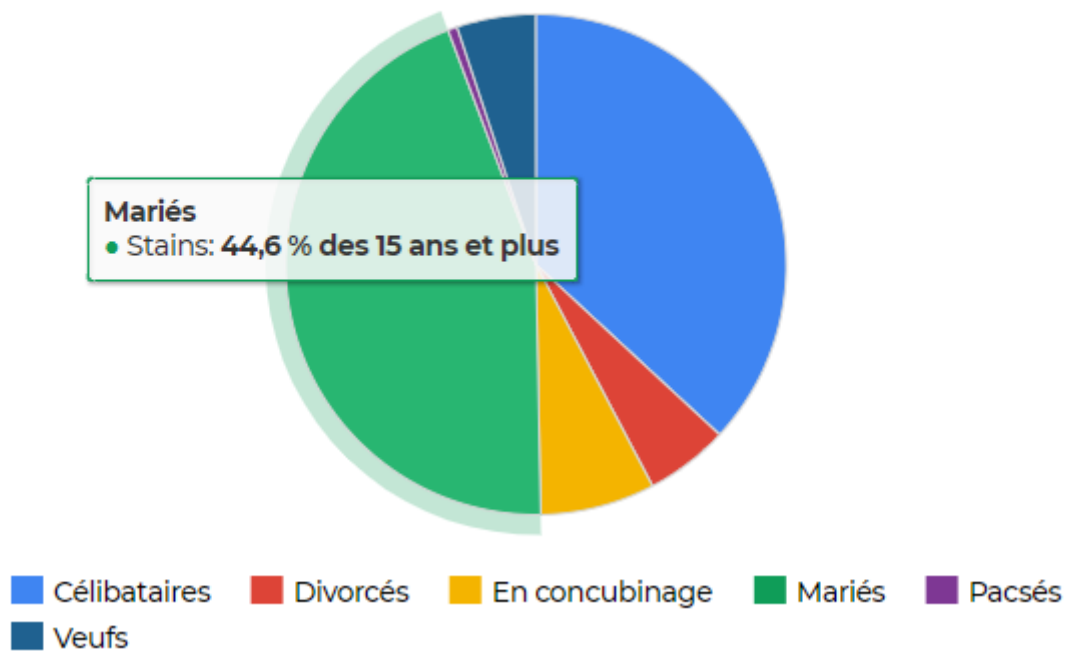


Familles avec ou sans enfants de Stains

Données 2017	Nombre de familles	Pourcentage de familles	Moyenne des villes
Familles sans enfant	2 796	29.7 %	53,7 %
Familles avec un enfant	2 299	24.4 %	19,5 %
Familles avec deux enfants	2 154	22.9 %	19,3 %
Familles avec trois enfants	1 398	14.9 %	5,9 %
Familles avec quatre enfants ou plus	765	8.1 %	1,5 %

Personnes célibataires, mariées, divorcées et veuves à Stains

Données 2017 (source : Linternaute.com d'après l'Insee)



Statut familial des habitants à Stains

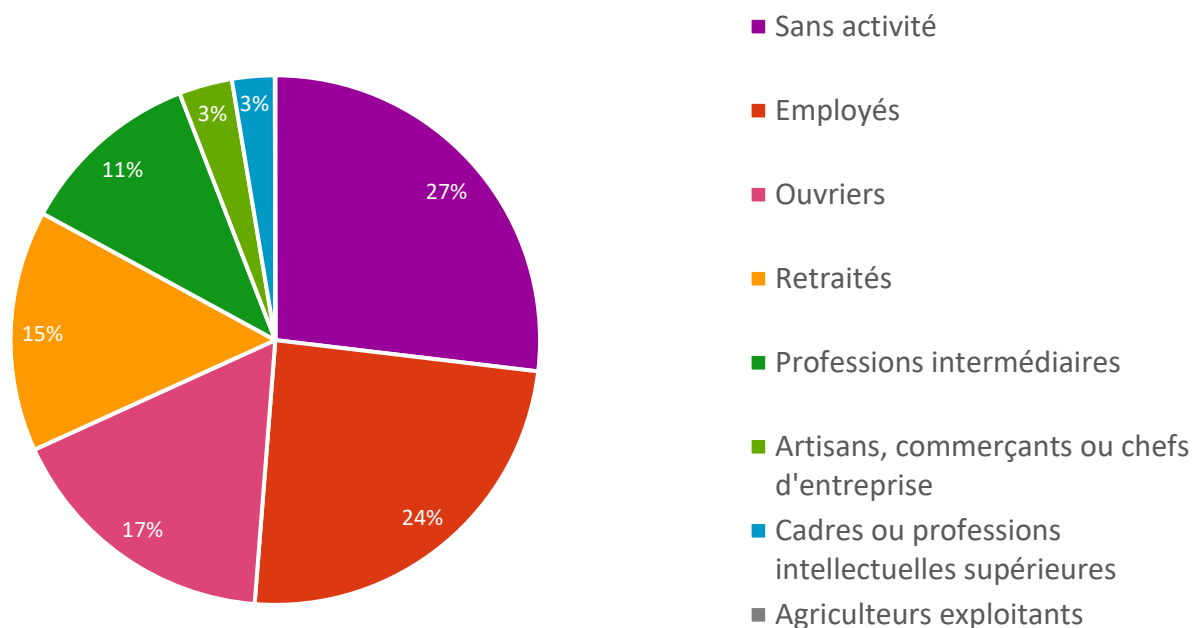
Données 2017	Stains	% de la population	Moyenne des villes
Personnes célibataires	10 680	36,9 %	20,9 %
Personnes mariées	12 890	44,6 %	48,8 %
Personnes divorcées	1 565	5,4 %	5,2 %
Personnes veuves	1 467	5,1 %	7,3 %
Personnes en concubinage	2 128	7,4 %	12,7 %
Personnes pacsées	180	0,6 %	5,0 %

Type de catégorie socio-professionnel

La population de Stains compte **29 342 habitants de plus de 15 ans**.

Le **taux d'activité** de ce groupe de personne est de **68.7%**.

La catégorie sociale la plus importante de Stains est celle des **Sans activité**.



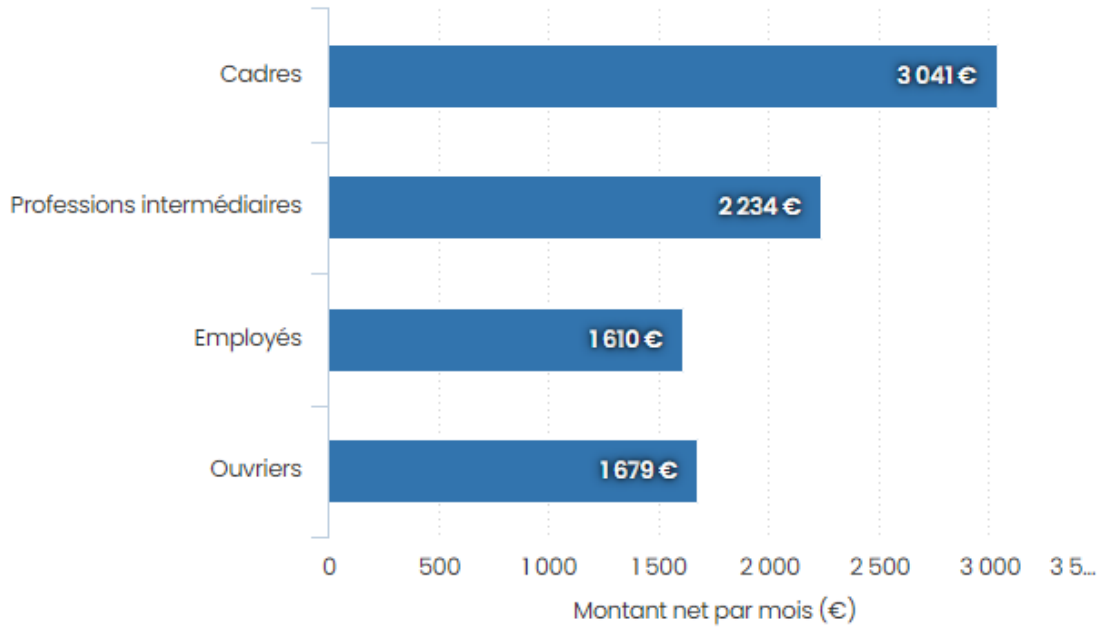
- **7 889** sont sans activité soit **27%** de la population de Stains.
- **7 147** sont employés soit **24%**.
- **4 977** sont ouvriers soit **17%**.
- **4 320** sont retraités soit **15%**.
- **3 280** sont de professions intermédiaires soit **11%**.
- **955** sont artisans, commerçants ou chefs d'entreprise soit **3%**.
- **765** sont cadres ou professions intellectuelles supérieures soit **3%**.
- **8** sont agriculteurs exploitants soit « **0%** ».



Les habitants de Stains gagnent en moyenne **1 821 € nets** par mois, soit **21 852 € nets** par an.

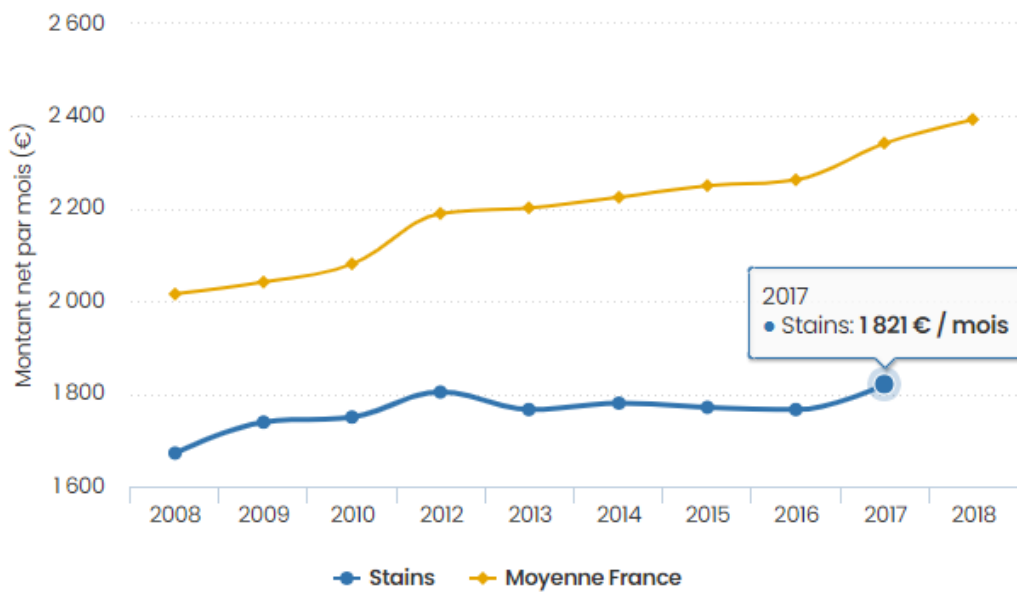
Les salaires par CSP à Stains

Salaires nets mensuels moyens en 2017 (source : JDN d'après l'Insee)



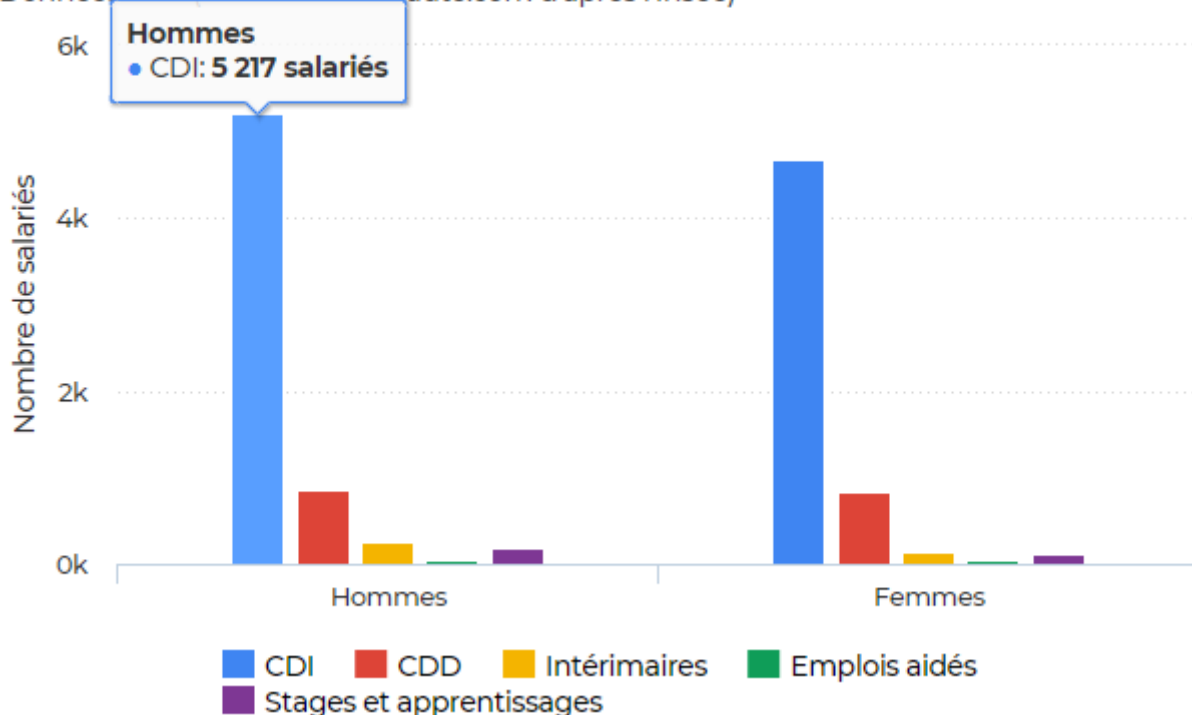
Evolution des salaires à Stains

Evolution des salaires nets mensuels moyens (source : JDN d'après l'Insee)



CDI, CDD et intérimaires à Stains

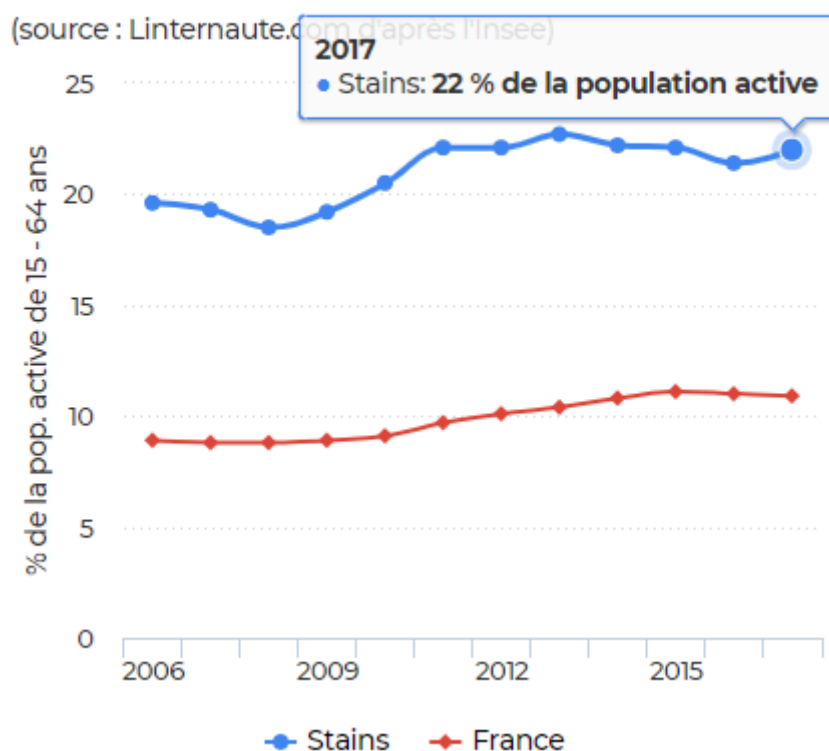
Données 2017 (source : L'Internaute.com d'après l'Insee)



Les salariés à Stains

Données 2017	Stains	% des salariés	Moyenne des villes
Salariés	12 406	100%	100%
CDI et fonction publique	9 892	79,7 %	85,0 %
CDD	1 706	13,8 %	9,5 %
Intérimaires	397	3,2 %	2,0 %
Emplois aidés	92	0,7 %	1,2 %
Stages et apprentissages	318	2,6 %	2,2 %

Taux de chômage à Stains



Définition du taux de chômage

Le taux de chômage présenté ici porte sur la population active âgée de 15 à 64 ans et s'entend au sens du recensement. L'Insee considère comme étant au chômage, toute personne active se déclarant à la recherche d'un emploi, qu'elle soit inscrite ou non à Pôle emploi. Le nombre de demandeurs d'emploi au sens du recensement est donc souvent plus élevé que celui produit par le ministère du Travail, qui ne porte que sur les personnes effectivement inscrites à Pôle emploi.

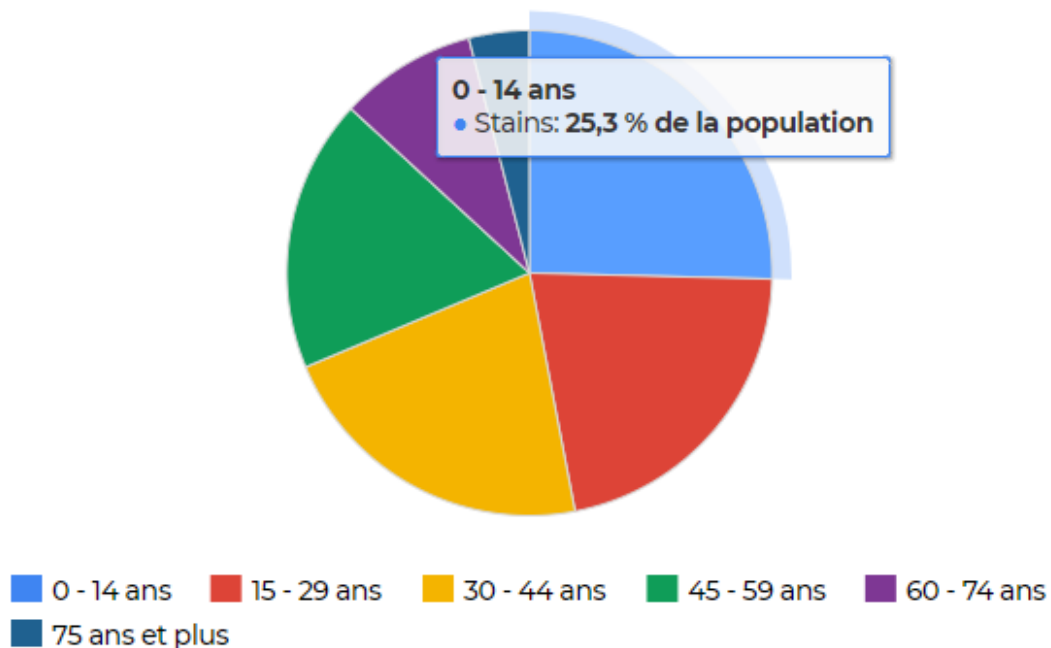
Actifs en emploi et chômeurs à Stains

Données 2017	Stains	% de la population active de 15-64 ans	Moyenne des villes
Actifs en emploi	13 326	78,0 %	89,1 %
Chômeurs	3 756	22,0 %	10,9 %
Inactifs	8 072	20,8 %	14,1 %

Classe d'âge moyen

Enfants, jeunes, adultes et personnes âgées à Stains

Données 2017 (source : Linternaute.com d'après l'Insee)



Nombre d'habitants par classe d'âge à Stains

Données 2020 (39 616 hab.)	Stains : nombre habitants	% de la population	Moyenne des villes
Moins de 15 ans	10 274	25,9%	17,6 %
15 - 29 ans	8 560	21,6%	13,3 %
30 - 44 ans	8 684	21,9%	18,0 %
45 - 59 ans	7 007	17,6%	21,9 %
60 - 74 ans	3 387	8,5%	19,2 %
75 ans et plus	1 704	4,3%	8,8 %

Couleur politique



La commune est dirigée par Azzédine Taïbi (PCF) *Maire, Vice-président de Plaine commune, Conseiller départemental / Aménagement du territoire, Grands projet, Médiation – Sécurité, Solidarité internationale*, élu en mars 2014 puis 2020 pour un mandat jusqu'en 2026.



Précisons que Stains a une forte tradition **communiste** puisque la ville est dirigée par ce parti depuis 1945.

Le Maire assure la représentation de la commune au sein de la Métropole du Grand Paris dont fait partie Stains. La Métropole du Grand Paris regroupe la ville de Paris ainsi que 130 communes franciliennes, comprenant l'intégralité des communes des départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) ainsi que 7 communes limitrophes de la grande couronne. La Métropole regroupe 7 millions d'habitants environ.

Histoire de la commune et monuments

Stains jouit d'un patrimoine historique et religieux important. Le Château de Stains édifié par Arnaud-Claude Mottet au XVIII^e siècle et son église Notre-Dame-de-l'Assomption datant de la seconde moitié du XVI^e siècle sont des monuments remarquables. La Cité-jardin de Stains appartient désormais au patrimoine national et est répertoriée à l'inventaire des sites pittoresques.



L'origine du nom de la ville est probablement liée à la présence d'étangs (stagna en latin) qui parsemaient le territoire. C'est en 1213 que le nom apparut pour la première fois dans une charte de l'abbé de Saint-Denis, qui fit de Stains une paroisse indépendante. Par la suite, au XVII^e siècle, le secteur dépendit de la paroisse Saint-Léger, du village de Saint-Denis. Plusieurs seigneurs se partagèrent le territoire jusqu'à la Révolution. Ils y édifièrent des châteaux,

dont le plus important, celui de Toussaint Bellanger. On y trouvait une ferme modèle avec une bergerie pouvant accueillir 3.000 moutons. Son parc étendu recouvrait la surface de l'actuelle Cité-jardin et comportait un grand bassin.

MONUMENTS HISTORIQUES

L'ÉGLISE NOTRE DAME DE L'ASSOMPTION



La paroisse de Stains fut créée en 1213, mais il est difficile aujourd'hui de dater l'édification d'un lieu de culte à cet emplacement. L'église bénéficia officiellement de l'appellation Notre Dame de Stains à partir de 1560. Elle fut reconstruite tel qu'on la connaît aujourd'hui dans la première partie du XVI^e siècle. Rendue célèbre par le peintre Maurice Utrillo, elle se présente

comme un rectangle de 33 mètres de long sur 16 de large flanqué de 26 piliers. Son clocher ne fut édifié qu'à partir de 1625. Son maître-autel est classé, ainsi que son magnifique retable, aujourd'hui visible au musée de Saint-Denis. En raison de son mauvais état de conservation, son clocher a dû être déposé, et l'accès à la totalité du

bâtiment interdit en 1951. La commune s'est lancée dans un vaste projet de réhabilitation dont le chantier débutera en 2009.

LA CITE-JARDIN



Véritable ville dans la ville, la Cité-jardin, protégée au titre des sites depuis 1976 et labellisée « Patrimoine d'intérêt régional » depuis 2018, comporte sur 25.000 m², 1.700 logements en maisons individuelles et petits immeubles. La construction débuta en 1921 sur les plans des architectes Gonnot et Albenque. Il s'agissait alors de répondre à la forte demande de logements pour les ouvriers.

Un courant hygiéniste venu d'Angleterre préconisait d'offrir aux habitants un cadre de vie « entre la ville et la campagne » : le jardin attenant à la maison incitant à ne pas tomber dans l'oisiveté, « mère de tous les vices », et offrant un apport en nourriture. La brique est utilisée majoritairement. Les logements étaient particulièrement confortables pour l'époque et comportaient même des douches. Les pavillons et leurs petits jardins donnent sur des rues arborées, qui s'organisent autour de la place Marcel Pointet où sont implantés des commerces, cabinets médicaux, une salle de spectacles.

Depuis plusieurs années, la Ville, avec le bailleur, Plaine Commune et l'ANRU, s'est engagée dans un vaste programme de préservation et de réhabilitation de ce patrimoine exceptionnel. Après la rénovation de l'habitat collectif, ce seront bientôt les pavillons qui retrouveront leur jeunesse. Les voies publiques de la Cité sont elles aussi requalifiées et réaménagées.

L'ESPACE PAUL ELUARD



La construction de la Maison commune de la Cité-jardin, qui prévoyait salle de spectacles et logements dans les ailes et les étages, débuta fin 1938, mais l'entrée en guerre stoppa net les travaux. Paris et sa région manquant de salles de théâtre, la politique du ministre de la Culture, André Malraux, favorisa la construction de lieux culturels implantés en banlieue. Après une légère modification du projet initial de 1955, le théâtre de plus 700 places s'ouvrit au public en 1961, et la gestion de l'ensemble de l'espace fut confiée à la ville de Stains.

Depuis, et ce chaque année, des dizaines de milliers de spectateurs participent aux représentations théâtrales, concerts, séances de cinéma, expositions... proposées dans ce magnifique espace par la Ville et les associations locales.

PAUL ELUARD A STAINS

Dans le milieu des années 1920, Eugène Paul Emile Grindel, plus connu sous le nom de Paul Eluard, venait régulièrement se réfugier à Stains, dans une petite maison en bois appartenant à ses parents. Celle-ci se situait à l'angle de l'avenue Aristide-Briand et de la rue Jean-Jaurès, à la place de l'actuelle boulangerie.

Les écrits de Paul Eluard sont notamment le reflet de ses engagements pacifistes et antifascistes. Le plus célèbre de ses poèmes est *Liberté*. Sa compagne Nush lui inspira, malgré sa mort précoce, ses plus beaux poèmes d'amour.

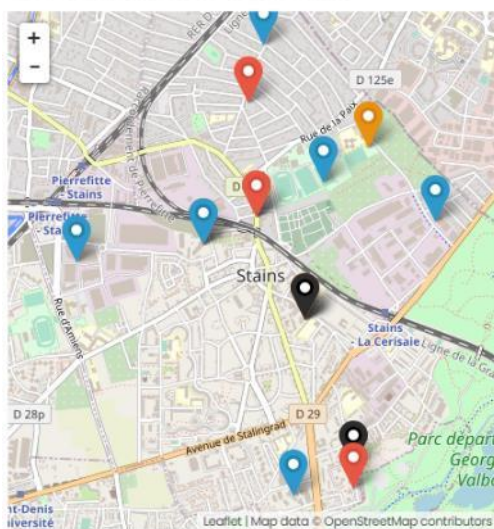
Le musée d'Art et d'Histoire de Saint-Denis retrace sa vie et son œuvre à travers divers documents d'époque, manuscrits, revues, livres, objets et photos.

Atouts de la commune

COUVERTURE 5G

La commune de Stains recense 16 antennes-relais de téléphonie mobile 5G.

Couverture mobile 5G à Stains



Opérateur mobile	Antennes 5G
Bouygues Telecom	6
Free Mobile	5
Orange	3
SFR	2
Total tous opérateurs	16

LE PRIX DES VILLES FLEURIES – 3 FLEURS

En 2017, Stains obtient sa 3^{ème} fleur ! Ce label récompense les actions menées par les collectivités locales pour aménager un environnement favorable à la qualité de vie des habitants et à l'accueil des touristes.



LA VILLE DE STAINS REMPORTE 2 @ AU LABEL VILLE INTERNET !

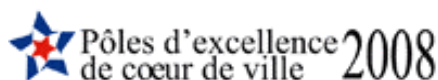
À l'occasion de la 11e édition du label national Ville Internet, la Ville de Stains s'est vue décerner 2 @.

Une nouvelle version du site internet a ouvert le 9 septembre dernier. Cette distinction récompense l'ensemble des actions menées par la Ville de Stains en faveur d'un Internet local citoyen à la disposition de tous pour l'intérêt général.



L'association **Villes Internet** en partenariat avec la **Caisse des Dépôts** remet chaque année, depuis 1999, le label « Ville Internet » aux communes qui ont mis en œuvre une politique significative en matière de démocratisation des TIC et de leurs usages citoyens.

PRIX ET LABEL « PÔLE D'EXCELLENCE DE COEUR DE VILLE » 2008



Remis par le ministre du logement le 16 décembre 2008. Ce prix distingue les villes françaises exemplaires qui portent de nombreux projets et initiatives de rénovation et **de dynamisation de leur cœur de ville.**

STAINS VILLE AMIE DES ENFANTS



La ville de STAINS est membre du réseau Ville amie des enfants depuis 2010. Elle a mis en place plusieurs actions au profit des enfants et des jeunes.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

AMÉNAGEMENT

La ville de Stains, située à seulement 7km de Paris, dispose d'atouts considérables de développement urbain. De grands projets d'aménagement vont transformer la ville et réaffirmer son identité de ville jardin.

L'ECO QUARTIER DES TARTRES

Zone de 33 hectares, dont 13 sur Stains, ce nouvel éco quartier fait la part belle à la nature. Plus de 15 hectares de cœur vert (prairies, couronnes de jardins, agriculture urbaine, jardins familiaux) sont développés depuis 2020. 1000 logements accessibles à tous, un groupe scolaire de 19 classes, un gymnase, des commerces et des services feront de ce quartier un véritable lieu de vie accessible et agréable. Situé entre le Clos Saint Lazare et le Métro Saint Denis Université, l'Eco quartier des Tartres offrira de belles traversées piétonnes et cyclables pour faciliter l'accès au Métro.

DES TRANSPORTS PUBLICS PLUS ACCESSIBLES

Stains a souffert pendant de très nombreuses années d'un déficit en transports publics. Depuis juillet 2017, les deux gares du T11 ont permis de développer une nouvelle offre de transports, permettant des interconnexions aux RER D, B et la ligne H. La municipalité, Plaine Commune et le Conseil Départemental portent le projet d'un développement de nouveaux transports sur les grands axes de la ville : un tramway sur la RD29, Avenue de Stalingrad qui reliera le Métro Saint-Denis Université au RER D Garges-Sarcelles, et un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) sur le boulevard Maxime Gorki depuis la gare du Grand Paris Express des 6 routes. A l'horizon 2035, Ile De France Mobilités a mené une étude de faisabilité sur le prolongement de la ligne 12 du métro jusqu'à la gare de la Cerisaie.

UN CENTRE BOURG REQUALIFIÉ

La municipalité porte l'ambition d'un centre bourg réaménagé, avec une place plus grande donnée aux cheminements piétons, à l'aménagement d'espaces dédiés aux loisirs et à la détente et une requalification du patrimoine bâti de notre ville. La médiathèque qui inclut l'ancienne porte du château de la Motte témoigne de l'ambition donnée au centre-ville. Un peu plus loin, l'église a été totalement rénovée. L'hôtel de ville s'apprête à être totalement rénové. La ville a totalement rénové la halle du marché pour près de 2 millions d'euros. Dans le même temps, la ville a été lauréate de l'appel à projets « centre-ville vivants » pour la rue Carnot, qui récompense les projets ambitieux de requalification

du commerce en centre-ville. Un travail partenarial est engagé pour lutter contre les commerces peu qualitatifs et attirer des commerces diversifiés et qualitatifs.

L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE (ESS)

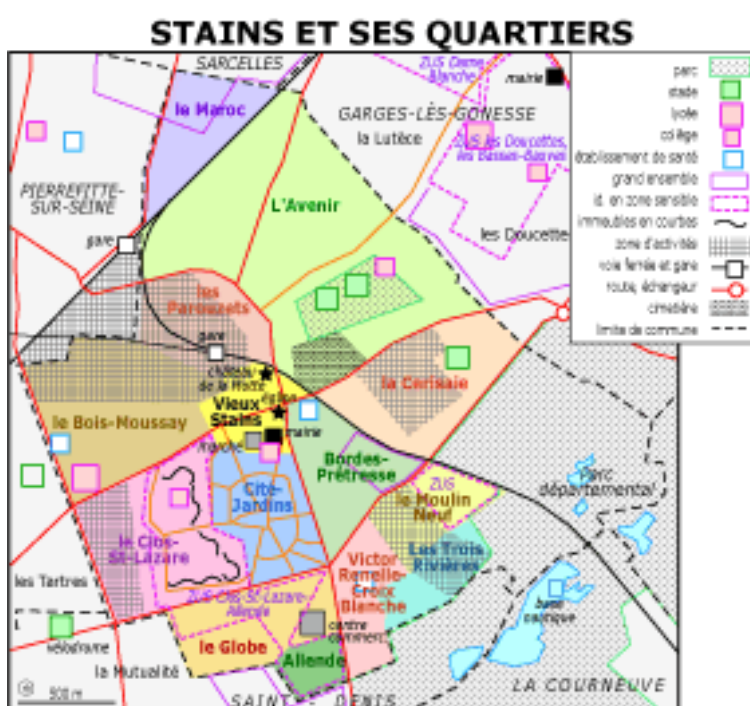
L'ESS est une économie ancrée localement et dont l'activité revêt un intérêt social ou environnemental, elle est donc un partenaire incontournable des collectivités. A Stains, le soutien à l'économie sociale et solidaire est une volonté affirmée de la municipalité. Avec l'ESS, des acteurs locaux développent des activités et des emplois dans les quartiers, participent à la **transition écologique et sociale** du territoire, et remettent **l'humain au cœur de l'économie**. Sources d'emplois non délocalisables, les structures de l'ESS sont aussi porteuses d'innovation, de solutions nouvelles adaptées aux besoins des habitants. Cette forme de développement économique s'inscrit dans le prolongement de l'action municipale, c'est pourquoi la Ville soutient les initiatives et aide les structures de l'ESS à trouver leur stabilité économique et à s'ancrer durablement sur le territoire.

L'appui de la ville à l'ESS se manifeste sous plusieurs formes :

- Le soutien aux porteurs de projets
- Le pôle d'économie sociale et solidaire Thorez
- La Foire des savoir-faire de Stains
- L'entrée au capital de sociétés coopératives d'intérêt collectif
- Les marchés publics.

LES QUARTIERS

16 QUARTIERS POUR UNE VILLE EN MOUVEMENT



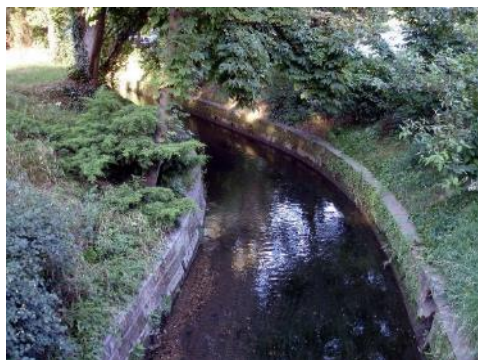
- La Cité-jardin
- Le Clos Saint-Lazare
- Bordes-Prêtresse
- Le Bois Moussay
- Le Vieux Stains
- Les Parouzetts
- L'Avenir
- La Cerisaie
- Le Maroc
- Allende
- Le Globe
- André Lurçat – René Boin
- Stains Village
- Les Trois Rivières
- Victor Renelle – Croix Blanche
- Le Moulin Neuf

Dans les mailles dessinées par les axes routiers et ferrés se sont développés des quartiers distincts. Le centre-ville, sur l'axe sud-nord au sud de la voie ferrée de ceinture, comprend le marché et les châteaux de Stains et de la Motte (18e s.). Juste au sud a été dessinée la Cité-Jardin des années 1930 selon un plan radioconcentrique autour de la place M. Pointet. À l'ouest, cette cité est flanquée du vaste ensemble d'immeubles collectifs du Clos Saint-Lazare, accompagné plus à l'ouest d'une zone industrielle.

Au sud-ouest, un quartier de pavillons prolonge ceux de la Mutualité de Saint-Denis (le Globe et Allende) ; ces deux ensembles réunis forment la « zone urbaine sensible » Clos-Saint-Lazare-Allende, qui a également le statut de « zone de rénovation urbaine » et de « zone franche urbaine », sur 61 ha (11 200 hab.). De l'autre côté de Maxime-Gorki vers l'est, le quartier du Moulin-Neuf rassemble des immeubles, une clinique, une zone d'activités et la résidence du Parc en bordure du parc de la Courneuve ; il est classé en « zone urbaine sensible » et « zone de rénovation urbaine » sur 8 ha (1 500 hab.).

La commune possède à l'est toute la partie nord du parc de La Courneuve, sur un ensemble de collines où ont été aménagés deux étangs de retenue et une belle cascade. Au nord-est du centre, s'étend la zone d'activités de la Cerisaie, qu'entourent au nord le cimetière et le parc des sports, à l'est un petit quartier de pavillons prolongé par l'Argentière de Garges-lès-Gonesse, entre l'extrémité du parc de La Courneuve et les espaces industriels de Garges. Tout l'ouest de la commune, de part et d'autre du triangle d'intercommunication des voies ferrées, est en zones industrielles (Bois-Moussay), avec quelques éléments d'habitat et la grande clinique de l'Estrée à la limite de Pierrefitte. Enfin, au nord, s'étend un grand quartier de lotissements pavillonnaires (l'Avenir), traversé par la voie Paris-Lille, mais la pointe nord de la commune s'achève par des barres de collectifs.

Cours d'eau



Stains est irrigué par Le Croult. C'est une petite rivière dans la région Île-de-France, dans les deux départements de la Seine-Saint-Denis et du Val-d'Oise, et un affluent droit de la Seine. De 25,1 km de longueur, ce cours d'eau naît à l'amont de Goussainville, bien que son bassin versant s'étende bien plus au Nord, et est alimenté notamment par plusieurs rus de la Plaine de France : le Rouillon, la Molette et le petit Rosne.

PARCS ET JARDINS COMMUNAUX AVEC POINT D'EAU

ESPLANADE EDOUARD GLISSANT

5 000m² d'espaces de jeux et de loisirs. Une allée piétonne, un terrain de football en synthétique, un terrain multisports (basket-ball, avec fourreaux pour du volley-ball), un espace fitness avec 5 agrès de musculation, deux tables de ping-pong, un point d'eau, un barbecue, deux tables de pique-nique, une aire de repos (bancs et pelouse), un jeu pour enfants. L'esplanade Edouard Glissant est ouverte en permanence. Pour la sécurité et le confort de tous, les terrains de sport sont éclairés jusqu'à 22h.

SQUARE FERNAND TUIL

Pelouse, jeux pour enfants, table de pique-nique, un point d'eau. Entrée avenue Bégué.

LA PROMENADE DES TROIS RIVIERES

Tracée entre le parc départemental George Valbon et le quartier des Trois Rivières, cette promenade arborée de 700 mètres relie le quartier du Moulin neuf au carrefour située entre l'avenue Monmousseau et la rue Victor Renelle. Une attention toute particulière a été portée à la qualité de l'aménagement, conçu dans une optique de développement durable avec du bois éco-certifiés, du stabilisé 100% recyclage, des techniques innovantes utilisées pour maîtriser les flux des eaux pluviales, avec le creusement de zones humides et la plantation de nombreux végétaux.

2) Desserte

Accès routier et autoroutier

Accès depuis Paris par l'autoroute A1. Entrée porte de la Chapelle sortie Stains.

Temps de parcours en voiture* depuis la résidence :

	<p>La commune et le foncier sont principalement desservis par la N301 qui relie Pierrefitte-sur-Seine à Paris (Porte d'Aubervilliers) en passant par l'A1 et l'A86.</p>	0 km
	<p>L'A1 - l'autoroute du nord - dessert l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle et le nord de la France jusqu'à Lille.</p> <p>L'autoroute A86 – ou super-périphérique parisien - forme une boucle complète autour de Paris dans un rayon variant de 2 à 7 km autour du boulevard périphérique.</p>	10 km / 14 min 5.5 km / 10 min
	<p>Le réseau routier départemental est composé de plusieurs voies magistrales, avec notamment la D29 passe à proximité du foncier, et permet de rejoindre Saint-Denis en 8 min.</p>	1.7 km / 4 min
	<p>Paris Centre La Défense Aéroport CDG Argenteuil Vincennes</p>	14 km / 33 min 16.3 km / 22 min 17.4 km / 19 min 14.3 km / 18 min 18.6 km / 24 min

* sans impact du trafic

Gare SNCF/RER

STAINS : ZONE 4



RER



Gare de Pierrefitte-Stains - RER D : Creil Orry la Ville – Melun Malesherbes

Métro



Métro ligne 13 - station : Saint Denis Université

Pour les personnes à mobilité réduite



PAM 93 est un service public de transport à la demande pour les personnes handicapées. Il est exploité pour le compte du Conseil général de Seine-Saint-Denis dans le cadre d'une délégation de service public. www.pam93.info

Bus/Tramway



Tramway 11 : La ligne T 11 Express qui circule d'Épinay-sur-Seine jusqu'au Bourget en 15 minutes seulement est ouverte depuis le 1er juillet 2017. Elle permet de parcourir le Nord de l'Île-de-France, sans passer par Paris, et est en correspondance avec les lignes B, C, D, H et le tramway T8. Arrêt : Pierrefitte - Stains

150

Ligne 150 : Porte de la Villette : M 7 – Pierrefitte-Stains RER D

153

Ligne 153 : Porte de la Chapelle : M 12 – Stains Moulin Neuf

250

Ligne 250 : Fort d'Aubervilliers : M 7 – ZI Gonesse

252

Ligne 252 : Porte de la Chapelle M12 – Garges Sarcelles RER D

253

Ligne 253 : La Plaine – Stade de France RER B – Mairie de Stains N 43

254

Ligne 254 : Saint Denis porte de Paris M 13 – Pierrefitte – Stains RER D

255

Ligne 255 : Porte de Clignancourt M4 ou Gare de Saint Denis RER D – T1

N 43

N43 (de 0h30 à 5h30) Gare de l'Est – Gare de Sarcelles Saint Brice

KEOLIS
CIF

CIF 11 : Saint Denis Porte de Paris M13 – Goussainville la Charmeuse

PROXI'STAINS

Gratuit ! Aucun abonnement, aucun titre de transport n'est demandé aux usagers. Le véhicule de transport est accessible aux personnes à mobilité réduite afin de permettre à tous les Stanois d'en profiter. Avec une capacité de 25 places (11 places assises et 14 places debout). Le parcours de la navette utilise des arrêts déjà utilisés par le Vitavil et d'autres seront matérialisés par Plaine Commune.

Ce moyen de locomotion local fonctionne du lundi au vendredi de 8h à 12h puis de 13h30 à 18h. Le samedi, le minibus roule dès 8h pour s'arrêter à 14h. Aucune liaison ne sera effectuée le dimanche (*Navette en fonction depuis octobre 2019*).



Projets à venir pour remédier au déficit de transport « lourd »

La mise en place d'un bus à haut niveau de service en 2024, un nouveau tramway en 2025 et le prolongement du métro de la ligne 12 à l'horizon 2035. L'enjeu est que ces trois chantiers soient inscrits dans le prochain contrat de plan Etat région (CPER).

3) Le quartier et le site

Situation dans la commune

La résidence *Les Terrasses du Parc* est située à l'entrée de la ville, dans le quartier appelé **Victor Renelle – Croix Blanche**.



Victor Renelle, Croix Blanche est un quartier animé de la commune de Stains (93240). Les **3110 habitants** sont en majorité des familles. Ils sont très jeunes, plutôt locataires de leur logement (64 %) et ont des petits revenus (23900 euros par ménage). Il y a de très nombreux HLM (52 %). Le quartier est animé (0,6 restaurants, cafés et bars tous les 100m) et il y a des commerçants (1,8 tous les 100m). Il y a peu de médecins généralistes (1700 hab./généraliste).

La taxe foncière (ordures ménagères comprises) est moyenne de **32 %**.

Environnement immédiat du site

Le projet se substitue à trois anciennes maisons vétustes et un immeuble de 3 étages ce qui va participer à la revalorisation du quartier. La résidence *Les Terrasses du Parc* borde le parc Georges-Valbon. Elle est située le long de l'axe N301 aux portes de la ville.

Au nord, on retrouve la rue René Leloir. Côté sud, le parc, côté ouest, le boulevard Maxime Gorki et côté est, la zone pavillonnaire Victor Renelle – Croix Blanche.

Commerces de proximité et services



COMMERCES

- Centre commercial Carrefour
- Coccinelle Supermarché

CULTURE

- Conservatoire Municipal de Musique et de Danse

EDUCATION

- Ecole maternelle Anne Frank
- Ecole maternelle André Lurçat
- Ecole élémentaire Le Globe / Elsa Triolet
- Groupe scolaire Victor Renelle

SANTE

- Pharmacie du centre commerciale Carrefour

SERVICES

- Banque LCL CARREFOUR

Commerces et services aux particuliers à Stains

Données 2019	Stains	Données 2019	Stains
Epiceries	45	Restaurants	124
Boulangeries	26	Postes de police	0
Boucheries, charcuteries	22	Gendarmeries	0
Librairies, papeteries, journaux	3	Agences du Trésor	1
Drogueries, quincailleries, bricolage	2	Tribunaux	0
Banques	5	Agences Pôle Emploi	1
Bureaux de Poste	3	Salons de coiffure	28
Garages, réparation automobile	36	Maçons	84
Electriciens	57		

4) Pôle d'activité – pôle d'emploi à proximité

Activité importante commerciale/industrielle

Aujourd'hui, Stains regroupe près de **750 entreprises** et 6 zones d'activités, soit près de **8 000 salariés**. La **ZAC principale est celle de la Ceriseraie** est située 11 Rue du Cèdre de l'Atlas, 93240 Stains. La **deuxième ZAC appelée le site des Tartres** est située à cheval sur Pierrefitte-sur-Seine, Stains et Saint-Denis.

Actifs en emploi et chômeurs à Stains

Données 2017	Stains	% de la population active de 15-64 ans	Moyenne des villes
Actifs en emploi	13 326	78,0 %	89,1 %
Chômeurs	3 756	22,0 %	10,9 %
Inactifs	8 072	20,8 %	14,1 %

Depuis 2014, 600 emplois directs ont été créés sur la commune. 15 000 heures d'insertion à destination des jeunes ont été dispensées par les entreprises présentes sur le territoire.

Les **principales entreprises** sont :

- la fabrique des pulvérisateurs **Kremlin-Rexson** groupe Exel (250-400 sal.),
- la boulangerie Labrador (50-100 sal.),
- la clinique de l'Estrée (350 sal.),
- un hypermarché Carrefour (400 sal.),
- le négoce EuroFromage (50-100 sal.),
- Locarchives (50-100 sal.),
- les transports Schenker Joyau (100-200 sal.),
- LTM (50-100 sal.),
- le recyclage RER (50-100 sal.).

Stains est lauréat de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris » sur le site « Tartres Nord » à proximité immédiate de la gare T11 « Pierrefitte-Stains ».

Le Centre de Recherche d'ENGIE, le CRIGEN, la fondation pour l'industrie du futur de Total ainsi qu'un hôtel, un espace paysager, une salle de sport, une offre de restauration et des commerces offriront à ce site, d'une superficie totale de 35 000m², une véritable valeur ajoutée.

ZAC DES TARTRES - PIERREFITTE-SUR-SEINE, SAINT-DENIS, STAINS

À cheval sur Pierrefitte-sur-Seine, Stains et Saint-Denis, le site des Tartres occupe une position stratégique au sein du territoire de Plaine Commune. Après un ralentissement ces dernières années, le site au passé maraîcher est en pleine effervescence avec un projet d'aménagement ambitieux qui comprendra un espace vert de 15 hectares.

Au nord du territoire, les terrains maraîchers de la ZAC des Tartres laissent place à un quartier mixte et durable conçu autour d'un vaste parc paysager en cohérence avec l'identité du site, comprenant :

- 33 hectares de superficie ;
- 2 230 logements ;
- 10 000 m² d'activités économiques ;
- 23 400 m² d'équipements publics dont un groupe scolaire ;
- 22 hectares d'espaces publics dont un parc de 16 hectares.

BASSIN D'EMPLOI ENVIRONNANT :

- **Stade de France** à 6km (15 min) : 200 emplois créés
35 000 emplois créés dans le quartier du stade de France.
- **Université « Paris 8 » de Saint-Denis** à 3km (8min) : 22 000 étudiants, 900 enseignants-chercheurs, et 700 membres du personnel administratif.
- **Aérodrome du Bourget** à 7km (17min) : 10 120 emplois
- **Aéroport Paris-Charles de Gaulle** à 15km (16min) : 403 300 emplois

5) Equipements

Administratifs

Pôle administratif Thorez

Les services municipaux suivants vous accueillerons au Pôle administratif Thorez :

- Solidarités / Seniors / Logement / Hygiène
- Service de Soins Infirmiers à Domicile pour Personnes Âgées des villes de Stains et Pierrefitte
- Allocation Départementale Personnalisée d'Autonomie des villes de Stains et Pierrefitte
- Ressources humaines
- Maison du Droit et de la Médiation

47 - 49 avenue George Sand, 93240 Stains - 01 49 71 83 33

Horaires : 8h45 - 12h00 / 13h30 - 17h

Fermé le mardi matin et le weekend

Hôtel de Ville

6, avenue Paul Vaillant-Couturier B.P. 73 93241 Stains Cedex- 01 49 71 82 27

Lundi au vendredi : 8h45 – 12h15 /13h30 à 17h15 – Samedi : 8h45 – 11h45

Préfecture

La ville de Stains dépend de la sous-préfecture de Saint-Denis

28-30, boulevard de la Commune de Paris 93200 SAINT-DENIS CEDEX

Accueil du public de la sous-préfecture de Saint-Denis

39 bis, rue de Strasbourg 93200 SAINT-DENIS

Ouverture au public du lundi au vendredi de 8 h 30 à 16 heures.

Crèche, halte-garderie

LES ÉTABLISSEMENTS D'ACCUEIL DU JEUNE ENFANT MUNICIPAUX

Multi Accueil municipal Louise-Michel (76 places)

21 Boulevard Maxime Gorki, 93240 Stains

L'établissement est ouvert du lundi au vendredi de 7h30 à 18h30

Multi accueil de la Maison du Temps Libre (20 berceaux)

30, 34, avenue George Sand 93240 STAINS – 01 71 86 33 45

Le Multi-accueil de la Maison du Temps Libre est ouvert du lundi au vendredi de 8h30/12h30 et de 13h30/17h30.

LES ÉTABLISSEMENTS D'ACCUEIL DU JEUNE ENFANT DÉPARTEMENTAUX

Ouverts du lundi au vendredi de de 7h à 18h45

Crèche Angéla Davis : 60 places

33-37, rue Georges Sand 93240 Stains - 01 71 29 23 78

Crèche du Moulin Neuf : 60 places

Rue des Merisiers 93240 Stains - 01 71 29 58 28

Crèche Aristide Briand : 60 places

26, avenue Aristide Briand 93240 Stains - 01 71 29 55 61

LES ÉTABLISSEMENTS D'ACCUEIL ASSOCIATIF ET PRIVÉ

Multi accueil associatif SFMAD

Le multi accueil est un lieu d'éveil et de socialisation qui accueille jusqu'à 15 enfants âgés de 3 mois à 3 ans. L'établissement est ouvert du lundi au vendredi de 8h30 à 17h.

7, rue Alphonse de Lamartine 93240 Stains - 01 48 21 85 74

CRÈCHE D'ENTREPRISE ESTRELLA DU GROUPE « CRÈCHE ATTITUDE »

L'établissement est ouvert du lundi au vendredi de 7h30 à 20h30.

32 rue du Bois Moussay 93240 Stains - 01 46 94 91 95

LISTE DES ETABLISSEMENTS SCOLAIRES

La commune de Stains est située dans l'académie de Créteil. Elle dépend de la zone C. Stains compte **32 établissements** scolaires sur son territoire :

- Nombre d'écoles maternelles : 12
- Nombre d'écoles primaires : 14
- Nombre de collèges : 4
- Nombre de lycées : 2

L'indice Éducation Kelprof de Stains (8.3/10, classé 719^{ème} sur 986 grandes villes) montre que :

- les lycées stanois sont d'assez bon niveau,
- les collèges stanois sont de niveau moyen,
- les écoles primaires stanoises offrent un fort taux d'encadrement.

ÉCOLES MATERNELLES

École maternelle Anatole France	13ter, avenue Louis Bordes 93240 Stains Tél. : 01 49 71 41 00
École maternelle André Lurçat	Rue André Guilloux 93240 Stains Tél. : 01 71 86 33 06
École maternelle Anne Frank	18 rue Salvador Allende 93240 Stains Tél. : 01 71 86 33 03
École maternelle Guy Moquet	Rue Gaston Monmousseau 93240 Stains Tél. : 01 49 71 40 61
École maternelle Jean Jaurès	27, rue Jean Jaurès 93240 Stains Tél. : 01 49 71 82 47
École maternelle Joliot Curie	8, avenue Paul Vaillant Couturier 93240 Stains Tél. : 01 49 71 40 46

École maternelle Paul Langevin	Rue du Président Harding 93240 Stains Tél. : 01 71 86 33 79
École maternelle Paul Vaillant Couturier	60, avenue Paul Vaillant Couturier 93240 Stains Tél. : 01 71 86 33 07
École maternelle Romain Rolland	53, rue Jean Durand 93240 Stains Tél. : 01 49 71 40 39
École maternelle Victor Hugo	Allée Max Jacob 93240 Stains Tél. : 01 71 86 33 08
École maternelle Victor Renelle	7, rue Victor Renelle 93240 Stains Tél. : 01 71 86 33 01
École maternelle Sainte-Marie	7, rue Jean Chardavoine 93240 Stains Tél. : 01 48 26 67 44

ÉCOLES ELEMENTAIRES

École primaire Anatole France	13ter, avenue Louis Bordes 93240 Stains Tél. : 01 49 71 41 03
École primaire Paul Langevin	Rue du Président Harding 93240 Stains Tél. : 01 71 86 33 81
École primaire Jean Rostand	13ter, avenue Louis Bordes 93240 Stains Tél. : 01 49 71 41 14

École primaire Romain Rolland	53, rue Jean Durand 93240 Stains Tél. : 01 49 71 40 26
École primaire Le Globe	Place du 8 mai 1945 93240 Stains Tél. : 01 71 86 33 05
École primaire Guillaume Apollinaire	8, avenue Paul Vaillant Couturier 93240 Stains Tél. : 01 49 71 40 55
École primaire Elsa Triolet	Place du 8 mai 1945 93240 Stains Tél. : 01 71 86 33 04
École primaire Victor Hugo	Allée Max Jacob 93240 Stains Tél. : 01 71 86 33 09
École primaire Jean Jaurès	27, rue Jean Jaurès 93240 Stains Tél. : 01 49 71 82 49
École primaire Émile Zola	Allée Max Jacob 93240 Stains Tél. : 01 71 86 33 10
École primaire Jean Moulin	27, rue Jean Jaurès 93240 Stains Tél. : 01 49 71 82 48
École primaire Victor Renelle	7, rue Victor Renelle 93240 Stains Tél. : 01 71 86 33 02

École primaire Joliot Curie	1, avenue Paul Vaillant Couturier 93240 Stains Tél. : 01 49 71 40 51
École primaire Sainte-Marie	7, rue Jean Chardavoine 93240 Stains Tél. : 01 48 26 67 44

COLLEGES

Collège public Joliot Curie	10, rue Jean Chardavoine 93240 Stains Tél. : 01 48 21 32 03
Collège public Barbara	19, rue d'Amiens 93240 Stains Tél. : 01 48 26 61 50
Collège public Pablo Neruda	17, rue des Huleux 93240 Stains Tél. : 01 55 83 08 40
Collège privé Sainte-Marie	7, rue Jean Chardavoine 93240 Stains Tél. : 01 48 26 67 44

Classement des collèges de Stains par taux de réussite au brevet (avec mention)

#	Collège	Nombre de collégiens	Nombre de collégiens par enseignant	Taux de mention au brevet	Public/privé
1 ^{er}	Collège Pablo Neruda	759	12,2	56%	Public
2 ^e	Collège Sainte-Marie	486	15,2	54%	Privé
3 ^e	Collège Barbara	582	10,8	43%	Public
4 ^e	Collège Joliot Curie	634	12,7	37%	Public

LYCEES

Lycée polyvalent Maurice Utrillo	152, rue Jean Durand 93240 Stains Tél. : 01 49 71 40 00
-------------------------------------	---

Lycée d'enseignement général
Sainte-Marie

7, rue Jean Chardavoine
93240 Stains
Tél. : 01 48 26 67 44

Au **lycée Maurice Utrillo**, différentes filières sont proposées :

- Economique et sociales (ES)
- Littéraire (L)
- Scientifique – SVT (S)
- Sciences et Technologies de la Gestion (STG)
- Professionnelles : métiers de la comptabilité, du secrétariat
- Post baccalauréat : BTS Management des Unités Commerciales

Au **lycée Sainte Marie**, deux filières sont proposées en plus d'une seconde générale et technologique :

- 1ère et Terminale Economiques et Sociales (ES)
- 1ère et Terminale Scientifique – SVT (S)

Classement des lycées de Stains par taux de réussite au bac

#	Lycées	Nombre de lycéens	Nombre de lycéens par professeur	Taux de réussite	Public/privé	Professionnel/Général
1 ^{er}	Lycée Sainte Marie	126	25,2	97%	Privé	Général
2 ^e	Lycée Maurice Utrillo	1255	11,3	90%	Public	Général
3 ^e	Section d'enseignement professionnel du lycée Maurice Utrillo	NC	NC	NC	Public	Professionnel

ÉTABLISSEMENT SPECIALISE

L'externat médico-pédagogique (EMP) apporte son expertise dans l'éducation, la formation et l'accompagnement de 72 enfants et adolescents de 6 à 20 ans présentant un handicap.

8 avenue Louis Bordes 93240 Stains – 01 49 71 82 79

Culture

LES THEATRES

STUDIO THÉÂTRE DE STAINS (STS)

19, rue Carnot 93240 Stains - 01 48 23 06 61

ESPACE PAUL-ÉLUARD (EPE)

Place Marcel Pointet 93240 Stains - 01 49 71 82 25

LE CONSERVATOIRE

CONSERVATOIRE MUNICIPAL DE MUSIQUE ET DE DANSE (CMMD)

Rue Roger Salengro, 93240 Stains - 01 49 71 83 70

Equipement d'une **superficie de 1 500 m²**

30 disciplines enseignées :

- Accordéon, alto, batterie, clarinette, clavier électronique, contrebasse à cordes, cor, flûte à bec, flûte traversière, guitare, guitare basse, hautbois, percussions classiques, percussions ethniques, piano, saxophone, trompette, trombone, tuba, violon, violoncelle...
- Chorale, formation musicale, musique au bac, classe option musique, orchestre symphonique, musique de chambre, jazz et musiques actuelles...
- Initiation à la danse à partir de l'âge de 6 ans
- Danse classique à partir de l'âge de 8 ans
- Jardin musical à partir de la petite section de maternelle

LES MÉDIATHÈQUES

MEDIATHEQUE LOUIS-ARAGON (PLAINE COMMUNE)

Parvis Hubertine Auclert 93240 Stains - 01 71 86 31 00

MEDIATHEQUE LOUIS ANTOINE LEON DE SAINT-JUST (PLAINE COMMUNE)

36, avenue Louis Bordes 93240 Stains - 01 71 86 34 30

MEDIATHEQUE DE LA MAISON DU TEMPS LIBRE (PLAINE COMMUNE)

30-34, avenue George Sand 93240 Stains - 01 71 86 36 55

Sports

Le **service des sports** peut vous renseigner et vous informer.

Il a notamment pour rôle :

- gestion des installations sportives (administration, gardiennage, entretien)
- programmation et conception d'équipements sportifs
- animation des équipements en liaison avec différentes associations sportives
- animations sportives avec le CMIS – Centre municipal d'initiation sportive (sport santé, sport attitude)

SERVICE MUNICIPAL DES SPORTS

Rue Michel Rolnikas, Tribune du Stade d'honneur 93240 Stains - 01 49 71 81 90

ÉQUIPEMENTS ET TERRAINS

COMPLEXE SPORTIF ANDRE LAMY

Rue du Moulin Neuf 93240 Stains - 01 48 27 87 13

GYMNASE JEAN GUIMIER

Rue Guillaume Apollinaire 93240 Stains - 01 49 71 81 93

GYMNASE DU SIVOM

31-33, rue d'Amiens 93240 Stains - 01 42 35 98 82

GYMNASE ANATOLE FRANCE

52 Avenue Louis Bordes 93240 Stains - 01 48 21 90 52

STADE MUNICIPAL AUGUSTE DELAUNE

Rue Michel Rolnikas 93240 Stains- 01 49 71 81 96

GYMNASE LEO LAGRANGE

6-36 Avenue Jules Guesde, 93240 Stains

LA PLAINE DELAUNE

Rue des Huleux (entrée à côté du collège Pablo Neruda) 93240 Stains - 01 49 71 81 96

La plaine est un grand complexe sportif. Avec l'inauguration en 2008 des courts de tennis couverts, puis en 2012 du terrain synthétique Roland Watel, c'est un complexe qui ne cesse de se moderniser.

- Terrain d'honneur
- Terrain Louis Haemmerer
- Terrain synthétique Abbé Bertin
- Site d'athlétisme avec pistes et infrastructures de course, de lancer, de sauts
- Un terrain de pétanque
- Un roller-parc
- Un centre d'hébergement pour sportifs de 32 places
- 4 courts de tennis dont 2 couverts, inaugurés en 2010
- Terrain synthétique Roland Watel, inauguré en 2012

Les terrains de proximité sont des terrains de sport en libre accès. Ils permettent à la population de pratiquer un sport hors club.

QUARTIER SALVADOR ALLENDE

City-parc, basket-ball, hand-ball

Rue Salvador Allende

QUARTIER CLOS SAINT-LAZARE

Basket

Rue Charles Péguy

City-parc – football

Esplanade Edouard Glissant

MOULIN NEUF

Football, basket-ball

Rue de la Vielle mer

QUARTIER DE L'AVENIR

Basket

Jardin communal Danielle Casanova, rue de Saalfeld

City-parc

Parc Francis Auffray, rue Francis Auffray

QUARTIER BORDES/PRETRESSE

Basket

Allée du Val du Moulin

Football

Henri Wallon, Rue du Lieutenant Gardette

QUARTIER DU GLOBE

Football

Rue René Boin

Loisirs divers

ASSOCIATIONS

AISJAG

Siège social : 6 square Molière 93240 Stains

ASSOCIATION ASTREL FILMS

Siège social : 4 rue des Prévoyants 93240 Stains

ATELIER D'ARTS STANOIS

Siège social : 1 avenue Paty 93240 Stains

BON LIEUX'ARTS

Siège social : 12, rue Pierre de Geyter – Appt 432– 93240 STAINS

BROGUES & WINDSOR

Siège social : 20, Avenue de la Division Leclerc – 93240 STAINS

CITELECTRO

Siège social : Maison des Associations – 6, Av. Jules Guesde – 93240 STAINS

D.I.D.E.

Siège social : 37 rue Clément Lecuyer 93240 Stains

HIP HOP ART

Siège social : Maison des Associations – 6 avenue Jules Guesde 93240 Stains

KIZ'UP

Siège social : 36 rue Georges Sand 93240 Stains

LAS CONCEPT ASSOCIATION

Siège social : 5 rue de la Vieille Mer 93240 Stains

LES KONKISADORS LIGUE D'IMPROVISATION STANOISE

Siège social : 12 Rue Guillaume Apollinaire 93240 Stains

MASS PANAME

Siège social : 11 avenue Louis Bordes 93240 Stains

M EEVENTS

Siège Social : Maison des Associations – 6, Av. Jules Guesde – 93240 STAINS

NOS LOISIRS ENSEMBLE

Siège social : Maison des Associations – 6 avenue Jules Guesde 93240 Stains

RATRAFESTAINS

Siège social : Maison des Associations – 6 avenue Jules Guesde 93240 Stains

RELEV AFRIK "N"

Siège social : 5 rue Auguste Dewaele 93240 Stains

RIEN QUE DU PURE STYLE

Siège social : 10 rue René Boin 93240 Stains

PROMENADES : PARCS ET JARDINS COMMUNAUX

MAISON DU PARC DEPARTEMENTAL

Sur les berges du grand lac - 01 43 11 13 07

PARC FRANCIS AUFFRAY

Terrain multisport, jardin paysager, pelouse, espace boisé, jeux pour enfants. Entrée rue Francis Auffray.

PARC DANIELLE CASANOVA

Jardin paysager, pelouse, jeux pour enfants, terrain de boules, terrain de basket-ball. Entrée piéton avenue Aristide Briand et rue de Saalfeld. Parking rue de Saalfeld.

SQUARE PRETRESSE

Jeux pour enfants. Entrée avenue Louis Bordes.

ESPLANADE EDOUARD GLISSANT

5 000m² d'espaces de jeux et de loisirs. L'esplanade Edouard Glissant est ouverte en permanence. Pour la sécurité et le confort de tous, les terrains de sport sont éclairés jusqu'à 22h.

SQUARE CLOS SAINT-LAZARE

Jeux pour enfants de 6 à 11 ans. City-parc à proximité. Entrée rue Alfred de Musset.

SQUARE FERNAND TUIL

Pelouse, jeux pour enfants, table de pique-nique, un point d'eau. Entrée avenue Bégué.

SQUARE MALALA YOUSAFZAI

pelouse, terrain de football, espace fitness, jeux pour enfants. Entrée avenue Bégué.

LA PROMENADE DES TROIS RIVIERES

Tracée entre le parc départemental George Valbon et le quartier des Trois Rivières, cette promenade arborée de 700 mètres relie le quartier du Moulin neuf au carrefour située entre l'avenue Monmousseau et la rue Victor Renelle.

LES JARDINS FAMILIAUX

Au fil du temps, les 700 jardins familiaux de Stains et des lieux hors du commun comme la Cité-jardin ou le parc départemental, ont forgé sur notre ville des savoirs faire et des rapports singuliers avec la terre et la nature.

PARC DÉPARTEMENTAL

Havre de verdure de 415 ha, le parc de La Courneuve est le 3èmes plus grand parc d'Île de France. Géré par le Conseil général de la Seine Saint-Denis, le parc paysager départemental constitue un véritable poumon vert dans le nord parisien.

Les entrées stanoises : *Entrée du Pyrus (rue Victor Renelle), entrée du Moulin Neuf, entrée de La Cerisaie, parking accessible par le boulevard Maxime Gorki (RN 301).*

Le **centre équestre UCPA** accueille chaque année le Jumping international, le concours de cheval de trait.

6) Informations financières

Taxe foncière

La taxe foncière y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères du quartier « Le Vieux Stains » est de **32 %**

En moyenne pour le département : **22%** (15 % + 7% TEOM)

Charges de copropriété

Les charges de copropriété sont estimées dans le neuf entre 1,5€ et 2€/m².

Elles comprennent :

- Le Syndic
- L'ascenseur
- L'entretien des espaces verts, parties communes, sous-sols
- L'éclairage (intérieur, extérieur de la résidence)
- Les ordures ménagères.

II – Argumentaire produit

1) L'immeuble

Architecture, façade

La résidence Les Terrasses du Parc a été réalisée avec le concours de l'agence DMP née de l'association de deux architectes : Christoph Denerier et Maud Martzolf.

Architectes de renom spécialistes en aménagement et réaménagement de véritables cadres de vie en Ile de France et encore plus précisément dans le 93.



Attentif à la **question sociale** et à **l'économie du territoire**, l'agence Denerier Martzolf prêche une grande importance à la création d'**espaces publics partagés**, vecteurs d'**usages multiples**. L'agence développe parallèlement **une approche architecturale et urbaine**, qui s'enrichissent mutuellement et interrogent systématiquement les notions de forme urbaine, d'insertion dans un contexte, de typo-morphologie, d'habitabilité, etc.

La résidence Les Terrasses du Parc est implantée dans un quartier résidentiel paisible, essentiellement composé d'habitats individuels.

L'idée de concevoir un projet à l'équilibre entre bâtiment collectif et échelle pavillonnaire s'imposait comme une évidence. Un jeu de hauteurs, de composition et de matérialités nous a permis d'insuffler du rythme à cet ensemble immobilier, et de favoriser son insertion dans le tissu faubourien.

À travers la réflexion que nous avons menée par rapport à l'implantation de la résidence, nous avons cherché à valoriser les meilleures orientations possibles, mais aussi la communion entre l'habitat et la nature. Les acquéreurs des Terrasses du Parc vont ainsi pouvoir bénéficier d'appartements majoritairement traversants, tout en jouissant, pour la plupart d'entre eux, d'une vue et d'un espace extérieur privatif, tournés vers le parc de La Courneuve, situé au sud-est. ».

Façade Maxime Gorki



Façade côté jardins intérieurs



Implantation, orientation et répartition

A l'angle du boulevard Maxime Gorki et de la rue René Leloir, la résidence est composée de 2 bâtiments offrant au total 55 logements en accession.

- Le bâtiment A (21 logements) sur 2 étages côté rue René Leloir et sur 4 étages côté Maxime Gorki.
- Le bâtiment B (34 logements) sur 4 étages plus attique offre des vues directes sur le parc.



L'implantation des bâtiments avec des ouvertures sur chaque façade permet d'avoir 90% de nos logements bénéficiant d'orientations recherchées : sud, est et ouest, sans vis-à-vis.

Toiture

Suivant le bâtiment on retrouvera :

- des parties végétalisées (bâtiment A et B)
- des parties gravillonnées (bâtiment A)
- des charpentes en bois traité style fermette avec couverture en PLX :
 - matière noble vieillissant bien
 - entretien moins important que les couvertures classiques

Balcon, fenêtre

Garde-corps métalliques peints ou thermolaqués.

En étage, pare-vue séparatif à 1,8m avec vitrage et encadrement métallique.

Double vitrage mixte bois / aluminium :

- une grande durabilité,
- un aspect très chaleureux et esthétique,
- de bonnes qualités d'isolation thermique et phonique,
- pas de déformation à la chaleur.

Volets roulants en PVC blanc sur toutes les fenêtres des appartements situés en RDC et uniquement dans les chambres pour les appartements en étage. *(Ou, volets battants en bois peint ou lasuré ou PVC, suivant localisation des plans architecte)*

Hall d'entrée

Une entrée commune aux 2 bâtiments :

- Sol en carrelage ou autre suivant plan d'architecte.
- Parois avec tissu mural ou autre.
- Faux plafond avec spots lumineux ou appliques avec détecteurs de présence.
- Miroir décoratif.

Parties communes

- Carrelage en RDC et moquette classement U3P3 type SIGNATURE de chez BALSAN en étage.
- Tissu mural en RDC et toile de verre peinte en étage.
- Eclairage avec détecteur de présence.

Les 2 bâtiments sont équipés d'un ascenseur de charge utile 630kg et de vitesse 1m/s donnant accès au sous-sol.

Local vélo au RDC du bâtiment B et OM au RDC du bâtiment A.

2) La sécurité

Accès à l'immeuble et au parking

ACCES BATIMENT A ET B : UNE ENTREE COMMUNE

- Accès SAS d'entrée sur le boulevard Maxime Gorki par un porte vitrée à ossature métallique aimantée.
- Ouverture par interphone et digicode.
- Accès immeuble par une seconde porte de même type.

ACCÈS PARKING

- 47 places en sous-sol dont 3 PMR.
- 8 places au RDC du bâtiment B dont une pour les motos.
- Rampe d'accès pour les véhicules par le boulevard Maxime Gorki fermée par une porte basculant à télécommande.
- Accès piéton par ascenseur (A ou B) avec digicode en cabine.

ECLAIRAGE

L'éclairage des parties communes intérieurs et extérieurs se fait par détecteur de présence et/ou horloge.

Fermeture des portes palières

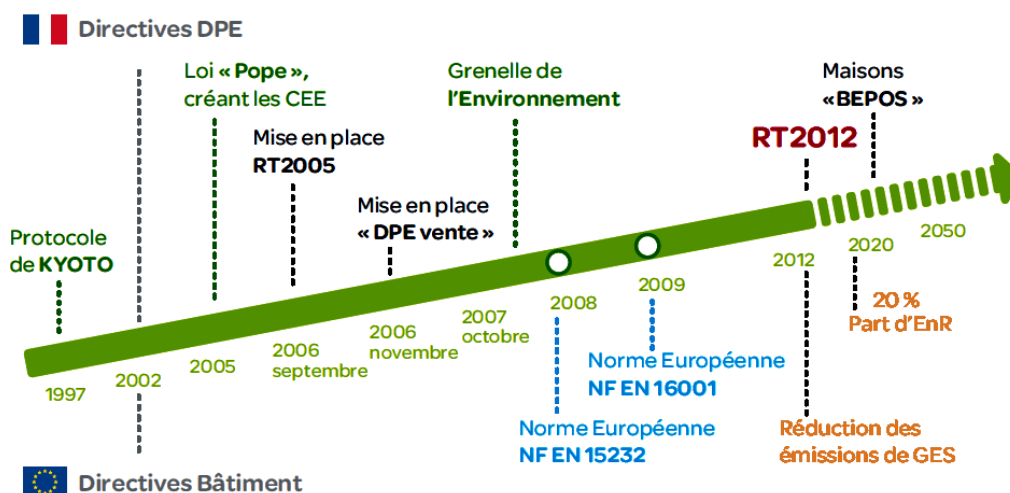
Porte à âme pleine avec huisserie métallique, fermeture 3 points A2P*, ergots anti-dégondages avec seuil à la suisse.

3) L'isolation / label

Isolation thermique

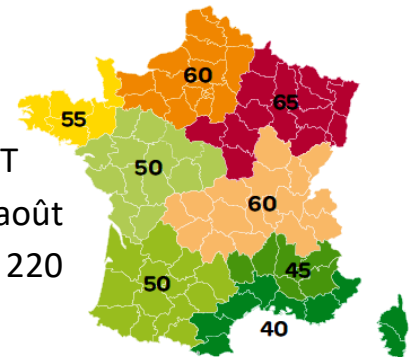
LA RT 2012 : DEFINITION DE LA NORME

La Réglementation thermique "Grenelle Environnement 2012" a pour but de limiter les consommations d'énergie des bâtiments neufs, quel que soit leur usage (habitation ou bureaux). Cet objectif, défini par la loi sur la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, reprend le niveau de performance énergétique fixé par le label BBC (Bâtiment basse consommation-Effinergie).

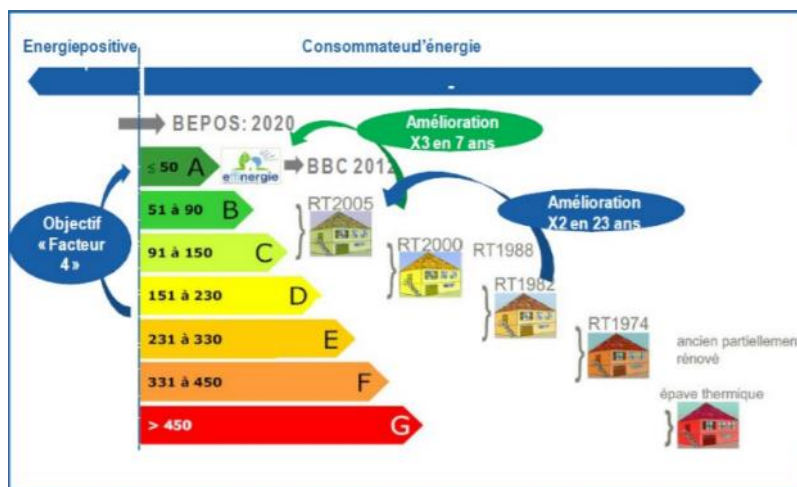


Ainsi, pour toute demande de permis de construire déposée depuis le 1er janvier 2013, la construction doit être certifiée **Bâtiment Basse Consommation**, et afficher une consommation d'énergie primaire **inférieure en moyenne à 50 kWh/m²/an**. La réglementation tient toutefois compte des conditions climatiques : le seuil moyen varie selon les régions (devenant, par exemple, 40 pour la Côte d'Azur et 65 pour l'Est de la France).

La **RT 2012** (*réglementation thermique 2012*) succède à la RT 2005, qui imposait à tous les édifices construits après le 31 août 2006, une consommation moyenne comprise entre 120 et 220 kWh/m²/an.



Consommation maximale (Cepmax) par zone géographique (zones climatiques) en vigueur dans la RT 2012)



Elle s'applique :

- aux immeubles de bureaux depuis le 28 octobre 2011
- aux logements en accession sociale implantés en zone ANRU ou dans un périmètre de 500 mètres depuis le 1er mars 2012
- à tous les appartements neufs et maisons neuves situés en métropole, depuis le 1er janvier 2013. Les départements d'outre-mer disposent eux d'une réglementation déferente, la RTAA.

La conformité à la RT 2012 est garantie par le maître d'ouvrage du bâtiment. Une attestation peut être établie :

- lors de la demande du permis de construire
- lors de l'achèvement du bâtiment.
- Par la suite, des contrôles devraient être organisés pour vérifier le respect de la norme.

La RT 2012 impose des exigences de résultats

Pourquoi une réglementation thermique ?

Les objectifs de la réglementation thermique sont :

- De lutter contre la pollution en réduisant les émissions de gaz à effet de serre. L'enjeu est de taille, car le secteur du logement produit à lui seul un quart de toutes les émissions de gaz à effet de serre.
- De diminuer la dépense énergétique grâce notamment à une isolation de qualité. La RT 2012 valorise également l'utilisation des énergies renouvelables : production d'eau chaude par panneaux solaires ([/maison-solaire.html](#)), chauffage au gaz, pompe à chaleur, etc.

Les grandes lignes de la réglementation thermique

Pour correspondre à la norme, trois lignes directrices doivent être observées :

L'EFFICACITE ENERGETIQUE DU BATIMENT

Cette efficacité est mesurée par l'indicateur Bbio (besoin bioclimatique), qui prend en compte la qualité de conception du bâti et son implantation.

LA CONSOMMATION EN ENERGIE PRIMAIRE

Le coefficient CeP (*consommation en énergie primaire*) fixe à 50 kWh/m²/an la consommation maximale pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la climatisation, l'éclairage et les auxiliaires (pompes et ventilateurs). Cette valeur moyenne à ne pas dépasser varie en fonction de certains paramètres, comme par exemple la situation géographique et l'usage du bâtiment.

LE CONFORT EN ETE

Un seuil de température intérieure doit être respecté. La TiC (*température intérieure de consigne*) ne doit pas dépasser 26 °C sur une période de 5 jours de forte chaleur.

AUTRES OBLIGATIONS

Cette réglementation thermique impose également plusieurs exigences de moyens :

- Installer un système de production d'énergies renouvelables
- Traiter les ponts thermiques et l'étanchéité à l'air
- Disposer d'une surface vitrée minimale (1/6 de la surface habitable)
- Les habitants

Acheter un Logement neuf RT 2012

L'amélioration des performances énergétiques apporte aux habitants un meilleur confort au quotidien et leur permet de réduire leurs dépenses énergétiques.

La réglementation thermique concerne uniquement les résultats, elle laisse donc une grande latitude dans la conception du bâtiment. L'architecte crée son projet en toute liberté et dispose d'un large choix de techniques et de matériaux (construction sèche, bardage de bois, façade végétalisée...). Ainsi, la RT 2012 (réglementation thermique) ouvre la voie vers l'innovation tant dans l'équipement que dans la construction.



La RT 2012 doit en effet être considérée comme le minimum imposé. Le véritable enjeu est d'atteindre la meilleure performance énergétique en vue d'anticiper la RT 2020 et la construction de bâtiments passifs et positifs. Le défi est lancé de créer des logements qui, à terme, consommeront peu et produiront leur propre énergie.

Isolation acoustique

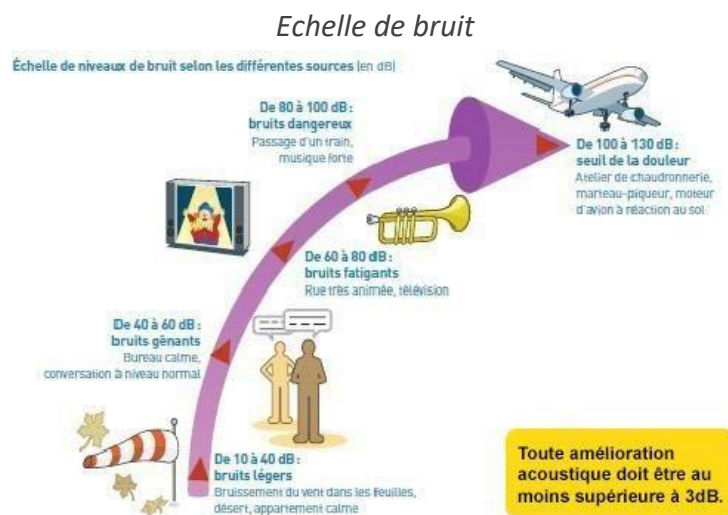
Les planchers bas sur étage courant sont réalisés en béton armé selon les règles en vigueur de la NRA (*Nouvelle Réglementation Acoustique*).

LA NRA (*Nouvelle Réglementation Acoustique*)

Afin de limiter les effets du bruit sur les occupants, la réglementation acoustique ERP française (NRA) définit des critères pour la construction neuve, selon la nature du bâtiment et le type de bruits à limiter. Ces critères portent notamment sur :

- L'isolement aux bruits aériens de l'extérieur : circulation routière ou ferroviaire, bruits d'avion (DnTA, tr)
- L'isolement aux bruits aériens à l'intérieur du bâtiment (DntA)
- L'isolation aux bruits d'impact (chocs sur les planchers - L'nT, W)
- La limitation des bruits d'équipements collectifs ou individuels de l'immeuble (LnAT)
- La correction acoustique dans les circulations internes (aire d'absorption équivalente des revêtements absorbants)

La NRA est applicable à tous les types de bâtiments d'habitation neufs ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux relative aux surélévations de bâtiments d'habitation anciens et aux additions à de tels bâtiments, déposé(e) depuis le 1er janvier 2000.



En résumé, les **exigences minimales à respecter** pour tout permis de construire déposé à compter du 1er janvier 2000 sont :

- l'isolement aux bruits extérieurs : $DnTA, tr \geq 30 \text{ dB}$
- l'isolement aux bruits intérieurs : $DnTA \geq 53, 55 \text{ ou } 58 \text{ dB}$ selon la nature des pièces
- les bruits d'impact reçus : $L'nT,w \leq 58 \text{ dB}$



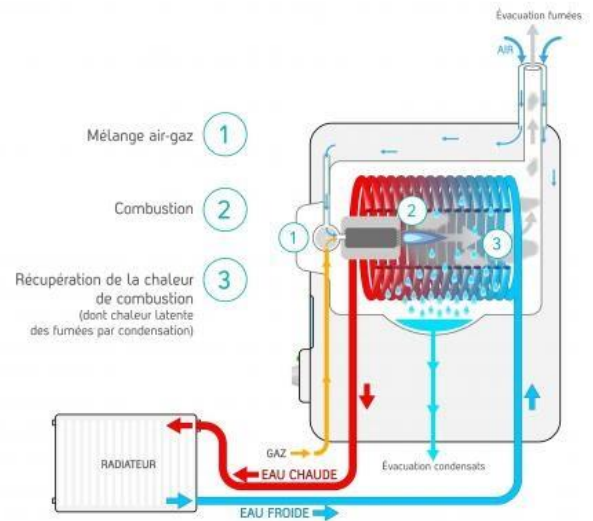
4) Le chauffage

Gaz

PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT D'UNE CHAUDIÈRE À CONDENSATION

La chaudière gaz à condensation reprend le même principe de fonctionnement qu'une chaudière classique et permet en plus d'**optimiser la récupération de la chaleur contenue dans les produits de combustion**, tirant ainsi profit de toute l'énergie libérée lors de la combustion du gaz.

Dans une chaudière classique, le circuit d'eau du chauffage central est réchauffé uniquement grâce à la combustion du gaz naturel. La chaudière gaz à condensation récupère en plus l'énergie contenue dans les fumées. Ces fumées contiennent en effet de la vapeur d'eau qui libère de la chaleur en se condensant. En récupérant cette chaleur (dite chaleur latente), la chaudière à condensation bénéficie d'un surplus d'énergie et consomme moins d'énergie que les chaudières classiques.



AVANTAGES

- Un meilleur rendement énergétique : efficacité énergétique saisonnière (ETAS) est supérieure à 90 %.
- Elle est économique jusqu'à 20 % de consommation d'énergie en moins comparé aux anciens modèles.
- Entretien contractuel géré par un exploitant.
- Coût de maintenance faible car réparti sur l'ensemble des occupants.
- Encombrement limité dans les logements.
- Plus respectueuse de l'environnement : Les fumées qu'elle produit ont une température de $\pm 50^{\circ}\text{C}$ (au lieu de $\pm 200^{\circ}\text{C}$ pour les anciennes chaudières), ce qui réduit l'émission de polluants : on constate - 65 % pour les NOx (Oxydes d'azote) et - 15 % pour le CO2

Labels (Qualitel, Promotelec, vivrelec, HPE, etc)

5) Produit

55 LOGEMENTS

Typologie	Quantité	Surface moyenne
T2	16	38 à 48m ²
T3	29	59 à 68m ²
T4	10	74 à 83m ²

Plans fonctionnels et confortables

100% de nos logements ont un balcon, un jardin ou une terrasse.

Excellent argument de vente en cette période post-confinement !

T2

- 13 sur 16 sont exposés Est ou Ouest ou Sud.
- Baignoires dans toutes les SDB.
- Les salles de bains sont toutes indépendantes de la chambre
- 4 Ren RDJ avec jardin de 14 à 21m².

T3

- 10 sont traversants : avantage pour la double exposition, la luminosité et la ventilation du logement
- 11 en vues directes sur le parc.
- Tous les wc des T3 sont indépendants de la SDB
- Extérieurs :
 - 2 RDJ de 17 et 23m²
 - 3 terrasses : 17 à 20m²
 - 24 balcons/loggias de 4 à 8m²
- Tous nos T3 bénéficient d'une très bonne luminosité. Ils sont exposés, Est, Ouest ou Sud.

T4

- 3 sont traversants
- Espace de vie confortable : entre 27 et 37m²
- Extérieurs :
 - 2 terrasses : 18 et 20m²
 - 7 balcons/loggias de 6 à 8m²
 - 1 RDJ de 45m²
- L'ensemble de nos T4 bénéficient d'une très bonne luminosité (1 seul appartement avec un séjour plein nord mais avec une terrasse de 34m²!)

Vis-à-vis et ensoleillement

GROS POINT FORT DE CETTE RESIDENCE *(en dehors de son emplacement collé au parc)*

- Aucun vis-à-vis sur les 4 façades !
- Façade Est / jardin donnant sur la zone pavillonnaire.
- Façade sur donnant sur le parc.
- 50 appartements sont exposés Est, Ouest ou Sud (5 appartements seulement ont un séjour exposé plein Nord).

Type de parking

Les T3 et T4 sont tous vendus avec une place de parking en sous-sol.
Seule un T2 sera vendu sans parking et un autre avec la place moto.
La taille minimale des places sera de 2.30m x 4.90m.

6) Prestations intérieures : Gamme 1

Revêtements de sols et muraux

Peinture blanche aux murs et au plafond :

- mate dans les pièces sèches et
- satinée dans les pièces humides.

REVETEMENT PVC (CLASSEMENT U2SP3) sur l'ensemble du logement.

Les avantages du PVC :

- Déclinaison sous une multitude d'aspects : pierre, bois, tuile.
- Facilité d'entretien. De l'eau et du savon suffisent à le rendre comme neuf. En plus d'être souple, le sol vinyle est particulièrement résistant contre les taches, la poussière et l'humidité.
- Très bon isolant phonique et thermique. En plus de ne laisser que peu de bruits passer, le parquet vinyle conserve correctement les calories diffusées par le système de chauffage.
- U2SP3 : très résistant au poinçonnement et à l'usure.

Equipement sanitaire

Les sanitaires sont de couleur blanche

- Baignoire en acier émaillé ou acrylique (1,7 ou 1,6 x 0,7m)
- Bac à douche en céramique (0,8 x 0,8m)
- Lavabo sur colonne SDB et SDE
- WC avec double chasse 3/6l

Pas de pare-douche

Equipement de cuisine

Pas d'évier : les attentes seront bouchonnées au droit de l'emplacement de l'évier.

Équipement électrique particulier

Installation du réseau de fibre optique pour chaque appartement.

- Éclairage des pièces par plafonnier.
- Prises RJ45 x2 dans le séjour et x1 pour chaque chambre.
- Vidéophone pour ouverture du SAS d'entrée.
- Thermostat central pour maîtrise de la consommation d'énergie.

Eclairage extérieur

POUR LES LOGEMENTS

- Pas d'éclairage pour terrasse, balcons ou loggia.

POUR LES PARTIES COMMUNES

- L'éclairage des parties communes extérieures se fait par détecteur de présence et/ou horloge.

Emplacement de la chaudière

Chaufferie située au RDC du bâtiment B côté jardin collé aux parkings.

7) Prestations extérieures

Jardin privatif

Les jardins privatifs seront recouverts de terre végétale puis engazonnés.

Entre jardins privatifs, la séparation se fera par un grillage souple d'environ 1m agrémenté par une haie végétale.

La séparation avec les voies communes ou publiques se fera avec un grillage rigide.

Jardin commun

Espaces communs d'agréments sur la partie nord et sud de la résidence.

Implantation et type des végétaux suivants étude du paysagiste.

Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres sont situées dans les halls d'entrée de chaque bâtiment.