

## **PROTOCOLE D'ACCORD POUR LA PRESERVATION DES TERRASSES-JARDINS DE LA MALADRERIE**

**Entre les soussignés :**

**L'Office pour l'Habitat Public de la Ville d'Aubervilliers, dont le siège est situé 122 rue André Karman, 93300 Aubervilliers  
Représenté par M. Jean-Thomas LAURENT, Directeur Général dûment habilité aux présentes en vertu de la Délibération du Conseil d'Administration n°2017-45 en date du 28 septembre 2017.  
Ci-après dénommé «l'OPH »**

**Et :**

**L'amicale CNL de la Maladrerie,**

**Et :**

**L'association Jardins à tous les étages, dénommée ci-après « JTE »**

**Et :**

**La Ville d'AUBERVILLIERS**

# Préambule

Le quartier de la Maladrerie, éco-quartier avant l'heure, a été conçu par l'architecte Renée GAILHOUSTET.

Ce quartier est l'une des rares réalisations d'architecture de logements en gradins, où chaque logement présente un plan unique, novateur, la plupart se prolongeant à l'extérieur par une terrasse-jardin en étage ou par un jardin en pleine terre en rez-de-chaussée. Aussi l'un des concepts de cette architecture est d'être végétalisée telle une colline urbaine, faisant d'elle une architecture exceptionnelle et qui a été labellisée patrimoine du XXème siècle. Cette architecture ne peut pas se concevoir sans une végétalisation.

En outre ce quartier, par la présence d'un couvert végétal dense en pied d'immeuble ou sur les terrasses-jardins, s'inscrit dans la trame verte et bleue de Plaine-Commune : Fort d'Aubervilliers, Emile Dubois, Maladrerie, Square Lucien Brun, Square Stalingrad, Square Eli Lotar, canal Saint-Denis, dont elle est un maillon essentiel.

Les terrasses-jardins participent à la rétention des eaux pluviales lors des orages d'été, elles abritent une faune et une flore variées. Par ailleurs, la végétation apporte une bonne qualité climatique et oxygénation qui est aujourd'hui au programme des grandes villes, comme par exemple dans les Plans Climat de la ville de Paris, de Plaine Commune et de la ville d'Aubervilliers.

Aujourd'hui, au bout de trente-cinq ans d'existence, force est de constater que s'il existe toujours de nombreuses terrasses-jardins bien entretenues par les habitants, d'autres sont soit intégralement dallées, soit laissées à l'abandon, soit détournées de leur destination originelle (construction, dépôt sauvage, terrasse non plantée, etc.)

Des fuites importantes d'eau ont été constatées dans les appartements, dont certaines sont liées à des problèmes d'étanchéité des terrasses. Cela a conduit l'OPH à entreprendre des travaux d'envergure qui ont débuté début 2017.

Ces travaux ont soulevé des protestations de la part de certains habitants (CNL) et de l'association JTE qui ont souhaité se rapprocher de l'OPH et déterminer un accord sur la nature des travaux à entreprendre.

Il paraît nécessaire à l'association JTE, de déterminer l'aménagement minimum qui permet à tous les habitants de vivre leurs terrasses-jardins selon leurs goûts, leurs envies et leurs moyens, et qui permet à l'OPH de préserver son patrimoine.

L'OPH accepte de revoir le projet :

- avec l'assistance de la CNL et JTE à la Maladrerie
- en actant du décalage de réalisation travaux sur les terrasses (dont certaines sont fuyantes) et du surcoût important lié à ces engagements, dans les conditions suivantes :

## Article 1 – OBJET DU PRÉSENT ACCORD

Cet accord a pour objet de pérenniser les terrasses-jardins de la Maladrerie et de limiter leur minéralisation sur plots. Il définit les grands principes devant être respectés durant les différentes interventions sur les terrasses-jardins de la Maladrerie : usages, aménagements, réfection de l'étanchéité, végétalisation, entretien par l'habitant du logement.

## **Article 2 – CHAMP D'APPLICATION**

Cet accord s'applique à toutes les terrasses-jardins de la Maladrerie. Il s'applique également à toutes les terrasses-jardins concernées par les travaux d'étanchéité, à compter de la date de signature du présent protocole d'accord, et quelle que soit la date d'achèvement de ces travaux.

## **Article 3 - NATURE DE LA TERRASSE-JARDIN**

Par définition et en conformité avec la réglementation, la terrasse-jardin accueille un jardin. Elle est composée d'une couche de 30 à 40 cm de terre pouvant recevoir des végétaux divers.

Le DTU 43.2 définit les caractéristiques de la terrasse-jardin. Cette couche de 30 à 40 cm de terre contribue à l'isolation phonique et thermique (en été) des parties de logements situées sous les terrasses.

Pour qu'une terrasse de plus de 100 m<sup>2</sup> soit considérée comme une terrasse-jardin, il faut que cette dernière soit composée de terre et délimitée par une bande stérile périphérique.

Pour qu'une terrasse de surface inférieure à 100m<sup>2</sup> soit considérée comme une terrasse-jardin, toute la surface doit contenir 30 à 40cm de terre végétale.

## **Article 4 - USAGE DES TERRASSES-JARDINS**

Les terrasses-jardins peuvent être utilisées selon les goûts, les envies et les moyens des habitants. L'habitant doit l'entretien de ces terrasses selon les modalités déterminées au bail.

En cas de non-respect par les habitants des préconisations de plantation et d'entretien soit, visuellement constatés soit, entraînant des désordres sur les terrasses, l'association JTE interviendra à la demande de l'OPH afin de sensibiliser les habitants et les assister dans la reprise des travaux à effectuer (conseil, vérification).

En cas de désaccord avéré avec un ou des habitants, l'OPH se réserve le droit de revenir à une minéralisation de la surface totale de la terrasse, par dalles posées sur la terre ou minéralisation sur plots.

## **Article 5 – RÉVERSIBILITÉ DU DALLAGE**

Il est nécessaire de maintenir un maximum (voir article 3) de terre végétale de façon à laisser l'initiative aux occupants du logement de poser sur cette dernière, s'ils le souhaitent, des dalles en bois, minérales ou en pierre, en complément de l'existant.

Cette solution permet de retrouver la terre végétale à tout moment.

## **Article 6 - AMENAGEMENT DE LA TERRASSE-JARDIN MINIMUM A PREVOIR, DANS LE CADRE D'UNE REFECTION DE L'ETANCHEITE**

L'épaisseur du complexe d'étanchéité (comportant une isolation thermique) et celle de terre végétale envisagée, jusqu'en périphérie de la terrasse-jardin, nécessitent la surélévation des

lisses formant garde-corps.

L'OPH devra ainsi solliciter l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) quant aux dispositions envisagées dans cette perspective.

La rénovation des terrasses-jardins, au sens de l'article 3, est suspendue à cet avis.

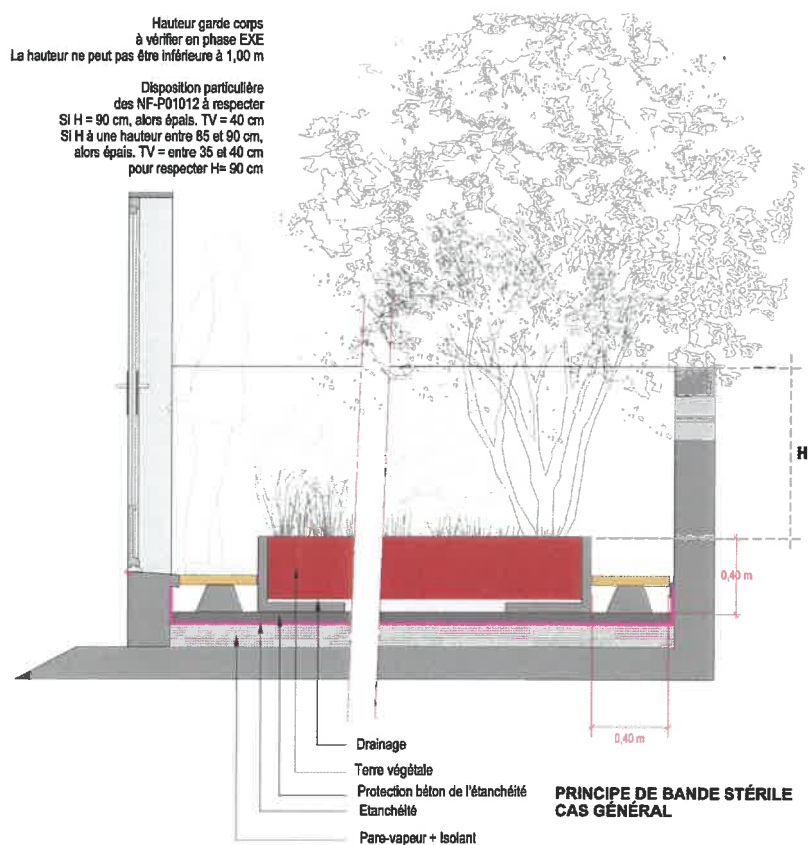
**En outre, toute modification des façades sera soumise à autorisation d'urbanisme.**

Les aménagements minimum à prévoir, dans le cadre de la réfection des étanchéités, seront les suivants :

- Une surface (à la demande de l'habitant) de dalles biodégradables
- Le reste de la surface sera végétalisé : gazon et au moins une cépée pour 10 m<sup>2</sup> de surface de terrasse (de 1.20m de haut minimum).

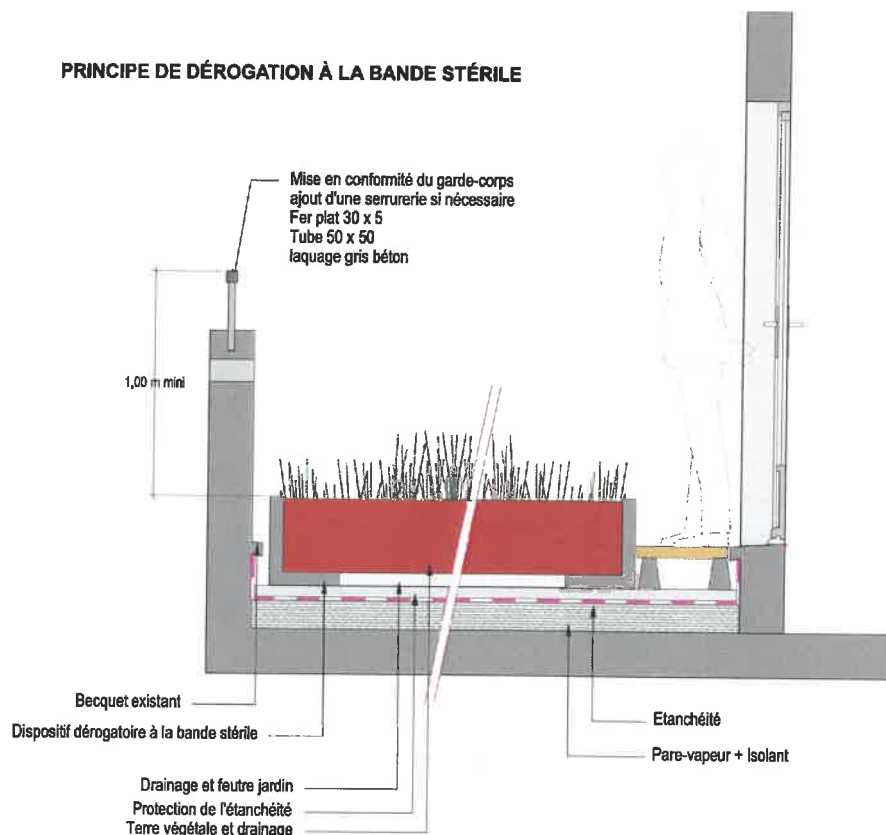
Aucun des végétaux plantés n'appartiendra aux espèces et variétés décrites à l'annexe B du DTU 43,1 (étanchéité pour dalle béton)

Conformément au DTU, une zone stérile sera implantée le long des relevés d'étanchéité pour les terrasses-jardins de surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> ou pour les terrasses-jardins dont la surface cumulée est supérieure à 100m<sup>2</sup>.



Pour les terrasses-jardins de surface inférieure à 100 m<sup>2</sup> il n'y aura pas de zone stérile conformément au DTU.

Néanmoins, devant une porte fenêtre, une bande de dalles sur plots ou caillebotis, de 40 cm de large au maximum pourra être aménagée, même si la surface de la terrasse est inférieure à 100m<sup>2</sup>.



## Article 7 - METHODOLOGIE DE SUIVI DES TRAVAUX SUR TERRASSE-JARDIN

Préalablement à la réalisation de travaux entraînant une modification des façades, une autorisation d'urbanisme devra être sollicitée et les délais de recours des tiers purgés.

La demande d'autorisation comportera les façades projetées et le principe d'aménagement des terrasse-jardin tels que définis à l'article 6.

A ce stade, l'aménagement définitif de la terrasse-jardin ne sera pas déterminé. En effet, ce dernier supposerait la réalisation des étapes 1, 2, 3 et 4 préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, ce qui allongerait le délai de démarrage des travaux (ces étapes peuvent être réalisées en temps masqué, pendant l'instruction du dossier). Cette méthodologie devra également être soumise à l'ABF pour accord préalable.

La mise en œuvre de travaux de réfection des étanchéités sera ensuite précédée des étapes suivantes :

- 1- L'OPH, fait réaliser par un maître d'œuvre, un état des lieux de la terrasse-jardin à rénover: relevé des existants et identification des souhaits de l'habitant,
- 2- Elaboration d'un plan d'aménagement de la terrasse-jardin en plan et en coupe (de principe) par le maître d'œuvre, chargé de la rénovation,
- 3- Présentation des travaux projetés à l'occupant et à l'association JTE pour avis.  
Un planning prévisionnel de présentation des plans (par tranches de 10 logements environ) sera établi en amont.
- 4- Délai de validation/ émission de remarques par JTE : 10 jours calendaires

Les remarques ne pourront être motivées que par le respect des dispositions prévues au présent protocole.

Au-delà du délai prévu, et sans réponse de JTE, les travaux seront mis en œuvre conformément aux plans du maître d'œuvre.

- 5- Ajustements éventuels des plans par le maître d'œuvre.

L'étape suivante nécessite l'obtention des autorisations d'urbanisme.

- 6- Ordre de service de l'OPH de démarrage des travaux.

- 7- Réalisation des travaux.

- 8- Réception des travaux par l'OPH.

## **Article 8 - REVÉGÉTALISATION DES TERRASSES-JARDINS APRES TRAVAUX**

Les habitants qui le souhaitent peuvent replanter leurs végétaux à l'issue des travaux.

Dans ce cas, il appartiendra à ces derniers de déplanter les végétaux de la terrasse préexistante, de les replanter, de les maintenir et de les stocker en pot (en dehors du périmètre de la terrasse), durant les travaux, puis de les replanter à l'issue des travaux.

Les végétaux replantés devront également correspondre à la liste de ceux autorisés.

## **Article 9 – CHANGEMENT D'HABITANT**

En préalable à l'occupation d'un logement possédant une terrasse, un état des lieux relatif à l'état de la terrasse-jardins sera réalisé.

Cet état des lieux, constitué d'un relevé photographique des végétaux et mesurage de la surface de la terrasse non végétalisée, sera annexé à l'état des lieux entrant de l'habitant.

*Jardins à tous les étages* se rendra disponible à cette occasion afin d'informer le nouvel entrant des initiatives portées par l'association :

- Conception, rédaction, édition, diffusion et animation autour d'un guide des bonnes pratiques pour l'entretien des terrasses de La Maladrerie ;
- Organisation quatre fois par an d'une journée de formation et d'échanges sur les techniques de jardinage, le rappel des règles d'entretien ;
- Organisation annuelle d'une bourse aux plantes ;
- Organisation éventuelle, annuelle, d'un concours de la plus belle terrasse fleurie ; etc.

## **Article 10 : IMPACT SUR LE PLANNING DES TRAVAUX ET SURCOUT**

Le Présent protocole entraîne de facto un décalage dans le cadre des travaux de réfection des terrasses de la Maladrerie estimé 1 an. La CNL et JTE apporteront toute pédagogie auprès des habitants qui subiraient des dommages liés aux infiltrations en exposant les raisons de ce décalage de travaux.

Les engagements pris au titre de ce protocole dans la modification des travaux entraînent un surcoût probable qui sera supporté par l'OPH.

Un bilan comptable et économique sera réalisé à l'issue des travaux.

## **Article 11 - SUIVI DE L'ACCORD**

Un comité de suivi comprenant des représentants de l'OPH, de JTE, de l'amicale CNL et de la Ville se réunira une fois par an pour suivre l'application de cet accord. Ce comité se dotera des moyens qu'il jugera nécessaire pour pouvoir suivre l'évolution des terrasses-jardins.

## **Article 12 – RESILIATION**

Le présent protocole d'accord pourra être résilié d'un commun accord entre toutes les parties existantes.

Fait à Aubervilliers le 9 janvier 2017

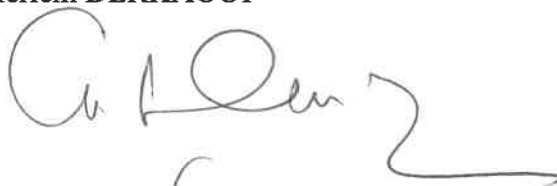
Pour l'OPH AUBERVILLIERS  
Monsieur Le Directeur Général,  
Jean-Thomas LAURENT



Pour Jardins à tous les Étages  
Le Président, Patrice TRANCHANT



Pour la Ville d'AUBERVILLIERS  
Madame La Maire,  
Mériem DERKAOUI



Pour l'Amicale CNL  
Vice-président, Jean-Claude HUREL

