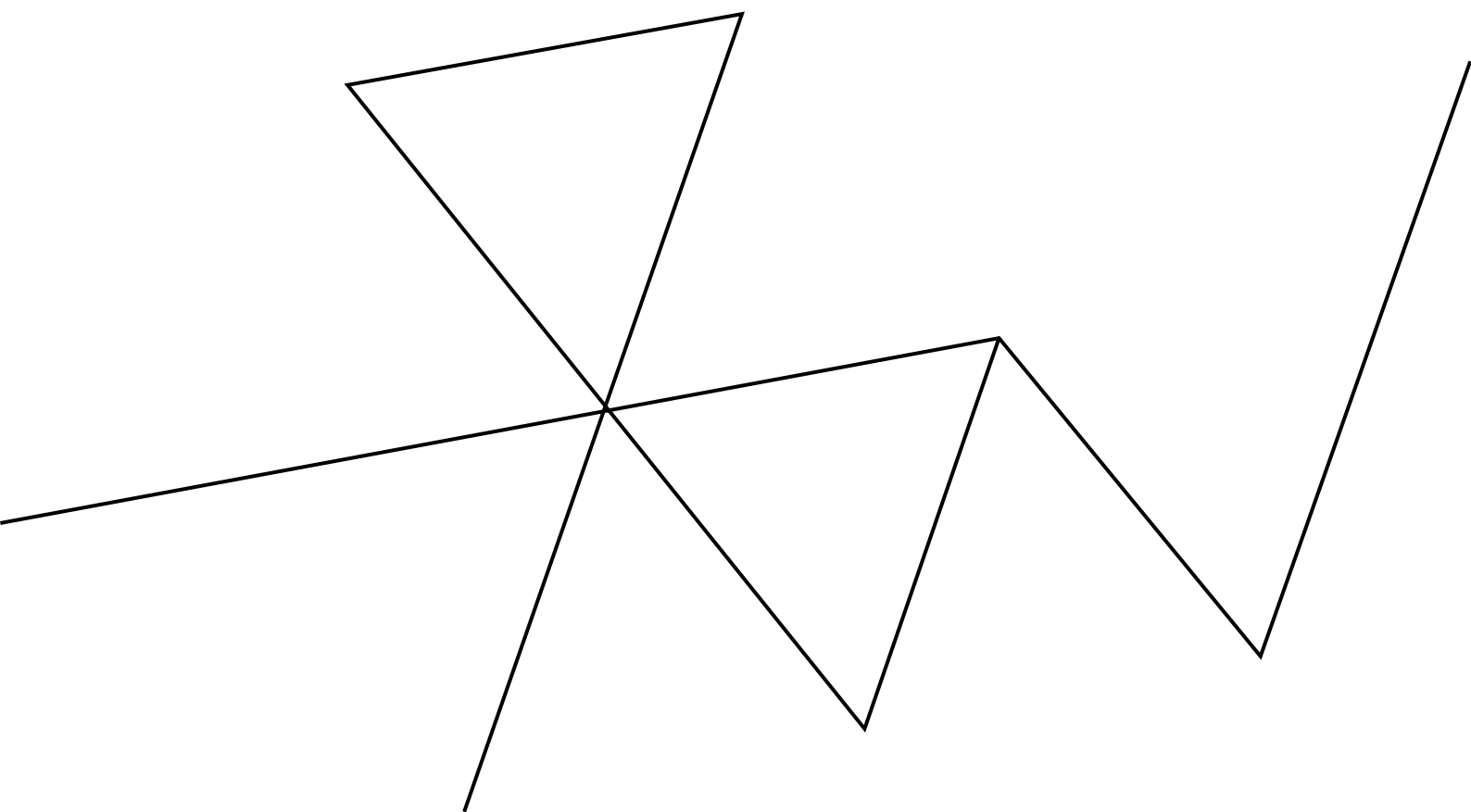




Agence et références

STUDIO KRISTO NOUSIAINEN
architectes - urbanistes

PRÉSENTATION

Nous pensons la ville, l'architecture et le territoire comme des espaces vivants, en constante transformation. Ce qui nous anime, c'est l'envie de révéler la singularité des lieux, de valoriser ce qui existe déjà, tout en imaginant des futurs désirables. Avec le temps et l'expérience, une certitude s'est imposée : les projets les plus justes se construisent dans l'échange, par une approche pluridisciplinaire et participative, au croisement des savoirs, des usages et des pratiques.

Être architectes-urbanistes, c'est bien plus que produire une réponse technique. C'est lire un contexte, comprendre un territoire et proposer une trajectoire qui tire le meilleur parti de son potentiel, en optimisant les ressources. Ainsi, à travers chaque projet, notre ambition reste la même : imaginer des quartiers plus attractifs, plus intelligents, plus sobres énergétiquement... une ville plus belle et plus vivable pour tous. Découvrir des lieux, rencontrer des acteurs, faire face à des enjeux variés : c'est là toute la richesse de notre métier. Et c'est ce qui nous pousse à avancer, projet après projet.

Nous travaillons principalement pour des maîtrises d'ouvrage publiques, dans le cadre de missions d'études pré-opérationnelles (extensions urbaines, requalifications et projets de renouvellement urbain, zones d'activités économiques), de coordination en tant qu'architecte-urbaniste coordonnateur et de maîtrise d'œuvre d'espaces publics.



Notre ambition est de rassembler au sein de notre structure l'ensemble des compétences de l'architecte-urbaniste, en constituant une équipe à taille humaine et en développant des partenariats pérennes avec nos co-traitants.

Nous travaillons en réseau avec des partenaires dont les spécialités couvrent l'ensemble des domaines liés aux différents aspects du projet urbain ; architectes, paysagistes, bureaux d'études (VRD, environnement, etc.) et programmistes.

Nos bureaux sont situés à Montreuil, à proximité du métro Robespierre (ligne 9). Nous les partageons avec les paysagistes de l'agence Paule Green et Jean-Marie Curvale, ainsi qu'avec l'agence de programmation Métamorphoses Urbaines.

L'ÉQUIPE SKN



▼ Kristo NOUSIAINEN, architecte dplg, urbaniste, fondateur et gérant de l'agence

Depuis 2003, Kristo développe une expérience riche et variée couvrant l'ensemble des dimensions du métier d'architecte-urbaniste : maîtrise d'œuvre urbaine, maîtrise d'œuvre d'espaces publics, études pré-opérationnelles, ainsi que participation à de nombreux jurys, colloques et séminaires.

En 2017, il fonde *Studio Kristo Nousiainen* pour mettre pleinement à profit cette expérience.

En parallèle, il enseigne le projet d'architecture et le projet urbain depuis 2007 à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris La Villette.



▼ Agathe MAITRE, urbaniste géographe, chargée de projet

Dans l'équipe de SKN depuis 2019, Agathe intervient principalement sur les missions d'études urbaines (projets ANRU, études de faisabilité, renouvellement de l'habitat), ainsi que dans les différentes missions d'urbaniste coordonnateur, en lien étroit avec les collectivités et les partenaires d'aménagement.

Elle a conduit l'élaboration de projets urbains complexes, sur des territoires et à des échelles d'interventions variées, au sein d'équipes pluridisciplinaires.

Sa formation et son expérience lui permettent d'aborder les enjeux urbains de manière transversale, du schéma de cohérence urbaine au cahier de prescriptions techniques.

Ils et elles collaborent ou ont collaboré avec nous :

Cécile LERVOIRE, architecte HMONP

Anabel GINESTA, architecte DE

Robert HELMHOLZ, ingénieur diplômé de l'université des sciences appliquées de Munich.

Louis GUEDJ, architecte, enseignant, architecte-conseil de la DRAC et des Musées Nationaux

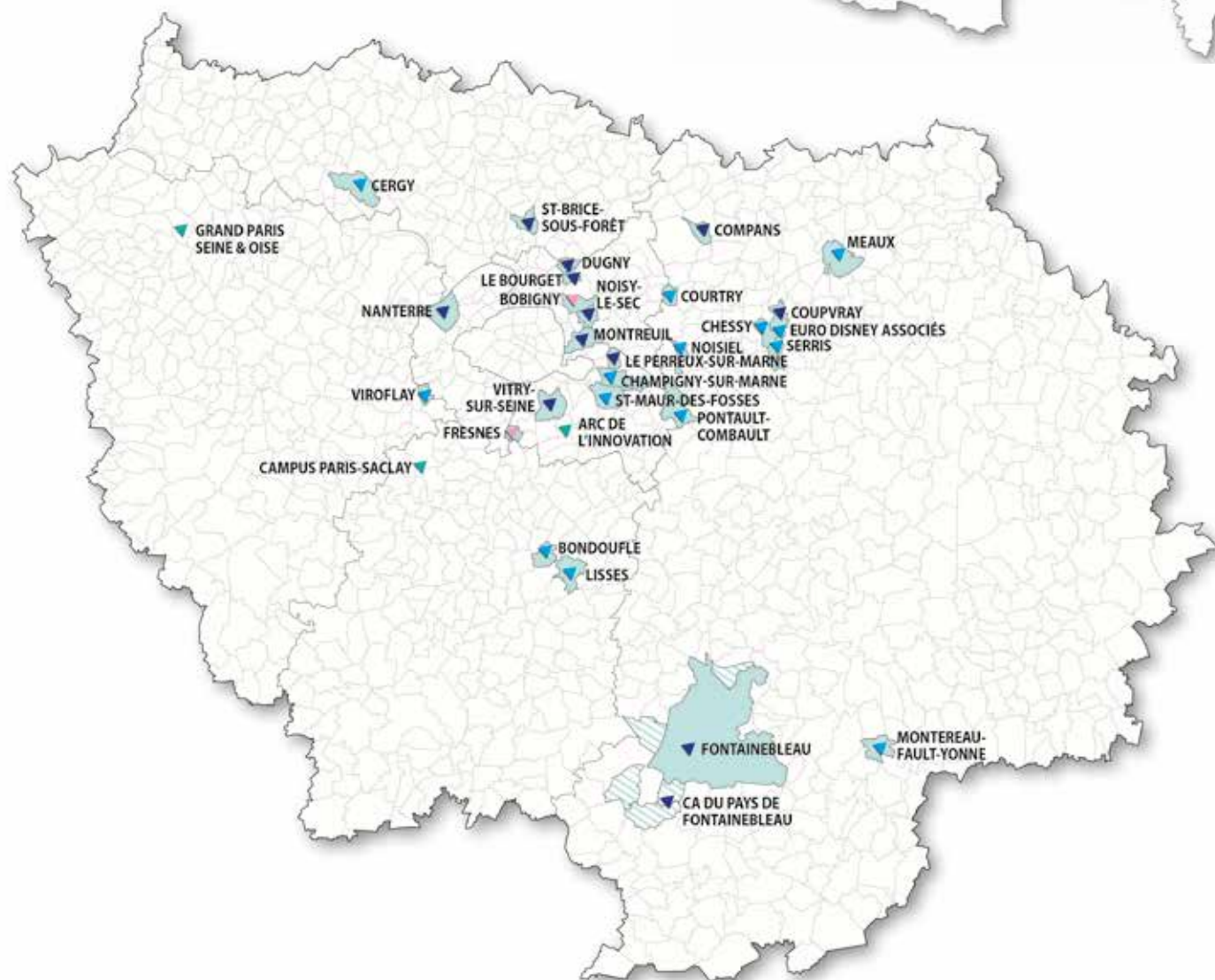
LIEUX D'INTERVENTIONS

- ▼ Missions grands territoires, stratégie
- ▼ Missions de maîtrise d'œuvre urbaine, urbaniste architecte coordinateur
- ▼ Missions d'études pré-opérationnelles
- ▼ Enseignement / Recherche

En France



En Île-de-France



COUPVRAY (77)

Missions pour les ZAC de la Dhuis, ZAC de Coupvray et ZAC des Trois Ormes



Studio Kristo Nousiainen

MOA	EPAFrance
Surfaces	multi-sites, îlots
Programme	Logements, commerces, équipements, activités
Missions / durée	
• 2025 / en cours - Directives urbaines du groupe scolaire (ZAC des Trois Ormes) • 2024 / en cours - Etudes urbaines, implantation Hôtel de Ville, études capacitaires et directives urbaines (ZAC de Coupvray) • 2024 / en cours - Etude urbaine des lots d'activités et directives urbaines (ZAC de la Dhuis) • 2023 / 2024 - Etudes urbaines de composition, capacité stationnement, faisabilité et directives urbaines, secteur centralité (Zac des Trois Ormes, ZAC des Coupvray) • 2019 / 2020 - Etude urbaine pré-opérationnelle (ZAC de la Dhuis)	

Dans le cadre de l'aménagement des ZAC de Coupvray et des Trois Ormes, nos missions consistent à explorer plusieurs variantes de formes urbaines sur certains secteurs, à réaliser des études capacitaires en logements, ainsi qu'à spatialiser les hypothèses d'implantation du futur Hôtel de Ville.

Nous intervenons également sur la formalisation des Directives Urbaines (fiche de lot standardisée) pour les futurs lots à bâtir qu'il s'agisse de logements ou d'équipements publics (groupe scolaire, Hôtel de Ville), à la fois dans les secteurs IN-Disney et en dehors.

Sur la ZAC de la Dhuis, l'objectif est de revaloriser des terrains aux usages variés (friches, terres agricoles en attentes, compostière, décharges sauvages, bassin BEP) afin de contribuer au développement du territoire en matière d'activités et de services. Suite à une évolution du programme, notre intervention porte essentiellement sur les emprises situées au sud de la ZAC.

COUPVRAY (77)

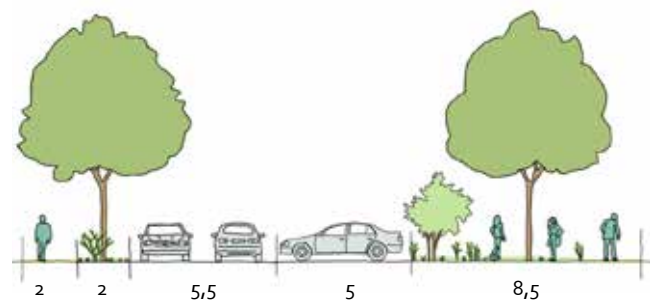
Missions pour les ZAC de la Dhuis, ZAC de Coupvray et ZAC des Trois Ormes



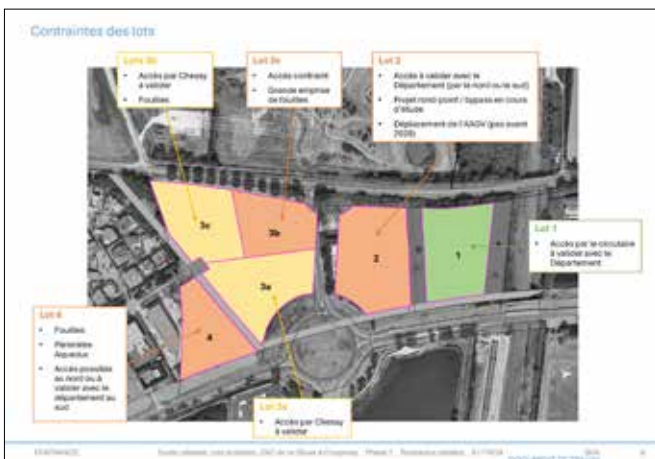
Secteur central, ZAC de Coupvray - ZAC des Trois Ormes



Scénario d'aménagement et trame verte, ZAC de la Dhuis



Proposition de mail paysager avec stationnement épi



Fiche de synthèse des contraintes des lots d'activités, ZAC de la Dhuis



Directives urbaines standardisées, ZAC des Trois Ormes

CERGY (95)

Missions d'architecte-urbaniste coordonnateur
ZAC Sainte Apolline, ZAC Moulin à Vent et ZAC Cergy-Puiseux



Studio Kristo Nousiainen

MOA	SPLA Cergy Pontoise Aménagement	ZAC Sainte Apolline Notre mission consiste à réinterroger la faisabilité de l'îlot 583, à formaliser les fiches de lots ainsi que le Cahier des Prescriptions Urbaines Architecturales Paysagères et Environnementales. Nous accompagnons la SPLA CPA dans : - la sélection des architectes, - le suivi de l'élaboration des projets via des ateliers de co-construction, de la phase esquisse au dépôt des PC, - la formulation d'avis sur PC et PCm, - la validation des échantillons.
Surface	multi-sites, îlots	ZAC Moulin à Vent Notre mission consiste à réinterroger les faisabilités des îlots 522 et 510-2, à formaliser les fiches de lots intégrant les prescriptions urbaines et architecturales, et à assurer le suivi des études menant au dépôt des PC.
Programme	Logements, logements étudiants, bureaux, cabinet médical, parking silo	
Date / Durée	2019 / 2025	
Mission	Actualisation de la réflexion urbaine, faisabilités, CPAUPE (actualisation puis mise à jour), Fiche de lot (création et mise à jour), AMO sélection des architectes, Ateliers de co-conception, Accompagnement phase PC et pré instruction, Grille de suivi des projets, suivi après PC	ZAC Cergy-Puiseux Dans le cadre de notre mission d'AMO, nous assurons le suivi architectural et l'insertion urbaine de deux programmes privés : les lots Delta et Poste Immo. Cela comprend : - le suivi des projets de construction portés par les promoteurs (conception, réalisation et validation des échantillons), - le suivi des aménagement de l'espace public (conception et réalisation), - la formulation d'avis sur les PC et PCM.

CERGY (95)

Missions d'architecte-urbaniste coordonnateur
ZAC Sainte Apolline, ZAC Moulin à Vent et ZAC Cergy-Puiseux



Extrait du plan d'ensemble de la ZAC Sainte Apolline

Prescriptions applicables sur le lot	Objectifs fixés pour le lot	document de référence	Avia	PC de janvier 2025
Prescriptions urbaines				
Principes morphologiques	Implantation	FDL	Favorable	Ok
	Hauteur, volumétrie	FDL	Favorable	
	Accès VL	FDL	Favorable	
Disposition des accès et dessertes	Accès piétons	FDL	Favorable	
	Véhicules	PLU	Favorable	
	mobilité électrique	PLU	Favorable	
Stationnement	Vélos	FDL	Favorable	
	Poussettes	FDL	Favorable	
Prescriptions paysagères				
Généralités	Cœurs d'îlot avec jardins de pleine terre plantés	FDL	Favorable	
	Eviter les espaces résiduels	FDL	Favorable	
	Utilisation de produits bois pour les circulations piétonnes est possible	FDL	Favorable	
Composition	60 % au moins de la superficie du terrain non loti en allées devant être traitées en espaces	PLU	Favorable	

Extrait de la grille de suivi des projets, ateliers de co-construction jusqu'au dépôt du PC, ZAC Sainte Apolline



Plan des épannelages du cabinet médical et de l'hôtel, ZAC Moulin à Vent



Modelisation de la ZAC Sainte Apolline



Suivi de la qualité architecturale, validation des échantillons, ZAC Cergy-Puiseux

CHAMPIGNY (94)

Mission études préliminaires et AVP de l'opération Ecostation Bus Pôle gare Villiers Champigny Bry
Mission de maîtrise d'oeuvre PRO / AOR phase 1



Studio Kristo Nousiainen (co-traitant)

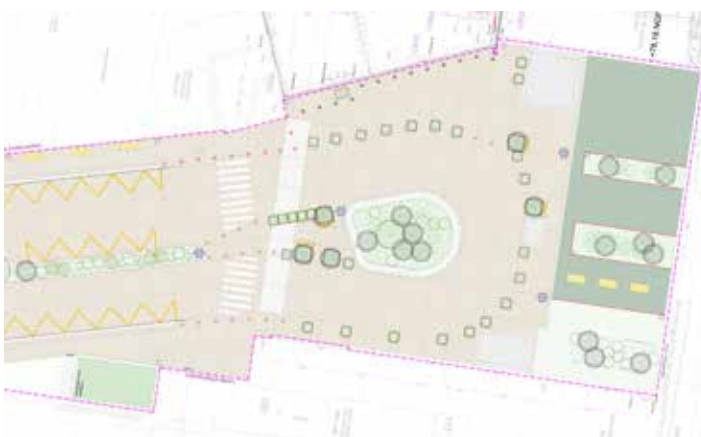
avec PCM Aménagement Urbain
(mandataire), Paule Green et ACOGEC

MOA EPT Paris Est Marne & Bois

Surface 6 000 m²
Programme Ecostation bus
Coût 2,9 M€ HT
Date / Durée 2023 - en cours
Mission MOE complète

Dans le cadre de l'arrivée du Grand Paris Express et du développement d'un pôle multimodal autour de la gare « Villiers Champigny Bry », l'implantation d'une gare de bus « Ecostation » a été intégrée dans le périmètre de l'opération des Simonettes Nord, à Champigny-sur-Marne.

Notre mission porte sur l'ensemble des études techniques de maîtrise d'oeuvre ainsi que sur la constitution du Dossier Loi sur l'Eau de cette Ecostation Bus.



CHESSY - SERRIS (77)

Mission de maîtrise d'œuvre pour le secteur « Pointe de Chessy »



Studio Kristo Nousiainen (co-traitant)

avec PCM Aménagement Urbain
(mandataire), Paule Green

MOA	EPAFrance
Surface	6,5 ha
Programme	21 100 m ² de bureaux, 412 logements, 5 500 m ² de résidences, 3 000 m ² de commerces et services, 15 000 m ² d'activités économiques, parc paysager de 7 000 m ²
Coût	673 860 € HT tranche ferme
Date / Durée	2024 - en cours
Mission	Maîtrise d'œuvre urbaine, technique et paysagère des espaces publics

Le quartier de la Pointe de Chessy constitue le dernier maillon du centre urbain du Val d'Europe.

EPAFrance nous a confié la maîtrise d'œuvre des espaces publics pour accompagner l'émergence de ce quartier mixte (logements, bureaux, activités, commerces) organisé autour d'un grand parc central.

Notre mission porte sur la mise au point et l'actualisation du plan-guide, la conception et le suivi des espaces publics (AVP, PRO/DCE, ACT, DET, AOR), l'élaboration des fiches de lots et directives urbaines ainsi que l'accompagnement des opérations immobilières et la coordination technique avec les concessionnaires.



Extrait du plan phase AVP

MONTREUIL (93)

Étude urbaine pour le réaménagement du site EIF



Studio Kristo Nousiainen

MOA	SPL Résilience et Innovation
Surface	9 430 m ²
Programme	Maison Populaire, tiers programme
Coût	19 776 € HT
Date / Durée	2024 - en cours
Mission	Etude de faisabilité urbaine

Notre mission consiste à explorer les potentialités du site EIF, en lien étroit avec les partenaires, afin d'identifier les éléments invariants de différents scénarios d'aménagement.

L'objectif : permettre l'implantation de plusieurs programmes sur ce site emblématique des Murs à Pêches, malgré un contexte marqué par de fortes contraintes



MONTREUIL (93)

Étude de capacité urbaine et architecturale de la parcelle de la Maison Populaire



Studio Kristo Nousiainen

MOA SPL Résilience et Innovation

Surface 2 752 m²
Programme Logements
Coût < 10 k€ HT
Date / Durée 2023 - 2 mois
Mission AMO / Etude capacitaire

La mission porte sur la définition des capacités de constructibilité de la parcelle actuellement occupée par la Maison Populaire.

De forme complexe en L, cette parcelle présente une contrainte forte avec seulement 14m de largeur en partie nord. Le bâtiment principal de l'actuelle Maison Populaire est destiné à être réhabilité.

L'opération a pour ambition de limiter la densification en cœur d'îlot afin de favoriser la renaturation et de créer un véritable îlot de fraîcheur urbain.



LE BOURGET (93)

Mission d'expertise des conditions opérationnelles d'engagement de l'opération Gare-Bienvenue



Studio Kristo Nousiainen (sous-traitant) avec Ville en Œuvre (mandataire)

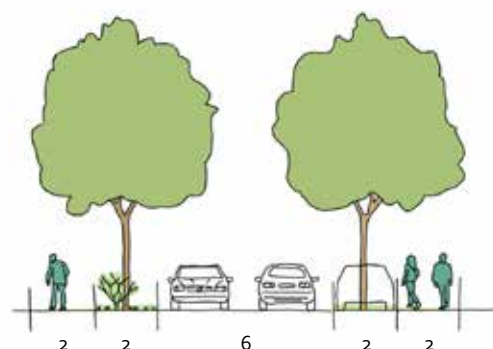
MOA	Ville du Bourget
Superficie	17,5 ha
Programme	Logements, commerces et espaces publics
Coût	20 525 € HT
Date / Durée	2023 - 6 mois
Mission	AMO / Etude capacitaire



Au nord de la future nouvelle gare du Grand Paris Express, un quartier mixte mêlant activités de toutes natures et tissus pavillonnaires, est amené à évoluer.

Notre mission consiste à actualiser les précédentes analyses en termes de programme, de montage, et de spatialisation de l'offre, suite à la clôture de la ZAC "Bienvenue-Gare".

Dans un contexte de mutation des marchés immobiliers, la programmation initialement tournée vers le tertiaire est réinterrogée en faveur d'un quartier de gare plus mixte et résilient.



Proposition voie de quartier double sens à 14m

SENS (89)

Étude de faisabilité pour la réalisation d'une passerelle et d'une estacade pour piétons et cycles



Studio Kristo Nousiainen (co-traitant)

avec ACOGEC (mandataire) et Carrière Didier Gazeau

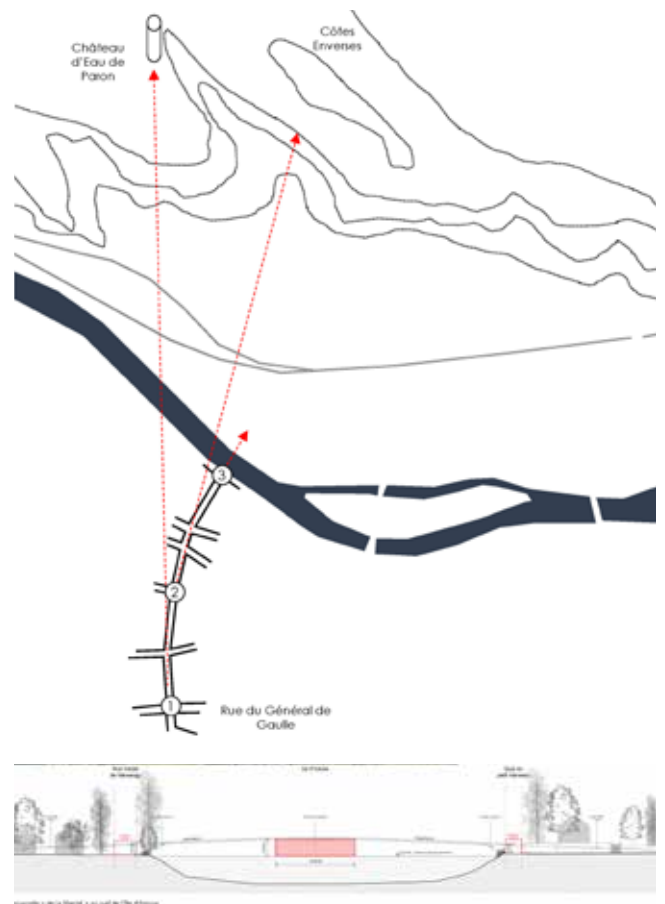
MOA	Ville de Sens
Programme	Passerelle piétons et cycles, estacade
Coût	38 900 € HT
Date / Durée	2021 - 4 mois
Mission	AMO

Située à 110 km de Paris et bien desservie par le réseau SNCF, la ville de Sens connaît un développement soutenu de ses quartiers sud, renforçant son attractivité.

La ville nous a confié une étude de faisabilité pour le franchissement de la rivière Yonne et la création d'un belvédère en lien avec le Quai du Petit Hameau.

Nous avons imaginé un tracé clair, fluide et lisible, dédié aux mobilités douces, afin d'en faire un équipement de proximité structurant et transformer les pratiques des usagers aux abords de l'Yonne.

Le projet vise également à valoriser l'ouvrage et ses accroches urbaines pour renforcer l'attractivité du parcours et de cette séquence de franchissement.



VITRY (94)

Élaboration de plan stade faisabilité, RD152, RER V



Studio Kristo Nousiainen (co-traitant)

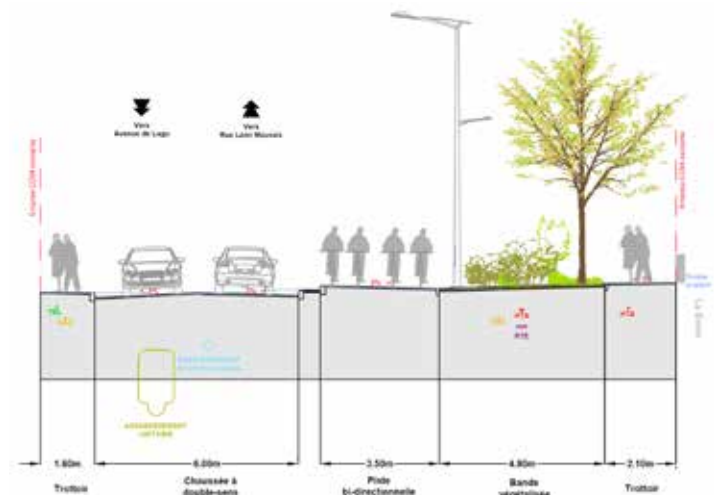
avec BATT, BE VRD (mandataire)

MOA	Conseil Départemental Val-de-Marne
Surface	4,4 ha
Programme	Faisabilité du RER V2
Coût	43 010 € HT
Date / Durée	2021 - 4 mois
Mission	Analyse urbaine et scénarios



Notre mission consiste accompagner le Département du Val-de-Marne (CD94) dans le déploiement du RER V D2 sur la route départementale 152 à Vitry-sur-Seine.

Le tracé du RER V D2 s'inscrit dans un territoire en profonde mutation, celui des Grandes Ardoines, et doit s'articuler avec plusieurs projets majeurs : la ligne de bus TZen 5 (pilotée par Île-de-France Mobilités), le port urbain (porté par Haropa), ainsi que la ZAC Seine Gare Vitry.



NOISIEL (77)

Maîtrise d'œuvre espace public et urbaine du « cœur de projet » du NPNRU Deux Parcs-Luzards



Studio Kristo Nousiainen (mandataire)

avec Artélia (BE VRD) et Paule Green (paysagistes)

MOA	M2CA
Surface	1,4 ha
Programme	Logements, commerces, espaces publics
Coût	31 250 € HT, phase étude
Date / Durée	2021 - en cours
Mission	Maîtrise d'œuvre urbaine

Le site dit « cœur de projet » du NPNRU Deux Parcs Luzards accueille actuellement un centre commercial et une école maternelle. Les études préalables ont identifié ce secteur comme favorable à l'accueil de nouveaux logements, dans une logique de diversification de l'offre, sous réserve du déménagement de l'école maternelle.

Le projet intègre également une opération de relogement de certaines cellules commerciales (ancien supermarché Tang), ainsi qu'une restructuration d'ampleur de l'espace public environnant.



Plan masse du projet

BONDOUFLE (91)

Mission d'urbaniste - architecte coordonnateur, ZAC du Grand Parc, Les portes de Bondoufle



Studio Kristo Nousiainen

MOA	SPLAIN - Porte Sud du Grand Paris
Surface	48 ha
Programme	Logements, équipements, activités, services et commerces, parc et espaces publics
Coût	249 800 €
Date / Durée	2021 / 7 ans
Mission	Actualisation de la réflexion urbaine, faisabilité, CPAUPE, Fiche de lot, AMO consultation promoteurs, Accompagnement phase PC et pré instruction, suivi après PC

Ancien village, Bondoufle poursuit son développement en affirmant une ambition de mixité et de qualité du cadre de vie. Le quartier du Grand Parc fait la part belle à la nature et s'inscrit dans une démarche durable.

Au programme : réalisation d'au moins 1 500 logements – petits collectifs et pavillons –, accompagnés d'équipements publics, de services de proximité et de locaux d'activités.

Le quartier est irrigué par un parc urbain de plus de 15 hectares. Plus qu'un simple lieu de loisirs, il constitue un vaste espace public et remplit des fonctions – notamment techniques – variées. Complètement intégré au quartier, il est prolongé par des allées-parcs qui pénètrent les zones habitées et offrent aux habitants un environnement très qualitatif et apaisé.

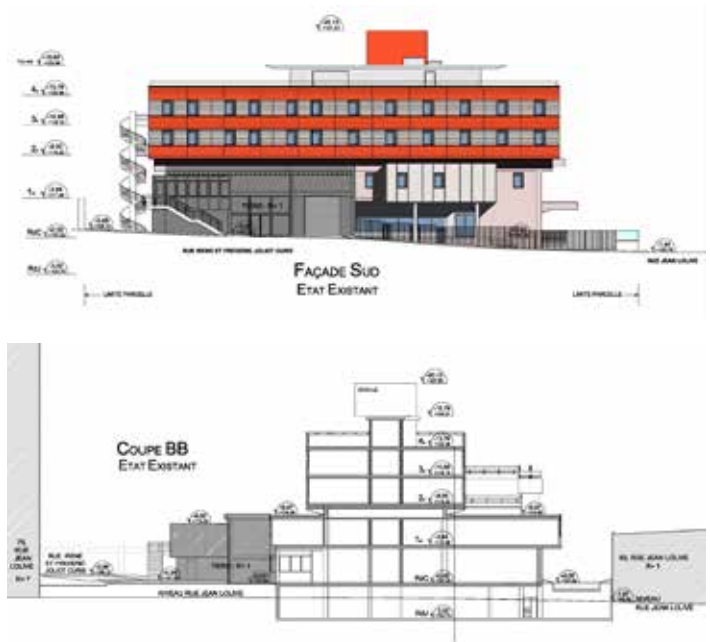


Plan masse intermédiaire nord de la ZAC



MONTREUIL (93)

AMO, Immobilier productif, étude d'opportunité

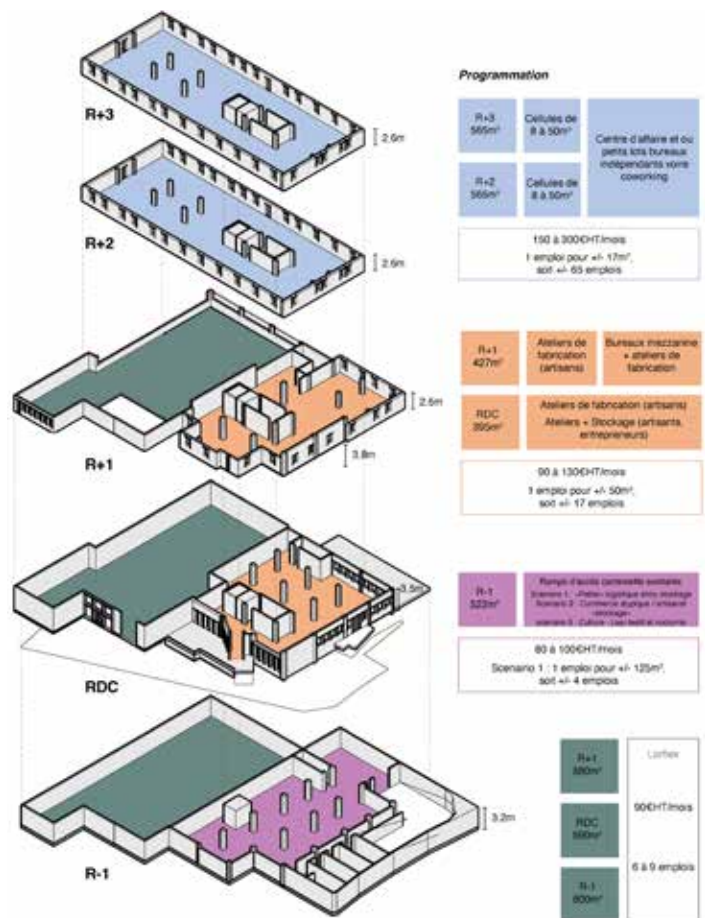


Studio Kristo Nousiainen (co-traitant) avec Adéquation (mandataire) et Ville En Œuvre

MOA	Est Ensemble
Surface	2 360 m ²
Programme	4 018 m ² SDP activités,
Coût	< 10 k€ HT
Date / Durée	2021
Mission	Illustration programmatique

Notre mission consiste en une étude de préfiguration du modèle économique et de programmation architecturale. Elle vise à approfondir des hypothèses de programmation, affiner le modèle économique de cet ensemble immobilier, ainsi que d'avancer sur des propositions de montage juridique et financier du projet.

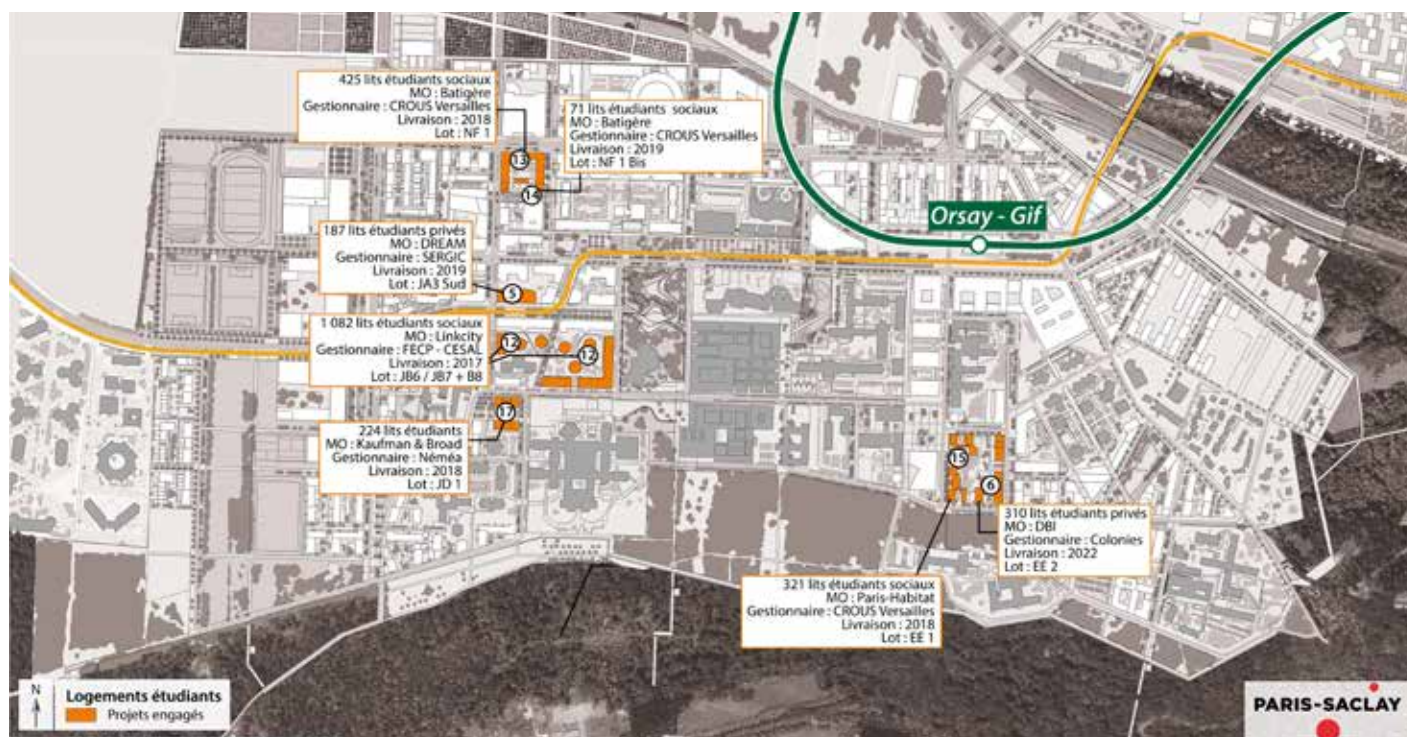
Le site, identifié par Est Ensemble, est situé rue Jean Lolive à Montreuil. Il s'agit d'un immeuble d'activités présentant un potentiel de requalification, voire de densification, offrant l'opportunité d'y développer un ensemble immobilier multiactivités à vocation productive.



Organisation de la mixité verticale

CAMPUS PARIS-SACLAY

Étude sur le logement des étudiants, retour d'expérience et programmation des résidences



Localisation des logements étudiants sur le quartier du Moulon

Studio Kristo Nousiainen

MOA	EPA Paris-Saclay
Surface	multi-sites
Coût	39 100 € HT
Date / Durée	Juin 2020 - Février 2022
Mission	Retour d'expérience

Cette étude s'inscrit dans la poursuite de la réflexion engagée par l'EPA Paris-Saclay sur la programmation qualitative du logement étudiant. Elle consiste à évaluer dans quelle mesure les porteurs de projets immobiliers et les concepteurs de résidences se sont approprié les objectifs de la charte pour le logement des étudiants « Habiter le campus », - tant dans les réponses apportées que dans les perspectives d'évolution souhaitables (programmatiques, architecturales, fonctionnelles...).

Notre mission :

- Réaliser une analyse qualitative et quantitative de la programmation, du fonctionnement et des caractéristiques des bâtiments,
- Établir un comparatif avec des résidences situées hors du périmètre pour évaluer le niveau de l'offre proposée,
- Identifier les possibilités de diversification des produits,
- Établir des préconisations sur le niveau de qualité des programmes.

L'étude porte sur 17 résidences (10 réalisées, 2 en travaux et 5 en projet) ainsi qu'une sélection d'environ 15/20 offres de MOE non retenues.



CAMPUS PARIS-SACLAY

Étude sur le logement des étudiants, retour d'expérience et programmation des résidences

Résidences étudiées

Résidence Ellen Gray, Tank Architecture



Résidence Orizon,
Beal & Blancquaert
Architectes



Résidence



Résidence Georges Sand, SOA Architectes

Résidence Kley, XDDA Architects



Résidence Alexandre Marceau STN4E Architecture (premier plan)
Résidence Jean d'Ormesson, CAUC Architecture (second plan)



Plans masse des résidences



Résidence Ellen Gray,
Tank Architecture



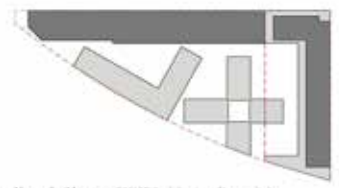
Résidence Orizon,
Beal & Blancquaert
Architectes



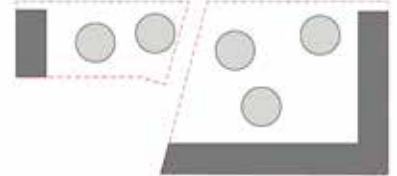
Résidence Georges Sand, SOA Architectes



Résidence Kley, XDDA Architects



Résidence Alexandre Marceau STN4E Architecture (à gauche)
Résidence Jean d'Ormesson, CAUC Architecture (à droite)



Nord 0 10 20 m

Plans du RDC des résidences



Nord 0 10 20 m

PROJET SUNSET - DISNEYLAND PARIS (77)

Réalisation du plan de calepinage et des détails



Studio Kristo Nousiainen (sous-traitant)

avec Urbatec (BET VRD, mandataire), L'arbre à Cam (paysagiste)

MOA Euro Disney Associés S.A.S.

Surface 15 000 m²

Programme -

Coût travaux NC

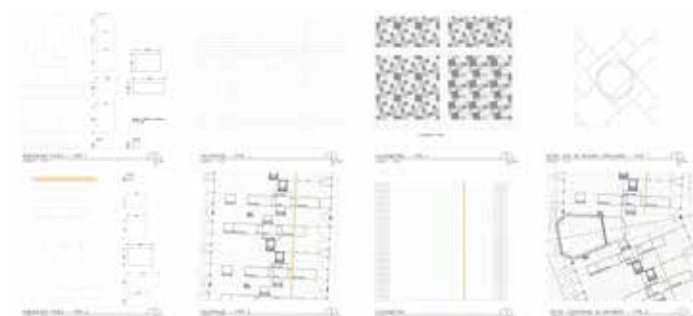
Honoraires SKN 34 470

Date / Durée Novembre 2019, livraison fin 2022

Mission maîtrise d'œuvre complète

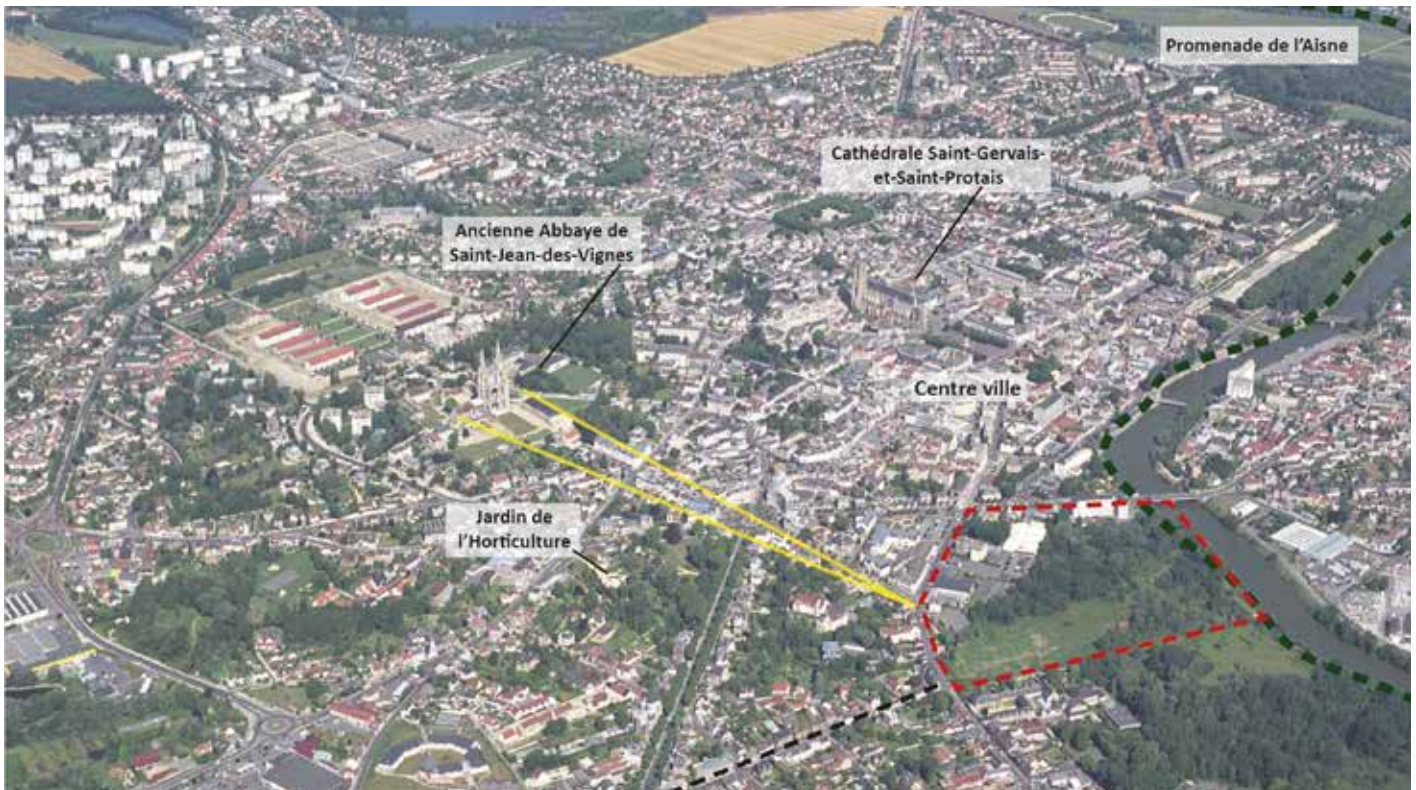
Notre mission porte sur la réalisation du plan de calepinage et la production des détails de mise en œuvre, dans le cadre de l'élaboration du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) du projet Sunset

Ce projet s'inscrit dans la conception et la réalisation de l'édifice assurant l'accès aux différents parcs, et comprend également la rénovation complète de l'esplanade d'entrée du parc Disneyland Paris.



SOISSONS (02)

Port de plaisance fluvial



Studio Kristo Nousiainen (co-traitant)

Grelet Conseil et Associés (mandataire),
Urbatec

MOA	Commune de Soissons
Surface	7.6 ha
Programme	Nouveau quartier logements et halte fluviale
Coût	29 670 € HT
Date / Durée	Décembre - Mars 2019 (4 mois)
Mission	Étude de programmation

Dans le contexte d'aménagement des berges de l'Aisne, 2012, la ville de Soissons, cherche à dynamiser son attrait touristique via le tourisme fluvial. Il n'existe actuellement aucun port fluvial sur les berges de l'Aisne.

Le site de Saint-Crépin se situe en amont du centre ville historique de la ville à 15 minutes à pied de ce dernier et de la gare ferroviaire. Il est à la confluence de l'Aisne et de la Crise et possède une qualité paysagère à valoriser.

Le projet vise à proposer un lieu réunissant un port fluvial, différentes activités de loisirs et des hébergement pour les visiteurs et les habitants.

Scénario : création d'un port de plaisance



DUGNY (93)

Étude urbaine, architecturale et paysagère, sites Maurice Thorez, Langevin, Larivière et Le Moulin



Studio Kristo Nousiainen (co-traitant)
avec alt (urbaniste, mandataire), Guam
(montage opérationnel), Zoom (écologie)

MOA	Seine-Saint-Denis Habitat
Surface	multi-sites
Programme	Logements, équipements, services et commerces
Coût	54 500 € HT
Date / Durée	Octobre 2019 - décembre 2022
Mission	Étude pré-opérationnelle

Dans le cadre de son projet stratégique 2016-2020, Seine-Saint-Denis habitat, soucieux de s'impliquer dans le développement du territoire, mène une action visant à évaluer les potentiels de valorisation foncière de son patrimoine.

Au regard de la multiplicité des emprises foncières potentiellement constructibles des sites Maurice Thorez, Paul Langevin, Louis Larivière et Le Moulin (1 320 logements soit 31% des résidences principales de Dugny), Seine-Saint-Denis habitat a décidé de lancer une étude urbaine, architecturale et paysagère.

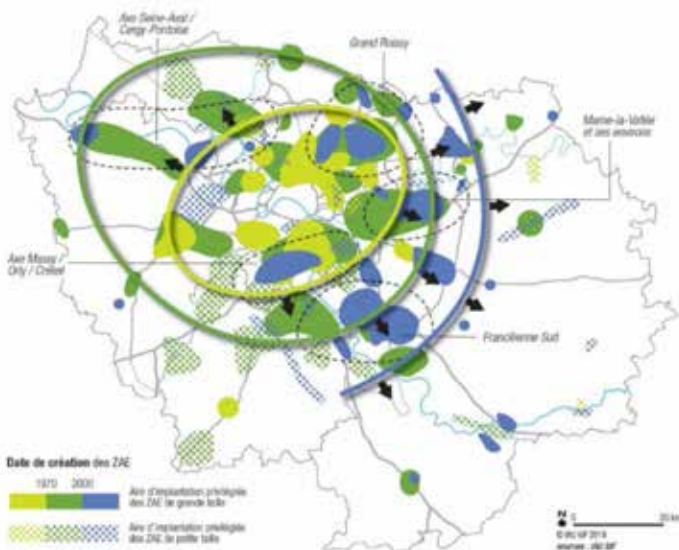
Cette étude a été conduite en articulation avec les études menées pour la création d'un nouveau quartier dans le cadre des JOP 2024, le Village des Médias ainsi que l'étude de redynamisation du Centre-ville.



ARC DE L'INNOVATION

Atelier Immobilier productif Arc de l'Innovation

Date de création des zones d'activités économiques franciliennes

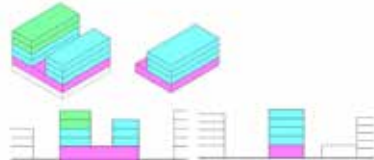


Crédit – Etude IAU ZAE IDF 2012

Principe 1 – Expérimenter davantage des modèles d'ensembles immobiliers productifs « dense »



Principe 2 – Expérimenter et développer des opérations mixtes « verticales »



Principe 3 : travailler la mixité horizontale et la densité à l'îlot / au quartier



Un cadre réglementaire nouveau qui devrait conduire à lever les réticences d'un certain nombre d'acteurs (utilisateurs comme investisseurs) à réaliser / s'implanter au sein d'offres immobilières hybrides. Le temps de l'entreprise n'étant pas celui du développeur urbain et immobilier, l'enjeu est de développer des offres polyvalentes, évolutives ou modulaires (construction en 12-15 mois au lieu de 24 mois)

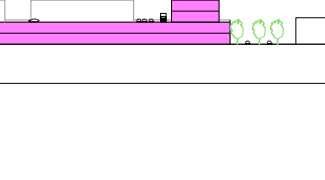


Studio Kristo Nousiainen (co-traitant) avec Adéquation (mandataire), Ville en Œuvre

MOA	Arc de l'Innovation
Surface	Territoire de l'Arc de l'Innovation (16 000ha)
Coût	49 650 HT
Date / Durée	Juillet 2019 - Décembre 2019 (6 mois)
Mission	Assistance à Maitrise d'ouvrage / production d'un guide

Cette mission d'AMO engagée par 5 membres actifs du réseau (GOSB, Plaine Commune, Est-Ensemble, Ville de Paris et GPSEA) a permis d'aboutir à la formalisation d'un guide des montages permettant la sortie d'immobiliers productifs innovants : "Livre Blanc et Boîte à Outils en faveur du développement et du maintien d'Immobilier productif"

Benchmark - Fiche opération : Hôtel logistique Gare Ardoines

Localisation	Vitry-sur-Seine	
Surface parcellaire	2,7 ha	
Surface de plancher	40 000 m²	
Hauteur	R+4	
Livraison	prévue en 2022	
Aménageur	EPAORSA	
Architecte	Chartier Dalix	
Maitrise d'ouvrage	SOGARIS-Spirit-Alsei	
Coût de construction	35 000 000 € HT	
Situation urbaine	secteur de réaménagement urbain, ZAC de 49 ha	
Programme		
20 000 m² en RDC dédiés à la logistique urbaine		
10 000 m² en R+1 destinés aux artisans du BTP (divisibles en cellules de 500 m²)		
Qualité environnementale du bâti		
5 000 m² de tertiaire		
10 000 m² de toiture dédiée à l'agriculture urbaine		
Qualification de l'environnement urbain		
L'hôtel logistique se situera dans la partie Sud-Ouest de la ZAC Gare Ardoines qui transformera une grande partie de secteur anciennement occupé par des activités en quartier d'habitat. L'environnement est constitué de cités jardins, d'habitat collectif des années 60/70, d'un cimetière et marqué par la présence des voies du RER C et de l'A86. La proximité de la Gare Les Ardoines assure une bonne desserte en TC.		

MONTEREAU-FAULT-YONNE (77)

ZAC des Bords d'eau



Studio Kristo Nousiainen (mandataire)

avec Paule Green (paysagistes), BATT (BET VRD)

MOA	Grand Paris Aménagement
Surface	5.8 ha
Programme	200 logements, 300m ² rez-de-chaussée actifs et 1 groupe scolaire
Coût travaux	- € HT
Date / Durée	Mai 2019 - en cours (8 ans)
Mission	Maîtrise d'œuvre urbaine / AMO

Le site des Bords d'Eau représente une des dernières opportunités foncières majeures de la commune, offrant un cadre privilégié sur un coteau surplombant la Seine, entre la ville ancienne et le quartier de Surville.

En 2019, la ZAC des Bords d'Eau couvrait 19,8ha avec un programme ambitieux : 700 logements, un collège, un groupe scolaire, des commerces et un nouveau pont reliant le site au centre-ville. Notre mission initiale était celle d'une maîtrise d'œuvre urbaine et d'espaces publics "classique" : mise à jour du plan guide, AVP, PRO, CPAUPE, suivi des PC, etc.

En 2023-2024, face à des évolutions programmatiques et économiques, notre mission s'est progressivement adaptée pour devenir une assistance à maîtrise d'ouvrage afin de redéfinir un projet plus adapté : programmation et typologie de logements, périmètre réduit sur un foncier rapidement maîtrisable, espace public frugal, etc.



PONTAULT-COMBAULT (77)

Maîtrise d'œuvre pour l'aménagement de la zone d'activités Jean Cocteau



Studio Kristo Nousiainen (co-traitant)

avec Urbatec (BET VRD, mandataire), Paule Green (paysagiste), SEGI

MOA	Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne
Surface	19.5 ha
Programme	Zone d'activités économiques
Coût travaux	199 000 € HT
Date / Durée	Mars 2019 - en cours
Mission	Étude urbaine et Maîtrise d'œuvre des espaces publics

Marché public de maîtrise d'œuvre, comprenant les études de faisabilité et toutes les études préliminaires jusqu'à l'établissement des pièces du DCE relatif à la requalification de la rue Jean Cocteau.

Le secteur accueille de nombreuses activités « indélocalisables » et il est desservi par une voie détériorée, qu'il s'agit de requalifier. Dans le cadre du projet, il est attendu une mise en conformité des implantations des entreprises du secteur.



SAINT-QUENTIN (02)

Étude de faisabilité pour l'aménagement du Port de plaisance de Saint-Quentin



Studio Kristo Nousiainen (co-traitant)

avec Urbatec (BET VRD, mandataire), Grelet Conseil, Allochon-Bosquillon (paysagiste), DSC Avocats

MOA	Agglomération Saint Quentin
Surface	10 ha
Programme	Nouveau quartier et port fluvial
Coût travaux	49 349 HT
Date / Durée	Janvier - décembre 2019 (12 mois)
Mission	Étude urbaine et étude de faisabilité

Nous avons accompagné l'Agglomération du Saint Quentin pour la réalisation d'une étude de faisabilité touristique, économique, réglementaire et technique sur le port de plaisance de Saint-Quentin.

Le périmètre de notre étude s'est élargi au-delà de l'emprise du port pour travailler la notion d'un quartier intégrant le port de plaisance. Le port actuel est enclavé et déconnecté de ses abords immédiats; le plan guide a pour ambition de reconquérir les espaces de friches et rattacher le port au faubourg ancien.

L'objectif global est d'offrir une nouvelle image au tourisme fluvial et de pouvoir développer de nouveaux loisirs nautiques et activités fluviales.



NANTERRE (92)

Concours pour la construction de 100 logements au 15 Bd E. Zola à Nanterre



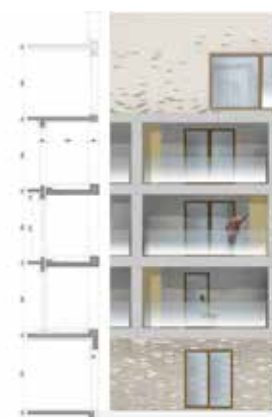
Studio Kristo Nousiainen (sous-traitant)

avec Fresh architectures, Christine Beinemeier, BASE, EODD, Tao &co

MOA	EMERIGE / Logipostel
Surface	5 700 m ² SDP
Programme	100 logements
Coût	NC
Date / Durée	Novembre 2018 - Janvier 2019 (3 mois)
Mission	Assistance à la conception

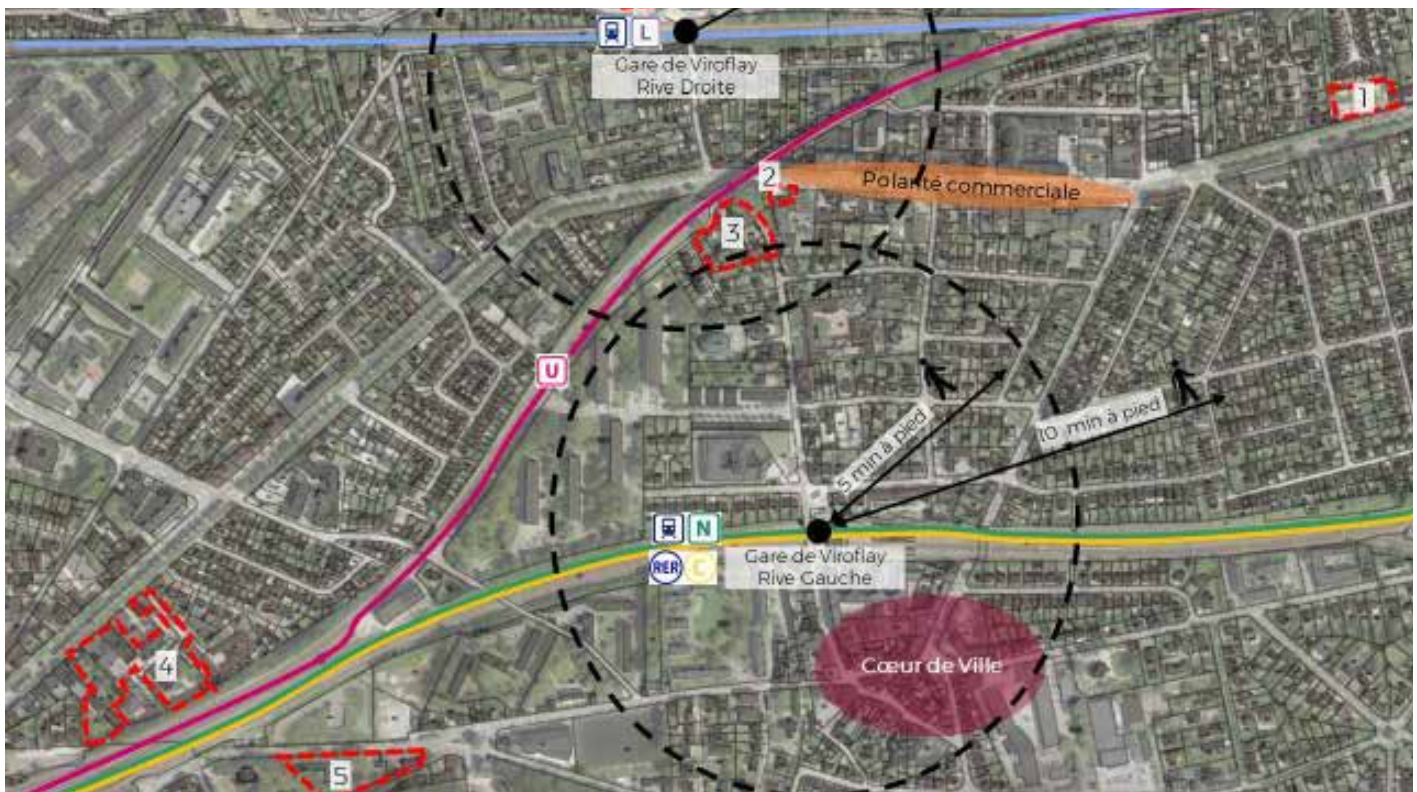
La démolition d'une tour de 15 étages à l'articulation entre le boulevard Emile Zola et la cité Berthelot libère une emprise de 5 000 m² où il s'agit d'implanter un immeuble plus urbain, formant une continuité bâtie le long du boulevard et ménageant des percées visuelles généreuses à travers un coeur d'îlot abondamment planté.

L'agence Fresh nous a offert l'opportunité de nous placer de l'autre côté du miroir et de proposer une architecture contemporaine répondant à des prescriptions exigeantes (logements traversants, orientations multiples, espaces libres extérieurs qualitatifs, etc.)



AMO et programmation pour la mise en œuvre du programme Viroflay 2025

AMO et programmation pour la mise en œuvre du programme Viroflay 2025



avec Adéquation (programmiste,
mandataire) et Ville en Œuvre

avec Adéquation (programmiste, mandataire) et Ville en Œuvre

MOA Ville de Viroflay

Surface	multi-sites
Programme	logements et équipements publics
Coût	127 700
Date / Durée	Septembre 2018 - 24 mois
Mission	AMO

La Ville de Viroflay a amorcé un projet de renouvellement urbain, «Viroflay 2025», sur plusieurs îlots. Dans ce contexte, elle a défini un schéma directeur des équipements (agence Narthex). Les opérations de renouvellement urbain nécessitent aussi bien d'accueillir des équipements dans le périmètre des îlots concernés que de définir la programmation de locaux désaffectés à la suite de relocalisations.

La projet a donné lieu à plusieurs consultations d'opérateurs, au cours desquelles nous avons accompagné la ville. L'opportunité nous a également été offerte au cours de la mission de participer à l'élaboration d'une charte qualitative à l'attention des promoteurs.



COMPANS (77)

ZAE du Petit Prince



Studio Kristo Nousiainen (mandataire)

avec Paule Green (paysagistes), Urbatec (BET VRD), Trans-Faire (BE environnement)

MOA	CARPF / Ville de Compans
Surface	16 ha
Programme	Environ 48 000m ² SDP (activités logistiques, services, parc PME/PMI)
Coût	96 000 €HT
Date / Durée	Septembre 2018 - avril 2025
Mission	Schéma directeur, étude d'impact, dossier de création de ZAC, concertation

Afin de permettre l'accueil d'activités nouvelles dans une zone très proche des pistes de l'aéroport de Paris - Roissy, la CARPF et la commune nous ont mandaté pour définir le programme, l'esquisse, la faisabilité technique, économique et réglementaire de l'opération d'aménagement, ainsi que les études complémentaires nécessaires à l'engagement opérationnel et juridique du projet.

La ZAC du Petit Prince a été créée début 2025.



LE MAILLAGE BOISÉ

Élévation



Haie mixte : arbres et arbustes



Haie arbustive



Haie arborée



Haie recépée

FONTAINEBLEAU (77)

Etude d'aménagement quartiers Hôpital et Damesme



Studio Kristo Nousiainen (mandataire)

avec Louis Guedj architecte, Paule Green, Urbatec, Adéquation, Pastier&co, Suez Consulting

MOA	Ville de Fontainebleau
Surface	5,5 ha
Programme	Logements, bureaux, activités, EHPAD, Groupe scolaire, Commissariat de police
Coût	59 550
Date / Durée	Mai à Octobre 2018 (5 mois)
Mission	Etude pré-opérationnelle



A l'occasion de la reconstruction de l'hôpital sur lui-même et dans la continuité de la transformation du patrimoine militaire, le CHU 77 et l'état souhaitent céder des emprises stratégiques, entre centre-ville et forêt. Notre mission a consisté à mener les études capacitaires et de faisabilité et à accompagner la ville dans ses négociations avec ses partenaires pour créer un nouveau quartier plus ouvert, autour d'espaces publics plus généreux, durables, tirant parti des spécificités du site.

De nombreux bâtiments remarquables sont préservés et mis en valeur dans le cadre du projet. Le site accueille aujourd'hui de nouveaux programmes de logement ainsi que l'Institut d'Etudes Politiques de Fontainebleau (UPEC).



Projets issus des nos missions d'urbaniste coordonnateur



année	2024
localisation	Cergy (95)
	Ilôt Verne
architecte	MFR / MDAA / Line-UP
programme	238 logements
	local sportif
	11 481 m ² SDP
statut	suivi PC (PC déposé)



année	2023
localisation	Bondoufle (91)
	E1 est - E1 ouest
architecte	Moon architectures
programme	139 logements
	parking silo
	9 985 m ² SDP
statut	suivi PC (PC déposé)



année	2022
localisation	Bondoufle (91)
	D1D2
architecte	Agence Franc Architecture
programme	plateforme logistique
	12 120 m ² SDP
statut	Livré



année	2021
localisation	Bondoufle (91)
	C2
architecte	MFR
programme	174 logements
	cabinet médical
	cabinet de kinésithérapie
	9 885 m ² SDP
statut	suivi PC (PC déposé)



année	2021
localisation	Cergy (95)
	Ilôt Delta
architecte	DGM & Associés
programme	268 logements
	résidence étudiante
	crèche, cabinet médical
	25 881 m ² SDP
statut	chantier en cours

Projets issus des nos missions d'urbaniste coordonnateur



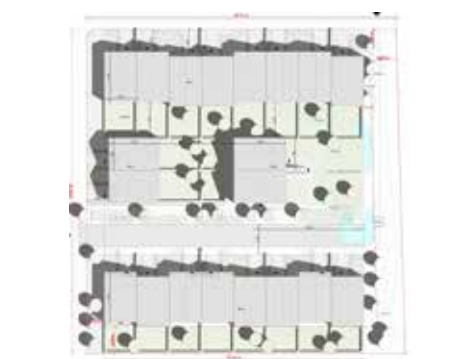
année	2021
localisation	Cergy (95)
	Illet PostImmo
architecte	MDAA
programme	97 logements
	local commercial (2)
	6 115 m ² SDP
statut	chantier en cours



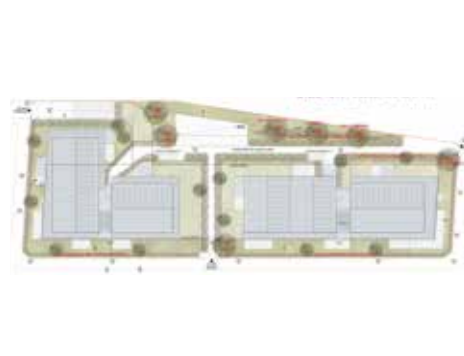
année	2021
localisation	Noisiel (77)
	Lot 1
architecte	Mastrandreas
programme	48 logements
	local commercial (2)
	4 409 m ² SDP
statut	suivi PC (PC déposé)



année	2021
localisation	Cergy (95)
	510-2
architecte	Cyril Durand Béhar
programme	cabinet médical
	local commercial
	1 175 m ² SDP
statut	suivi PC (PC déposé)



année	2020
localisation	Meaux (77)
	Illet Brossard
architecte	A26 BLM
programme	22 logements
	1 732 m ² SDP
statut	livré



année	2020
localisation	Meaux (77)
	Illet Dunant
architecte	Fortier-Durand
programme	51 logements
	3 173 m ² SDP
statut	livré

Projets issus de nos missions d'urbaniste coordonnateur



année	2018
localisation	Viroflay (78)
	Les Réservoirs
architecte	JAP
programme	40 logements
	crèche 42 berceaux
	3 330 m ² SDP
statut	livré



année	2018
localisation	Viroflay (78)
	Place de la Fête
architecte	Dumont Legrand
programme	65 logements
	local commercial
	4 200 m ² SDP
statut	livré

Images et vues perspectives



Quartier de la halle du marché
Nogent (94)



Eco-station de bus
Champigny-sur-Marne (94)



« Cœur de projet » du NPNRU Deux Parcs-Luzards
Noisiel (77)



Quartier Port de plaisance
Saint-Quentin (02)

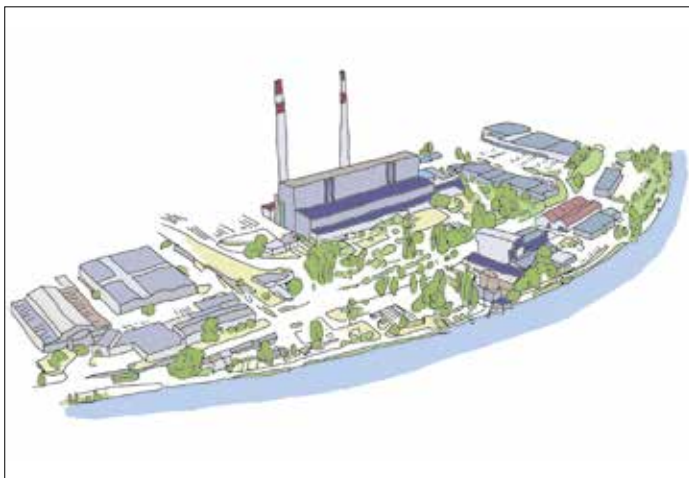


ZAC Sainte Apolline
Cergy (95)



Secteur place de la Fête
Viroflay (78)

Croquis



Secteur RD152,
Vitry (94)



« Cœur de projet » du NPNRU Deux Parcs-Luzards,
Noisiel (77)



ZAC Cergy-Puiseux,
Cergy (95)



ZAE du Petit Prince
Compans (77)



ZAC du Grand Parc,
Bondoufle (91)

Maquettes



Quartiers Hôpital et Damesme
Fontainebleau (77)



« Cœur de projet » du NPNRU Deux Parcs-Luzards
Noisiel (77)



ZAC des Bords d'eau, maquette brute
Montereau-Fault-Yonne (77)



ZAC des Bords d'eau, croquis paysage vidéo projection
Montereau-Fault-Yonne (77)



Maquette d'étude, Maison du projet, ZAC du Grand Parc
Bondoufle (91)



ZAC Sainte Apolline
Cergy (95)

Maquettes



Quartiers Maurice Thorez, Langevin, Larivière et Le Moulin Dugny (93)



Quartiers Maurice Thorez, Langevin, Larivière et Le Moulin Dugny (93)

NOTRE RÉSEAU

Urbanisme / Architecture / Paysage

Allochon-Bosquillon paysagistes
alt – architecture – lien – territoire
L'Arbre à Cam
Atelier Silva Landscaping
Christine Beinemeier
Carrière Didier Gazeau
Louis Guedj architecte
Lia Kiladis
Paule Green

Bureaux d'études VRD / Structure / Développement durable

Artelia
BATT
SAFEGE
Secteur / PCM / Urbatec
SETU
SUEZ Consulting
Trans-Faire
ZOOM écologie

Programmation / Montage opérationnel, juridique et financier

Adéquation
DS Avocats
GUAM
Métamorphoses Urbaines
Ville en Œuvre

Autres Bureaux d'études spécialisés

Grelet Conseil

Recherche

AHTTEP
Projet de recherche SoHoLab

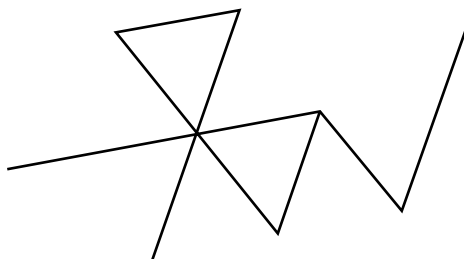
NOS PARTENAIRES

Compans
Bondoufle
Le Bourget
Fontainebleau
Paris
Saint-Brice-sous-Forêt
Sens
Soissons
Viroflay

Est Ensemble
Grand Orly Seine Bièvre
Grand Paris Seine & Oise
Grand Paris Sud Est Avenir
Paris Est Marne & Bois
Paris Vallée de la Marne
Plaine Commune
Communauté d'agglomération Roissy Pays de France
Saint Germain Boucles de Seine
Agglomération du Saint-Quentinoise
Conseil Départemental de l'Essonne
Conseil Départemental du Val-de-Marne

Cergy-Pontoise Aménagement
EPA Paris-Saclay
EPA Marne - EPA France
Grand Paris Aménagement
M2CA
SEML Résilience & Innovation

Arc Innovation Grand Paris
CNRS
Euro Disney Associés
Seine-Saint-Denis Habitat



STUDIO KRISTO NOUSIAINEN
architectes - urbanistes