

Snohetta 
SNOHETTA STUDIO PARIS
SAS d'Architecture au capital de 25.000€
Ordre des Architectes d'Ile-de-France S19558
SIREN 834 147 627 000 000
23 rue de Renard - 75004 Paris, France
+33 1 84 79 78 60

Projet :

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS COLLECTIFS

PCVD OUEST - 11 rue Jeanne D'Asnières 92110 CLICHY

Maitre d'ouvrage :

SCCV CLICHY LOGEMENTS

50 Cours de L'ile Seguin
92100
BOULONGNE-BILLANCOURT

Bureau de contrôle :

QUALICONSULT

1 bis rue du Petit Clamart Velizy Plus
Bâtiment E
78140 VELIZY VILLACOUBLAY

Equipe maitrise d'oeuvre :

Architecte :

SNOHETTA

19 rue de Cléry
75002 PARIS
Tél : +33 1 84 79 78 60

Architecte :

DGM

74, rue Rivay
92300 LEVALLOIS
Tél: +33 1 41 38 07 70

BET tout corps d'état :

CET Ingénierie

23 quai Alfred Sisley
92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE
Tél : +33 1 46 85 86 87

Economiste :

VPEAS

80 Rue du Faubourg Saint-Denis
75010 PARIS
Tél : +33 1 42 29 70 02

Economiste :

B & C associés

7 rue de la 1er Division Française Libre
94160 SAINT MANDE
Tél: + 33 6 20 85 30 79

BET thermique :

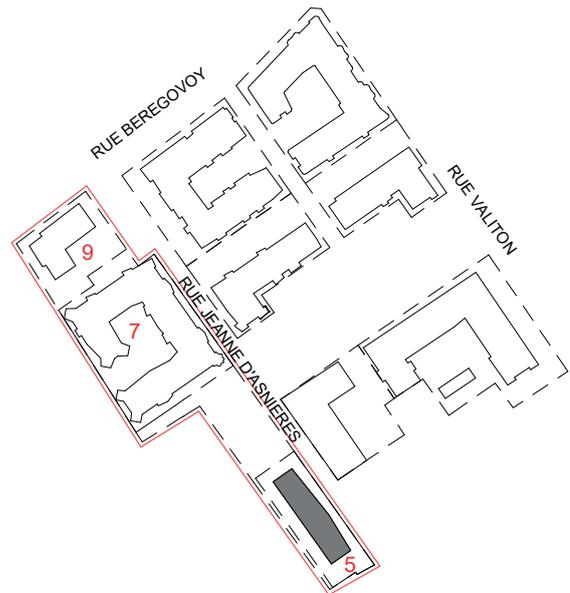
POUGET CONSULTANTS

81 Rue Marcadet
75018 PARIS
Tél : +33 1 42 59 53 64

Paysagiste :

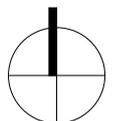
WALD

22 rue de Chabrol
75010 PARIS



Titre :

PCVD OUEST - NOTICE ARCHITECTURALE LOT 5



Phase	N° Pièces cerfa	Emetteur	Ind	Date :
PC	PC4_5	SNO	0	Oct 2024

Echelle :



NOTICE ARCHITECTURALE

LOT 5 - PARCELLE N°0N-0093

SOMMAIRE

<i>Parti architectural</i>	p.5
A / État initial du terrain et de ses abords	p.6
B / Présentation du projet	p.8
1. Occupation du sol et PPRI	p.8
2. Voiries et réseaux	p.8
3. Locaux OM	p.10
4. Implantation du bâtiment et hauteurs	p.10
5. Aspect extérieur et matériaux	p.10
6. Accès et stationnements	p.16
7. Espaces libres et végétalisés	p.17



NOTICE ARCHITECTURALE

LOT 5 - PARCELLE N°0N-0093

Parti architectural

Situé le long de la rue Jeanne d'Asnières, le lot 5 offrira au quartier deux nouveaux commerces en rez-de-chaussée. Sa localisation, en frange de la nouvelle place arborée, est favorable à une gestion apaisée des flux automobiles et piétons. Le parti architectural a pour ambition de se rattacher de manière cohérente aux formes urbaines existantes pour créer un ensemble harmonieux.

Grâce à un principe d'épannelage en terrasse au sud, le projet s'inscrit dans la continuité des typologies de faubourg de la rue de Neuilly.

Très largement protégé, le bois apparaît par touches, en fond de loggias et en couronnement. Il réhausse d'une tonalité chaude la minéralité de la pierre.

Les deux locaux commerciaux en RDC en proue de bâtiment dialoguent immédiatement avec le parc et la placette, et participent à l'enrichissement du nouveau quartier en équipements commerciaux de proximité.

A / État initial du terrain et de ses abords

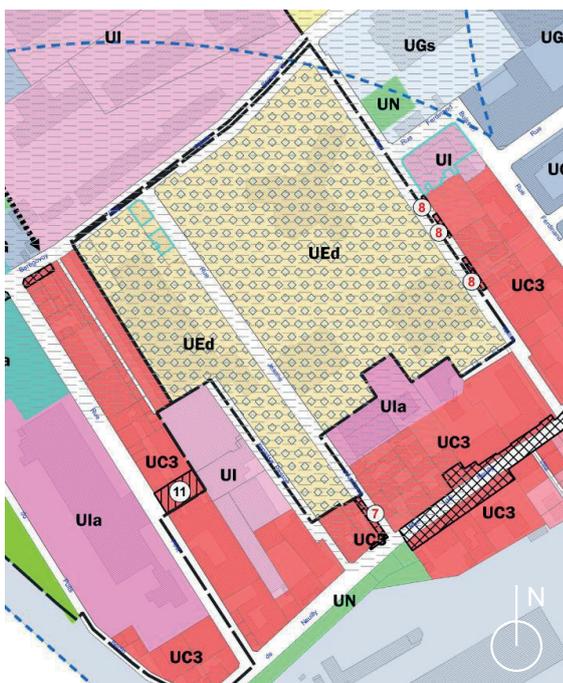
Le terrain existant est composé de deux vastes parcelles, de part et d'autre de la rue Jeanne d'Asnières, d'une surface d'environ 4ha, occupées jusqu'alors par le siège de la société BIC qui déménage dans des locaux neufs situés Porte de Clichy.

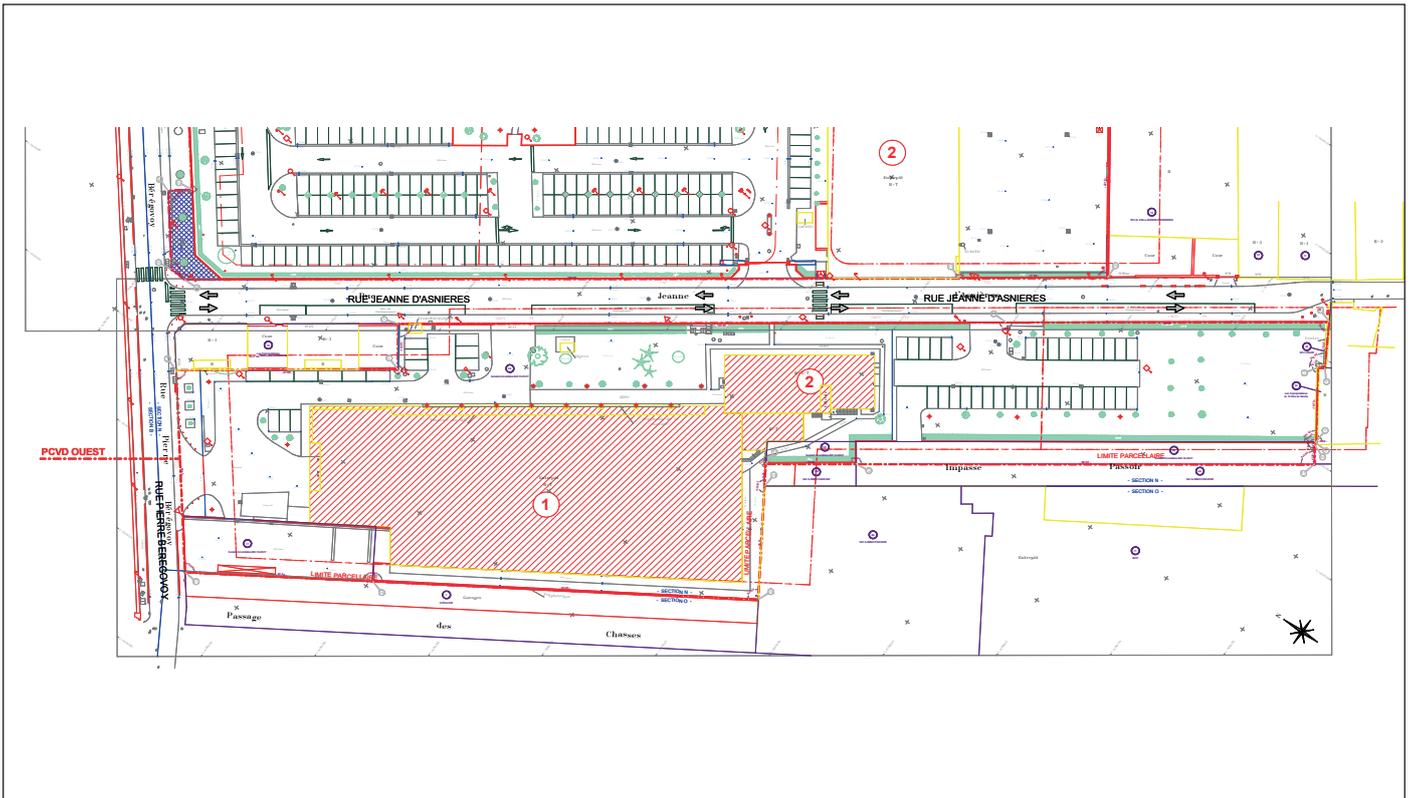
A l'heure actuelle, la plus grande des deux parcelles accueille un vaste parking, des espaces paysagers et trois bâtiments, dont un bâtiment de bureaux. Des espaces plantés localisés à l'angle des rues Valiton et de la rue Pierre bérégovoy ont été identifiés. Le projet préservera dans sa composition urbaine une large place laissée à la présence du végétal en coeur d'îlot.



Afin de pouvoir créer un quartier mixte de logements et commerces à cet emplacement de son territoire, la ville de Clichy a créé un nouveau secteur UEe dans le cadre de la modification n°9 de son PLU. De plus, afin d'assurer la qualité des aménagements du quartier, la ville de Clichy a mis en place un OAP - Orientation d'Aménagement et de Programmation - dite OAP du secteur BIC.

Le projet global prévoit la démolition des bâtiments existants et un remodelage de l'ossature infrastructurelle et paysagère du quartier «BIC».





Plan de l'existant et des démolitions - voir PC27



Plan des hauteurs selon le nouveau PLU - zone UEe

B / Présentation du projet

Îlot de 85 logements et commerces

PLU : Zone UEe

Programme

Le lot 5 se situe entre la rue Jeanne d'Asnières et l'impasse Passoir. Il fait face à la placette au Nord et au lot 4 à l'Est, de l'autre côté de la rue Jeanne d'Asnières.

La surface du terrain d'assiette du lot 5 est de 1731.14 m².

Le bâtiment porte sur la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 85 logements en accession pour une surface de plancher de 5820 m², ainsi que deux surfaces commerciales.

Programme complété par 2 niveaux de sous-sol comprenant 63 places de stationnement dont 3 PMR.

Le jardin d'agrément côté ouest de la parcelle bénéficiera d'un traitement paysagé soigné tel que précisé dans une notice paysagère jointe au présent PC, dans la continuité du projet d'ensemble du PCVD OUEST.

Cet espace sera clôturé et inaccessible au public. Un portillon d'accès réservé aux résidents sera prévu.

1. Occupation du sol et PPRI

ARTICLE 1 - ZONE UE – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 2 - ZONE UE – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES

CONDITIONS PARTICULIERES

Le projet répond au PLU zone UEe, au règlement de PPRI (Voir note détaillée par Burgeap à l'échelle du PCVD OUEST), ainsi qu'au plan d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur BIC.

- Emprise de la construction au sens du PLU : 1079 m²

- Emprise de la construction au sens du PPRI (déduction du porche double hauteur): 1039 m²

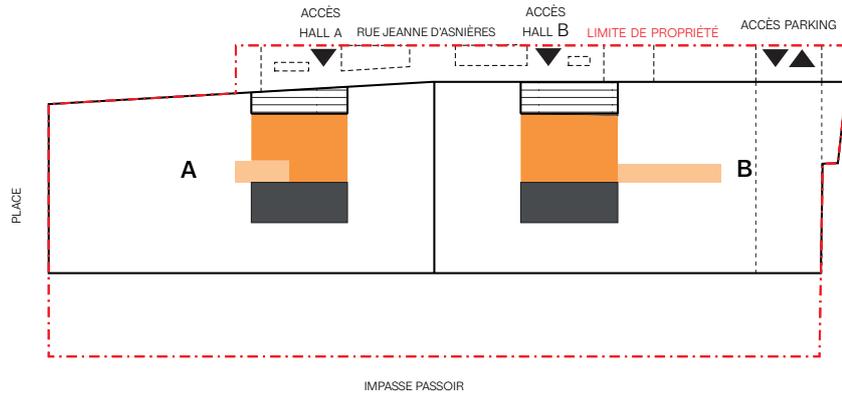
- Le niveau de RDC, premier niveau habitable est situé à une cote de 30,45 ngf soit 40 cm au-dessus de la cote casier donnée à 30,05 ngf.

2. Voiries et réseaux

ARTICLE 3 - ZONE UE – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ARTICLE 4 - ZONE UE – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Les accès véhicules du projet sont situés sur les voiries carrossables. L'entrée – sortie du parking en sous-sol est située sur la rue Jeanne d'Asnières. Les accès piétons aux halls de chaque cage de logements se situent également sur

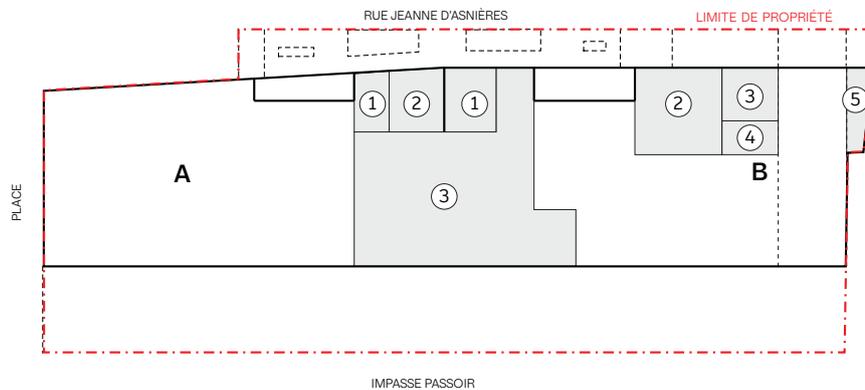


NOMBRE D'APARTEMENT

- CAGE A : 48
- CAGE B : 37

-  CIRCULATIONS HORIZONTALES
-  HALL D'ENTRÉE
-  CIRCULATIONS VERTICALES
-  PORCHE

CAGES ET ACCÈS



CAGE A :

- ① LOCAL AEP : 12 M²
- ② LOCAL OM : 21 M²
- ③ LOCAL VÉLO : 175 M²

CAGE B :

- ① LOCAL OM : 19 M²
- ② SOUS-STATION : 47 M²
- ③ TRANSFO : 16 M²
- ④ LOCAL TGBT : 11 M²
- ⑤ LOCAL FIBRE : 10 M²

LOCAUX TECHNIQUES

la rue Jeanne d'Asnières.

Au-delà, de 2 l/s/ha, les rejets d'eaux pluviales sont maîtrisés par des systèmes de rétention. La végétalisation des toitures permet aux toits de jouer un rôle de récupération d'une partie des eaux pluviales.

Les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) sont conçus en souterrain. Les locaux, disposés au RDC (pour répondre aux contraintes de PPRI), sont situés sur la rue Jeanne d'Asnières pour l'accès par les concessionnaires.

Le lot est relié aux différents réseaux : eau potable, assainissement, eaux pluviales. Voir plan de réseaux.

3. Locaux OM

Des locaux de stockage d'ordures ménagères nécessaires au tri sélectif sont également créés et situés en RDC. Leurs capacités volumétriques sont adaptées à chaque cage.

Ainsi, les surfaces par cages sont les suivantes :

- Cage A : 21 m²
- Cage B : 19 m²

4. Implantation du bâtiment et hauteurs

ARTICLE 6 - ZONE UE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
ARTICLE 7 - ZONE UE – IMPLANTATION DES

CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
ARTICLE 10 - ZONE UE – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le bâtiment est implanté avec un retrait de 3 m par rapport aux emprises publiques sur la rue Jeanne d'Asnières.

Hauteur maximale

Pour le secteur UEe : Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur maximale indiquée au secteur de plan masse n°1 (Voir ANNEXES au règlement).

Le bâtiment du lot 5 sera édifié à R+8 avec une hauteur maximale à l'acrotère de 28,46 mètres, soit en-dessous de la hauteur maximale indiquée au titre du plan des hauteurs (29 m). Le dernier niveau de couronnement est en retrait de 2 mètres minimum par rapport au corps de façade principale.

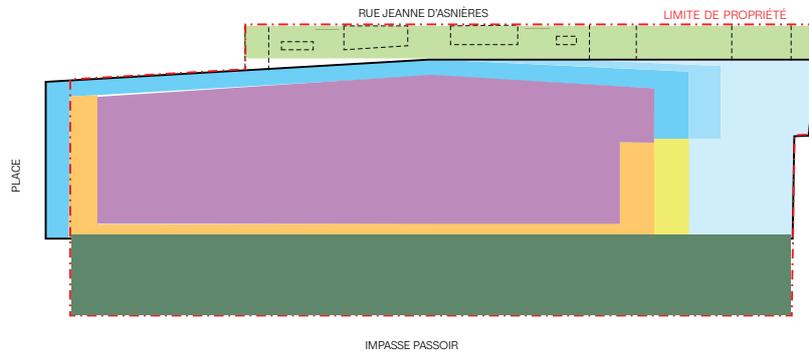
5. Aspect extérieur et matériaux

ARTICLE 11 - ZONE UE – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Façades et pignons

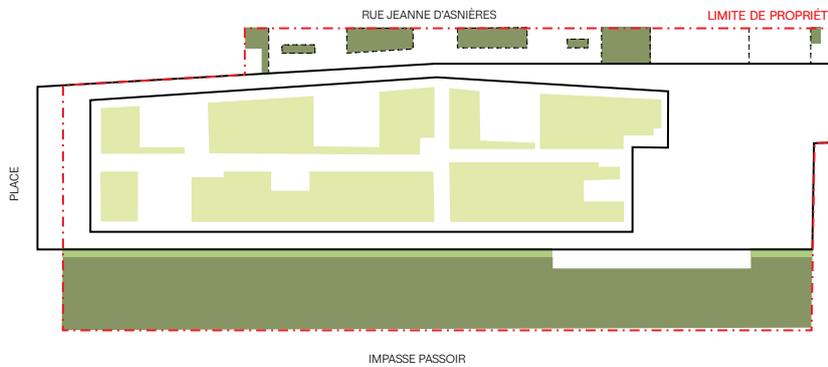
Les façades sur voie sont conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Toutes les façades des constructions



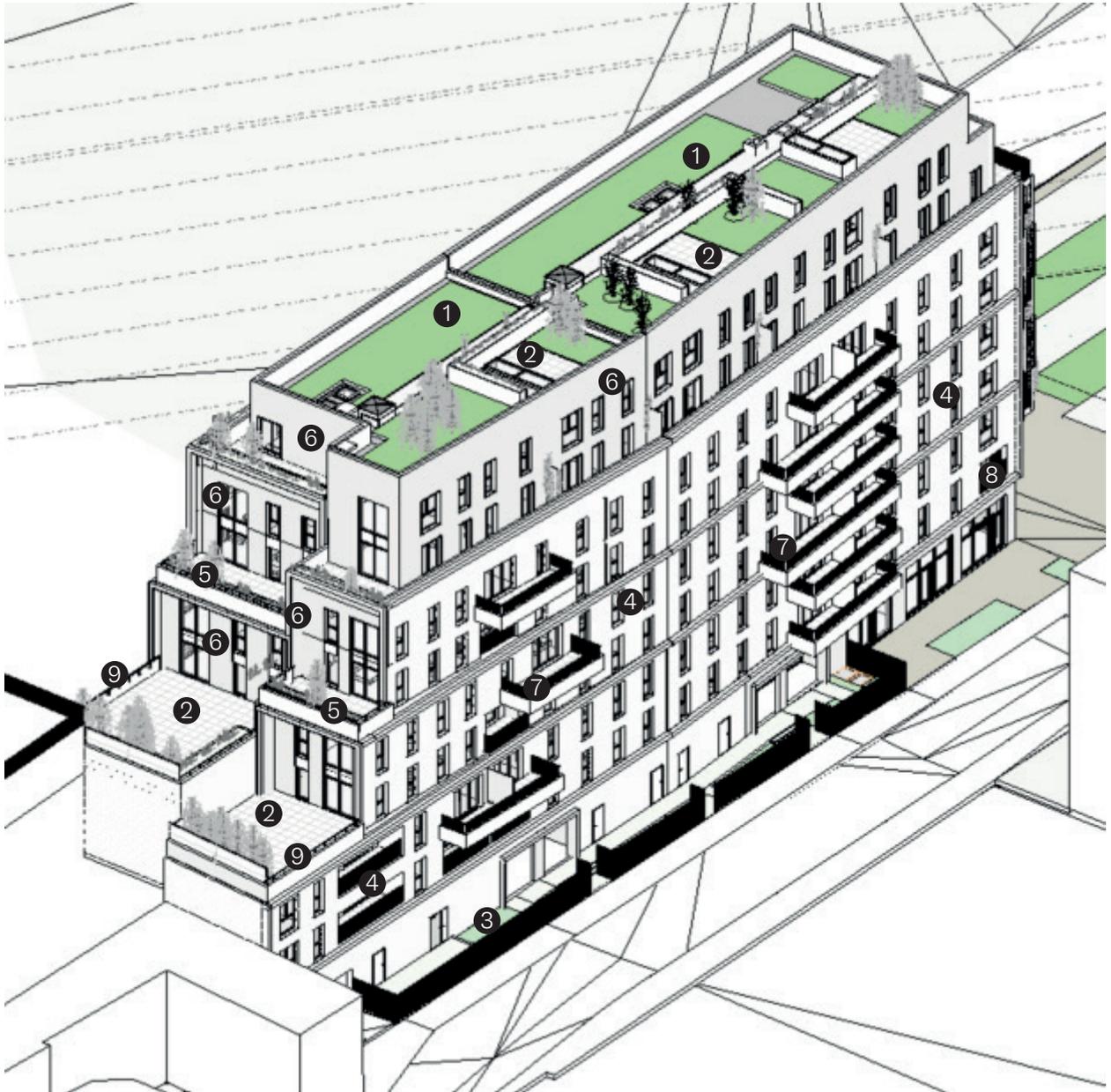
- | | |
|--|--|
|  RDC |  29 M - R+8 |
|  12 M < HP R+2 - R+6 < 23 m |  35 M - R+10 |
|  20 M - R+5 |  REcul SUR ALIGNEMENT > 3M |
|  26 M - R+7 |  REcul SUR ALIGNEMENT > 5M |

HAUTEURS



- | |
|---|
|  ESPACE VERT SUR DALLE TOITURE |
|  ESPACE VERT SUR DALLE RDC |
|  PLEINE TERRE |

SURFACES VÉGÉTALISÉES



- ① Toiture végétalisée
- ② Terrasse accessible
- ③ Espace végétalisé
- ④ Pierre claire
- ⑤ Jardinière béton lasuré
- ⑥ Bardage bois
- ⑦ Garde-corps barreaudage type 1
- ⑧ Garde-corps barreaudage type 2
- ⑨ Garde-corps barreaudage type 3 (Lisse)

Matérialité

Lot 5

Couronnement et
faïlles



Bardage bois



Menuiseries
extérieures Bois +
Cadre métallique
cf couleur bois



Garde-corps
à barreaudage
métallique brun

Corps principal et
socle



Pierre claire



Menuiseries
extérieures Bois +
Cadre métallique
cf couleur bois



Garde-corps
à barreaudage
métallique blanc

sont réalisées en matériaux de qualité, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les façades et pignons seront traitées en pierre pour le corps principal et pour le socle. Les fonds de loggia, le couronnement et les fond de loggias des duplex en gradin sont traités en bardage bois couleur chaude.

Les garde-corps seront de trois types:

- Barreaudage métallique blanc sur balcons en saillis sur façades pierre.
- Barreaudage métallique brun sur les balcons sur loggias bois (donnant sur la place publique)
- Type lisse horizontale métallique blanc sur duplex en loggia pignon Sud.

Retraits

Le bâtiment est conçu en gradin en limite séparative au sud. Les deux derniers niveaux, à partir du R+7, sont en retrait par rapport à l'alignement de la façade sur la rue Jeanne d'Asnière. Un niveau est un retrait côté Impasse Passoir.

Saillies

Les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement, conformément aux implantations définies au secteur de plan masse n°1 et détaillées dans la partie 4.

Des balcons en saillie sont disposés au niveau du corps principal du bâtiment.

Les garde-corps seront en barreaudage vertical blanc ou marron ton bois dans les parties de façade en loggias.

Les nez de balcons en saillies sur la rue seront en béton peint de couleur clair en accord avec la pierre de façade.

Les nez de balcons en saillies sur la place au nord seront habillé en tôle laqué couleur marron ton bois en harmonie avec le bardage bois.

Clôtures

Les clôtures sont traitées en harmonie avec le caractère dominant du quartier.

Conçues et traitées avec simplicité elles ont une hauteur totale 1.80 m. Ajoutées sur les 4/5ème de leur superficie, elles permettent d'entretenir des transparences et des perméabilités dans les terrains.

Les clôtures sont doublées d'une haie arbustive, de 70 cm minimum de profondeur.

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), sont dissimulées, regroupées et font l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle par des éléments de serrurerie. Ces éléments de superstructure sont implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport



au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,) y compris les paraboles, sont intégrées ou implantées en partie supérieure des constructions et en retrait minimum de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets et compteurs sont intégrés dans les constructions selon une logique de dissimulation qui tient compte de la modénature du socle en béton matricé.

Les locaux techniques et annexes sont intégrés dans la composition architecturale du socle en béton matricé. Leurs portes seront traitées en serrurerie avec une onde similaire au motif du béton matricé.

6. Stationnement

ARTICLE 12 - ZONE UE – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Accès au parc de stationnement :

La rue Jeanne d'Asnière est une voie à sens unique de circulation qui permet la desserte du lot 5, ainsi que l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de la protection civile si nécessaire.

L'accès au parc de stationnement de type habitation se fait depuis la rue Jeanne d'Asnières. Une première rampe

de 5% sur 5 mètres est aménagée afin d'assurer la sécurité des piétons et des automobilistes qui emprunte la rue.

Le parc de stationnement respectera la norme des parkings en vigueur et sera en relation avec chacune des circulations verticales du bâtiment.
Dimensionnement du parc de stationnement :

D'après l'article 12.1.1 du règlement du PLU il est exigé au minimum 0,6 place par logement soit 51 places minimum pour 85 logements.

Le projet comprendra 63 places, sur 2 niveaux de sous-sol à l'aplomb du bâtiment, dont 3 places PMR.

Conformément au PPRI, ce niveau sera inondable.

Locaux vélos

Le dimensionnement des locaux vélos est conforme au décret n° 2022-930 du 25 JUIN 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitation.

Le projet prévoit 26 logements type 2 pièces et 59 logements de type 3 pièces et plus. Ainsi, le nombre d'emplacements nécessaires correspond à $(1 \times 26) + (2 \times 59) = 144$ emplacements pour 148 emplacements prévus dans le projet.

Ils seront répartis comme suit :
108 emplacements au RDC et 36 au premier sous-sol.

L'accès aux locaux situés au sous-sol se fait via un ascenseur de 1000 kg dont la longueur utile intérieure est de 2 mètres.

Le cheminement menant au local vélo et au hall A est en pente à 5% afin d'éviter au cycliste de soulever son vélo. Il sera également empruntés par les personnes à mobilité réduite. Un système de double rack est employé dans ces locaux pour 60% des vélos.

Les places de stationnement mesurent 75/200 cm avec une circulation de 265 cm dans le cas de double rack, et de 180 cm pour les places simples. Les largeurs de circulations sont maintenues à 1.20 m minimum conformément aux recommandations du guide de conception.

Les hauteurs libres sont de 2.80 m en cas de double rack. Enfin, chaque porte a une largeur minimale de 0.90m, avec une largeur de passage minimale de 0.83 m lorsque le ventail est ouvert à 90°. Les dégagements au droit des portes respectent scrupuleusement les recommandations du guide de conception.

7. Espaces libres et végétalisés

ARTICLE 13 - ZONE UE – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pleine terre

Dans le secteur UEe, 30% de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre. La plantation d'un arbre de haute tige est requise pour 75m² d'espace vert à minima. Cette surface est appréciée à l'échelle du PCVD OUEST.

Toitures

Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées à hauteur de 80% minimum (hors emprises techniques).

Les toitures terrasses inaccessibles du lot 5 seront végétalisées à 100% (hors emprises techniques). Ces toitures présenteront une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale.