

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 :

### SNØHETTA

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

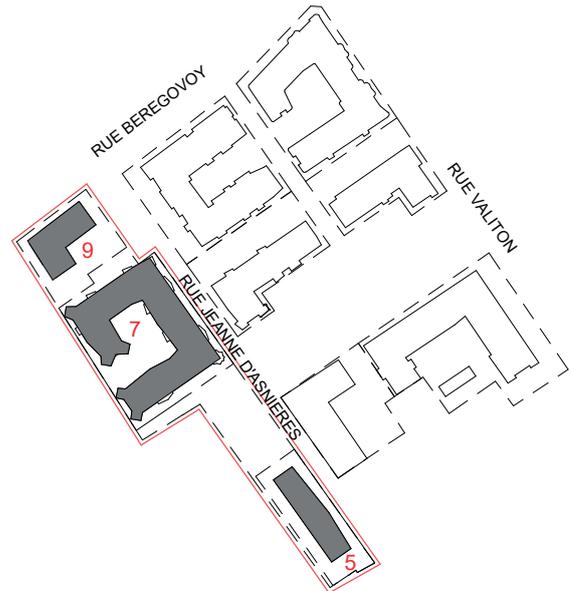
81 Rue Marcadet  
75018 PARIS  
Tél : +33 1 42 59 53 64

Paysagiste :

### WALD

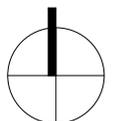
22 rue de Chabrol  
75010 PARIS

**Snøhetta**   
SNOHETTA STUDIO PARIS  
SAS d'Architecture au capital de 25.000€  
Ordre des Architectes d'Ile-de-France S19556  
SIREN 834 149 627 000 33  
23 rue de Renard - 75004 Paris, France  
+33 1 84 79 78 60



Titre :

## PCVD OUEST - NOTICE ARCHITECTURALE LOT 7



Phase	N° Pièces cerfa	Emetteur	Ind	Date :
PC	PC4_7	SNO	0	Oct 2024

Echelle :



NOTICE ARCHITECTURALE

**LOT 7 - PARCELLE N°0N-0094**

**SOMMAIRE**

<i>Parti architectural</i>	p.5
<b>A / État initial du terrain et de ses abords</b>	p.6
<b>B / Présentation du projet</b>	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.14
6. Accès et stationnements	p.17
7. Espaces libres et végétalisés	p.19



## NOTICE ARCHITECTURALE

## LOT 7 - PARCELLE N°0N-0093

GRADINS ET TERRASSES  
*Parti architectural*

Au point de jonction entre la future placette et la rue Jeanne d'Asnières, le projet se situe à l'interface d'un quartier en pleine mutation et d'un tissu existant.

Sa volumétrie et son expression architecturale se veulent respectueuses du voisinage côté passage des Châsses. Ainsi, le projet offre aux riverains un angle dégagé grâce à un jeu de gradins successifs. Des terrasses, plein sud et largement paysagées, créent un écran végétal tout en offrant une grande qualité d'usage pour les habitants. Le bois et la pierre, matériaux qualitatifs et chaleureux, habillent les façades.

Le bâtiment se compose sous une forme en U ouvert sur un cœur d'îlot paysager. D'une hauteur de huit étages sur la nouvelle placette végétalisée et la rue Jeanne d'Asnières, et de 7 étages côté nord-ouest, puis de 5 étages sur le Passage des Châsses, sa typologie est constituée de trois parties : un rez-de-chaussée socle, un corps principal sur 5 ou 6 niveaux et un couronnement où trouvent place les programmes de logements en duplex. À noter la typologie en gradins sur le Passage des Châsses permet de relier la volumétrie du bâtiment à l'échelle du quartier.

La compacité des volumes et une sobriété d'expression architecturale ont été recherchés dans la conception de ce lot. La rationalité constructive nous permet d'avoir la meilleure réponse possible aux exigences thermiques et environnementales en limitant les surfaces déperditives et en recherchant une rationalité constructive permettant une meilleure habitabilité. L'architecture sobre s'insère de manière unitaire et harmonieuse avec les projets voisins.

Les niveaux de couronnement en bardage bois teinté foncée accentuent par leurs découpes l'expression crénelée du bâtiment. Abritant les logements en duplex, les derniers niveaux sont pensés comme des maisons, et bénéficient de larges espaces extérieurs, avec notamment quelques appartements exceptionnels disposant de grandes terrasses de plus de 50 m<sup>2</sup>.

Plus sobre, et participant à une unité architecturale des différents lots projetés dans le cadre du PCVD, le corps principal en pierre claire, se compose de logements familiaux à double orientation ou traversants, bénéficiant tous d'espaces extérieurs, balcons ou loggias.

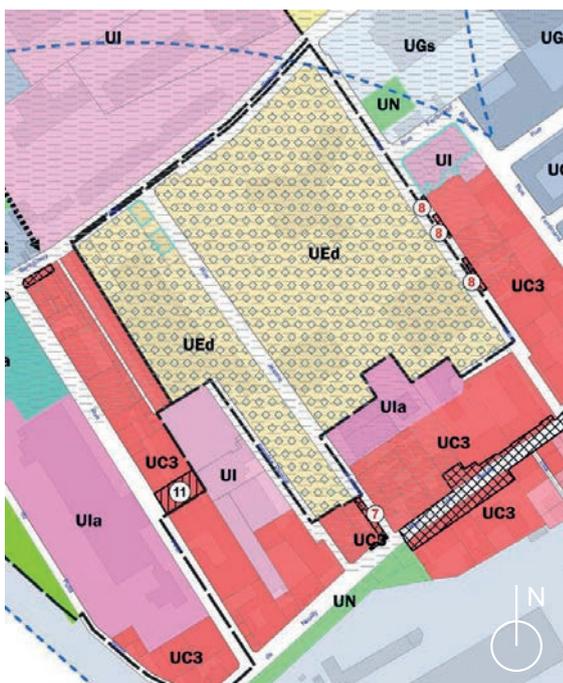
## A / État initial du terrain et de ses abords

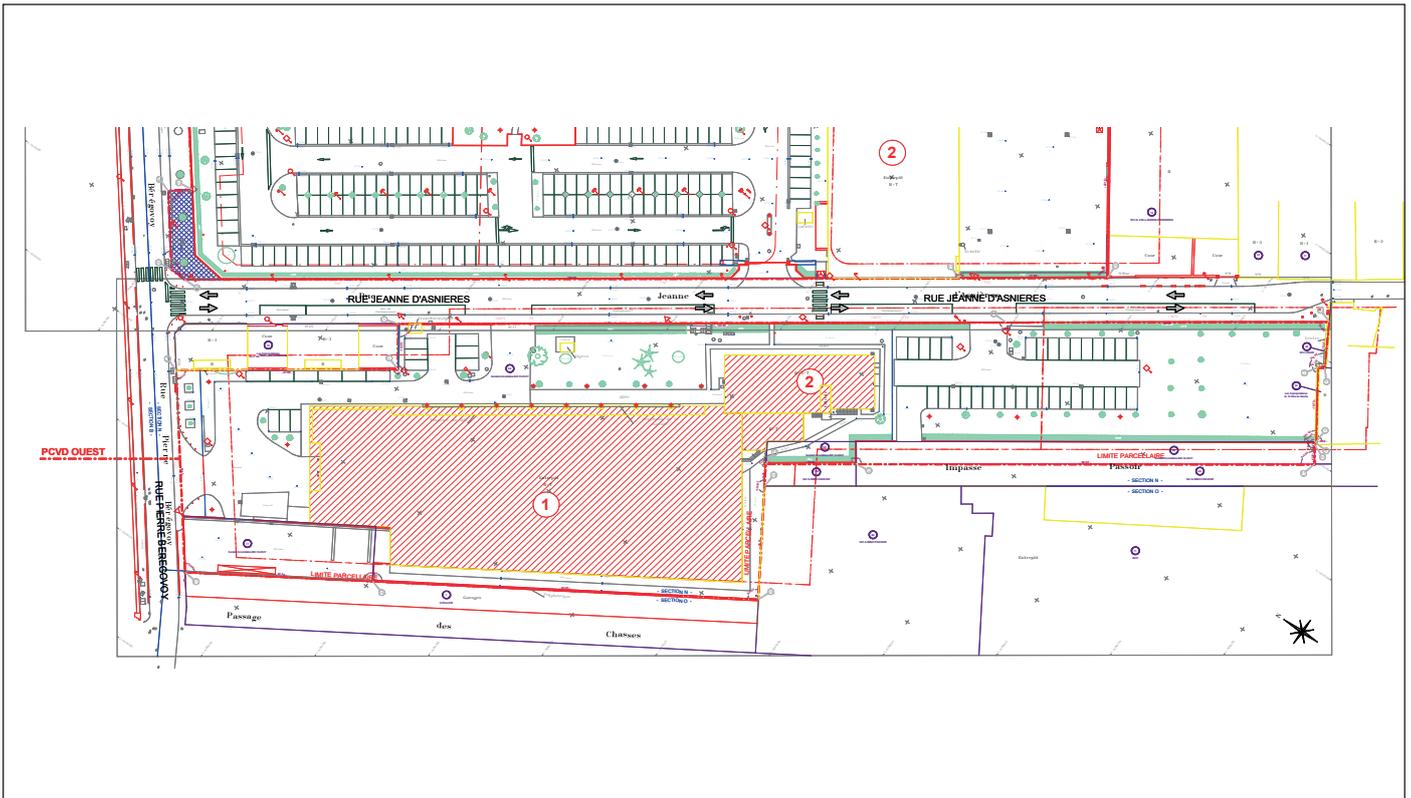
Le terrain existant est composé de deux vastes parcelles, de part et d'autre de la rue Jeanne d'Asnières, d'une surface d'environ 4ha, occupées jusqu'alors par le siège de la société BIC qui déménage dans des locaux neufs situés Porte de Clichy.

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, de commerces et d'espaces paysagers 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 182 logements, crèche et commerce

PLU : Zone UEe

#### Programme

Le lot 7 se situe entre la rue Jeanne d'Asnière et le passage des Chasses. Il fait face à la place végétalisée au sud et est bordé par le lot 9 au nord.

La surface du terrain d'assiette du lot 7 est de 4 474.66 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment porte sur la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 182 logements en accession pour une surface de plancher de 12 764 m<sup>2</sup>, d'une crèche privée et d'un commerce.

Programme complété par 1 niveau de sous-sol comprenant 119 places de stationnement dont 6 PMR.

Le jardin d'agrément en coeur d'îlot 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 PCDV OUEST.

Cet espace sera clôturé et inaccessible au public. Un portillon d'accès réservé aux résidents sera prévu rue Jeanne d'Asnières au droit du porche d'accès au coeur d'îlot. Cet espace assurera la desserte de deux cages de logements du lot les autres accès étant situés sur la rue Jeanne d'Asnières.

#### 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 : 2443m<sup>2</sup>

- Emprise de la construction au sens du PPRI (déduction du porche double hauteur): 1893 m<sup>2</sup>

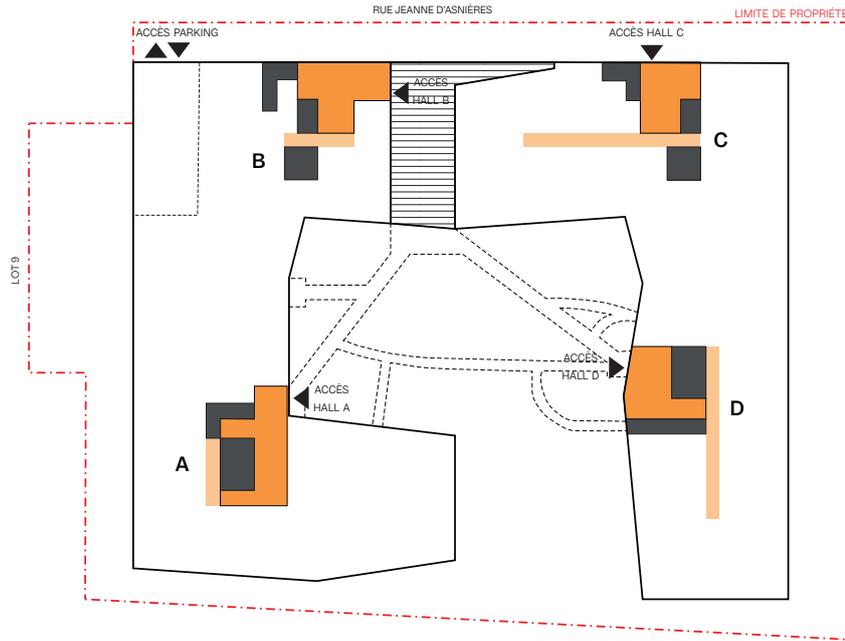
- Le niveau de RDC, premier niveau habitable est situé à une cote de 30,45 ngf soit 40 cm au-dessus de la cote casier donnée à 30,05 ngf.

#### 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*

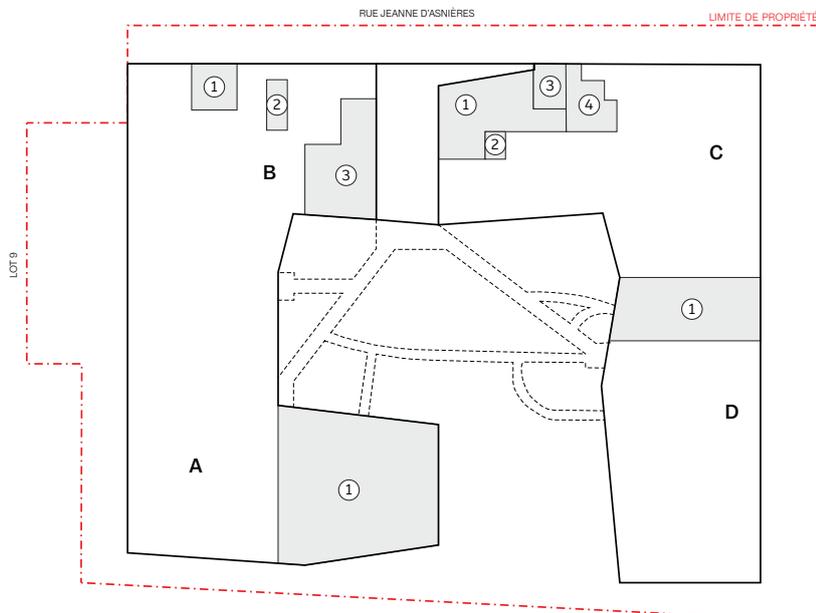
*ARTICLE 4 - ZONE UE – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL*

Les accès véhicules du projet sont si-



- NOMBRE D'APPARTEMENT**
- CAGE A : 46
  - CAGE B : 47
  - CAGE C : 49
  - CAGE D : 40
-  CIRCULATIONS HORIZONTALES
  -  HALL D'ENTREE
  -  CIRCULATIONS VERTICALES
  -  PORCHE

### CAGES ET ACCÈS



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <p><b>CAGE A :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① LOCAL VÉLO : 240 M<sup>2</sup></li> </ul> | <p><b>CAGE B :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① LOCAL TRANSFO : 16 M<sup>2</sup></li> <li>② LOCAL TGBT : 10 M<sup>2</sup></li> <li>③ ORDURES MÉNAGÈRES : 61 M<sup>2</sup></li> </ul> | <p><b>CAGE C :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① SOUS-STATION : 68 M<sup>2</sup></li> <li>② LOCAL FIBRE : 5 M<sup>2</sup></li> <li>③ LOCAL AEP : 12 M<sup>2</sup></li> <li>④ ORDURES MÉNAGÈRES : 25 M<sup>2</sup></li> </ul> | <p><b>CAGE D :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① LOCAL VÉLO : 96 M<sup>2</sup></li> </ul> |
|---|--|---|--|

### LOCAUX TECHNIQUES

tuées 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 la rue Jeanne d'Asnières.

Les logements seront desservis par 4 cages d'escaliers / ascenseurs. L'accès piéton aux halls A et D se fait depuis le coeur d'îlot, en passant sous le porche situé rue Jeanne d'Asnières. Les halls B et C sont accessibles directement depuis la rue Jeanne d'Asnières, l'accès au hall B étant situé sous le porche donnant sur la rue.

Tous les équipements nécessaires au bon fonctionnement du parking et à la sécurité des usagers seront mis en place (porte de parking motorisée en pied de rampe, feux de circulation si besoin...).

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

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.

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.

### 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/B/D : 60.94 m<sup>2</sup>
- Cage C : 24.64 m<sup>2</sup>

### 4. Implantation du bâtiment et hauteurs

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

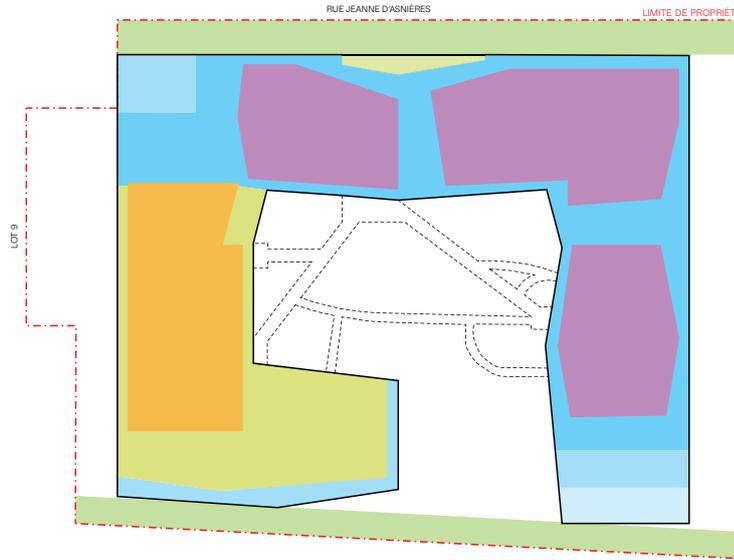
*ARTICLE 7 - ZONE UE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

*ARTICLE 10 - ZONE UE – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Le PLU prévoit un retrait minimum de 3m en limite séparative. Notre bâtiment est implanté avec un retrait de 4 m par rapport aux emprises publiques sur la rue Jeanne d'Asnière et de 3 m sur le Passage des Chasses.

#### 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). En outre, les derniers niveaux sur rue, au-delà du R+7, devront être en retrait par rapport à l'alignement de la façade sur rue.



- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: lightblue;">■</span> RDC                   | <span style="color: purple;">■</span> 29 m - R+8                    |
| <span style="color: blue;">■</span> 12 m < HP R+2 - R+6 < 23 m | <span style="color: darkblue;">■</span> 35 m - R+10                 |
| <span style="color: yellow;">■</span> 20 m - R+5               | <span style="color: lightgreen;">■</span> REcul SUR ALIGNEMENT > 3M |
| <span style="color: orange;">■</span> 26 m - R+7               | <span style="color: darkgreen;">■</span> REcul SUR ALIGNEMENT > 5M  |

### HAUTEURS



- |   |
|---|
| <span style="color: lightgreen;">■</span> ESPACE VERT SUR DALLE TOITURE |
| <span style="color: mediumgreen;">■</span> ESPACE VERT SUR DALLE RDC    |
| <span style="color: darkgreen;">■</span> PLEINE TERRE                   |

### SURFACES VÉGÉTALISÉES



- ① Toiture végétalisée
- ② Terrasse accessible
- ③ Cœur d'îlot végétalisé
- ④ Pierre claire
- ⑤ Enduit clair
- ⑥ Bois teinte foncée
- ⑦ Garde-corps barreaudage

# Matérialité

## Lot 7

Couronnement,  
faïles  
et socles sur rue



Bardage bois teinte foncée



Menuiseries  
extérieures  
gris anthracite

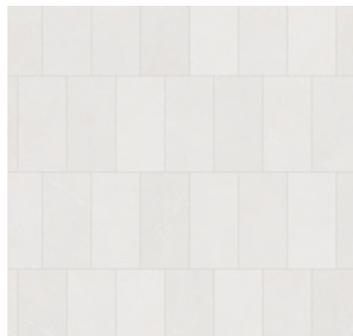


Garde-corps  
à barreaudage  
métallique  
gris anthracite

Corps principal  
et socle sur  
coeur d'îlot



Enduit ton clair



Pierre claire



Menuiseries  
extérieures  
gris anthracite



Garde-corps  
à barreaudage  
métallique  
gris anthracite

Le bâtiment du lot 7 sera édifié à R+8 avec une hauteur maximale à l'acrotère de 29 mètres, soit la hauteur maximale indiquée au titre du Plan des hauteurs (29 m). Les derniers niveaux du couronnement sont en retrait de 1.2 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 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 sur rue seront traitées en pierre pour le corps principal, bardage bois teinté foncée pour le socle et pour le couronnement ainsi que les fonds de loggias.

Les façades sur le cœur d'îlot seront traitées en enduit ton pierre pour le corps principal, enduit pour le socle, enduit pour les fonds de loggia et bardage bois teinté foncée pour le couronnement.

### Retraits

Sur la rue Jeanne d'Asnières et la placette au sud, les deux derniers niveaux, à partir du R+7 sont en retrait par rapport à l'alignement de la façade sur rue.

Sur le Passage des Chasses, les derniers niveaux, à partir du R+5 sont en retrait par rapport à l'alignement de la façade sur rue.

En limite séparative avec le lot 9, les deux derniers niveaux, à partir du R+6 sont en retrait par rapport à l'alignement de la façade sur jardin.

### 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 métallique gris anthracite.

Les nez de balcons seront en béton pré-





fabriqué peint de couleur clair en accord avec la pierre de façade.

### **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 ouvrages techniques sont intégrés ou implantés 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 de la matrice du béton.

### **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 7, 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

ment :

D'après l'article 12.1.1 du règlement du PLU il est exigé au minimum 0,6 place par logement soit 109 places minimum pour 182 logements.

Le projet comprendra 119 places, sur 1 niveau de sous-sol à l'aplomb du bâtiment, dont 6 places PMR.

Conformément au PPRI, ce niveau sera inondable.

### Locaux vélos

Dimensionnement des 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 51 logements type 2 pièces et 131 logements de type 3 pièces et plus. Ainsi, le nombre d'emplacements nécessaires correspond à  $(1 \times 51) + (2 \times 131) = 313$  emplacements pour 314 emplacements prévus dans le projet.

Ils seront répartis comme suit :  
246 emplacements au RDC et 68 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 vantail 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 75m<sup>2</sup> 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 7 seront végétalisées à 100% (hors emprises techniques). Ces toitures présenteront une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale.