Projet :

CONTRUCTION 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'œuvre :

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 tous 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 :

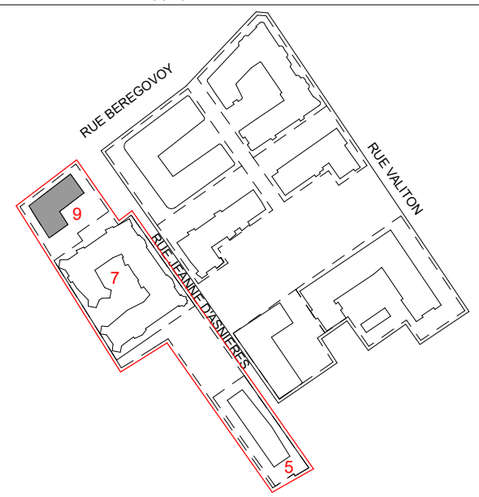
B & C associés
7 rue de la 1er Division Française Libre
94160 SAINT MANDE
Tél: + 33 6 20 85 30 79

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 - LOT 9_NOTICE ARCHITECTURALE

Phase	N° Pièces cerfa	Emetteur	Ind	Date :	Echelle :
PC	PC4_9	ARC	0	octobre 2024	

Projet :

CONTRUCTION 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'œuvre :

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 tous 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 :

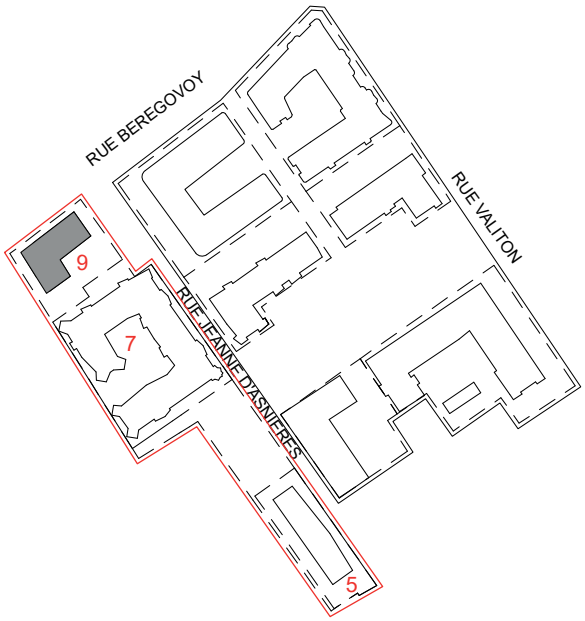
B & C associés
7 rue de la 1er Division Française Libre
94160 SAINT MANDE
Tél: + 33 6 20 85 30 79

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 - LOT 9_NOTICE ARCHITECTURALE

Phase	N° Pièces cerfa	Emetteur	Ind	Date :	Echelle :
PC	PC4_9	ARC	0	octobre 2024	

NOTICE ARCHITECTURALE

LOT 9 - PARCELLE N°ON-0094

SOMMAIRE

Parti architectural 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, accès et réseaux p.9
3. Traitement des constructions, clôtures et aménagement du terrain p.9
4. Implantation, organisation, composition volumes et hauteurs p.10
5. Aspect extérieur et matériaux p.12
6. Accès et stationnements, locaux vélos, locaux OM p.13
7. Traitement des espaces libres et végétalisés, emprise au sol p.15

NOTICE ARCHITECTURALE

LOT 9 - PARCELLE N°ON-0094

Parti architectural

Le lot 9 se situe à l'angle des rues Pierre Bérégovoy et du Passage des Chasses. Il est bordé sur sa limite SUD-EST par le lot 7. Il fait partie du PCDV OUEST.
Le terrain du lot 9 se compose de 2 lots nommés Lot 8 et R2 par le géomètre pour une surface globale de 1808m².
Le projet répond au règlement du plan local d'urbanisme zone UEe ainsi qu'au plan de prévention de risques d'inondation. Elle fait partie du PCVD OUEST, avec les lots 5 et 7 ainsi que la placette.

Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 52 logements en accession pour une surface SDP de 3588m² et d'un local commercial pour une surface de SDP de 125m².
Le projet culmine en R+5 avec un couronnement.
La volumétrie globale de la construction s'accompagne d'un travail sur les hauteurs et le couronnement produisant une découpe du ciel, qui évite un effet de toise et permet d'amener davantage de soleil jusqu'aux espaces végétalisés du cœur d'îlot.

Le programme est complété par 1 niveau de sous-sol comprenant les places de stationnement nécessaires à l'opération.
Le projet répond au règlement du plan local d'urbanisme zone UEe ainsi qu'au plan de prévention de risques d'inondation.

Le cœur d'ilot recevra un traitement paysagé soigné dans la continuité du projet d'ensemble du PCDV OUEST. Les circulations en cœur d'ilot permettront de desservir les différents logements en RDC. Les jardins seront pour partie en pleine terre ou sur dalle avec une épaisseur de terre végétale permettant d'avoir des arbres de hautes tiges.

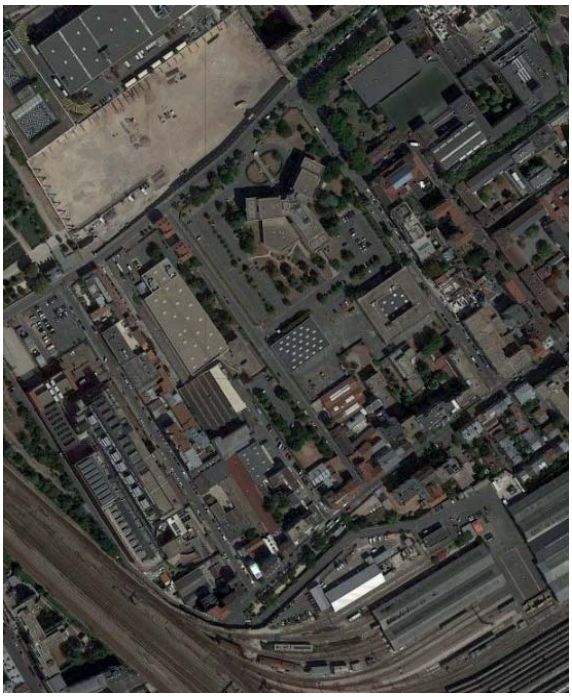
A / État initial du terrain et de ses abords

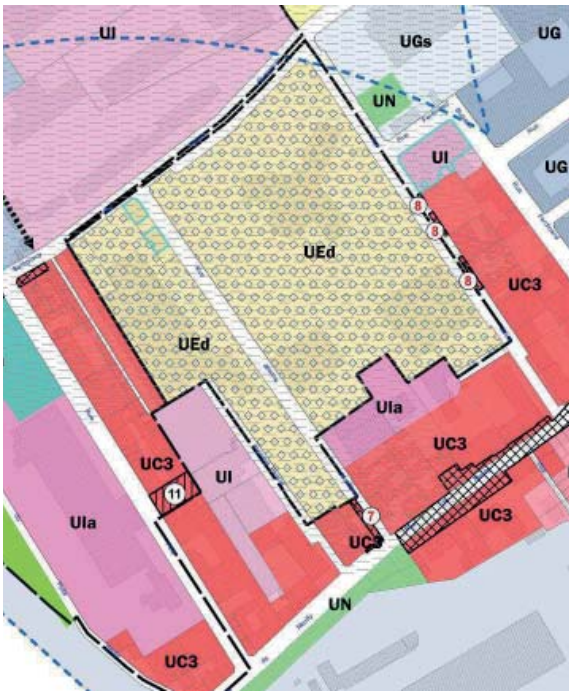
Le terrain existant est composé de deux vastes parcelles, de part et d'autre de la rue Jeanne d'Asnières, d'une surface d'environ 4ha, occupées jusqu'alors par le siège de la société BIC qui déménage dans des locaux neufs situés Porte de Clichy.

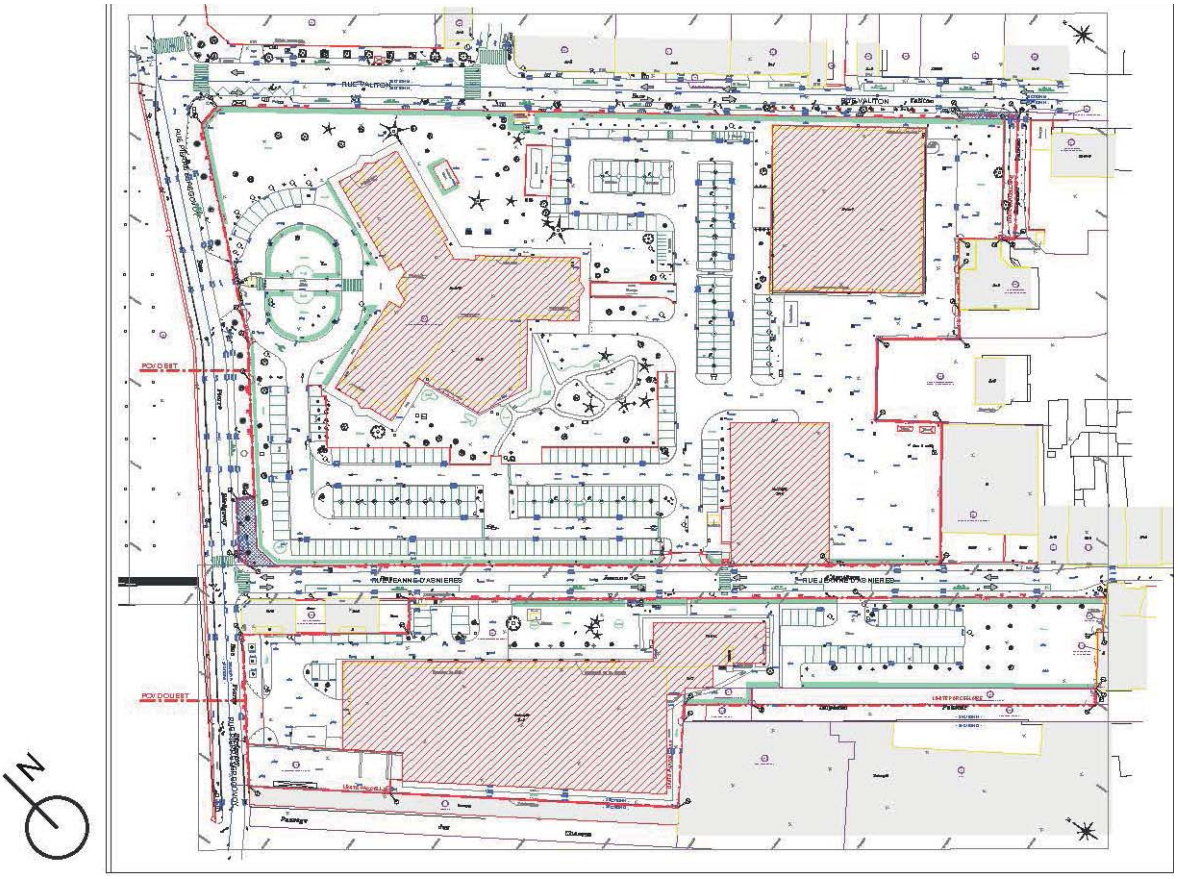
A l'heure actuelle, la plus grande des deux parcelles accueille un vaste parking, des espaces paysagers et trois bâtiments, dont un bâtiment de bureaux. Des espaces plantés localisés à l'angle des rues Valiton et de la rue Pierre bérégovoy ont été identifiés. Le projet préservera dans sa composition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

Afin de pouvoir créer un quartier mixte de logements 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

Plan des hauteurs selon le nouveau PLU - Zone UEe

Plan des hauteurs selon le nouveau PLU - Zone UEe

B / Présentation du projet

Lot 9 de 52 logements - PCVD OUEST

PLU : Zone UE - UEe

Programme

Le lot 9 se situe à l'angle des rues Pierre Bérégovoy et du Passage des Chasses. Il est bordé sur sa limite SUD-EST par le lot 7. Il fait partie du PCDV OUEST.
Le terrain du lot 9 se compose de 2 lots nommés Lot 8 et R2 par le géomètre pour une surface globale de 1808m². Le projet répond au règlement du plan local d'urbanisme zone UEe ainsi qu'au plan de prévention de risques d'inondation. Elle fait partie du PCVD OUEST, avec les lots 5 et 7 y compris la placette.
Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 52 logements en accession pour une surface SDP de 3588m² et d'un local commercial pour une surface de SDP de 125m². Le projet culmine à R+5 avec un niveau de couronnement.

La volumétrie globale de la construction s'accompagne d'un travail sur les hauteurs et les retraits afin de générer des espaces extérieurs et ainsi dégager des vues sur le cœur d'îlot.
Le programme est complété par 1 niveau de sous-sol comprenant les places de stationnement nécessaires à l'opération.

Le projet répond au règlement du plan local d'urbanisme zone UEe ainsi qu'au plan de prévention de risques d'inondation.

Le cœur d'ilot recevra un traitement paysagé soigné dans la continuité du projet d'ensemble du PCDV EST. Les circulations en cœur d'ilot permettront de desservir les différents halls. Les jardins seront pour partie en pleine terre ou sur dalle avec à minima 80 cm de terre végétale, permettant ainsi d'avoir des arbres de hautes tiges (conformément aux PLU – article 13 / espaces verts) et de conserver des arbres existants.

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

Notre 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 PPRI : 764m²
- Emprise de la construction au sens du PLU : 764m²

- 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, accès 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 Pierre Bérégovoy. La position de l'entrée du parking en retrait de la voie permet de générer une zone tampon afin de ne pas gêner la circulation et d'assurer la sécurité.

Les accès piétons au hall et au local commercial se situent également sur la rue Pierre Bérégovoy.
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 techniques, disposés au RDC (pour répondre aux contraintes de PPRI), sont situés sur rue pour l'accès par les concessionnaires. Le lot est relié aux différents réseaux : eau potable, assainissement, eaux pluviales, HTA, RCU et Télécommunications.

Voir plan de réseaux

3. Traitement des constructions, clôtures et aménagement du terrain

ARTICLE 11 - ZONE UE – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Dans le secteur UEe : Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Conçues et traitées avec simplicité, elles auront une hauteur totale maximale de 1.80 m. A barreaudages ou ajourées sur les 4/5ème au moins de leur superficie, elles devront permettre d'entretenir des transparences et des perméabilités dans les terrains. Les clôtures seront doublées d'une haie arbustive, de 70cm minimum de profondeur.
Les limites de propriétés du PCDV

OUEST situées aux abords du lot 9 respecteront ces dispositions.

Cf Notice Paysagère

4. Implantation, organisation, composition volumes et hauteurs

La volumétrie de l'opération et l'implantation du projet seront conformes au secteur plan masse annexé au règlement du PLU ainsi qu'au plan d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur BIC.

L'objectif est de permettre la mise en œuvre de transitions entre les gabarits des bâtis du futur projet et ceux des bâtis environnants existants (angle des rues P. Bérégovoy et Jeanne d'Asnières) et à venir (passage des chasses - ZAC du Bac d'Asnières), afin d'intégrer soigneusement le projet à son environnement.

Le travail des hauteurs et des volumes en gradin permet l'accroche avec les bâtiments voisins (lot 7), tout en dégageant des vues par une mise à distance progressive.

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

Dans le secteur UEe, les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement, conformément aux implantations définies au secteur de plan masse n°1 (Voir ANNEXES au règlement). Toutefois, dès le deuxième niveau des saillies telles que bandeau, auvent, protection solaire, balcon, oriel, autres accessoires de façade, sont possibles.

Les bâtiments seront donc implantés en recul des futurs alignements.
Ces retraits permettront la conservation ou le remplacement des principes d'alignements d'arbres sur le domaine public ainsi qu'une végétalisation de ces marges de recul.

Situé à l'angle de 2 rues, le lot 9 sera édifié en recul de 3 m le long de la rue Pierre Bérégovoy et en recul de 5 m au niveau de la placette à l'angle, puis de nouveau 3 m sur le Passage des Chasses.

Le bâtiment sera à R+5 avec un niveau de couronnement pour descendre en gradins à R+4 sur le pignon de la rue Pierre Bérégovoy et à R+5 sur le pignon du Passage des Chasses, en cohérence avec le futur projet.
L'implantation face au lot 7 permet de générer un cœur d'ilot. Sur sa façade SUD-EST, la distance avec le lot 7 est amenée à 12m au point le plus proche.

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

Dans le secteur UEe, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (L= H/2), avec un mi¬nimum de 6 mètres.

Les limites séparatives du PCDV OUEST sur le lot 9 sont constituées au SUD-EST par le lot 7 et au NORD-EST par la parcelle 16 section ON.
Le bâtiment respectera cette distance de L=H/2 par rapport aux limites sépa¬ratives.

Une clôture intégrée au traitement des espaces paysagers viendra délimitée chaque lot.

ARTICLE 9 - ZONE UE – EMPRISE

Dans le secteur UEe pour le PCVD OUEST, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50 % de la superficie du terrain.
Concernant l'emprise autorisée par les règles du PPRI, elle sera calculée à l'échelle de l'opération.
L'emprise du lot 9 sera de 764m² dans le respect du PLU.
Son emprise au sol au sens du PPRI doit être apprécié en cumul avec l'emprise des autres lots et rapporté l'ensemble de l'opération, soit une surface de 1 443 m².

Voir PC 4 générale du PCVD OUEST

Enfin, et conformément au règlement de Prévention des Risques d'Inondation, la totalité du plancher du rez-de-chaussée du projet sera située au-dessus de la côté casier : soit +30.45 NGF ; Le niveau d'entrée du hall sera inondable sur une surface inférieure à 30m² afin d'assurer une accessibilité PMR de plain-pied depuis la rue Pierre Bérégovoy.
De même, l'ensemble des locaux techniques nécessaires aux logements seront situés au RDC et au-dessus de la côte casier.

Le sous-sol est inondable.

ARTICLE 10 - ZONE UE – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UEe : La hauteur maximale des constructions est limitée à 26 mètres avec une tolérance de 1m supplémentaire pour des édicules techniques. Par ailleurs, les dispositifs nécessaires à une économie d'énergie ou à la production d'une énergie renouvelable (éoliennes, panneaux solaires ou toitures végétalisées, …) peuvent s'inscrire

au-delà de la hauteur plafond, dans la limite de 2 mètres et sous réserve d'une harmonisation avec l'ensemble de la construction et avec le milieu bâti environnant.

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

Le long de la rue Pierre Bérégovoy ainsi qu'à l'angle avec le passage des Chasses, le bâtiment sera à R+5 avec un niveau en retrait formant un couronnemeny, à une hauteur maximum de 26 m, avec le dernier niveau en retrait

ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Conformément au règlement de Prévention des Risques d'Inondation, la totalité du plancher du rez-de-chaussée sera si¬tué à +30.45 NGF, au-dessus de la côté casier de +30.05 NGF.
L'ensemble du projet regroupe 52 logements, répartis sur 1 hall, desservant 1 cage d'escalier. Le bâtiment sera constitué de 1 cage d'escalier et ascenseur classé en 3ème famille B.

Les règles de sécurité incendie ainsi que les normes d'accessibilité seront respectées.

Voir annexes

5. Aspect extérieur et matériaux

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

Les façades seront habillées de pierre teinte claire selon un calepinage défini, marqué par des bandeaux légèrement saillants pour souligner les horizontales tous les deux niveaux. Pour générer des aspects de double hauteur et une verticalité au bâtiment par séquence, une tôle métallique vient encadrer certaines menuiseries. Les menuiseries ont un aspect aluminium.

Le projet présente des garde-corps en serrurerie au droit des balcons, terrasses et certaines menuiseries. Tous les éléments en serrurerie présenteront un aspect aluminium comme les menuiseries extérieures (garde-corps, portes locaux annexes, EP …) afin d'assurer une harmonie visuelle et architecturale de la façade.

Les toitures terrasses des derniers niveaux seront majoritairement accessibles et recevront un traitement paysagé (jardinières + plantations). Les roof top de certains logements seront quant à eux végétalisés par des jardinières qui participeront à intimiser ces espaces.

Le reste des parties techniques seront gravillonnées. Les éléments techniques seront traités afin de limiter leur éventuel impact visuel dès lors qu'ils s'inscrivent au-delà de la hauteur plafond, dans la limite de 2 m (PLU). 50% des toitures terrasses hormis emprises techniques, seront végétalisées. Le substrat devra représenter une épaisseur d'au moins 30 cm sur 70% de la surface végétalisée (PLU).

Une attention toute particulière sera portée sur le choix des matériaux et la qualité des pierres, matériaux majoritairement utilisés sur le projet (présente sur toutes les façades).

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. Au-delà du deuxième niveau, des balcons en saillie de 1.50m sont disposés au niveau du corps principal.

Clôtures

Les clôtures sont traitées en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Conçues et traitées avec simplicité, elles ont une hauteur totale maximale de 1.80m. Ajourées sur les 4/5ème au moins 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.

6. Accès et stationnements, locaux vélos, locaux encombtrants et divers

Accès piétons au terrain :

Un hall traversant situé rue Pierre Bérégovoy permet de desservir la cage d'escalier et l'ascenseur ainsi que les logements situés en rez-de-chaussée, offrant une percée visuelle sur le jardin en cœur d'îlot. Tous les locaux annexes et locaux techniques sont au-dessus de la côte casier de +30.05 NGF soit (NGF 30.45).

Par ailleurs, un cheminement situé le long du Passage des Chasses, accessible depuis un portillon situé rue P. Bérégovoy permet l'accès au jardin, en limite de la placette à l'angle du bâtiment.

Accès au parc de stationnement :

La rue Pierre Bérégovoy est une voie à double sens de circulation permettant la desserte du lot 9, ainsi que l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de la protection civile si nécessaire.

L'accès au parc de stationnement depuis la rue s'effectuera à l'extrémité NORD-EST du terrain, permettant ainsi d'assurer la sécurité tant des futurs rési¬dents, que des automobilistes emprun¬tant la rue Bérégovoy.

De plus, tous les équipements nécessaires à son bon fonctionnement et afin d'assurer la sécurité des usagers seront mis en place (porte de parking motorisée en pied de rampe, feux de circulation si besoin…).

Le parc de stationnement respectera la norme des parkings en vigueur et sera en relation avec chacune des circula¬tions 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 32 places minimum pour 52 logements.
Le projet comprendra 35 places sur 1

niveau de sous-sol.
Conformément au PPRI, ce niveau sera inondable.

Dimensionnement des locaux vélos :

Des locaux vélos communs pour sont prévus au rez-de-chaussée ainsi qu'en sous-sol.

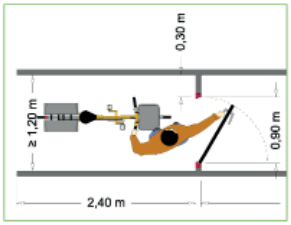


Figure 1 : Passage de porte en accès frontal, en poussant

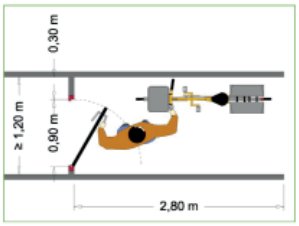


Figure 2 : Passage de porte en accès frontal, en tirant

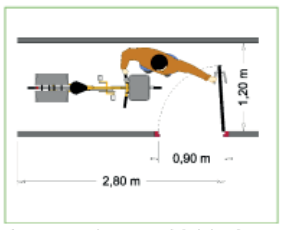


Figure 3 : Passage de porte en accès latéral, en tirant

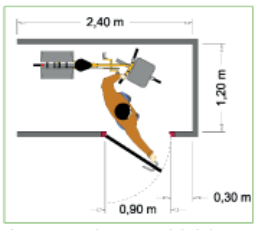


Figure 4 : Passage de porte en accès latéral, en poussa

D'après l'article 12.6 du règlement du PLU, le dimensionnement des locaux reprendra le code de la construction et de l'habitation soit 0.75 m² pour les studios et 2 pièces et 1.5 m² à partir du 3 pièces soit un total de 175m².

Rez-de-chaussée : 42.42m²
Sous-sol : 117.32m²

Soit 159.74 m² réalisés.

Voir tableau annexe

Locaux Ordures Ménagères :

Les OM seront collectées par des bornes enterrées extérieures. Un local encombrant est prévu au rez-de-chaussée.

Voir tableau annexe

7. Traitement des espaces libres et végétalisés, emprise au sol

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

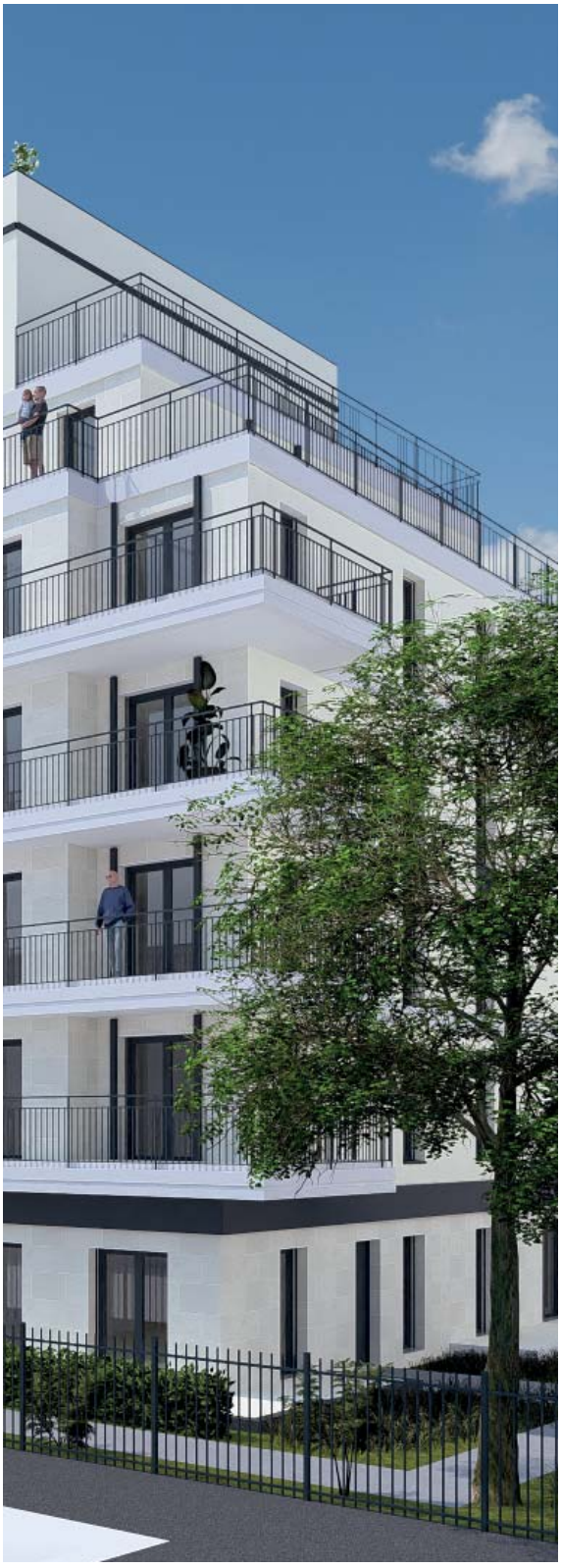
Dans le secteur UEe, 25% de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre. La plantation d'un arbre de haute tige est requise pour 75m² d'espace vert à minima. Les toitures terrasses seront végétalisées à hauteur de 50% (hors emprises techniques).

Les toitures terrasses inaccessibles seront végétalisées à hauteur minimum de 80%, hors emprises techniques.

Voir PCANX9_4

Ces toitures présenteront une épaisseur d'au moins 30cm de terre végétale.

Voir notice paysagère



ARTICLE 9 - ZONE UE – EMPRISE

Dans le secteur UEe pour le PCVD OUEST, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50 % de la superficie du terrain.

Concernant l'emprise autorisée par les règles du PPRI, elle sera calculée à l'échelle de l'opération.
L'emprise du lot 9 sera de 764 m² dans le respect du PLU.

Son emprise au sol au sens du PPRI doit être apprécié en cumul avec l'emprise des autres lots et rapporté l'ensemble de l'opération, soit une surface de 1 443 m².

La surface du terrain du lot 9 est de 1817m². L'espace de pleine terre est de 359m².
En cœur d'ilot, le projet développera un espace paysager intérieur amplifiant la volonté de créer un quartier largement végétalisé. C'est dans cet espace que sera localisée la pleine terre.