

Projet :

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS COLLECTIFS

PCVD EST - 30 Rue Pierre Bérégovoy 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

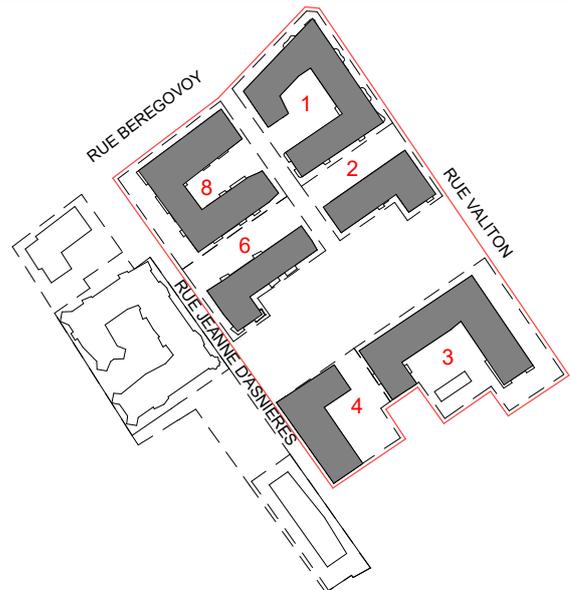
81 Rue Marcadet
75018 PARIS
Tél: +33 1 42 59 53 64

Paysagiste :

WALD

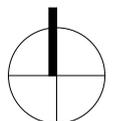
22 rue de Chabrol
75010 PARIS

Snøhetta 
SNOHETTA STUDIO PARIS
SAS d'Architecture au capital de 25.000€
Ordre des Architectes d'Ile-de-France S19558
SIREN 834 17 627 010 000
23 rue de Kéhalo - 75004 Paris, France
+33 1 84 79 78 60



Titre :

PCVD EST - NOTICE ARCHITECTURALE GLOBALE



Phase	N° Pièces cerfa	Emetteur	Ind
PC	PC4__0	SNO	A

Date :
mai 2024

Echelle :

NOTICE ARCHITECTURALE

PCVD EST

SOMMAIRE

A / État initial du terrain et de ses abords	p.4
B / Le parti urbain et paysager de l'OAP secteur BIC	p.6
1. Contexte et enjeux	p.6
2. Un quartier convivial offert aux habitants	p.6
3. Orientations programmatiques	p.8
4. Traitement des constructions, matériaux, et respect de la cohérence architecturale du quartier	p.10
5. Orientations paysagères et composition urbaine	p.12
6. Nature en ville et qualité environnementale	p.14

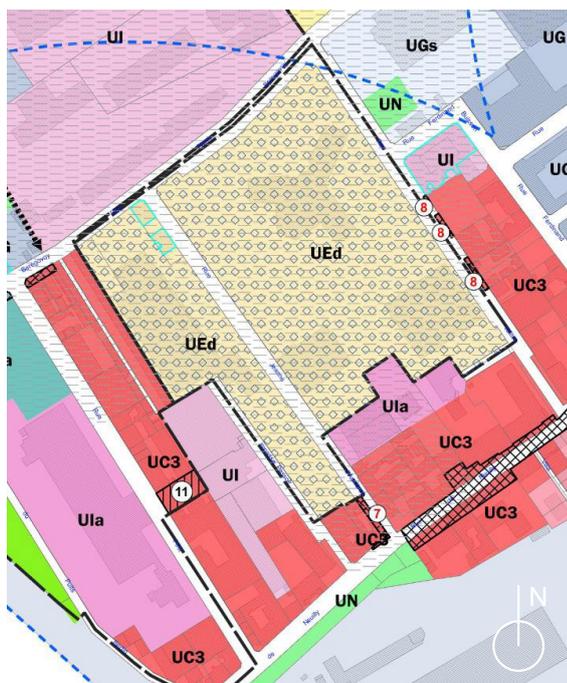
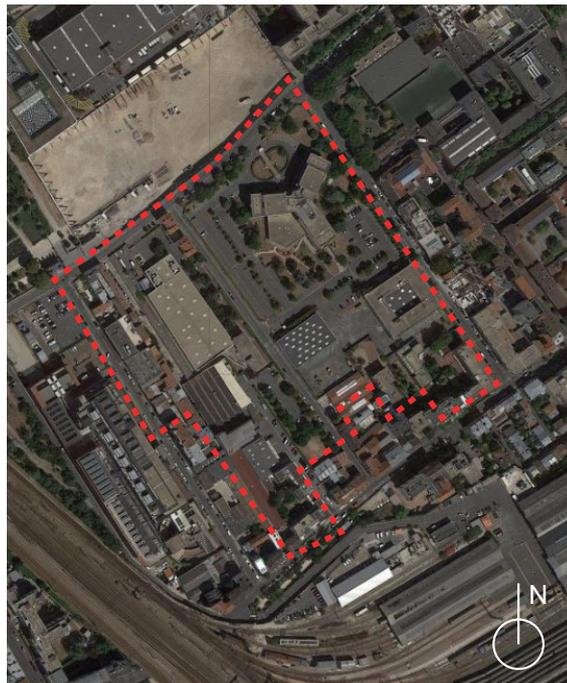
A / État initial du terrain et de ses abords

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».



B / Le parti urbain et paysager de l'OAP secteur BIC PCVD EST

1 - Contexte, enjeux

Le secteur « BIC », entre les rues Pierre Beregovoy, Valiton et Jeanne D'Asnières, est à proximité directe d'un quartier en plein renouvellement, la ZAC de l'éco-quartier du Bac d'Asnières. L'environnement du secteur est caractérisé par des constructions avec une architecture plutôt hétérogène : des formes héritées de type faubourg au sud, notamment rue de Neuilly, des grands ensembles rue Pierre Beregovoy, et une architecture récente construite au gré des opportunités foncières, rue Valiton, ou rue de Neuilly.

Le site est également entouré et occupé par plusieurs bâtiments remarquables protégés au titre de l'ancien article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

- 25-27 rue Jeanne d'Asnières, au sein du site de l'OAP, l'enjeu sera de conserver et intégrer ces deux bâtiments dans le projet d'ensemble.
- 21/23/25 rue Ferdinand Buisson, 26/28 rue Valiton.
- Pavillon du régisseur, Rue Pierre Bérégovoy, au sein du Parc des Impressionnistes.

Le site d'une surface de près de 4 hectares était occupé par l'entreprise BIC. Il est composé d'un grand immeuble de bureaux sur la parcelle principale, et de lieux de stockage, de bureaux et stationnement sur les autres parcelles.

Il s'agit actuellement d'un site monofonctionnel dédié uniquement à de l'activité économique.

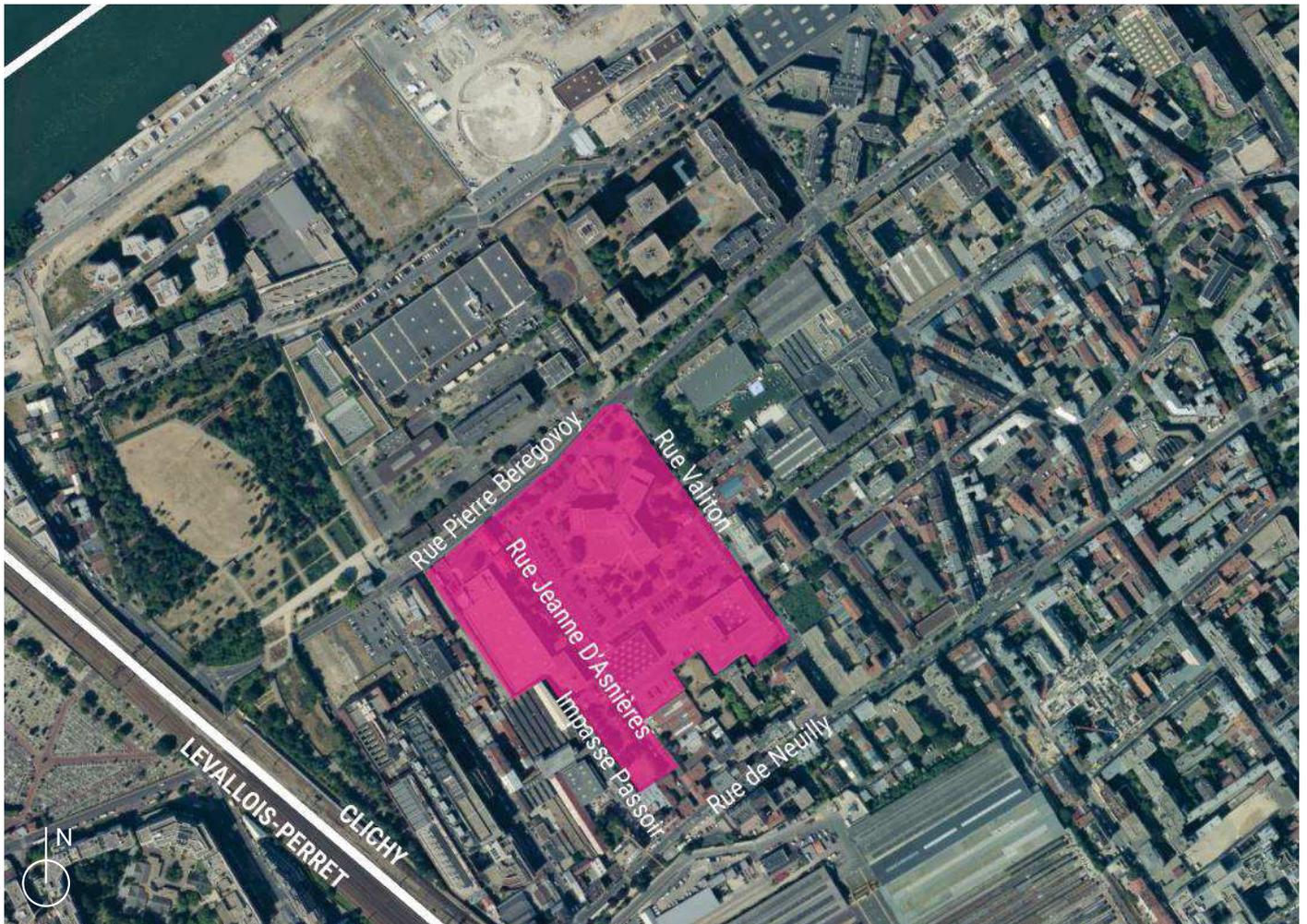
La parcelle N094, constitue une vaste enclave, à l'échelle d'un secteur composé plutôt de parcelles moyennes ou de petites tailles, voire une barrière entre les rues Valiton et Jeanne d'Asnières. L'enjeu est donc, dans le cadre de son réaménagement, de désenclaver ce site pour lui permettre de mieux s'intégrer dans le fonctionnement du quartier, autrefois industriel mais actuellement en plein renouvellement urbain, et d'y prévoir une plus grande mixité fonctionnelle.

2 - Un quartier convivial offert aux habitants

Le nouveau quartier «BIC» conjugue habitat, commerces de proximité et espaces paysagers qualitatifs.

Au cœur de cette initiative, une vision novatrice prend forme, centrée sur la création d'un grand parc pour les résidents et les habitants du quartier.

L'ancien site de BIC se transforme en un parc de 6000 m² bordé de logements et commerces, offrant un espace vert généreux et traversable. Ce parc devient un élément central du quartier, renforçant la trame verte de la ville de Clichy et s'inté-



Vue aérienne montrant le secteur BIC



- Traversée piétonne
 - Percées visuelles
 - Coeur de quartier
 - Mise à distance des façades sur rue
 - RdC actif
 - Epandage progressif
 - Alignement d'arbres
- Schéma de principe**

grant harmonieusement avec le parc des Impressionnistes. Une sente piétonne, aménagée et accessible à tous, relie ces deux espaces verts, favorisant ainsi la mobilité douce et la connexion entre les quartiers.

L'insertion des nouveaux bâtiments prend en compte l'environnement urbain existant. Les hauteurs et les implantations des bâtiments le long des rues Valiton et Jeanne d'Asnières sont soigneusement étudiées, avec des reculs variant entre 3 et 5 mètres. Cette disposition permet de préserver l'harmonie visuelle et de maintenir une transition douce avec les bâtiments voisins, notamment ceux classés d'intérêt patrimonial. De plus, un effort particulier est déployé pour conserver et renforcer les alignements d'arbres existants, contribuant ainsi à la qualité esthétique et environnementale du quartier.

Les bâtiments, conçus avec une attention particulière à leur impact visuel et environnemental, sont différenciés en fonction de leur emplacement. Ainsi, les bâtiments situés du côté de Bérégovoy présentent des hauteurs plus marquées, tandis que ceux du côté sud adoptent des hauteurs légèrement moins élevées, favorisant ainsi une intégration harmonieuse avec le paysage urbain environnant.

3 - Orientations programmatiques

Le site étant aujourd'hui dédié au développement économique, l'ambition de ce projet est de renforcer la mixité urbaine et paysagère du quartier. La mixité de programmes répond aux besoins d'animation du secteur, de renouvellement de l'offre d'équipements/services/commerces et de nouveaux logements.

Ainsi, l'opération pourra accueillir :

- un grand parc de 6000 m² structurant.
- des logements.
- Des locaux commerciaux en lien avec le parc.

Le projet veillera à désenclaver le site et permettre son intégration dans le quartier. Le coeur de quartier sera matérialisé par le grand parc central. Ce coeur de quartier constituera alors une véritable respiration et s'accompagnera de programmes de commerces / restaurants, notamment en RDC du lot 4 et au sein même du parc. Nous précisons que les commerces seront livrés coque brut, fluides et réseaux en attente pour le futur preneur.

Il sera précisé que les surfaces commerciales ne proposeront pas une surface de vente de commerce de détail supérieure ou égale au seuil de 1.000 m², au sens de l'article L.752-1 du code de commerce.

Vue de la façade Sud du lot 6 depuis le parc central



Le caractère vert du site sera encore amplifié par une présence végétale importante et des aménagements paysagers soignés sur les venelles nouvellement créées et les coeurs d'îlots. La majorité des programmes sera agrémentée d'espaces extérieurs végétalisés.

Aujourd'hui isolé du fonctionnement urbain, du fait de sa monofonctionnalité, le site a vocation à être désenclavé et raccroché à son environnement, avec la création d'un grand parc transversal et d'une sente piétonne les rues Valiton et Jeanne d'Asnières.

Le parc et la sente piétonne intégreront des principes de circulations pour les modes actifs (piétons et vélo), ainsi que des alignements d'arbres.

Les accès parkings se feront depuis les rues existantes, à savoir rue Valiton (lots 1, 2 et 3), rue Jeanne d'Asnières (lot 4, 6 et 8). L'accès au parc de stationnement de type habitation se fait depuis la rue Valiton. Une première rampe de 5% sur 5 mètres est aménagée afin d'assurer la sécurité des piétons et des automobilistes qui emprunte la rue.

L'ensemble des places de stationnement véhicule en sous-sol sera prééquipé de mesures conservatoires permettant l'électrification des emplacements.

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. Nous précisons que l'intégralité des locaux vélos seront équipés de supports racks vélos.

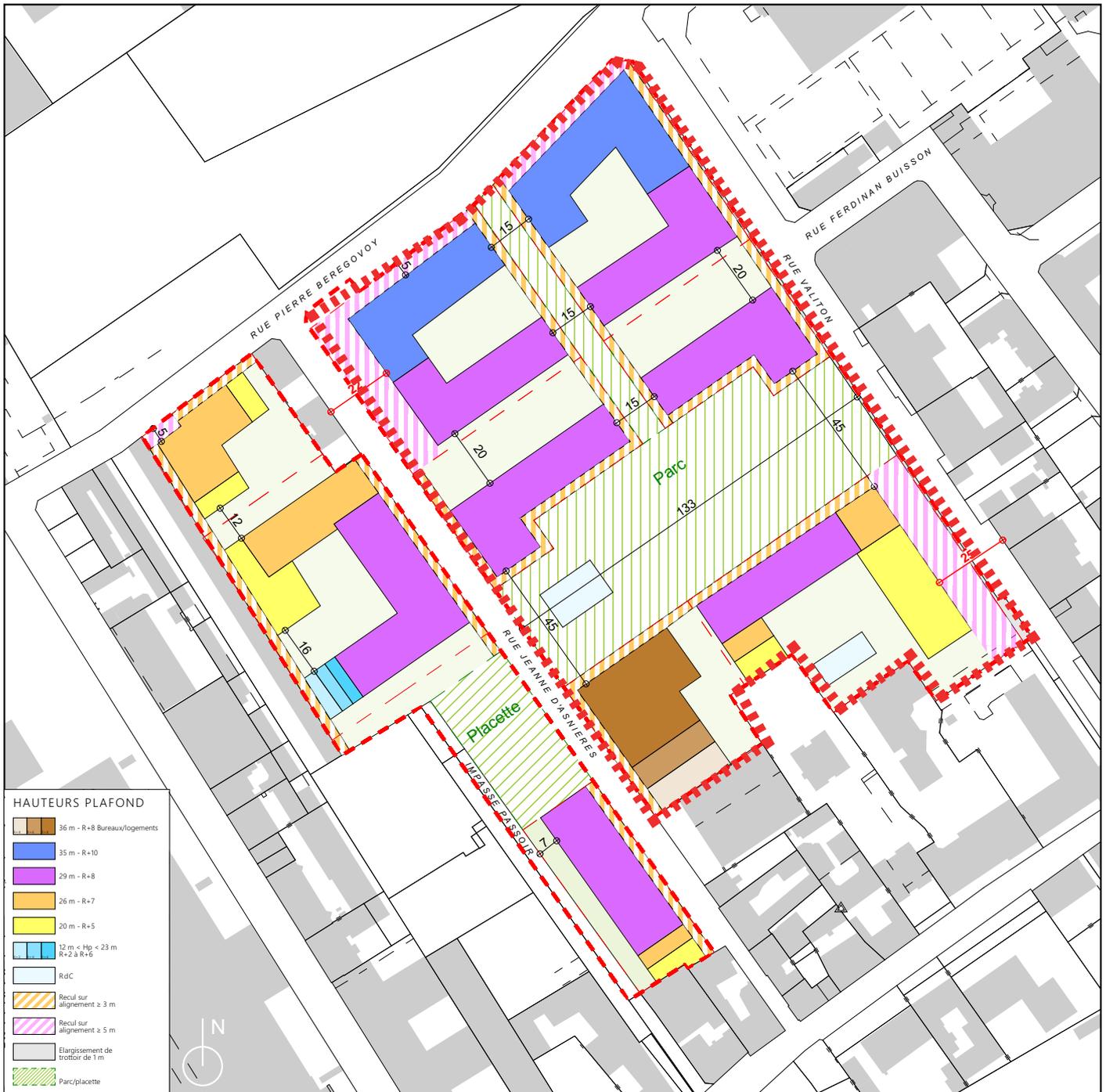
Concernant la gestion des Ordures ménagères, des approches différenciées seront prévues par lots. Chacune de ces approches est en accord avec les demandes du concessionnaire.

Ainsi, les lot 1, 2 et 3 situés sur la rue Valiton bénéficieront d'un système de bornes collectives enterrées aux abords du lot sur rue. Ces bornes seront implantées selon le cahier des charges du concessionnaire.

Les lots 4, 6 et 8 situés sur la rue Jeanne d'Asnières, bénéficieront de locaux ordures ménagères dédiés, selon les dimensions préconisées par le concessionnaire et les exigences fixées par le PLU.

4 - Traitement des constructions, matériaux, et respect de la cohérence architecturale du quartier

Ce nouveau projet de logement à Clichy s'inscrit dans une continuité architectu-



Plan des hauteurs



L'immeuble Black, situé en face des lot 1 et 8, est une opération de grande échelle à laquelle répondent les lots situés rue Pierre Bérégozovoy : les lots 1 et 8.



La présence de nombreux immeubles en pierre sur la commune, et notamment celui-ci situé rue Pierre Bérégozovoy, a guidé le choix de nos matérialités vers une forte présence de la pierre en façade.



La présence de nombreux immeubles en briques, et notamment celui-ci situé rue Valiton, a inspiré la matérialité du projet, notamment la façade en brique du lot 1 situé à l'intersection de la rue Valiton et de la rue Pierre Bérégozovoy.



Nous avons associé notre écriture architecturale avec les projets récents du secteur, en reprenant des principes d'épannelage ou encore la présence de balcons généreux, s'intégrant avec un langage de courbe en façade.

rale avec son contexte urbain, tout en affirmant sa propre identité.

Grâce à un dialogue subtil avec les bâtiments voisins, notamment par la reprise de leurs matérialités (pierre de couleur claire, brique) et une attention particulière portée à l'épannelage volumétrique, le projet de logements du secteur BIC contribue à la création d'un cadre de vie fortement ancré dans l'identité locale de la ville.

Enfin, le projet engage également un dialogue subtil avec les constructions ré-

cement construites, à proximité du site, notamment celles situées à proximité de la Seine. : volumétrie en R+10, balcons et espaces extérieurs généreux pour chaque logement, expression de façade en pierre de couleur claire.

5 - Orientations paysagères et composition urbaine

L'implantation des bâtiments se fera en recul des voies pour permettre la conservation ou le remplacement des principes d'alignements d'arbres notamment le long des rues Pierre Bérégozovoy et Vali-

Vue aérienne du nouveau quartier BIC



ton, et une végétalisation des marges de recul.

Des principes de porches et de failles entre les bâtiments des différents îlots seront mis en oeuvre afin de créer des percées visuelles significatives depuis l'espace public en direction des coeurs d'îlots végétalisés.

Les derniers niveaux seront paysagés et traités en retrait afin de ménager les transitions avec l'environnement urbain existant et de valoriser les coeurs d'îlots et/ou l'espace public.

Le projet veillera à préserver les bâtiments sis 25/27 rue Jeanne d'Asnières, situés à l'entrée de la rue Jeanne d'Asnières, au nord du périmètre.

6 - Nature en ville et qualité environnementale

Dans un souci de développement durable, la mise en place de différents principes sera également recherchée.

Les alignements d'arbres existants seront maintenus ou remplacés et la végétalisation renforcée au sein des coeurs d'îlots et des marges de recul.

Un système d'espace verts et de loisirs viendra agrémenter le site :

- Un grand parc de 6000 m² connecté à l'équipement et confortant le coeur de quartier.
- Des venelles végétalisées permettant de créer des perméabilités physiques et visuelles.
- des coeurs d'îlots plantés et perméables.

Les fosses et les épaisseurs de terre végétale seront suffisantes pour assurer la

pérennité des plantations. Le choix des espèces et la densité végétale participeront à l'enrichissement du biotope de l'îlot.

Les essences seront de préférence natives et indigènes du bassin parisien évitant totalement les espèces invasives connues. Conformément au règlement de PLU en vigueur; la végétalisation des toitures terrasses sera généralisée en dehors des toitures terrasses privées réalisées en dalles sur plots et des toitures terrasses techniques.

Les principes architecturaux et techniques retenus iront également dans le sens de la préservation de l'environnement et dans un objectif de développement durable et soutenable :

- les matériaux seront qualitatifs et pérennes (pierre en façade notamment).
- les matériaux s'harmoniseront avec la nature et la végétation et limiteront l'effet de réflexion au regard de l'avifaune notamment (verre miroir limité, éblouissement réduit ...).
- le projet pourra être raccordé au réseau de chaleur.
- _ le projet respectera le règlement assainissement départementale.
- Les coeurs d'îlots contribueront à la gestion des eaux pluviales par des aménagements adaptés permettant le stockage voire l'infiltration en fonction des possibilités techniques et sanitaires.

De plus, les parkings souterrains pourront être inondables, en cohérence avec les prescriptions du PPRI des Hauts de Seine.

Les voies et sentes développeront un système d'éclairage visant à limiter la pollution lumineuse la nuit.

Vue du coeur d'îlot végétalisé du lot 1, avec au premier plan la traversée piétonne reliant la rue Pierre Bérégovoy au parc central

