

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

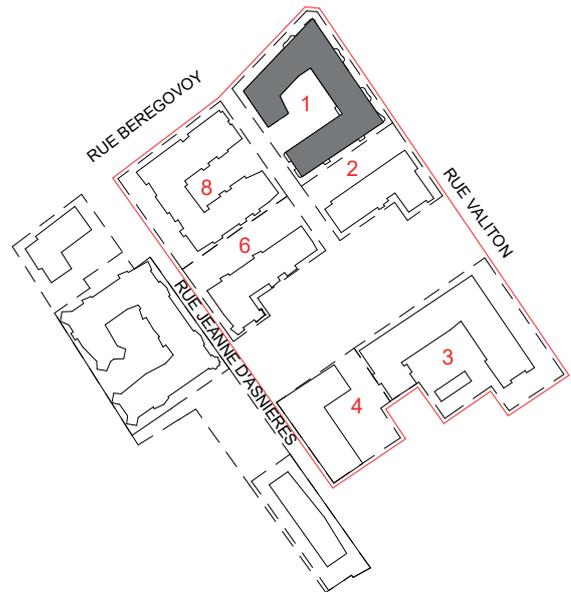
81 Rue Marcadet
75018 PARIS
Tél : +33 1 42 59 53 64

Paysagiste :

WALD

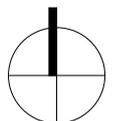
22 rue de Chabrol
75010 PARIS

Snøhetta 
SNOHETTA STUDIO PARIS
SAS d'Architecture au capital de 25.000€
Ordre des Architectes d'Ile-de-France S19558
SIREN 834 147 627 010 000
23 rue de Renard - 75004 Paris, France
+33 1 84 79 78 60



Titre :

PCVD EST - NOTICE ARCHITECTURALE LOT 1



Phase	N° Pièces cerfa	Emetteur	Ind	Date :
PC	PC4__1	SNO	0	Oct 2024

Echelle :



NOTICE ARCHITECTURALE

LOT 1 - PARCELLE N°0N-0094

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.14
5. Aspect extérieur et matériaux	p.14
6. Accès et stationnements	p.18
7. Espaces libres et végétalisés	p.19



NOTICE ARCHITECTURALE

LOT 1 - PARCELLE N°0N-0094

COURBES ET ENVELOPPES
Parti architectural

Situé à l'intersection de la rue Pierre Bérégovoy et de la rue Valiton, le projet s'inscrit en proue de l'opération.

Le bâtiment se compose sous une forme en U ouvert sur le jardin intérieur de coeur d'îlot paysager. D'une hauteur de dix étages en son plus haut point, sa typologie est constituée de trois parties: un rez-de-chaussée et premier niveau traité en socle, un corps principal sur 6 niveaux et un couronnement où trouvent place les programmes de logements en duplex notamment.

Le traitement de l'angle se distingue par ses lignes souples et accueillantes qui invitent à découvrir ce nouveau pan de quartier. Les retraits successifs des trois niveaux de couronnement renforcent la perception d'un projet à taille humaine alors que les terrasses offrent une grande qualité d'usage. De généreuses failles en retrait séquent le bâtiment dans sa longueur pour retrouver des formes urbaines qui s'inscrivent dans l'échelle du quartier. Sur la rue Valiton un porche généreux sur deux niveaux permet l'accès au coeur d'îlot et offre des perméabilités visuelles avec le paysage créé.

La compacité des volumes a également été recherchée dans la conception de ce lot. La compacité 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.

Le couronnement sur deux ou trois niveaux en retrait est traité de manière unitaire en enduit clair. Sa typologie fait référence à la composition classique des bâtiments Hausmanniens dont les toitures s'ornent souvent de rotondes ou de toits-dômes aux angles marquants. Le corps principal en parements brique 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

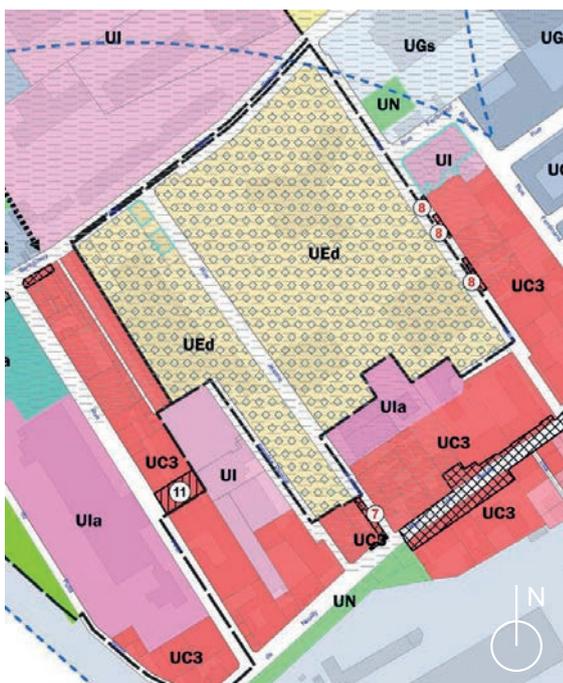
Le terrain existant est composé de deux vastes parcelles, de part et d'autre de la rue Jeanne d'Asnières, d'une surface d'environ 4ha, occupées jusqu'alors par le siège de la société BIC qui déménage dans des locaux neufs situés Porte de Clichy.

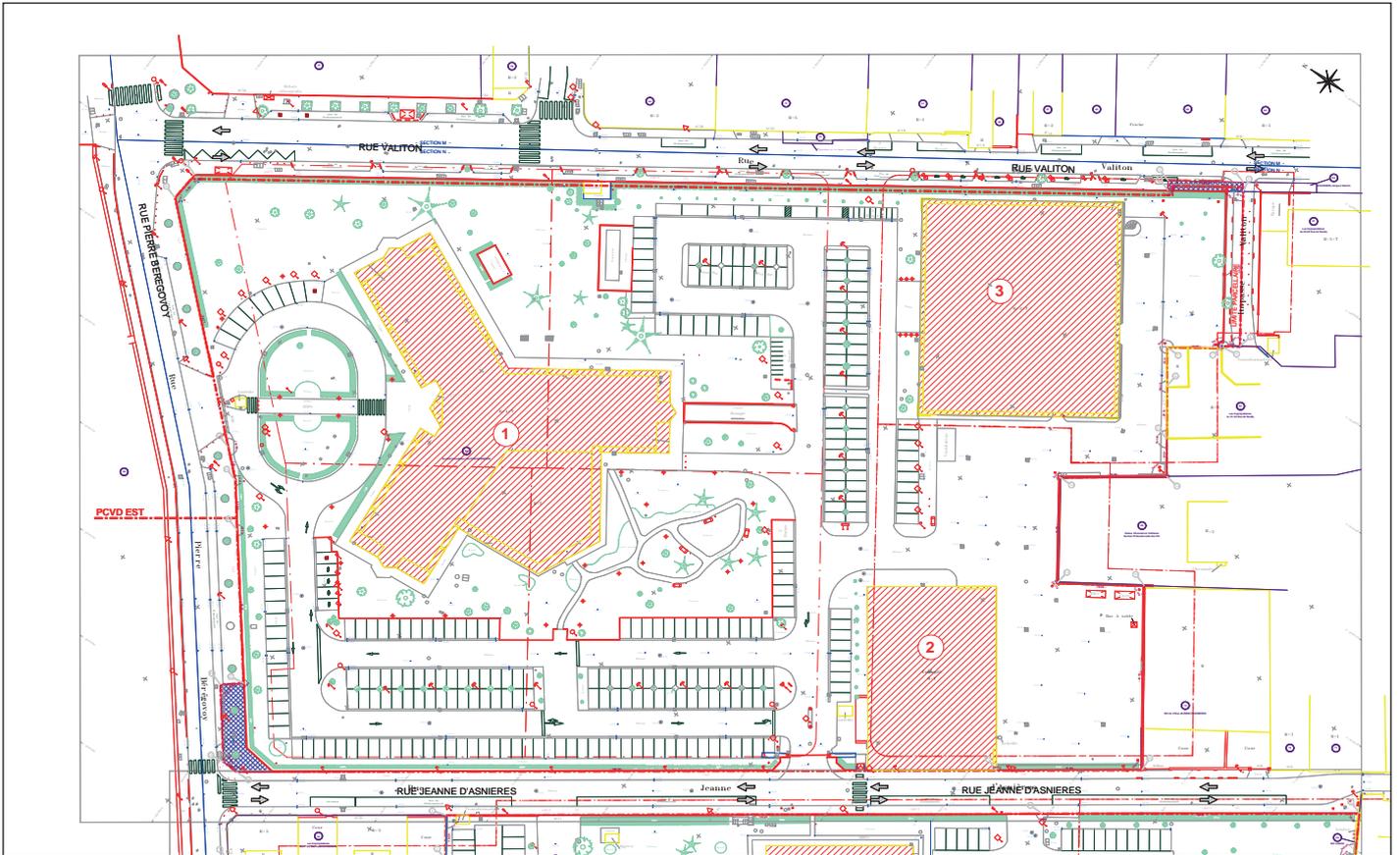
A l'heure actuelle, la plus grande des deux parcelles accueille un vaste parking, des espaces paysagers et trois bâtiments, dont un bâtiment de bureaux. Des espaces plantés localisés à l'angle des rues Valiton et de la rue Pierre Bérégovoy ont été identifiés. Le projet préservera dans sa composition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



Afin de pouvoir créer un quartier mixte de logements 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 217 logements

PLU : Zone UEe

Programme

Le lot 1 se situe à l'angle de la rue Pierre Bérégovoy et de la rue Valiton. Il est bordé au Sud par le lot 2, à l'Ouest par la sente piétonne et le lot 8.

La surface du terrain d'assiette du lot 1 est de 4018.94 m².

La présente demande de permis de construire concerne la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 217 logements en accession pour une surface de plancher de 14 927 m².

Programme complété par 2 niveaux de sous-sol comprenant 151 places de stationnement dont 8 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 EST.

Cet espace sera clôturé et inaccessible au public. Un portillon d'accès réservé aux résidents sera prévu rue Valiton 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 situé sur la rue Bérégovoy et à l'angle Bérégovoy / Valiton.

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 EST), ainsi qu'au plan d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur BIC.

- Emprise de la construction au sens du PLU : 2173 m²

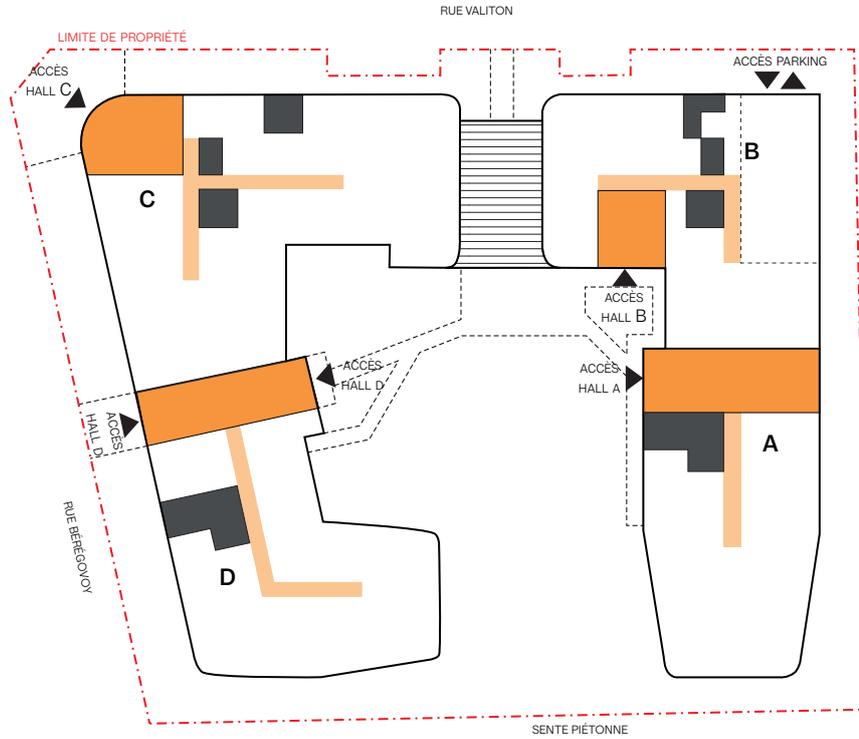
- Emprise de la construction au sens du PPRI (déduction du porche double hauteur): 1928m²

- 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

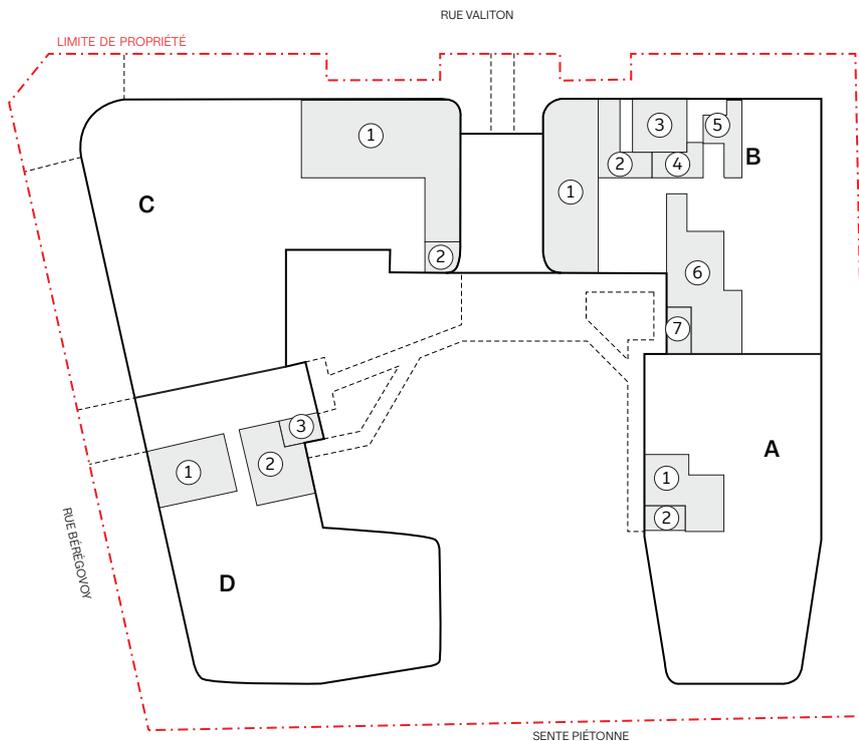
ARTICLE 4 - ZONE UE – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL



NOMBRE D'APARTEMENT
 - CAGE A : 37
 - CAGE B : 46
 - CAGE C : 71
 - CAGE D : 63

CIRCULATIONS HORIZONTALES
 HALL D'ENTRÉE
 CIRCULATIONS VERTICALES
 PORCHE

CAGES ET ACCÈS



CAGE A :

- ① LOCAL VÉLO : 29 M²
- ② LOCAL ENCOMBRANTS : 6 M²

CAGE B :

- ① SOUS-STATION : 65 M²
- ② LOCAL AEP : 16 M²
- ③ TRANSFO : 16 M²
- ④ LOCAL FIBRE : 9 M²
- ⑤ LOCAL TGBT : 12 M²

- ⑥ LOCAL VÉLO : 51 M²
- ⑦ LOCAL ENCOMBRANTS : 6 M²

CAGE C :

- ① LOCAL VÉLO : 103 M²
- ② LOCAL ENCOMBRANTS : 6 M²

CAGE D :

- ① LOCAL VÉLO : 30 M²
- ② LOCAL VÉLO : 27 M²
- ③ LOCAL ENCOMBRANTS : 6 M²

LOCAUX TECHNIQUES

Les accès véhicules du projet sont situées sur les voiries carrossables. L'entrée – sortie du parking en sous-sol est située sur la Rue Valiton. Les accès piétons aux halls de chaque cage de logements se situent sur la rue Valiton ainsi que sur la rue Pierre Bérégovoy.

Les logements seront desservis par 4 cages d'escaliers / ascenseurs. L'accès piéton aux halls A, B et D se fait depuis le coeur d'îlot, en passant sous le porche situé rue Valiton. La cage D bénéficie d'un accès secondaire depuis la rue Pierre Bérégovoy. Le hall C est accessible directement depuis l'espace public à l'angle des rues Pierre Bérégovoy et Valiton.

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 réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) sont conçus en souterrain. Les locaux techniques, disposés au RDC à la cote 30.45 ngf (pour répondre aux contraintes de PPRI), sont situés sur la rue Valiton pour l'accès par

les concessionnaires.

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 bornes d'apport volontaire seront réalisées à proximité du projet rue Valiton. Elles sont au nombre de 8. Ce dimensionnement répond au nombre d'habitants.

La dispositions des bornes est pensée à l'échelle de toute l'opération sur le principe de 1 borne pour 250 habitants pour les OMR et les emballages, 1 borne pour 350 habitants pour le verre. Celles-ci sont réparties de manière équilibrée entre les différents lots en fonction de leurs nombres d'habitation.

Ce lot bénéficiant d'un système de bornes enterrées collectives, il ne comporte pas de locaux OM spécifiques, mais des petits locaux encombrants facilitant le stockage temporaire de matériels destinés à être évacués ponctuellement. Ces locaux totalisent une surface de 24 m².

Ces locaux sont situés dans la partie



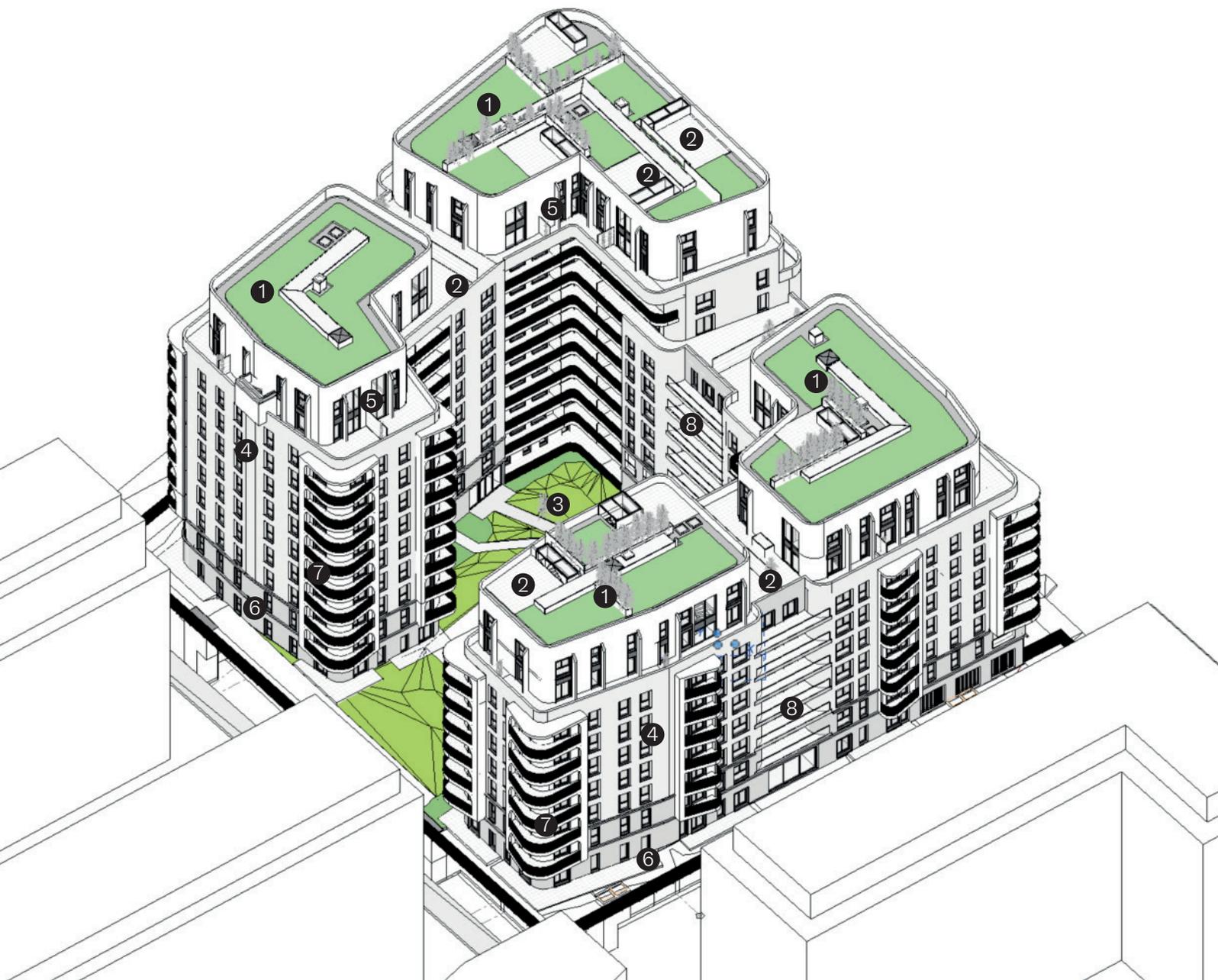
- | | |
|--|--|
|  RDC |  29 M - R+8 |
|  12 M < HP R+2 - R+6 < 23 m |  35 M - R+10 -4 |
|  20 M - R+5 |  REcul SUR ALIGNEMENT > 3M |
|  26 M - R+7 |  REcul SUR ALIGNEMENT > 5M |

HAUTEURS



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

SURFACES VÉGÉTALISÉES



- ① Toiture végétalisée
- ② Terrasse accessible
- ③ Coeur d'îlot végétalisé
- ④ Parements brique claire
- ⑤ Enduit clair
- ⑥ Béton matricé
- ⑦ Garde-corps barreaudage
- ⑧ Garde-corps vitré

Matérialité

Lot 1

Corps principal et couronnement



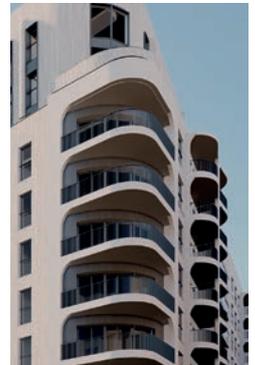
Enduit ton clair



Parements brique ton clair



Menuiseries extérieures gris anthracite



Garde-corps à barreaudage métallique gris

Socle et failles



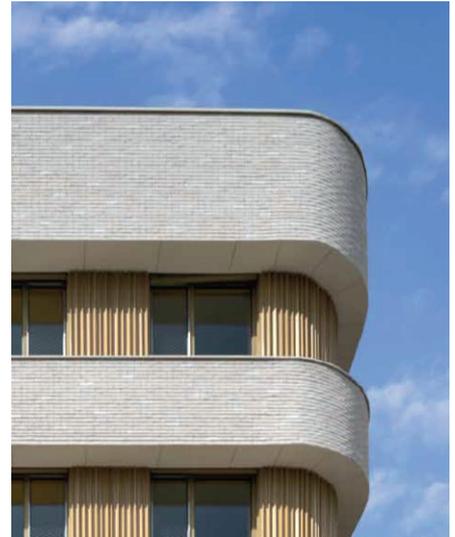
Béton matricé



Menuiseries extérieures gris anthracite



Garde-corps verre avec lisse métallique laquée grise



Exemple de brique/ ref Agora super blanc

Dimensions 210x50x22



Parement brique moulé main pose verticale

socle du bâtiment, uniformisée avec le traitement de façade en béton matricé.

Les portes situées en façade sont traitées en métal avec un motif similaire à celui du béton matricé.

Ces locaux bénéficient également d'une ventilation naturelle appropriée.

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 5 m par rapport aux emprises publiques sur la rue Pierre Bérégovoy et un retrait de 3 m sur la rue Valiton.

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.

Le bâtiment du lot 1 sera édifié à R+10 avec une hauteur maximale à l'acrotère de 33,51 mètres, soit 0.94 mètre en dessous de la hauteur maximale indiquée au titre du Plan des hauteurs (35 m). Les derniers niveaux de couronnement sont 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 rue sont conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet et reprennent le matériau parement brique dans une teinte claire.

Toutes les façades des constructions sont réalisées en matériaux de qualité, traitées de telle façon que leur finition soit pérenne dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les façades sur rue et pignons seront traitées en parement brique teinte blanche pour le corps principal, béton matricé pour le socle et parement en





enduit pour le couronnement en accord avec la teinte des parements briques du corps de bâtiment.

Les façades sur le cœur d'îlot seront traitées également en parement brique pose verticale pour le corps principal, béton matricé pour le socle, enduit pour les fonds de loggia et enduit pour les parties du couronnement en accord avec la teinte des parements briques du corps de bâtiment.

Les angles du bâtiment sont traités en arrondis depuis le socle jusqu'au corps principal et le couronnement.

Retraits

Les trois derniers niveaux, à partir du R+7 sont en retrait par rapport à l'alignement de la façade sur rue.

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 seront disposés au niveau du corps principal du bâtiment. Les garde-corps seront en barreaudage vertical gris anthracite ou en verre dans les parties de façade en creux et pour

les loggias.

Les nez de balcons seront en béton préfabriqué lasuré de couleur clair en accord avec le parement brique 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 de 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 40 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 récep-

tion (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 un relief similaire à celui 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 Valiton est une voie à double sens de circulation qui permet la desserte du lot 1, 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 Valiton. Une première rampe de 5% sur 5 mètres est aménagée afin d'assurer la sécurité des piétons et des automobilistes qui empruntent 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 130 places minimum pour 217 logements.

Le projet comprendra 151 places, sur 2 niveaux de sous-sol à l'aplomb du bâtiment, dont 8 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 65 logements type 2 pièces et 152 logements de type 3 pièces et plus. Ainsi, le nombre d'emplacements nécessaires correspond à $(1 \times 65) + (2 \times 152) = 369$ emplacements.

Ils seront répartis comme suit :

189 emplacements au RDC et 180 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 emprunté 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 120 cm 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 EST.

Toitures

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

Les toitures terrasses inaccessibles du lot 1 seront végétalisées à 100% (hors emprises techniques). Ces toitures présenteront une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale.