

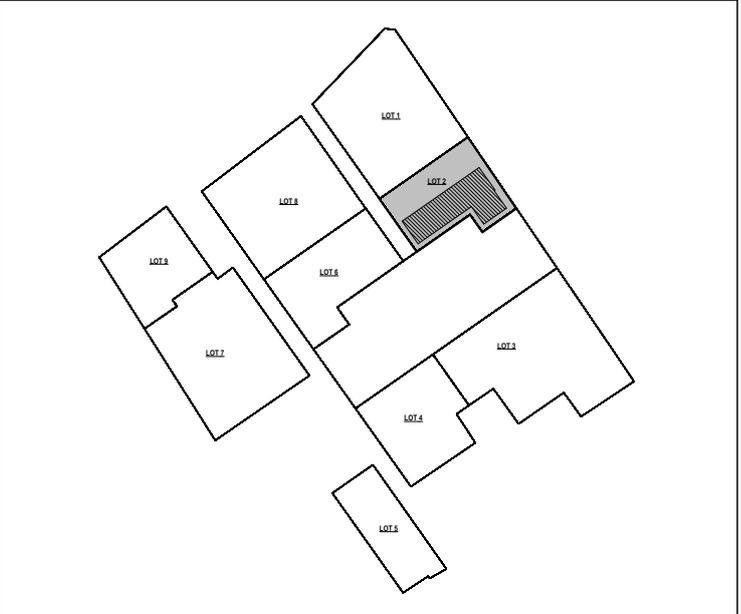


Projet :  
CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE LOGMENTS COLLECTIFS  
PCVD **PROJET D'AMÉNAGEMENT**  
Rue Pierre Bérégovoy 92110 CLICHY

Maitre d'ouvrage :  
SCCV CLICHY LOGEMENTS  
50, cours de l'île Seguin  
92100 Boulogne-Billancourt

Bureau de contrôle :  
QUALICONSULT  
1 bis rue du Petit Clamart Velisy Plus  
Bâtiment E  
78140 VELISY VILLACOUBLAY

Equipe maitrise d'oeuvre :  
Architecte : SNØHETTA  
19 rue de Cléry  
75002 PARIS  
Tél : +33 1 84 79 78 60  
Architecte : DGM & Associés  
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 :  
NOTICE ARCHITECTURALE

Phase	N° Pièces cerfa	Emetteur	Ind	Date :	Echelle :
PC	PC4_2	ARC	1	02/10/2024	



NOTICE ARCHITECTURALE

**LOT 2 - PARCELLE N°ON-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, accès et réseaux	p.8
3. Traitement des constructions, clôtures et aménagement du terrain	p.9
4. Implantation, organisation, accès, composition des volumes et hauteurs	p.11
5. Aspect extérieur et matériaux	p.13
6. Stationnements, locaux vélos, locaux OM	p.15
7. Traitement des espaces libres et végétalisés, emprise au sol	p.17



## NOTICE ARCHITECTURALE

### LOT 2 - PARCELLE N°ON-0094

## ÉLÉGANCE CLASSIQUE ET ESTHÉTIQUE MODERNE *Parti architectural*

Le projet fait partie du PCDV EST, il est situé au cœur du futur quartier, en liaison avec le parc au sud et la rue Valiton à l'est. Le bâtiment est en vis-à-vis lointain, de plus de cinquante mètres, du lot 3, de 20 mètres du lot 1 au nord et de 15 mètres du lot 6 à l'ouest. Cette situation en fait une figure principale dans le front urbain encadrant le parc.

Sa forme en L est tournée vers le parc, ce qui permet de développer un important linéaire de façade orienté sud et sud-ouest. D'une hauteur de huit niveaux sur rez-de-chaussée, le bâtiment est composé de trois strates :

- un socle en lien avec la rue, les cheminements et les jardins privatifs;
- un corps principal en lien avec le parc et les lots avoisinants;
- un couronnement en retrait de deux mètres, avec des terrasses accessibles sur les toits en lien avec le ciel et le paysage lointain.

Le petit côté du L est pensé comme un volume élevé au dessus de pilotis et s'élançant vers le parc. Ce promontoire permet de légèrement fermer le parc public pour lui conférer une forme d'introversion, tout en préservant une percée visuelle depuis la rue, sous les pilotis et vers le parc.

Largement dimensionné et bénéficiant d'une hauteur libre de six mètres, le passage sous porche permet la desserte des halls de logements tout en offrant un espace de transition entre l'intérieur et l'extérieur, à l'abri de la pluie et du soleil. Quelques arceaux de vélos pour visiteurs y sont installés. La végétation y est très présente.

L'architecture du bâtiment est pensée comme un mélange harmonieux entre l'élégance classique de l'Art Déco et une touche contemporaine. Les lignes géométriques et les formes symétriques caractéristiques de l'Art Déco sont réinterprétées avec une esthétique moderne. Les matériaux utilisés, comme le verre, le métal et la pierre, ajoutent une touche de sophistication et de durabilité à l'ensemble.

Les fenêtres sont grandes avec des encadrements en métal gris anthracite contrastant avec la couleur de la pierre. Les balcons et les terrasses offrent quant à eux des espaces extérieurs privés où les résidents peuvent profiter de vues panoramiques sur le parc et sur la ville. Ils sont disposés dans une recherche d'équilibre visuel faisant la part belle à la végétalisation grimpante qui vient comme prolonger le parc sur la façade.

## 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.

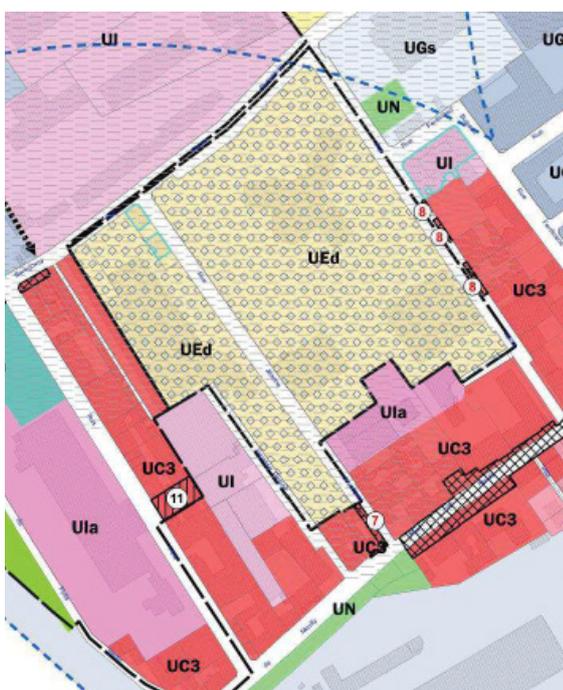
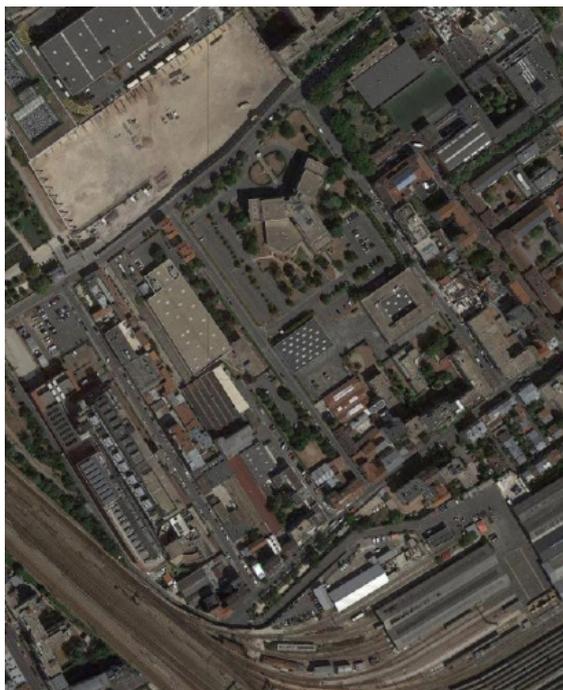
A l'heure actuelle, la plus grande des deux parcelles accueille un vaste parking, des arbres et trois bâtiments, dont un bâtiment de bureaux. Des espaces plantés localisés à l'angle des rues Valiton et de la rue Pierre Bérégovoy ont été identifiés.

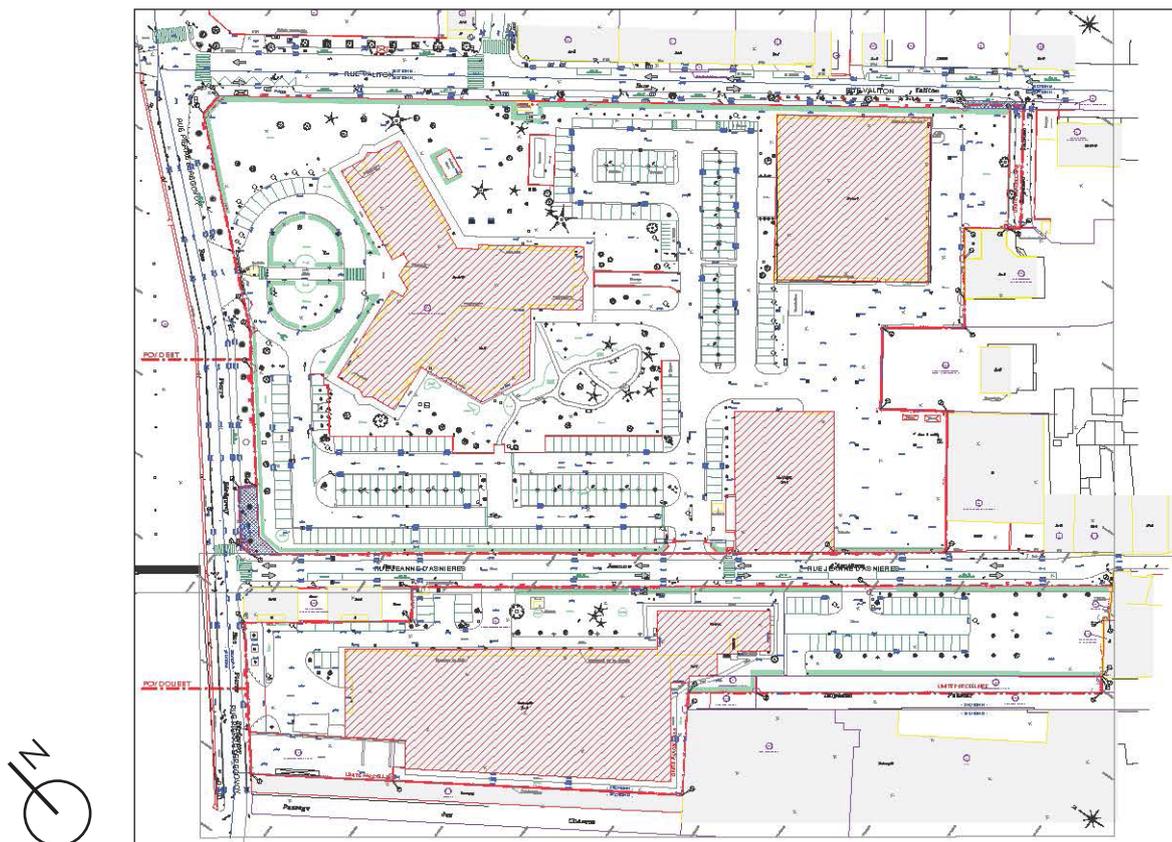
Le projet renforcera la présence du végétal à travers la création d'un parc de plus de 6000 m<sup>2</sup>, dans la continuité du parc des impressionnistes, rendu accessible via la sente piétonne nord-sud. L'ensemble forme un espace végétalisé de près de 7200 m<sup>2</sup>. Une partie des arbres existants sera maintenue et densifiée.

Une placette ainsi que des espaces libres en pied de commerces complètent l'offre de lieux ouverts aux futurs résidents, mais aussi aux habitants du quartier.

Afin de permettre la création de ce quartier mixte, la ville de Clichy a créé un nouveau secteur UEe dans le cadre de la modification n°9 de son PLU. L'OAP dite OAP du secteur BIC, en définit les contours programmatiques et d'aménagements. Un secteur plan masse en dé-

fini les hauteurs maximales autorisées et l'implantation des bâtiments par rapport aux emprises publiques.





LOT 2 Plan de l'existant et des démolitions



Plan des hauteurs selon le nouveau PLU - Zone UEe

## B / Présentation du projet

### Lot 2 - PCVD EST

PLU : Zone UEe

#### **Programme**

Le lot 2 se situe à l'angle de la rue Valiton et du parc public. Il est bordé au nord par le lot 1, à l'ouest par la sente publique et le lot 6.

La surface du terrain d'assiette du lot 2 est de 2273.9 m<sup>2</sup>.

La présente demande de permis de construire concerne la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 86 logements en accession pour une surface de plancher de 5 846 m<sup>2</sup>.

Programme complété par 1 niveau de sous-sol comprenant 56 places de stationnement dont 3 PMR.

Le jardin d'agrément au nord-ouest du bâtiment 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 EST.

Cet espace sera clôturé et inaccessible au public. Un portillon d'accès réservé aux résidents sera prévu rue Valiton. Cet espace vert aux larges dimensions de près de 1000 m<sup>2</sup> assurera une percée visuelle depuis la rue vers la sente piétonne.

#### **1. Occupation du sol et PPRI**

*ARTICLE 1 - ZONE UEe – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

*ARTICLE 2 - ZONE UEe – 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 : 935 m<sup>2</sup>
- Emprise de la construction au sens du PPRI (déduction du porche double hauteur, ouvert sur 3 côtés): 744 m<sup>2</sup>
- Le niveau de RDC, premier niveau habitable est situé à la côte de 30,45 NGF pour les cages A et B soit 40 cm au-dessus de la cote casier donnée à 30,05 NGF.

#### **2. Voiries, accès et réseaux**

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

L'accès véhicules du projet est situé sur une voirie carrossable. L'entrée / sortie du parking en sous-sol est située rue 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 bâtiment sera desservi par 2 cages d'escalier/ ascenseur.

L'accès piéton aux halls A et B se fait depuis la rue Valiton, en passant sous le porche. La cage B bénéficie d'un accès secondaire depuis le jardin d'agrément au nord-ouest du bâtiment. Le hall traversant permet à l'ensemble des habitants d'accéder au jardin sans avoir à contourner le bâtiment.

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

La végétalisation des toitures permet aux toits de jouer un rôle de rétention d'une partie des eaux pluviales. Le reste du volume d'eau de pluie est géré par le biais de bassin de rétention.

Les réseaux de distribution d'énergie

(électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) sont conçus en souterrain. Les locaux sont disposés au RDC, au dessus de la côte casier pour répondre aux contraintes de PPRI. Ils sont tous situés du côté de la cage A, la seule donnant directement sur la rue Valiton et ce afin de les rendre plus facilement accessibles aux concessionnaires.

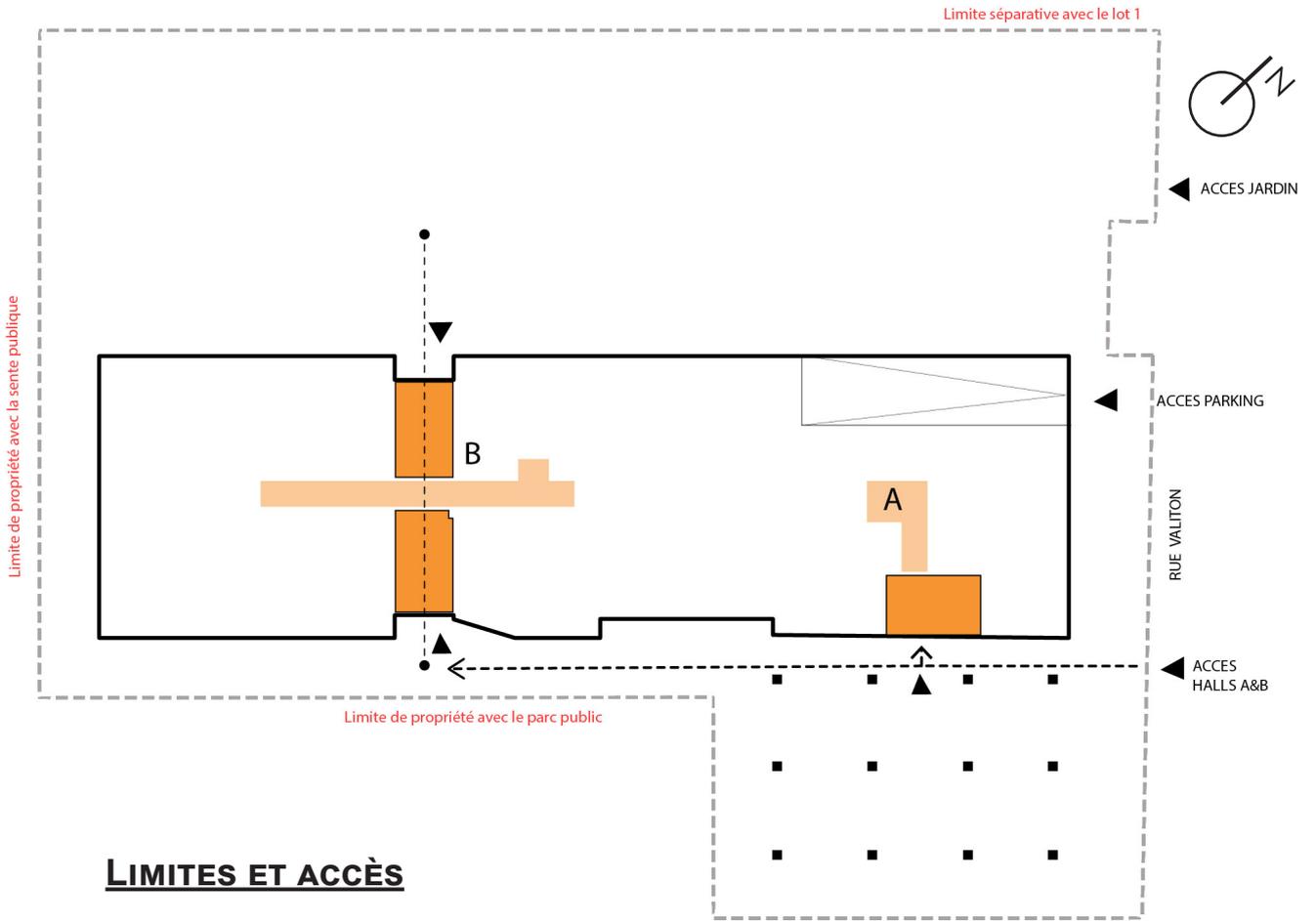
Le lot est relié aux différents réseaux : eau potable, assainissement, eaux pluviales.

Voir plan de réseaux.

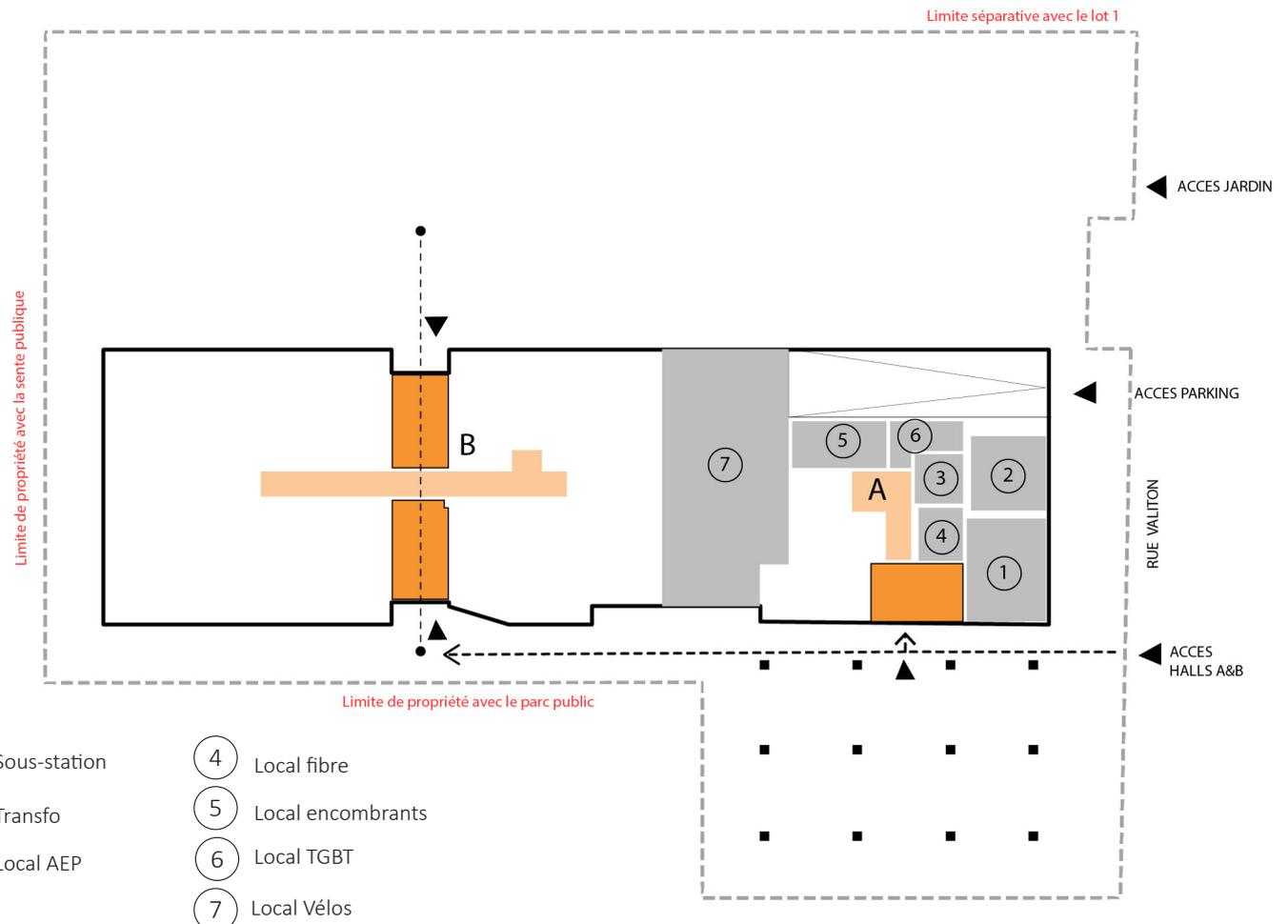
### **3. Traitement des constructions, clôtures et aménagement du terrain**

**ARTICLE 11 - ZONE UEe – 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 paysagé du quartier. Conçues et traitées avec simplicité, elles auront une hauteur totale maximale de 2 mètres. A barreaudages ou ajourées sur les 4/5ème au moins de leur hauteur, elles devront permettre d'entretenir des transparences et des perméabilités dans les terrains. Les clôtures donnant



## LIMITES ET ACCÈS



- |                |                     |
|----------------|---------------------|
| ① Sous-station | ④ Local fibre       |
| ② Transfo      | ⑤ Local encombrants |
| ③ Local AEP    | ⑥ Local TGBT        |
|                | ⑦ Local Vélos       |

## LOCALISATIONS DES LOCAUX TECHNIQUES

sur les emprises publiques seront doublées d'une haie arbustive de 70 cm minimum de profondeur.  
Cf Notice Paysagère.

#### **4. Implantation, organisation, composition volumes et hauteurs**

##### *ARTICLE 6 - ZONE UEe – 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, à partir du deuxième niveau, des saillies telles que bandeau, auvent, protection solaire, balcon, oriel, autres accessoires de façade, sont possibles.

Le bâtiment est implanté avec un recul de 4 mètres par rapport à la rue Valiton. Il respecte une distance de 20 mètres de façade à façade avec le lot 8, et de 15 mètres avec le lot 6. Le long du parc et le long de la sente publique, le bâtiment sera en recul de 3 mètres.

Le dernier niveau du bâtiment (R+8) est traité en retrait de 2 m de l'alignement de façade afin de limiter la perception de hauteur depuis la rue et d'offrir des es-

paces extérieurs aux logements.

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

Sans objet.

##### *ARTICLE 9 - ZONE UEe – EMPRISE*

Dans le secteur UEe, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50 % de la superficie du terrain. Cependant, l'emprise autorisée par les règles du PPRI ne devra pas dépasser les 40%.

L'emprise de la construction du lot 2 au sens du PLU est de : 935 m<sup>2</sup>  
L'emprise de la construction du lot 2 au sens du PPRI: 744 m<sup>2</sup>. La surface sous pilotis est déduite de cette emprise.

Ces valeurs sont appréciées à l'échelle du PCVD EST.

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 cote casier : soit +30.45 NGF.

De même, l'ensemble des locaux techniques nécessaires aux logements seront situés au RDC et au-dessus de la cote casier.

Le sous-sol sera inondable

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

Dans la zone UE : La hauteur maximale des constructions est limitée à 32 mètres avec une tolérance de 1 mètre 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, PAC, 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 règlement). En outre, les derniers niveaux sur rue, au-delà du R+7, devront être en



*Vue depuis le croisement entre rue Ferdinand Buisson et rue Valiton*

retrait par rapport à l'alignement de la façade sur rue.

Le bâtiment du lot 2 sera édifié à R+8 avec une hauteur maximale de 28.17mètres, soit 0.83 mètre en dessous de la hauteur maximale indiquée au titre du Plan des hauteurs. Le dernier niveau étant en retrait de 2 mètres par rapport à la façade, la hauteur perçue depuis la rue est de 25.09 mètres.

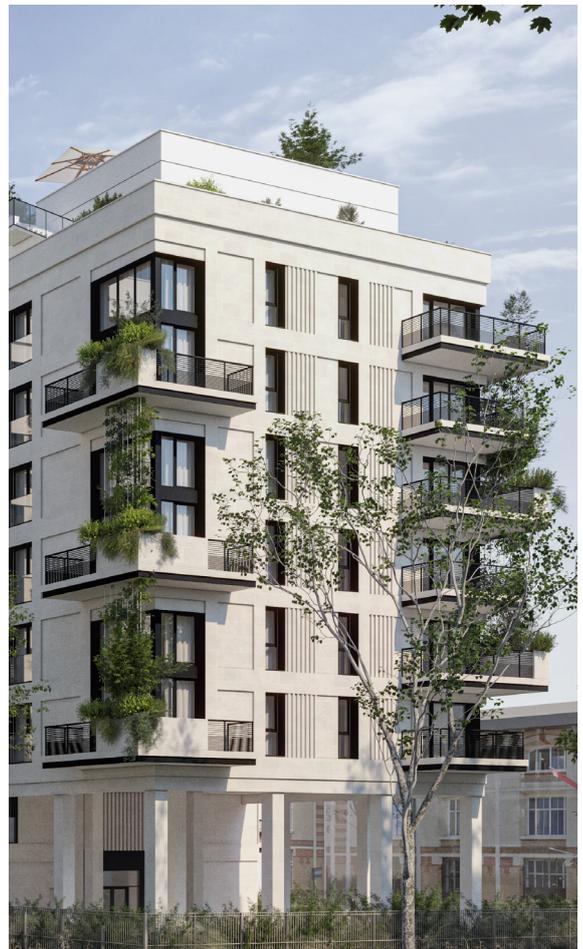
## 5. Aspect extérieur et matériaux

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

D'inspiration Art-déco, le bâtiment est fait de matériaux pérennes comme la pierre, incarnant élégance et le raffinement caractéristiques de cette architecture.

Les lignes géométriques et la disposition des balcons de ce bâtiment créent une esthétique harmonieuse et équilibrée. Les détails architecturaux, tels que les corniches, les nervures verticales et les nez de balcons en creux, ajoutent une touche d'ornementation subtile à la façade en pierre.

L'utilisation de la pierre confère au bâtiment une solidité et une durabilité qui té-



moignent de son caractère intemporel. La texture naturelle de la pierre ajoute également une dimension texturée et visuelle à l'ensemble, créant ainsi une expérience sensorielle unique.

### **Façades sur parc et rue Valiton**

Des fenêtres d'angle donnent sur des séjours en double hauteur, orientés sud. Elles créent une impression de verticalité qui donne au bâtiment une allure élancée. Les menuiseries sont en Aluminium couleur gris noir. Le contraste avec la pierre est réaffirmé à travers l'encadrement ou habillage aluminium, également de couleur gris noir, autour des fenêtres.

La large végétalisation des espaces extérieurs participe de l'intégration du bâtiment à son environnement paysagé.

Façade sur le parc public



Façade rue Valiton



L'ajout de câbles métalliques comme support pour les plantes grimpantes créé un effet visuel unique où la nature se mêle à l'architecture. Les escaliers permettant d'accéder aux terrasses sur le toit des duplex (R+7/ R+8) sont traités comme autant d'objets sculpturaux participant de l'animation de la façade.

**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. Certains garde-corps de balcons sont en verre et d'autres en serrureries. Ces dernières sont laquées gris noir. Les nez de balcons seront enduits. Conçus avec différents nus, de sorte à

réduire l'impression d'épaisseur, le nu intérieur des balcons est peint en noir affirmant ainsi les lignes horizontales du projet.

**La toiture**

En dehors des terrasses privées, 80% des toitures terrasses hormis emprises techniques, seront végétalisées. Le substrat devra représenter une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale sur 70% de la surface végétalisée (PLU).

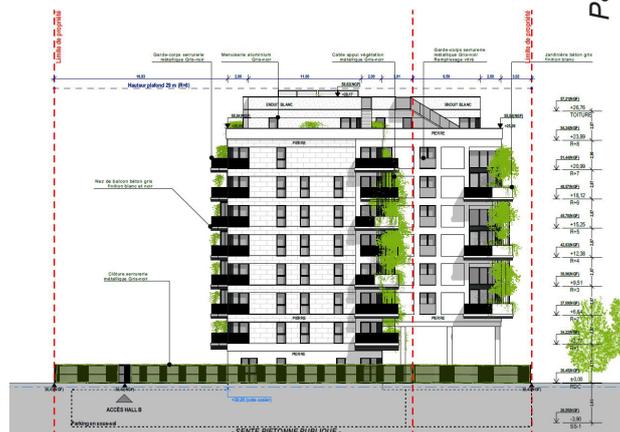
**Façade jardin privatif**

Des jardins d'hiver, orientés nord, offriront aux logements des espaces extérieurs de qualité, propice à un usage en toute saison. Ils bénéficieront d'une lumière douce et constante et serviront d'espace tampon pour l'isolation thermique des logements. Enfin, ils ajoutent une touche de légèreté et de transparence, créant une atmosphère lumi-

Rue valiton



Parc



Façade sur jardin privatif

Façade sur sente publique

neuse et accueillante contrastant avec l'aspect minéral de la pierre.

## **6. Stationnements, locaux vélos, locaux OM et divers**

### **Accès au parc de stationnement :**

La rue Valiton est une voie à double sens de circulation permettant la desserte du lot 2, 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 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 52 places minimum pour 86 logements. Le projet comprendra 56 places sur 1 niveau de sous-sol.

Conformément au PPRI, ce niveau sera inondable.

### **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 27 logements type 2 pièces et 59 logements de type 3 pièces et plus.

Ainsi, le nombre d'emplacements nécessaires correspond à  $(1 \times 27) + (2 \times 59) = 145$  **emplacements**.

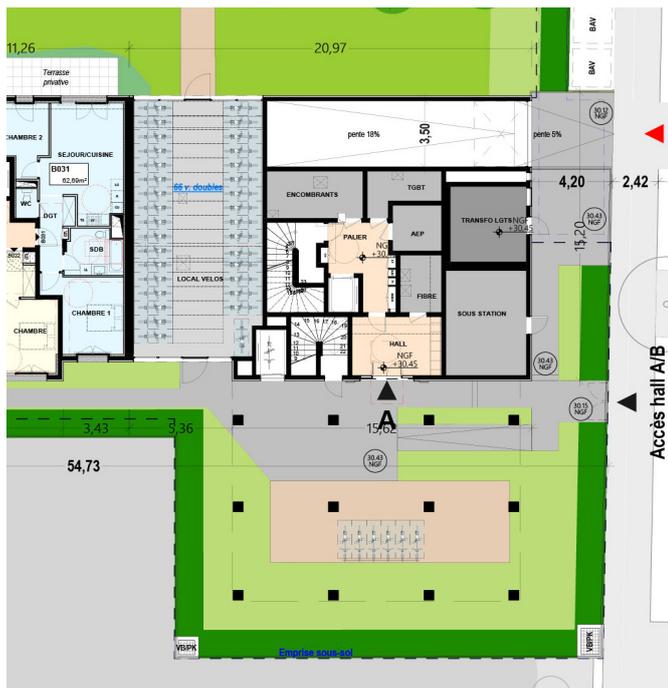
Le projet en prévoit 146, répartis répartis comme suit :

66 emplacements au RDC et 80 au premier sous-sol.

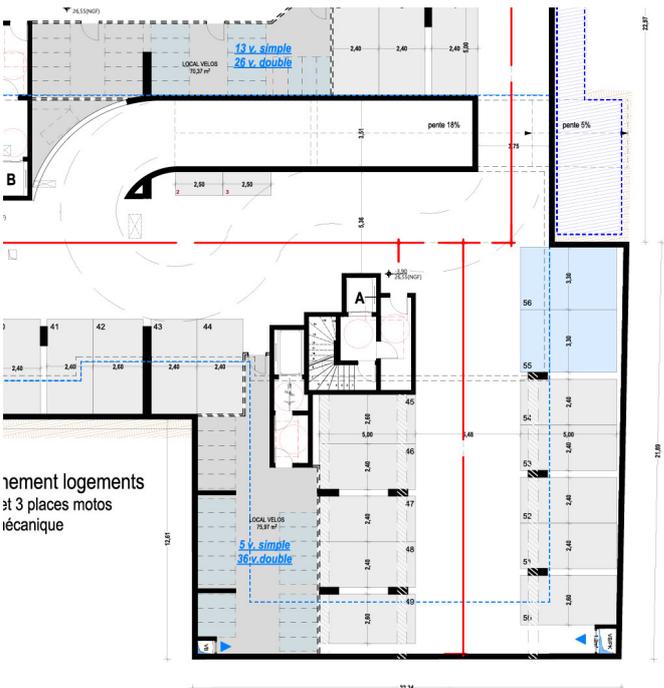
Le local à RDC est situé à moins de 30 mètres de la rue, soit à la distance idéale recommandée dans le guide d'aide à la conception des stationnements vélos du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires.

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.

Extrait du plan de RDC - Accès local vélos



Extrait du plan de SS-1 - Accès local vélos



Des places surnuméraires dédiées aux visiteurs et au stationnement minute sont prévus sous le porche. 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.

nimale 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 respecte scrupuleusement les recommandations du guide de conception (voir schéma ci-dessous)

Dans les extraits de plans ci-dessus, les dimensions usuelles pour le déplacement et le stationnement des vélos sont scrupuleusement respectées.

En effet, les places de stationnement font 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 maintenue à 1.20 m minimum conformément aux recommandation du guide de conception sus-cité.

Les hauteurs libres sont de 2.80 m en cas de double rack. Enfin, chaque porte a une largeur mi-

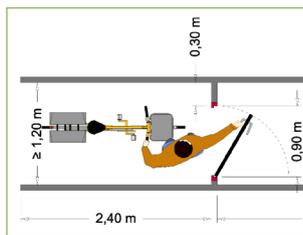


Figure 1 : Passage de porte en accès frontal, en poussant

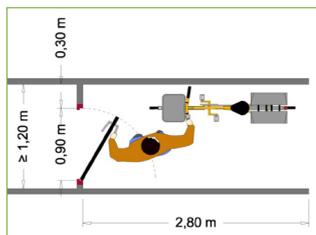


Figure 2 : Passage de porte en accès frontal, en tirant

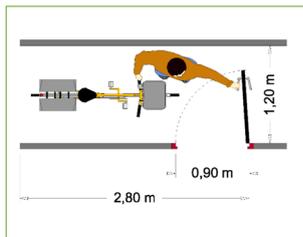


Figure 3 : Passage de porte en accès latéral, en tirant

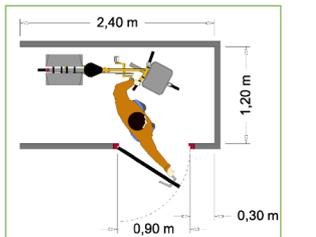
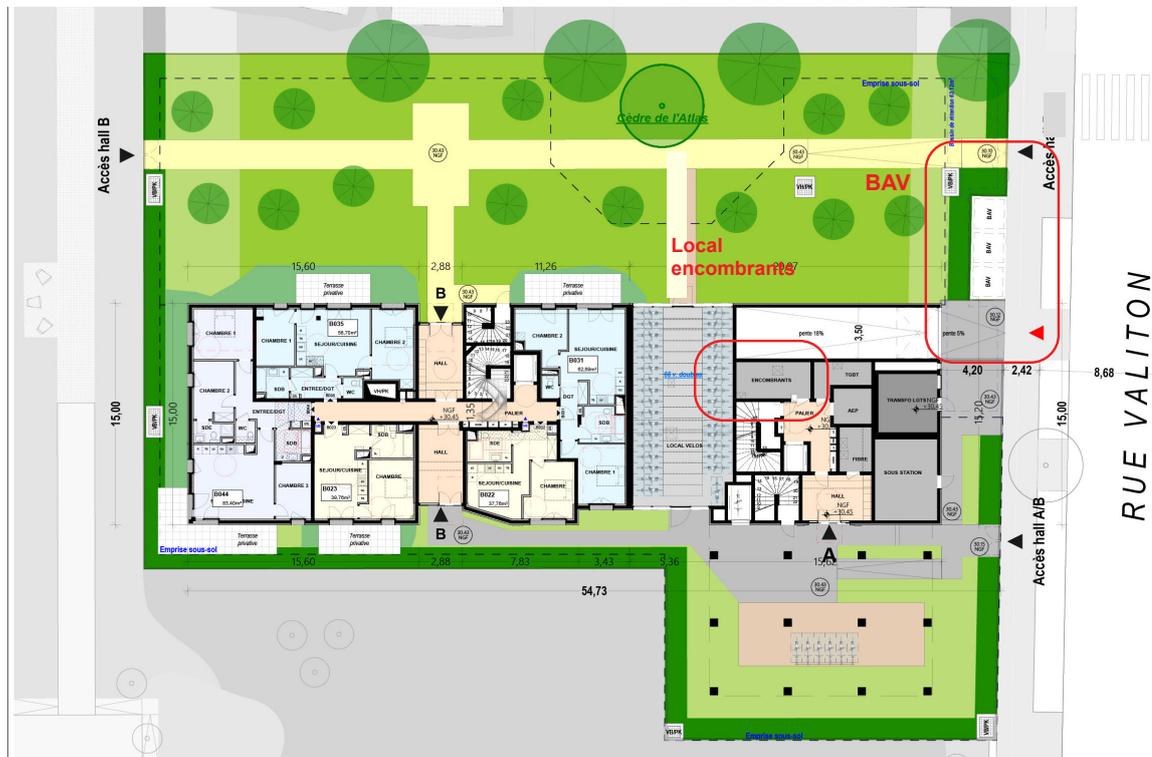


Figure 4 : Passage de porte en accès latéral, en poussant



Localisation des bornes d'apport volontaire - plan de RDC

## Locaux Ordures Ménagères :

Des bornes d'apport volontaire seront réalisées à proximité du projet rue Valiton. Elles sont au nombre de 3 : une borne à destination des ordures ménagères, une pour le verre et une pour les emballages. Ce dimensionnement répond au nombre d'habitants : 261 personnes.

La disposition des bornes est pensée à l'échelle de toute l'opération sur le principe de 1 borne pour 250 habitants pour les OM 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.

Un local encombrants d'une surface de 12.59 m<sup>2</sup> est rendu accessible depuis le hall A.

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

ARTICLE 13 - ZONE Ue  
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le secteur Ue, 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 75 m<sup>2</sup> d'espace vert à minima. Cette surface est appréciée à l'échelle du PCVD EST. Le cèdre de l'Atlas situé sur l'emprise du lot 2 sera conservé.

Le jardin situé au nord du lot 2 est accessible à l'ensemble des habitants depuis le hall traversant ou en empruntant le portillon situé côté rue Valiton.

Les toitures terrasses inaccessibles seront végétalisées à hauteur minimum de 80%, hors emprises techniques. (voir Annexe PCANX2\_4)

Ces toitures présenteront une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale.  
(Voir Notice paysagère)

La végétation grimpante et dans les jardinières, représentée en façade sera plantée dès la construction du bâtiment et au plus tôt dans le planning de construction afin de permettre le développement des végétaux avant livraison.