

LOT 3 - PARCELLE N°ON-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, 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



LOT 3 - PARCELLE N°ON-0094

Parti architectural

Le lot 3 fait partie du PCDV EST, il se situe à l'angle de la rue Valiton côté sud et du futur parc et il est bordé au nord-est par le lot 4.

Le terrain d'assiette du lot 3 est de 4 827 m².

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

Le bâtiment en forme de U depuis le parc s'ouvre sur le jardin intérieur en cœur d'îlot qui sera un véritable poumon vert pour les habitants de l'opération à l'image de l'ensemble du projet de PCDV EST.

Celui ci recevra un traitement paysagé soigné, et précisé dans une notice paysagère joint au présent PC, dans la continuité du projet d'ensemble.

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 du projet est d'imposer la mise en œuvre de transitions entre les gabarits des bâtis du futur projet et ceux des bâtis environnants existants (rue Valiton) afin d'intégrer soigneusement le projet à son environnement.

La morphologie du projet sera constituée de deux parties : un corps principal de bâtiment et un couronnement en retrait où trouvent place un certain nombre de logement en duplex ainsi que des appartements bénéficiant de rooftops. Ce couronnement produira une découpe du ciel, qui évitera un effet de toise et permettra d'amener davantage de soleil jusqu'aux espaces végétalisés du cœur d'îlot.

Le projet inspiré de l'architecture des années 1930 a pour but de préserver une qualité architecturale pérenne en lien avec les projets des autres lots à proximité.

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.

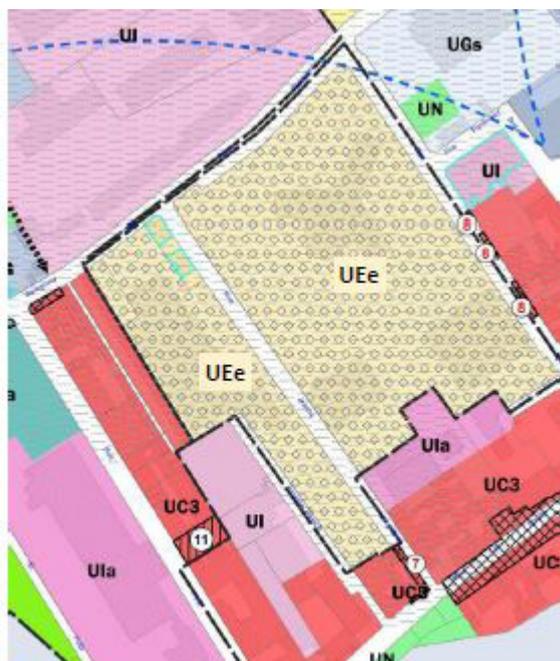
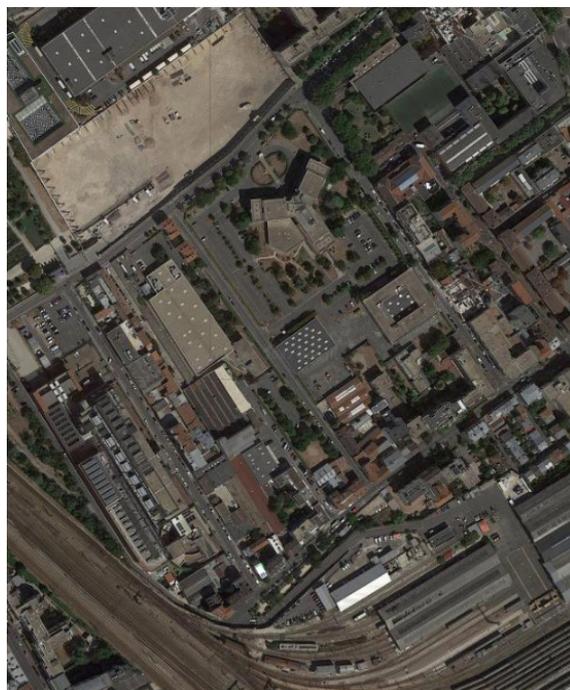
A l'heure actuelle, la plus grande des deux parcelles accueille un vaste parking, des arbres et trois bâtiments, dont un bâtiment de bureaux. Des espaces plantés localisés à l'angle des rues Valiton et de la rue Pierre Bérégovoy ont été identifiés.

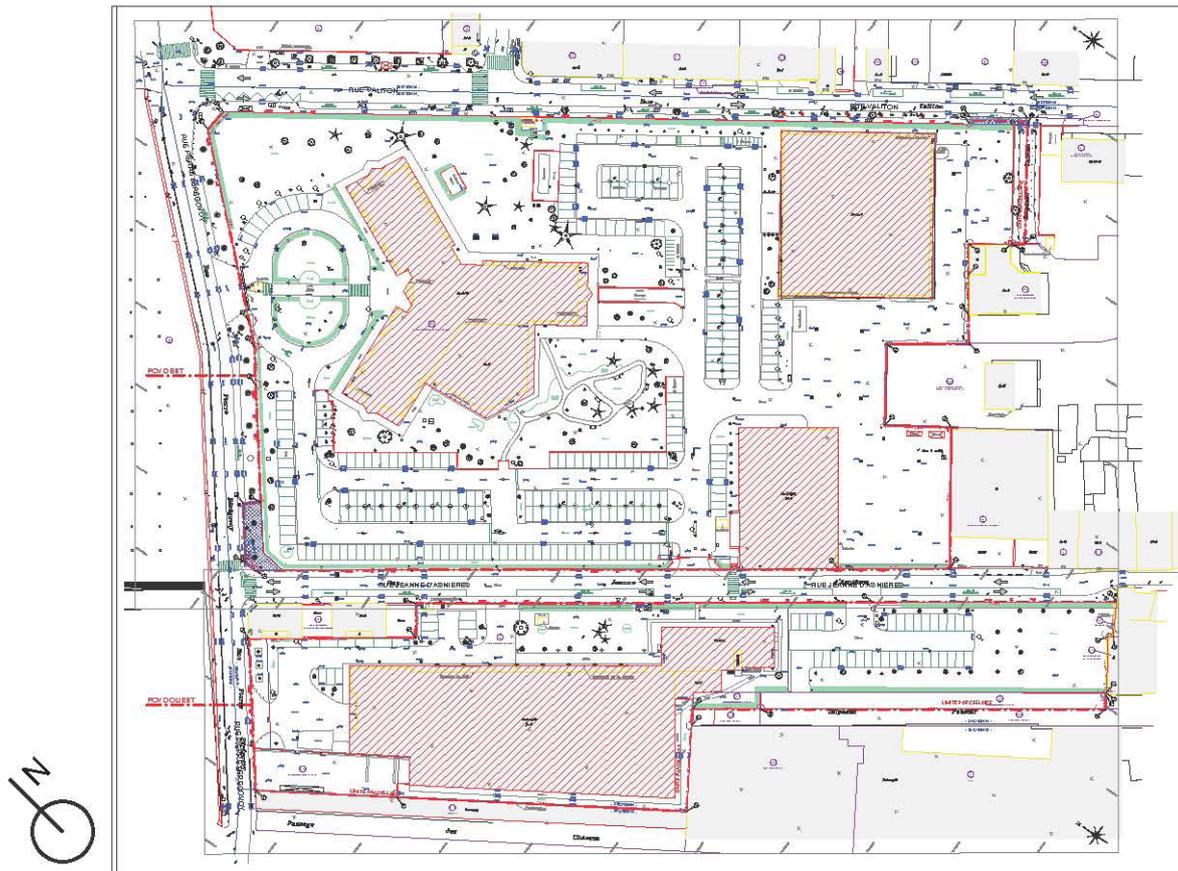
Le projet renforcera la présence du végétal à travers la création d'un parc de plus de 6000 m², dans la continuité du parc des impressionnistes, rendu accessible via la sente piétonne nord-sud. L'ensemble forme un espace végétalisé de près de 7200 m². Une partie des arbres existants sera maintenue et 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.





Plan de l'existant et des démolitions



Plan des hauteurs selon le nouveau PLU - Zone UEe

B / Présentation du projet

Lot 3 - PCVD EST

PLU : Zone UEe

Programme

Le lot 3 porte sur la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 147 logements en accession pour une surface SDP de 10 326 m².

Programme complété par 1 niveau de sous-sol comprenant 103 places de stationnement.

Le cœur d'îlot recevra un traitement paysagé soigné, et précisé dans une notice paysagère jointe au présent PC, dans la continuité du projet d'ensemble du PCDV EST.

Les jardins seront pour partie en pleine terre ou sur dalle avec un minimum de terre végétale, permettant la plantation arbres de hautes tiges (conformément aux PLU – article 13 / espaces verts).

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 dé-

taillée par Burgeap à l'échelle du PCVD EST, ainsi qu'au plan d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur BIC.

Le terrain d'assiette du lot 3 est de 4 827 m².

- Emprise de la construction au sens du PLU : 2 036 m²

- Emprise de la construction au sens du PPRI (déduction du porche double hauteur): 1 817 m²

- Le niveau de RDC, premier niveau habitable est situé à la côte de 30,45 ngf pour la cage A soit 40 cm au-dessus de la cote casier donnée à 30,05 ngf. Les cages B,C,D seront situées à la côte 30,55 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.

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 bâtiment sera composé de 4 cages d'escalier et ascenseur.

Les cage A,B et C seront desservies par un hall traversant à proximité de la cage C, rue Valiton. Un large porche donnant sur le parc permettra également de desservir ces cages par le cœur d'îlot et offrira une percée visuelle depuis le parc vers le cœur d'îlot.

La cage D sera également desservie par la rue Valiton.

Le sas du hall principal sera en double hauteur pour rendre cet accès qualitatif et largement visible depuis le rue.

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 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, disposés au RDC (pour répondre aux contraintes de

PPRI), seront situés sur rue pour l'accès par les 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 dominant du quartier. Conçues et traitées avec simplicité, elles auront une hauteur totale maximale de 2 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 de la PCVD EST situé aux abords du lot 3 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 (notamment rue Valiton) et à venir (ZAC du Bac D'Asnières), afin d'intégrer soigneusement le projet à son environnement.

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.

Les bâtiments seront donc implantés en recul des futurs alignements.

Ces retraits permettront la conservation ou le remplacement des principes d'alignements d'arbres ainsi qu'une végétalisation de ces marges de recul.

Le long du parc le bâtiment sera en recul de 3 mètres par rapport à la limite de lot, afin de prolonger l'espace paysagé du parc.

Un porche permettra d'affirmer l'entrée du bâtiment et mettra en valeur le traitement paysagé du cœur d'îlot en lien avec le parc.

Le long de la rue Valiton, un recul de 12 mètres permettra de garantir une distance de 25 m entre les deux façades de part et d'autre de la rue.

ARTICLE 7 - ZONE UEe – 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 minimum de 6 mètres.

Les limites séparatives du PCVD EST sur le lot 3 se trouvent au sud de la parcelle.

Au sein de l'impasse Valiton, la limite de propriété correspond à l'axe de cette voie, cependant la clôture du lot et de la

PCDV EST sera édifiée le long de l'ancienne limite de cette impasse.

Au droit de cette impasse le projet sera réalisé à une distance de 13 mètres de la limite de propriété, il respectera donc le gabarit défini de $L = H/2$.

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

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 3 au sens du PLU est de : 2 036 m²
L'emprise de la construction du lot 3 au sens du PPRI: 1 817 m²

Ces valeurs sont dans le respect de ces règles à l'échelle du PCVD.

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 et 30.55 NGF.

De même, l'ensemble des locaux tech-

niques 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 UEe : La hauteur maximale des constructions est limitée à 32 mètres avec une tolérance de 1m supplémentaire pour des édifices 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 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 long du parc, le bâtiment sera édifié à R+8, à l'angle avec la rue Valiton, la

hauteur sera de R+7 avec un retrait au R+6.

Le long de la rue Valiton, le projet sera réalisé avec des hauteurs dégressives de R+7 et R+5 comme indiqué sur le plan 4.2 du Plu permettant un épannelage des hauteurs en réponse au quartier environnant.

Le long de la limite séparative avec le lot 4 un épannelage des hauteurs sera également réalisé.

Comme l'indique l'article 10, « les deux derniers niveaux sur rue, à partir du R+7, devront être traités en retrait par rapport à l'alignement de la façade » afin de garantir en front bâti moins haut mais également des terrasses généreuses pour les appartements des derniers niveaux.

ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Conformément au règlement de Prévention des Risques d'Inondation, la totalité du plancher du rez-de-chaussée sera situé à +30.45 NGF et à 30.55 ngf, au-dessus de la cote casier de +30.05 NGF.

L'ensemble du projet regroupe 147 logements, répartis-en 4 cages d'escalier et ascenseur.

Le bâtiment sera constitué de 4 cages d'escaliers et ascenseurs.

Ces 4 cages seront classées en 3ème-famille B.

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

5. Aspect extérieur et matériaux

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

Le projet inspiré de l'architecture des années 1930 a pour but de préserver une qualité architecturale pérenne et de qualité.

Les façades sur la rue Valiton, sur le parc et en limite du lot 4 seront en pierre. Certaines parties seront réalisées en pierre gris anthracite.

Les façades arrières sur jardin seront traitées en enduit ton pierre.

Les menuiseries seront en Aluminium couleur gris noir.

Certains garde corps seront en verre . Les serrureries des garde-corps seront

laquées gris noir.

Les nez de balcons seront enduit ton pierre. Sur les nez de balcons des façades sur rue et sur le parc, des joints creux noirs permettront d'affirmer l'identité architecturale des années 1930 du projet.

Des corniches en béton finition ton pierre avec couvertines gris noir viendront marquer un niveau sur deux les façades.

Le dernier niveau en retrait R+8 sera traité en enduit ton pierre.

Des terrasses privatives seront accessibles au R+5, R+7 rue Valiton, ainsi qu'au R+8 coté parc.

Des câbles métalliques prendront place comme support pour des plantes grimpantes afin de créer un effet visuel unique où la nature se mêle à l'architecture.

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). 80% des toitures terrasses hormis emprises techniques, seront végétalisées. Le substrat devra représenter une épais-

seur d'au moins 30 cm de terre végétale sur 70% de la surface végétalisée (PLU). Une attention toute particulière sera portée sur le choix des matériaux.

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.

Clôtures

Les clôtures seront traitées en harmonie avec le caractère dominant du quartier.

Conçues et traitées avec simplicité, d'une hauteur totale maximale de 2 m.

Ajourées sur les 4/5ème au moins de leur superficie, elles permettront d'entretenir des transparences et des perméabilités dans les terrains.

Les clôtures seront doublées d'une haie arbustive, de 70 cm minimum de profondeur.

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

Accès piétons au terrain :

Les cages A,B,C seront desservies par un hall traversant situé rue Valiton. La cage D sera également desservie par cette même rue. Un porche double hauteur permettra également de desservir les cages A,B,C par le cœur d'îlot.

Le sas du hall principal sera en double hauteur pour rendre cet accès qualitatif et identifiable facilement depuis la rue.

Tous les locaux annexes et locaux techniques sont au-dessus de la cote casier de +30.05 NGF (NGF 30.45, 30.55).

Accès au parc de stationnement :

La rue Valiton est une voie à double sens de circulation permettant la desserte du lot 3, 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 du terrain, permettant ainsi d'assurer la sécurité tant des futurs résidents, que des automobilistes empruntant la rue Vali-

ton.

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...).

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 89 places minimum pour 147 logements.

Le projet comprendra 103 places sur 1 niveau de sous-sol.

Conformément au PPRI, ce niveau sera inondable.

Dimensionnement des locaux vélos :

D'après l'article 12.6 du règlement du PLU, le dimensionnement des locaux reprendra le code de la construction et de l'habitation articles R.111-14-4 et l'arrêté du 13 juillet 2016.

Le projet prévoit 49 logements type

2 pièces et 98 logements 3 pièces et plus. Ainsi
 $1 \times 49 + 2 \times 98 = 245$ emplacements seront nécessaires.

Ils seront répartis comme suit :
94 emplacements au sous-sol-1 et 152 emplacements à RDC soit 246 emplacements en tout.

L'accès aux locaux situés au sous-sol se fera par un ascenseur de 1000 kg dont la longueur utile intérieure sera de 2 mètres.

Locaux Ordures Ménagères :

Des bornes d'apport volontaire seront réalisées à proximité de l'opération rue Valiton.

Elles seront au nombre de 5 : 2 borne à destination des ordures ménagères, 1 pour le verre et 2 pour les emballages. 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.

Un local encombrants de 30 m²-

sera réalisé et accessible depuis le hall principal de l'opération.

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

ARTICLE 13 - ZONE UEe – 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, 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.

Ces valeurs seront respectées à l'échelle du PCVD.

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

Cf annexe PCANNX 3.5

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

En cœur d'îlot, le projet développera un espace paysager intérieur amplifiant la volonté de créer un quartier largement végétalisé. C'est dans cet espace que sera localisé la pleine terre.

cf Volet paysagé