

## LOT 4 - 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.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 4 - PARCELLE N°ON-0094

### *Parti architectural*

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

Le terrain d'assiette du lot 4 est de 2 310 m<sup>2</sup>.

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

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 afin d'intégrer soigneusement le projet à son environnement.

La forme en L du projet permettra de développer une architecture sur la rue Jeanne d'Asnières et de retourner celle-ci à l'intérieur du parc,

lui permettant ainsi de s'intégrer à l'échelle du quartier environnant.

Le bâtiment sera édifié à R+8 niveaux. La morphologie du projet sera constituée de trois parties : un socle animé comprenant à l'angle un commerce, un corps de bâtiment rythmé d'espaces extérieurs et un niveau de couronnement en retrait de 2 mètres. 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 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.

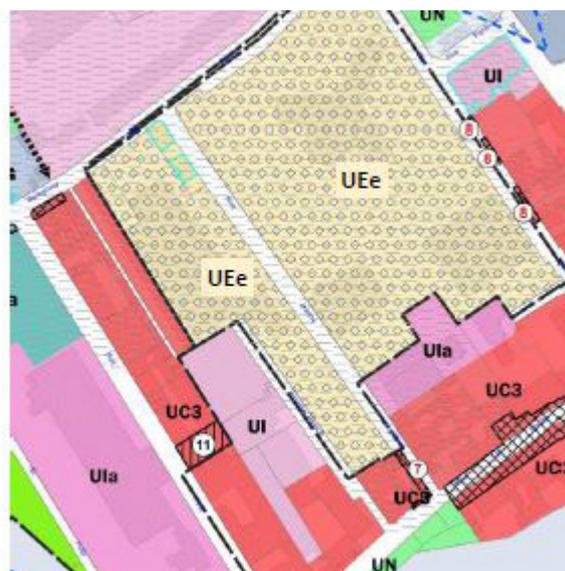
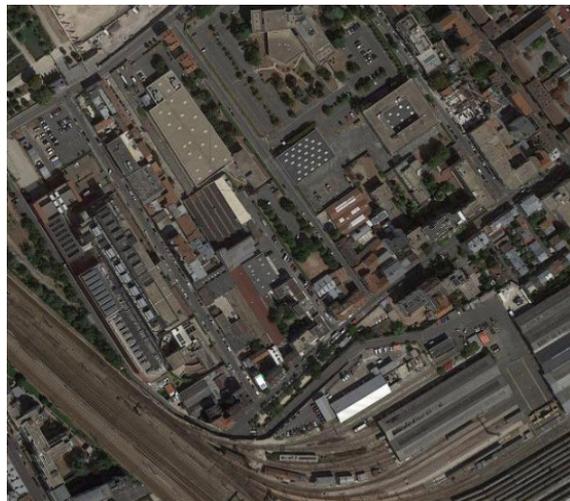
A l'heure actuelle, la plus grande des deux parcelles accueille un vaste parking, des arbres et trois bâtiments, dont un bâtiment de bureaux. Des espaces plantés localisés à l'angle des rues Valiton et de la rue Pierre Bérégovoy ont été identifiés.

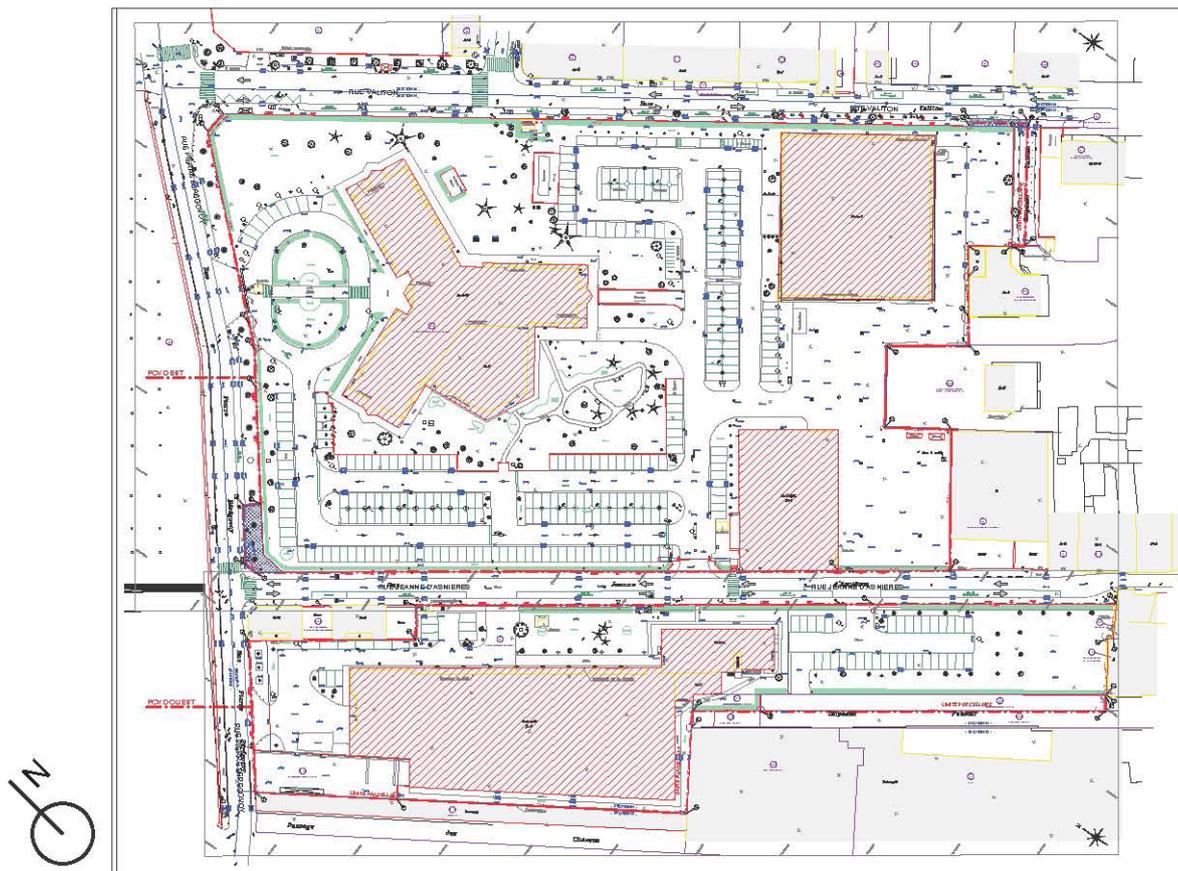
Le projet renforcera la présence du végétal à travers la création d'un parc de plus de 6000 m<sup>2</sup>, dans la continuité du parc des impressionnistes, rendu accessible via la sente piétonne nord-sud. L'ensemble forme un espace végétalisé de près de 7200 m<sup>2</sup>. Une partie des arbres existants 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 définit 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 4 porte sur la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 90 logements en accession pour une surface SDP de 6 089 m<sup>2</sup> et un commerce de 299 m<sup>2</sup> à rez-de-chaussée.

Le programme sera complété par 1 niveau de sous-sol comprenant 61 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 PCVD EST.

Le jardin sera pour partie en pleine terre ou sur dalle avec un minimum de terre végétale, permettant la plantation d'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 détaillée 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 4 est de 2 310 m<sup>2</sup>.

- Emprise de la construction au sens du PLU est de 1 208 m<sup>2</sup> et de 1 202 m<sup>2</sup> au sens du PPRI.

- Le niveau de RDC, premier niveau habitable sera situé à la côte de 30,45 ngf soit 40 cm au-dessus de la côte casier donnée à 30,05 ngf. Le commerce d'une surface inférieure à 300m<sup>2</sup> sera situé à la côte de à 30,12 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 Jeanne d'Asnières.

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 2 cages d'escalier et ascenseur.

Ces deux cages seront desservies par un hall traversant rue Jeanne d'Asnières.

**ARTICLE 4 - ZONE U<sub>Ee</sub> – 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, clô-**

**tures et aménagement du terrain**

**ARTICLE 11 - ZONE U<sub>Ee</sub> – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

Dans le secteur U<sub>Ee</sub> : 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 4 respectent 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 Jeanne d'Asnières 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.

Le long de la Jeanne d'Asnières, le projet respectera un recul de 4 mètres par rapport à l'alignement.

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

En zone UE, l'implantation des constructions en limites séparatives est possible. Dans le secteur UEe, en cas de retrait, 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.

La limite séparative du PCVD EST sur le lot 4 se trouvent au sud de la parcelle rue Jeanne d'asnières.

Au droit de cette limite, le projet sera réalisé à l'alignement jusqu'au niveau R+4 conformément aux plans des hauteurs, un épannelage des hauteurs sera réalisé permettant de garantir 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%.

Ces valeurs devront être respectées à l'échelle du PCVD.

L'emprise de la construction du lot 4 au sens du PLU est de 1 208 m<sup>2</sup> et de 1 202 m<sup>2</sup> au sens du PPRI.

Cette valeur est dans le respect de ces règles à l'échelle du PCVD.

Enfin, et conformément au règlement de Prévention des Risques d'Inondation, Le niveau de RDC, premier niveau habitable sera situé à la cote de 30,45 ngf soit 40 cm au-dessus de la cote casier donnée à 30,05 ngf. Le commerce d'une surface inférieure à 300m<sup>2</sup> sera situé à la cote de à 30,12 ngf.

De même, l'ensemble des locaux techniques nécessaires à l'opération 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 1m supplémen-

taire 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 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 4 sera édifié à R+8.

Le long de la rue Jeanne d'Asnières, le projet sera réalisé avec des hauteurs dégressives de R+8 à R+4 comme indiqué sur le plan 4.2 du Plu permettant un épannelage des hauteurs en réponse au quartier environnant.

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, Le niveau de RDC, premier niveau habitable sera situé à la côte de 30,45 ngf soit 40 cm au-dessus de la côte casier donnée à 30,05 ngf. Le commerce d'une surface inférieur à 300m<sup>2</sup> sera situé à la côte de à 30,12 ngf.

L'ensemble du projet regroupera 90 logements, réparties en 2 cages d'escalier et ascenseur.

Le bâtiment sera classé en 3ème famille B.

Le commerce à rez-de-chaussée sera classé établissement recevant du public de 5ème catégorie type M.

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

### **5. Aspect extérieur et matériaux**

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

Le projet a pour but de préserver une qualité architecturale pérenne et de qualité.

Le socle du bâtiment sera en pierre, rythmé par le commerce largement vitré. L'entrée du bâtiment sera traitée avec attention, un marquage soigné de cet accès sera réalisé.

Les façades sur la rue Jeanne d'Asnières et sur le parc, seront en pierre. Certaines parties du bâtiment comme l'angle de celui-ci seront réalisées en bardage bois pour rythmer la façade et marquer l'angle du projet.

Les nez de balcons seront réalisés en béton finition blanc, une couvertine dans le même coloris que la serrurerie permettra d'accentuer la pérennité du bâtiment. Dans le prolongement de ces couvertines des bavettes métal viendront marquer subtilement tous les niveaux avec élégance.

Certains gardes corps seront en serrurerie laquée ton dito le bardage bois, d'autres seront en verre afin d'animer le projet de d'affirmer une architecture de qualité.

Les façades arrières sur jardin seront traitées en enduit.

Les menuiseries seront en bois/alu.

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

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. cf annexe PCANNX4.4  
Le substrat devra représenter une épaisseur 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 pour accentuer le caractère résidentiel du projet

### **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 :**

Le projet sera desservi par un hall traversant situé rue Jeanne d'Asnières.

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 Jeanne d'Asnières. est une voie à sens unique de circulation permettant la desserte du lot 4, 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 Jeanne d'Asnières..

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 55 places minimum pour 90 logements.

Le projet comprendra 61 places sur 1 niveau de sous-sol dont 2 pour le commerce et 4 places PMR.

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 28 logements type 2 pièces et 62 logements 3 pièces et plus. Ainsi  $1 \times 28 + 2 \times 62 = 152$  emplacements seront nécessaires pour les logements.

157 emplacements seront réalisés, répartis comme suit :

49 emplacements au sous-sol-1 et 108 emplacements à RDC

Pour le commerce de 299 m<sup>2</sup>, 3 emplacements seront réalisés pour le personnel au niveau du sous-sol -1.

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. L'accès à cet ascenseur se fera depuis la rue Jeanne d'Asnières par une circulation qui sera dédiée à cet effet.

### **Locaux Ordures Ménagères :**

D'après l'article 12.6 du règlement du PLU, le dimensionnement des locaux reprendra le code de la construction et de l'habitation .

Conformément à la certification NF Habitat HQE, un local OM de 33 m<sup>2</sup> sera réalisé. Suivant le calcul défini comme suit

Rappel réglementaire

Plus de 50 habitants : nombre d'habitants x 0,09 + 8 = Surface locaux OM

( ST = 1 habitant, 2p = 2 habitants, 3P = 3 habitants, 4P = habitants, 5P = 5 habitants et 6P = 6 habitants )

soit 270 habitants x 0.09 +8 = 32.30 m<sup>2</sup>

Les locaux OM sont accessibles de la même manière que les locaux vélos, au rez-de-chaussée, depuis le hall.

Pour l'opération, il sera prévu à proximité du hall, il sera accessible directement depuis l'extérieur.

Un local encombrants de 12 m<sup>2</sup> 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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLAN-

## **TATIONS**

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 75m<sup>2</sup> d'espace vert à minima.

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

cf annexe PCANNX4.4

Les toitures terrasses inaccessibles du lot 4 seront végétalisées à 100% (hors emprises techniques). 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