

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

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 :

SNOHETTA

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 :

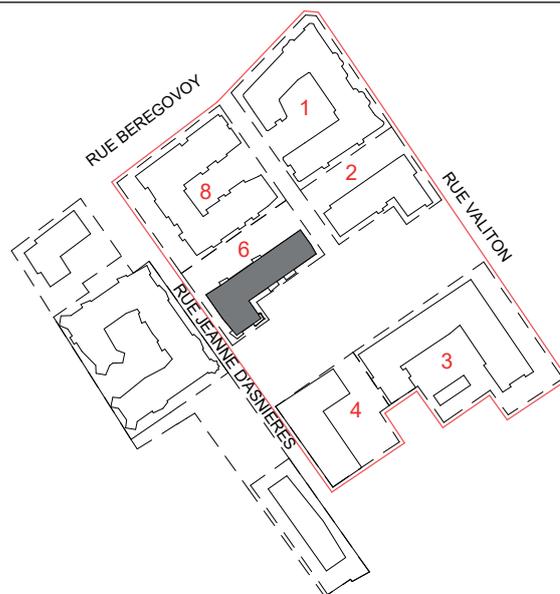
POUGET CONSULTANTS

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

Paysagiste :

WALD

22 rue de Chabrol
75010 PARIS



Titre :

**PCVD EST - NOTICE
ARCHITECTURALE LOT 6**



Phase	N° Pièces cerfa	Emetteur	Ind
PC	PC4__6	SNO	0

Date :
Avril 2024

Echelle :



NOTICE ARCHITECTURALE

LOT 6 - 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.10
5. Aspect extérieur et matériaux	p.14
6. Accès et stationnements	p.16
7. Espaces libres et végétalisés	p.17



NOTICE ARCHITECTURALE

LOT 6 - PARCELLE N°0N-0094

DES MAISONS SUR LE TOIT
Parti architectural

A l'intersection de la rue Jeanne d'Asnières et de la sente piétonne paysagère, le projet occupe une position privilégiée en lisière du parc et à proximité de la place.

Le bâtiment se compose sous une forme en L avec une longue façade sur le parc et une façade en retour alignée sur la rue Jeanne d'Asnières. D'une hauteur de huit étages, sa typologie est constituée de trois parties : un rez-de-chaussée socle, un corps principal sur 5 ou 6 niveaux et un couronnement où trouvent place les programmes de logements en duplex.

La compacité des volumes et une sobriété d'expression architecturale ont été recherchés 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 rez-de-chaussée à l'angle de la rue Jeanne d'Asnières et du parc se compose d'un grande porche ouvert sur

deux niveaux permettant des porosités visuelles avec le parc depuis la rue. Au delà du fait de limiter l'effet barrière du bâtiment en limite de l'espace végétalisé, ce dispositif se présente comme un vaste hall extérieur, permettant d'accueillir des emplacements vélos et des espaces végétalisés.

En couronnement, le projet se distingue par un principe de «maisons» abritant les plus grands appartements en duplex aux derniers étages. Cette composition permet d'offrir une grande variété de logements, bénéficiant d'espaces extérieurs généreux, abrités et intimes tout en permettant des percées visuelles sur le quartier. De ce fait, depuis la rue, la silhouette du bâtiment affiche une identité très singulière et rattache cette écriture architecturale au langage des quartiers faubourriens mêlant fréquemment l'échelle du collectif et l'échelle de la maison individuelle.

Plus sobre, et participant à une unité architecturale des différents lots projetés dans le cadre du PCVD, le corps principal en pierre 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

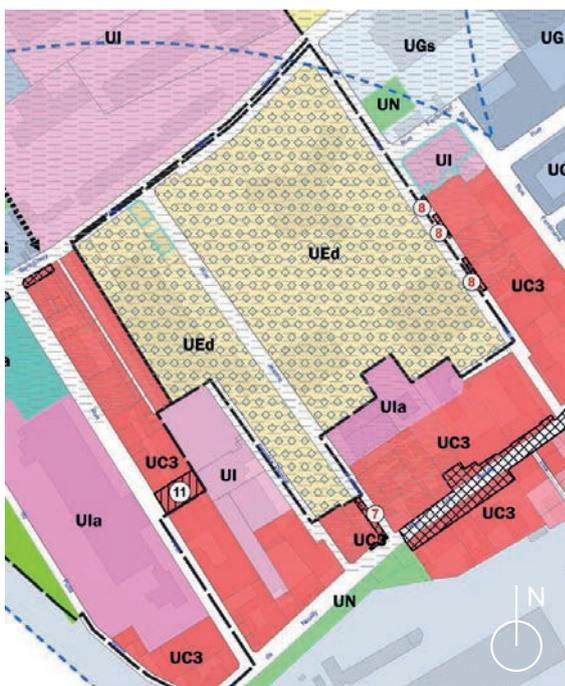
Le terrain existant est composé de deux vastes parcelles, de part et d'autre de la rue Jeanne d'Asnières, d'une surface d'environ 4ha, occupées jusqu'alors par le siège de la société BIC qui déménage dans des locaux neufs situés Porte de Clichy.

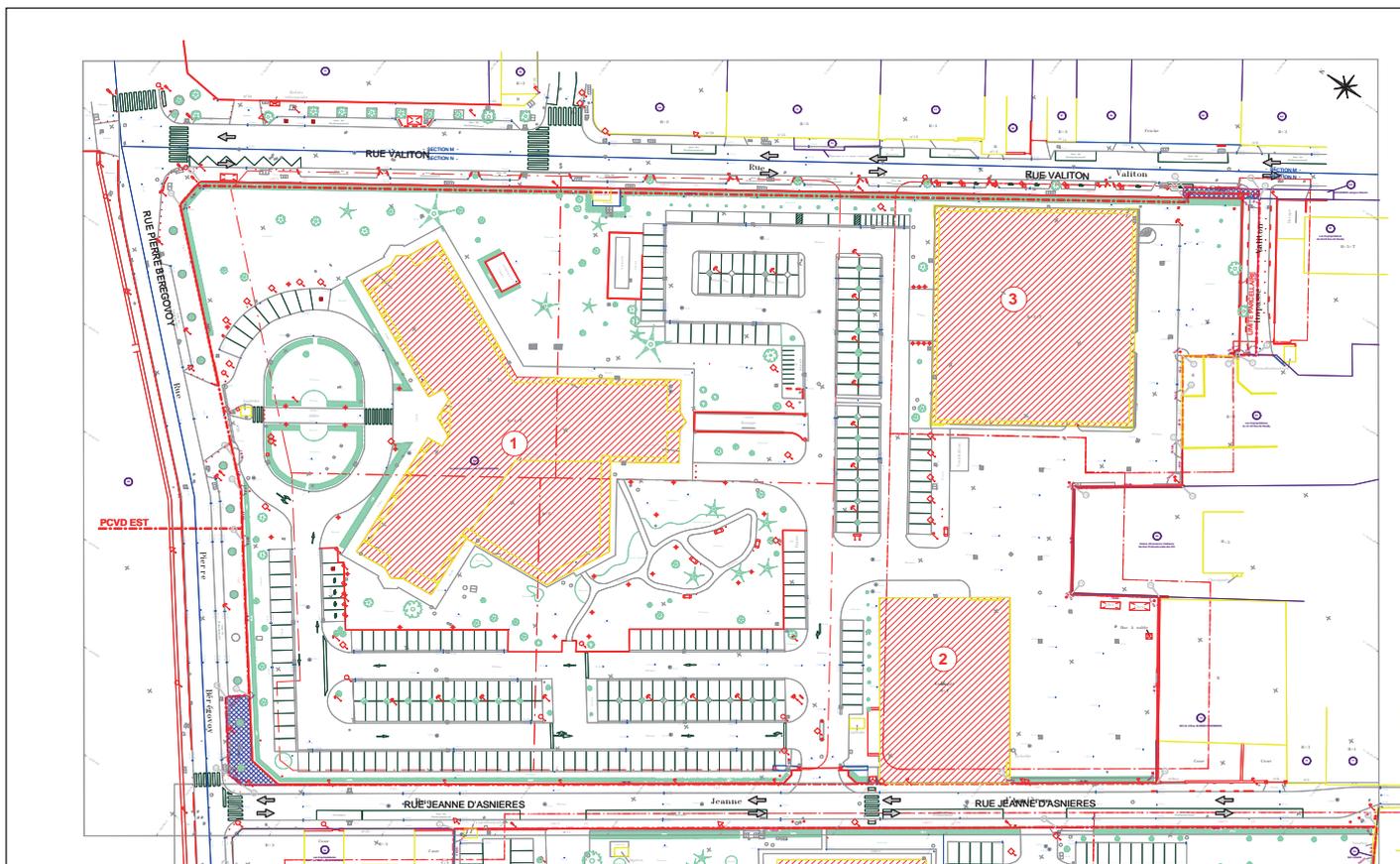
A l'heure actuelle, la plus grande des deux parcelles accueille un vaste parking, des espaces paysagers et trois bâtiments, dont un bâtiment de bureaux. Des espaces plantés localisés à l'angle des rues Valiton et de la rue Pierre bérégovoy ont été identifiés. Le projet préservera dans sa composition 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 infrastructurale 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 99 logements et local commercial

PLU : Zone UEe

Programme

Le lot 6 se situe à l'angle de la rue Jeanne d'Asnières et du parc. Il est bordé à l'Est par le lot 2, au Nord par le lot 8.

La surface du terrain d'assiette du lot 6 est de 2619 m².

Ce bâtiment porte la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 99 logements en accession pour une surface de plancher de 6658 m².

Programme complété par 1 niveau de sous-sol comprenant 69 places de stationnement dont 4 PMR.

Le jardin d'agrément au Nord 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.

Au niveau de la cage A, un porche sera aménagé au RDC, fidèlement aux orientations du plan masse, afin de permettre une perméabilité visuelle des espaces verts du parc depuis la rue Jeanne d'Asnières.

Cet espace sera végétalisé en partie,

et aménagé avec des cheminements (accès secondaire cage A) et bénéficiera de quelques emplacements vélos extérieurs. Véritable espace de respiration et de connexion avec la végétation environnante, ce porche sera traité comme un véritable salon urbain, où les résidents pourront profiter de la vue sur le parc depuis un espace ombragé de plein air.

1. Occupation du sol et PPRI

ARTICLE 1 - ZONE UE – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

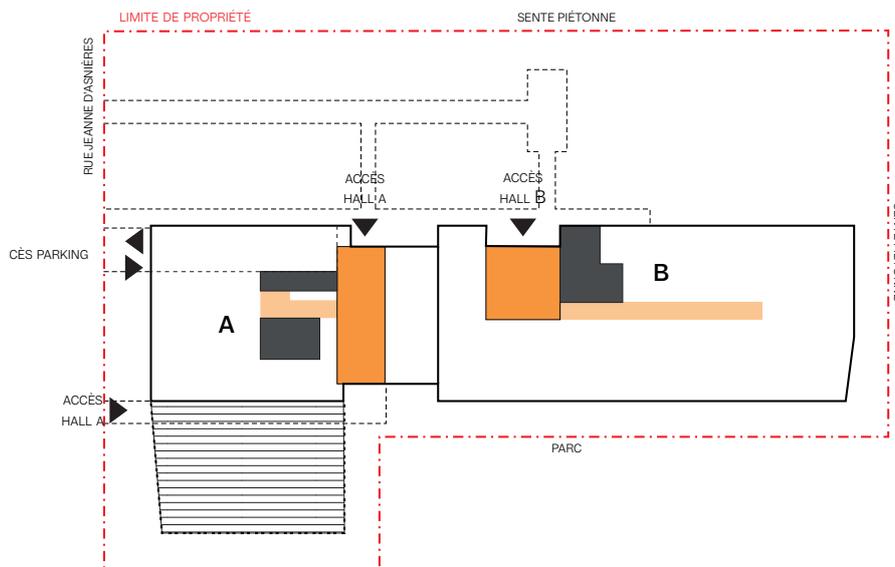
ARTICLE 2 - ZONE UE – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le projet répond au PLU zone UEe, au règlement de PPRI (Voir note détaillée par Burgeap à l'échelle du PCVD OUEST), ainsi qu'au plan d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur BIC.

- Emprise de la construction au sens du PLU : 1087 m²

- Emprise de la construction au sens du PPRI (déduction du porche double hauteur): 807 m²

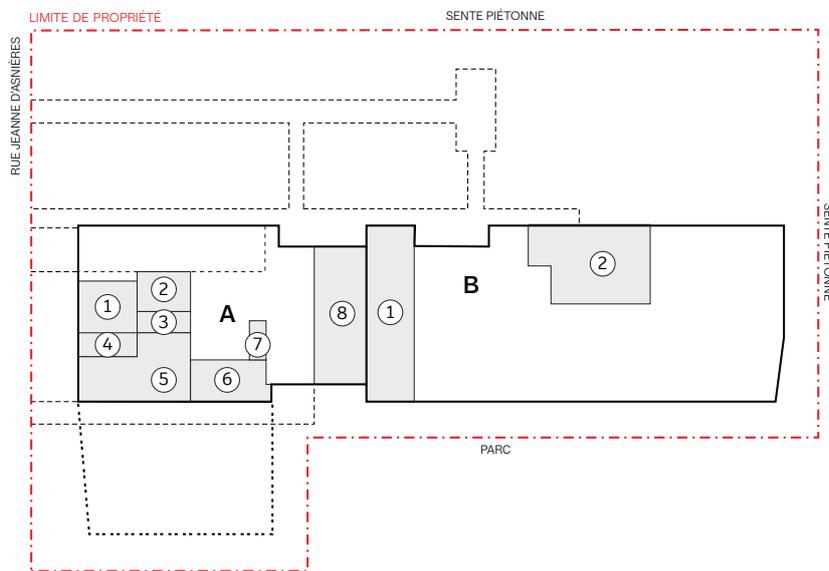
- Le niveau de RDC, premier niveau habitable est situé à une cote de 30,45 ngf soit 40 cm au-dessus de la cote casier donnée à 30,05 ngf.



NOMBRE D'APPARTEMENT
 - CAGE A : 46
 - CAGE B : 53

-  CIRCULATIONS HORIZONTALES
-  HALL D'ENTREE
-  CIRCULATIONS VERTICALES
-  PORCHE

CAGES ET ACCÈS



CAGE A :

- ① TRANSFO : 16 m²
- ② LOCAL TGBT : 11 m²
- ③ LOCAL FIBRE : 8 m²
- ④ LOCAL AEP : 8 m²
- ⑤ SOUS-STATION : 40 m²

- ⑥ LOCAL VÉLO : 21 m²
- ⑦ LOCAL MÉNAGE : 4 m²
- ⑧ LOCAL VÉLO : 47 m²

CAGE B :

- ① LOCAL OM COMMUN : 52 m²
- ② LOCAL VÉLO : 55 m²

LOCAUX TECHNIQUES

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

Les accès véhicules du projet sont situés sur les voiries carrossables. L'entrée – sortie du parking en sous-sol est située sur la rue Jeanne d'Asnières. Les accès piétons aux halls de chaque cage de logements sont accessibles également depuis la rue Jeanne d'Asnières.

Les logements seront desservis par 2 cages d'escaliers / ascenseurs. L'accès piéton aux halls A se fait depuis la rue Jeanne d'Asnière, soit par le jardin au Nord, soit en passant sous le porche au Sud. La cage B est accessible depuis la rue Jeanne d'Asnières en passant par le jardin au nord du bâtiment.

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).

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 Pierre Bérégovoy et la rue Jeanne d'Asnières 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 (30 cm d'épaisseur de terre) permet aux toits de jouer un rôle de récupération d'une partie des eaux pluviales.

3. Locaux OM

Un local de stockage d'ordures ménagères nécessaires au tri sélectif est également créé et situé en RDC. Sa capacité volumétrique prend en compte le nombre total d'appartement du bâtiment, soit :

Cage A + B : 51,62 m²

Ce local est situé dans la partie socle du bâtiment, uniformisée avec le traitement de façade en béton matricé. Il bénéficie également d'une ventilation naturelle appropriée.

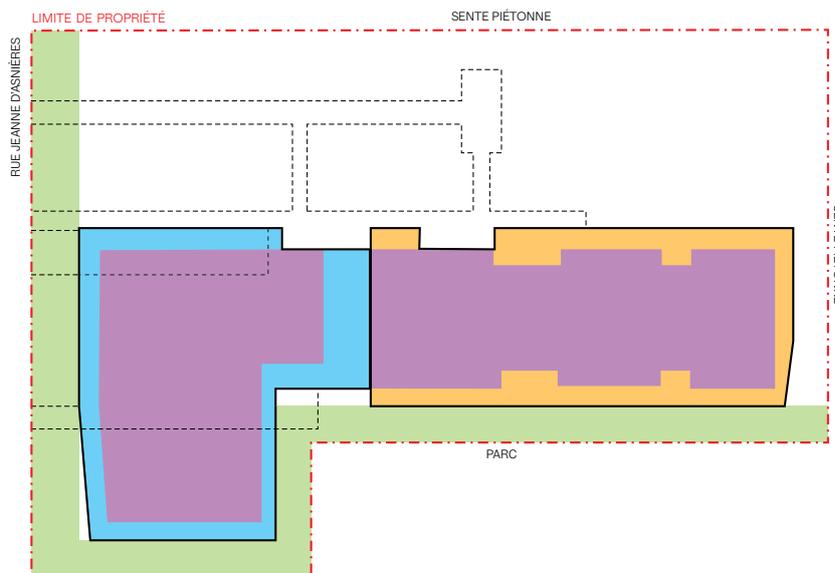
4. Implantation du bâtiment et hauteurs

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

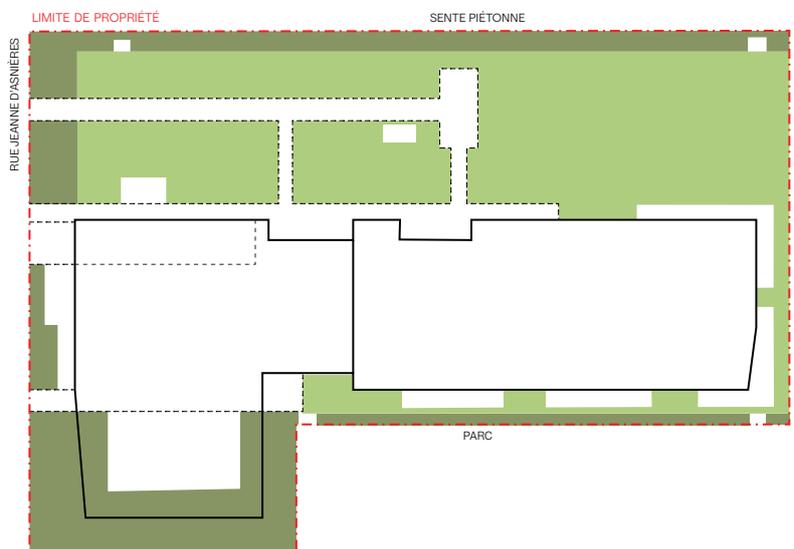
ARTICLE 10 - ZONE UE – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le bâtiment est implanté avec un retrait



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

HAUTEURS



- ESPACE VERT SUR DALLE RDC
- PLEINE TERRE

SURFACES VÉGÉTALISÉES



- ① Toiture technique gravillonnée
- ② Terrasse accessible
- ③ Porche végétalisé
- ④ Pierre claire
- ⑤ Zinc joint debout gris
- ⑥ Garde-corps verre sérigraphie

Matérialité

Lot 6

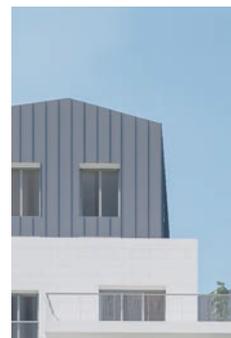
Couronnement



Zinc joint debout gris



Menuiseries extérieures gris anthracite



Garde-corps verre

Corps principal



Pierre teinte claire



Menuiseries extérieures gris anthracite



Garde-corps verre sérigraphié

Socle et failles



Zinc joint debout gris



Menuiseries extérieures gris anthracite



Garde-corps verre

de 3 m par rapport à l'emprise publique sur la rue Jeanne d'Asnières, et de 3 m par rapport à la limite sur le parc.

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).

Le bâtiment du lot 6 sera édifié à R+8 avec une hauteur maximale à l'acrotère de 28,18 mètres, soit en-dessous de la hauteur maximale indiquée au titre du plan des hauteurs (29 m).

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 voie sont conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

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

Les façades sur rue et pignons seront

traitées en pierre teinte clair pour le corps principal, et zinc à joint debout gris pour le couronnement, les failles et le socle.

Les niveaux du corps principal seront marqués par un détail en creux de la pierre.

Retraits

Sur la cage A, les deux derniers niveaux, à partir du R+7 sont en retrait par rapport à l'alignement de la façade sur rue et se composent de volumes faisant référence à des petites maisons.

Sur la cage B, le dernier niveau R+8, est en retrait par rapport à l'alignement de la façade principale et se compose de volumes faisant référence à des petites maisons.

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 sont disposés au niveau du corps principal du bâtiment. Les garde-corps seront en verre sérigraphié.

Les nez de balcons seront en béton préfabriqué peint de couleur clair en accord avec la pierre de façade.

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



Clôtures

Les clôtures sont traitées en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Conçues et traitées avec simplicité elles ont une hauteur totale maximale de 1.80m. Ajourées sur les 4/5ème au moins 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 sont dissimulées, regroupées et font l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure sont implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les ouvrages techniques sont intégrés ou implantés 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 zinc gris.

Les locaux techniques et annexes sont intégrés dans la composition architec-

turale du socle en béton matricé. Leurs portes seront traitées en serrurerie avec un motif similaire à celui du zinc.

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 Jeanne d'Asnière est une voie à sens unique de circulation qui permet la desserte du lot 6, 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 Jeanne d'Asnières. 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 59 places minimum pour 99 logements.

Le projet comprendra 71 places, sur 1 niveaux de sous-sol dont 5 places PMR.

Conformément au PPRI, ce niveau sera inondable.

Locaux vélos

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 30 logements type 2 pièces et 69 logements de type 3 pièces et plus. Ainsi, le nombre d'emplacements nécessaires correspond à $(1 \times 30) + (2 \times 69) = 168$ emplacements pour 170 emplacements prévus dans le projet.

Ils seront répartis comme suit :

93 emplacements au RDC et 77 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 empruntés 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 1.20 m 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 sont en zinc ou gravillonnées pour les parties techniques. Le bâtiment ne comporte pas de toitures terrasses végétalisées.