Projet :

BIC - PROJET D'AMENAGEMENT
PCVD EST
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 associès
7 rue de la 1er Division Française Libre
94160 SAINT MANDE
Tél : +33 6 20 85 30 79

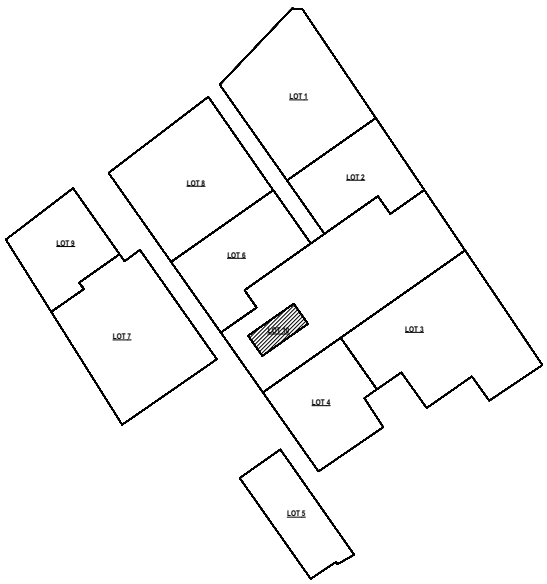
BET thermique :

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

Paysagiste :

WALD
22 rue de Chabrol
75010 PARIS

74, rue Rivay - 92300 LEVALLOIS-PERRET
D.G.M. & Associés
N° National d'Ordre
Architecte S-02655
RCS Nanterre
B 391 871 316
Tél. : 01 41 38 07 70



Titre :

NOTICE ARCHITECTURALE

Phase	N° Pièces cerfa	Emetteur	Ind	Date :	Echelle :
PC	PC4_10	ARC	1	29/04/2024	

NOTICE ARCHITECTURALE

PAVILLON - PARCELLE N°ON-0094

SOMMAIRE

Parti architectural 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.8
3. Traitement des constructions, clôtures et aménagement du terrain p.9
4. Implantation, organisation, accès, composition des volumes et hauteurs p.9
5. Aspect extérieur et matériaux p.11
6. Stationnements, locaux vélos, locaux OM p.12
7. Traitement des espaces libres et végétalisés p.12

NOTICE ARCHITECTURALE

LE PAVILLON (LOT 10) - PARCELLE N°ON-0094

LE PAVILLON EN PROLONGEMENT DU PARC
Parti architectural

Le projet fait partie du PCDV EST, il est situé au cœur du futur quartier, en liaison avec le parc à l'est et la rue Jeanne d'Asnières et la placette à l'ouest, le lot 6 au nord-ouest, le lot 4 au sud et le parc à l'est. Cette situation en fait une figure principale dans le futur cœur de quartier, à l'articulation entre le parc et les espaces publics plus minéraux.

Sa forme évoque celle d'un objet épuré, glissé sous le soulèvement d'une bande végétale appartenant au parc. Par ce geste, le concept consiste à faire disparaître le bâtiment lorsqu'on est dans le parc, et de le laisser particulièrement visible de part sa position et son traitement architectural lorsqu'on est sur la placette. Ainsi, le prolongement du parc sur la toiture du pavillon donne l'illusion d'un monticule de terre plantée, comme une variation dans la topographie du site. Seuls les cheminements permettent d'identifier à parcours permettant de contourner l'objet pour aboutir sur la place.

D'une hauteur d'un seul niveau (rez-de chaussée), le pavillon est composé d'une partie largement vitrée tournée vers la place, et d'un volume plus minéral qui pénètre dans le parc. La partie vitrée est surmontée d'un auvent permettant de créer une ombre sous laquelle seront installés des aménagements extérieurs en fonction du commerce qui sera choisi.

Le permis a pour objet la construction d'un local à usage commercial livré coque vide avec fluides en attente. Les vitrines, aménagement liés aux accès du public et aux normes incendies sont déjà prévus.
Une autorisation de travaux sera déposée ultérieurement par les futurs exploitants pour l'aménagement du local avant son ouverture au public.

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.

A / État initial du terrain et de ses abords

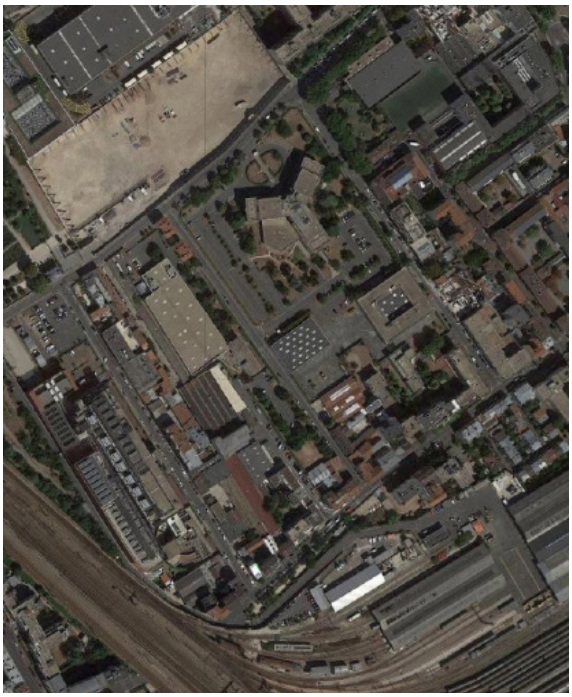
Le terrain existant est composé de deux vastes parcelles, de part et d'autre de la rue Jeanne d'Asnières, d'une surface d'environ 4ha, occupées jusqu'alors par le siège de la société BIC qui déménage dans des locaux neufs situés Porte de Clichy.

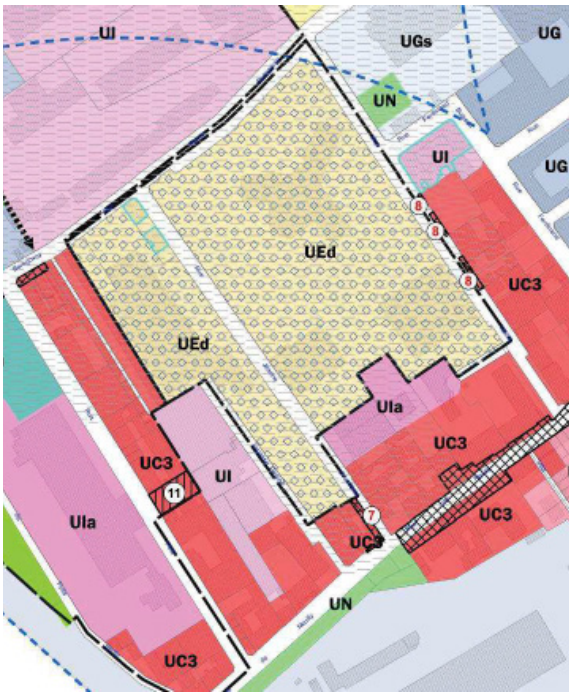
A l'heure actuelle, la plus grande des deux parcelles accueille un vaste parking, des arbres et trois bâtiments, dont un bâtiment de bureaux. Des espaces plantés localisés à l'angle des rues Valiton et de la rue Pierre Bérégovoy ont été identifiés.

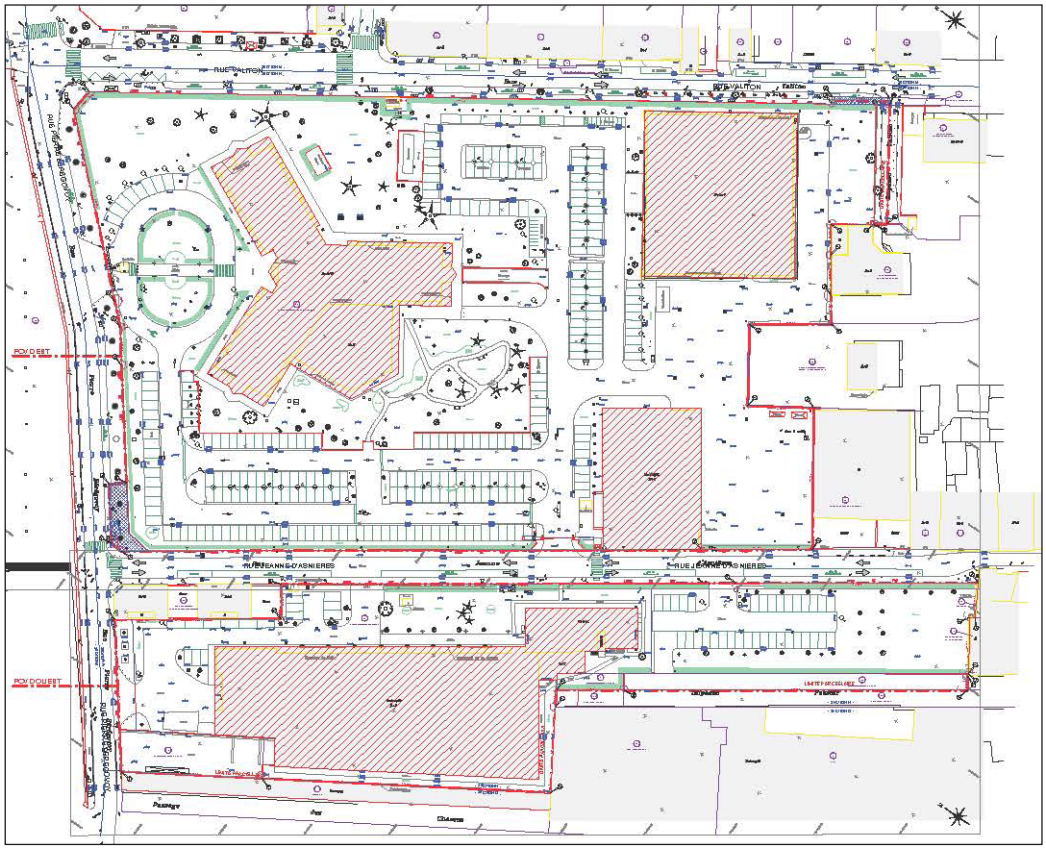
Le projet renforcera la présence du végétal à travers la création d'un parc de plus de 6000 m², dans la continuité du parc des impressionnistes, rendu accessible via la sente piétonne nord-sud. L'ensemble forme un espace végétalisé de près de 7200 m². Une partie des arbres existants sera maintenue et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

Une placette ainsi que des espaces libres en pied de commerces complètent l'offre de lieu 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
Pavillon - PCVD EST
PLU : Zone UEe

Programme

Le pavillon se situe à l'ouest du parc, côté rue Jeanne d'Asnières. Il est bordé au nord-ouest par le lot 6 et au sud par le lot 4.

La surface du terrain d'assiette du pavillon est de 398 m².

La présente demande de permis de construire concerne la réalisation d'un local commercial d'une surface de plancher de 197 m².

Il est livr coque brutte et fluides en attente. Une autorisation de travaux sera déposéeZ ultérieurement par les futurs exploitants pour l'aménagement du local avant son ouverture au public.
La construction ne sera accessible au public que depuis le parvis, côté Jean ne d'Asnières. Auncun accès n'est prévu depuis le parc. L'accès au pavillon reste cependant proche du portillon ouest permettant l'accès au parc.

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 : 398 m²
- Emprise de la construction au sens du PPRI (déduction du porche double hauteur): 398 m²
La conformité de l'emprise est appréciée à l'échelle du PCVD EST

- Le niveau de RDC, est situé à la côte de 30,12 NGF soit 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

Le pavillon est accessible aux piétons depuis le parvis donnant rue Jeanne d'Asnières.

Le projet n'a pas de parking en sous-sol.

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 de la toiture permet aux toits de jouer un rôle de récupération 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) seront conçus en souterrain. Les locaux seront disposés au RDC et en fonction des besoins du futur exploitant, au dessus de la côte casier pour répondre aux contraintes de PPRI.

Le lot du pavillon 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 sur les emprises publiques seront doublées d'une haie arbustive de 70 cm minimum de profondeur.

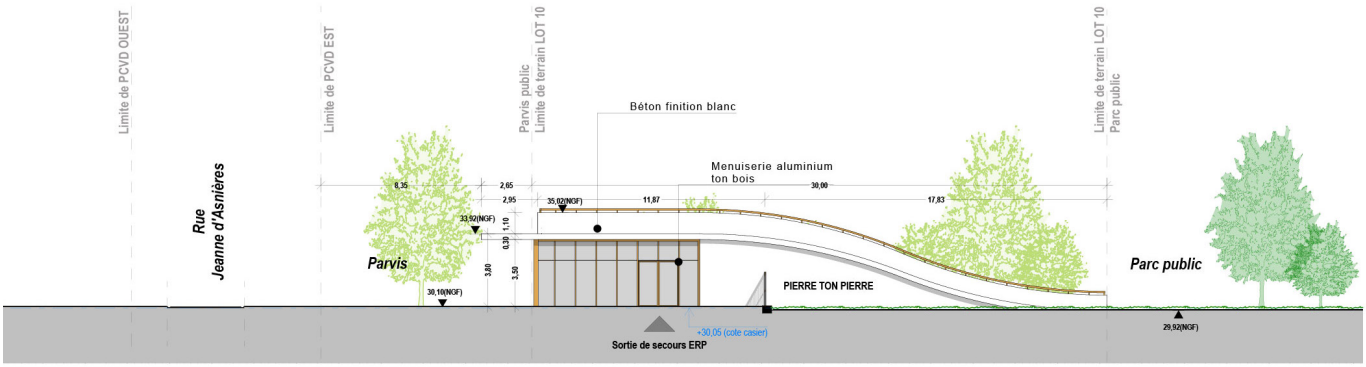
Cf Notice Paysagère.

4. Implantation, organisation, composition volumes et hauteurs

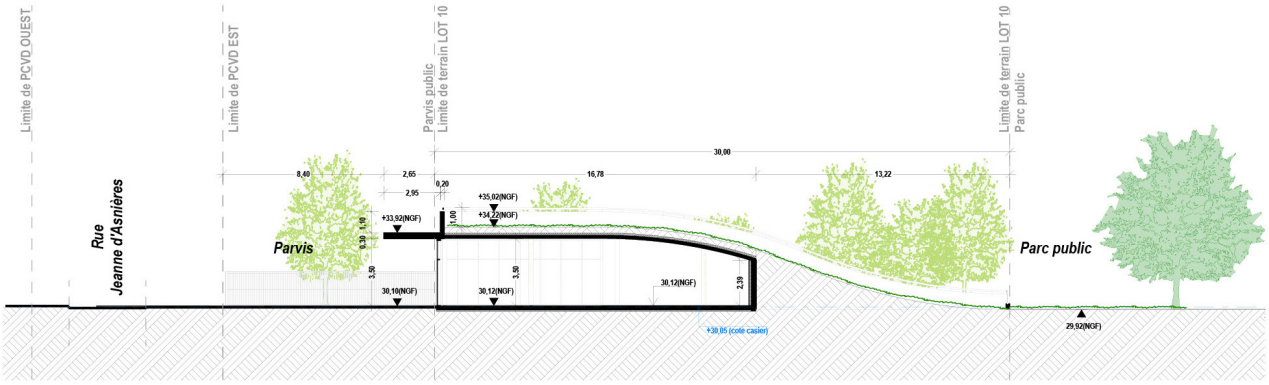
ARTICLE 6 - ZONE UEe – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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).

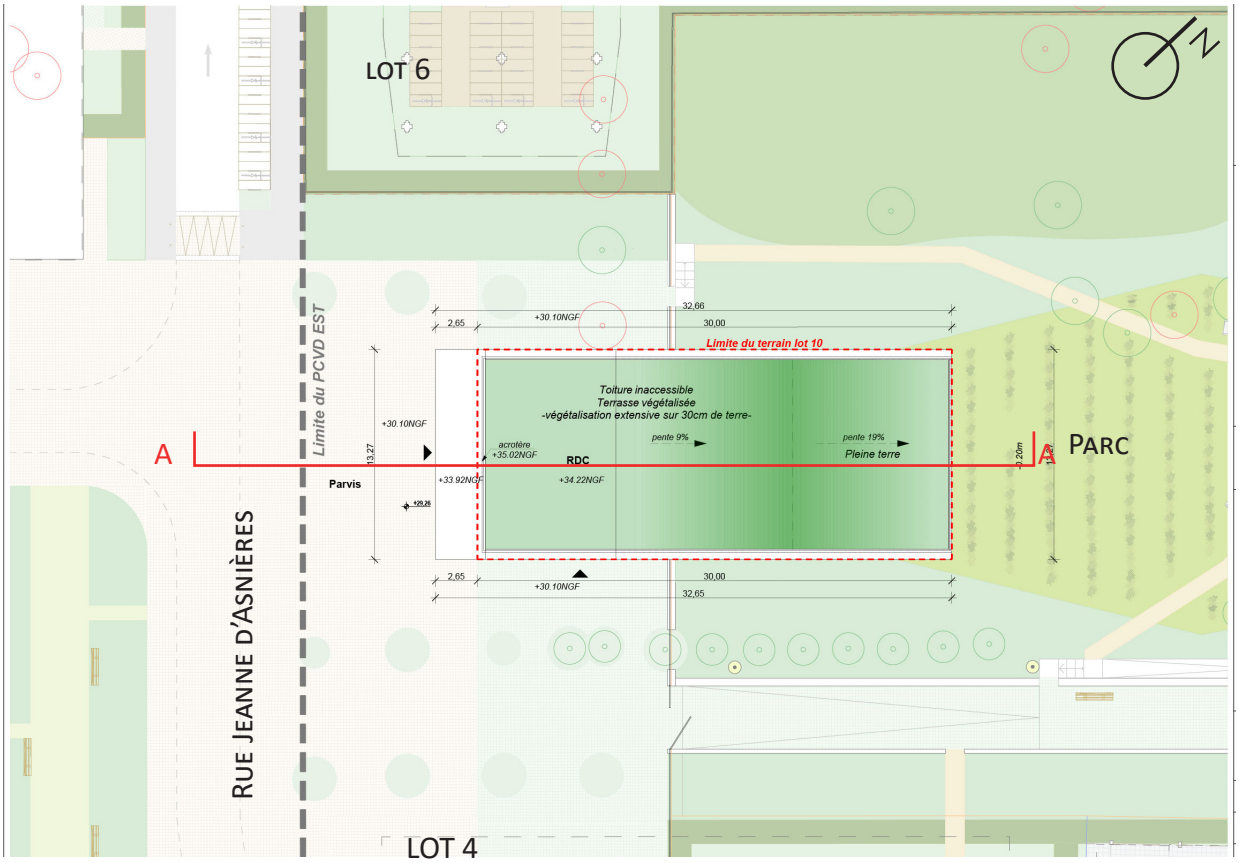
Le bâtiment est implanté avec un recul de plus de 10 mètres par rapport à la rue Jeanne d'Asnières afin d'aménager un grand parvis minéral planté de part et d'autres d'arbres de hautes tiges conservés ou nouvellement plantés.



FAÇADE SUD



COUPE AA



PLAN MASSE

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 pavillon au sens du PLU est de : 398 m²
L'emprise de la construction du pavillon au sens du PPRI: 398 m².

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

ARTICLE 10 - ZONE UEe – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UEe : Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur maximale indiquée au secteur de plan masse n°1 (Voir ANNEXES au règlement).

Le pavillon à rez-de-chaussée a une hauteur totale de 5 mètres et de 3.50 mètre de hauteur libre.

5. Aspect extérieur et matériaux

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

D'inspiration minimaliste, le bâtiment est fait de matériaux pérennes comme la pierre, le bois et le béton blanc teinté dans la masse, incarnant la sobriété et ayant pour vocation de se fondre dans le paysage.

Les lignes courbes et la végétalisation de la toiture dans la continuité du parc créent une esthétique douce et organique. Les détails architecturaux, tels que les poutres de rive, les menuiserie en bois, l'auvent en porte-à-faux, ajoutent une touche d'élégance à l'ensemble

La texture naturelle de la pierre introduit une dimension tactile et ancrée en lien avec la nature du parc.

La toiture

La toiture non accessible du pavillon est pensée comme une prairie haute et fleurie avec des graminées et des vivaces qui viennent s'élancer dans le parc.

Afin de créer une barrière naturelle entre

le parc et la limite du lot qui correspond à l'emprise du pavillon, une clôture en serrurerie de 1 m de haut empêche l'accès à la toiture. La clôture sera, à terme recouverte d'une haie champêtre plantée en pleine terre qui permettra à la fois de séparer les deux espace et de maintenir une continuité visuelle.

La hauteur de la haie laisse deviner l'effet de soulèvement du parc et le travail sur son vallonnement.

Cf. Notice paysagère

6. Stationnements, locaux vélos, locaux OM et divers

En zone UEe, une place de stationnement est demandée par tranche de 200m² de commerce. Celle-ci est prévue sur la rue Jeanne d'Asnières.

Dimensionnement des locaux vélos :
Sans objet

Locaux Ordures Ménagères :

Une autorisation de travaux sera déposée ultérieurement par les futurs exploitants pour l'aménagement du local avant son ouverture au public.
Le local ordures ménagères sera dimensionné en fonction de la destination du commerce.

7. Traitement des espaces libres et végétalisés

ARTICLE 13 - ZONE UEe
Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres,d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les obligations de planter sont appréciées à l'échelle de la PCVD EST. La surface du lot pavillon est de 398 m² pour 398 m² d'emprise au sol.

Il est conçu comme faisant partie intégrante du parc.La toiture non accessible à l'aplod du commerce est plantée sur 30 cm de terre végétale, le reste du talus est de pleine terre.