

**OPH de Bagnolet**

25 Rue Lénine  
93170 Bagnolet  
01 43 60 01 06



**SOREQA**

8 Boulevard d'Indochine  
75019 Paris  
01 40 23 70 61

**Benjamin Fleury**  
Architecte-Urbaniste

148 Bd Chanzy - Bât B / Rdc  
93100 Montreuil  
01 42 87 94 24



**SYNAPSE**

Fluide Thermique Environnement

7, rue Albert Einstein  
77420 Champs-sur-Marne  
01 64 73 99 99



**EVP Ingénierie**  
Structures

80, Rue du Faubourg Saint-Denis  
75010 Paris  
01 40 26 15 97



**ATEEC**  
Economie du projet

18, boulevard de la Paix - Bâtiment 6  
95800, CERGY-SAINT-CHRISTOPHE  
01 34 46 91 92

182 rue Etienne Marcel - **Bagnolet (93170)**  
14 PSLA et 9 LLS + 1 commerce - 27/07/2021 / **Provisoire**



## **SOMMAIRE**

Notice architecturale (y compris plan paysager)

Plan de situation 1/5000 - 1/1000  
Plan masse 1/200

Perspective depuis la rue E. Marcel

Plan R-1 / Parking 1/200  
Plan RDC 1/200  
Plan R+1 1/200  
Plan R+2 1/200  
Plan R+3 1/200  
Plan R+4 1/200  
Plan de toiture 1/200

Plan R-1 / Parking 1/100  
Plan RDC 1/100  
Plan R+1 1/100  
Plan R+2 1/100  
Plan R+3 1/100  
Plan R+4 1/100  
Plan de toiture 1/100

Façade sur rue Etienne Marcel 1/200  
Façade Est 1/200  
Façade Ouest 1/200  
Façades Nord bâtiment A 1/200  
Façade Nord bâtiment B 1/200  
Façade Sud bâtiment C 1/200

Coupe longitudinale 1/200  
Coupe rampe 1/200  
Coupe transversale bâtiment B 1/200

Axonométrie depuis la rue E. Marcel 1/200

Tableau de surfaces  
Calendrier de réalisation





Implantation

## 1 L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS :

### A- Caractéristiques du quartier et de la rue Etienne Marcel

Le projet est localisé sur la rue Etienne Marcel, en face de la place de la Fraternité.

Le linéaire de la voie est composé d'un tissu mixte de maisons individuelles et d'immeubles collectifs, allant du R+3 au R+4. Le RDC des bâtiments entourant la place est souvent occupé par des commerces.

### B- Caractéristiques de l'ilot :

L'ilot est un rectangle d'une longueur de 135m, pour une largeur de 100m environ côté place de la Fraternité. Il est délimité par :

- La rue Etienne Marcel au sud,
- La rue Victor Hugo au nord,
- La rue Robespierre à l'ouest,
- La rue de la Fraternité à l'est.

### C- Caractéristiques de la parcelle :

• Référence cadastrale	<b>AF 170 / AF 171</b>
• Superficie cadastrale	<b>1593 m<sup>2</sup></b>
• Linéaire sur rue Etienne Marcel	<b>19,58 m</b>
• Profondeur	<b>80,94 m / 79,40 m</b>

La parcelle se caractérise par l'existence de murs limitrophes à conserver situés partiellement à l'intérieur de celle-ci. Une servitude de passage est à prévoir du côté droit de la parcelle, afin de conserver l'accès à la parcelle AF 212 en cœur d'ilot.

### D- Caractéristiques des bâtiments limitrophes :

La parcelle du projet en forme rectangulaire, est entourée le long de la rue Etienne Marcel de deux immeubles à R+4 :

- Le bâtiment situé à l'ouest, au 186 rue Etienne Marcel, a été construit dans les années 1930. Il est constitué d'un socle commercial, d'une partie courante en pierre peinte de teinte beige claire et en brique rouge, avec des modénatures de teinte beige claire autour de baies de proportions verticales. La toiture est traitée en tuiles rouges. Le pignon positionné en mitoyenneté (la moitié se situe sur la parcelle du projet) est composé d'un mur en moellon de 50 cm d'épaisseur environ.
- Le second bâtiment, positionné à l'est au 180 rue Etienne Marcel, est un bâtiment qui a été surélevé récemment avec un langage contemporain. Le R+4 est implanté en retrait. La façade de ce bâtiment présente un retrait par rapport à la limite séparative en RDC, donnant lieu à un passage d'accès à la parcelle AF 212 située en cœur d'ilot.

### E- Caractéristiques des bâtiments existants :

La parcelle 184 se présente avec 3 constructions existantes. Allant du RDC au R+1, ces constructions datant des années 1950 à destination d'habitations individuelles sont insalubres. Elles ne présentent plus d'intérêt architectural et ne s'inscrivent pas dans les normes NF Habitat HQE. Ces constructions font actuellement l'objet d'un permis de démolition déposé par la SOREQA, la maîtrise d'ouvrage de ce projet. Par souci structurel, le mur mitoyen à l'Est de la parcelle sera conservé à l'identique.

La parcelle 182 se présente sans constructions. Au milieu du terrain se situe un chêne-liège centenaire dont la conservation et la protection sont obligatoires. De plus, plusieurs refends des murs d'héberges privées ou mitoyennes débordent sur les parcelles.



Bâtiment Voisin - 180 rue Etienne Marcel



Bâtiment Voisin - 186 rue Etienne Marcel



## 2 L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

### A- L'aménagement du terrain :

La topographie de la parcelle, qui ne présente pas de déclivités importantes, sera maintenue au plus proche de l'existant.

Les murs d'héberges et séparatifs seront conservés.

### B- Implantation, organisation, composition et volume du projet :

Le plan masse et la volumétrie du projet ont été définis afin de répondre aux enjeux suivants :

- Générer un front bâti contenant l'espace libre de la place de la Fraternité.
- Faire du chêne-liège au cœur de la parcelle le centre de la composition et y implanter un vaste jardin partagé.
- Favoriser l'implantation longitudinale dans la lanière pour :
  - Maintenir l'histoire urbaine du quartier des coutures,
  - Renforcer le continuum végétal reliant le bois de Vincennes au Parc des Guilands.
- Restreindre l'impact du projet sur les parcelles voisines :
  - Limiter l'adossement en mitoyenneté.
  - Circonscrire les ombres portées.

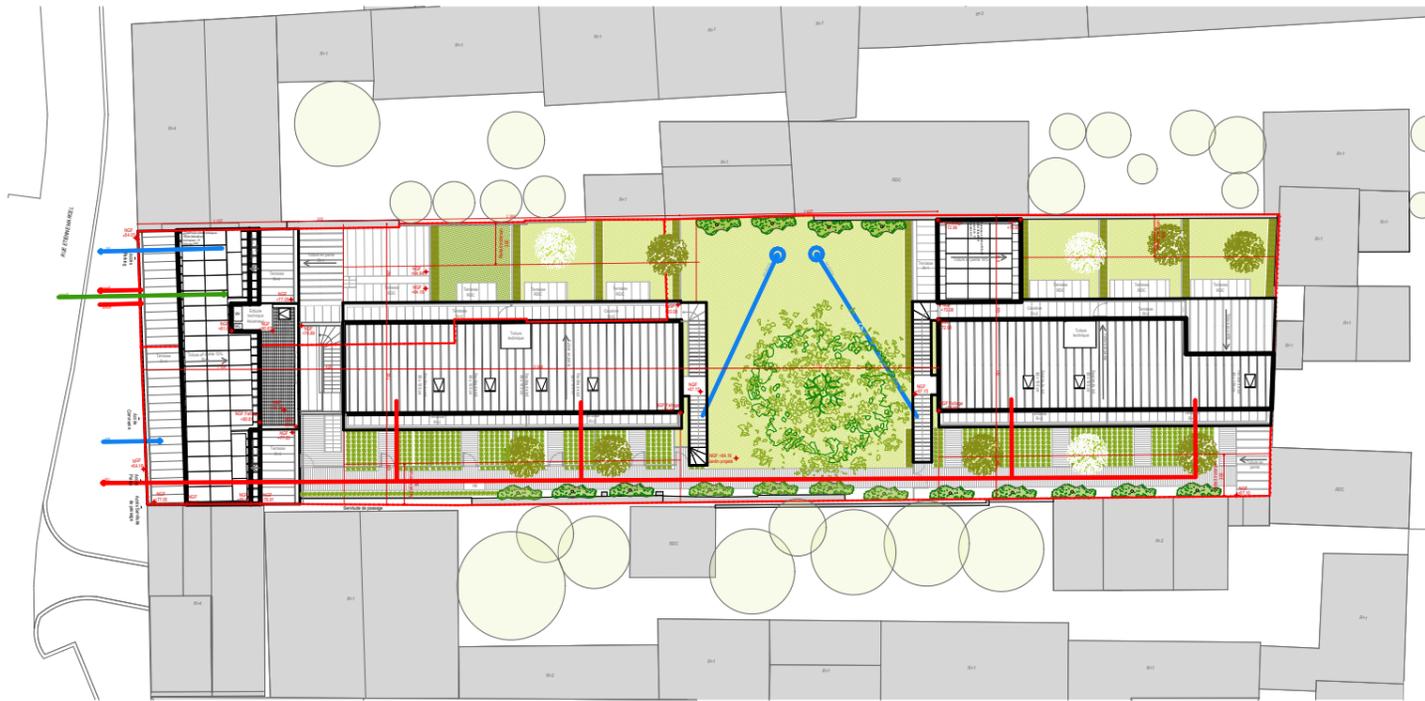
### Implantation :

L'intention première fut de comprimer au mieux les trois volumes bâtis en front de rue et en lanière centrale de manière à offrir le maximum d'amplitude au chêne-liège et à son jardin partagé.

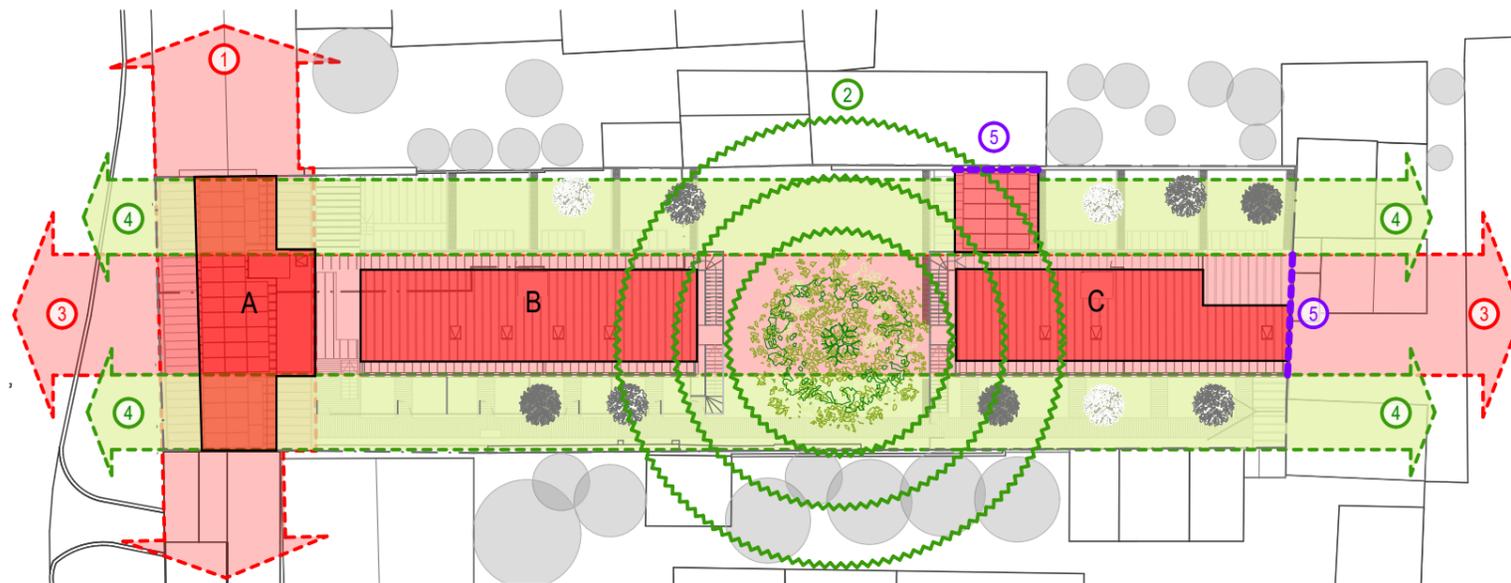
- Le bâtiment sur rue (bâtiment A), édifié en front de la place, possède une épaisseur faiblement supérieure à celles des bâtiments mitoyens ; il limite ainsi les ombres portées sur les parcelles voisines. Il est composé de quatre étages construits sur un socle commercial de quatre mètres de hauteur libre, et le dernier étage est positionné en attique. Il est desservi par une coursive et un escalier extérieurs, installés dans la faille le séparant du bâtiment sur cour (bâtiment B). Le bâtiment A est consacré aux logements sociaux.
- Les deux bâtiments en cœur d'îlot (bâtiments B et C) ont été implantés de manière longitudinale en partie centrale, formant trois lanières qui structurent la composition du jardin tout en respectant l'historique du lieu.

Ainsi, seul le bâtiment arrière (bâtiment C) possède deux adossements aux murs mitoyens. Cependant les faibles épaisseurs et hauteurs de son volume limitent fortement l'impact de ses héberges. Les édifices sont positionnés symétriquement de part et d'autre du chêne-liège dans le but de faire de ce dernier et de son jardin le centre gravitaire de la composition. Ils sont principalement composés de maisons de ville en duplex surmontés de simplex en attiques distribués par deux escaliers installés en vis-à-vis autour du jardin partagé. Ces escaliers, adossés aux pignons, dessinent un mouvement ascendant entourant l'arbre et accompagnant sa frondaison. Les jardins avant et arrière de ces maisons de villes, ainsi que la lanière végétale qui accompagne le mur existant en limite Est de la parcelle forment ainsi un continuum végétal. Cela permet de conserver et valoriser les murs périphériques, qui constitueront de futurs murs à péches.

Ces deux bâtiments sont consacrés aux logements en PSLA.



Plan Masse



- ① Continuité des fronts bâtis
- ② Le chêne-liège centre de la composition
- ③ 1 Lanière urbaine
- ④ 2 Lanières végétales / Continuum végétal
- ⑤ Adossements limités sur les mitoyens

**a- Organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux stationnements :**

Le projet comporte donc 3 accès piétons et 1 accès motorisé :

- 1 accès piéton au commerce,
- 1 accès piéton au porche desservant 9 logements sociaux et 14 logements PSLA,
- 1 accès motorisé (accès au parking en R-1).
- **1 accès de servitude de passage en partie sur la parcelle permettant de desservir la parcelle AF-212**

**b- Pignons limitrophes :**

La construction côté rue s'implante parfaitement en mitoyenneté.

En fond de parcelle, les étages du bâtiment C se détachent du mur mitoyen dans l'alignement du bâtiment voisin générant une courrette aux prospects réglementaires, laquelle est destinée à libérer la vue depuis la fenêtre du bâtiment voisin ouvrant sur le terrain du projet.

**c- Hauteur :**

Afin d'assurer une insertion harmonieuse dans le tissu existant, le projet propose :

- En corrélation avec les deux constructions voisines, un gabarit R+3+Attique est positionné sur toute la longueur de la façade rue Etienne Marcel. Le retrait de l'attique permet de respecter le gabarit de 45° à partir d'une horizontale située à - 3 m de la hauteur maximale (16 m). La hauteur libre sous dalle de rez-de-chaussée de 4 m, préconisé par le PLUi, est respectée.
- Un gabarit R+1+Attique pour les bâtiments B et C en cœur d'îlot, en corrélation avec les pavillons voisins. Cette diminution de la hauteur en cœur d'îlot permet aussi de réduire les ombres portées.

**d- Topographie :**

La topographie existante est maintenue au plus proche du terrain naturel. Le porche d'accès de l'opération situé sur la rue Etienne Marcel est implanté à +64,16 NGF, ainsi que l'accès aux habitations en RDC des bâtiments B et C.

**e- Composition**

Les bâtiments sont composés de 23 logements, d'un commerce, de locaux techniques et d'un parking répartis de la manière suivante :

**Bâtiment A : LOCATIF SOCIAL**

Ce bâtiment donnant sur l'espace public est indépendant et possède une desserte verticale exclusive. Il est composé par 9 logements sociaux : 4 T2 + 3 T3 + 1 T4 + 1 T5.

**Rez-de-chaussée :**

- Commerce de 88,50 m<sup>2</sup>,
- Porche,
- Rampe d'accès au parc de stationnement commun sous-terrain,
- Local ordures ménagères de 15,3m<sup>2</sup> (commun à tout l'ensemble),
- 2 Locaux 2 roues et 2 roues enfants (communs à tout l'ensemble),

**Niveaux courants R+1 à R+2 :**

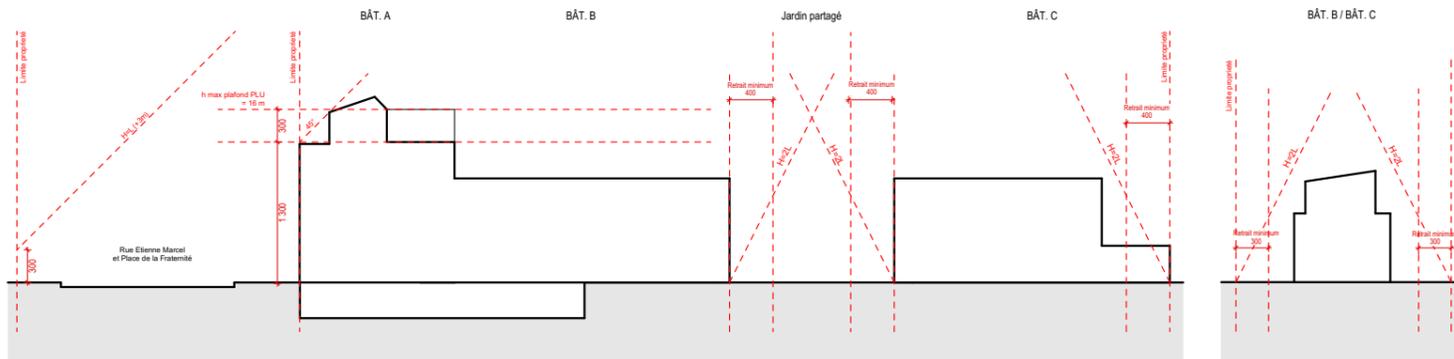
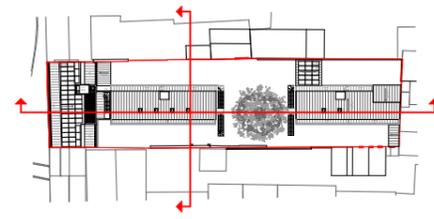
- 2 T2 traversant sud-est / nord-ouest,
- 1 T3 traversant sud-est / nord-ouest.

**Niveau courant R+3 :**

- 1 T4 traversant sud-est / nord-ouest,
- 1 T3

**Attique (R+4) :**

- 1 T5 traversant sud-est et nord-ouest.



### **Bâtiment B : ACCESSION PSLA (Prêt Social Locatif Accession)**

Ce bâtiment situé en cœur d'îlot, sans adossements aux murs mitoyens, est composé par 6 logements PSLA : 4 T4 duplex et 2 T3. Les duplex en RDC ont des accès indépendants. Les logements en R+2 sont accessibles par un escalier indépendant adossé au pignon côté jardin partagé.

Rez-de-chaussée / R+1 :

- 4 T4 duplex, traversants sud-ouest / nord-est,

R+2 :

- 2 T3 traversants sud-ouest / nord-est,

### **Bâtiment C : ACCESSION PSLA (Prêt Social Locatif Accession)**

Ce bâtiment situé en cœur d'îlot, adossé ponctuellement aux murs mitoyens, est composé par 8 logements en PSLA : 3 T4 duplex, 3 T3, 1 T2 et 1 T1. Les logements en RDC ont des accès indépendants. Les logements en R+2 et le T3 en R+1 sont accessibles par un escalier indépendant adossé au pignon côté jardin partagé.

Rez-de-chaussée

- 3 T4 duplex traversants sud-ouest / nord-est,
- 1 T3 en angle sud-est / nord-est,

R+1 :

- 1 T3 en angle sud-est / nord-est,

R+2 :

- 1 T1 mono-orienté sud-est,
- 1 T3 traversant sud-ouest / nord-est,
- 1 T2 traversant sud-ouest / nord-est.

**Il est à noter que les surfaces habitables des logements respectent les dimensions minimales demandées par l'OAP du PLU-i. (voir tableau de surfaces).**

#### **f- Principe de développement durable et agencement bioclimatique des appartements :**

L'édifice cherche à profiter au mieux des apports calorifiques solaires gratuits permettant de diminuer les consommations d'énergie et donc les charges afférentes aux futurs locataires.

Afin de profiter au mieux des apports calorifiques gracieux du soleil, les séjours et leur espace extérieur sont tous orientés au Sud ou à l'Ouest, et sont généreusement baignés d'une lumière directe grâce aux positionnements de vastes baies vitrées. Les chambres et salles de bain éclairées sont reportées sur les façades Est ou Nord. Afin de contrôler les apports thermiques impliqués par ces surfaces vitrées en période chaude, toutes les baies sont munies de persiennes métalliques.

L'optimisation bioclimatique ainsi que la réduction des déperditions de par la qualité thermique des façades entraînent la diminution de la puissance des appareillages nécessaires. Les coûts d'investissement et de dépenses énergétiques sont amoindris, impliquant ainsi une limitation de l'énergie intrinsèque (production, consommation, entretien et recyclage).

La faible épaisseur des trois bâtiments, résultante de l'implantation urbaine, permet une majorité de logements traversants ou à double orientation. Ainsi, seul 1 T1 sur un total de 23 logements se trouve strictement mono-orienté :

- La totalité des appartements du bâtiment sur rue sont traversants sud/nord avec loggias & terrasses plein sud,
- L'ensemble des maisons duplex ainsi que les simplex les surmontant sont traversants ouest/est avec jardins & terrasses plein ouest,

- Les deux T3 formants l'aile du bâtiment arrière ouverte sur le jardin partagé sont en angle sud/est avec jardin et/ou balcon plein sud.

**De plus les façades sont constituées d'un mur manteau bois coupant tous les ponts thermiques linéiques avec 160 + 80 cm d'épaisseur d'isolation permettant en partie le respect de la labélisation E3C1.**

**La production du chauffage et de l'eau chaude sanitaire par une pompe à chaleur, ainsi que la disposition de 63 panneaux de cellules photovoltaïques représentant 103 m<sup>2</sup> et une production d'électricité de 16 100 Kwh complètent le dispositif permettant d'atteindre le label précité, les bâtiments ont ainsi un CEP variant de 116.9 à 123.8.**

#### **C- Traitement des constructions en limite de terrain :**

- Le bâtiment sur la rue Etienne Marcel est implanté contre les pignons mitoyens et à l'alignement de l'espace public. Le faible dépassement par rapport aux mitoyens sera traité en béton lasuré de teinte claire. Le porche extérieur ainsi que la rampe d'accès au parc de stationnement seront clos par des grilles en barreaudage vertical.
- Les adossements ponctuels du bâtiment C en limite latérale et en fond de parcelle seront réalisés en bardage bois. Le local vélo ouvert adossé au bâtiment C en fond de parcelle sera conçu de tel sorte à ne pas empiéter sur les briques en pavés de verre du bâtiment de la parcelle voisine AF 211.



Bâtiment voisin - Parcelle AF 211

D- Façades, matériaux et couleurs :

a- **Composition des façades :**

Comme indiqué sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Thématiques, dans le volet Qualité de l'habitat, la façade observe un rythme en cohérence avec le tissu avoisinant.

Afin de s'insérer dans l'esprit du lieu, la composition de la façade comporte :

- Un corps, composé d'une trame horizontale et verticale en bardage bois vertical en mélèze huilé, rythmé par les vastes baies vitrées ainsi que par les perforations accueillant les loggias, qui offrent à chaque logement un espace extérieur,
- Des encadrements des baies et loggias en acier thermolaqué blanc marquant la délimitation avec le bardage bois,
- Des lignes métalliques horizontales débordantes de recouplement de la lame d'air du bardage soulignent chaque niveau tout en permettant le respect de la sécurité incendie ; elles sont traitées également en acier thermolaqué de teinte blanche participant au rythme général de la façade,
- Le socle, démarqué par un bandeau en béton lasuré qui apporte visuellement un support au corps en même temps qu'il permet l'installation de l'enseigne commerciale. Les clôtures d'accès au parc de stationnement et au porche ne dépasseront pas les 2,10 m préconisés par le PLUi, et permettront dans le cas du porche de maintenir les perspectives visuelles vers le jardin partagé en cœur d'îlot.
- Un attique en retrait de 2,45 m pour respecter le prospect et la hauteur maximale exigés par la commune de Bagnolet, construit en bardage métallique à joint debout de teinte blanche,
- Des garde-corps composés de serrureries en barreaudages verticaux, avec une densité qui permet de privatiser les loggias sans limiter pour autant l'apport de lumière.



b- **Mode constructif :**

Le projet est conçu :

- en mur ossature bois de 36 cm (soit 24 cm d'isolation) en façade,
- avec un squelette structurel indépendant en béton (dalles, poteaux, murs séparatifs et escaliers).

c- **Tableau récapitulatif des matériaux et couleurs :**

	Localisation	Matériaux	Teintes
Façades	Façades courante (R+1 / R+2 / R+3)	Bardage Bois vertical	Mélèze huilé
	Façade en retrait (R+4)	Bardage métallique à joint debout	Blanc
	Façades 2ème plan (int. loggias)	Bardage + enduit	Blanc
	Bandeau RDC	Béton prefabricqué	Lasure blanche
	Vitrine commerce	Acier thermolaqué	/
	Menuiseries extérieures	Bois	Finition naturelle
	Persiennes	Acier thermolaqué	Blanc
	Cadre Fenêtres		Blanc
	Bande Coupe-feu	Acier thermolaqué	Blanc
	Garde-corps (y compris sécurité)	Acier thermolaqué	Blanc
Clôture	Serrurerie	Blanc	
Systèmes constructifs	Planchers R+2 / R+4	Béton 20 cm + chape 5 cm	/
	Plancher R+1	Béton 23 cm + isolation + chape 6 cm	/
	Planchers RDC	Béton 23 cm + isolations sur / sous dalle + chape 6 cm	/
	Murs extérieurs	Mur ossature bois 40 cm / 36 cm	/
	Murs séparatifs entre logements	Voile béton 20 cm	/
	Murs périmétriques parking	Voile béton 25 cm	/
Logements	Mur séparatif parking	Voile béton 18 cm	/
	Séparatifs intérieurs	Placostil 7 cm	/
Extérieurs	Ensemble des finitions sols/murs/plafons	> dito Programme Technique et Fonctionnel	/
	Porche + Cheminement	Béton balayé	Clair
Toitures	Balcons, Loggias, Terrasses et Coursives	Dalles sur plot	Clair
	Charpente	Fermettes entraxe	/
	Couronnement	PLX	Blanc
	Fenêtres de toit	Type velux 0,78 x 0,98	/
Equipements	Chauffage et ECS	Pompe à chaleur collective	/
	Ventilation	VMC collective (LLS) et VMC individuelles (PSLA)	/
	Terminaux plomberie et électricité	> dito Programme Technique et Fonctionnel	/



Bardage Bois



Bardage Métallique à joint debout



**E- Traitement des espaces libres et plantations :**

**a - Jardin partagé central :**

L'espace situé autour du chêne-liège centenaire, centre de composition de l'opération, est entièrement dédié à un jardin partagé permettant à cet arbre protégé de devenir accessible à une association de bénévoles.

Cet espace végétalisé en pleine terre a été conçu le plus vaste possible afin de faire rayonner au mieux le feuillage de cet arbre, de laisser ses racines se déployer de manière optimale et d'être accessible au plus grand nombre de personnes sans pour autant altérer l'intimité et la qualité des logements le jouxtant. D'une surface de 331 m<sup>2</sup>, il correspond à la taille d'un petit square. Les murs de limite de propriété qui entourent le jardin seront réhabilités en fonction de leur reconversion en murs à pêches.

Le type de végétalisation et les fonctionnalités du jardin partagé seront à proposer par l'association qui le gèrera.

**b - Jardins privatifs nord-est :**

Ces jardins privatifs de type contemplatif sont situés côté cheminement d'accès, avec une partie en pleine terre et une autre sur dalle (40 cm de terre végétale). Ils seront plantés de miscanthus, graminée de haute dimension formant une haie de délimitation et transition entre l'espace semi-public de l'ensemble et l'espace privé des maisons.

**c - Jardins privatifs sud-ouest :**

Ces jardins privatifs orientés sud-ouest composent l'espace extérieur à caractère intime des maisons (duplex en RDC / R+1 des bâtiments B et C). Majoritairement en pleine terre (sauf sur la rampe d'accès au parc de stationnement, où 40 cm de terre végétale sont prévus) ils sont recouverts de pelouse et plantés d'arbres fruités de moyen développement. Les séparatifs entre jardins seront composés d'une clôture de basse hauteur doublée d'une haie végétale mélangée.

Les exigences préconisées dans le PLUi par rapport aux arbres (1 arbre à grand développement ou 2 arbres à moyen développement par tranche de 100m<sup>2</sup> de pleine terre) sont atteintes grâce à un arbre à grand développement (le chêne-liège conservé) et dix arbres à moyen de développement (arbres fruitiers).



01 - Miscanthus



02 - Salix integra 'Hakuro Nishiki'



03 - Mur à pêches



08 - Pelouse



09 - Béton balayé 10 - Dalles béton



04 - Cerisier du Japon (Arbre à moyen développement x3)



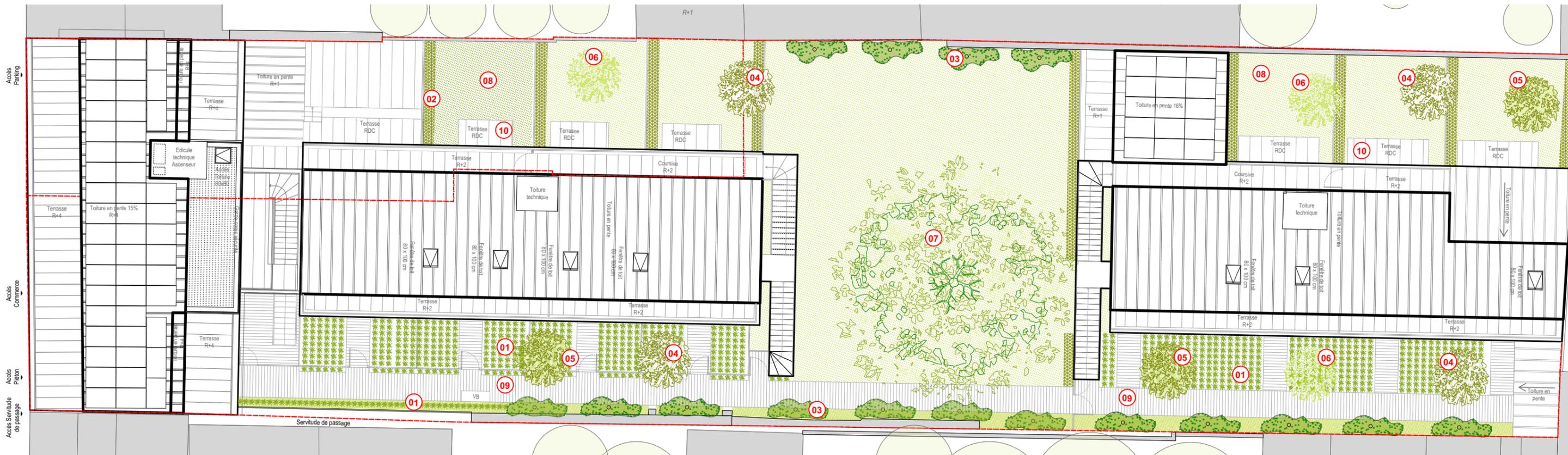
05 - Pommier commun (Arbre à moyen développement x3)



06 - Prunier (Arbre à moyen développement x4)



07 - Chêne-liège existant (Arbre à grand développement x1)



**PLAN PAYSAGER**

14 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

OPH Bagnolet  
25 Rue Léline  
93170 Bagnolet  
(t) 01 43 60 01 06



Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste  
148 Bd Chanzy - Bât. B RdC  
93100 Montreuil  
(t) 01 42 87 94 24



SYNAPSE  
7, rue Albert Einstein  
77420 Champs-sur-Marne  
(t) 01 64 73 99 99



ATEEC  
18, bd de la Paix - Bât. B  
95800 Cergy-Saint-Christophe  
(t) 01 34 46 91 92



EVP  
80, rue du Faubourg Saint-Denis  
75010 Paris  
(t) 01 40 26 15 97

APD  
PROVISOIRE

Notice Architecturale

PC04\_06

### 3 DISPOSITIONS ASSURANT LA CONFORMITE AU PLU EST-ENSEMBLE

#### ZONE UM31C16

##### A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

###### Fiche 3 :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec une distance minimum de 4 mètres.

→ **Implantation du projet à l'alignement.**

##### B. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

###### Fiche 1 :

L'implantation des constructions est libre (sur les limites séparatives ou en retrait).

En cas de retrait :

• La distance de retrait minimale est égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

$L=H/2$

→ **Bâtiments B et C, d'une hauteur maximale de 9,80 m, implantés à 5,60 m et 5,25 m de limites séparatives latérales.**

La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

→ **Bâtiments B et C, d'une hauteur maximale de 9,80 m, séparés entre eux de 14,80 m.**

Lorsqu'il existe sur le terrain voisin une courette d'immeuble présentant une façade donnant en vis-à-vis de la limite séparative commune et ne respectant pas la règle de retrait minimum, la construction projetée devra, à l'aplomb de la courette :

• Soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres par rapport à cette limite. Dans ce cas, aucun élément créant une vue ne peut être réalisée en façade en vis-à-vis de la limite séparative

• Soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 8 mètres.

→ **Bâtiment C, d'une hauteur maximale de 9,80 m, en retrait de 6,20 m (en R+1 et R+2) par rapport à la limite séparative de fond de parcelle. Aucun élément créant une vue en façade en vis-à-vis de la limite séparative.**

##### C. Emprise au sol des constructions et nature en ville :

###### Fiche C :

	PLU-i	PROJET
Emprise au sol maximale	= 60% (soit 959,80 m <sup>2</sup> )	= 768,00 m <sup>2</sup> (soit 48,20 %)
Pleine terre minimale	= 25% (soit 399,90 m <sup>2</sup> )	= 536,80 m <sup>2</sup> (soit 33,70%)
+ Coefficient Biotopie minimale	= 10% (soit 160 m <sup>2</sup> )	
Terre végétale sur dalle	(Coeff. Biotopie 0,5)	= 63,70m <sup>2</sup> * 0,50 = 31,90 m <sup>2</sup> (soit 2%)
<b>Pleine terre + Biotopie</b>	<b>= 35% (soit 559,90 m<sup>2</sup>)</b>	<b>= 568,70 m<sup>2</sup> (soit 35,70%)</b>



##### D. Hauteurs autorisées :

###### Dispositions transversales :

- La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur équivalente à la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de 3 mètres.

###### Fiche 16 :

- La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres maximum
- Le nombre de niveau est limité à R+4 maximum.

###### Sur la commune de Bagnolet :

- La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres maximum
- Le nombre de niveau est limité à R+4 maximum.
- La construction doit s'inscrire dans un gabarit délimité par :
  - Une verticale d'une hauteur égale à la hauteur maximale diminuée de 3 mètres ;
  - Une oblique à 45° ;
  - Une horizontale située à la hauteur plafond.

→ **Projet R+4 maximum ; R+4 implanté en retrait de 2,45 m respectant le gabarit décrit ; hauteur maximale = 15,73 m à l'égout du toit.**

- Hauteur sous dalle RDC = 4 m

→ **Hauteur sous dalle RDC = 4 m**

##### E. Stationnements :

ACCESSION :

0.5 si périmètres autour des gares identifiées sur plan de stationnements (14 PSLA = 7 places)

SOCIAL :

0.25 si périmètres autour des gares identifiées sur plan de stationnements (9 LLS = 2,25 places)

→ **Totale places projetées = 10**

• Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

→ **5% de pente dans les premiers 5 m**

##### F. OAP Thématiques

Tailles minimales des logements pour les opérations de plus de 10 logements ou de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher

→ **Les tailles minimales préconisées sont respectées (voir Tableau de surfaces)**



## G. Performances énergétiques et environnementales

Pour les opérations de plus de **15 logements** ou de plus de **900 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de logements, il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

- Certificat NF Habitat HQE (ou équivalent) ;
- Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone E+C- (niveau E3C1) (ou équivalent) pour la performance énergétique ;
- Labellisation Effinature niveau « Pass » ou Biodiversity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité.

→ Le projet prendre en compte les certifications suivantes :

- E3C1
- NF Habitat HQE
- NF Habitat - Biodiversité

NOM DE L'OPERATION : 182 rue Etienne Marcel

DATE DE SAISIE : 30/06/2021

Commune : Bagnolet

Surface du terrain d'assiette : 1 600 m<sup>2</sup>

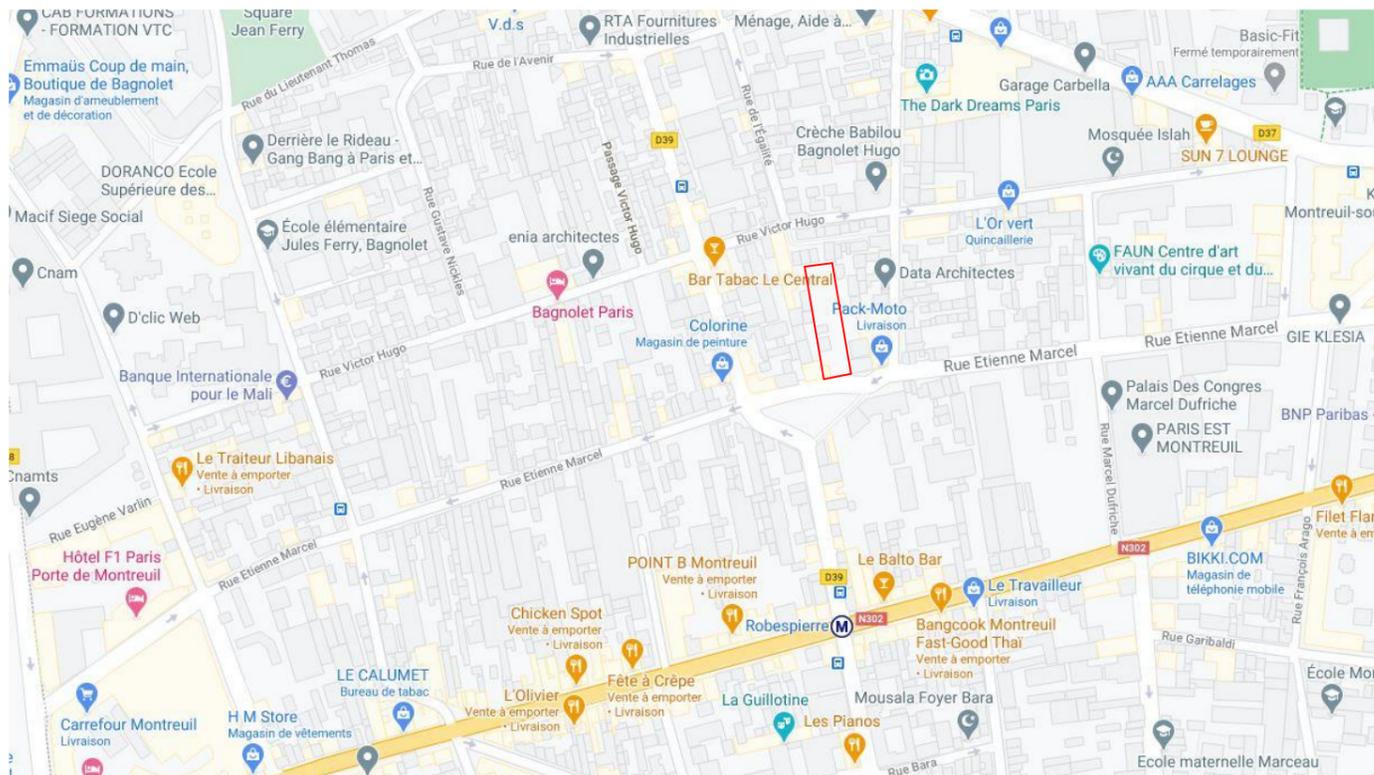
Indice du secteur (plan de zonage du PLUi) : C

DETAIL DU PROJET	Coef. de biotope	m <sup>2</sup>	Eq. pleine terre
<b>Espace en pleine terre</b> <i>Pleine terre végétalisée et plantée.</i>  - Un espace de pleine terre végétalisée est un espace libre ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage dans le sol et hors sol. - Il constitue un espace de jardin planté qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. - Un espace de pleine terre doit être planté. - Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure de transport souterraine de type réseaux de transport en commun...). Son traitement végétal privilégie une composition diversifiée et équilibrée. - Les espaces comptabilisés dans l'emprise au sol ne peuvent pas être comptabilisés en espaces de pleine terre végétalisée. - Les espaces dédiés au stationnement et aux circulations ne constituent pas des espaces de pleine terre végétalisée. - Les espaces de pleine terre de gestion de l'eau ne constituent pas des espaces de pleine terre végétalisée, et ne sont donc pas pris en compte dans le calcul de ces obligations. Ces espaces sont en revanche avantageés dans le calcul du coefficient de biotope.  <i>Ne pas comptabiliser ici les surfaces en pleine terre de gestion de l'eau</i>	1.0	537 m <sup>2</sup>	537 m <sup>2</sup>
<b>Espace en pleine terre de gestion de l'eau</b> <i>Espace végétalisé aménagé pour permettre la rétention et l'infiltration des eaux pluviales (ex : noue, jardin de pluie). L'utilisation de ce coefficient est conditionné à l'accord préalable du service gestionnaire des réseaux d'assainissement.</i>	1.2	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Epaisseur de terre végétale d'au moins 70 cm</b> <i>Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes.</i>	0.8	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Epaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm</b> <i>Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes.</i>	0.5	64 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
<b>Surface semi-ouverte ou épaisseur de terre végétale d'au moins 10 cm</b> - Revêtement perméable à l'air et à l'eau, avec végétation (ex. : pavés à joints engazonnés, evergreen, espaces perméables de circulation ou de stationnement) - Plantations sur une épaisseur de terre végétale d'au moins 10 cm  <i>Cette surface n'est pas prise en compte sur la Commune de Montreuil</i>	0.2	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

CONTRAINTES DU SECTEUR	Obligations du PLUi		Projet
Emprise au sol maximum :	60%	960 m <sup>2</sup> max	768 m <sup>2</sup>
Obligation de pleine terre minimum :	25%	400 m <sup>2</sup> min	400 m <sup>2</sup>
Obligation de coefficient de biotope minimum :	10%	160 m <sup>2</sup> min	169 m <sup>2</sup>

OBSERVATIONS :





01 Plan du quartier - échelle 1/5000ème



02 Plan du quartier - échelle 1/1000ème

**14 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET**

**OPH Bagnole**  
 25 Rue Lénine  
 93170 Bagnole  
 (t) 01 43 60 01 06



**Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste**  
 148 Bd Chanzy - Bât. B RdC  
 93100 Montreuil  
 (t) 01 42 87 94 24



**SYNAPSE**  
 7, rue Albert Einstein  
 77420 Champs-sur-Marne  
 (t) 01 64 73 99 99



**ATEEC**  
 18, bd de la Paix - Bât. B  
 95800 Cergy-Saint-Christophe  
 (t) 01 34 46 91 92

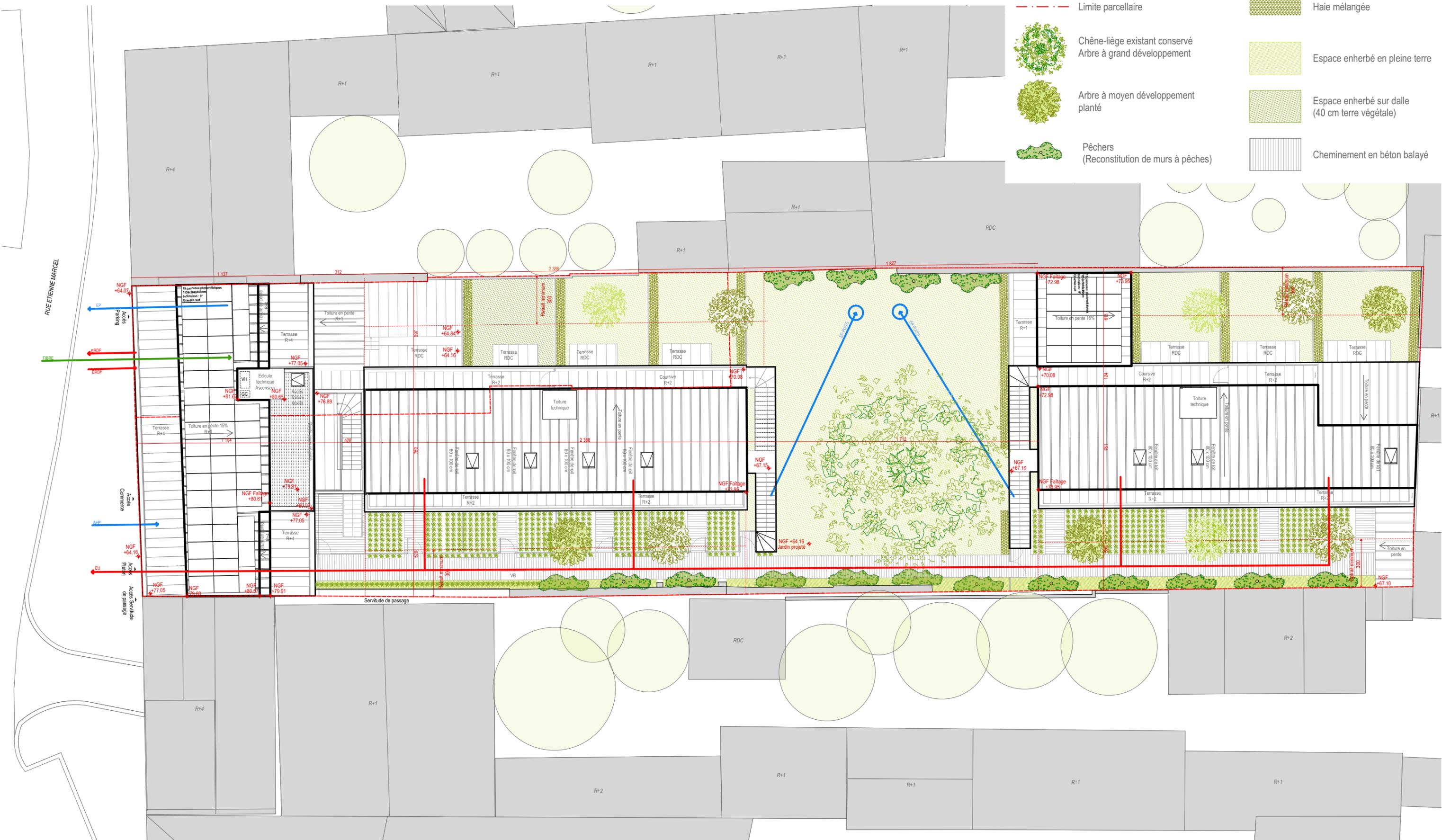


**EVP**  
 80, rue du Faubourg Saint-Denis  
 75010 Paris  
 (t) 01 40 26 15 97



**APD**  
**PROVISOIRE**

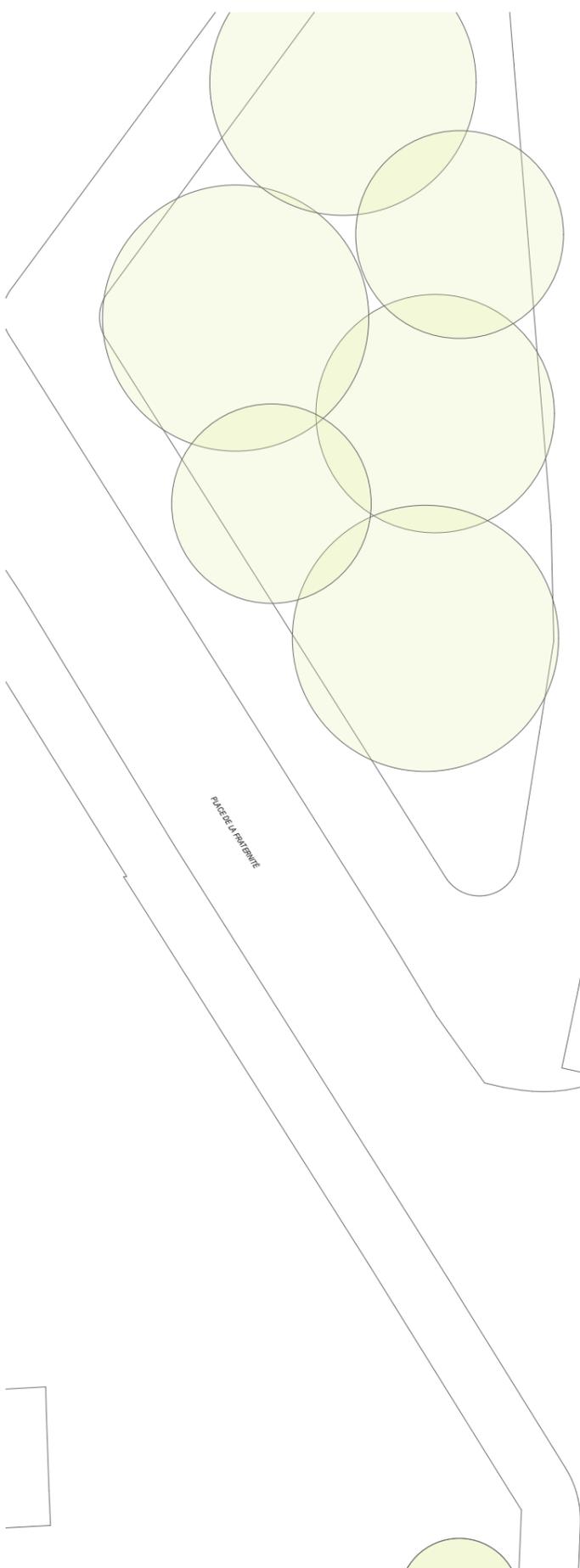
Plan de Situation  
 09



- - - Limite parcellaire
- Chêne-liège existant conservé  
Arbre à grand développement
- Arbre à moyen développement  
planté
- Pêchers  
(Reconstitution de murs à pêches)
- Haie mélangée
- Espace enherbé en pleine terre
- Espace enherbé sur dalle  
(40 cm terre végétale)
- Cheminement en béton balayé

**14 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET**

**OPH Bagnole** + **Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste** + **SYNAPSE** + **ATEEC** + **EVP**  
 25 Rue Lénine 148 Bd Chanzy - Bât. B RdC 7, rue Albert Einstein 18, bd de la Paix - Bât. B 80, rue du Faubourg Saint-Denis  
 93170 Bagnole 93100 Montreuil 77420 Champs-sur-Marne 95800 Cergy-Saint-Christophe 75010 Paris  
 (t) 01 43 60 01 06 (t) 01 42 87 94 24 (t) 01 64 73 99 99 (t) 01 34 46 91 92 (t) 01 40 26 15 97

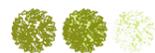


--- Limite parcellaire

5 arbres existants à abattre de moyens développements



Chêne-liège existant conservé (Arbre de grand développement)



10 arbres de moyen développement replantés (cerisier, pommier, prunier)



Pêchers (moyen développement) Constitution de murs à pêches



Haie mélangée



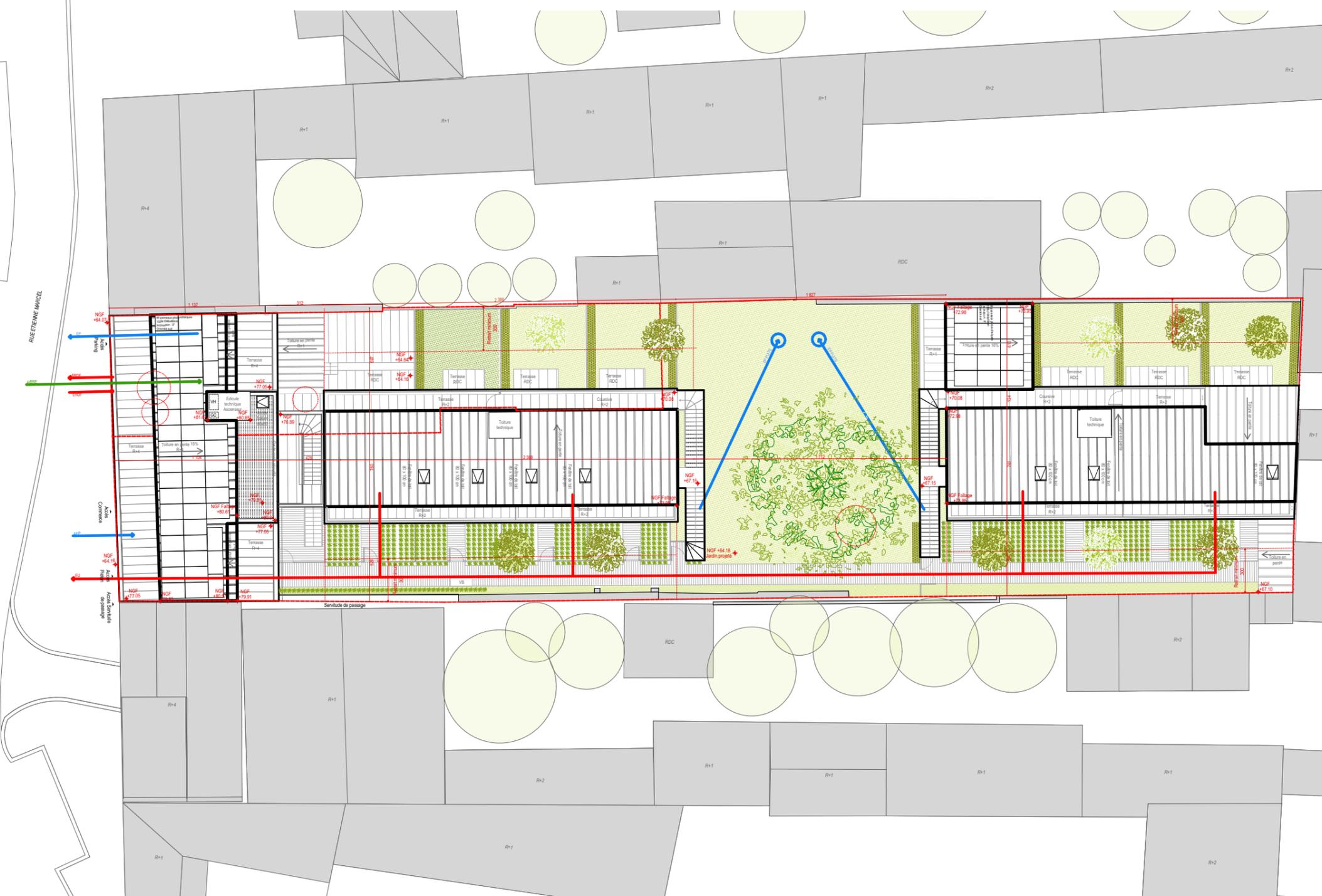
Espace enherbé en pleine terre



Espace enherbé sur dalle (40 cm terre végétale)



Cheminement en béton balayé





14 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

OPH Bagnolet

25 Rue Lénine  
93170 Bagnolet  
(t) 01 43 60 01 06



Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste

148 Bd Chanzy - Bât. B RdC  
93100 Montreuil  
(t) 01 42 87 94 24



SYNAPSE

7, rue Albert Einstein  
77420 Champs-sur-Marne  
(t) 01 64 73 99 99



ATEEC

18, bd de la Paix - Bât. B  
95800 Cergy-Saint-Christophe  
(t) 01 34 46 91 92



EVP

80, rue du Faubourg Saint-Denis  
75010 Paris  
(t) 01 40 26 15 97

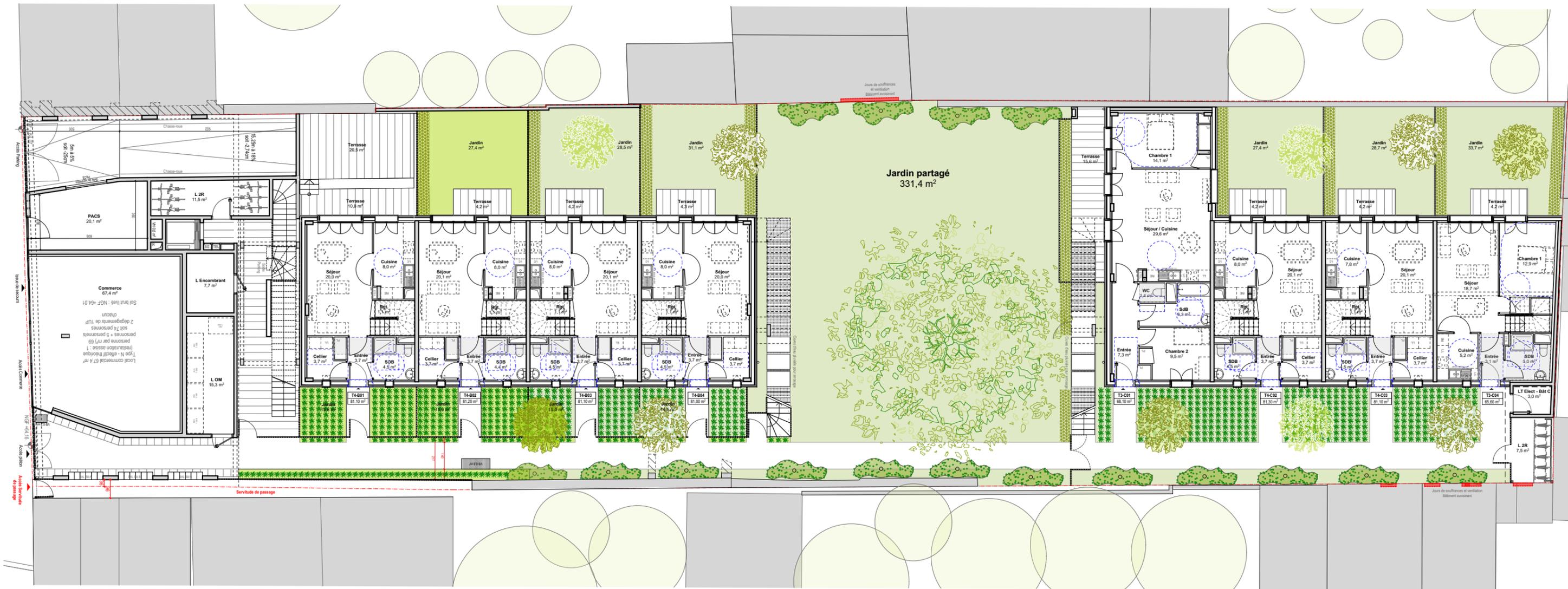
1:1

APD  
PROVISOIRE

Perspective depuis la rue Etienne Marcel

11





**14 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET**  
**OPH Bagnolet** + **Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste**  
 25 Rue Lénine 148 Bd Chanzy - Bât. B RdC  
 93170 Bagnolet 93100 Montreuil  
 (t) 01 43 60 01 06 (t) 01 42 87 94 24

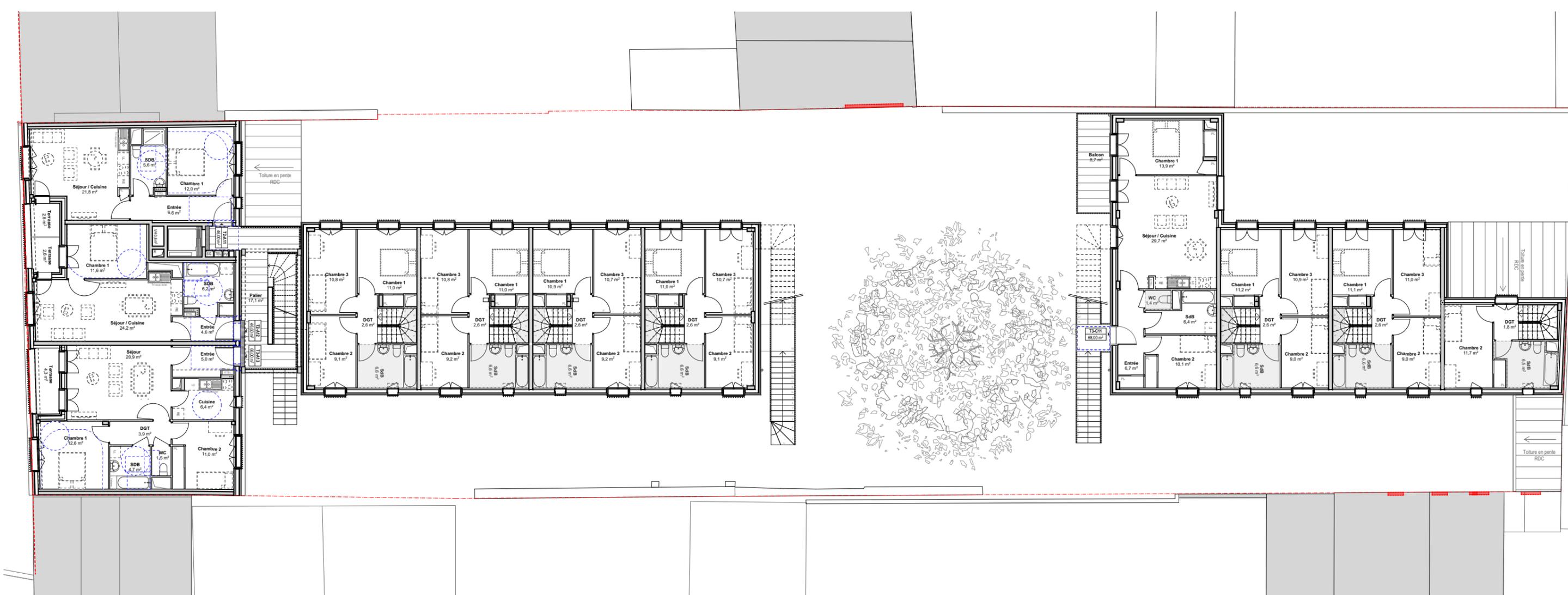
+ **SYNAPSE** + **ATEEC**  
 7, rue Albert Einstein 18, bd de la Paix - Bât. B  
 77420 Champs-sur-Marne 95800 Cergy-Saint-Christophe  
 (t) 01 64 73 99 99 (t) 01 34 46 91 92

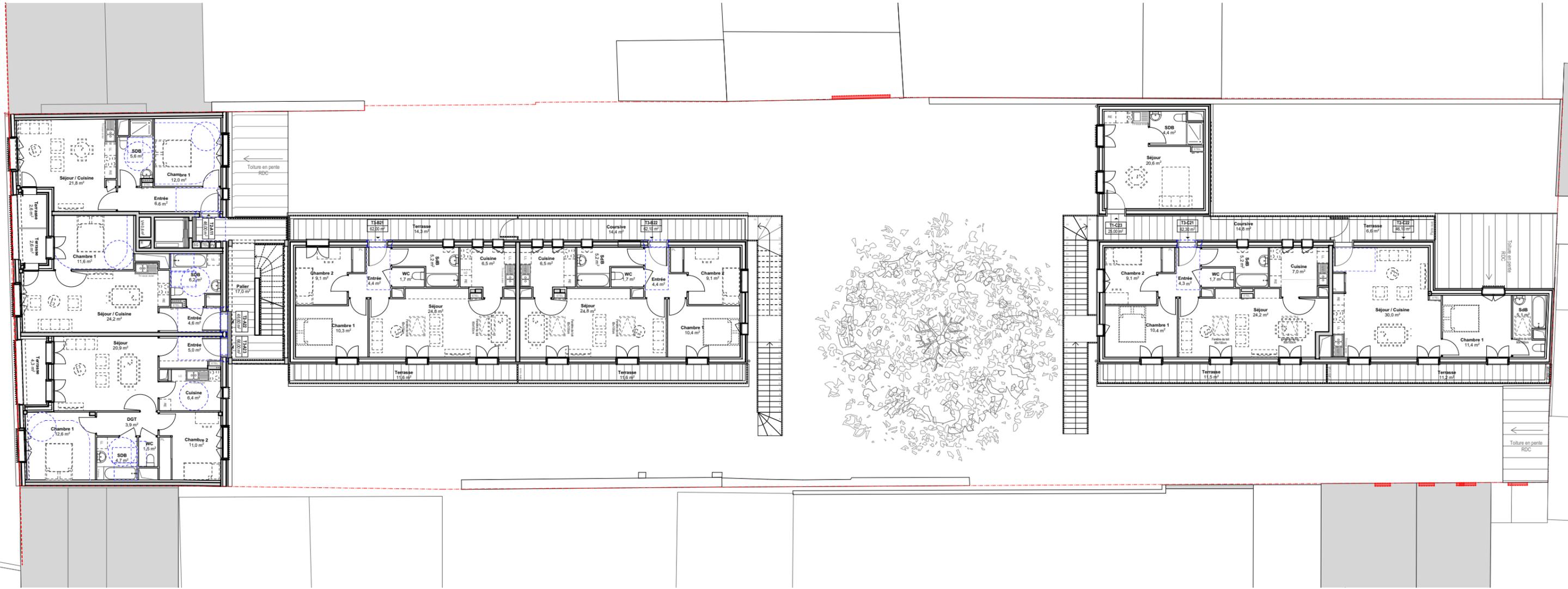
+ **EVP**  
 80, rue du Faubourg Saint-Denis  
 75010 Paris  
 (t) 01 40 26 15 97



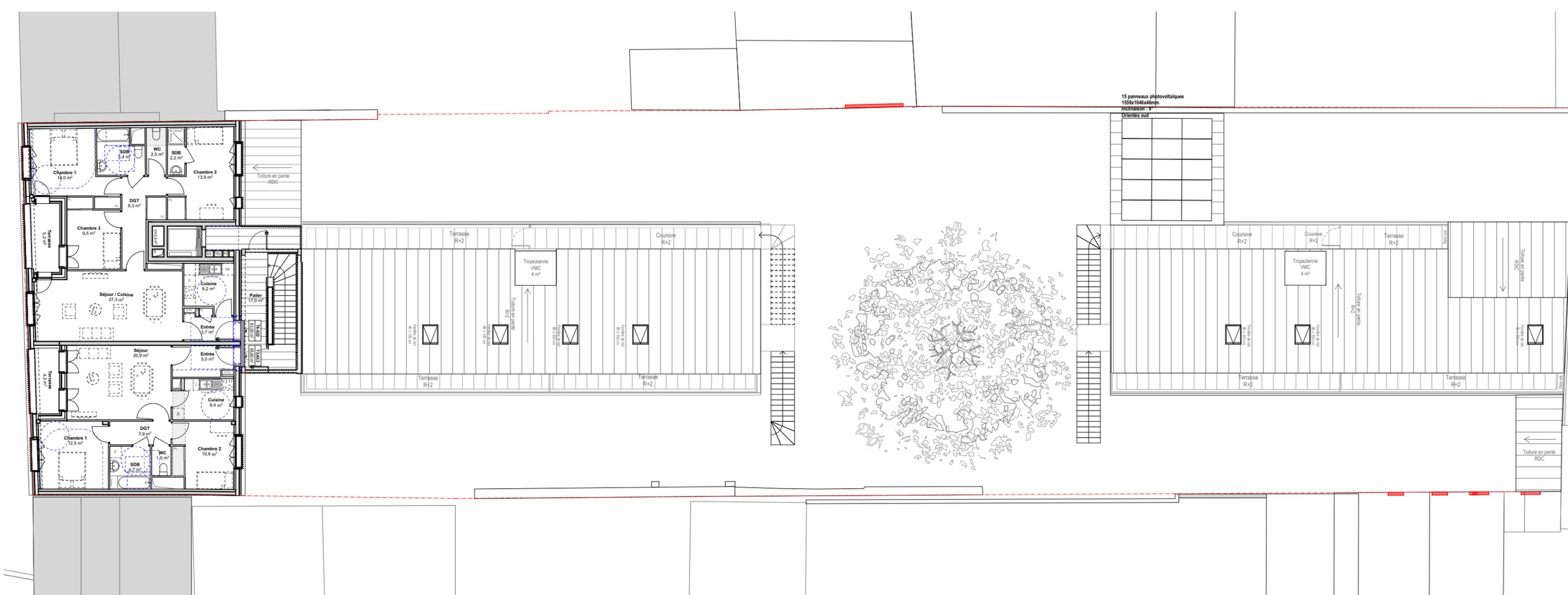
N  
 1:200  
**APD**  
**PROVISOIRE**

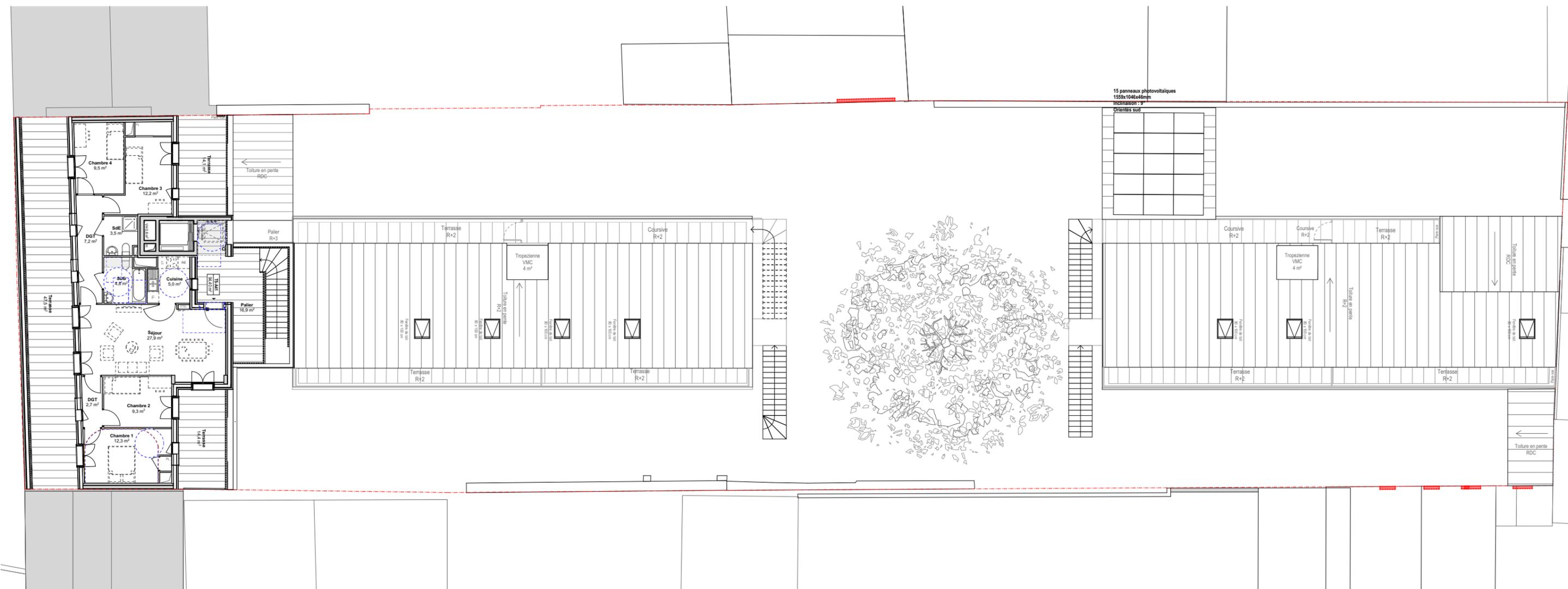
RDC  
 13

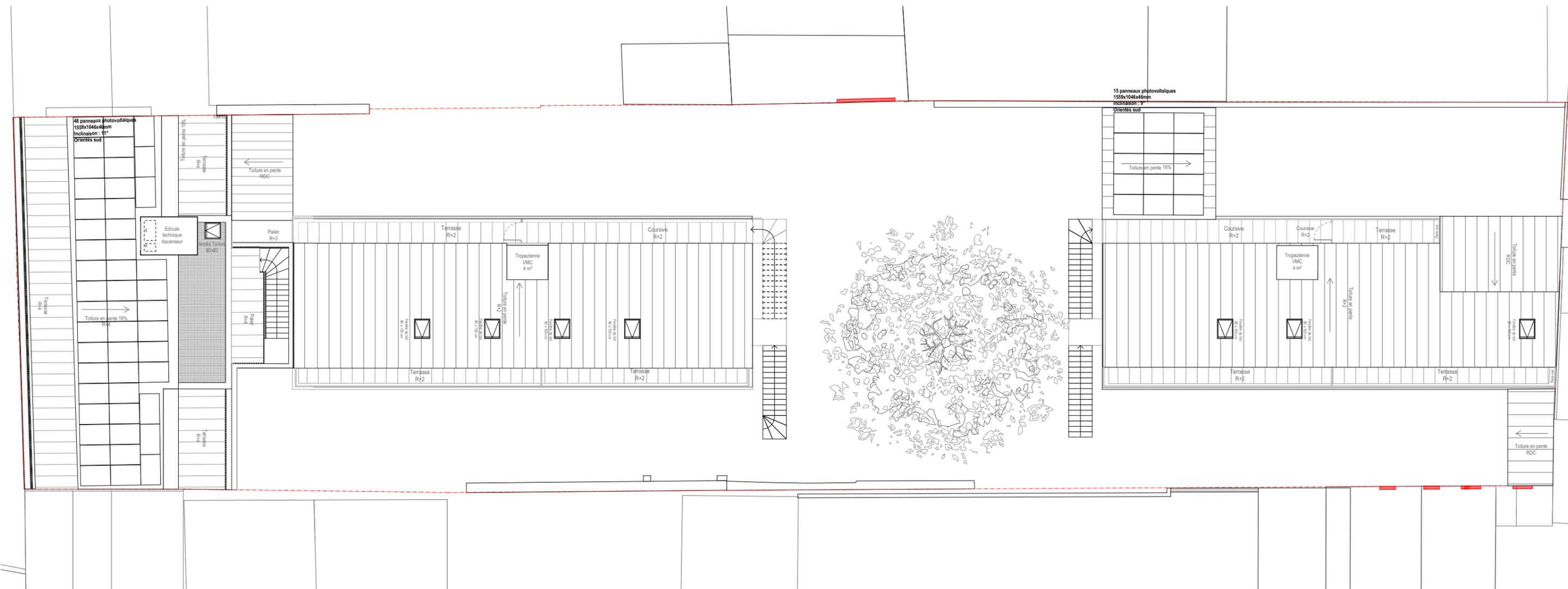


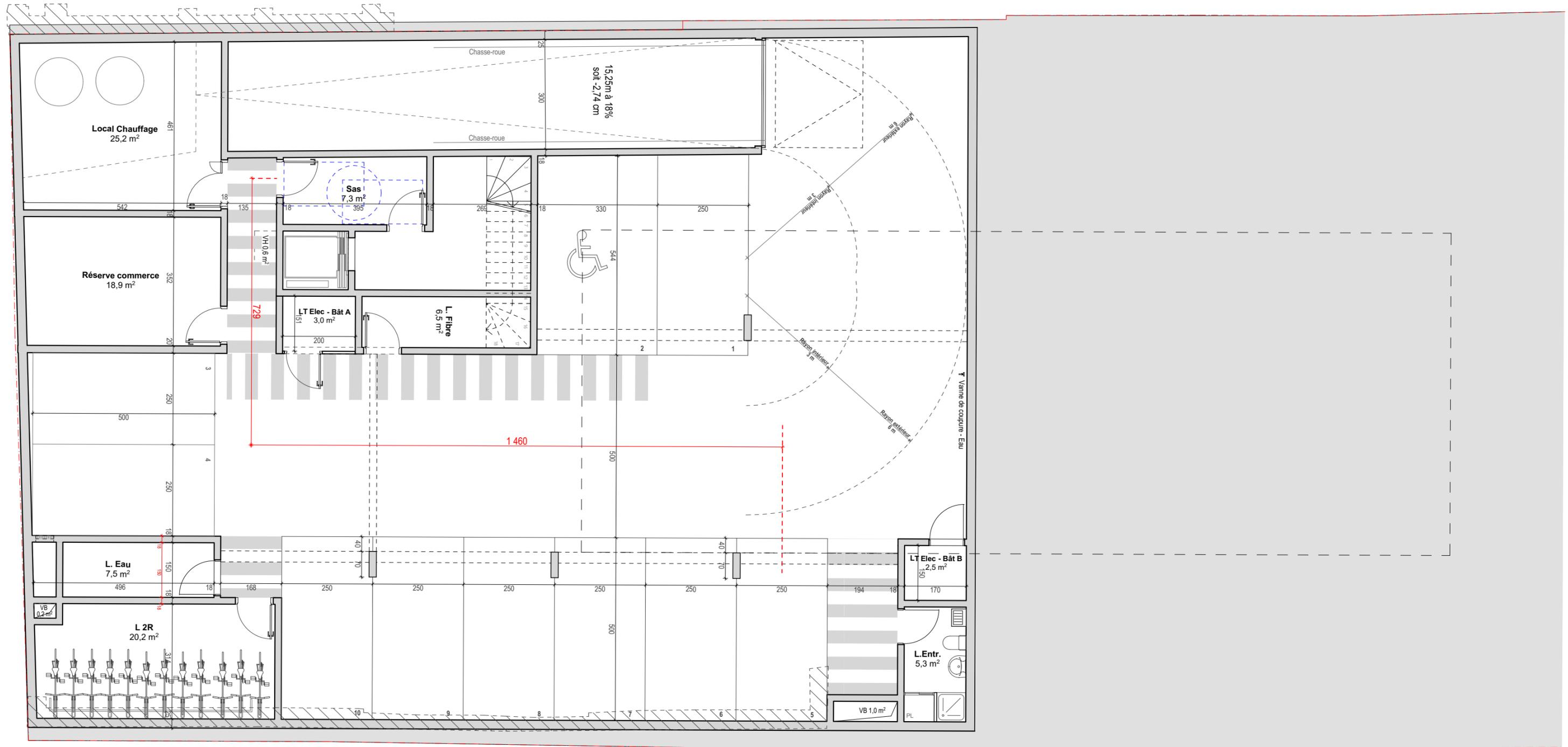


N

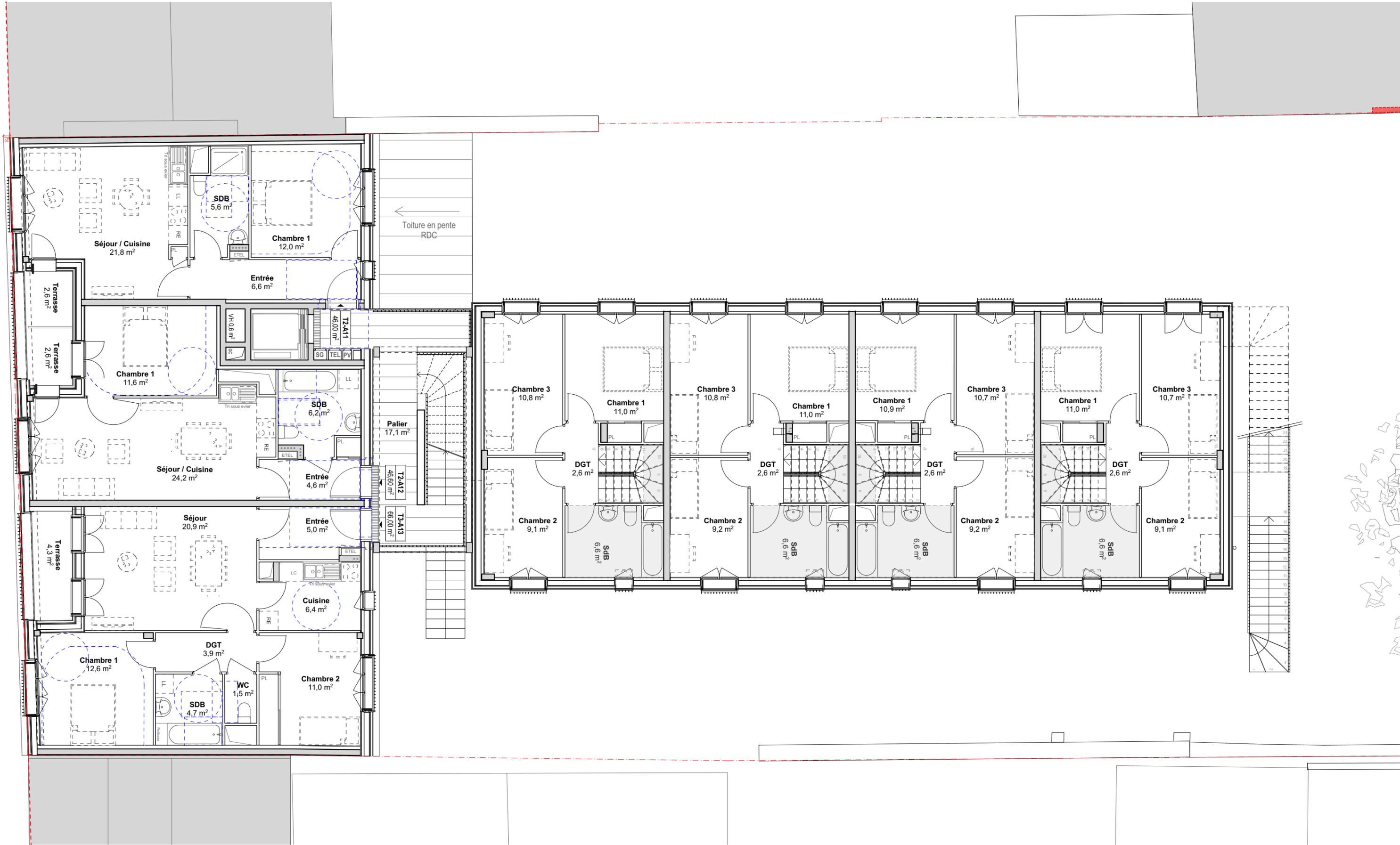


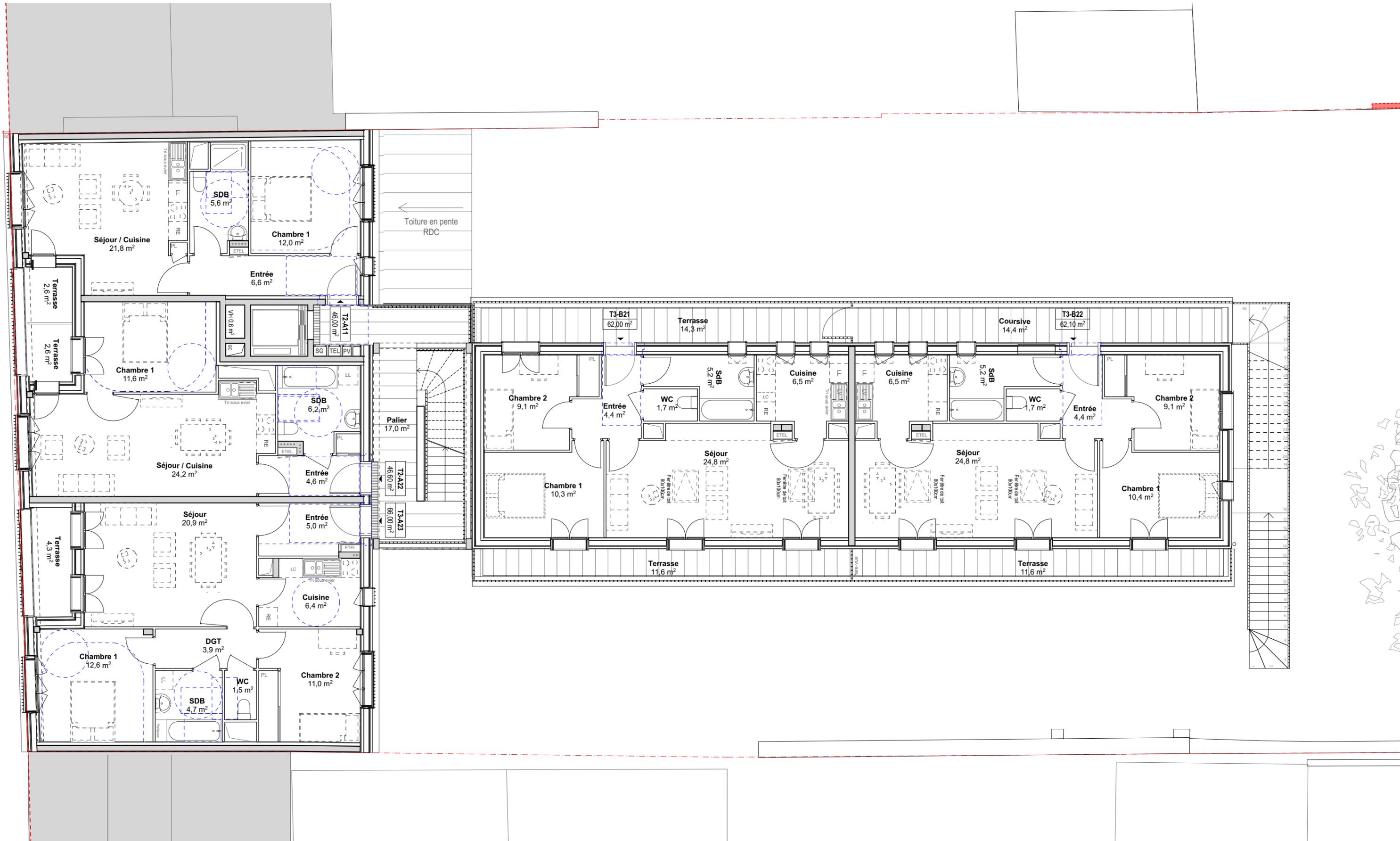




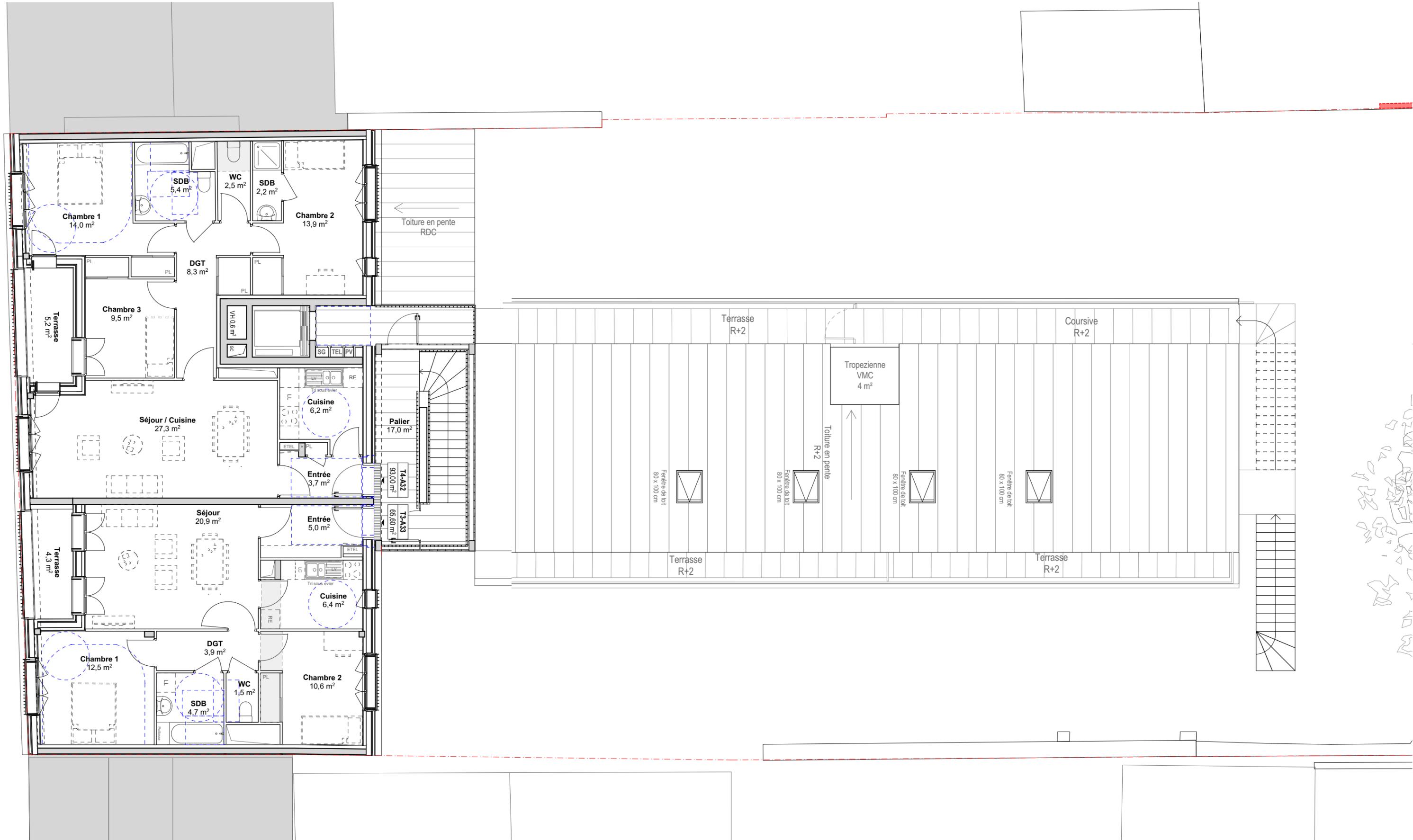


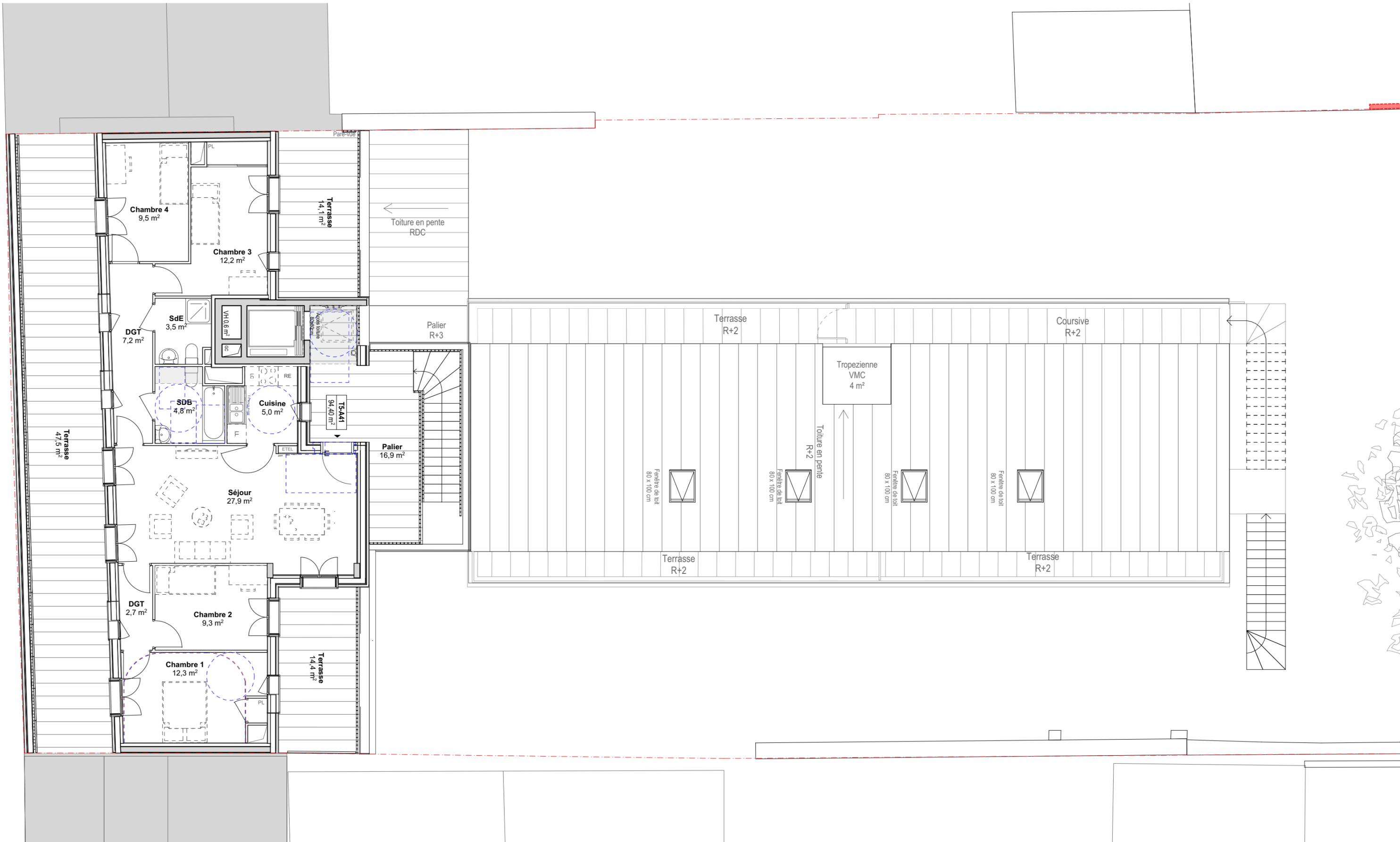


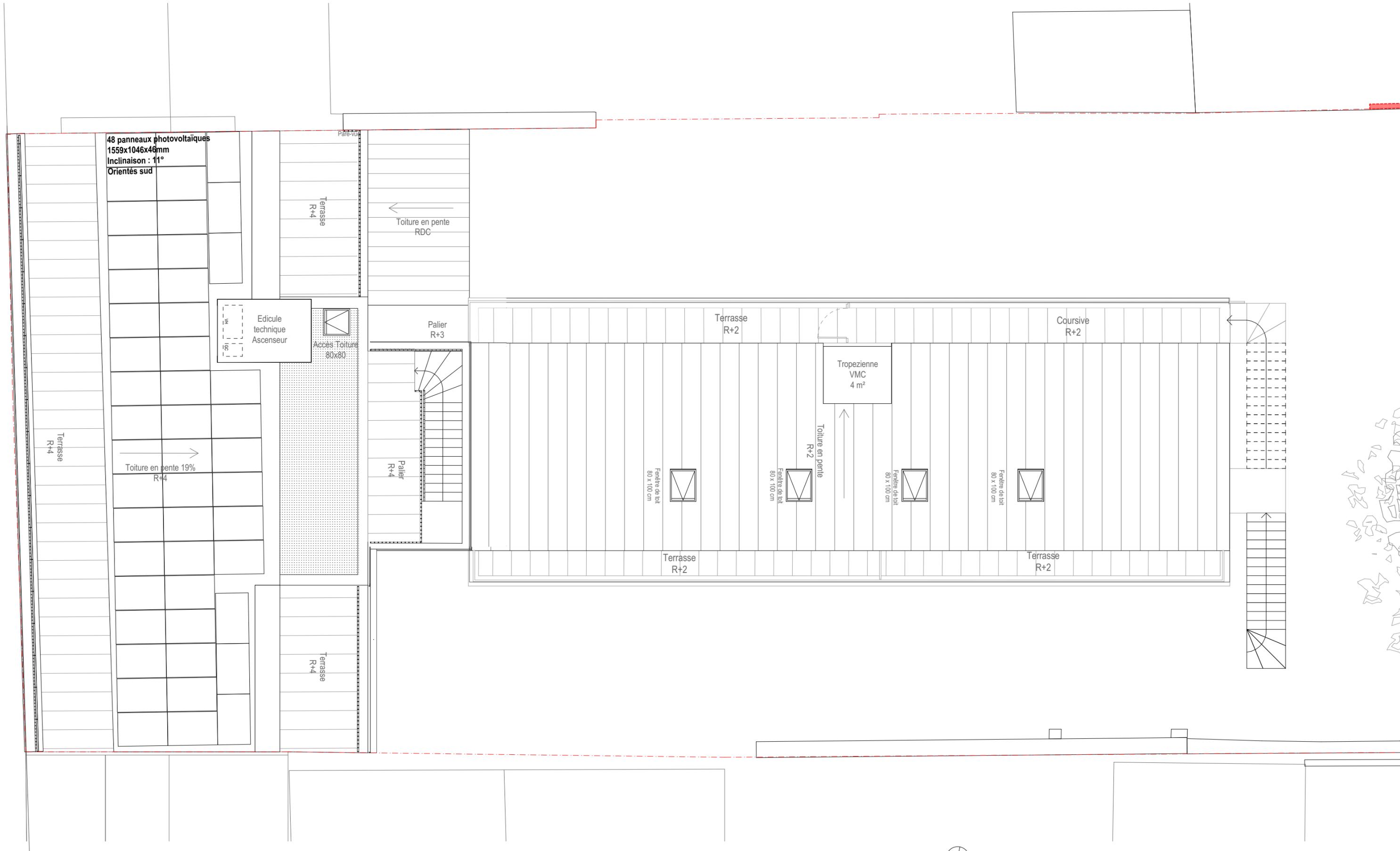




N







Jours de souffrances  
et ventilation  
Bâtiment avoisinant

Jardin partagé  
331,4 m<sup>2</sup>



Jours de souffrances et ventilation  
Bâtiment avoisinant



1:100

RDC - Bât C

14 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

OPH Bagnolet

25 Rue Léline  
93170 Bagnolet  
(t) 01 43 60 01 06



Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste

148 Bd Chanzy - Bât. B RdC  
93100 Montreuil  
(t) 01 42 87 94 24



SYNAPSE

7, rue Albert Einstein  
77420 Champs-sur-Marne  
(t) 01 64 73 99 99



ATEEC

18, bd de la Paix - Bât. B  
95800 Cergy-Saint-Christophe  
(t) 01 34 46 91 92



EVP

80, rue du Faubourg Saint-Denis  
75010 Paris  
(t) 01 40 26 15 97

APD  
PROVISOIRE

26



14 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

**OPH Bagnolet** +  
 25 Rue Lénine  
 93170 Bagnolet  
 (t) 01 43 60 01 06

**Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste** +  
 148 Bd Chanzy - Bât. B RdC  
 93100 Montreuil  
 (t) 01 42 87 94 24

**SYNAPSE** +  
 7, rue Albert Einstein  
 77420 Champs-sur-Marne  
 (t) 01 64 73 99 99

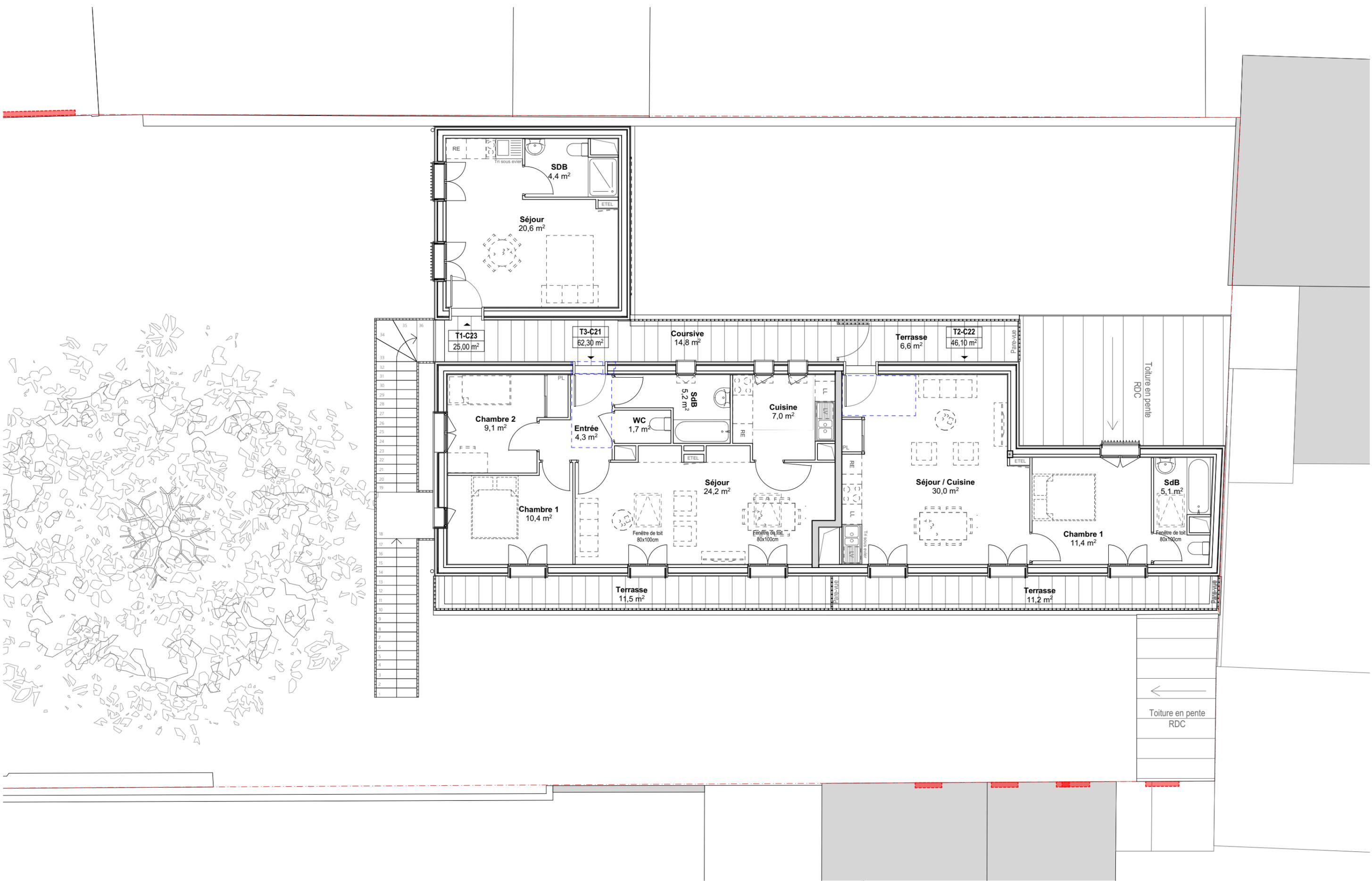
**ATEEC** +  
 18, bd de la Paix - Bât. B  
 95800 Cergy-Saint-Christophe  
 (t) 01 34 46 91 92

**EVP** +  
 80, rue du Faubourg Saint-Denis  
 75010 Paris  
 (t) 01 40 26 15 97



N  
 1:100  
**APD**  
**PROVISOIRE**

R+1 - Bât C  
 27



14 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

**OPH Bagnolet**  
 25 Rue Lénine  
 93170 Bagnolet  
 (t) 01 43 60 01 06

**Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste**  
 148 Bd Chanzy - Bât. B RdC  
 93100 Montreuil  
 (t) 01 42 87 94 24

**SYNAPSE**  
 7, rue Albert Einstein  
 77420 Champs-sur-Marne  
 (t) 01 64 73 99 99

**ATEEC**  
 18, bd de la Paix - Bât. B  
 95800 Cergy-Saint-Christophe  
 (t) 01 34 46 91 92

**EVP**  
 80, rue du Faubourg Saint-Denis  
 75010 Paris  
 (t) 01 40 26 15 97



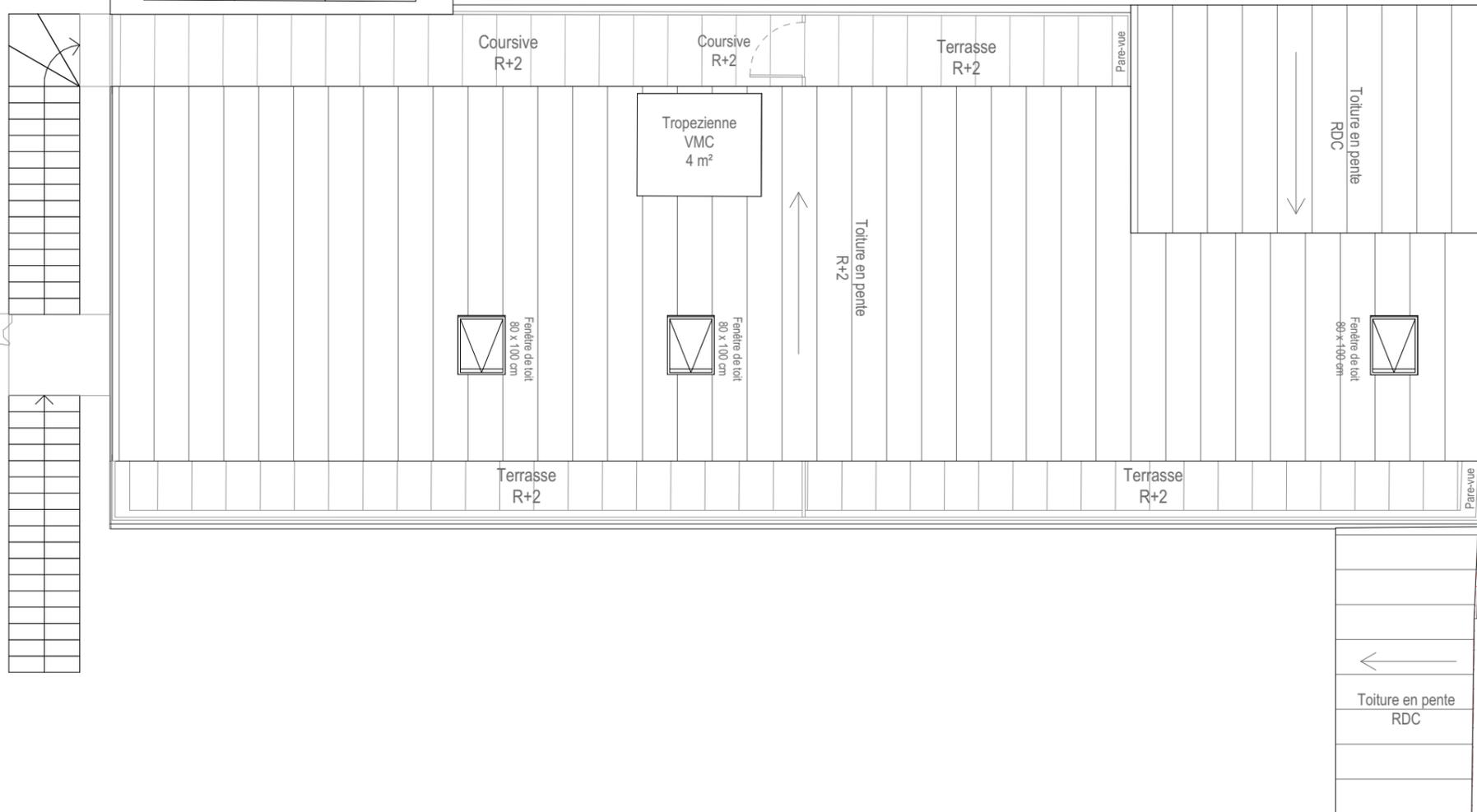
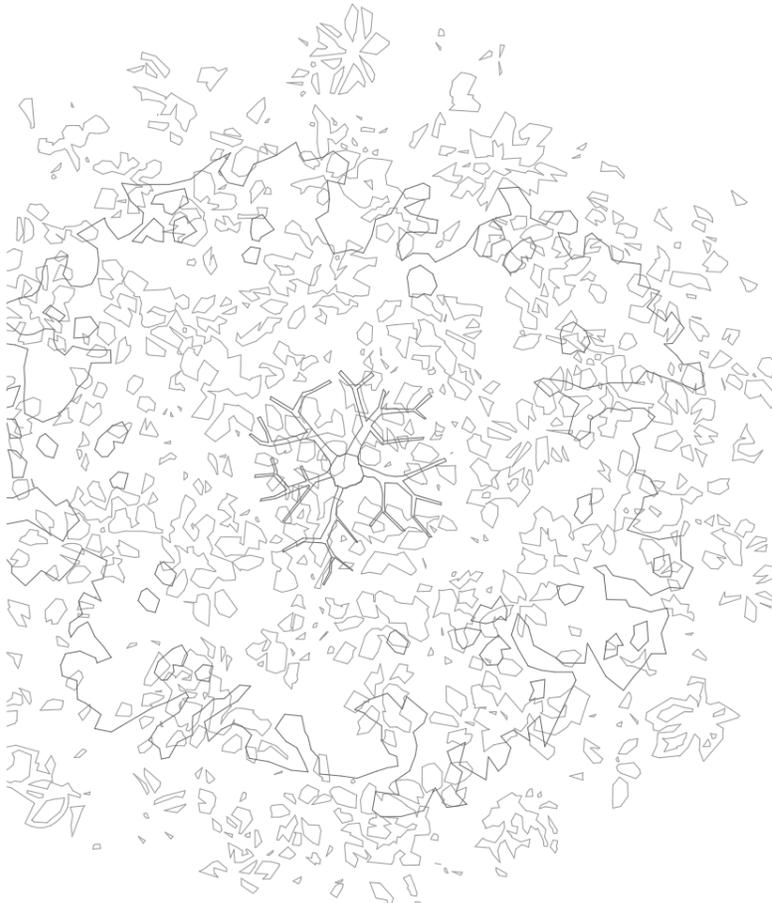
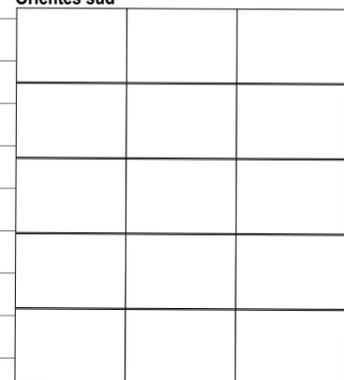
1:100

**APD**  
**PROVISOIRE**

R+2 - Bât C

28

15 panneaux photovoltaïques  
1559x1046x46mm  
Inclinaison : 9°  
Orientés sud





**14 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET**

**OPH Bagnolet** +  
 25 Rue Lénine  
 93170 Bagnolet  
 (t) 01 43 60 01 06

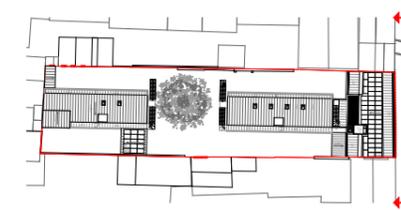
**Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste** +  
 148 Bd Chanzy - Bât. B RdC  
 93100 Montreuil  
 (t) 01 42 87 94 24

**SYNAPSE** +  
 7, rue Albert Einstein  
 77420 Champs-sur-Marne  
 (t) 01 64 73 99 99

**ATEEC** +  
 18, bd de la Paix - Bât. B  
 95800 Cergy-Saint-Christophe  
 (t) 01 34 46 91 92

**EVP** +  
 80, rue du Faubourg Saint-Denis  
 75010 Paris  
 (t) 01 40 26 15 97

**APD**  
**PROVISOIRE**



14 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

OPH Bagnolet  
25 Rue Lénine  
93170 Bagnolet  
(t) 01 43 60 01 06

Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste  
148 Bd Chanzy - Bât. B RdC  
93100 Montreuil  
(t) 01 42 87 94 24

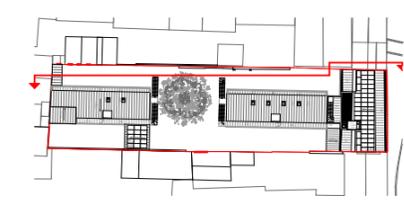
SYNAPSE  
7, rue Albert Einstein  
77420 Champs-sur-Marne  
(t) 01 64 73 99 99

ATEEC  
18, bd de la Paix - Bât. B  
95800 Cergy-Saint-Christophe  
(t) 01 34 46 91 92

EVP  
80, rue du Faubourg Saint-Denis  
75010 Paris  
(t) 01 40 26 15 97

1:200  
APD  
PROVISOIRE

Façade Etienne Marcel  
31



14 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

**OPH Bagnolet**  
 25 Rue Léline  
 93170 Bagnolet  
 (t) 01 43 60 01 06

**Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste**  
 148 Bd Chanzy - Bât. B RdC  
 93100 Montreuil  
 (t) 01 42 87 94 24

**SYNAPSE**  
 7, rue Albert Einstein  
 77420 Champs-sur-Marne  
 (t) 01 64 73 99 99

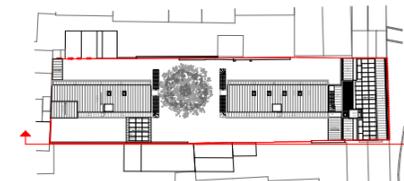
**ATEEC**  
 18, bd de la Paix - Bât. B  
 95800 Cergy-Saint-Christophe  
 (t) 01 34 46 91 92

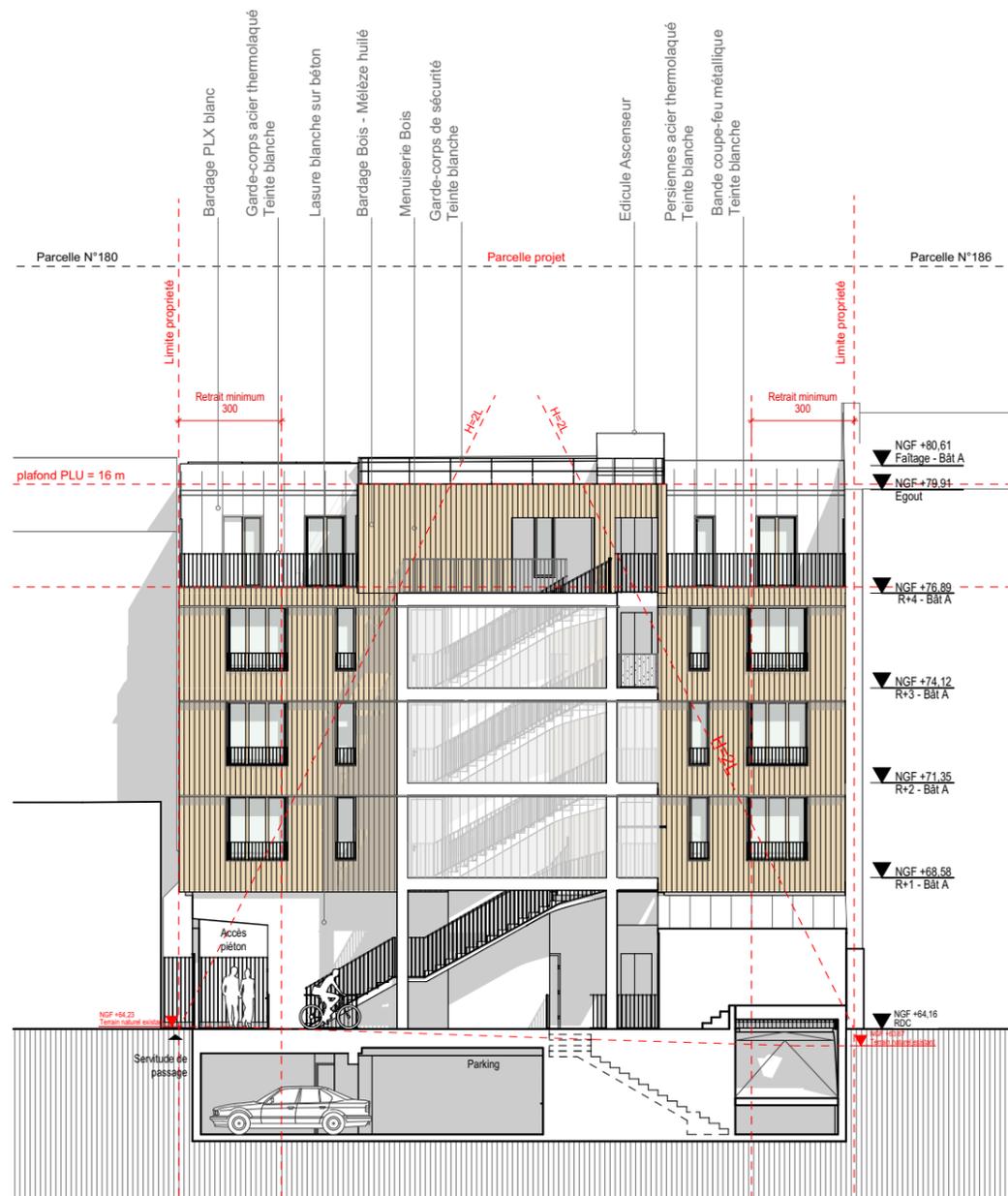
**EVP**  
 80, rue du Faubourg Saint-Denis  
 75010 Paris  
 (t) 01 40 26 15 97

1:200 | Façade Est

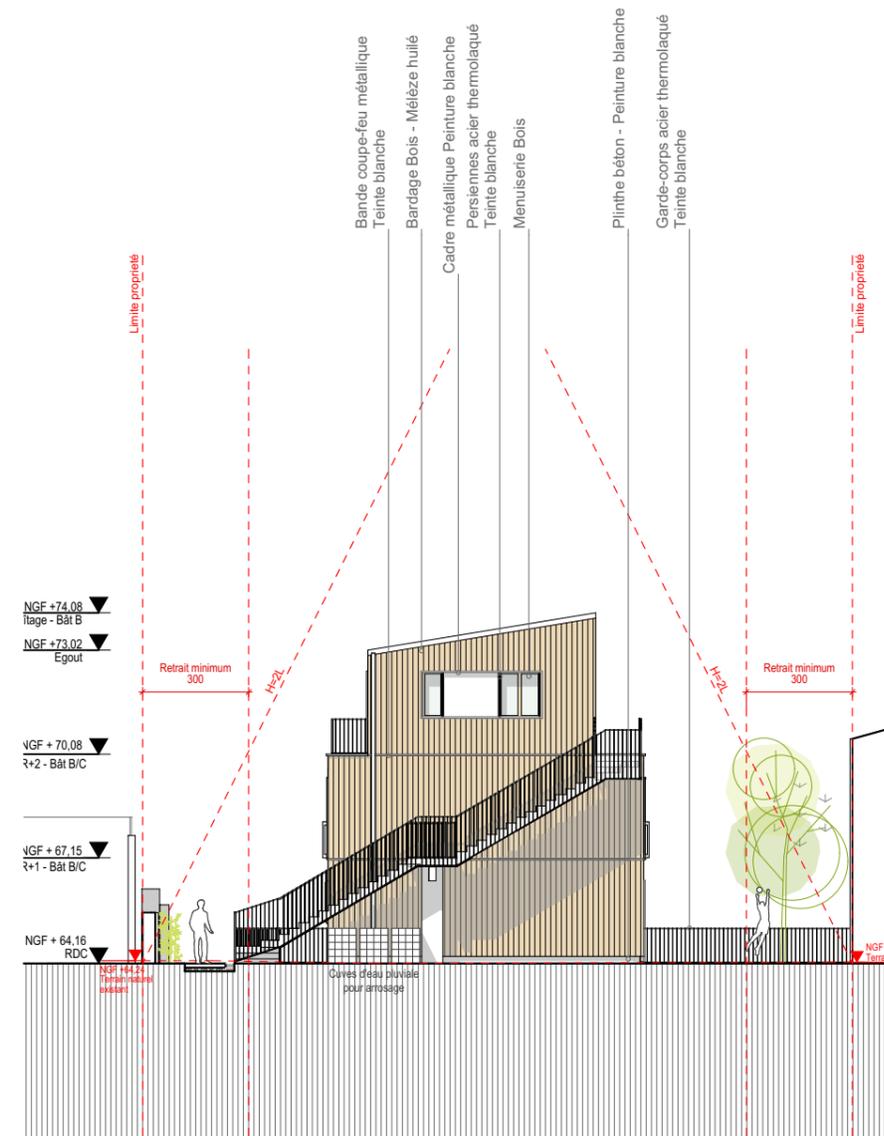
APD  
**PROVISoire**

32

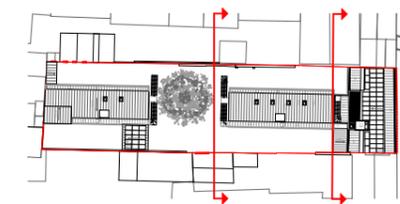


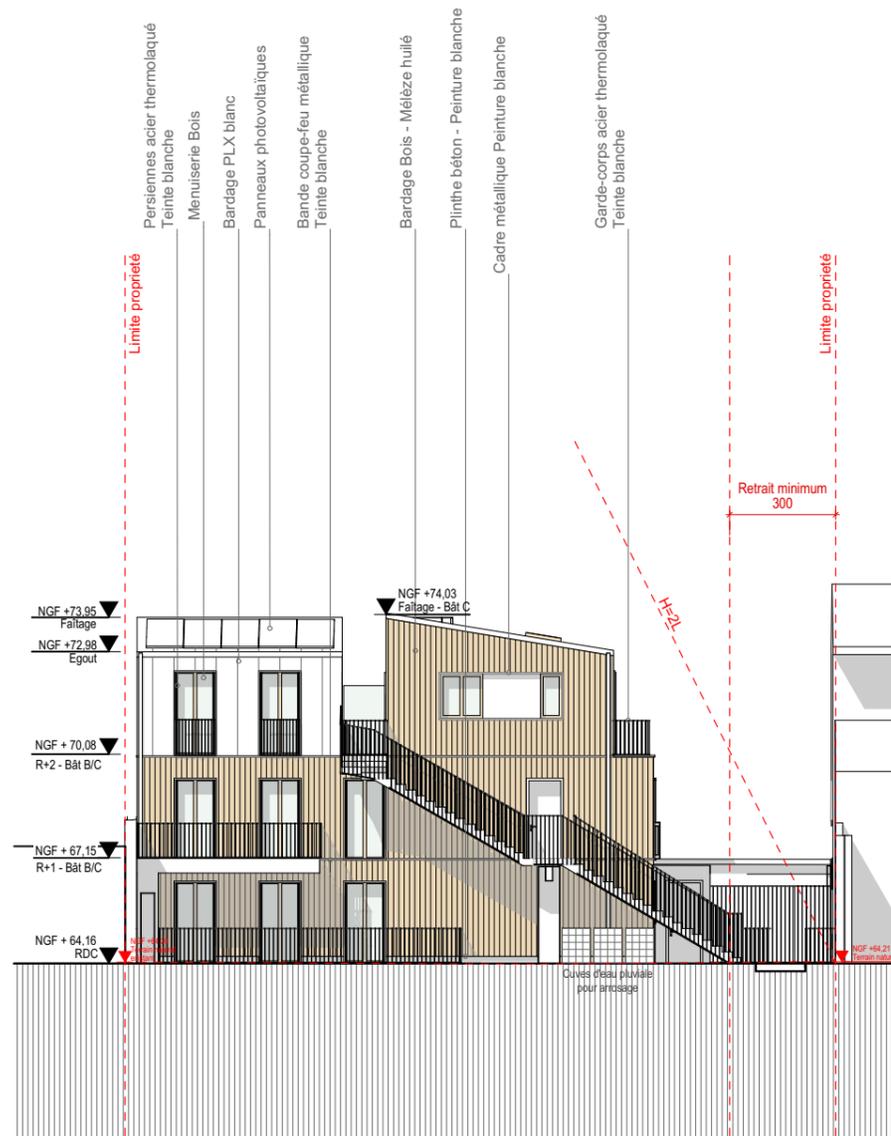


Bât A - Façade Nord

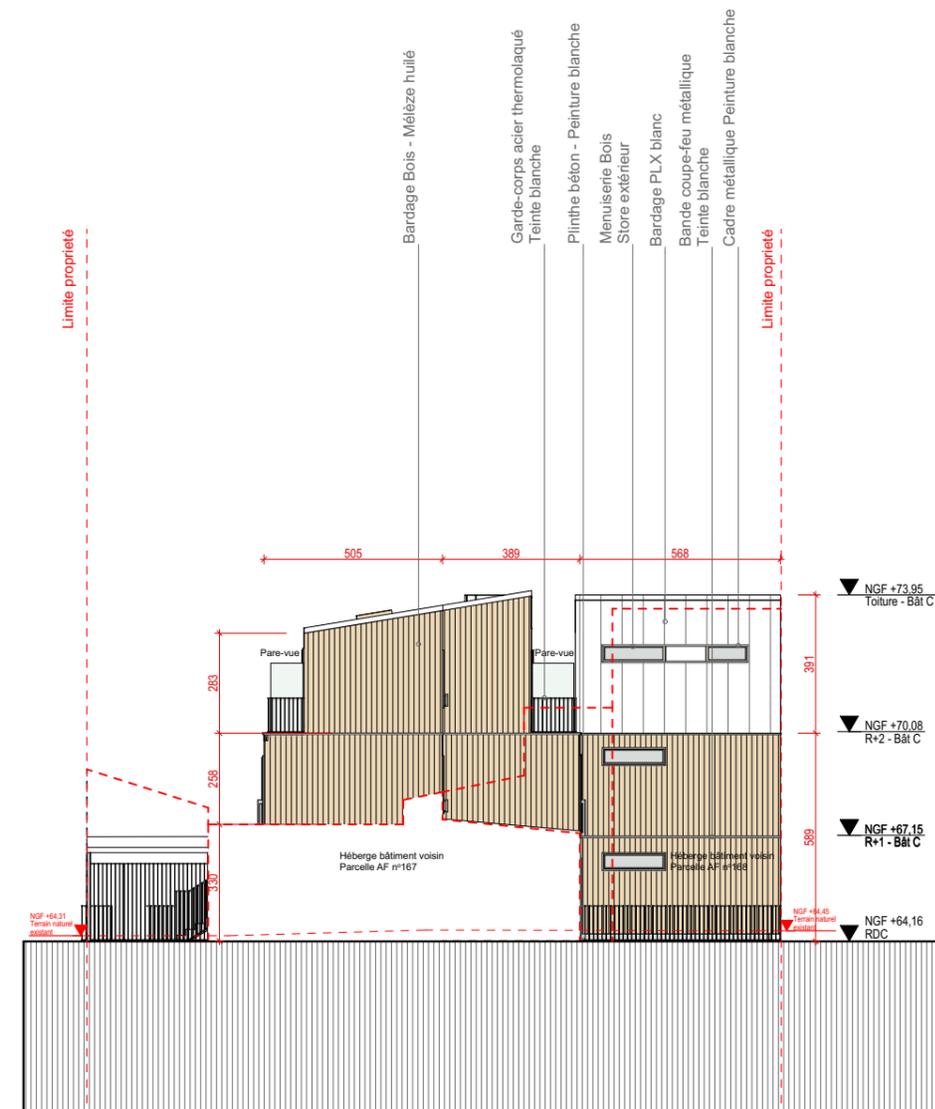


Bât B - Façade Nord

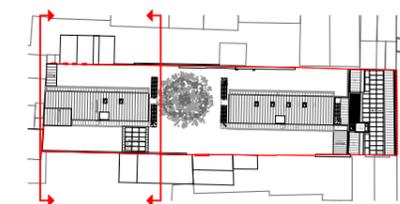


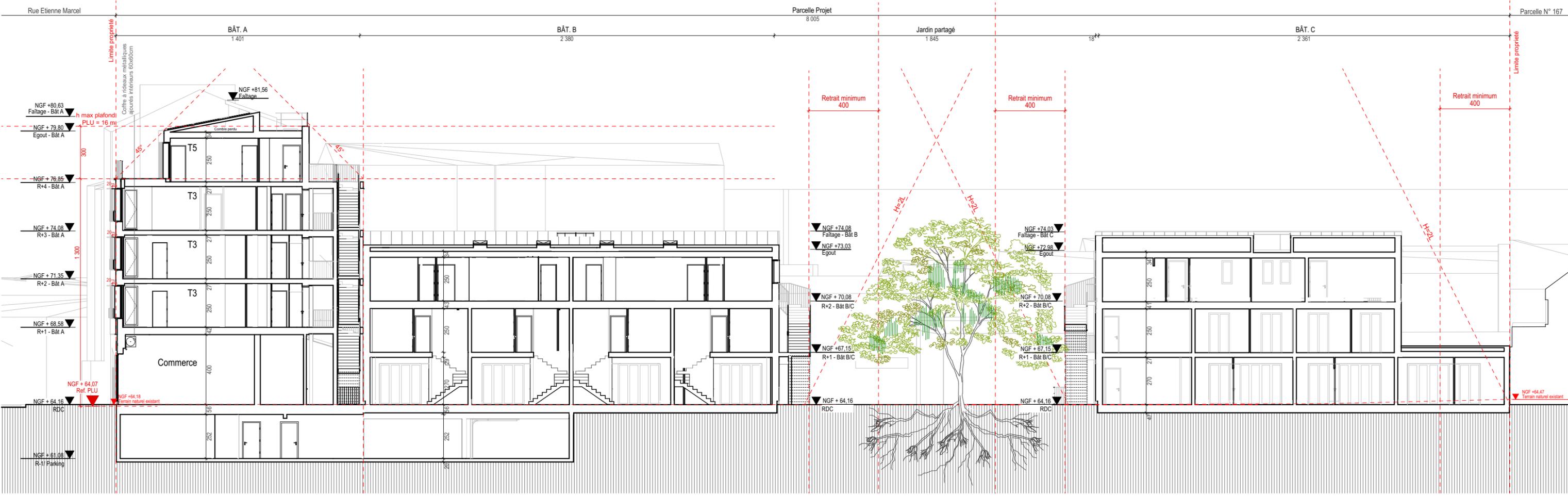


Bât C - Façade Sud



Bât C - Pignon Nord





14 PSLA et 9 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

OPH Bagnolet + Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste + SYNAPSE + ATEEC + EVP  
 25 Rue Lénine 148 Bd Chanzy - Bât. B RdC 7, rue Albert Einstein 18, bd de la Paix - Bât. B 80, rue du Faubourg Saint-Denis  
 93170 Bagnolet 93100 Montreuil 77420 Champs-sur-Marne 95800 Cergy-Saint-Christophe 75010 Paris  
 (t) 01 43 60 01 06 (t) 01 42 87 94 24 (t) 01 64 73 99 99 (t) 01 34 46 91 92 (t) 01 40 26 15 97

