182 rue Etienne Marcel - **Bagnolet (93170)**
14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce - 30/03/2021 - Ind. 0

APS - Pièces graphiques

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 Envrionnement
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

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

Bâtiment Voisin - 180 rue Etienne Marcel

Bâtiment Voisin - 186 rue Etienne Marcel

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'îlot 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 **AF 170 / AF 171**
- Superficie cadastrale **1599,7 m²**
- Linéaire sur rue Etienne Marcel **19,58 m**
- Profondeur **80,94 m / 79,40 m**

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'îlot.

D- Caractéristiques des bâtiments limitrophes :

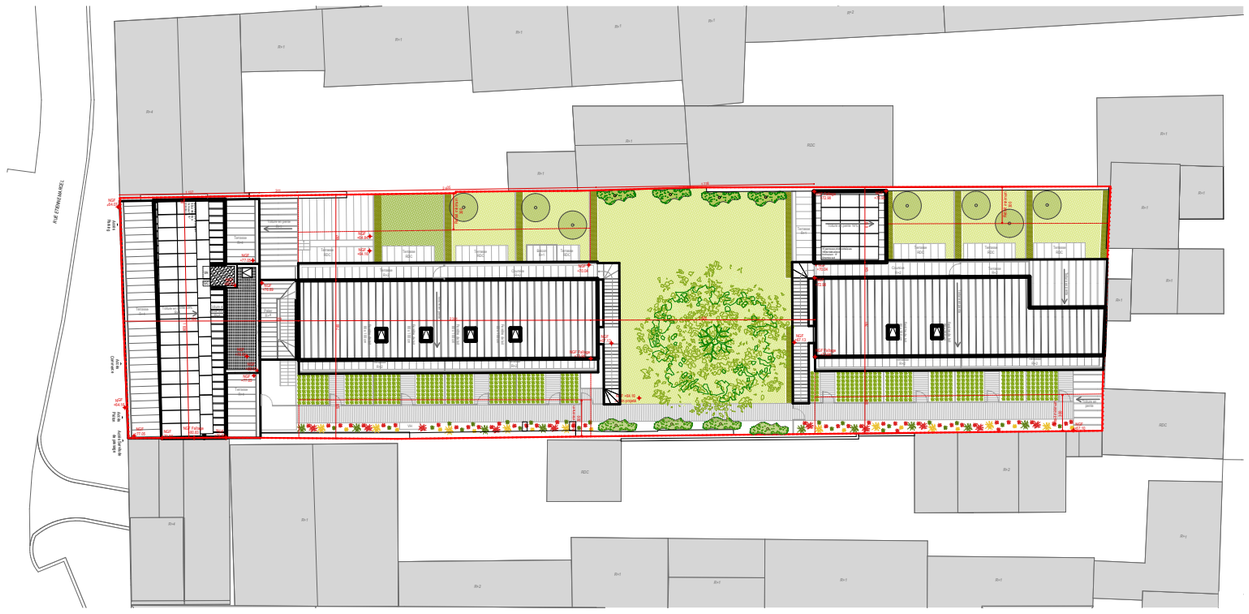
La parcelle du projet en forme rectangulaire, est entourée le long de la rue Etienne Marcel de deux immeubles à R+4 :

- Le bâtiment situé à l'est, au 180 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.

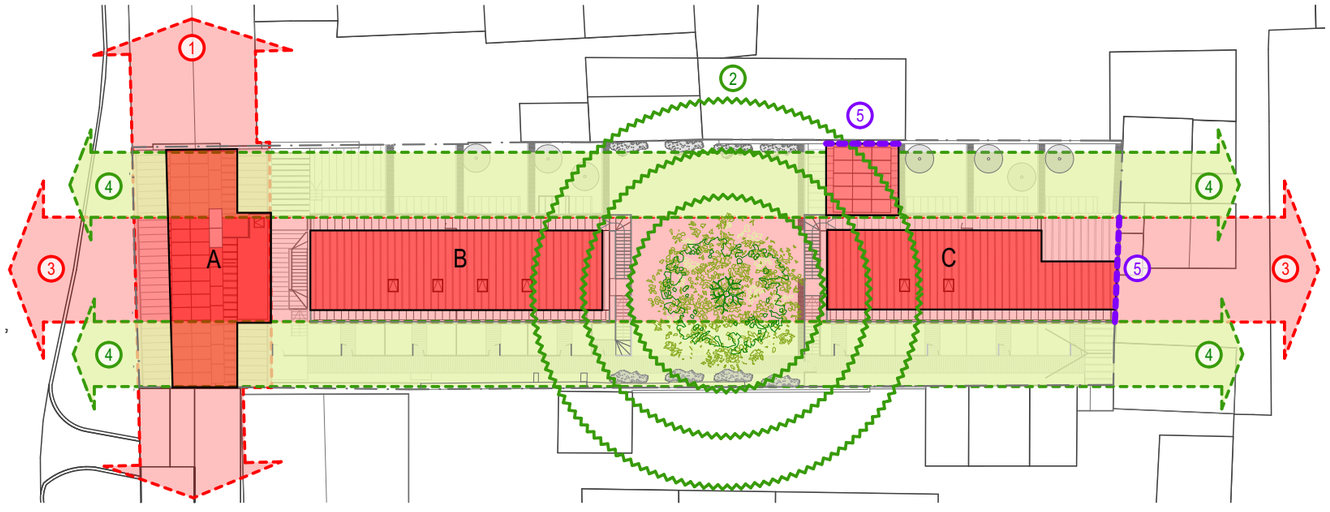
- Le second bâtiment, positionné à l'ouest au 186 rue Etienne Marcel, est un bâtiment qui a été surélevé récemment avec un langage contemporain. Le R+4 est implanté en retrait. La façade de ce bâtiment présente un retrait par rapport à la limite séparative en RDC, donnant lieu à un passage d'accès à la parcelle AF 212 située en cœur d'îlot.

E- Caractéristiques des bâtiments existants :

Les deux parcelles 182 et 184 du projet se présentent 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.



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

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.

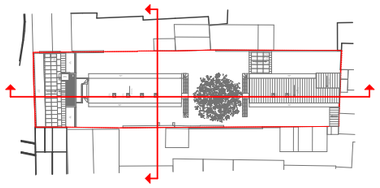
- Les deux bâtiments en cœur d'îlot (bâtiments B et C) ont été implantés de manière longitudinale en partie centrale, formant trois lanières qui structurent la composition du jardin tout en respectant l'historique du lieu.

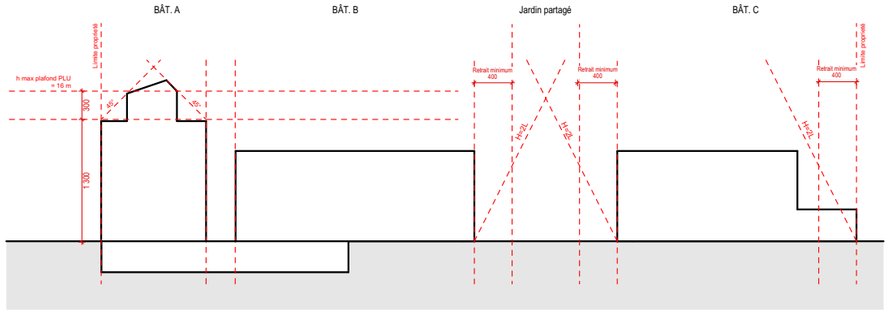
  Ainsi, seul le bâtiment arrière (bâtiment C) possède deux adossements aux murs mitoyens. Cependant les faibles épaisseurs et hauteurs de son volume limitent fortement l'impact de ses héberges. Les édifices sont positionnés symétriquement de part et d'autre du chêne-liège dans le but de faire de ce dernier 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 constituent probablement d'anciens murs à pêches.
  Ces deux bâtiments sont consacrés aux logements en PSLA.

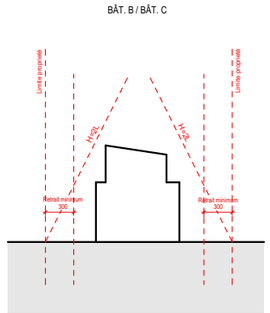
a- Organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux stationnements :

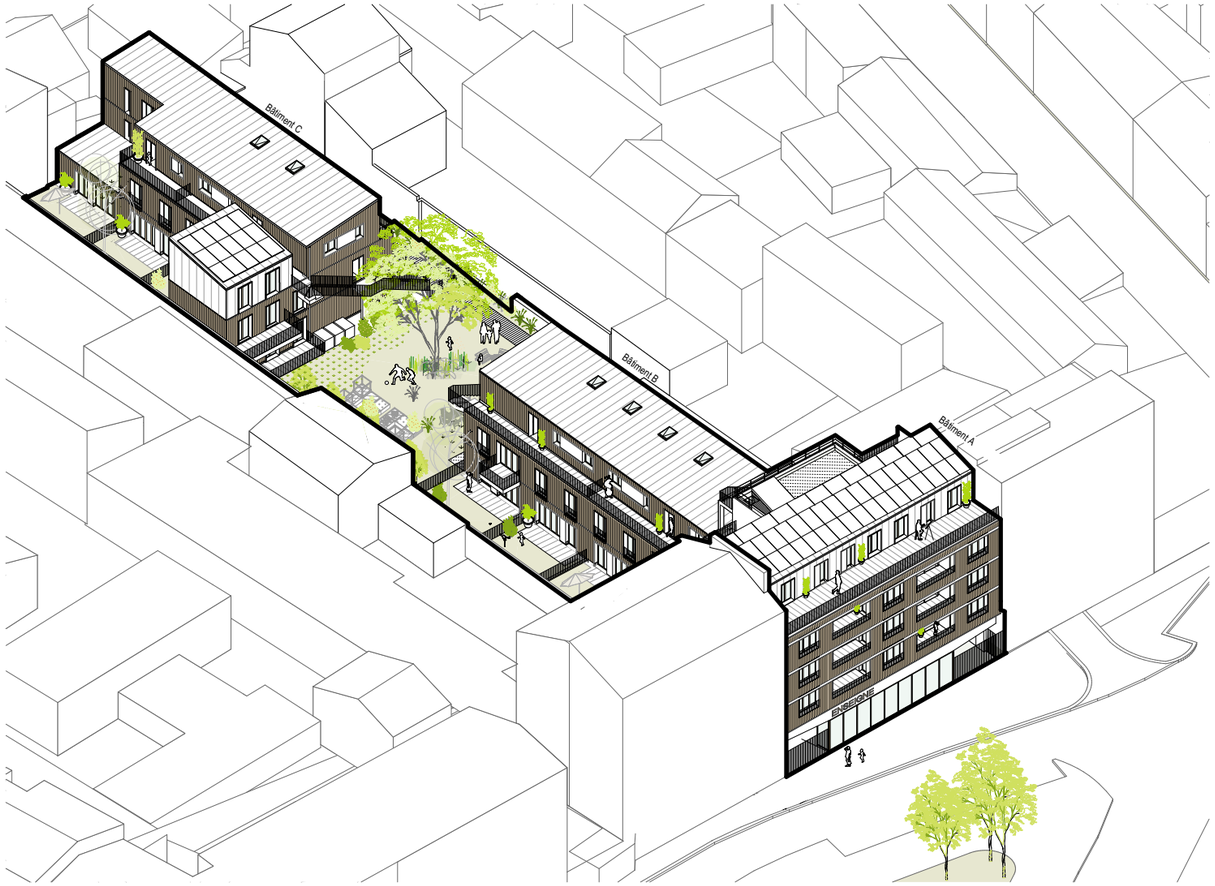
Le projet comporte donc 3 accès piétons et 1 accès motorisé :

- 1 accès piéton au commerce,
- 1 accès piéton au porche desservant 10 logements sociaux et 15 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 courette aux prospects règlementaires, 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 :

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

Le bâtiment est composé de 25 logements, d'un commerce, de locaux techniques et d'un parking répartis de la manière suivante :

<u>Bâtiment A : LOCATIF SOCIAL</u>

Ce bâtiment donnant sur l'espace public est indépendant et possède une desserte verticale exclusive. Il est composé par 10 logements sociaux : **6** T2 + **3** T3 + **1** T5.

Rez-de-chaussée :

- Commerce de 90,70 m²,
- Porche,
- Rampe d'accès au parc de stationnement commun sous-terrain,
- Local ordures ménagères de 15,3m² (commun à tout l'ensemble),
- 2 Locaux 2 roues et 2 roues enfants (communs à tout l'ensemble),

Niveau courant (R+1 à R+3) :

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

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 7 logements PSLA : **3** T4 duplex, **2** T2 et **2** T3. Les duplex en RDC ont des accès indépendants. Les logements en R+1 et R+2 sont accessibles par un escalier indépendant adossé au pignon côté jardin partagé.

Rez-de-chaussée / R+1 :

- 1 T2 et 3 T4 duplex, traversants sud-ouest / nord-est,

R+1 :

- 1 T2 traversant 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 : **2** T4 duplex, **1** T3 duplex, **3** T3, **1** T2 et **1** T1. Les logements en RDC ont des accès indépendants. Les logements en R+2 et le T3 simplex en R+1 sont accessibles par un escalier indépendant adossé au pignon côté jardin partagé.

Rez-de-chaussée

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

R+1 :

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

R+2 :

- 1 T1 mono-orienté sud-est,
- 1 T3 traversants sud-ouest / nord-est,
- 1 T2 traversants 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 25 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 61 panneaux de cellules photovoltaïques représentant 98 m² 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.

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21
Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste
148 Bd Chanzy - Bât. B RdC
93100 Montreuil
(t) 01 42 87 94 24

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 recoupement 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'ilot.
- 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 2éme plan (int. loggias)	Bardage + enduit	Blanc
	Bandeau RDC	Béton prefabriqué	Lasure blanche
	Vitrine commerce	Acier thermolaqué	/
	Menuiseries extérieures	Bois	Finition naturelle
	Persiennes	Acier thermolaqué	Blanc
	Cadre Fenêtres	Acier thermolaqué	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 36 cm	/
	Murs séparatifs entre logements	Voile béton 20 cm	/
	Murs périmétriques parking	Voile béton 25 cm	/
	Mur séparatif parking	Voile béton 18 cm	/
Logements	Séparatifs intérieurs	Placostil 7 cm	/
	Ensemble des finitions sols/murs/plafons	> dito Programme Technique et Fonctionel	/
Extérieurs	Porche + Cheminement	Béton balayé	Clair
	Balcons, Loggias, Terrasses et Coursives	Dalles sur plot	Clair
Toitures	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 plmberie et éléctricité	> dito Programme Technique et Fonctionel	/

Bardage Bois

+

Bardage Métallique à joint debout

E- Traitement des espaces libres et plantations :

INTEGRER BIODIVERCITY

a- Jardin partagé central :

L'espace situé autour du chêne-liège centenaire, centre de composition de l'opération, est entièrement dévoué 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 m², 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 :

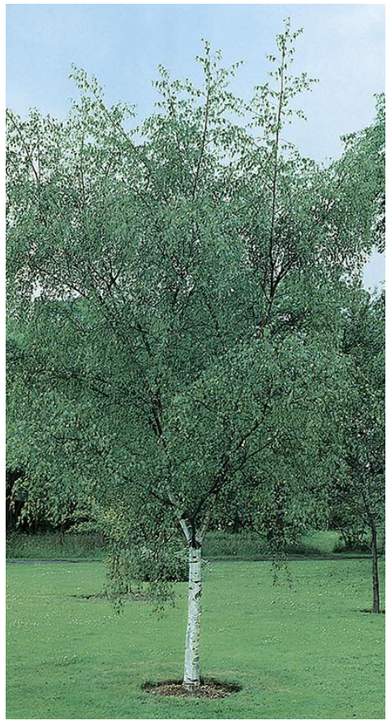
Ces jardins privatifs orientés sud-ouest composent l'espace extérieur à caractère intime des maisons (duplex en RDC / R+1 des bâtiments B et C). Majoritairement en pleine terre (sauf sur la rampe d'accès au parc de stationnement, où 40 cm de terre végétale sont prévus) ils sont recouverts de pelouse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

01 - Carex divers

02 - Miscanthus

03 - Haie mélangée

04 - Mur à pêches


06 - Bouleau

07 - Chêne liège

PLAN PAYSAGER

3 DISPOSITIONS ASSURANT LA CONFORMITE AU PLUi 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 m²)	**= 746,10 m² (soit 46,60 %)**
Pleine terre minimale	= 25%	(soit 399,90 m²)	**= 400 m² (soit 34,60%)**
			> 9% en plus considéré pour le biotope
Coefficiente Biotope minimale	= 10%	(soit 160 m²)	**= 63,30m² * 0,50 > 31,70 m² (soit 2%)**

D. Hauteurs autorisées :

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 (15 PSLA = 7,5 places)
SOCIAL :
0.25 si périmètres autour des gares identifiées sur plan de stationnements (10 LLS = 2,5 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 600m² de surface de plancher

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

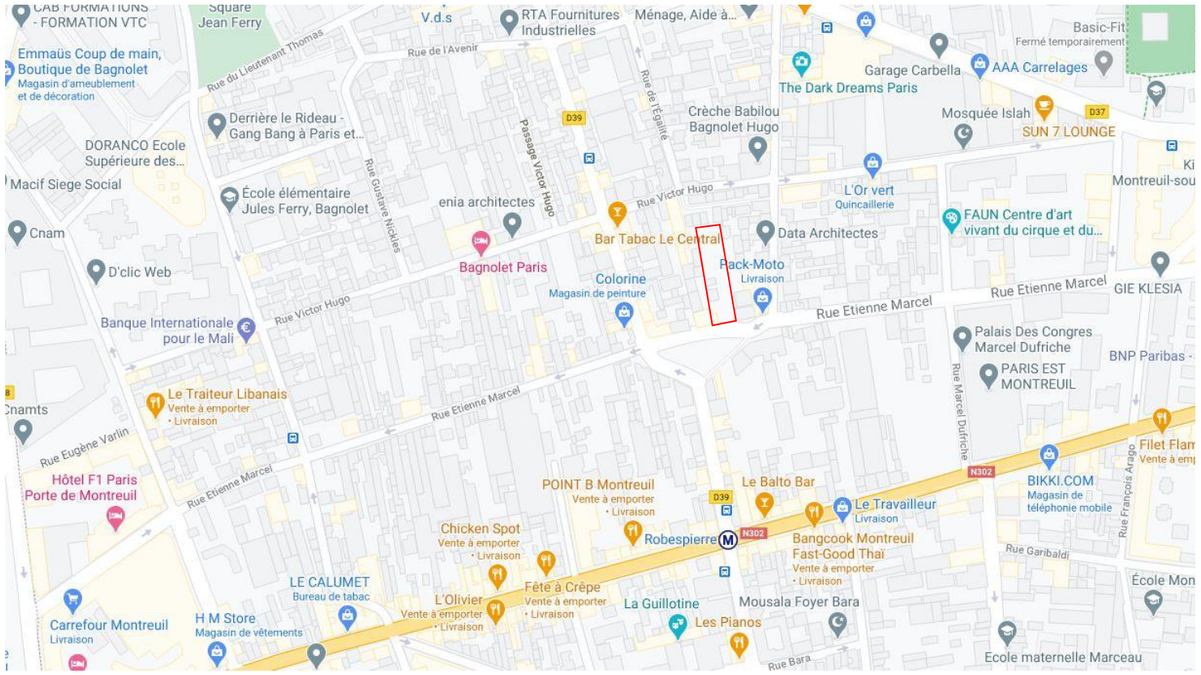
G. Performances énergétiques et environnementales

*Pour les opérations de plus de **15 logements ou de plus de 900 m²** de surface de plancher de logements, il est exigé les certifications cumulatives suivantes :*

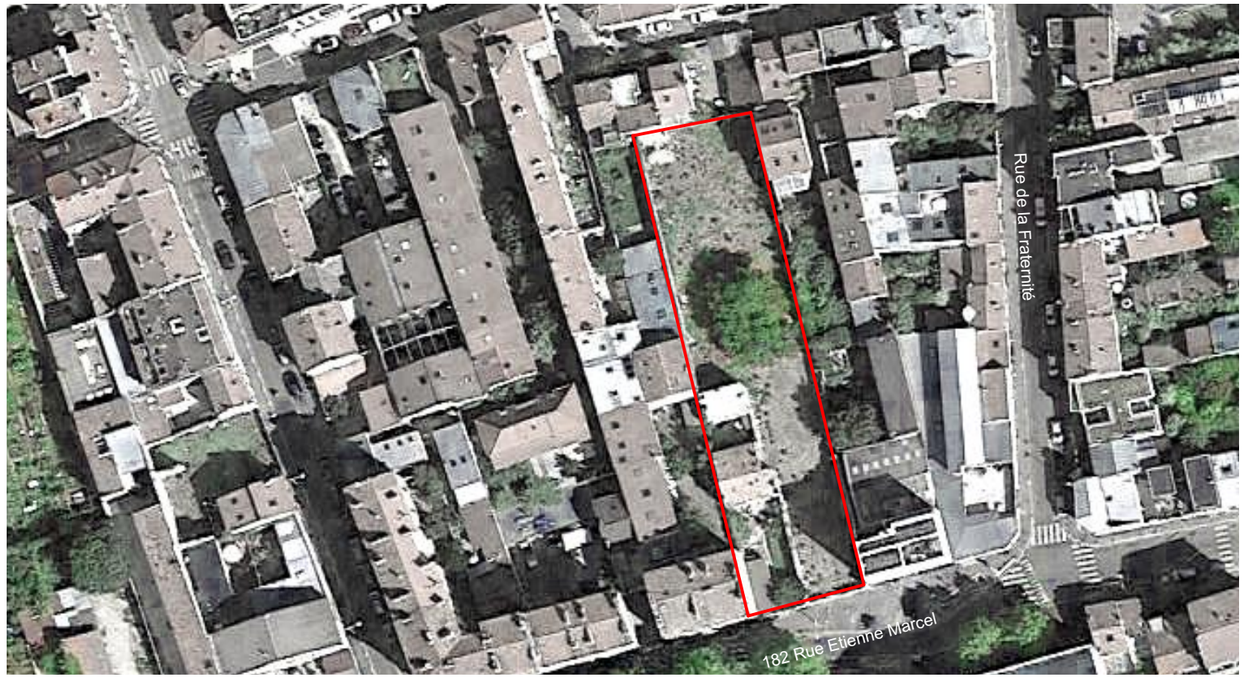
- *Certificat NF Habitat HQE (ou équivalent) ;*
- *Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone E+C- (niveau E3C1) (ou équivalent) pour la performance énergétique ;*
- *Labellisation Effinature niveau « Pass » ou Biodivercity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité.*

→ Le projet prendre en compte les certifications suivantes :

- **NF Habitat HQE**
- **E3C1**
- **Biodivercity « Base »**



01 Plan du quartier - échelle 1/5000ème



02 Plan du quartier - échelle 1/1000ème

14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

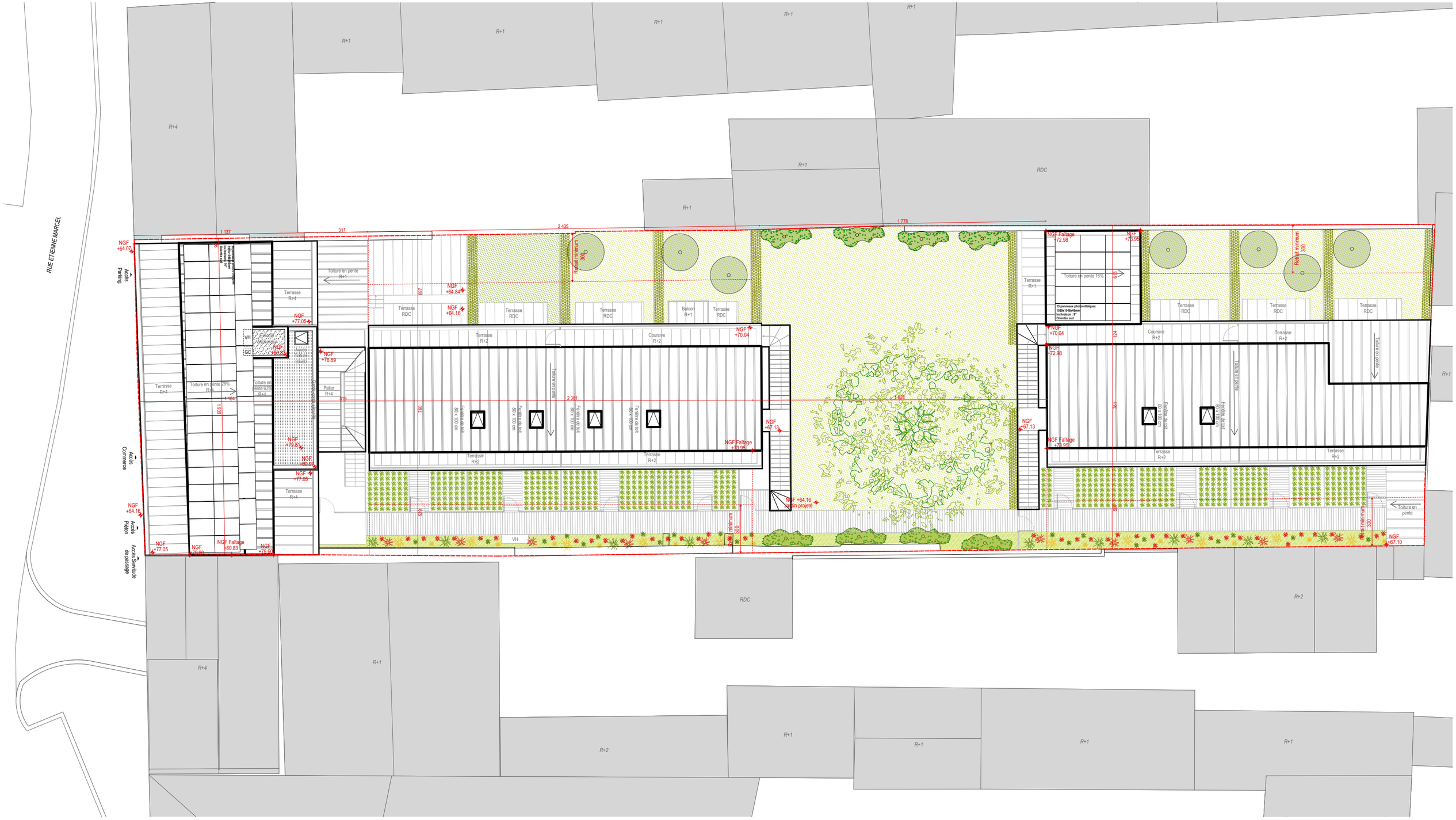
Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste
148 Bd Chanzy - Bât. B RdC
93100 Montreuil
(t) 01 42 87 94 24

N

APS

Plan de Situation

09



14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:200 | Plan Masse

APS | 10

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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

14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:1

APS

Perspective depuis la rue Etienne Marcel

11

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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

14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

N

1:200

APS

R-1 / Parking

12

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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

N

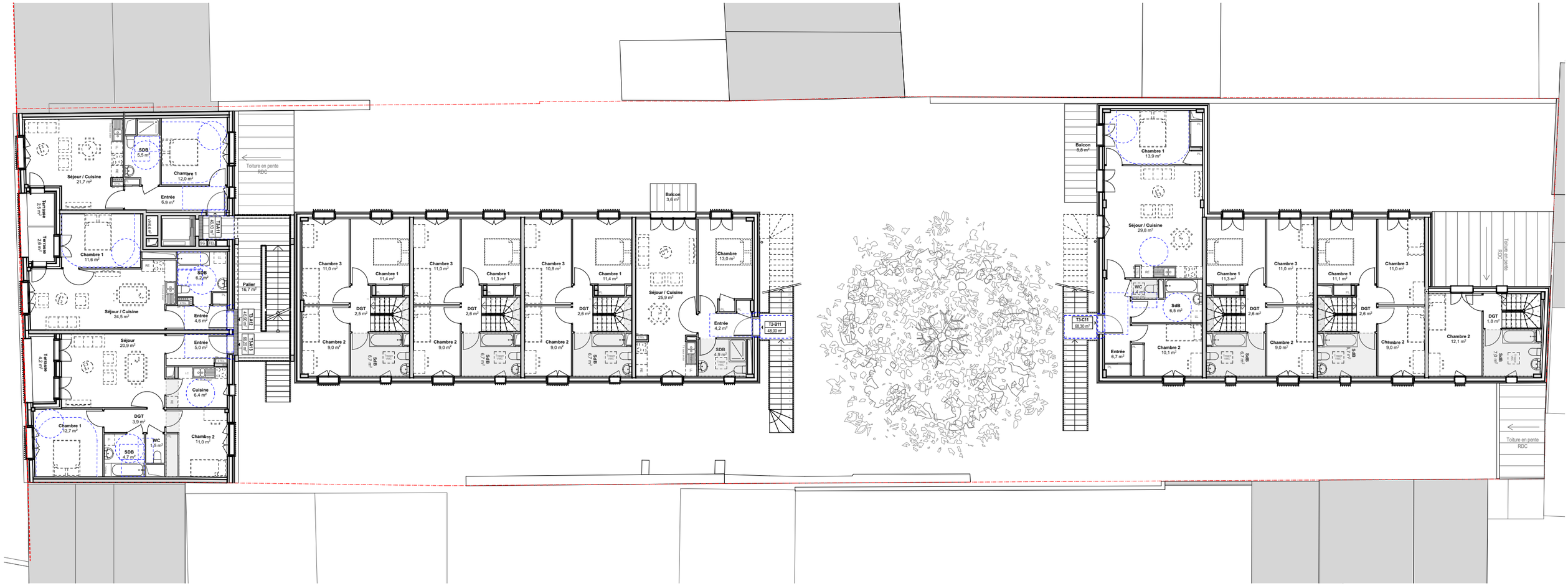
14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:200 | RDC

APS | 13

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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



N

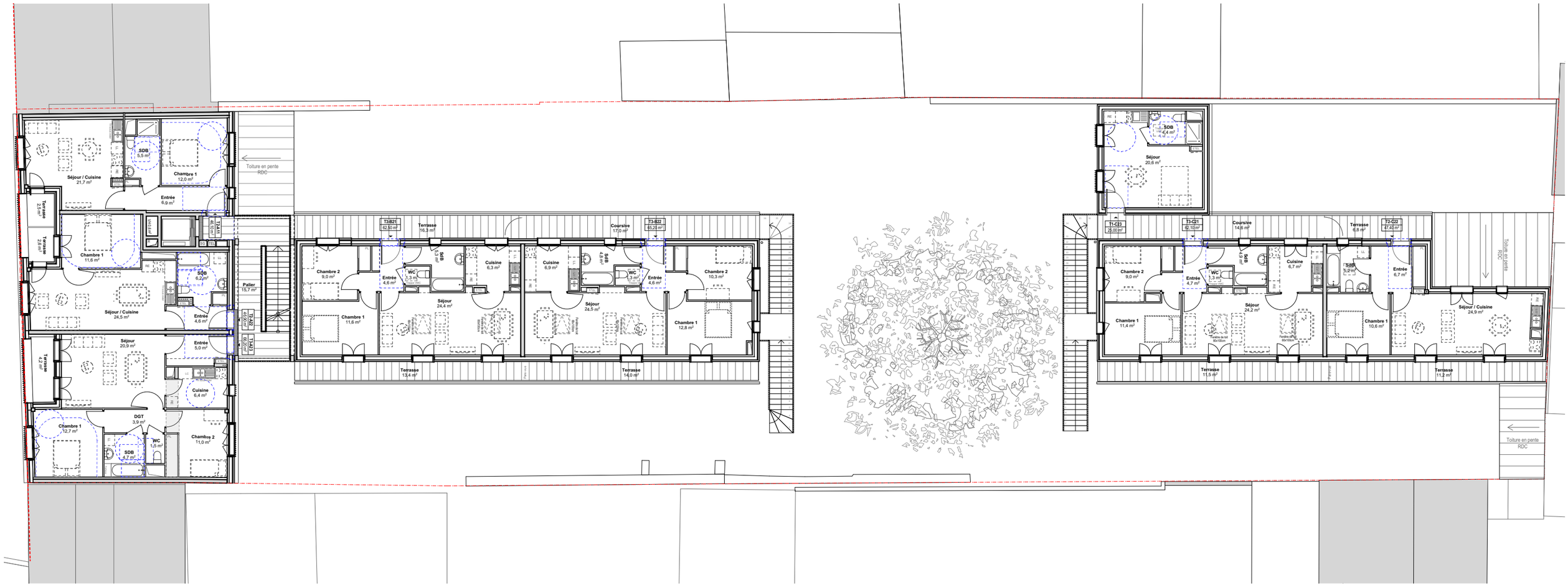
14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:200 | R+1

APS | 14

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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



14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

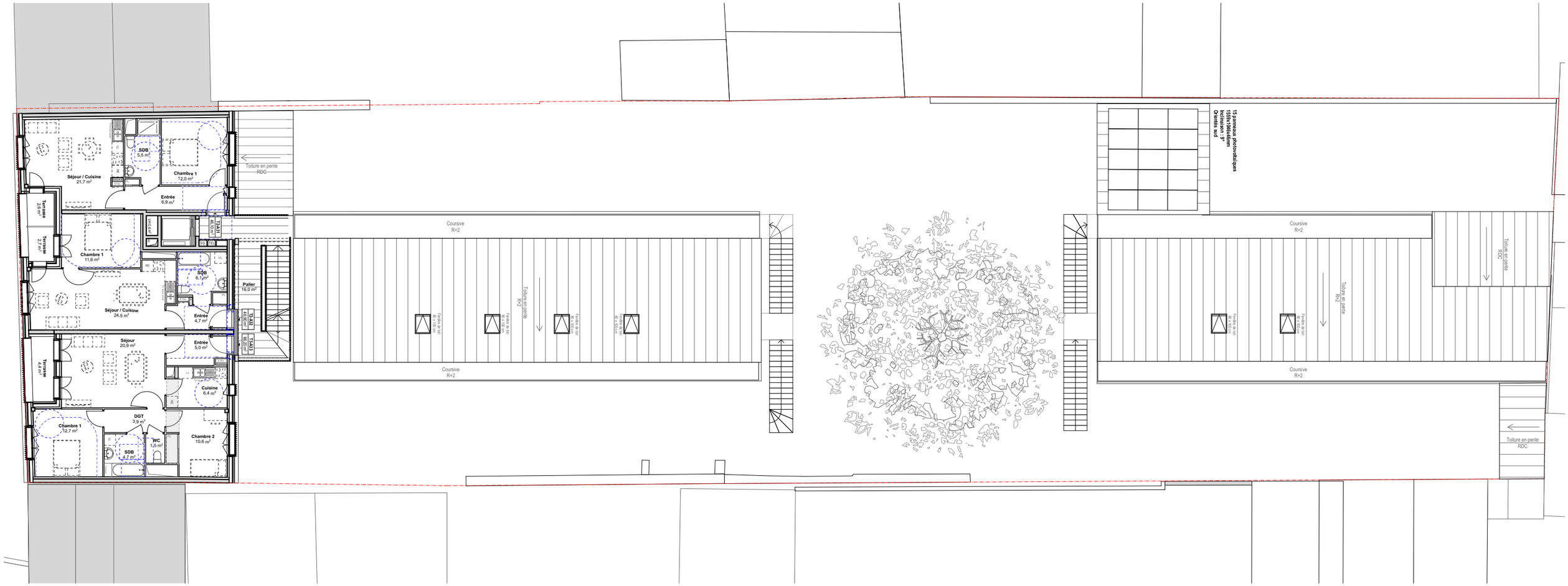
N

1:200 | R+2

APS | 15

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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



N

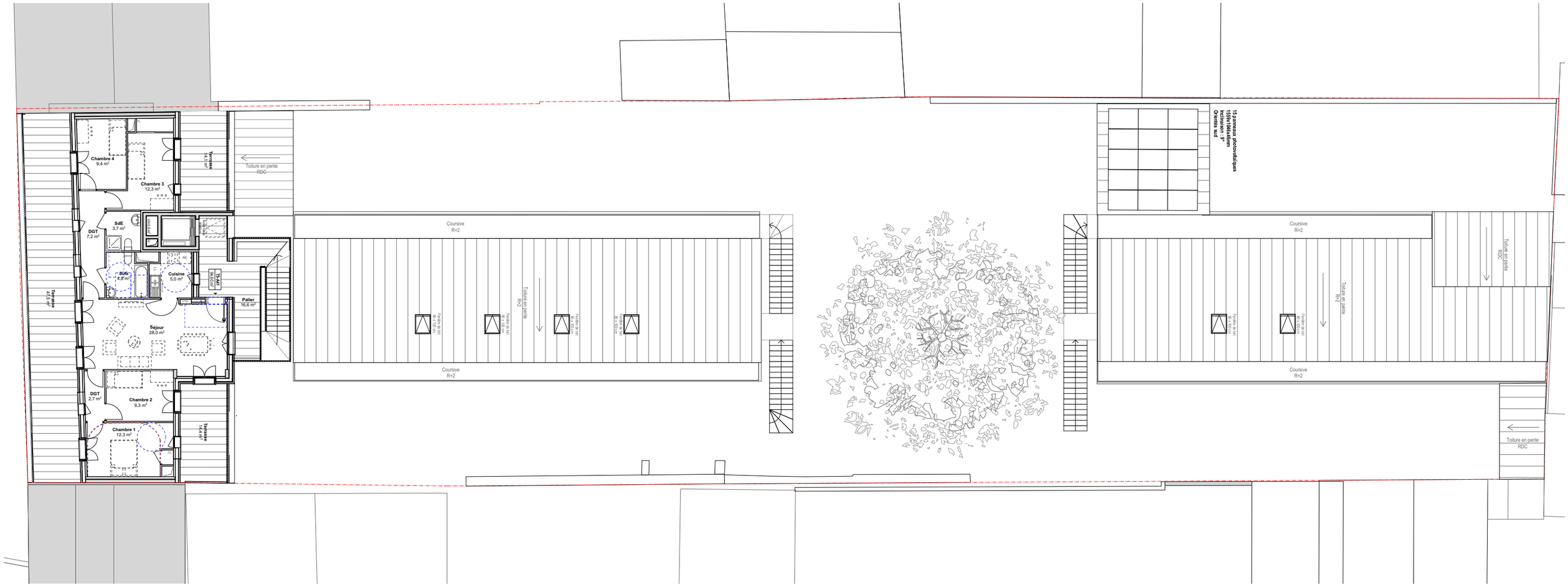
14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:200 | R+3

APS | 16

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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



N

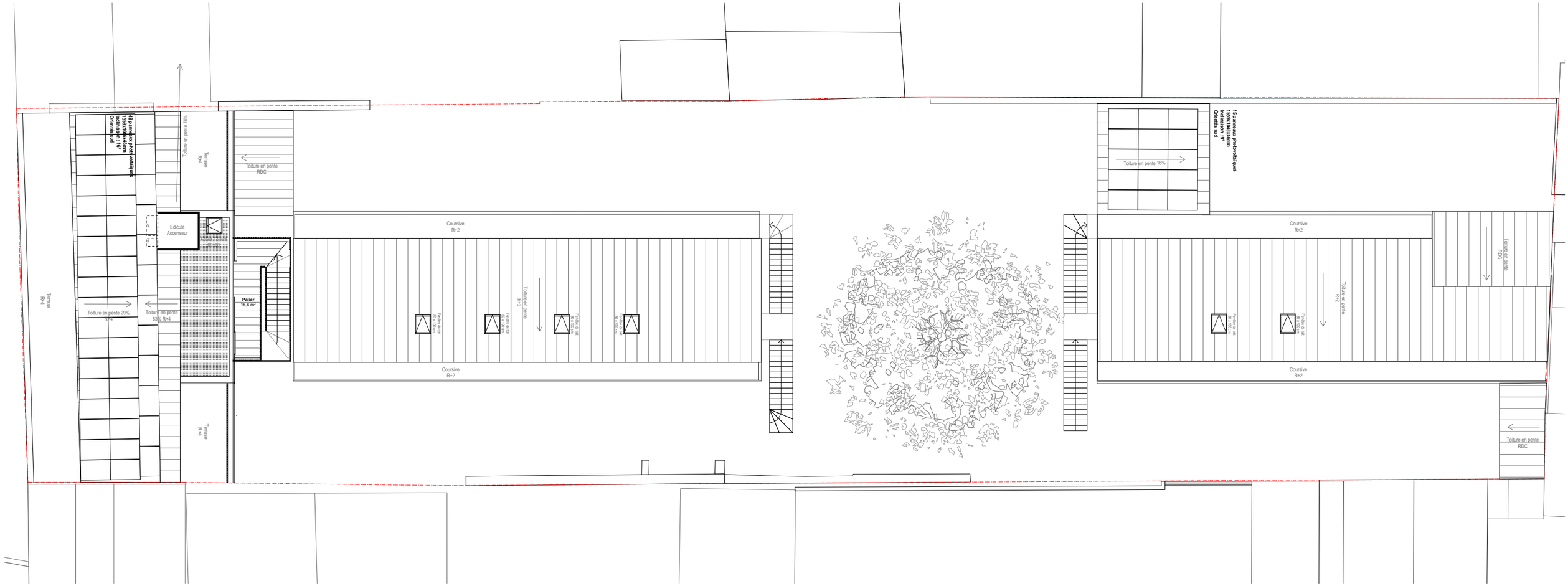
14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:200 | R+4

APS | 17

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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



14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

N

1:200

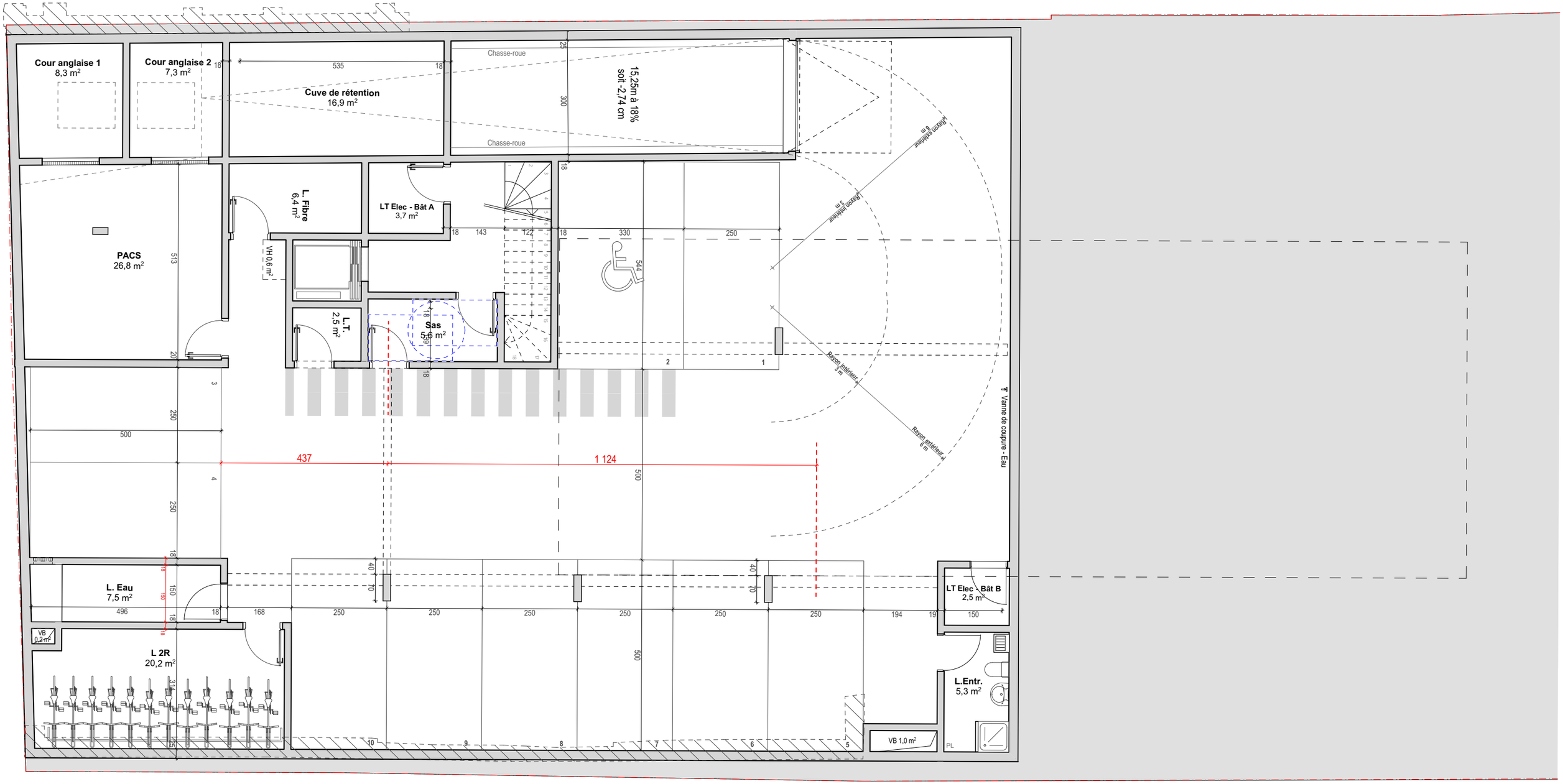
APS

Toiture

18

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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



14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:100

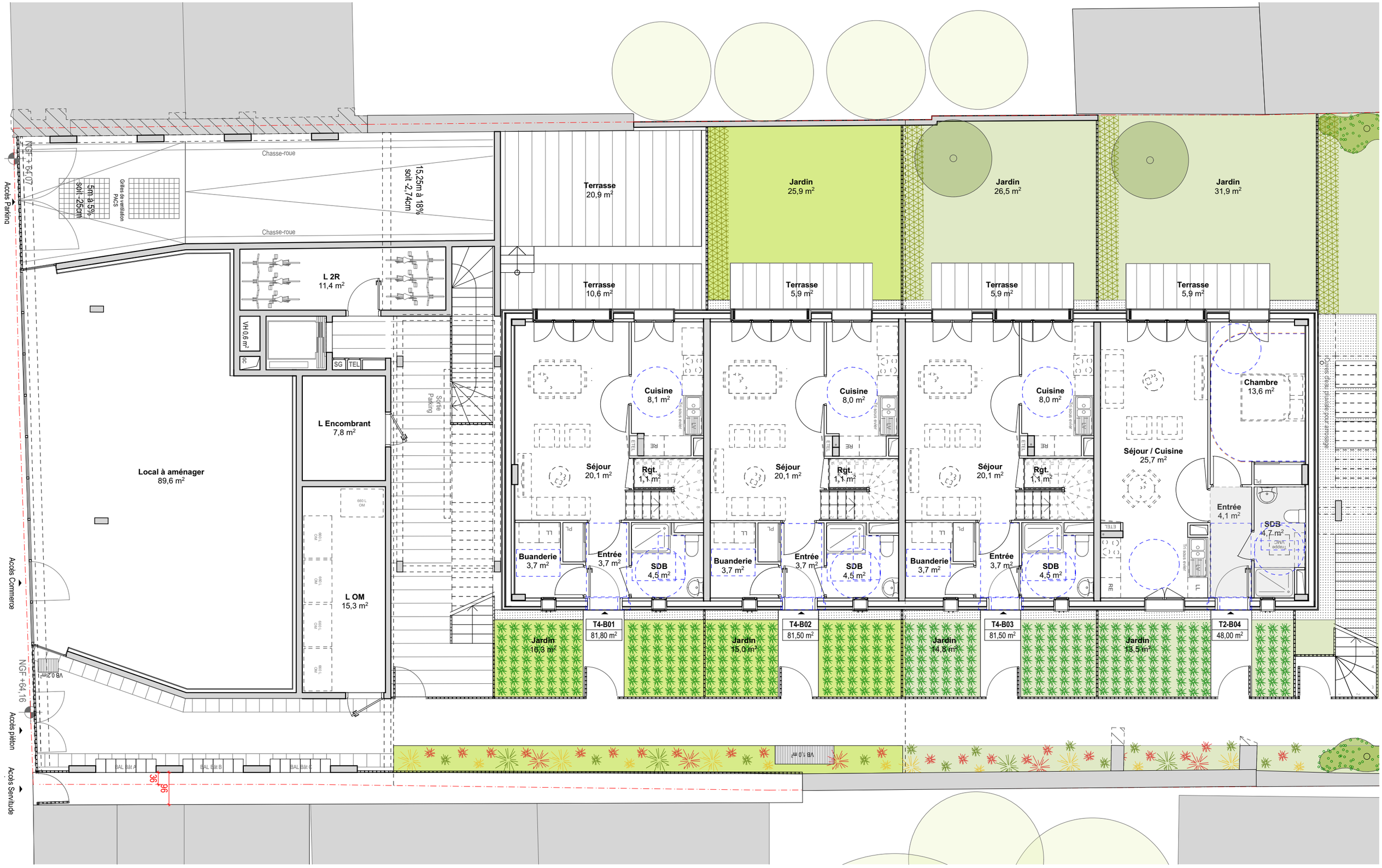
APS

R-1 - Parking

19

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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



14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

N

1:100

APS

RDC - Bât A-B

20

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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

14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

N

1:100

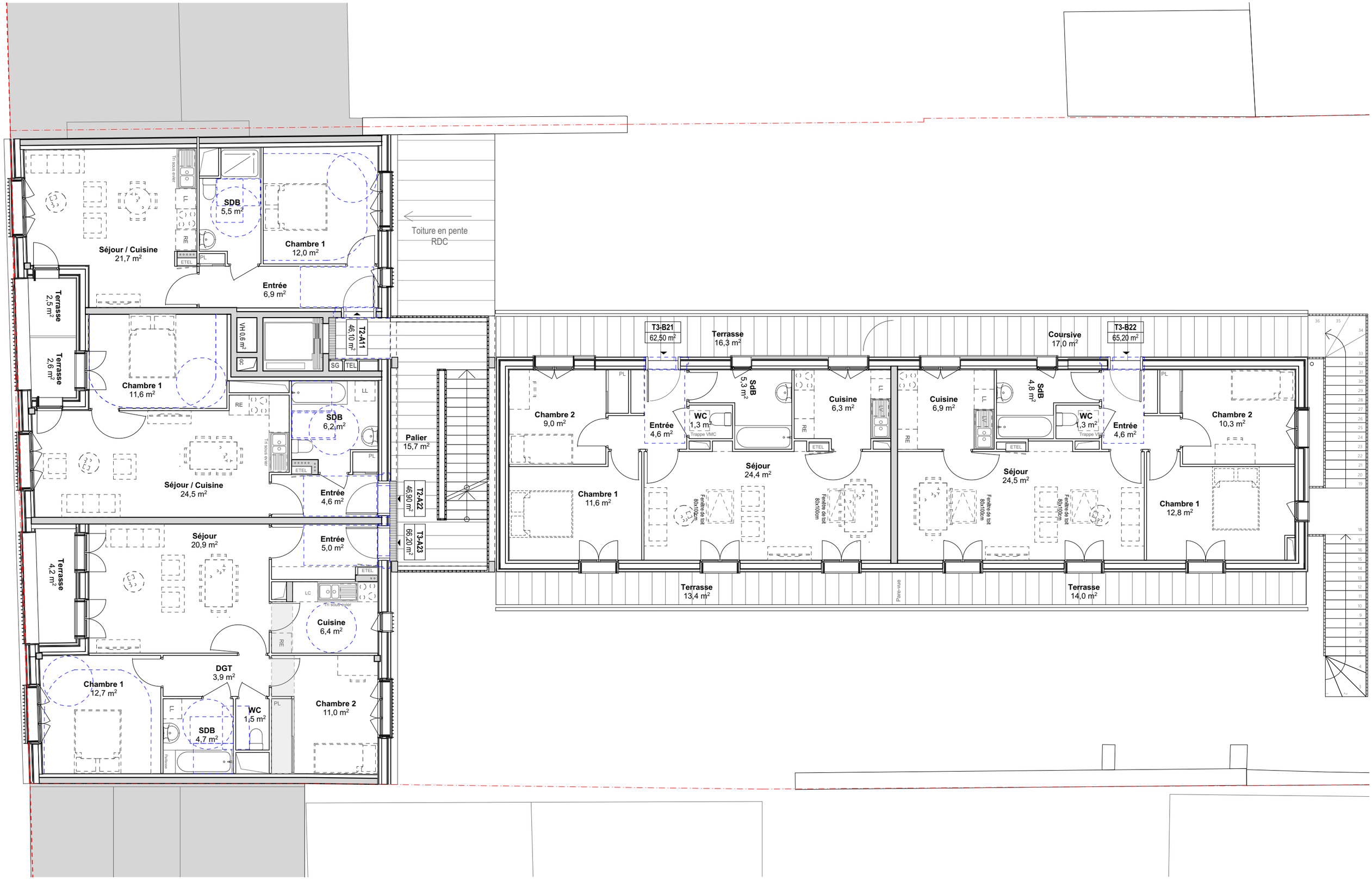
APS

R+1 - Bât A-B

21

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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



N

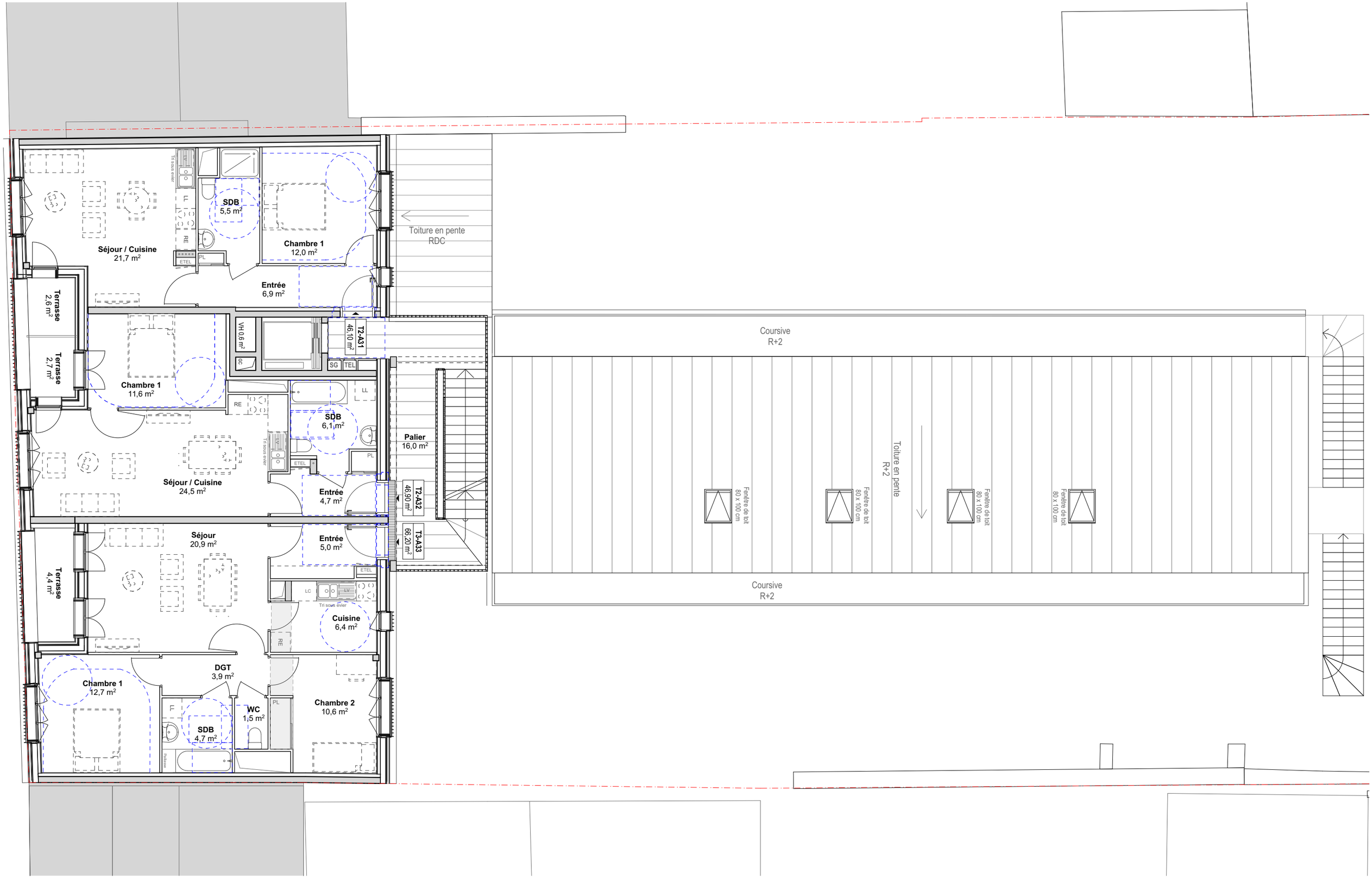
14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:100 | R+2 - Bât A-B

APS | 22

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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



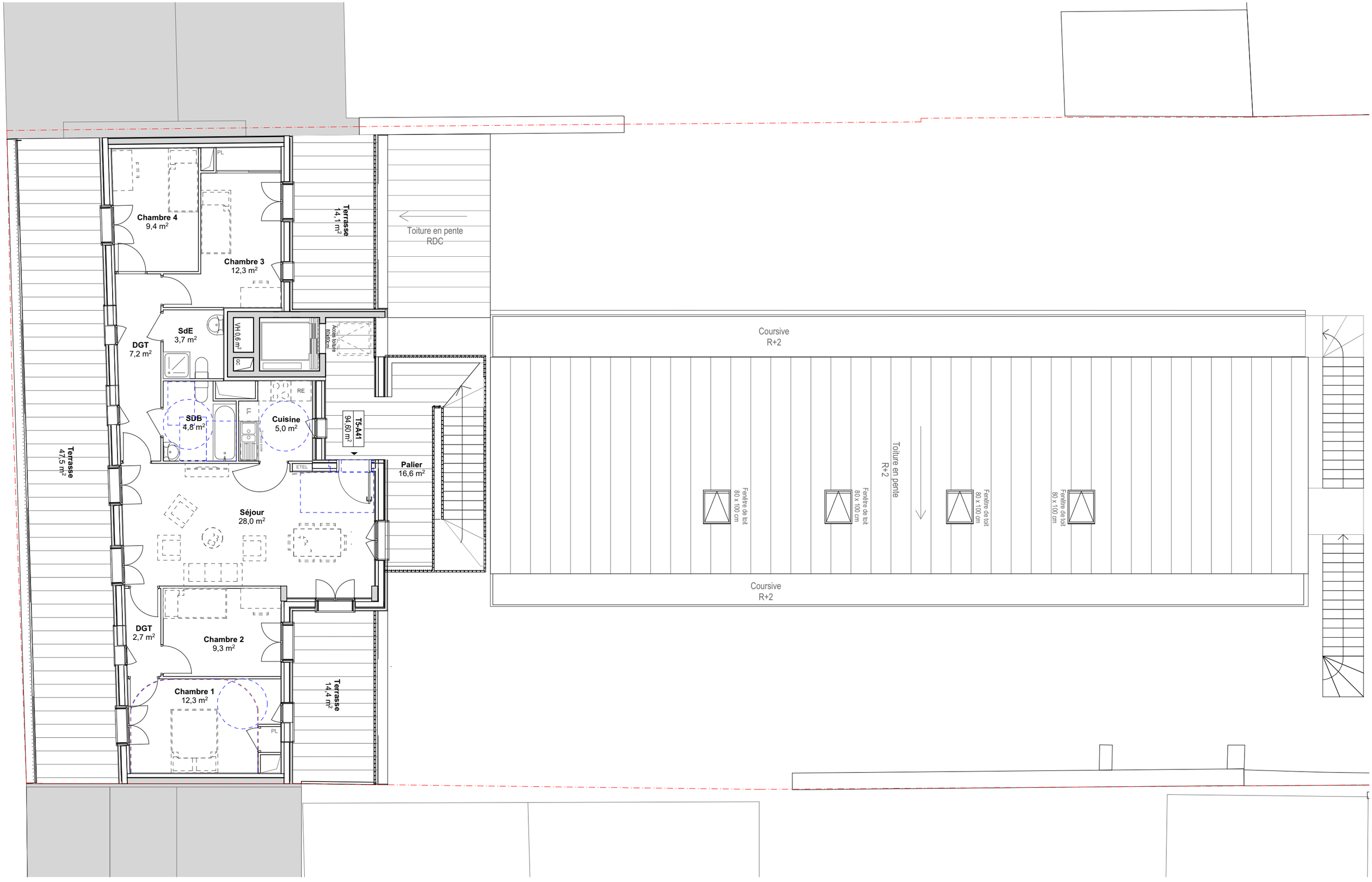
14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:100 | R+3 - Bât A-B

APS | 23

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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



N

14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:100

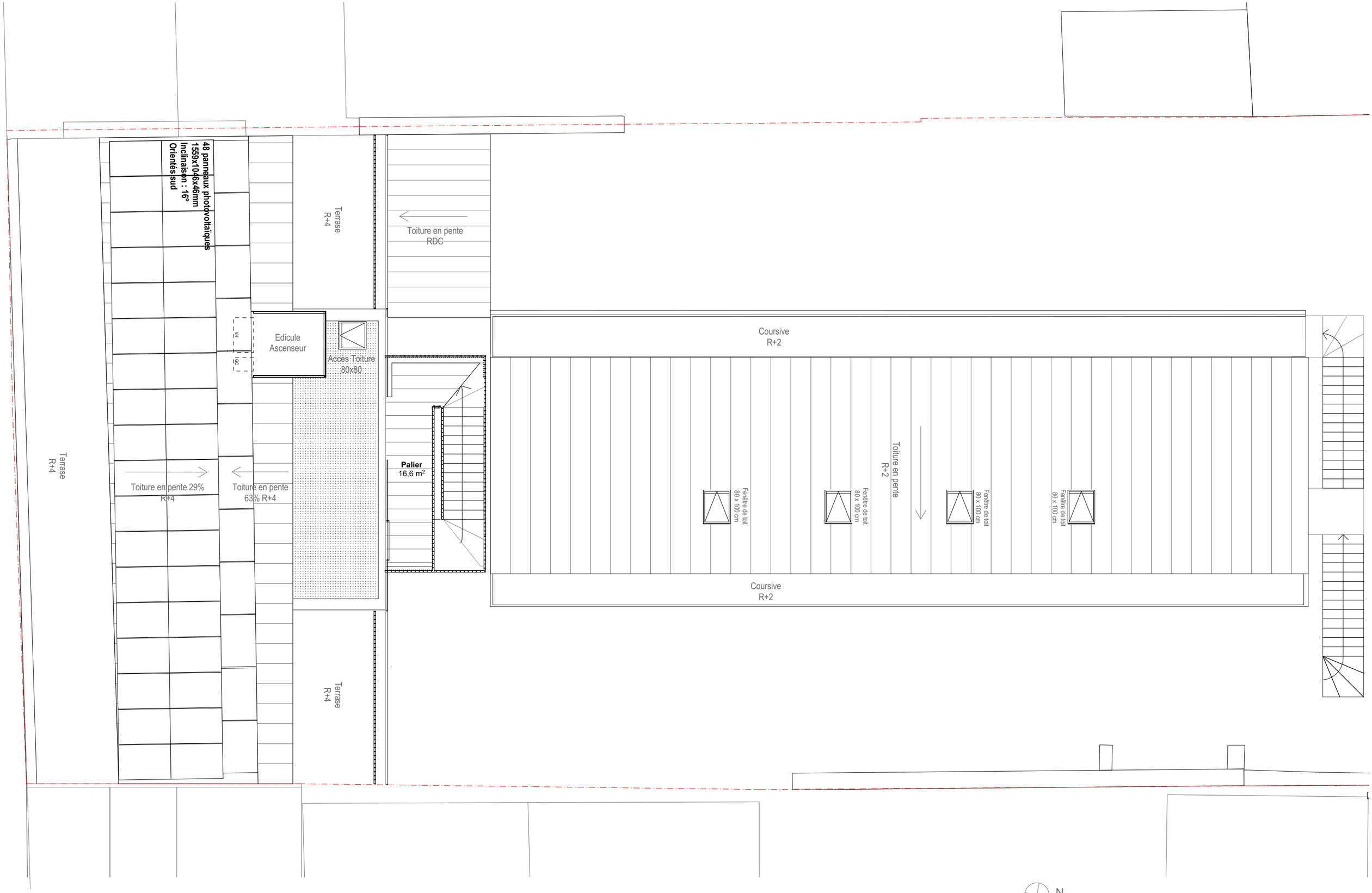
APS

R+4 - Bât A-B

24

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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



14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:100

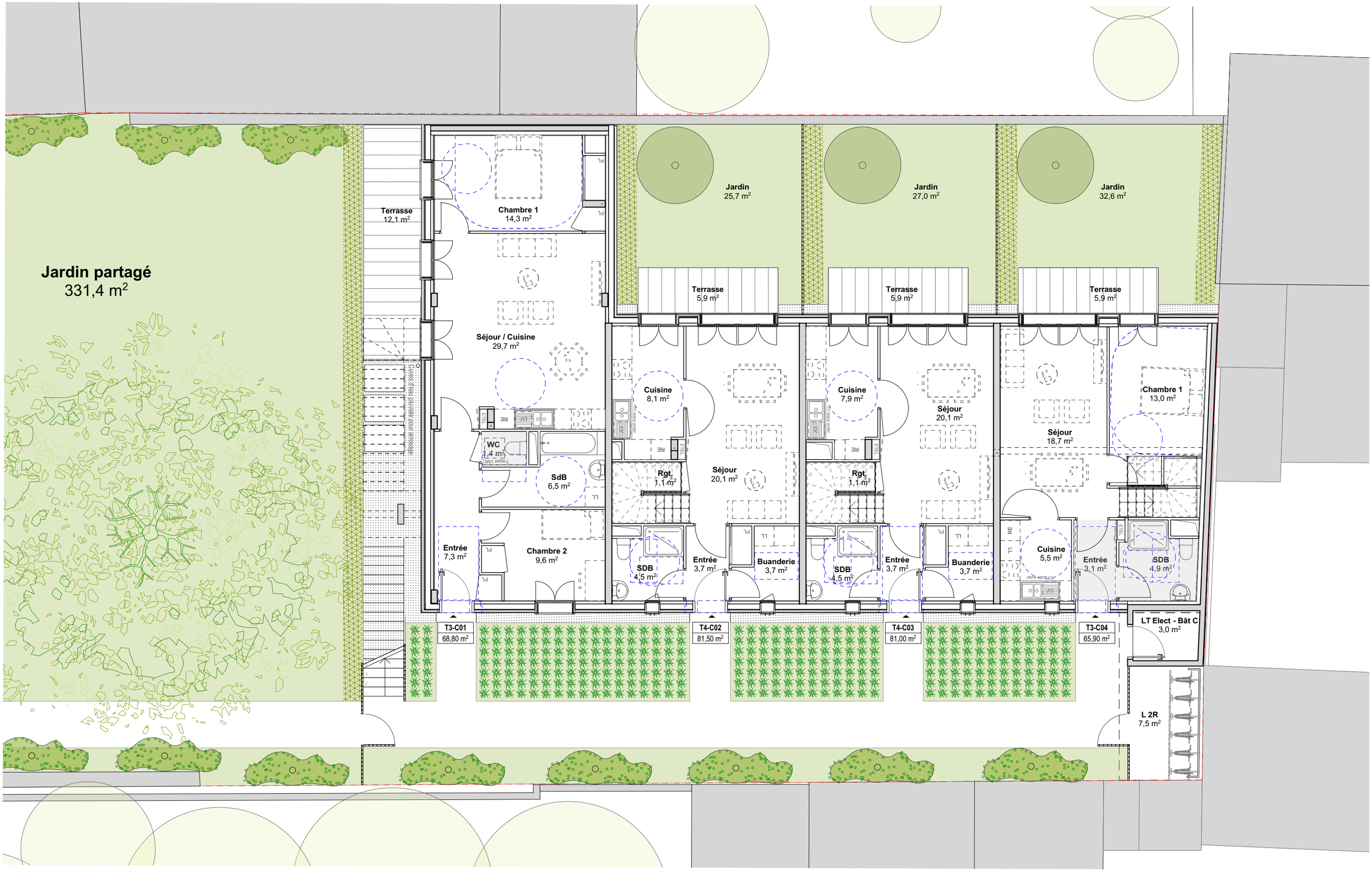
APS

Toiture - Bât A-B

25

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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



14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:100
APS

RDC - Bât C
26

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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

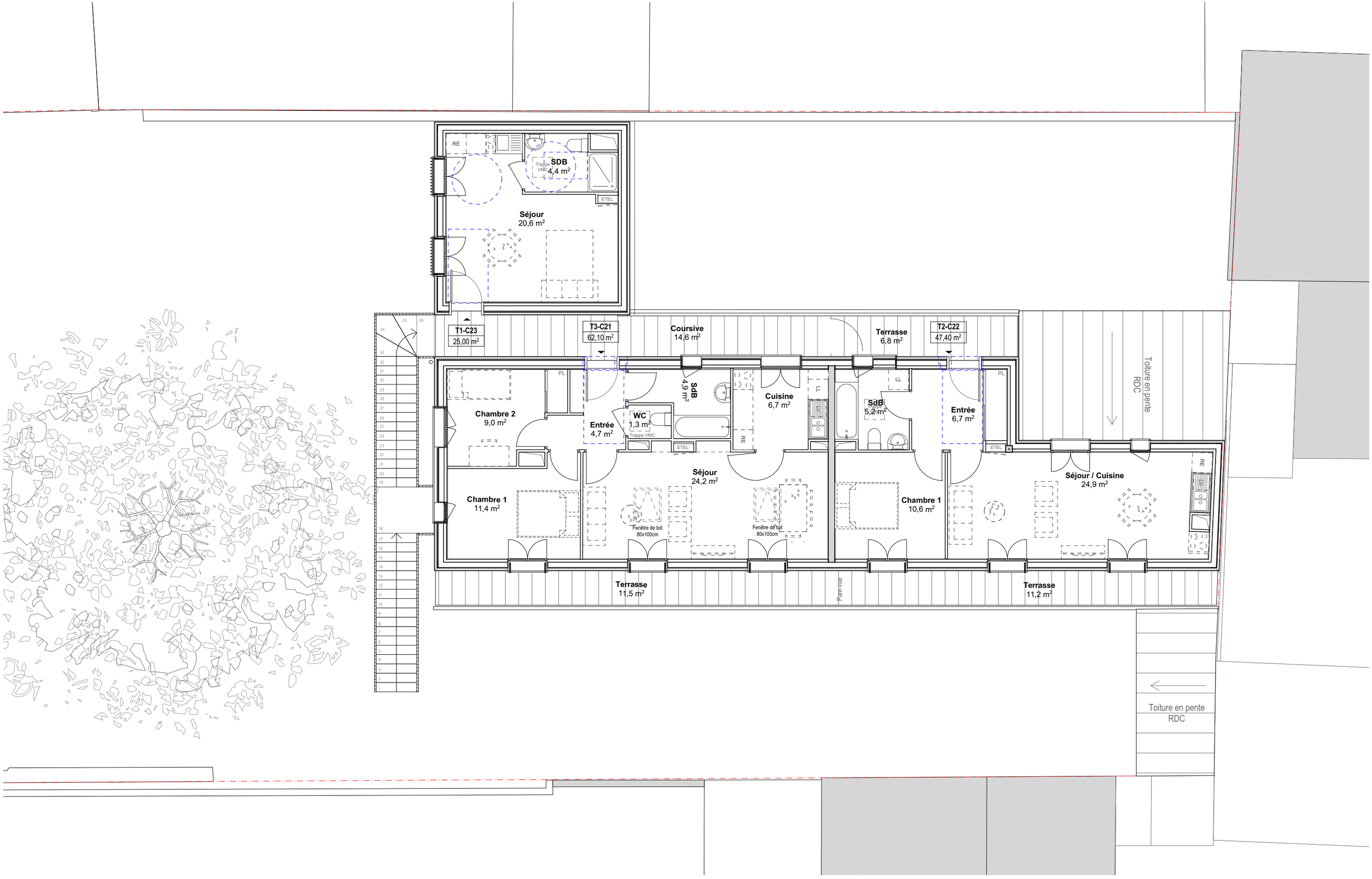
14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:100 | R+1 - Bât C

APS | 27

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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



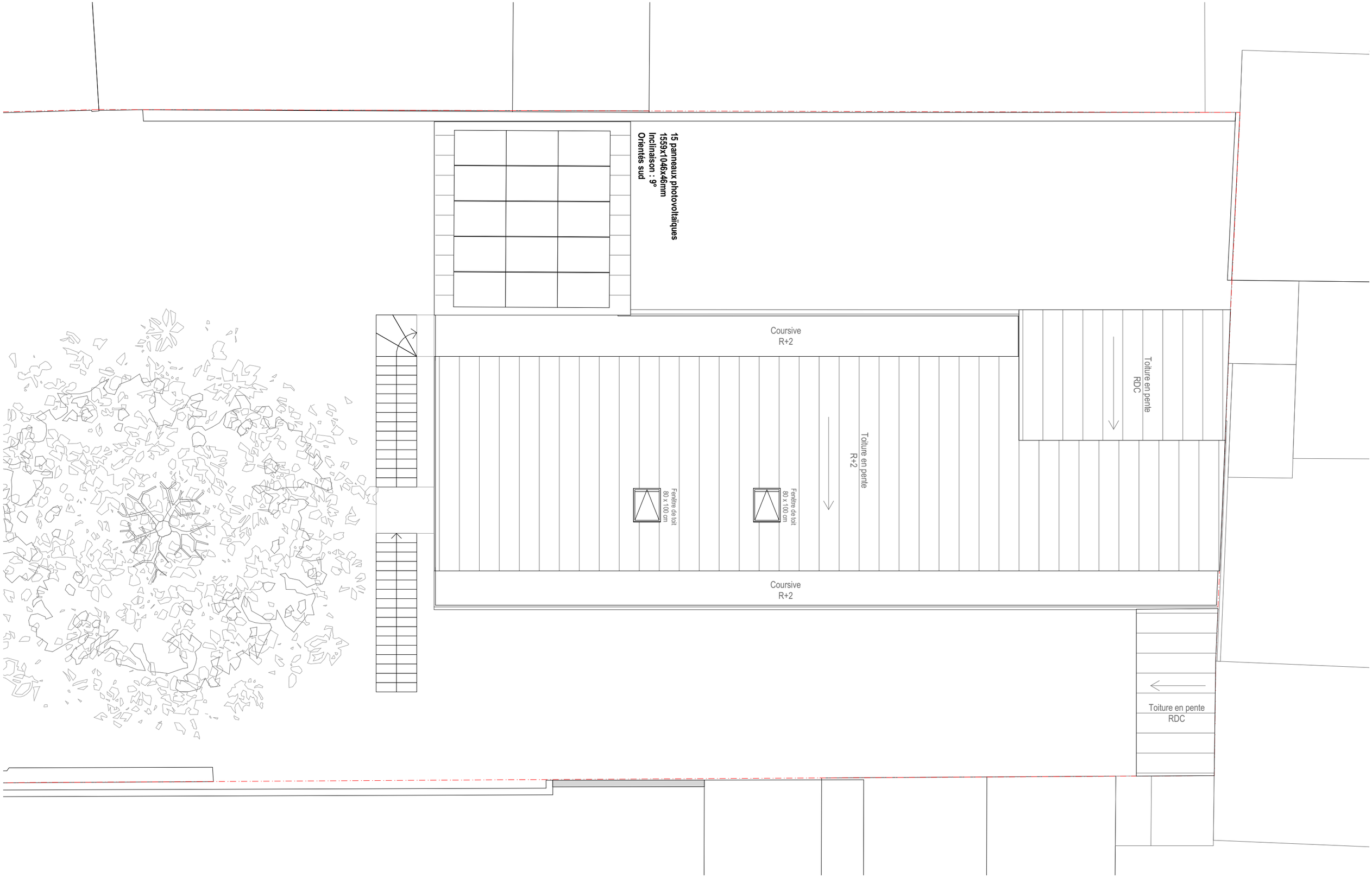
14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:100 | R+2 - Bât C

APS | 28

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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



14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:100

APS

Toiture - Bât C

29

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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

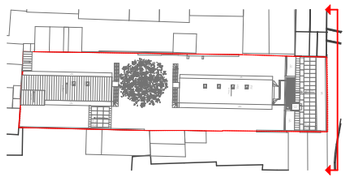
14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

Axonométrie

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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

APS



14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:200

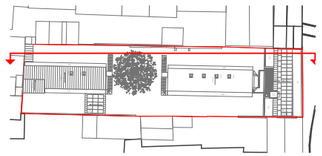
APS

Façade Etienne Marcel

31

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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



14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:200

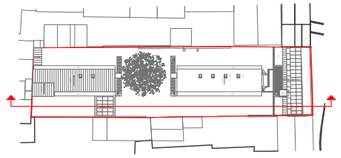
APS

Façade Est

32

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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



14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:200

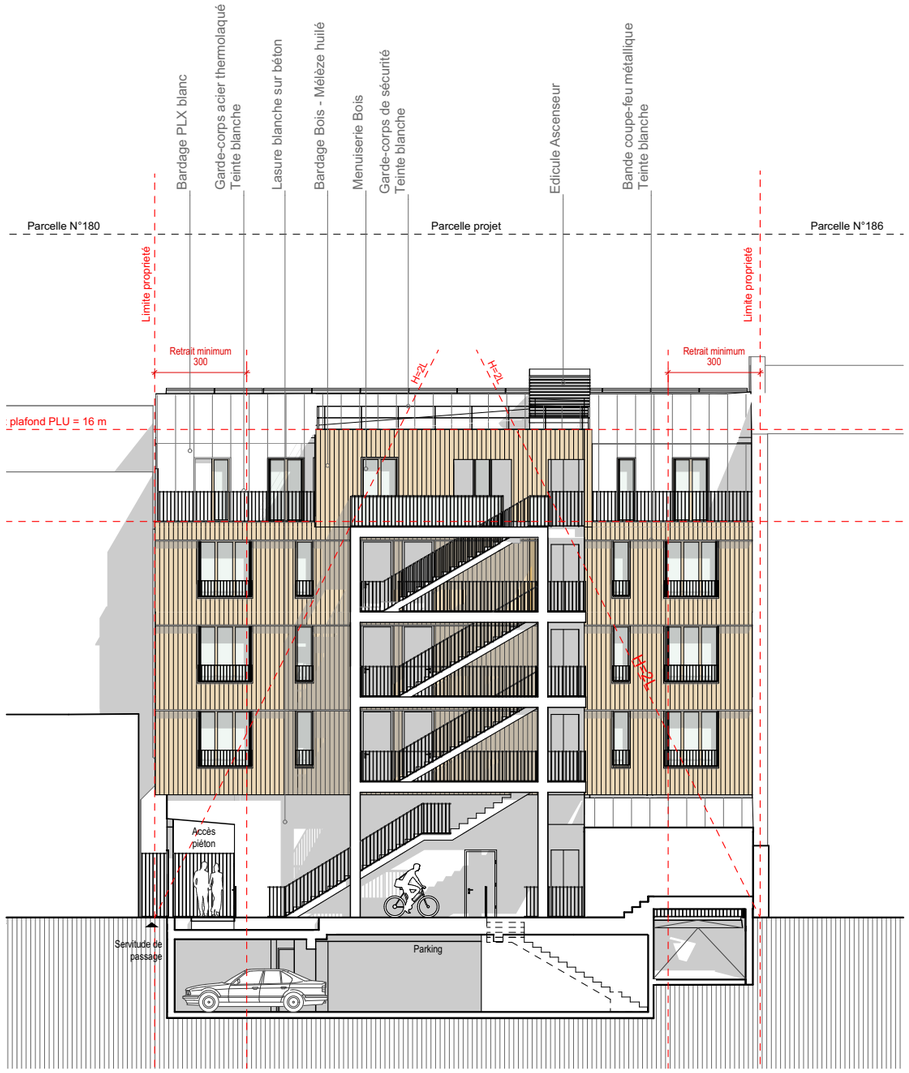
APS

Façade Ouest

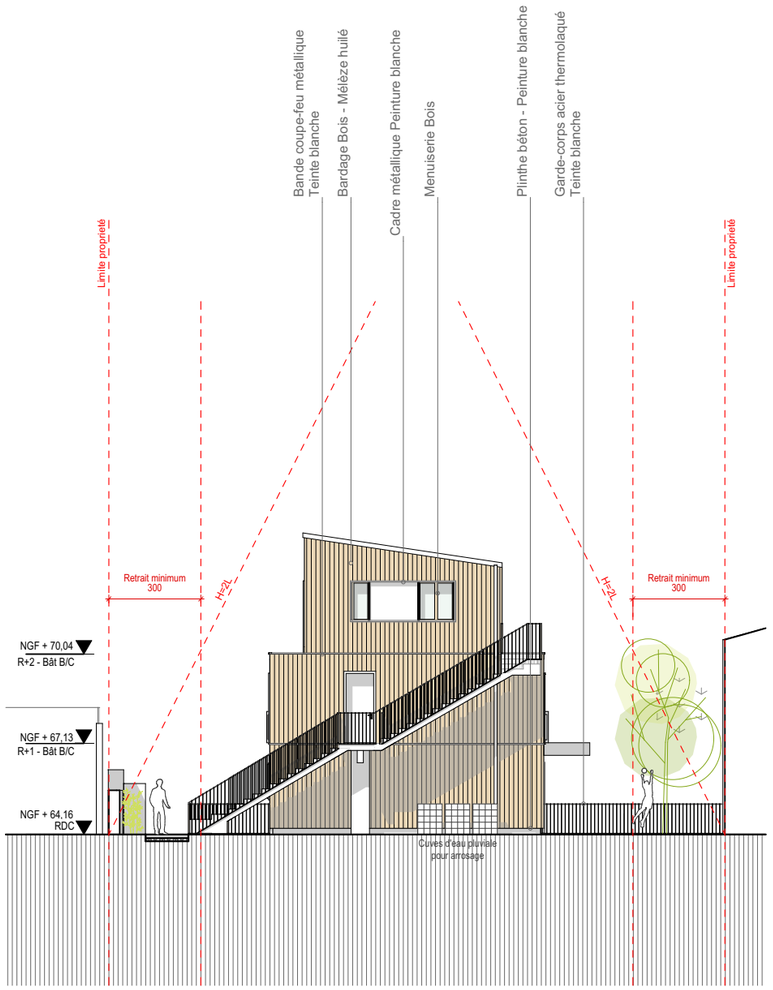
33

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

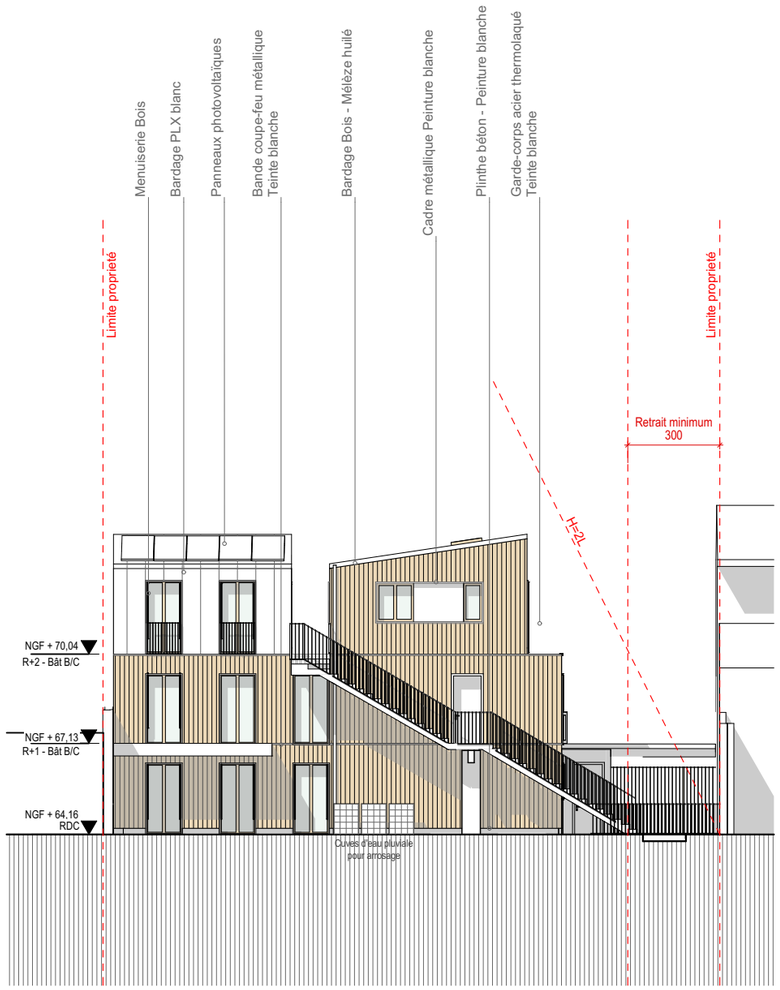
Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste
148 Bd Chanzy - Bât. B RdC
93100 Montreuil
(t) 01 42 87 94 24



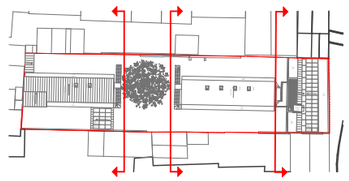
Bât A - Façade Nord



Bât B - Façade Nord



Bât C - Façade Sud



14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:200

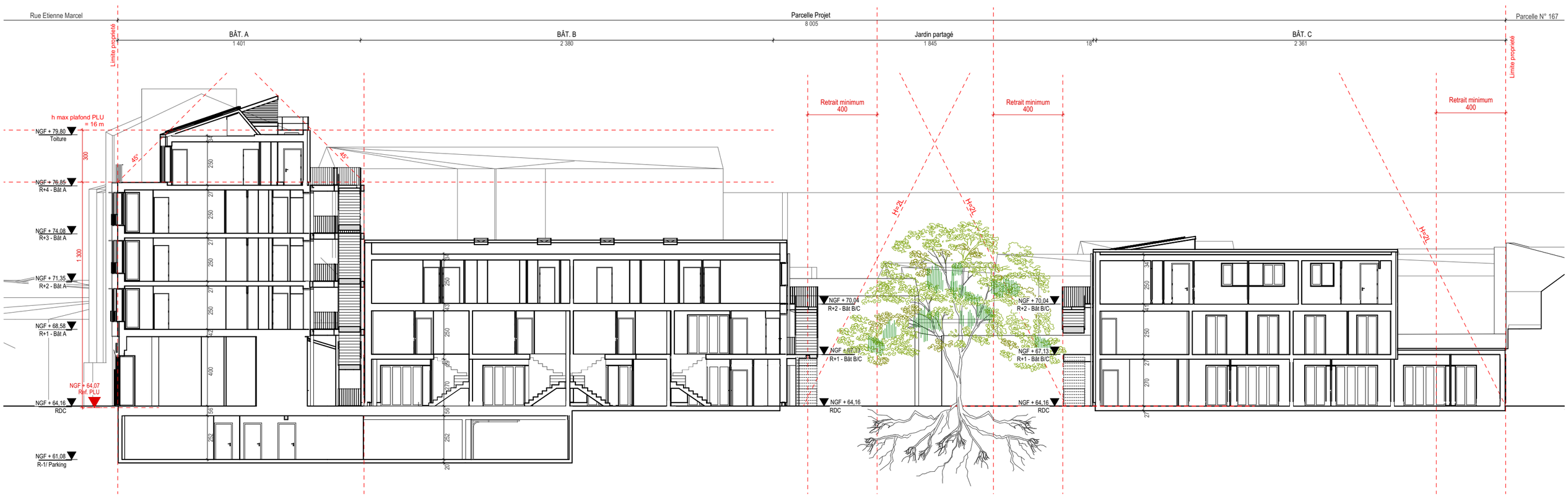
APS

Façades Intérieures Bât A - Bât B - Bât C

34

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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



14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:200

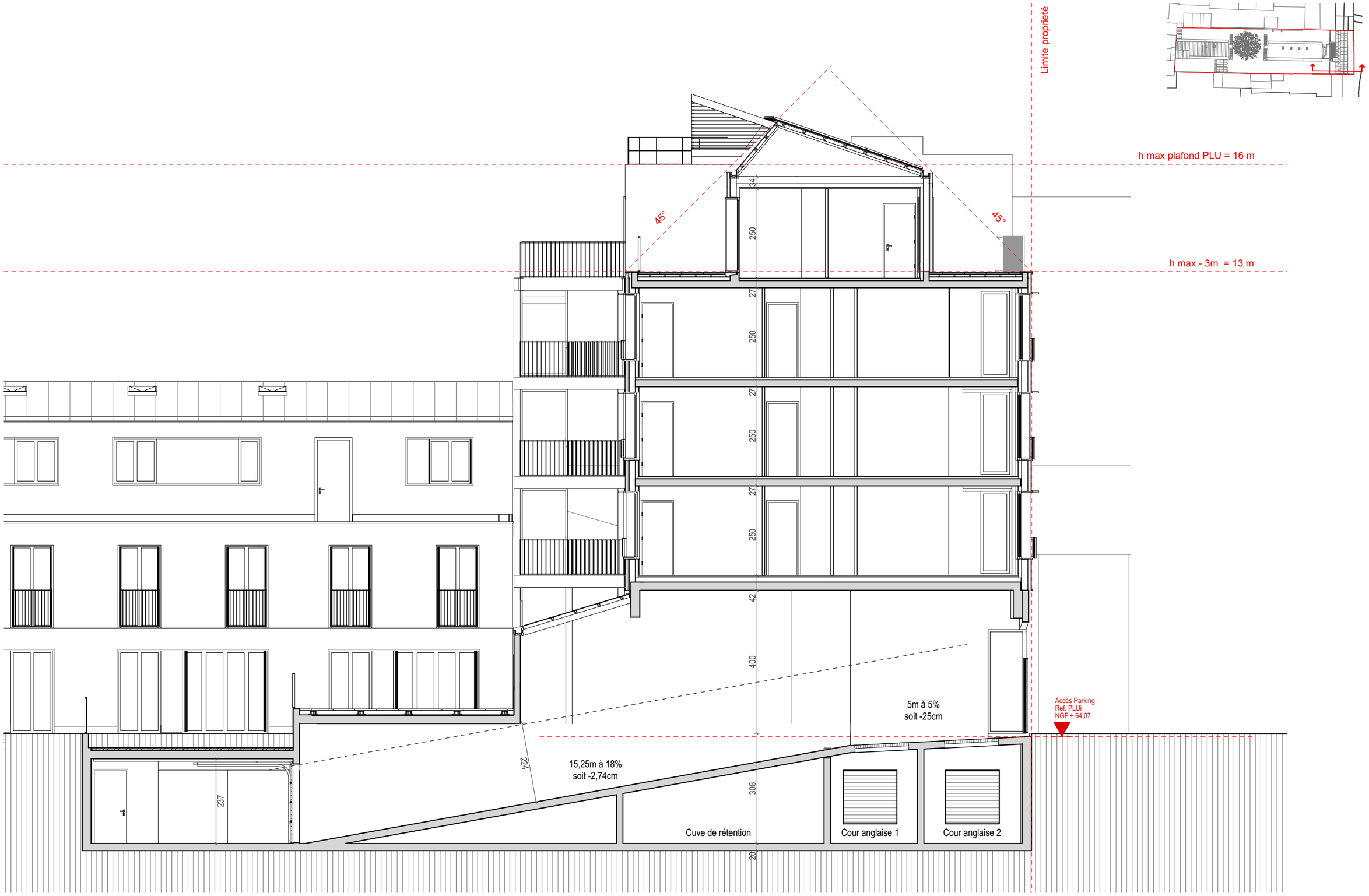
APS

Coupe Longitudinale

35

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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



14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:100

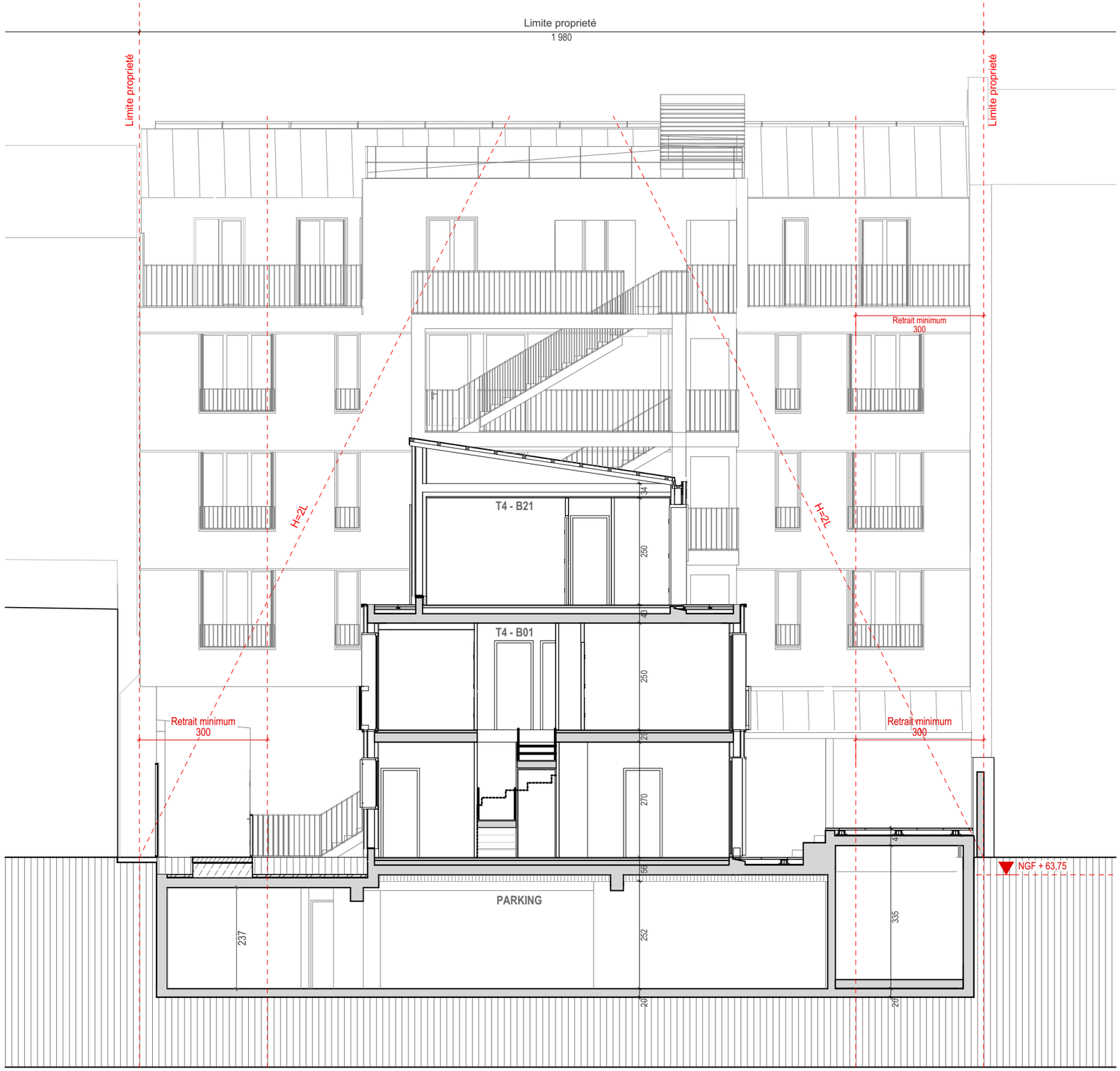
APS

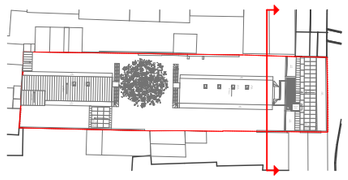
Coupe Rampe

36

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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





14 PSLA et 10 LLS + 1 commerce / 182 rue Etienne Marcel / BAGNOLET

1:100

APS

Coupe Bât B

37

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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

Tableau de surfaces

ETIENNE MARCEL - 10 LLS + 15 PSLA

BATIMENT A - LLS

		T1	T2	T2 bis	T3	T3 bis	T4	T4 bis	T5	Te	Lo	Ba	Lgts	SU An	Shab	S.Utile	Sdp-B	SP-Ad	Sha/SP	Nb Hab	% SDP
Rdc													0	0,0	0	0	0	0	0,00		
R+1	A11		46,1								2,60		3	1,3	159	164,1	170	170	0,94		
	A12			46,9							2,7			1,4							
	A13					66,2					4,40			2,2							
R+2	A21		46,1								2,60		3	1,3	159	164,1	170	170	0,94		
	A22			46,9							2,7			1,4							
	A23					66,2					4,40			2,2							
R+3	A31		46,1								2,60		3	1,3	159	163,8	170	170	0,94		
	A32			46,9							2,7			1,4							
	A33					65,9					4,40			2,2							
R+4	A41								94,6	76,00			1	4,5	95	99,1	99	99	0,96		
TOTAL SHAB		0,0	138,3	140,7	0,0	198,3	0,0	0,0	94,6												
TOTAL		**0**	**3**	**3**	**0**	**3**	**0**	**0**	**1**	**76,0**	**29,1**	**0**	**10**	**19,1**	**571,9**	**591,0**	**607**	**607**	**0,94**	**26**	**35,9%**
Programme		0	2	3	3	2	3	2													
Moyenne			46,1	46,9	0,0	66,1	0,0	0,0	0,0												
Minimum surface 80% OAP			*46,0*	*46,0*	*65,0*	*65,0*	*80,0*	*80,0*	*90,0*												
Minimum surface 20% OAP			*40,0*	*40,0*	*60,0*	*60,0*	*75,0*	*75,0*	*85,0*												
Moyenne OPH Bagnolet			*40,0*	*45,0*	*60,0*	*66,0*	*75,0*	*82,0*													
			-0,1																		

BATIMENT B - PSLA

		T1	T2	T2 bis	T3	T3 bis	T4	T4 bis	T5	Te	Lo	Ba	Lgts	SU An	Shab	S.Utile	Sdp-B	SP-Ad	Sha/SP	Nb Hab	% PLSA
Rdc	B01						81,8			30,5			4	4,5	293	296	196	196	1,50		
	B02							81,5		5,9				3,0							
	B03							81,5		5,9				3,0							
	B04		48							5,9				3,0							
R+1	B11		48									3,6	1	1,8	48	49,8	196	196	0,25		
R+2	B21				62,5					28,3			2	4,5	128	136,7	136	136	0,94		
	B22				65,2					13,4				4,5							
TOTAL SHAB			96,0	0,0	127,7	0,0	81,8	163,0	0,0												
TOTAL		**0**	**2**	**0**	**2**	**0**	**1**	**2**	**0**	**89,9**	**0**	**3,6**	**7**	**24,2**	**468,5**	**482,3**	**528**	**528**	**0,89**	**22**	**31,2%**
Programme		0	2	3	3	2	3	2													
Moyenne			0,0	0,0	63,9	0,0	81,8	81,5	0,0												
Minimum surface 80% OAP			*46,0*	*46,0*	*65,0*	*65,0*	*80,0*	*80,0*	*90,0*												
Minimum surface 20% OAP			*40,0*	*40,0*	*60,0*	*60,0*	*75,0*	*75,0*	*85,0*												
Moyenne OPH Bagnolet			*40,0*	*45,0*	*60,0*	*66,0*	*75,0*	*82,0*													

BATIMENT C - PSLA

		T1	T2	T3	T4	Te	Lo	Ba	Lgts	SU An	Shab	S.Utile	Sdp-B	SP-Ad	Sha/SP	Nb Hab	% LLI
Rdc	C01			68,8		5,9			4	3,0	298	301	219	219	1,36		
	C02				81,5	5,9				3,0							
	C03				81,5	5,9				3,0							
	C04			65,9		5,90				3,0							
R+1	C11			68,3				6,2	1	3,1	68	71,4	194	194	0,35		
R+2	C21			62,7		13,4			3	4,5	135	119,2	142	142	0,95		
	C22		47,5			28,7				4,5							
	C23	25,0															
TOTAL SHAB			47,5	265,7	163,0												
TOTAL		**1**	**1**	**4**	**2**	**65,7**	**0**	**6,2**	**8**	**23,9**	**501,2**	**491,3**	**555**	**555**	**0,90**	**22**	**32,8%**
Programme		*0*	*2*	*3*	*3*												
Moyenne		25,0	47,5	66,4	81,5												
Minimum surface 80% OAP		*30,0*	*46,0*	*65,0*	*80,0*												
Minimum surface 20% OAP		*25,0*	*40,0*	*60,0*	*75,0*												
Moyenne OPH Bagnolet			*42,0*	*61,0*	*71,5*												

TOTAUX LOGEMENTS

	T1	T2	T2 bis	T3	T3 bis	T4	T4 bis	T5	Te	Lo	Ba	Lgts	SU An	Shab	S.Utile	Sdp-B	SP-Ad	Sha/SP	Nb Hab
Projet - LOGEMENTS	**1**	**6**	**3**	**6**	**3**	**3**	**2**	**1**	**232**	**29**	**9,8**	**25**	**67**	**1542**	**1564**	**1690**	**1690**	**0,91**	**70**

BAT A - Local à aménager

		S.Utile	Sdp-B	SP-Ad	Sha/SP	Nb Hab
Commerce	**89,6**	**89,6**	**93**	**93**		

ETIENNE MARCEL - TOTAUX

	COM	T1	T2 + T2 bis	T3 + T3 bis	T4 + T4 bis	T5	Te	Lo	Ba	Lgts	SU An	Shab	S.Utile	Sdp-B	SP-Ad	Sha/SP	Nb Hab
Projet	**89,6**	**1**	**9**	**9**	**5**	**1**	**142**	**29**	**6,2**	**25**	**67**	**1542**	**1654**	**1782,7**	**1782,7**		**70**

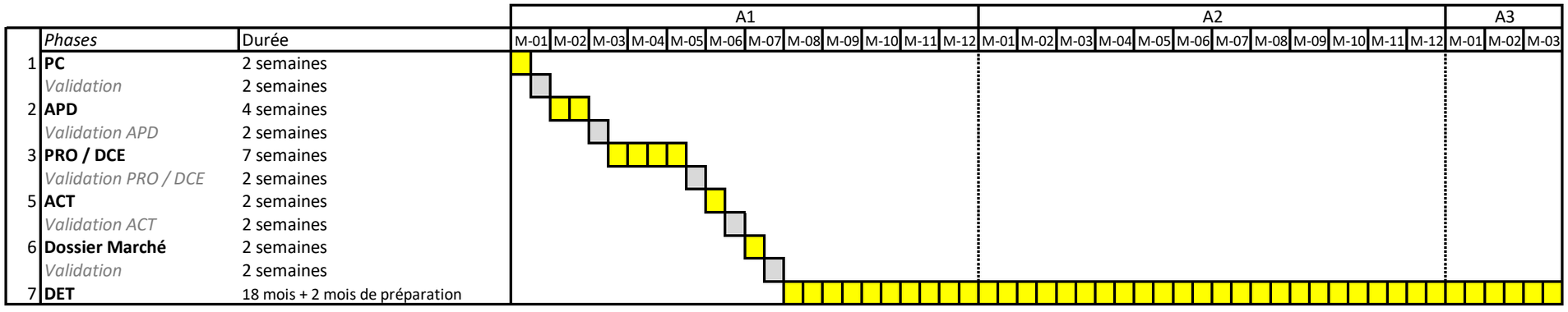
ETIENNE MARCEL - DISPOSITION ASSURANT LE RESPECT DU PLU ET DES REGLEMENTATIONS :

SECURITE INCENDIE

Le bâtiment sur rue est classé en 3éme famille A
Les 2 bâtiments sur jardin sont classé en 2éme famille collective

PLU					**PROJET**		
STATIONNEMENTS							
Social : 0.25 pl. / Lgt				2,5			
Accession : 0.5 pl. / Lgt				7,5			
Commerce				0			
Total placess Véhicules				**10**	**10**		
VH / VB R-1				**0,6 m²**			
2 ROUES							
PLSA							
T1 - T2	0.75 m² / lgt			4,5 m²			
T3 - T4 - T5	1.5 m² / lgt			13,5 m²			
Total PLSA				**18,0 m²**			
SOCIAUX							
T1 - T2	0.75 m² / lgt			1,8 m²			
T3 - T4 - T5	1.5 m² / lgt			9,0 m²			
Total LLS				**10,8 m²**			
Total PLSA+LLS				**28,8 m²**			
Calcul PLUi	1,5 m² / lgt			**37,5 m²**	**39,1 m²**	(50% en Rdc et 50% en R-1)	
ORDURES MENAGERES & TRI							
Calcul NF Habitat HQE:							
OM	(8 + (0.09 * Nbre ha)			**15,3 m²**	**15,3 m²**		
Calcul PLUi: Surface local = (Emprise bac x2) + 4 m²							
OM/ Collecte 2 fois/ semaine: 80 litres/Lgt	2000,0	3 bacs 660 l	3,0 m²	**14,0 m²**			
OM/ Collecte 2 fois/ semaine: 80 litres/Lgt	1250,0	2 bacs 660 l	2,0 m²				
ENCOMBRANTS							
Calcul PLUi	4,0 m² > 10 logements			**7,8 m²**	**7,8 m²**		
	0,25 m²/logement additionnel						
ESPACE LIBRE & PLANTATIONS							
Surface parcelle				1599,7 m²			
Emprise au sol maximum (60%)				959,8 m²	774,7 m² soit	**48,4%**	
Espace pleine terre minimum (25%)				399,9 m²	533,2 m² soit	**33,3%**	545,9
Coefficient Biotope (10%)				160,0 m²	31,8 m² soit	**2,0%**	
Arbes à planter				16			

Calendrier de réalisation



	Phases	Durée
1	**PC**	2 semaines
	Validation	2 semaines
2	**APD**	4 semaines
	Validation APD	2 semaines
3	**PRO / DCE**	7 semaines
	Validation PRO / DCE	2 semaines
5	**ACT**	2 semaines
	Validation ACT	2 semaines
6	**Dossier Marché**	2 semaines
	Validation	2 semaines
7	**DET**	18 mois + 2 mois de préparation

TOTAL :	**27 mois**

SOREQA
1 square Chaptal
92300 Levallois-Perret
(t) 01 57 77 46 21

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