



## Projet de Rénovation Urbaine de Clichy-sous-Bois - Montfermeil



VILLE DE MONTFERMEIL

### AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DES BOSQUETS ET DE SES ABORDS

### CAHIER DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

IMMEUBLES DE LOGEMENTS COLLECTIFS

VERSION DU 26.10.06

Aménageur :



AGENCE	FONCIERE	ET	TECHNIQUE	DE	LA	REGION	PARISIENNE
Direction	Déléguée	Nord	-	Mission	CLICHY	-	MONTFERMEIL
24	rue	Utrillo	-	-		93370	PARIS
tel 01 43 32 16 00				Fax	01 43 30 94 75		

Urbaniste en chef:



RECHERCHE DEVELOPPEMENT ENVIRONNEMENT  
30, boulevard Bellerive 92 556 RUEIL-MALMAISON  
téléphone : 01 47 08 63 52 - télécopie : 01 47 08 63 15

Maîtrise d'oeuvre infrastructure:



AMENAGEMENT RECHERCHE POLE D'ECHANGES  
163 bis avenue de Clichy - Impasse Chababre  
75017 - PARIS  
( 01 56 33 04 56 - Télécopie 01 56 33 00 04

## sommaire

Philosophie générale du projet .....	2
I- Prescriptions règlementaires.....	4
Accès et voirie	
Implantations des constructions par rapport aux voies publiques et privées, et aux emprises publiques	
Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	
Implantations des constructions sur une même propriété	
Hauteurs des constructions	
Stationnement	
Espaces libres et plantations	
II- Recommandations architecturales.....	8
Volumétrie du bâti	
Soubassement	
Corps d'étages	
Couronnement	
Toiture	
Matériaux préconisés	
Couleur	
Limite entre espace public et espace privé	
Gestion des déchets	
Gestion des encombrants	
Transformateurs	
III- Recommandations paysagères.....	17

On distinguera ainsi :

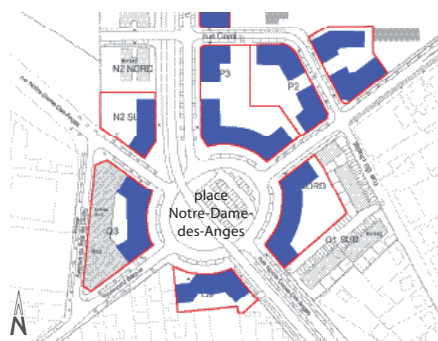
- La résidentialisation privatisant et fermant les pourtours des immeubles, la rue devient espace référent et crée par ses caractéristiques l'identité des lieux.

Ainsi, la fonction structurante de la rue Utrillo est renforcée par un alignement imposé des constructions sur le trottoir Est.

Sur cet alignement, animé par des rez-de-chaussée supports de commerces et activités, les aboutissements des petites voies (rue Corot, rue Langevin) apparaîtront comme des fentes étroites menant à des zones arrière résidentielles calmes.

Les angles de rue supportent des pans coupés symétriques et il convient que les traitements architecturaux de ces angles confortent ces symétries.

Sur le trottoir opposé, au contraire, la perception vers l'Ouest des grands équipements sportifs est souhaitée au travers des îlots de logements individuels.

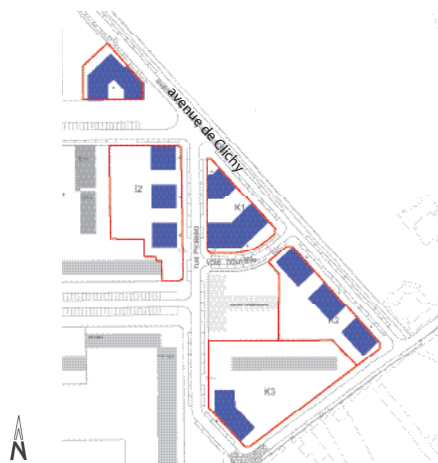


**La nouvelle place Notre-Dame-des-Anges** revêt un caractère tout particulier : il s'agit de créer le lieu d'articulation entre le quartier des Bosquets et le centre ancien de Montfermeil en même temps qu'une porte d'entrée dans la ville et un lieu d'animation.

La forme, en ovale, est donc forte ; le tissu bâti doit l'être tout autant.

Les constructions sont imposées à l'alignement de l'ovale (sauf points particuliers) et présenteront un traitement, sans être obligatoirement constant dans le détail, apte à donner un caractère d'ensemble à la place.

La concertation entre les équipes de maîtrise d'œuvre est ici nécessaire.



**Le quartier Formigé**, en bordure de la forêt de Bondy, revêt un caractère aéré et privilégie les constructions en forme de plot, ponctuant les abords des rues sur des rythmes réguliers.

Les petits immeubles souhaités ici doivent concourir à briser l'image de grand ensemble et permettre la création d'espaces verts privatifs de qualité sur leurs pourtours.

Les constructions sont soit à l'alignement soit en recul suffisant (3 mètres) pour marquer l'alignement par une clôture (grille) dans laquelle s'inscriront des portails d'entrée valorisants.

**La place Utrillo** est à la fois place et jardin du fait du passage à forte contrainte de l'aqueduc de la Dhuy

Sa forme carrée à l'aboutissement de larges voies, et les programmes d'équipements publics à y placer, lui donne un rôle de lieu institutionnel.

Les bonnes dimensions doivent permettre de mettre en valeur, sur les nouveaux fronts bâtis, les entrées principales des équipements, qui feront la force du lieu. Dans cet esprit, le programme (R+5) remplaçant l'ancienne tour de bureaux doit se composer sur les nouveaux axes de la place.



## I- Prescriptions réglementaires

Ces recommandations réglementaires s'appliquent à l'ensemble de la zone UC du PLU du quartier des Bosquets, ainsi qu'à la zone Upm (parcelles bordant la Place Notre-Dame des Anges).

### Accès et voirie

Les accès piétons se feront directement depuis la rue quand les niveaux le permettent.

Dans le cas d'implantation à l'alignement avec surélévation des Rez-de-chaussée de 0,80 m, les accès handicapés pourront se faire par l'arrière des bâtiments, le rattrapage des niveaux se faisant par le biais de modelage de terrain dans l'aménagement des espaces verts. Cependant, lors du calage des projets de voirie et de bâtiments, le nivellement sera réalisé de façon à minimiser la longueur des rampes d'accès.

Les accès voiture se feront à partir des voies les moins importantes et seront limitées à un maximum de deux par îlot.

La largeur des voies d'accès voiture ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

### Implantations des constructions par rapport aux voiries publiques et privées et aux emprises publiques

Lorsque l'implantation des constructions à l'alignement est imposée au schéma organique du plan-guide, les constructions seront obligatoirement réalisées sur cet alignement (les préconisations particulières concernant les alignements et autres caractéristiques urbaines à respecter sont reportées sur les fiches de détail des îlots).

En dehors des zones où l'alignement est imposé, les bâtiments peuvent être implantés soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 3.00 m

Des parties de bâtiments peuvent être construites en saillie par rapport aux implantations ci-dessus, à condition qu'elles se situent au minimum à 3,50 m de hauteur et qu'elles ne dépassent pas 0,80 m de profondeur.

### Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en limite ou en retrait, en respectant la règle du  $L=H/2$  pour les façades possédant des vues principales, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 m.

Si il n'existe pas de vue principale le retrait pourra être réduit sans pouvoir être inférieur à 4m.

Les pignons aveugles sont interdits, toutes les façades devront comporter des ouvertures soit principales quand les retraits le permettent, soit secondaires lorsque les façades sont plus rapprochées.

Dans le cas de l'îlot P1 notamment, des contrats de cour commune pourront être envisagés avec l'école et le centre aéré afin de réduire les distances séparatives par rapport aux limites à la condition toutefois que le nombre et la nature des ouvertures restent raisonnables (nombre limité, baies secondaires...).

**Implantations des constructions sur une même propriété.**

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments est autorisée à condition qu'en tout point d'une façade, la distance mesurée à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment soit au moins égale à  $L = h/2$  avec un minimum de 4 m.

**Hauteur des constructions**

La hauteur totale des bâtiments ne doit pas dépasser R+4+attique, soit une hauteur hors tout de 22 m.

Cette hauteur pourra être dépassée pour un événement architectural ponctuel, notamment sur l'îlot S à l'emplacement de l'actuelle tour Utrillo.

### Stationnement

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Dimensions des places pour les logements collectifs (stationnements souterrains et aériens) :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur minimale entre poteaux : 2,30 m
- Largeur minimale de travée : 6,00 m

Les stationnements en sous-sol seront privilégiés. Chaque unité résidentielle bénéficiera d'un fonctionnement autonome de son parking.

Le stationnement aérien est interdit le long des clôtures, sur une bande de 3m de profondeur.

#### Rampes d'accès

Les rampes d'accès des parkings de moins de 70 places pourront être en sens unique alterné, de 3,50 m de large minimum.

Au-dessus de 70 places de stationnement, la rampe en double sens devra avoir une largeur de 6,00m minimum.

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%. Leur rayon de courbure intérieur ne peut être inférieur à 5m. Le rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50m pour une rampe à sens unique alterné ou de 6m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50m ou de 12m dans chacun de ces cas.

#### Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules doit satisfaire au minimum aux normes ci-après :

- Pour les logements : 1 place par logement minimum,
- Pour les bureaux, activités, services... : le nombre de places sera fonction des besoins.

Dans les immeubles d'habitation collective, il sera créé en rez-de-chaussée un local commun pour les deux roues, poussettes.

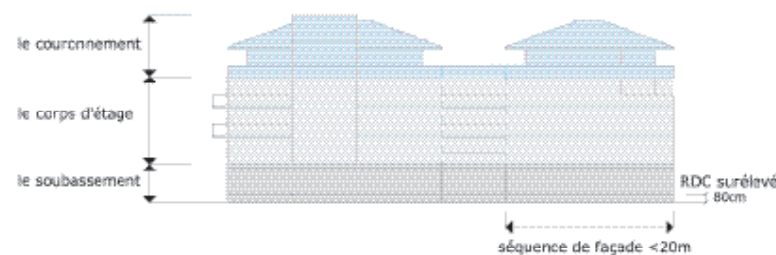
### Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ou d'aménagement particulier type parking seront plantés d'au minimum d'1 arbre à haute tige pour 100 m². Les marges de recul entre l'alignement et les façades des constructions seront traitées en espace vert privatif.

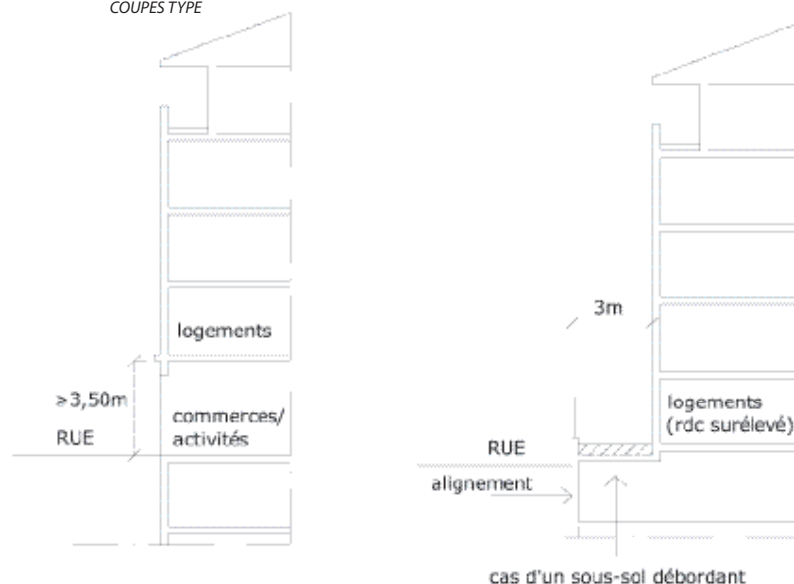


## II- Recommandations architecturales

ELEVATION TYPE



COUPES TYPE

construction à l'alignement  
à rez-de-chaussée commercial

logements

### Volumétrie du bâti

Sur le plan horizontal, la volumétrie du bâtiment sera séquencée par des façades de 20 m de longueur maximum.

Leur rythme peut être donné soit par des ruptures dans les façades des bâtiments, en épaisseur ou en hauteur, soit par des éléments de modénature tels que balcons, loggias, bow-windows, etc...

Sur le plan vertical, les immeubles seront composés d'un soubassement en rez-de-chaussée, d'un corps d'étages et d'un couronnement en retrait ou en attique sur un niveau.

### Soubassement

Tous les immeubles implantés à l'alignement des voies et places publiques sus-nommées auront un traitement spécifique du rez-de-chaussée, d'une hauteur de 3,50m minimum permettant d'accueillir des activités, commerces ou équipements :

- rond-point Notre-Dame des Anges
- rue Utrillo

Le long des autres rues, les immeubles de logements implantés à l'alignement et dont les rez-de-chaussée ne sont pas destinés aux commerces ou services seront surélevés de 0,80m minimum par rapport à la rue.

Le rattrapage des niveaux nécessaire à l'accessibilité des handicapés devra être traité au moyen de modelés de terrain intégrés aux espaces verts afin d'éviter les dispositifs disgracieux de rampes.



### Corps d'étages

Entre le soubassement et le couronnement, le corps d'étage concerne la masse la plus imposante du bâtiment ; à ce titre, il devra exprimer la variété, tout en conservant une homogénéité au sein du quartier. Chaque architecte devra utiliser un registre assez riche de balcons, loggias...

### Couronnement

Le couronnement aura pour objet de finir le bâtiment par une disposition architecturale composée :

- soit d'un étage en retrait (attique), auquel cas le retrait moyen sera au minimum de 1,80m par rapport au nu de la façade.
- soit en intégrant des systèmes de terrasses accessibles depuis les appartements des derniers niveaux qui devront intégrer des éléments architecturaux de type pergola, pare-soleil, avancée de toitures...
- soit d'un autre principe couronnant l'édifice. Son expression devra suggérer un attique conforme au vocabulaire architectural de l'ensemble.

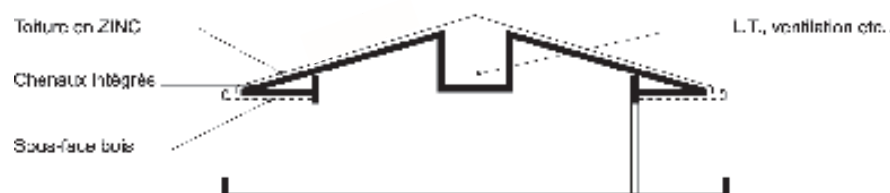
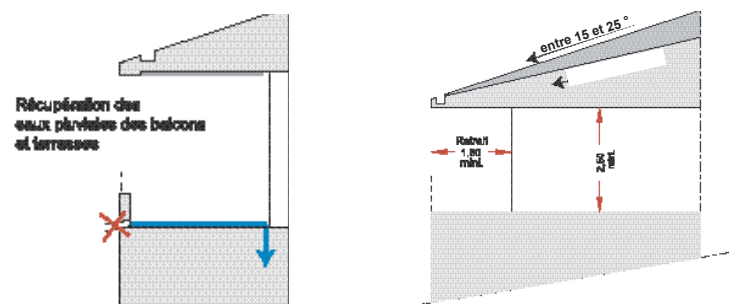
Le dernier niveau devra gérer dans son architecture la totalité des équipements techniques du bâtiment. Les sorties de ventilations de parkings souterrains se feront en toiture.

### Toiture

La toiture sera composée :

- soit d'un toit à 2 ou 4 pentes dont l'angle d'inclinaison sera compris entre 15 et 25°
- soit d'autre système de couverture relativement plats
- soit d'une toiture terrasse accessible.

Pour les toits débordants, les chéneaux seront engagés dans le toit.



*pierres collées**Enduit blanc gratté fin**panneaux de bois type Pyrex*

### Matériaux préconisés

**Les soubassements** seront traités en béton brut avec laniérage, en brique (de couleur unie) ou en pierre. Ces matériaux peuvent s'étendre au-delà du soubassement pour marquer un ou plusieurs éléments particuliers de la façade.

Pour les immeubles qui ne sont pas en contact avec l'espace public (implantation en retrait), les soubassements pourront être traités en enduit avec joint creux.

**Les corps d'étages** seront réalisés en pierre naturelle ou reconstituée, en béton blanc, en terre cuite, ou en enduit gratté fin.

**Les couronnements** seront traités en bois ou similaire ou en terre cuite.

**Les toitures** seront en zinc pré-patiné ou pré-laqué, posé à joint debout.

**Les menuiseries** seront, en aluminium, en bois, ou en PVC et leur section devra être réduite au maximum.

**Les gardes-corps** des balcons, loggias, terrasses, portes-fenêtres seront en serrurerie peinte ou galvanisée et ou en maçonnerie.

**Les chéneaux** visibles seront en zinc de section carrée et participeront à la terminaison de la rive de toiture. Les descentes seront en zinc de section carrée ou ronde.

**Les éléments de modénature** tels que corniches, bandeaux...seront en harmonie avec les teintes des matériaux de façade.

Les volets seront soit :

- de type persienné (simple battant, double battant...)
- de type roulant à coffre intégré à l'intérieur du bâti
- de type coulissant.

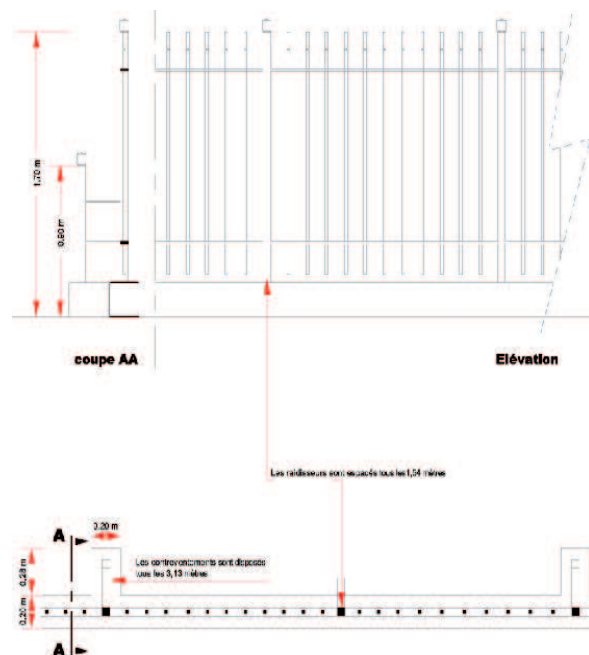
### **Couleur**

Les façades en matériaux naturels garderont la couleur d'origine du matériau. Celles en enduit seront de ton clair allant du blanc à l'ocre clair, et en gris clair.

Les menuiseries et gardes-corps des façades recevront des tons plus soutenus sauf les éléments en PVC qui seront gris clair.

La toiture sera en zinc pré-patiné ou pré-laqué de couleur verte ou grise.

Les clôtures de jardin en ferronnerie seront de couleur soutenue. La couleur sera choisie à partir de prototype sur chantier.



clôtures en limite d'espace public/privé



### 1) Limite entre espace public et espace privé

La matérialisation de la limite entre l'espace public et l'espace privé doit amener les habitants à s'identifier à une rue et une entrée d'immeuble, rompant ainsi avec l'anonymat d'une cage d'escalier de grand ensemble. En fait, chaque hall doit avoir "pignon sur rue".

Cette limite sera matérialisée par une clôture en **barreaudage métallique** de section carrée pleine, d'un design simple et élégant, privilégiant une transparence visuelle.

La clôture sera posée sur un soubassement de 20 cm de hauteur environ. Les raidisseurs assurant le contreventement nécessaire seront à prévoir.

La hauteur de la clôture (soubassement + barreaudage) sera comprise entre 1.60 m et 1.80 m hors tout sur voirie. Elle est libre si la clôture appartient au corps du bâtiment et participe à son architecture.

Les poteaux ou pilastres sont interdits en dehors des entrées de résidence.

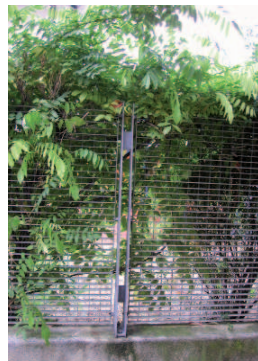
### 2) Accès aux immeubles

Les accès aux immeubles seront ouverts ou contrôlés par des portails ou portillons, selon les exigences des bailleurs. Des poteaux ou pilastres marqueront les entrées et auront une hauteur maximale de 2,10m.





*exemple de clôture en caillebotis*



### 3) Limite entre espaces privés

La clôture délimitant des parcelles privatives entre elles pourra être d'une facture moins traditionnelle, **en caillebotis métallique** (laquée ou galvanisée), voire en câble d'acier.

Posée sur un soubassement d'une hauteur moyenne de 20 cm, la clôture sera également d'une hauteur comprise entre 1.60 m et 1.80 m.

Elle sera végétalisée, offrant ainsi une grande perméabilité tout en préservant l'intimité intérieure de la résidence, par la plantations de végétaux grimpants ou de haies vives.

dispositif A : dispositif conteneur



dispositif conteneur en limite d'espace public/privé

### Gestion des déchets

Il sera créé à l'occasion de toute construction d'immeuble, un local de rangement des conteneurs à ordures, adaptés au tri sélectif.

Les abris-conteneurs devront être réalisés dans une architecture homogène et cohérente sur l'ensemble du quartier.

Ces abris-conteneurs seront :

- soit intégrés au bâtiment, si la configuration des constructions le permet (immeuble en limite ou très proche de l'espace public) et selon la convenance du constructeur. Ils seront proches du hall d'entrée et accessibles depuis l'espace public.

- soit implantés en limite de rue et intégrés à la clôture.

**- Premier dispositif : local intégré au bâtiment.** Ce local est fermé. Le dépôt se fait depuis l'extérieur du bâtiment ou depuis le hall (avec si possible un dispositif de sas). La collecte se fait par l'extérieur du bâtiment, depuis l'espace public.

**- Second dispositif : local implanté à l'extérieur, selon deux types de configuration possible :**

**dispositif A :** conteneur extérieur de dépôt et collecte intégré dans le linéaire des grilles.

Ces dispositifs sont implantés en limite de résidence, dans le prolongement des clôtures. Le dépôt des déchets s'effectue depuis l'espace résidentiel à l'aide de trappes (capots) situées au dessus du dispositif.

La collecte est possible depuis la rue. La manutention des conteneurs est alors facilitée. La partie aérée, en caillebotis, côté rue, permet de limiter l'impact visuel et d'intégrer le dispositif à la clôture.



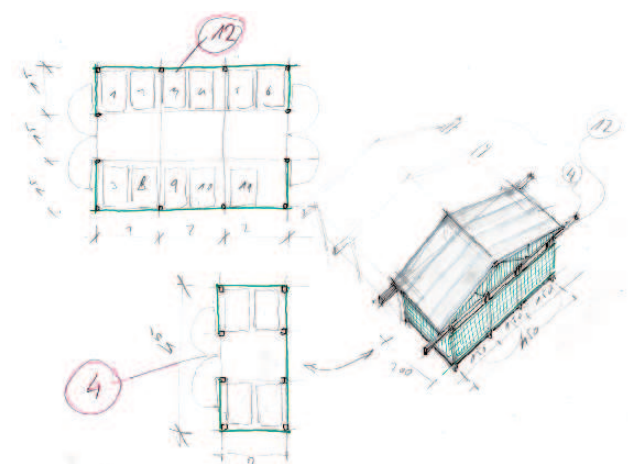
vue depuis la cour intérieure de l'immeuble



accès des dispositifs conteneur depuis la cour de l'immeuble, collecte depuis l'espace public



dispositif B : abri-conteneur en limite d'espace public/privé

**dispositif B : abri-conteneur intégré aux grilles**

L'abri de collecte est fermé, et le dépôt se fait à l'intérieur, les conteneurs étant accessibles aux habitants.

Il s'agit d'une construction légère (structure métallique, bois ; remplissage en brique ou en caillebotis métallique), permettant l'aération.

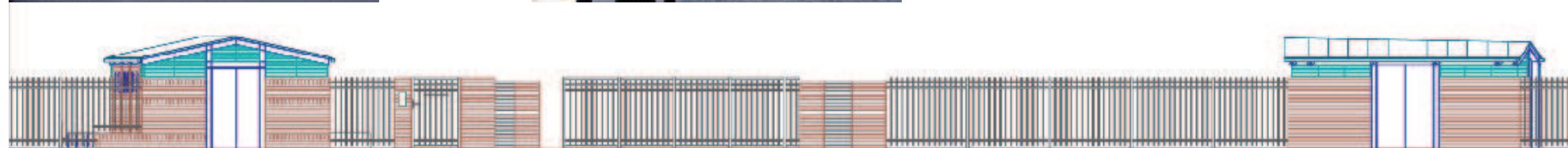
La toiture à deux pentes est couverte de zinc (joints debouts), qui protège des intempéries, posé sur du contre-plaqué marine.

Les rives sont aussi traitées en zinc.

Cet abri doit être modulable pour s'adapter aux contraintes des différentes localisations. Sa taille est calculée selon un module qui s'appuie sur la taille et le nombre de conteneurs.

**NORMES DU SIETREM**  
(syndicat Intercommunal pour l'enlèvement et le Traitement des Résidus Ménagers)

- ordures ménagères :	69 litres / logement (stockage calculé sur 3 jours)
3 ramassages par semaine (à vérifier)	
23 litres / logement / jour de stockage	
- emballages - journaux :	42 litres / logement
1 ramassage hebdomadaire	
- verre :	9 litres / logement
1 ramassage hebdomadaire	
Les poubelles classiques font :	- 340 litres (2 roues) : 0,57 m <sup>2</sup> au sol
	- 660 litres ou 770 litres (4 roues) : 0,98 m <sup>2</sup> au sol
Les plus petites poubelles font 120 litres (0,27 m <sup>2</sup> au sol).	



élévation de principe



**Gestion des encombrants**

Pour ce qui est des encombrants, des locaux du même type que ceux utilisés pour le tri sélectif doivent être prévus, sur une surface au sol de 4 x 4 m ou 4 x 6 m. Ces locaux doivent également être accessibles depuis l'espace public.

S'ils sont intégrés au bâtiment, la façade doit, au niveau du local, être traitée en caillebotis, permettant l'aération naturelle. Le local devra être conçu de manière à faciliter la manutention ; l'accès, suffisamment grand, se fera depuis l'extérieur, et sera contrôlé par le gardien.

Pour chaque résidence, la localisation précise dépendra des projets issus des concours de maîtrise d'oeuvre. C'est donc aux maîtres d'oeuvre de proposer l'insertion des locaux nécessaires au tri sélectif et aux encombrants, et ceci dès les phases de conception.

Les constructeurs se concerteront pour proposer au moins un lieu pertinent d'implantation de locaux encombrants par secteur destiné à plusieurs résidences d'un même bailleur / opérateur.

**Transformateurs**

Les transformateurs seront intégrés au projet architectural.

### III- Recommandations paysagères

L'aménagement devra être simple et tenir compte de la topographie existante du terrain.

Il devra également s'inscrire dans le contexte environnemental du site et en particulier des interfaces avec l'espace public .

#### Les arbres

Les arbres-tiges de première grandeur, type platanes, tilleuls..., sont à proscrire. Ils sont réservés à la constitution de l'armature végétale de l'espace public.

Pour paysager les places de stationnement extérieures, on utilisera judicieusement des arbres de deuxième grandeur (certains érables, frênes,...).

Les jardins privatifs pourront être personnalisés par l'utilisation d'essences arborées de deuxième et troisième grandeur, type amélanchier, parrotia, koelreuteria, magnolia....., en respectant la distance de plantation de 2 m par rapport à la limite de propriété.

#### Les arbustes

Les haies en limite d'espace public/privé pourront être composées d'une seule essence (monovariétale) plantée dense (ex charmille, lonicera nitida, cotoneaster).

Les haies séparatives des jardins privatifs pourront être constituées d'un mélange d'arbustes à feuilles persistantes (ex : Viburnum tinus, Eleagnus,...), et à feuilles caduques (ex : Abelia, ....) 2/3, 1/3. Les conifères type thuya sont à proscrire

#### La pelouse et les plantes tapissantes

Dans un souci de pérennité et de simplification de l'entretien, les espaces en pente douce pourront être engazonnés.

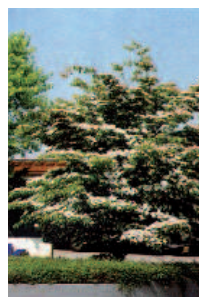
Les parties fortement pentues et les espaces résiduels (inférieur à 5m<sup>2</sup>) seront recouverts de plantes tapissantes



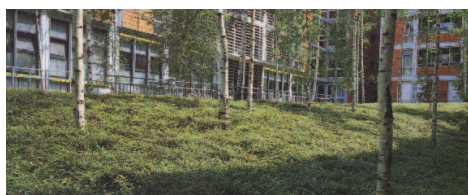
arbre type frêne (plantation sur parking résidentiel)



petits arbres à écorce, feuillage ou floraison décorative



plantes couvre-sols (lierre et lonicera pileata)



## IV- Recommandations sur l'éclairage



*luminaire type Phillips*



*luminaire type Comatelec*



*luminaire type Thorn*



*borne lumineuse type Phillips*

Une attention particulière sera accordée au choix de l'éclairage. La solidité alliée à l'esthétisme devront être des éléments décideurs du choix final.

Les cheminements piétons seront jalonnés par des bornes lumineuses (hauteur environ 1m20).

Les parkings résidentiels (en surface) seront éclairés par des mâts d'une hauteur ne dépassant pas les 4,5m.