

GROUPE SCOLAIRE

ZAC DU PORT - PANTIN (93)

MAÎTRISE D'OUVRAGE	Maîtrise d'ouvrage VILLE DE PANTIN	84/88 Avenue du Général Leclerc 93 507 Pantin Cedex 01 49 15 40 00
BUREAU DE CONTROLE	RISK CONTROLE	38, rue de Villiers 92 300 Levallois Perret 01 83 75 00 00
BUREAU S.P.S.		

MAÎTRISE D'OEUVRE	Architecte mandataire Marjan Hessamfar & Joe Vérons Architectes associés	42 Place Gambetta 33 000 BORDEAUX tél : 05 56 48 66 20 fax : 05 56 51 33 01 info@hessamfar-verons.fr
	Bureau d'étude structure KHEPHREN Ingénierie	40 Rue de la Rousselle 33 000 Bordeaux tel : 05 57 10 26 13
	Bureau d'étude fluides BETAFLUIDES	2 Boulevard J.J. Bosc , Bat.B 4 ^e étage 33 130 Bègles tel : 05 35 54 07 47
	Bureau d'étude VRD VIA INFRASTRUCTURE	Caserne Niel , 87 Quai de Queyries 33 100 Bordeaux tel : 05 64 10 01 65
	Bureau d'étude cuisine CUISINORME	21 Rue Chanzy 33 110 Le Bouscat tel : 05 56 50 27 64
	Acousticien EMACOUSTIC	6bis Rue Claude Taffanel 33 800 Bordeaux tel : 05 56 85 96 89
	Economiste EVALUE	11 Rue d'Uzès 75 002 Paris tel : 01 40 41 11 10

NOTICE PLU / PRESCRIPTIONS ZAC

INDICE	DATE	MODIFICATIONS	ÉTABLI PAR	VÉRIFIÉ PAR	VISÉ PAR
A	20-09-2016				

ECHELLE	N° AFFAIRE	CODE EMETTEUR	CODE LOT	REFERENCE DOCUMENT	INDICE	N° FOLIO	N° DOCUMENT
		MHJV			A		APS 01



APS

NOTICE PLU / PRESCRIPTIONS ZAC

OPERATION

Construction groupe scolaire ZAC du Port à Pantin (93)

MAITRE D'OUVRAGE

Ville de Pantin
84/88 avenue du général de Gaulle
93 507 Pantin

BUREAU DE CONTROLE

Risk control
38 rue de Villiers
92 300 Levallois Perret

ARCHITECTE MANDATAIRE

Marjan Hessamfar & Joe Vérons architectes associés
42 place Gambetta
33 000 Bordeaux

BUREAU D'ETUDE STRUCTURE

Khephren Ingénierie
40 rue de la Rousselle
33 000 Bordeaux

BUREAU D'ETUDE FLUIDES

Betafluides
2 boulevard JJ Bosc
Bâtiment B 4° étage
33 130 Bègles

BUREAU D'ETUDE VRD

Via Infrastructure
Caserne Niel
87 Quai de Queyries
33 100 Bordeaux

CUISINISTE

Cuisinorme
21 rue Chanzy
33 110 Le Bouscat

ACOUSTICIEN

Emacoustic
6 bis rue Taffanel
33 800 Bordeaux

ECONOMISTE

Evalue
11 rue d'Uzès
75 002 Paris

1. LE SITE / REFERENCE CADASTRALE

LE SITE DE L'OPERATION : LOT 08A / ZAC du Port à PANTIN

Unité foncière constituée des parcelles cadastrales suivantes :

- Section AH n°1 pour partie
- Section V n° 126 en intégralité
- Section V n° 125 pour partie

Selon le plan de cession du Lot 08A en date de février 2015 (130805 plan de cession du lot 8A 27 fev 2015.pdf)

Superficie du Lot 08A : 2308 m²

Selon le plan de cession du Lot 08A en date de février 2015 (130805 plan de cession du lot 8A 27 fev 2015.pdf)

Préconisation de la Maitrise d'œuvre relative au découpage foncier

La Maitrise d'œuvre préconise que le découpage foncier soit établi suivant l'alignement au trottoir de la rue de l'Ancien Canal comme prévu sur le plan de cession initial (130805 plan de cession du lot 8A 27 fev 2015.pdf) car elle ne garantit pas l'absence de poteaux à l'aplomb des porte-à-faux les plus défavorables.

Le plan de préconisation du découpage foncier réalisé par la Maitrise d'œuvre est annexé à la présente notice (Annexes n°3 et Document ARC00 du dossier APS). La limite foncière nord est tracée suivant le nu extérieur de la zone couverte du parvis.

Le profil de la façade principale du bâtiment a donc été adapté afin que l'inflexion de la rue de l'Ancien Canal soit respectée conformément aux plans de ZAC initiaux.

Emprise foncière définitive

Le plan de bornage définitif du lot 08A établi par un géomètre sera transmis par la Maitrise d'Ouvrage à Maitrise d'œuvre en vue du dépôt du Permis de Construire.

2. RESPECT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES D'URBANISME (PLU)

Règlementation applicable au terrain : PLU de PANTIN / Zone UA

Le site est inscrit dans le périmètre de 500m autour d'un bâtiment classé à l'inventaire des monuments historiques, l'Eglise St Germain l'Auxerrois, par conséquent le projet est soumis à l'avis de l'ABF.

Nota : Le futur Groupe Scolaire constitue une CINASPIC (Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Article UA 1 : Occupations et utilisation du sol interdites

Sans objet.

Article UA 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

Article UA 3 : Accès et voirie

Le terrain est accessible par la rue de l'Ancien Canal.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

- Alimentation en eau potable : Raccordement indépendant au réseau public de distribution d'eau potable.
- Assainissement eaux usées : Branchement sur le réseau collectif d'assainissement.
- Assainissement eaux pluviales : Le projet est découpé en 2 bassins versants distincts, le premier concerne la toiture et le second le reste de la parcelle. Les eaux de toitures, conformément à la note de calcul jointe, seront stockées à 100% sur la toiture par l'intermédiaire d'une structure alvéolaire puis régulées à 10l/s/ha vers le réseau d'eaux pluviales de la ZAC.

L'ensemble des eaux du reste de la parcelle, conformément à la note de calcul jointe, seront stockées dans une structure réservoir sous la cour, cette structure sera de type « chaussée réservoir » en calcaire dur type diorite 40/70 avec drain à cunette hydrocurable. La régulation à 10l/s/ha sera faite à l'aide d'un ouvrage de régulation réglementaire puis raccordé sur le réseau public d'eaux pluviales de la ZAC.

- Réseaux divers : Les raccordements aux réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique seront effectués en souterrain jusqu'aux points de raccordement avec les réseaux publics en limite de propriété. Tout raccordement visible depuis l'espace public sera particulièrement soigné.
- Déchets : Il est prévu en RDC deux locaux déchets : un local destinés aux déchets spécifiques de la Restauration et un local destiné aux poubelles du groupe scolaire. La collecte est prévue rue de l'Ancien Canal.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

La limite nord du terrain est constituée par une voie publique : Rue de l'Ancien Canal.

Dispositions réglementaires applicables aux CINASPIC :

Les CINASPIC doivent s'implanter soit :

- *à l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou en limite de voie privée ou d'emprise publique*
- *en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie publique, de la limite de voie privée ou de l'emprise publique.*

Dispositions du projet :

La construction est implantée à l'alignement.

La façade du rez-de-chaussée est traitée en biais pour créer la zone de parvis couvert (retrait de 4.50 m. au droit de l'entrée).

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions réglementaires applicables aux CINASPIC :

Les CINASPIC doivent s'implanter soit :

- *en limite séparative*
- *en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres (porté à 6 mètres en présence de baies principales)*

Dispositions du projet :

- Limite séparative Ouest : Implantation en limite sur une profondeur de 15 m. à partir de l'alignement sur voie (pignon aveugle). Au-delà des 15 m: implantation en retrait de 8 m.
- Limite séparative Est : Implantation en limite séparative sur une profondeur de 18 m. à partir de l'alignement sur voie et uniquement en RDC. Au-delà du RDC : implantation en retrait de 8 m.
- Limite séparative Sud : Implantation en retrait de la limite en fond de parcelle (retrait moyen de 8 m. /retrait minimum de 6.65m à l'angle le plus défavorable).

Des constructions linéaires de faibles épaisseurs sont implantées le long des limites Ouest, Nord et Sud, faisant office de « mur de jeux » pour la cour de récréation de l'école maternelle en rez-de-chaussée. Elles ne comportent aucune baie au droit des limites.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Sans objet.

Article UA 9 : Emprise au sol

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux CINASPIC.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

Les règles de hauteur et de gabarit-enveloppe ne s'appliquent pas au CINASPIC.

- Hauteur maximale façade : 17.36 m (compris garde-corps vitré périphérique de 64cm de hauteur)
- Hauteur rive préau : 19.00 m (préau situé en retrait des façades)
- Hauteur faitage du préau : 19.26 m

Article UA 11 : Aspect extérieur

Le bâtiment projeté offre une écriture architecturale contemporaine adaptée à son identité de groupe scolaire dans la ville, cela tant dans la volumétrie et le rythme des façades que dans le choix des matériaux principaux (le métal et le verre) et des teintes. La façade du rez-de-chaussée offre une relation forte à l'espace public : elle accompagne le dessin du parvis et offre une transparence visuelle vers le cœur d'îlot.

Suivant les prescriptions du PLU et de la ZAC, les façades expriment des rythmes verticaux qui fragmentent la longueur de l'équipement. Les systèmes d'occultation sont intégrés dans les châssis vitrés.

Les façades secondaires, les sous-faces des volumes bâtis et les toitures sont conçues en harmonie avec les façades principales et offrent un tout homogène.

Un soin particulier est porté au traitement de la limite séparative accidentée de la cour maternelle : un « mur de jeux » s'y développe tel un décor de théâtre. Support de jeux, il offre un cadre ludique à la cour.

Article UA 12 : Stationnement

Dispositions réglementaires : *Pour les CINASPIC il n'est pas exigé de stationnement ni d'aire de livraison.*

Dispositions du projet : Il est prévu l'aménagement d'une place de livraison pour le pôle restauration sur la rue de l'Ancien Canal en partie ouest du bâtiment. Le dimensionnement et le traitement précis de cet emplacement seront définis en corrélation avec l'architecte de la ZAC et l'urbaniste en charge des aménagements publics.

Il n'est pas prévu de stationnement 2-roues dans l'emprise foncière du groupe scolaire.

Article UA 13 : Espaces libres, pleine terre et plantations

- Espaces libres : Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.
- Pleine terre : Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.
- Plantations : Le projet présente une surface libre de construction de 945 m².

Il est prévu la conservation des 2 arbres existants en limite sud du site et la plantation d'arbres dans la cour.

Article UA 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet : la règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux CINASPIC.

3. PRESCRIPTIONS DE LA ZAC ET DE LA FICHE DU LOT 08A

Le lot 08 A est implanté au sein de la ZAC du Port. A ce titre, le projet respecte les orientations architecturales et urbaines de la ZAC et plus particulièrement les orientations de la fiche du lot 08A.

Emprise et implantation

Le projet présente les dispositions suivantes :

- Implantation à l'alignement sur la rue de l'Ancien Canal. Le tracé biais de la façade du RDC génère le parvis d'entrée dans l'école.
- Implantation en limite séparative dans une bande de 15 mètres depuis l'alignement à l'ouest (pignon aveugle) et dans une bande de 18 mètres depuis l'alignement à l'est.
- Recul de 8 mètres vis-à-vis de la limite ouest au-delà de la bande de la profondeur de 15 mètres.
- Respect de la servitude de vue au profit du lot 08 B à l'est (retrait de 8m au-dessus du rez-de-chaussée).
- Recul moyen de 8 mètres vis-à-vis de la limite sud du fond de parcelle avec un recul minimal de 6.50m à l'angle le plus défavorable du bâtiment.

Programme, accès et relations à l'espace public

- L'entrée de l'école est aménagée à l'emplacement imposé sur la rue de l'Ancien Canal.

- Le parvis est généré par le tracé biais de la façade du rez-de-chaussée et en continuité de l'espace public. C'est un parvis couvert permettant d'attendre à l'abri des intempéries.
- L'accès direct du service de restauration est positionné sur la rue de l'Ancien Canal.
- Le groupe scolaire est conçu de manière à offrir des porosités entre l'espace public et le cœur d'îlot en particulier au droit du hall d'entrée généreusement vitré sur le parvis et sur la cour.
- La servitude de passage à travers le porche du 181 avenue Jean Lolive permet un accès technique occasionnel à la cour de récréation.
- Le lien visuel et architectural entre le porche 181 avenue Jean Lolive et la rue de l'Ancien Canal est rendu possible par la mise en œuvre de vitrage translucide au droit des stockages de la salle de motricité et par la présence d'un « shed » vitré en partie haute de cette même salle (vue vers l'extérieur et lumière).

Hauteurs de construction

- Le bâtiment se développe essentiellement en R+3 avec une partie à simple rez-de-chaussée (servitude de vue au profit du lot 08 B) et un R+4 partiel constitué par l'accès à la cour et le préau des élémentaires.
- Les façades principales présentent des césures significatives fragmentant la longueur de l'équipement.
- Les façades présentent une hauteur de 17.36 m. en partie haute du garde-corps périphérique du R+4.
- En retrait de l'ensemble des façades, le préau culmine à une hauteur de 19 m. en rive et 19.26 m. en faitage.
- La hauteur sous-dalle du rez-de-chaussée est établie à 4.23 m.

Traitement des espaces extérieurs

- Un espace libre généreux et d'un seul tenant est préservé en cœur d'îlot. Il constitue la cour de récréation de l'école maternelle.
- Une attention particulière est portée au traitement de la limite séparative accidentée du fond du terrain: Un « mur de jeux » se déploie le long de la limite sud tel un décor de théâtre. Support de jeux, il offre un cadre ludique à la cour tout en améliorant le confort acoustique des enfants et du personnel.
- Des treilles en métal déployé accompagnent le « mur de jeux » en se déployant horizontalement au droit des zones à protéger des jets d'objets. Les treilles pourront être investies par des plantes grimpantes pour offrir des espaces ombragés complémentaires à la cour.
- Destinées à être vues depuis les bâtiments alentour notamment depuis les magasins généraux, les toitures sont traitées avec soin et libérées de toute installation technique (Les centrales de traitement d'air sont disposées en sous-sol). L'édicule ascenseur, les prises et les rejets d'air des CTA sont parfaitement intégrés au volume bâti du R+4 au centre du préau et ne sont pas visibles. La cour élémentaire est parsemée d'arbustes en pots qui complètent la composition de la « cinquième façade ». La toiture assure la rétention d'une partie des eaux pluviales dans l'épaisseur du complexe de la cour.

Ecriture et identité architecturale

- Le bâtiment offre une écriture architecturale contemporaine adaptée à son identité de groupe scolaire dans la ville, cela tant dans la volumétrie et le rythme des façades que dans le choix des matériaux principaux (le métal et le verre) et de la teinte lumineuse donnée à l'ensemble.
- La façade du rez-de-chaussée offre une relation forte à l'espace public : elle accompagne le dessin du parvis sans créer de recoins et offre une transparence visuelle vers le cœur d'îlot.
- Suivant les prescriptions du PLU et de la ZAC, les façades expriment des rythmes verticaux qui fragmentent la longueur de l'équipement.
- Les façades secondaires, les sous-faces des volumes bâtis et les toitures sont conçues en harmonie avec les façades principales et offrent un tout homogène.

4. ANNEXES

Annexe 1 : Schéma d'implantation / Schéma Hauteurs / Schéma Lien entre Avenue J.Lolive et Rue Ancien canal

Annexe 2 : Plan de cession initial en date de février 2015 remis au MOA (base du projet au stade concours)

Annexe 3 : Plan de préconisation de découpage foncier établi par la MOE au stade APS / Plan RDC / Plan masse

ANNEXE 01 :

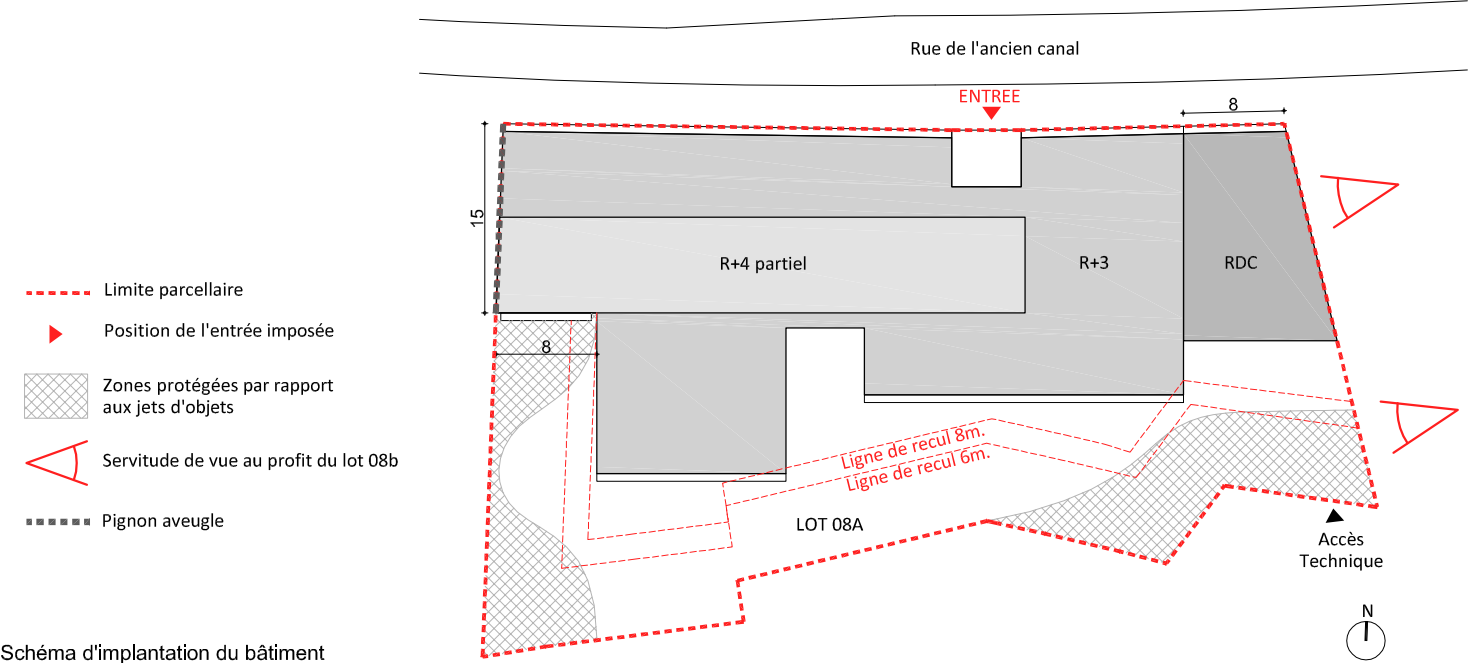
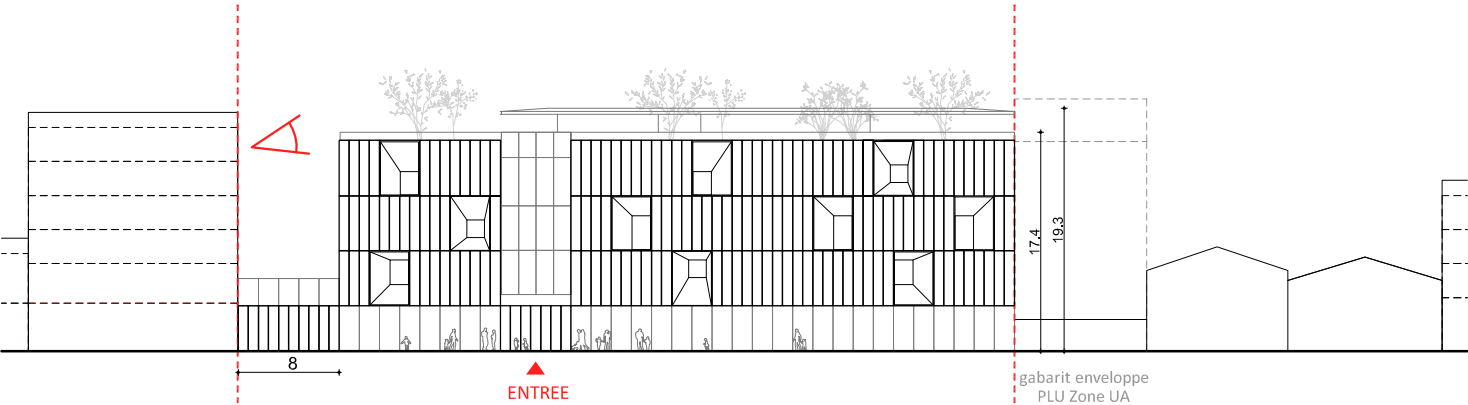
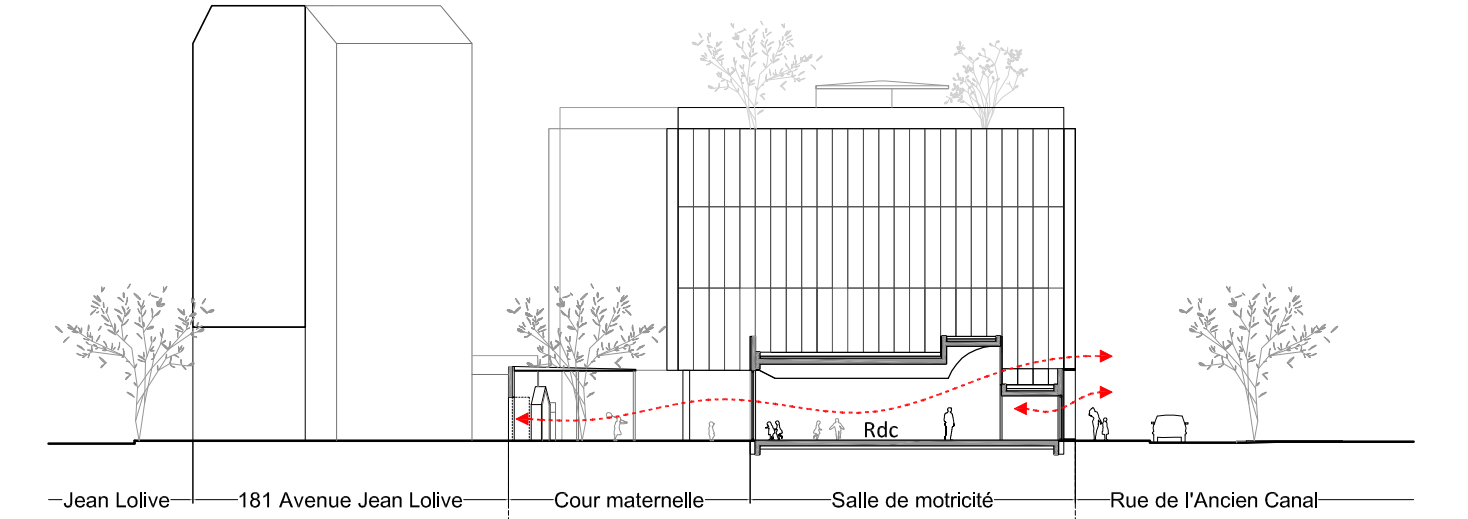


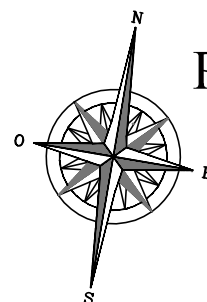
Schéma d'implantation du bâtiment



Hauteurs maximales des constructions



Lien architectural entre le porche 181 av. J.Lolive et la rue de l'Ancien Canal



PLAN DE CESSION DU LOT 8A

Echelle : 1/300

Z.A.C. du Port
S° V n° 125 PP - 126 et S° AH n° 1PP

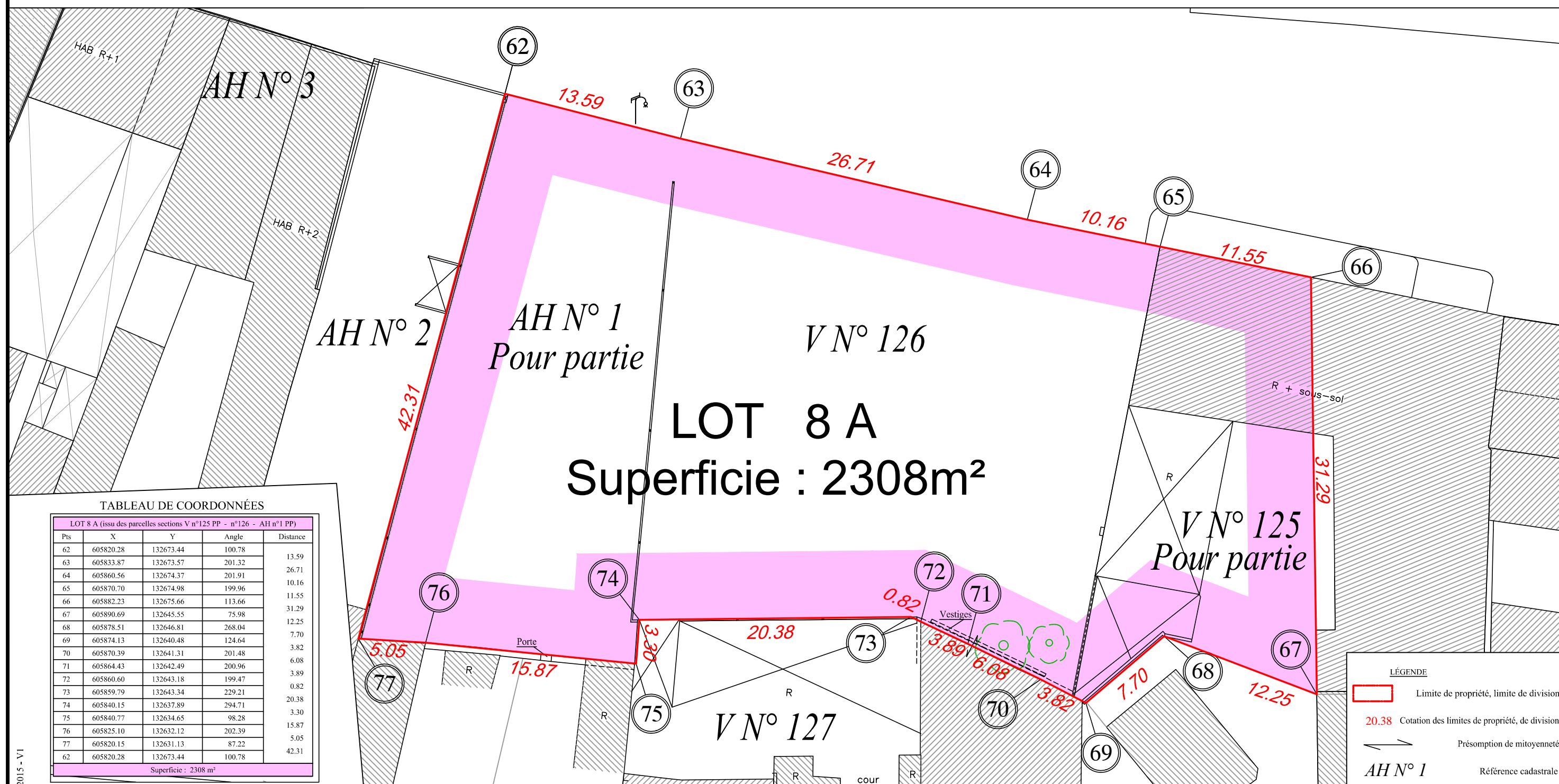


TABLEAU DE COORDONNÉES

LOT 8 A (issu des parcelles sections V n°125 PP - n°126 - AH n°1 PP)				
Pts	X	Y	Angle	Distance
62	605820.28	132673.44	100.78	13.59
63	605833.87	132673.57	201.32	26.71
64	605860.56	132674.37	201.91	10.16
65	605870.70	132674.98	199.96	11.55
66	605882.23	132675.66	113.66	31.29
67	605890.69	132645.55	75.98	12.25
68	605878.51	132646.81	268.04	7.70
69	605874.13	132640.48	124.64	3.82
70	605870.39	132641.31	201.48	6.08
71	605864.43	132642.49	200.96	3.89
72	605860.60	132643.18	199.47	0.82
73	605859.79	132643.34	229.21	20.38
74	605840.15	132637.89	294.71	3.30
75	605840.77	132634.65	98.28	15.87
76	605825.10	132632.12	202.39	5.05
77	605820.15	132631.13	87.22	42.31
62	605820.28	132673.44	100.78	42.31
Superficie : 2308 m²				

LÉGENDE

- Limite de propriété, limite de division
- Cotation des limites de propriété, de division
- Présomption de mitoyenneté
- Référence cadastrale



Jocelyne FOREST & ASSOCIÉS
Géomètres Experts

Siège social Levallois-Perret :
85, rue Rivay - 92300 Levallois-perret

Agence de Clichy la Garenne : 3, rue Morillon
Agence de Triel-sur-Seine : 134, rue Paul Doumer
Agence de Chatenay-Malabry : 17, rue Léon Martine
Agence de Pantin : 24 rue du Onze Novembre 1918

Courriel : contact@forest-geometre-expert.fr
Tél : 01.41.40.99.22 Fax : 01.47.39.32.68
Tél : 01.42.70.81.50 Fax : 01.42.70.46.57
Tél : 01.39.70.60.10 Fax : 01.39.70.70.49
Tél : 01.41.13.76.49 Fax : 01.41.13.77.56
Tél : 01.48.45.89.30 Fax : 01.48.45.08.10

Nota : Les limites de propriété et les superficies réelles ne seront définitives qu'après bornage.

