

SURÉLEVATION D'UN ENSEMBLE D'HABITATION À RDC

25 RUE JULES FERRY
93170 BAGNOLET

SCI PLEIN SUD
13 RUE GUSTAVE NICKLES
93170 BAGNOLET

MICHEL POSSOMPÈS
ARCHITECTE DPLG
99 RUE DE VAUGIRARD
75 006 PARIS
06.75.15.75.83

ESQUISSE D'AVANT-PROJET
MARS 2017



1. SITUATION p.3
2. ENVIRONNEMENT p.4
3. NOTICE ARCHITECTURALE p.5 et 6
4. PLAN DE MASSE p.7
5. PLAN DE RDC ACTUEL p.8
6. PLAN DE RDC PROJETÉ p.9
7. PLAN DE L'ÉTAGE PROJETÉ p.10
8. PLAN DE TOITURE PROJETÉ p.11
9. FAÇADES ACTUELLES SUR COUR p.12
10. FAÇADE ACTUELLE SUR RUE JULES FERRY p.13
11. FAÇADE OUEST PROJETÉE SUR COUR p.14
12. FAÇADE SUD PROJETÉE SUR COUR p.15
13. FAÇADE EST PROJETÉE SUR RUE JULES FERRY p.16
14. FAÇADE NORD p.17
15. VUE DEPUIS LA COUR p.18
16. VUE DEPUIS LA TOUR NORD-OUEST p.19
17. VUE DEPUIS L'IMMEUBLE SUD-EST p.20
18. VUE ORIENTÉE NORD DEPUIS LA RUE JULES FERRY p.21
19. VUE ORIENTÉE SUD DEPUIS LA RUE JULES FERRY p.22 et 23
20. VARIANTE CHROMATIQUE p.24 et 25

1. SITUATION

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
SEINE SAINT DENIS

Commune :
BAGNOLET

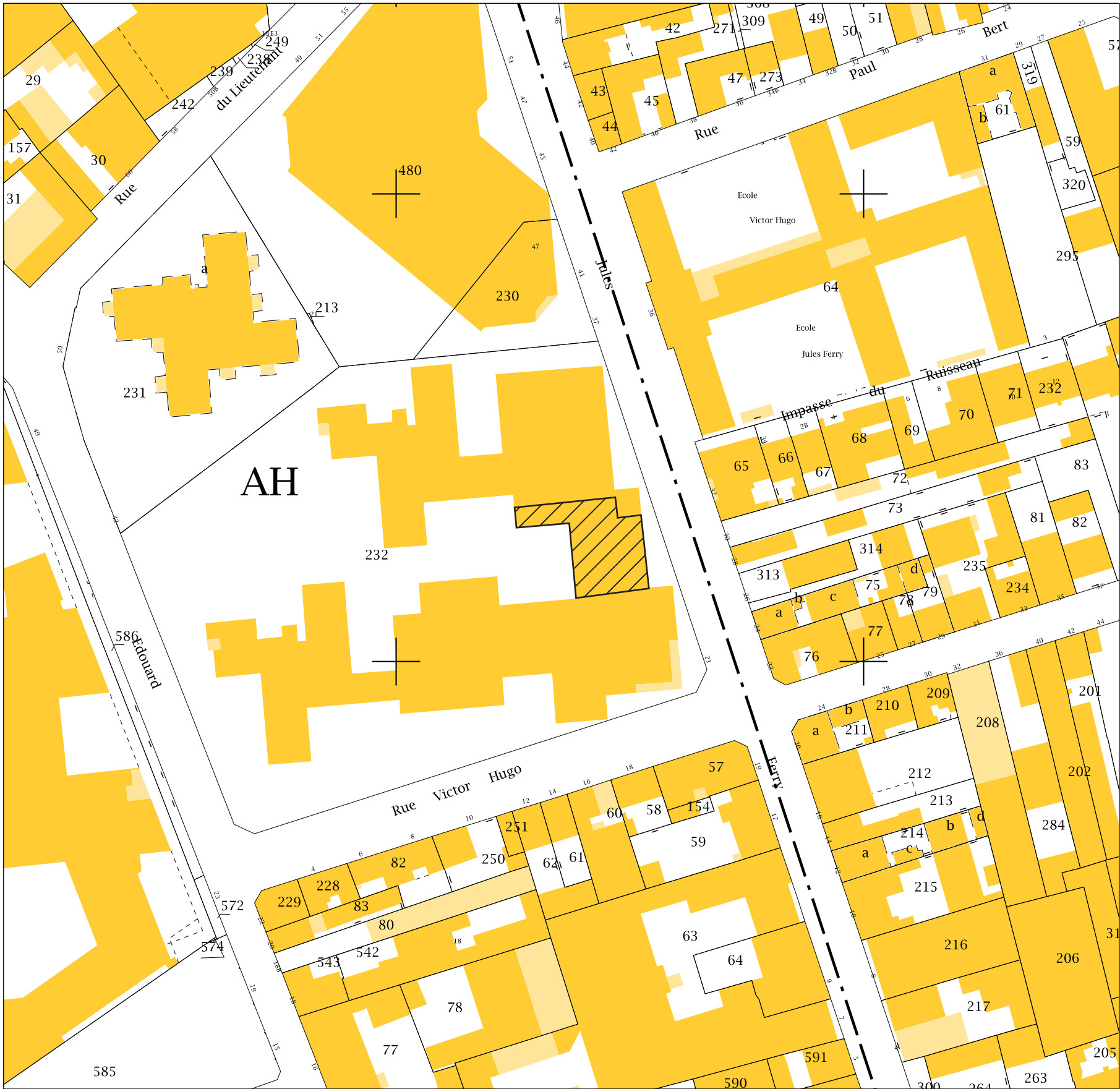
Section : AH
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 08/03/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
SEINE SAINT-DENIS
IMMEUBLE CARRE PLAZA 15/17
PROMENADE JEAN ROSTAND 93022
93022 BOBIGNY CEDEX
tél. 01 49 15 52 00 -fax 01 49 15 62 64
sdif.seine-saint-denis@dgfip.finances.gouv.fr



2. ENVIRONNEMENT

PROJET DE SURÉLEVATION
25 RUE JULES FERRY



PLU - Ville de Bagnolet
Patrimoine d'intérêt local XX^e siècle

Ensemble moderne cohérent, Rues Victor Hugo, E. Vaillant, Lieutenant Thomas et J. Ferry

Quartier : Coutures
Cadastre : AH 231/232

Date de construction : 1965 - 1971
Programme initial : 280 logements et 5 ateliers d'artistes dont 84 HLM
Dénomination : ensemble de logements sociaux et en copropriété
Auteur : Atelier d'Urbanisme et d'Architecture (AUA : Jean Deroche et Paul Chemetov, Miroslav Kostanjevac ingénieur, Michel Corajoud et Jacques Slmon paysagistes, R. Brighi et Léon Coraini architectes assistants
Maître d'ouvrage : OPHLM de la ville de Bagnolet et SEFIMA
Modifications/Adjonctions :
Intérêt : remarquable. Label Patrimoine du XX^e siècle



Photos B. Pouvreau - C. Département de la Seine-Saint-Denis



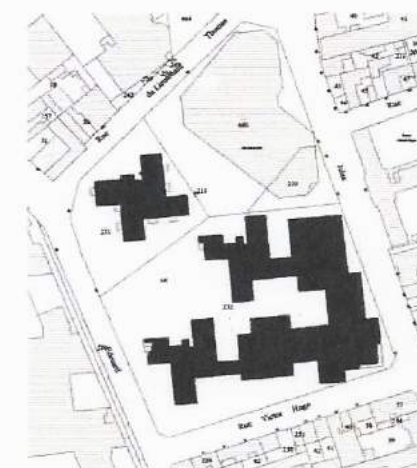
Description

En juin 1963, la ville de Bagnolet décide l'acquisition « par expropriation des terrains délimités par les rues V. Hugo, E. Vaillant, Lieutenant Thomas et J. Ferry, en vue de construire des logements et services annexes, ainsi qu'une cité artisanale ». Refusé par le Préfet de la Seine, ce projet est retardé et change partiellement de nature en 1965 / 1966. La ville passe finalement une convention avec le promoteur SEFIMA qui projette une opération de logements privés. Outre l'attribution d'une parcelle pour 84 logements HLM, la commune obtient la création d'équipements municipaux dans l'opération. La SEFIMA confie à Jean Deroche et Paul Chemetov ce programme mixte, à charge pour eux d'en tirer le meilleur parti.

Membres de l'Atelier d'urbanisme et d'architecture (AUA) depuis le début des années 1960, Deroche et Chemetov constituent alors un duo expérimenté ayant déjà réalisé quelques opérations de logements, notamment à Vigneux et à Pantin.

Ils imaginent en effet trois tours de 11, 13 et 15 étages cruciformes mais complexes, avec des disparités de hauteur et de taille, des retraits et décrochements, avec terrasses et loggias. L'ensemble comporte 280 logements et 5 ateliers d'artistes dont les 84 HLM réunit dans une seule tour. Comme toujours à l'AUA, l'ensemble bénéficie de contributions d'autres membres de l'atelier coopératif. En 1966, le programme est le suivant : une crèche, un centre commercial, une salle municipale, et la future agence de l'AUA est déjà envisagée au sein des locaux d'activités. En 1971, quand s'achève la tour HLM, dont le financement retardé l'a dissocié des deux tours en copropriété, la crèche a été abandonné et le centre commercial s'est divisé en plusieurs boutiques distincts. La salle de réunion municipale, les ateliers bricolages ont pris place dans la tour HLM.

Du point de vue des logements, Chemetov et Deroche amorcent ici une réflexion sur les composants industrialisés qui aboutira au modèle Multiplus. La disposition intérieure des appartements, très étudiée, est d'une grande modernité, offrant à la fois plusieurs expositions, une grande fluidité dans la circulation, facilitée par la répartition des pièces qui ne crée pas de couloir mais plutôt un sas de distribution. Ainsi, le coin cuisine est ouvert de part en part mais fermé sur l'espace de séjour. Les logements en copropriété bénéficient, par ailleurs, de terrasses, de loggias ou de balcons qui animent fortement la façade (les logements HLM ne bénéficient que de balcons).



Mesure de protection existante
Label Patrimoine du XX^e siècle

Mesure de protection PLU
L. 123-1-7 : ensemble cohérent

Caractéristiques principales à préserver ou à mettre en valeur
Implantation du bâti dans la parcelle et bâtiments dans toutes leurs caractéristiques : loggias ouvertes, gestion commerciale et mixité du programme, articulation des volumes, gardes-corps, menuiseries

3. NOTICE ARCHITECTURALE

INTRODUCTION

La SCI PLEIN SUD est un des copropriétaires de l’ensemble résidentiel situé à BAGNOLET sur la parcelle cadastrale 232 cernée par les rues Jules Ferry, Eduard Vaillant et Victor Hugo.

La propriété en question comporte à rez-de-chaussée cinq logements créés dans des locaux réaménagés en 2008. Le projet concerne la surélévation de cet ensemble et d’un seul étage partiel. La toiture terrasse existante représente environ 400 mètres carrés et sa surélévation est prévue sur environ 296 mètres carrés.

Cet ensemble regroupant ce rez-de-chaussée et les tours de logements en copropriété qui l’accompagnent a été construit en 1966 par l’Atelier d’Urbanisme et d’Architecture. Il bénéficie de mesures de protection au titre d’un Label Patrimoine du XXème siècle, ainsi que d’une mesure de protection dans le PLU bau titre d’ensemble cohérent (article L.123-1-7). Les caractéristiques principales à préserver et à mettre en valeur concernent l’implantation du bâti dans la parcelle, les éléments des bâtiments à savoir, loggias ouvertes, articulation des volumes, garde-corps et menuiseries extérieures.

Notre projet de surélévation se voudra donc respectueux de l’architecture de Paul Chemetov.

Il cherchera à être exemplaire sur le plan environnemental et énergétique.

Il a fait l’objet d’une présentation à l’Architecte des Bâtiments de France au STAP (Service Territorial de l’Architecture et du Patrimoine) de la Seine Saint- Denis), dont toutes les remarques ont été prises en compte.

DES PRÉCAUTIONS PREALABLES INCONTOURNABLES

Un tel projet ne saurait être engagé sans que soit menée au préalable une étude structurelle approfondie.

Le diagnostic des existants est indispensable et ce, par tous les moyens possibles (sondages et documents graphiques récupérés s’ils existent). Il conviendra de procéder à une campagne de sondages destructifs aux endroits significatifs (poteaux, poutres, dalles, fondations, etc...)

La SCI envisagera également des sondages géotechniques afin de connaître les caractéristiques du terrain en place dans le but de dimensionner les éventuelles fondations soumises à de nouvelles charges.

Des plans de structure seront établis sur la base des relevés des résultats géotechniques, et des principes d’éventuels renforcements seront proposés. Des calculs des capacités portantes des éléments de structure actuels (verticaux et horizontaux) seront fournis. Une vérification pourra alors être faite de la compatibilité de l’ouvrage existant à reprendre les nouvelles sollicitations induites par la surélévation et notamment pour les fondations et les poteaux. Un bilan des charges existantes et des charges du projet sera fourni.

Il faut préciser que la toiture terrasse actuelle est entièrement recouverte d’une couche de terre végétale d’une épaisseur avoisinant 20 centimètres et qui disparaîtra naturellement.

UN PRINCIPE STRUCTUREL ÉVIDENT

La nouvelle construction sera donc conçue la plus légère possible. Elle donnera lieu à un projet constructif détaillé. Le principe sera celui d’un « pan de fer » construit sur un nouveau plancher métallique porté par les points stratégiques de la structure existante éventuellement renforcée. Ce double plancher permettra notamment toutes les performances acoustiques, thermiques, ainsi que les dévoiements de fluides nécessaires. L’ensemble comportera une ossature principale et ses contreventements, une ossature secondaire de façade et son bardage extérieur sur isolant. Plancher bas et plancher haut de la surélévation seront l’objet d’une définition conceptuelle techniquement appropriée.

UNE SURÉLÉVATION RESPECTUEUSE

L’architecture de la surélévation cherchera à ne pas installer un rapport de force avec la construction actuelle. Le parti est celui d’un assemblage de volumes simples traduisant une certaine animation par une différenciation des hauteurs. Des parties de la toiture existante ne seront pas construites, laissant aux habitations créées des terrasses accessibles. Notamment la partie basse du volume existant de 4,54 mètres de haut ne sera pas surélevée, sauf pour l’édicule de l’escalier d’accès à l’étage.

Les façades nouvelles seront implantées en retrait des élévations actuelles, dégageant la largeur d’une jardinière filante.

Les volumes nouveaux alterneront des hauteurs de 3, 50 mètres et 3,00 mètres, le bâtiment à rez-de-chaussée surélevé par un soubassement de 1 mètre culmine à 5,44 mètres

A l’intérieur de la composition de l’étage, un volume est envisagé en pente légère vers le Sud afin de recevoir sur la surface du versant des panneaux solaires et photovoltaïques.

DES FAÇADES NOUVELLES EN COHÉRENCE

Notre volonté a été de reprendre la partition existante pour composer les ouvertures des nouvelles façades. Ainsi la nomenclature des menuiseries extérieures sera réduite à quelques dimensions, à savoir, 1,25 et 0,79 mètres qui représentent les cotes du projet de Paul Chenetov. La surélévation sera composée de baies avec des ouvrants coulissants en galandage à un vantail de 1,25 m pour les chambres, et deux vantaux de 1,25 m pour les séjours. Les salles de bains ou pièces secondaires disposeront de baies à un vantail à la française et basculant de 0,79 sur allège, ou de portes fenêtres de 0,79 coulissantes.

Les fermetures seront assurées par des volets extérieurs coulissants dans les mêmes dimensions.

Les garde-corps qui se trouvent simplifiés par l’existence des jardinières assurant la hauteur d’appui précaire, seront composés de lisses horizontales conformes à la réglementation.

Ces jardinières, afin de disposer d’une hauteur suffisante de terre végétale, nécessiteront un complément de hauteur assuré dans le même matériau que les façades par une paroi métallique placée en retrait, sur l’arrière de l’actuel acrotère

Pour assurer l’entretien des ouvrages exécutés et notamment des toitures nouvelles végétalisées, des garde-corps de sécurité seront conçus les plus discrets possibles et amovibles.

Dans le dessin des façades, le nouvel acrotère fera l’objet d’un marquage, afin de retrouver les thèmes de l’écriture du bâtiment existant.

UN DESCRIPTIF ET DES MATÉRIAUX HOMOGÈNES

La sobriété et l’homogénéité des nouvelles façades ont été des mots d’ordre et ont présidé à l’étude. La vêtue extérieure serait retenue dans une fourniture nouvelle et moderne ayant fait ses preuves. Il s’agit d’un produit nommé TECU du fournisseur KME, conforme à la norme européenne NF EN 1172 « cuivre et alliage de cuivre. Le système d’habillage des façades sera conçu par panneaux emboîtables à joints creux. La couleur définie ultérieurement pourrait être choisie brune pré-patinée de couleur gris-vert. L’ossature de pose sera métallique conforme au cahier du CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment) n° 3194. Tous les éléments et composants pour raccordements divers, acrotères de toiture et eaux pluviales sont prévus par le fournisseur. Le bardage sera ventilé. Dans une phase ultérieure du projet, un plan de calepinage des panneaux sera soigneusement réalisé.

Les volets coulissants seront des ouvrages habillés du même matériau, mais choisi dans une fourniture perforée, permettant ainsi, non seulement une différenciation en façade, mais un confort d’atténuation de l’exposition des logements par brise soleil pour un confort d’été, notamment au Sud et à l’Ouest sur cour

Les menuiseries extérieures seront en aluminium thermo laqué à rupture de pont thermique. Les éléments de serrurerie, garde-corps, lisses, etc... seront en métal thermo laqué. Ces ensembles seront prévus dans une teinte et un timbre conjugués avec la couleur du bardage des façades.

Les terrasses accessibles sont ceintes par des éléments de pare-vue, toujours assurés par la même fourniture cette fois-ci plus ajourée et permettant une végétalisation grimpante.

Enfin, les terrasses accessibles seront recouvertes d’un dallage sur plots dans un choix judicieux.

Le paysage végétal fera partie de la composition d’ensemble évoquée plus loin.

Quant à la réalisation intérieure des logements, elle sera soignée ; elle cherchera à être délibérément contemporaine et associera une réflexion d’architecture intérieure domestique.

A noter que les cloisons de doublages de façade viendront en renfort de l’isolant thermique de remplissage de la structure pour satisfaire toutes les performances énergétiques nécessaires. A noter également qu’une isolation acoustique entre logements par doubles parois séparatives assurera un confort parfait.

UN PROGRAMME D’HABITAT, UN ACCÈS SIMPLE ET UNE DISTRIBUTION CLAIRE

La solution la plus simple et la moins perturbante pour accéder à l’étage sera la création dans l’actuel hall d’entrée du N°25 rue Jules Ferry d’un escalier le plus compact possible. Son implantation ne nécessite que quelques modifications mineures sur deux des trois logements accessibles par ce hall (Les deux autres logements sont accessibles par la cour). Deux portes seront à déplacer.

L’escalier est une volée continue et balancée de 24 marches de 17centimètres de hauteur et de 1,20 mètre de largeur.

L’immeuble restant classé en deuxième famille au titre du règlement de sécurité contre l’incendie dans les immeubles d’habitation (arrêté du 31 janvier 86), cet escalier ne sera pas encloisonné ; il disposera d’un éclairage zénithal et ouvrant en partie haute, permettant l’accès aux toitures nouvelles. Le dégagement palier d’étage desservira trois logements précisés dans les documents graphiques joints.

Deux 2 pièces de 66 mètres carrés (terrasse : 24m²) et 62 mètres carrés (terrasse : 14m²) s’orientent respectivement à l’Ouest sur la cour et à l’Est sur la rue Jules Ferry. Leurs distributions se veulent fluides et les espaces spacieux. Les éléments du confort domestique et d’une qualité d’habitat sont nombreux : placards abondants, salles de bains éclairées naturellement et baignoires avec plages, double porte séparant les w.-c., etc... Circulation en enfilade le long des façades. Chaque cuisine dispose d’une porte permettant de descendre par un petit emmarchement sur une terrasse privative agrémentée d’une végétalisation.

A noter que ces terrasses seront éloignées de l’immeuble contigu, et ce, dans le but de ménager une sorte de prospect d’éloignement.

Le troisième logement est un trois/quatre pièces de 95 mètres carrés (terrasses : 36 m²), disposé en longueur et bénéficiant d’une quadruple orientation. Sa distribution est un cheminement animé donnant accès successivement aux services d’entrée vestiaires et toilette w.-c., salle d’eau, à une première chambre bureau, aux espaces de réception, enfin à une chambre et salle de bains agrémentées d’une terrasse au Sud-Ouest. Une terrasse à l’Est, accessible depuis l’entrée, dispose d’un escalier hélicoïde donnant accès à une terrasse haute sur le volume de toiture moyen, enchâssée dans les volumes plus haut et protégée par des pare-vues.

UNE VOLONTÉ ÉCOLOGIQUE

Il nous paraissait évident qu’un tel projet devait chercher à être exemplaire, le plus écologique possible et conforme aux nouveaux engagements en faveur du Développement Durable.

Outre le fait que les dispositions adoptées iront au bénéficient au diagnostic énergétique global sur l’ensemble résidentiel, toutes les options souhaitables seront retenues pour cette surélévation.

La nouvelle réglementation thermique sera respectée et une vigilance particulière sera assurée en ce qui concerne :

- les dispositions à adopter en fonction de la situation bioclimatique de l’ensemble ;
- la prise en compte d’un confort d’été (volets ajourés décrits plus haut).
- la qualité et la nature des isolants thermiques.

Précisons que l’ensemble des pièces humides et de service des logements est éclairé naturellement.

Le mode de chauffage, selon des décisions ultérieures, pourra être prévu indépendant du reste de la copropriété et assuré par des chaudières à gaz et à ventouses nouvelle génération.

L’installation de panneaux solaires pourra assurer tout ou partie de la consommation d’eau chaude sanitaire.

Les panneaux photovoltaïques viendraient en amélioration du bilan énergétique.

La gestion de l’eau sera étudiée de manière à créer le moins de consommation énergétique possible et le minimum de dégagement à effet de serre.

Il serait possible d’imaginer une récupération des eaux pluviales afin d’assurer un arrosage de la végétation du projet et celle de la cour commune, ainsi qu’un nettoyage des parties communes

Le descriptif du projet cherchera au maximum à mettre en œuvre des fournitures issues d’une filière écologique.

Ajoutons enfin le parti de végétalisation du projet qui est un axe majeur de l’insertion paysagère de cette surélévation. Les jardinières périmétriques viendront détacher les volumes nouveaux et se prolongeront par les végétaux grimpants des pare-vue. Les terrasses plantées du volume non surélevé comporteront des compositions d’essences. Les nouvelles toitures terrasses seront en totalité végétalisées et comporteront des essences autorégénérantes.

Un plan soigné et détaillé de paysage sera fourni, comportant l’indication des essences grimpantes, tapissantes, rampantes. Cet ensemble se composera avec, d’une part les arbres de la rue Jules Ferry et d’autre part les grands sujets qui précèdent l’arrivée dans la cour intérieure.

UNE CONFORMITÉ AU PLU DE BAGNOLET

Le projet se situe dans la parcelle 232, en contiguïté avec des immeubles sur cette même parcelle. Aucun prospect de limite mitoyenne n’intervient donc. A noter que les façades du projet en vis-à-vis avec d’autres façades de cette parcelle, ne comportent aucune vue principale.

La SCI PLEIN SUD fera son affaire de l’existence à proximité immédiate de l’opération des emplacements nouveaux de stationnement exigés au PLU de la ville de Bagnolet pour création de nouveaux logements.

UN CHANTIER PROPRE

La tenue exemplaire du chantier sera une priorité. Le nettoyage des abords du chantier sur la cour et la chaussée sera régulièrement assuré. Il sera cherché à limiter les dégagements de poussières, l’encombrement du jardin devant le chantier, ainsi que les éventuels embarras sur la chaussée de la rue Jules Ferry, dus aux livraisons, aux approvisionnements et aux évacuations. La gestion des phases bruyantes et les horaires seront sérieusement étudiés en fonction de la proximité des habitants de la résidence.

4. PLAN MASSE

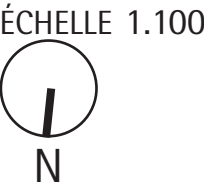


page 7

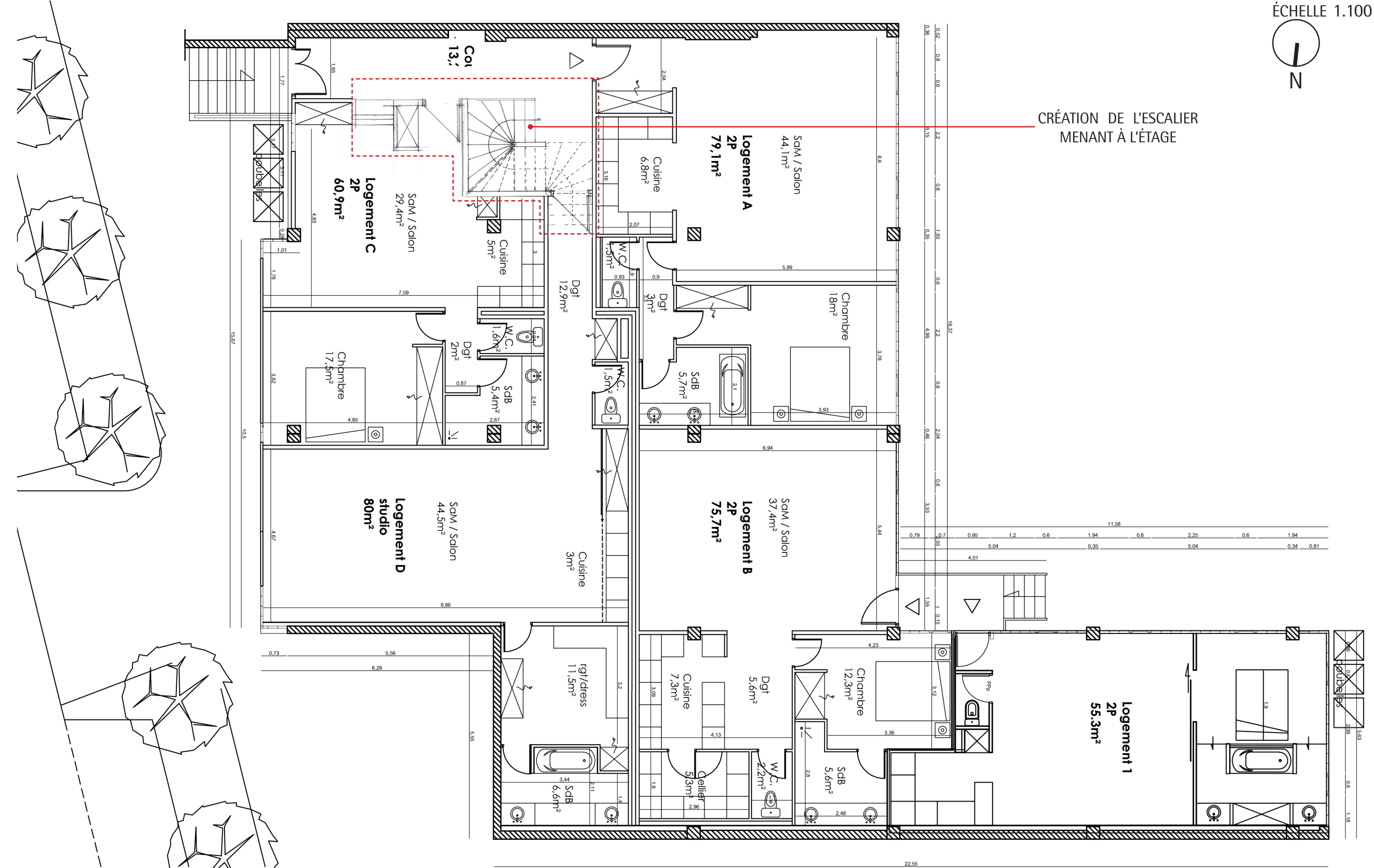


ÉCHELLE 1.500

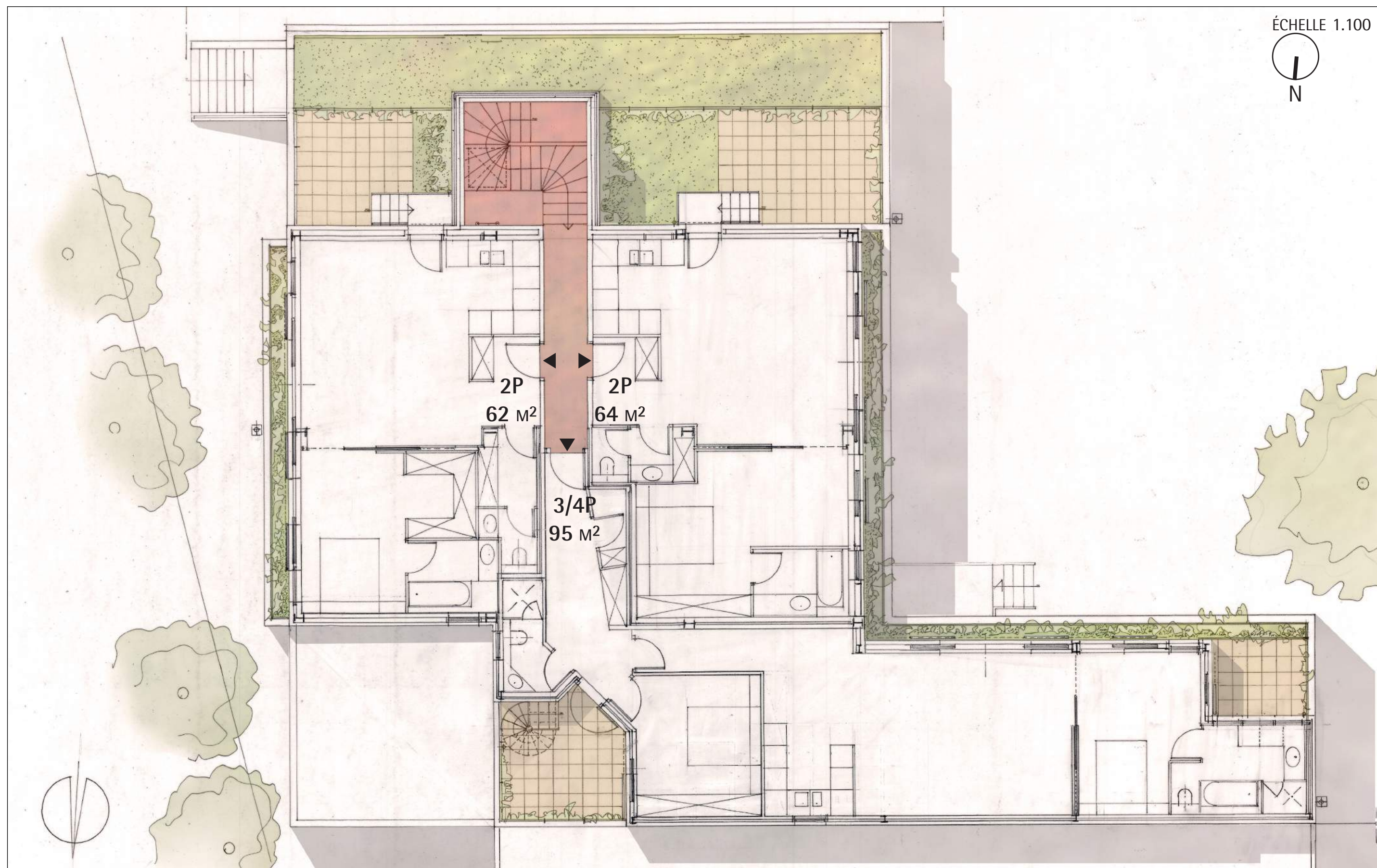
Architectural drawing showing a building facade with stylized trees. The drawing includes dimensions: 15.67, 10.5, 0.73, 4.67, 3.62, 1.78, 5.41, and 1.95. The trees are represented by stylized, multi-lobed shapes with internal cross-hatching. The building facade is shown as a series of vertical lines, with a section labeled 'sección' and 'sección' visible. The drawing is oriented vertically, with the building facade on the left and the trees on the right.



6. PLAN DE RDC PROJETÉ

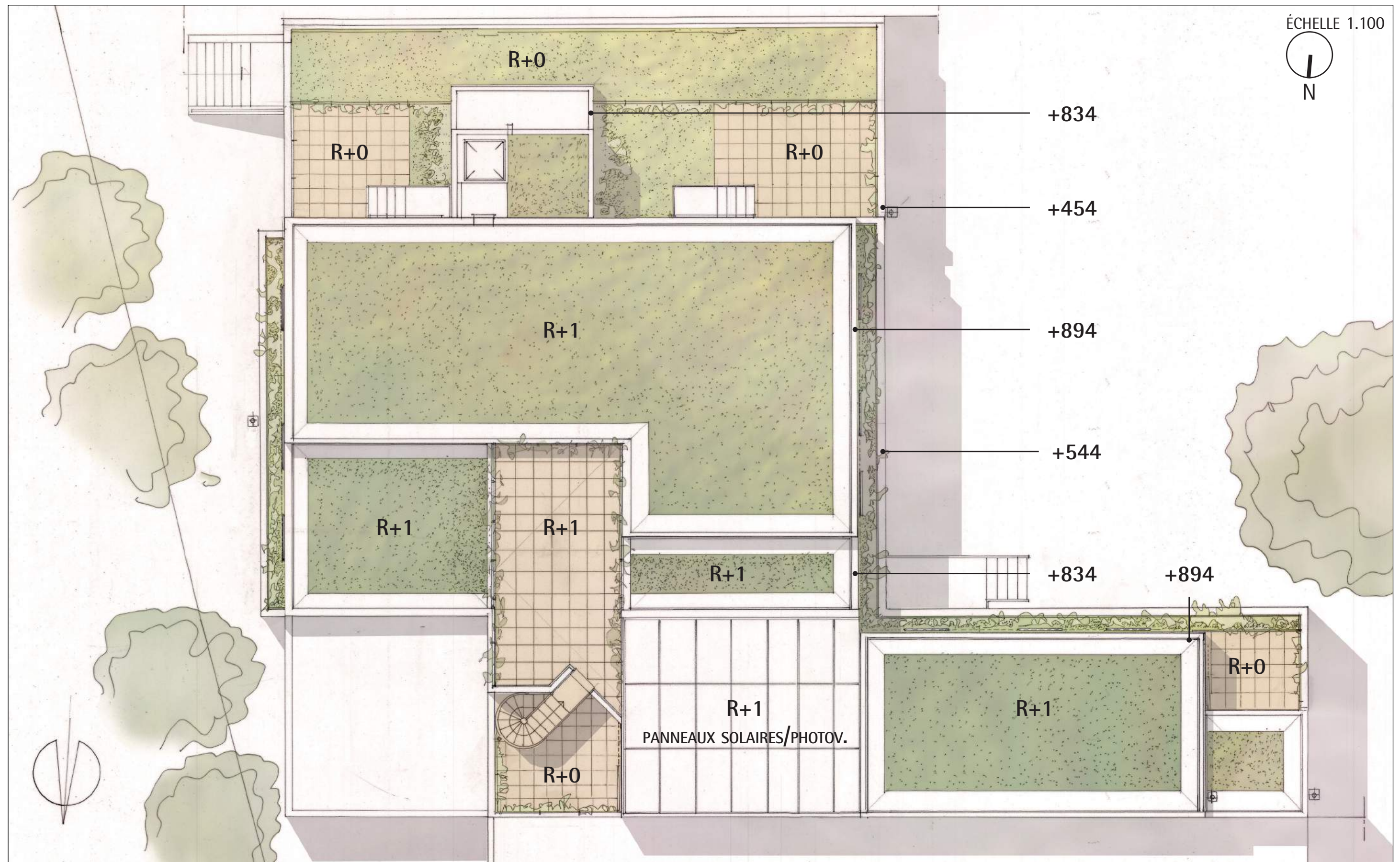


7. PLAN DE L'ÉTAGE PROJETÉ

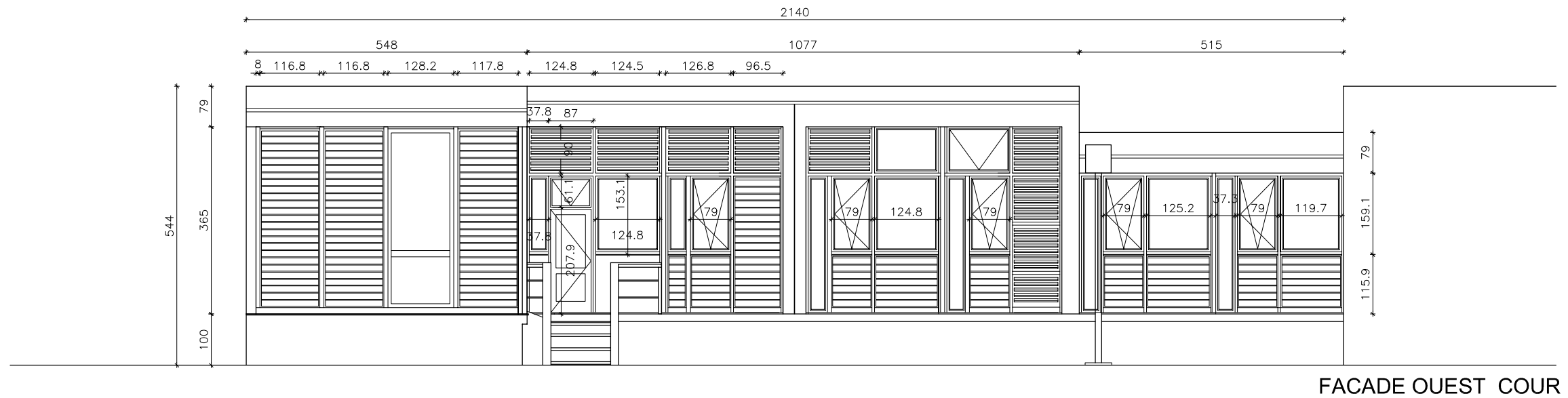


page 10

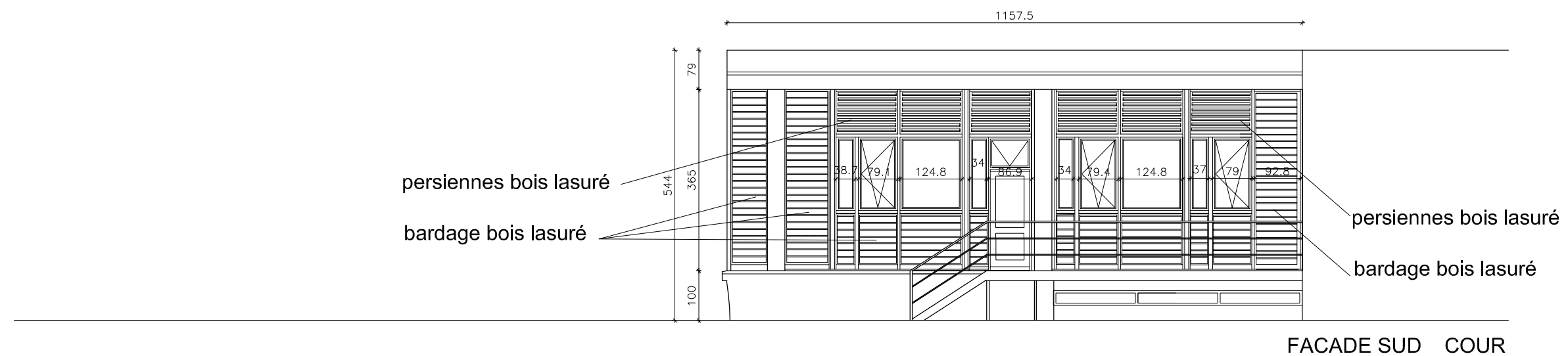
8. PLAN DE TOITURE PROJÉTÉ



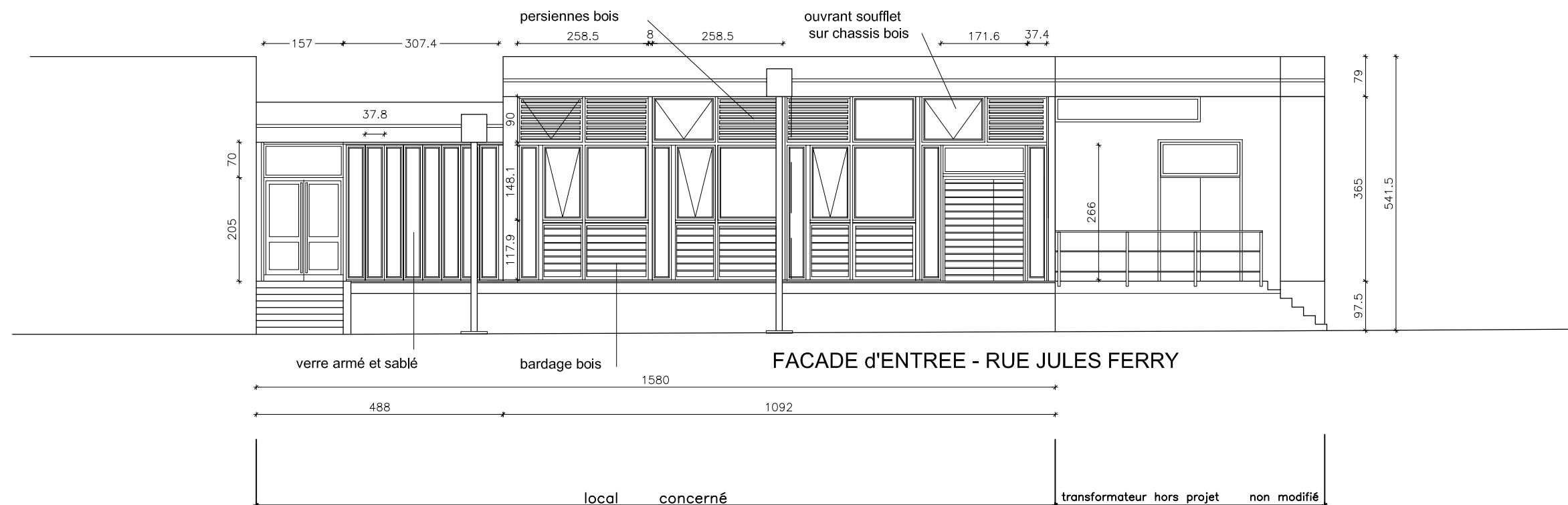
9. FAÇADES ACTUELLES SUR COUR ÉCHELLE 1.100



page 12



10. FAÇADE ACTUELLE SUR RUE JULES FERRY ÉCHELLE 1.100



11. FAÇADE OUEST PROJÉTÉE SUR COUR

ÉCHELLE 1.100



page 14

12. FAÇADE SUD PROJÉTÉE SUR COUR

ÉCHELLE 1.100



page 15

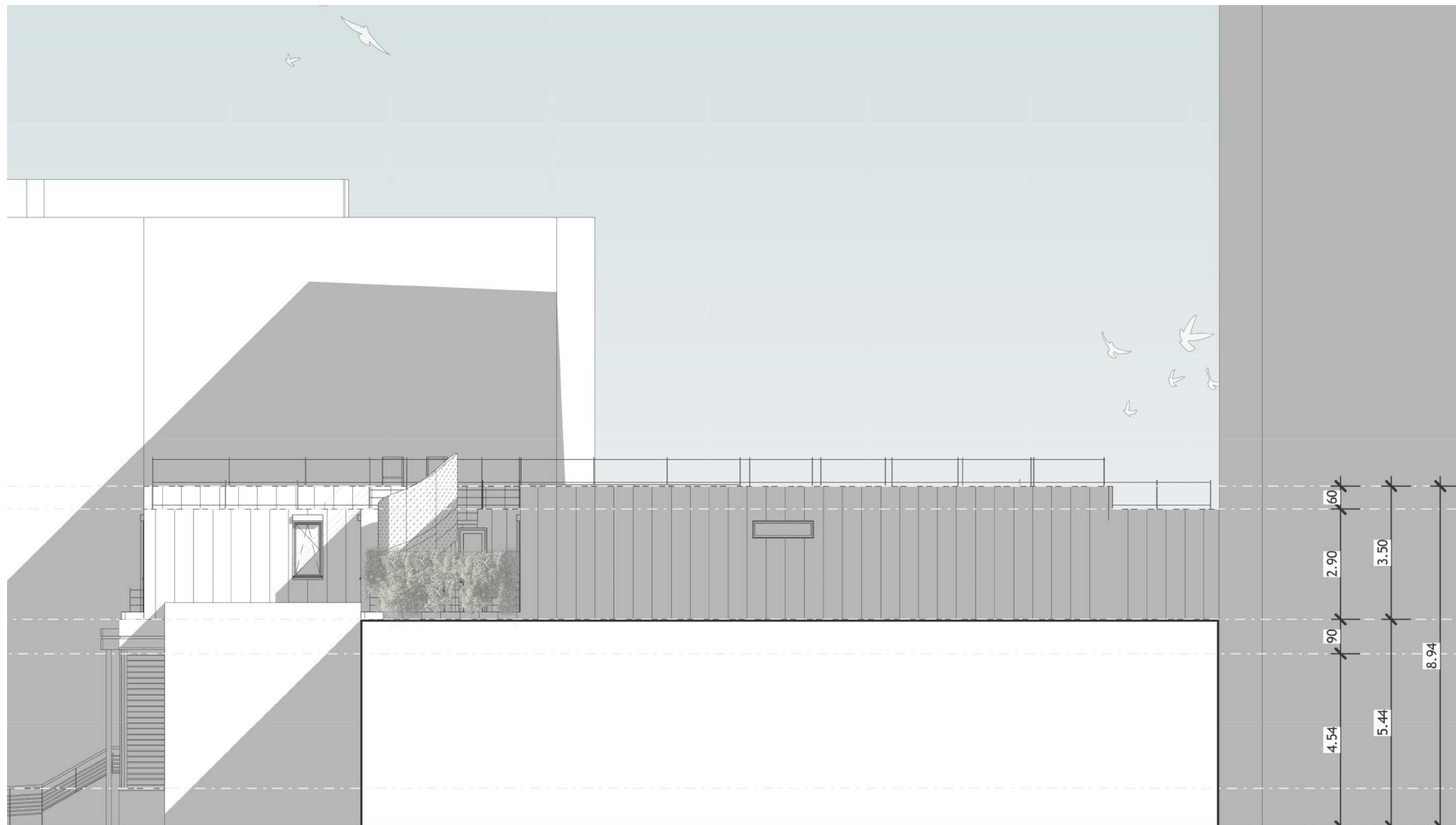
13. FAÇADE EST PROJETÉE SUR RUE JULES FERRY ÉCHELLE 1.100



page 16

14. FAÇADE NORD

ÉCHELLE 1.100



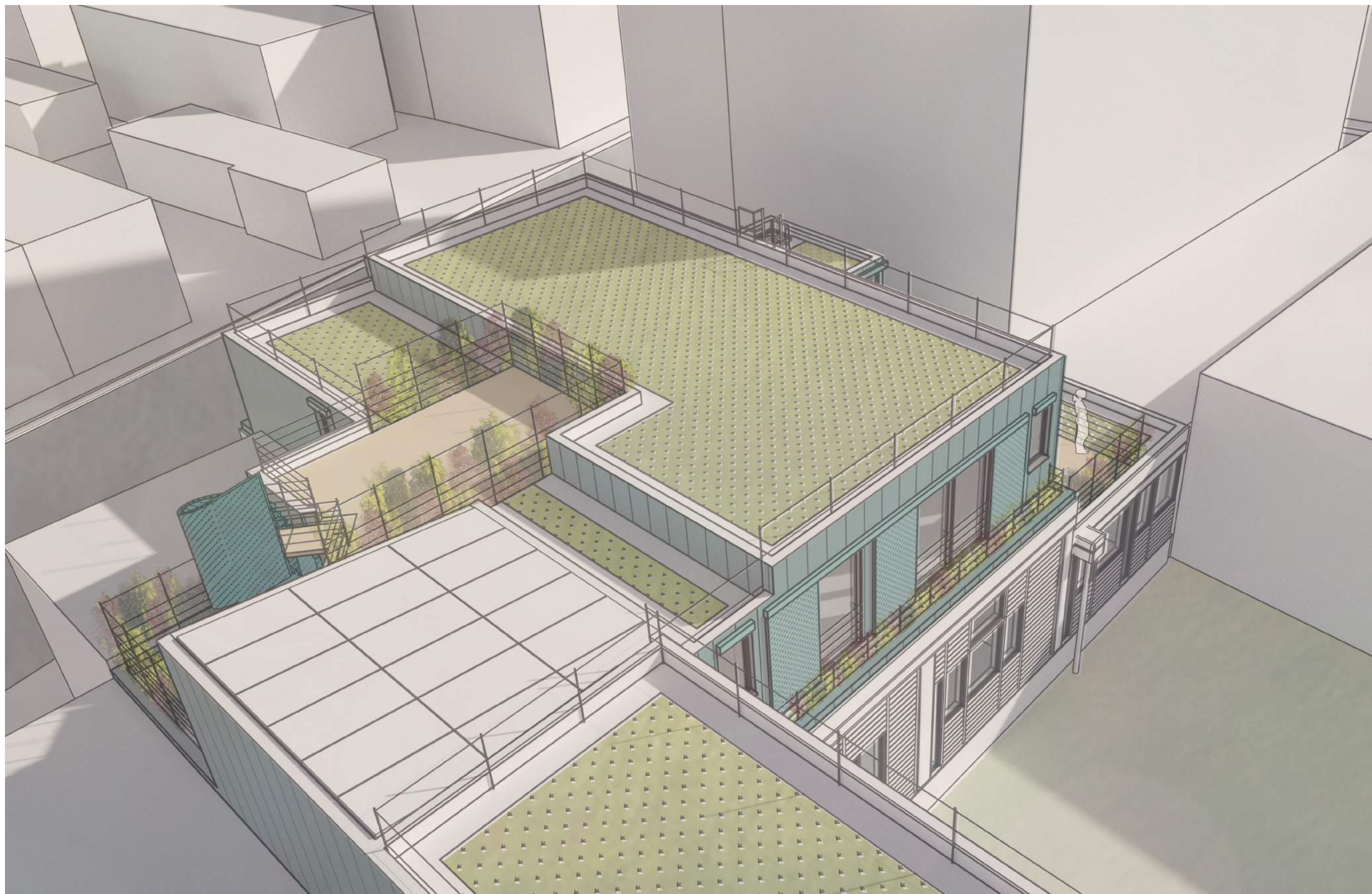
page 17

15. VUE DEPUIS LA COUR



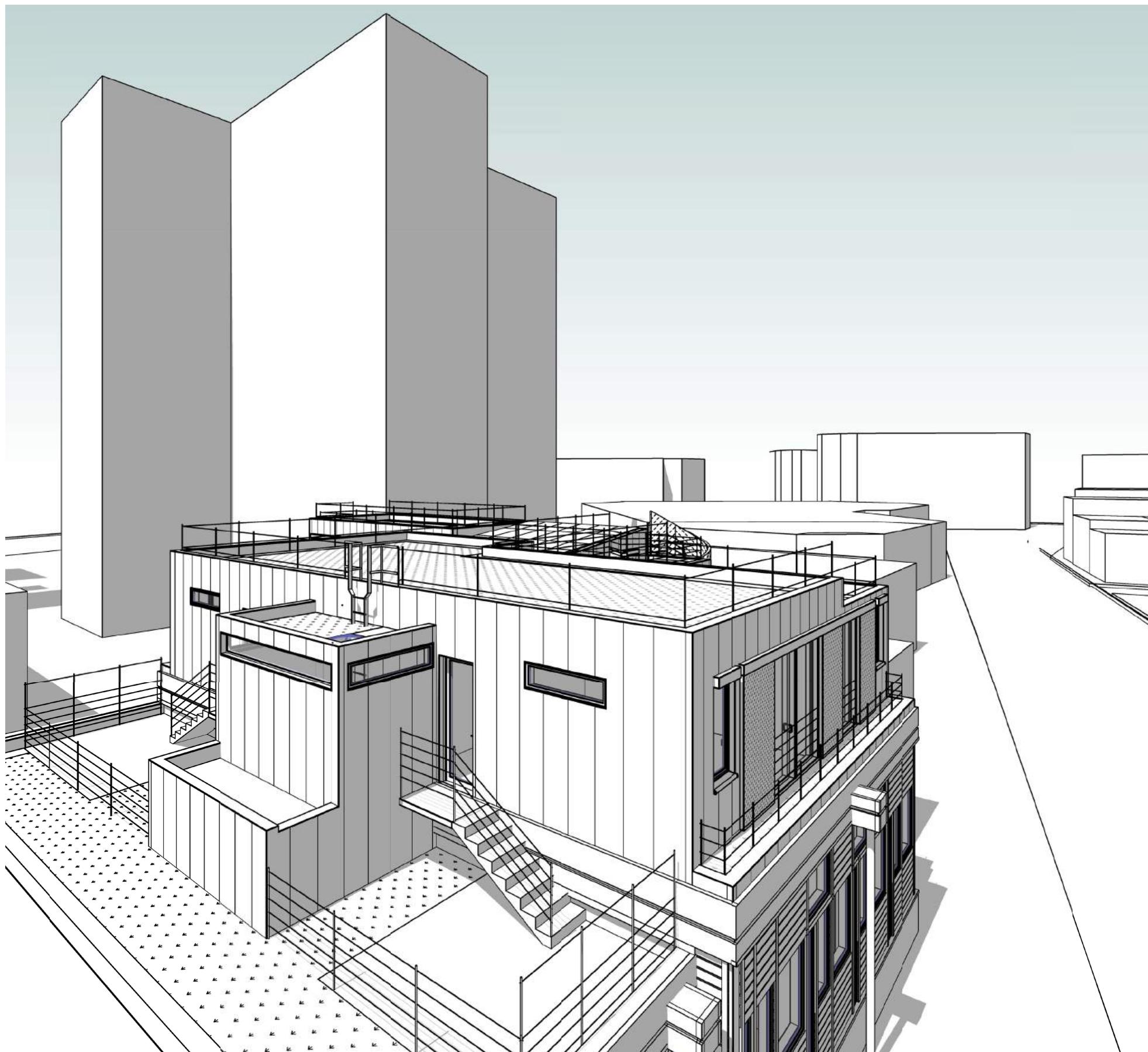
page 18

16. VUE DEPUIS LA TOUR NORD-OUEST



page 19

17. VUE DEPUIS L'IMMEUBLE SUD-EST



page 20

18. VUE ORIENTÉE NORD DEPUIS LA RUE JULES FERRY



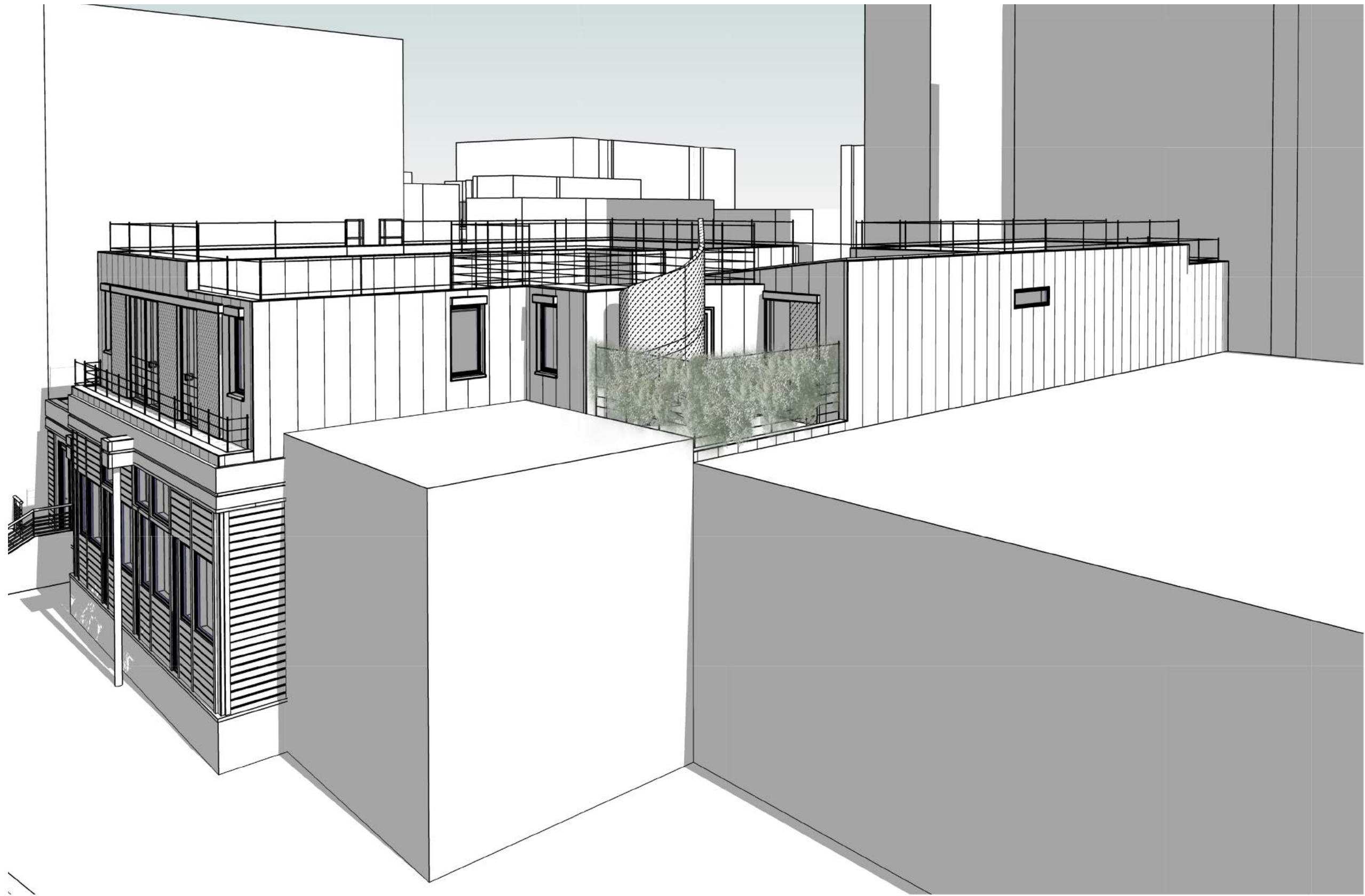
page 21

19. VUE ORIENTÉE SUD DEPUIS LA RUE JULES FERRY, POINT DE VUE SITUÉ À 2 M DE HAUT



page 22

POINT DE VUE SITUÉ À 8 M DE HAUT



20. VARIANTE CHROMATIQUE

VUE DEPUIS LA COUR



page 24





SURÉLEVATION
25 RUE JULES FERRY

SCI
PLEIN SUD

MICHEL POSSOMPÈS
ARCHITECTE DPLG