

Note de présentation du projet de PC n°92 025 18 0158

Projet de construction de deux immeubles de logements collectifs d'un parking de stationnement et d'un commerce sur le lot 28 de l'îlot Columbus de la ZAC de l'Arc Sportif sur la commune de Colombes

Le projet de construction du lot 28 est situé sur l'îlot Columbus au sein du périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Arc Sportif, sur la commune de Colombes dans le département des Hauts-de-Seine et dans le secteur de plan masse UFh. Le projet est porté par la société civile de construction vente (SCCV) Columbus Lot 28.

L'îlot Columbus, d'une superficie d'environ 5 hectares s'insère au sein d'une zone industrielle, comprise entre la Seine au Sud et autoroute A86 au nord. Il s'implante sur des parcelles occupées par les anciens bureaux de l'entreprise Thalès et les parkings associés

L'îlot est bordé Terrain en friche depuis 2014 ce quartier constitue, dans le cadre de la reconstruction de la ville, une véritable opportunité pour pouvoir opérer sa mutation urbaine et de se ré-intégrer à son contexte urbain environnant.

L'îlot en forme de triangle est bordé par l'avenue d'Argenteuil, qui relie l'autoroute A86 au pont d'Argenteuil, le Boulevard de Valmy et l'avenue Kleber qui est une voie de délestage de l'A86.

Le terrain d'assiette du projet occupe la parcelle section H 329 - Pour partie avant découpage du futur lot 28 - sur une surface de 4656 m²

Programmation:

Le projet du lot 28, consiste en la construction de deux bâtiments A et B de type R+7 avec deux niveaux d'attiques, comprenant 204 logements collectifs (dont 46 logements sociaux) répartis en 5 cages (A1, A2 et B1,B2,B3) et un commerce en rez-de-chaussée de 288m² destiné à un commerce de restauration. Un niveau de sous-sol sera réalisé sur la totalité de la parcelle et comprendra 190 places de stationnement. L'espace central entre les bâtiments comportera des espaces verts, des jardins privatifs, des cheminements piétons, des zones de rencontre et placettes. Les espaces verts seront en majorité aménagés sur une dalle en béton, avec une épaisseur de terre d'au moins 80 cm.

BÂTIMENT A

Il comprend deux cages d'escaliers (A1 et A2) accessibles par des halls traversant donnant sur l'Avenue d'Argenteuil, la voie nouvelle à l'Est et le cœur d'îlot. La cage A1 desservant uniquement les logements sociaux.

BÂTIMENT B

Il comprend trois cages d'escaliers (B1, B2 et B3) accessibles par des halls traversant donnant sur la voie nouvelle côté Ouest et le cœur d'îlot à l'Est.

La cage A2 accueillera les 46 logements sociaux

Les cages A1, B1, B2 et B3 accueilleront les 158 logements en accessions répartis en 17 T1, 43 T2, 85 T3, 48 T4 et 11 T5, soit une répartition conforme à la charte souhaitée par la ville de Colombes : 31% de T1 et T2, 42% de T3, 27% T4 et T5.

Les surfaces des appartements, en accession libre, respecteront la charte promoteur, à savoir : Studio 28 m² minimum; 2P 42 m² minimum ; 3P 61 m² minimum ; 4P 80 m² minimum ; 5P 93 m² minimum. Aucune pièce ne sera inférieure à 10,5 m².

Emprise et surfaces:

La superficie du lot 28 est de 4 656 m². Le projet de construction du lot 28 créera une surface de plancher totale de 14 237 m² et accueillera une population estimée à 605 personnes.

Surface bâtie= 2492 m²

Espaces Libres = 2138 m²

Espaces Plantés = 1509 m²

Espace de Pleine terre= 35 m²

Implantation du projet :

A l'Est, par un cheminement piéton - voie nouvelle créée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC- le séparant d'un futur bâtiment de commerce à RDC et de bureau s'élevant sur 6 niveaux. Le bâtiment A du lot 28 est implanté en retrait de 2 mètres de la voie nouvelle.

Au Sud, il est prévu la création d'un mail piéton qui vient irriguer l'ensemble de l'îlot et qui sépare le futur bâtiment d'un programme ambitieux de résidence hôtelière et de bâtiment dédié au sport. Le bâtiment B du lot 28 est implanté à l'alignement de cette future voie publique.

A l'Ouest, la parcelle longera une voie nouvelle qui fera liaison avec futur grand parc public, véritable poumon vert de l'îlot Colombus, aménagé par l'aménageur de la ZAC. Le bâtiment B du lot 28 sera implanté en retrait de 2 mètres.

L'implantation des bâtiments permettra de créer un cœur d'îlot paysagé et une percée visuelle entre le mail piéton côté futur centre commercial à l'Est et la voie nouvelle au Nord.

Une distinction des sphères publiques et des sphères privées sera réalisée en cohérence avec la nécessité de préserver une continuité de traitements paysagers.

Une matérialisation claire sera réalisée par des clôtures en serrurerie sur des murets béton en limite séparative avec l'espace public

Matériaux

Les socles seront traités en pierre semi-porteuse ou en pierre agrafé.

Des joints creux, et les encadrements de fenêtres viendront marquer horizontalement et verticalement ce soubassement, ces éléments affirmeront le caractère néo-classique épuré des constructions.

Concernant le corps du bâtiment, les façades seront traitées en enduit ton blanc et en pierre.

Des balcons en béton ton pierre viendront ceinturer chaque niveau et offriront ainsi de grands espaces extérieurs aux appartements.

Les deux derniers niveaux seront traités en double hauteur ils accueilleront pour parti des duplex et de grands ensembles menuisés viendront rythmer les façades.

Les balcons et les terrasses en bois ou dalles minérales seront agrémentés de jardinières, permettant ainsi de rythmer la façade, tout en créant des espaces végétalisés.

Les menuiseries seront en aluminium et bois couleur gris.

Les gardes corps seront de deux types :

- En serrurerie laquée gris anthracite, avec une tôle perforée en partie basse.
- En verre (structuré par des mains courantes