



MINISTÈRE DE LA JUSTICE
PROTECTION JUDICIAIRE DE LA JEUNESSE (PJJ)
98, quai de la Rapée
75570 - Paris cedex 12
T. 01 43 47 81 80 – F. 01 43 47 83 47

MAITRE
D'OUVRAGE

PROJET DE RENOVATION DE L'UNITE EDUCATIVE D'HEBERGEMENT COLLECTIF DE VILLIERS-SUR-MARNE

DCE PE 01 – NOTICE ARCHITECTURALE



aklaarchitectes

AKLA ARCHITECTES
60 rue des Vignoles
75020 - Paris
T. 01 43 71 71 71

ARCHITECTE
MANDATAIRE

GEC ingénierie

Groupe d'étude et de coordination pour le bâtiment et l'industrie

GEC INGENIERIE
Tour D'Asnières
4, avenue Laurent Cely
92600 ASNIERES-SUR-SEINE
T. 01 55 20 93 50

INGENIERIE TCE

**risk
control**

RISK CONTROL
19 Boulevard du Mont d'Est
93160 Noisy le Grand
P. 06 64 38 84 39

BUREAU DE
CONTROLE

PREAMBULE

Le projet concerne la restructuration de l'Unité Educative d'Hébergement Collectif de Villiers-sur-Marne, situé au 21 Avenue Camille Roy.

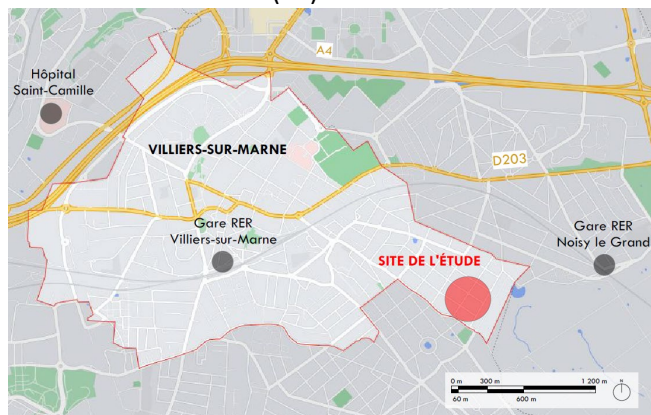
L'établissement accueille actuellement 12 jeunes en hébergement individuel.

Les locaux ne sont que partiellement occupés et l'établissement présente très peu d'espaces collectifs dédiés aux activités des Jeunes. Il est vieillissant et n'offre pas d'espaces qualitatifs, appropriés au développement personnel, à l'éducation et à l'apprentissage du « vivre ensemble ».

Le projet propose une réhabilitation lourde de l'établissement avec démolition partielle, réaménagement complet du bâtiment conservé et création d'extensions.

I - ETAT INITIAL DU TERRAIN

L'établissement de l'Unité éducative d'Hébergement collectif est situé dans la commune de Villiers-sur-Marne dans le Val-de-Marne (94).



La parcelle de l'UEHC en zone UPa (zone au « tissu pavillonnaire aéré ») est référencée 000 AH 334 sur le cadastre.

La surface renseignée au cadastre de 3078 m², ne correspond pas à la surface réelle de la parcelle relevée selon plan établi par un géomètre expert pour le compte du ministère de la Justice (Maître d'Ouvrage). Il semble qu'il y ait eu une rétrocession de la parcelle au domaine public non mis à jour au plan de cadastre : élargissement des trottoirs sur les Avenues Camille Roy et Pasteur.

Un plan de bornage sera réalisé dans le cadre des travaux. La surface réelle du terrain à l'intérieur des clôtures et murs mitoyens est de 2846 m².

L'UEHC est implantée sur un site à l'angle des Avenues Camille Roy et Pasteur, dans un quartier résidentiel pavillonnaire, excentré et peu dense.

Les accès sur la parcelle sont adressés au 21 avenue Camille Roy avec 2 accès différenciés.

Les voies Pasteur et Camille Roy ont un gabarit de 10 et 11m, trottoirs et bande de stationnement inclus.

La voirie Avenue Camille Roy répond aux caractéristiques d'une « voie engins » avec une voirie de 3.50m (hors stationnements).

Les limites Est et Nord sont des limites séparatives avec les parcelles mitoyennes.



Vue aérienne de la construction existante

La construction existante est en retrait de l'ensemble des limites de la parcelle, avec une distance supérieure à 8m pour toutes les façades. Elle est entourée d'un grand jardin arboré et présente une aire de stationnement à l'Est.

L'établissement est constitué de deux corps de bâtiments accolés et non communicants, avec à l'Ouest un gabarit en R+1 et gabarit en R+2 pour le bâtiment principal. L'entrée par le hall d'accueil se fait par un volume en simple RDC.

L'ensemble du bâtiment est surélevé par rapport au sol naturel d'environ 80 cm (5 marches).

Il est construit en grande partie sur un vide sanitaire, ainsi qu'un niveau de sous-sol partiel.

La façade principale à une orientation Sud-Ouest.

CONTRAINTES D'URBANISME – PLUI

Le PLUI du Villiers-sur-Marne est approuvé le 12 décembre 2023.

L'UEHC est situé dans la zone UPa (zone au « tissu pavillonnaire aéré »). Parcelle référencée AH 334.

Les obligations du PLUI sont peu contraignantes pour le projet.

Les principaux points du PLUI sont « non réglementés » pour les Équipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP)

UP 06 – Implantation par rapport aux voies = non réglementé pour les EICSP

UP 07 – Implantation par rapport aux limites séparatives = non réglementé pour les EICSP.

UP 08 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : distance d'implantation
entre une construction et son annexe de 2.50 m minimum = **respecté**

UP 09 – Emprise au sol maximale des constructions = non réglementé pour les EICSP

UP 10 – Hauteur maximale des constructions : La hauteur des constructions accueillant des services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15 mètres au point le plus haut de la construction = **respecté**

UP 11 – Aspect extérieur des constructions :

- **Toitures :** Les pentes des toitures présentent toutes une pente minimale de 15°
- **Clôtures :** Hauteur de clôture 2m max et 2,60m pour les équipements solaires. Compte tenu de la sécurisation nécessaire au fonctionnement de l'Unité éducative d'hébergement collectif, nous souhaitons bénéficier de la hauteur majorée pour les équipements scolaires. Il est prévu une clôture de 2,50 m toute hauteur, constituée sur le mur bahut existant.

UP 13 – Performance énergétiques et environnementales = respecté

UP 14 – Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables = respecté

En secteur UPa au moins 50% d'espaces verts de pleine terre. **La parcelle présente 51% de pleine terre** (soit 70 % des espaces libres traités en pleine terre) Cf. tableau page 08

UP 15 – Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs = respecté

Il est imposé de planter un arbre par 100m² de superficie totale de terrain, arrondi au nombre supérieur, et un arbre de haute tige par 250 m² de superficie totale de terrain, arrondi au nombre supérieur.

Il n'est pas abattu d'arbres dans le cadre des travaux. Le terrain existant d'une surface de 2 846 m² présente 6 sujets de haute tige. Il sera planté en complément 29 arbres et 11 arbres de haute tige dans le cadre des travaux.

UP 17 – Stationnement véhicules motorisés = non réglementé pour les EICSP. En fonction des besoins.

Il est demandé 7 places de stationnement au programme.

UP 18 – Stationnement vélos = 1.5m² par emplacement.

Il est prévu au programme un local deux roue de 20 m² destiné au personnel de l'établissement

II - PRESENTATION DU PROJET

Le programme de rénovation de UEHC consiste en une réhabilitation lourde comprenant :

- Des démolitions
- La création d'extensions
- Le réaménagement complet des espaces intérieurs
- La réhabilitation de l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture)
- La mise aux normes selon réglementation thermique en vigueur
- La mise en conformité concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les espaces extérieurs sont également réaménagés.

Projet de rénovation de l'Unité Educative d'Hébergement Collectif de Villiers-sur-Marne



Emprise des démolitions / extension.

Le bâtiment à l'Est des logements de fonction est démoli, ainsi que le volume en avancée en simple RDC, qui fait office d'entrée aujourd'hui et la rampe d'accès au sous-sol désaffecté.

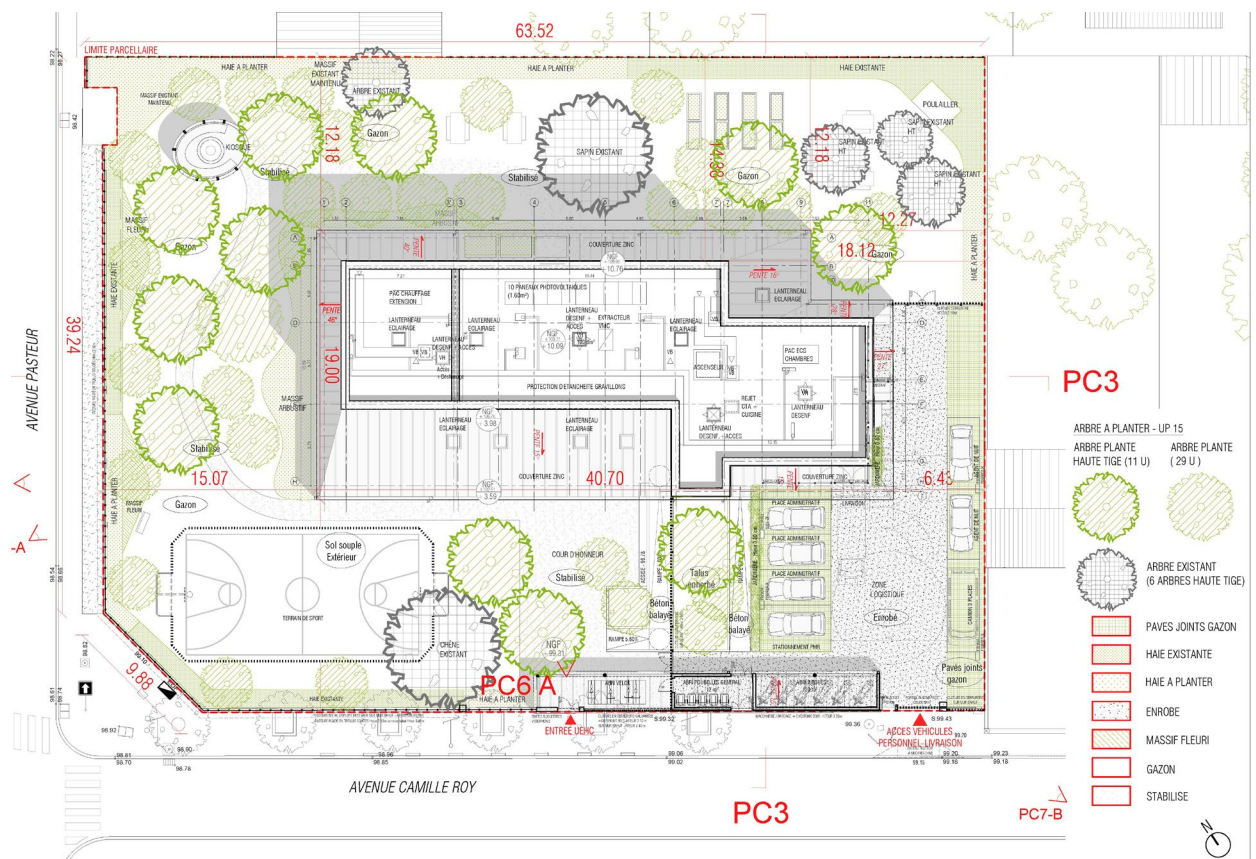


L'extension en simple RDC (en vert clair sur le schéma ci-avant) s'inscrit au pourtour du bâtiment principal conservé.

L'extension R+1 /R+2 (en vert foncé sur le schéma ci-avant) s'inscrit dans le prolongement du gabarit du bâtiment existant, étiré vers l'Ouest.

L'ensemble du bâtiment principal est entièrement curé et l'aménagement est réorganisé au regard des besoins fonctionnels définis par le programme.

II.1 - AMENAGEMENT DU TERRAIN



L'aménagement du terrain est dicté par l'implantation de la construction existante conservée, en position centrale dans le jardin.

La grande rampe d'accès au sous-sol désaffecté est démolie et comblée, pour former la « Cour d'honneur » de l'établissement, espace d'accueil et d'agrément pour les jeunes. Cette cour est délimitée par des assises en gradins abrités par le préau créé.

Le terrain de sport est légèrement déplacé pour mise à distance des façades et le revêtement de sol sportif est repris à neuf.

Les stationnements sont reconfigurés pour permettre une aire de livraison de la cuisine. Les stationnements sont réalisés en pavés joint gazon pour limiter les surfaces en enrobé dans cette zone logistique.

Une annexe est construite en Limite Sud du terrain sur l'Avenue Camille Roy. Elle accueille sous son toit l'accès piéton à la parcelle donnant sur la cour d'honneur, le stationnement des vélos, le local ordures ménagères et un abri 2 roues accessibles depuis les stationnements.

Une clôture intérieure est créée pour délimiter les espaces extérieurs dédiés aux jeunes de la zone logistique des stationnements. Elle est revêtue de chevrons en bois pour filtrer les vues.

Un kiosque dans l'angle au Nord est aménagé pour permettre aux jeunes de s'isoler.

D'une manière générale les espaces de pleine terre sont maintenus et les surfaces en enrobés sont limitées. **La demande du PLUi de 50% d'espace libre de pleine terre est respectée (voir tableau page 8)**

Les réseaux enterrés seront repris à neuf, ainsi que l'ensemble des revêtements de sol extérieurs.

II.2 - IMPLANTATION / ORGANISATION / VOLUME DES EXTENSIONS

Le gabarit du corps de bâtiment principal est en R+2, avec toiture terrasse.

L'extension se fait vers l'Ouest, dans le prolongement de ce bâtiment suivant le même gabarit. Il offre en étage des chambres supplémentaires et un nouvel escalier pour palier au cul de sac dans les étages.

L'extension en RDC est surélevée d'environ 80 cm comme le bâtiment existant vis-à-vis du terrain naturel. Cette extension fait le tour de la construction et abrite sous sa couverture tantôt des terrasses extérieures, tantôt des espaces intérieurs : à l'ouest, deux logements d'autonomie et l'espace d'accueil des familles, accessibles directement depuis l'extérieur ; au Sud dans le prolongement du préau, les bureaux des éducateurs et l'entrée du foyer ; au nord, la terrasse pour déjeuner dehors en liaison avec la salle à manger ; à l'est, côté zone logistique, la coursive qui permet le déchargement des livraisons et alimente les locaux de la cuisine. C'est également un espace d'agrément pour le personnel encadrant à l'écart.

Cette implantation au cœur du jardin permet la mise à distance avec les propriétés voisines.

L'échelle du Rez-de-chaussée est volontairement accentuée pour créer un environnement à échelle humaine, en lien avec le jardin qui l'entoure, à l'image d'une grande maison rayonnant sur son jardin.

II.3 - CLOTURES, VEGETATION EN LIMITE SEPARATIVE

L'ensemble du terrain est clôturé pour des raisons de sécurisation nécessaire au public de jeunes accueillis.

Les clôtures existantes usagées en métal déployé seront remplacées par des clôtures en treillis soudés et par des clôtures en serrurerie pour l'adresse du bâtiment sur l'Avenue Camille Roy.

Les clôtures sont toutes doublées de massifs arbustifs et de haies denses qui intériorisent et protègent. Elles seront remises à neuf sur le mur bahut existant avec des clôtures de 2m de haut en treillis soudés sur le mur bahut existant, soit une hauteur totale de 2,50m.

Les haies paysagères sont maintenues et seront protégées le temps des travaux. Elles seront complétées sur tout le pourtour des limites sur rues, mais également le long des murs avec les propriétés mitoyennes. Cet écrin de verdure contribue favorablement à l'acoustique et permet de réduire les nuisances entre propriétés mitoyennes, tout en offrant des espaces d'ombres et de fraîcheur.

L'entrée sur le site, Avenue Camille Roy et qualifiée par le toit de l'annexe construite en limite sur rue. Cette construction sur rue présente un socle dans l'alignement du mur bahut de la clôture. Il est bardé de bois à l'instar du RDC de la nouvelle construction ce qui l'inscrit dans le paysage de la parcelle et dans l'alignement d'arbre qui borde l'Avenue Camille Roy.

Le portail d'accès véhicules est repris à neuf et sera doublé d'un accès piéton pour l'entrée du personnel encadrant, ainsi que les livraisons nécessaires au fonctionnement de l'établissement.

II.4 - MATERIAUX ET MATERIALITE DES CONSTRUCTION

Les fondations sont des fondations profondes type micropieux au regard des sondages de sols réalisés.

La structure des extensions, en rez-de-chaussée et sur trois étages, est envisagée en poteau poutre béton et remplissage en maçonnerie de terre cuite enduite sur les deux faces, de type biobric.

L'isolation se fera par l'extérieur. Il sera mis en place un isolant bio sourcé.

L'isolant sera protégé pour les façades en rez-de-chaussée d'une vêtue en bardage bois type mélèze qui sera traité ignifuge ; en étage par un enduit de teinte claire.

Les châssis sont prévus en aluminium et tous équipés de volets roulants pour l'occultation des espaces intérieurs.

Les extensions en simple rez-de-chaussée sur le pourtour de l'ensemble du bâtiment sont prévues avec une charpente mixte (bois métal), support d'une couverture acier à joint debout. Ces extensions sont en partie des intérieurs chauffés ou des terrasses couvertes pour le préau en front de bâtiment, la terrasse attenante à la salle à manger sur jardin à l'arrière, la coursive faisant office de plate-forme de livraison côté cuisine.

Le soubassement du Rdc surélevé de 80 cm, les emmarchements d'accès et les gradins seront traités en béton.

Les assises des gradins seront constituées en bois. Les terrasses et le préau seront en platelage bois. Idem pour les sous-faces des toitures qui seront en finition bois.

Planche matériaux :

Les teintes des matériaux seront choisies dans une palette de teintes naturelles et claires.



Soubassement béton



Bardage Mélèze finition ignifuge



Teinte Enduit Clair



Châssis RAL 1001



Toiture acier à joint debout finition prépatinée.

II.5 - TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le programme demande la mise en place des espaces suivants dans le cadre du réaménagement des espaces extérieurs :

- Un kiosque
- Une aire de sport / city-stade
- Un préau : aménagé sur toute la longueur de la façade principale, agrémenté d'assises en gradins pour s'installer.
- Le réaménagement du stationnement des véhicules :
 - o 5 places + 1 place PMR et 1 place camion 9 personnes
 - o Aménagement d'une aire de livraison et de retournement pour les besoins de la cuisine.
- La création d'un abri 2 roues, dédié aux motos / vélos du personnel encadrant
- La création d'un abri poubelles général en limite de propriété.

La zone des stationnements est séparée de la cour d'entrée et du jardin pour mettre ce secteur à l'écart des flux des jeunes.

Les espaces paysagers existants sont de qualité et bien entretenus. Ils seront préservés dans le cadre du projet.

Le jardin sera aménagé à l'arrière du bâtiment avec une aire de pique-nique et barbecue et côté façade principale avec des équipements sportifs, pour permettre la distinction entre des espaces d'agrément calmes et propice à l'isolement, versus les espaces dédiés aux loisirs de groupe.

Les arbres existants sur le terrain sont des sujets majeurs qu'il conviendra de protéger pendant les travaux. Il n'y a pas d'arbre abattu dans le cadre des travaux.

Des arbres seront plantés en complément : un alignement d'arbre côté Avenue Pasteur à l'Ouest participera à interioriser la parcelle ; des massifs arbustifs contre la façade Ouest pour intimiser les deux logements à RDC, deux arbres dans le talus planté côté aire de stationnements pour masquer les vues et ombrager le parking, etc.

Le city-stade sera déplacé. Le revêtement de sol sera repris à neuf et les équipements réutilisés.

La hauteur de la clôture réajustée à 2.50 m au droit du terrain de sport fera office de pare-ballons vis à vis de la rue.

Concernant les espaces extérieurs, l'action importante consiste à créer une large cour d'entrée, qui s'offre comme un seuil d'accès au bâtiment. Une rampe de circulation douce est aménagée pour l'accès PMR. Adossée à la rampe, une assise bois avec des gradins se retourne sous le préau. **La cour d'entrée devient un espace d'appropriation supplémentaire pour les jeunes, orienté Sud-Ouest, autour d'espaces ludiques (tables de ping-pong, city stade.)**



Cour d'honneur – Espace convivial formant seuil et accueil des jeunes.

Les surfaces en enrobés sont curés au maximum pour la mise en place d'un cheminement en revêtement semi-infiltrant de type stabilisé pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble du terrain. Les places de stationnement sont traitées en revêtement drainant de type pavé joint gazon.

Dans le cadre du projet, la parcelle présente 51% de pleine terre (soit 70 % des espaces libres traités en pleine terre).

SURFACE PARCELLE 2846m ²			
TYPES REVÊTEMENTS	PROJET	EXISTANT	TYPES REVÊTEMENTS
EMPRISE AU SOL	786 m ²	632m ²	EMPRISE AU SOL
ESPACE LIBRE	2060 m ² dont :	2224m ² dont :	ESPACE LIBRE
PLEINE TERRE	1440 m ² => 51%	1446m ² => 51%	PLEINE TERRE
STABILISÉ	108m ²	189m ²	GRAVIER
ENROBÉ	197m ²	579m ²	ENROBÉ
SOL SOUPLE TERRAIN DE SPORT	181m ²	-	-
PAVÉ JOINT GAZON	134m ²	-	-

Le jardin d'agrément à l'arrière est agrandi par la démolition du bâtiment annexe des logements de fonction. L'extension est mise à distance du grand cèdre à l'arrière du terrain.

Les espaces paysagers existants de qualité seront préservés.

La particularité de notre projet tend à la volonté d'offrir en rez-de-chaussée un espace traversant entre cour et jardin, pour offrir l'image d'une grande maison au milieu d'un jardin.



II.6 - TRAITEMENT DES ACCES AU TERRAIN, CONSTRUCTION ET STATIONNEMENT

Il sera créé deux accès à la parcelle sur l'Avenue Camille Roy.

Un accès principal dédié aux piétons ouvrant sur la cour d'honneur et un accès véhicules, doublé d'un accès du personnel donnant sur l'aire de stationnement qui est remanié dans le cadre du projet.

Il est créé 7 places de stationnement selon la demande programme ainsi qu'une aire de retournement de véhicules à l'intérieur de la parcelle pour les livraisons, et un abris 2 roues couverts pour le personnel de l'établissement.

L'accès principal donnant sur la cour d'Honneur fait office d'accès privilégié pour les services de secours.

Les implantations actuelles sont légèrement revues et les portails sont remplacés comme la clôture.

L'annexe créée sur le long de la rue, abrite le local ordures ménagères, avec une porte directement sur la rue pour la collecte.

CLÔTURE SUR RUE CAMILLE ROY



Depuis l'accès principal, on entre sur la cour d'entrée de l'établissement repensée dans l'objectif d'offrir un espace d'usage supplémentaire pour les jeunes. Un cheminement doux par une rampe accessible aux personnes à mobilité réduite est déployé depuis l'entrée du site jusqu'au préau couvert. Ce cheminement qualifie l'espace de la Cour. Il est le support d'un banc qui se retourne en gradins sous le préau d'entrée, alternant avec des emmarchements.

L'espace est qualifié comme une aire de jeux et de repos bénéficiant d'une orientation Sud.

Les bureaux des éducateurs sont implantés en façade principale, face à cet accès pour en faciliter la surveillance et leur fonction d'accueil.

La zone logistique des stationnements est clairement délimitée des espaces dédiés aux jeunes par une clôture intérieure.