

41/43 Avenue Raspail - **GENTILLY**
MDH Promotion + BenjaminFleury Architecte Urbaniste

23 Logements collectifs
Parcelles : K n° 33 et 31

Mars 2017

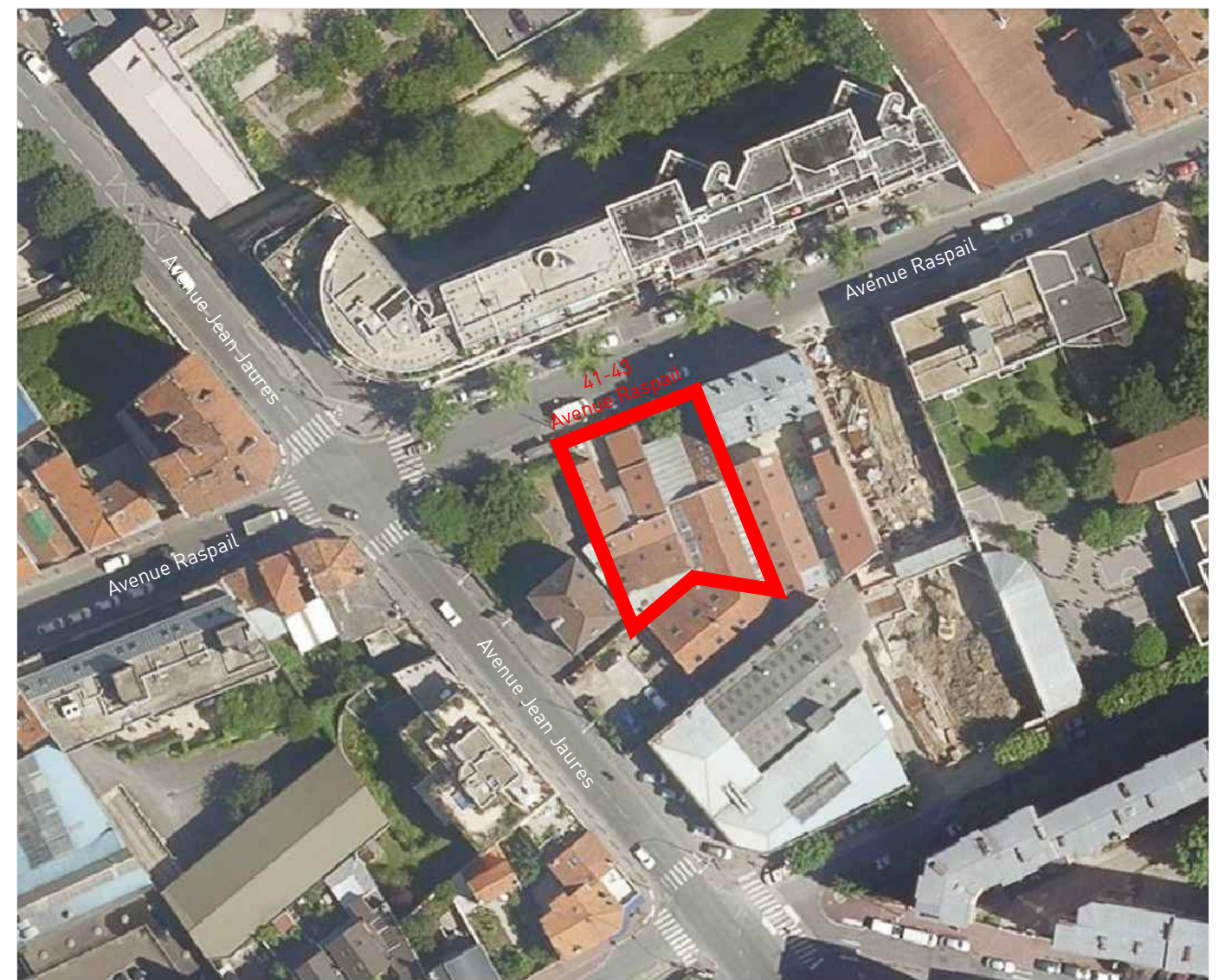
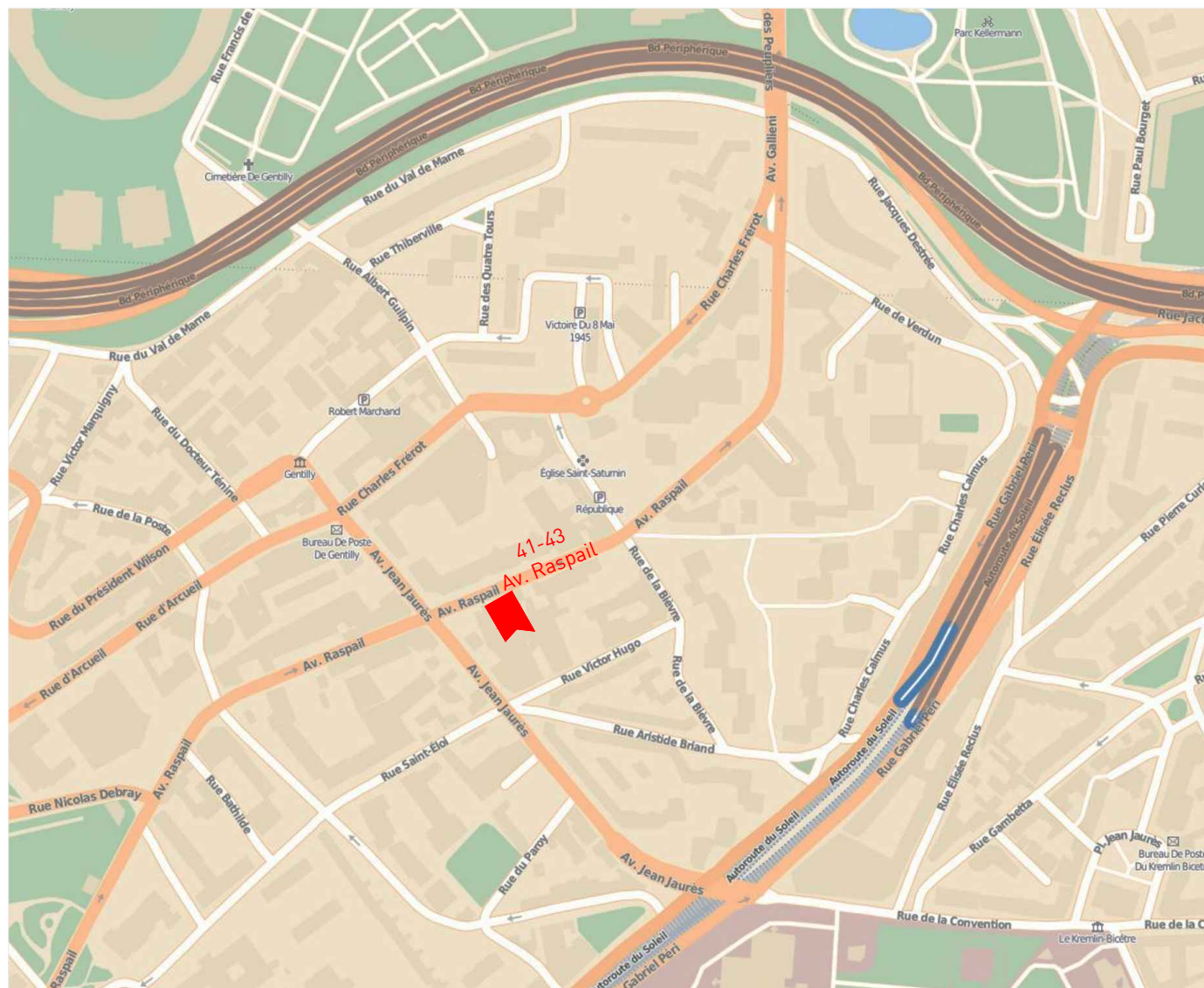


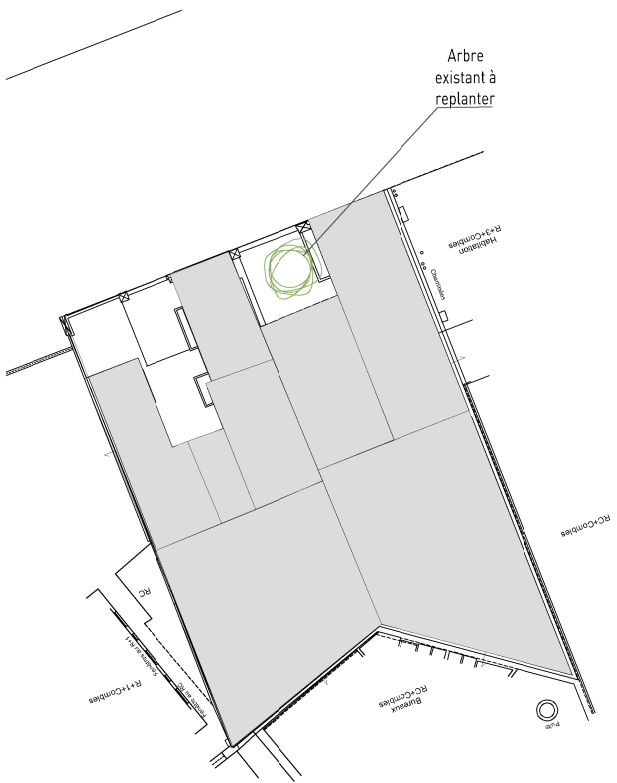
SOMMAIRE

PC01	Plan de situation du terrain	1/5000 - 1/1000
PC02-1	Plan de masse des constructions	1/200
PC02-2	Plan de masse des constructions	1/100
PC03-1	Plan de coupe AA'	1/200
PC04-1	Notice Parcelle	
PC04-2	Notice Programme	
PC04-3	Notice Matériaux de façades	
PC04-4	Notice P.L.U.	
PC05-1	Plan de la façade Nord	1/200
PC05-2	Plan de la façade Ouest	1/200
PC05-3	Plan de la façade Sud	1/200
PC05-4	Plan du pignon Est	1/200
PC05-5	Plan de toiture	1/200
PC06	Perspective du Projet depuis l'avenue Raspail	
PC07	Photographies de l'environnement proche	
PC08	Photographies de l'environnement lointain	

ANNEXES

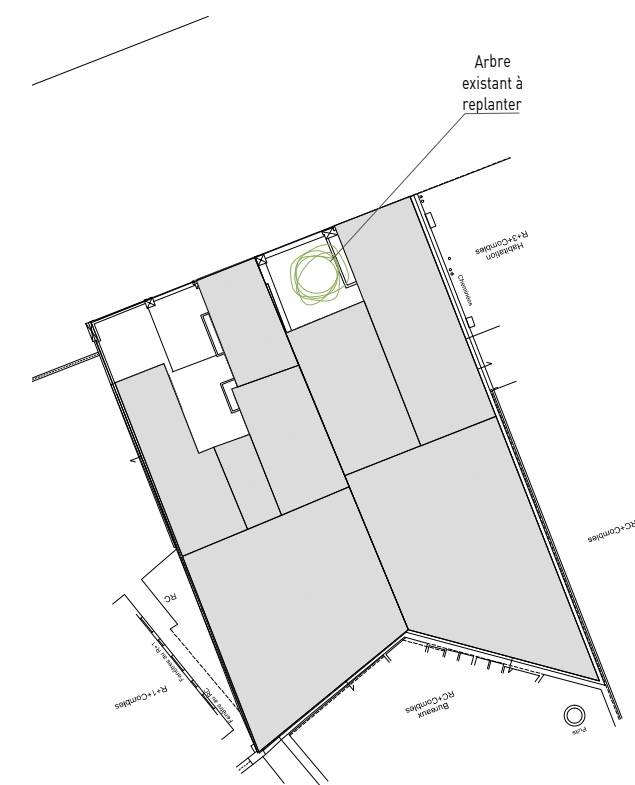
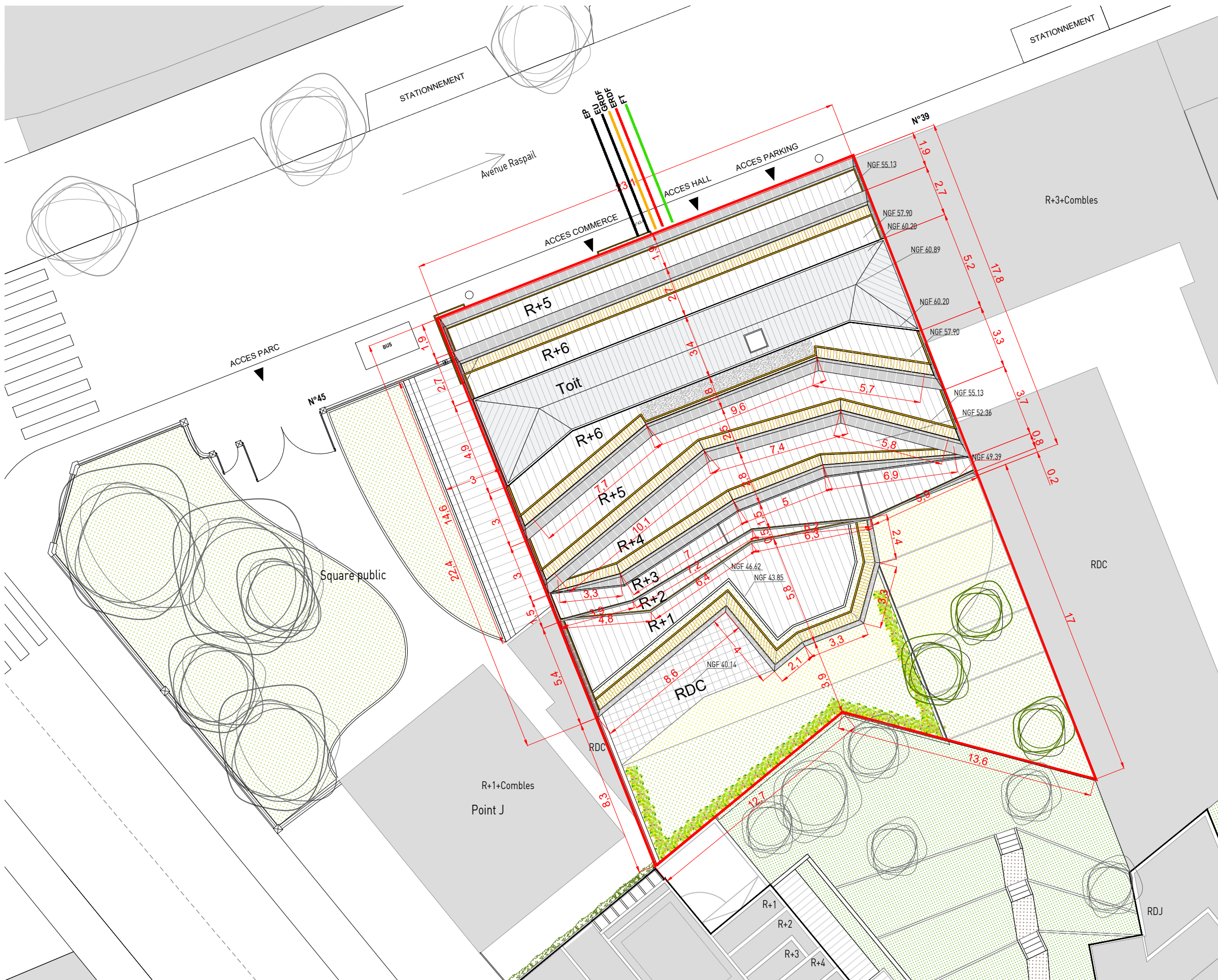
PC27-A1	Plan de masse des constructions à démolir	1/200
PC27-A2	Photographies des bâtiments à démolir	

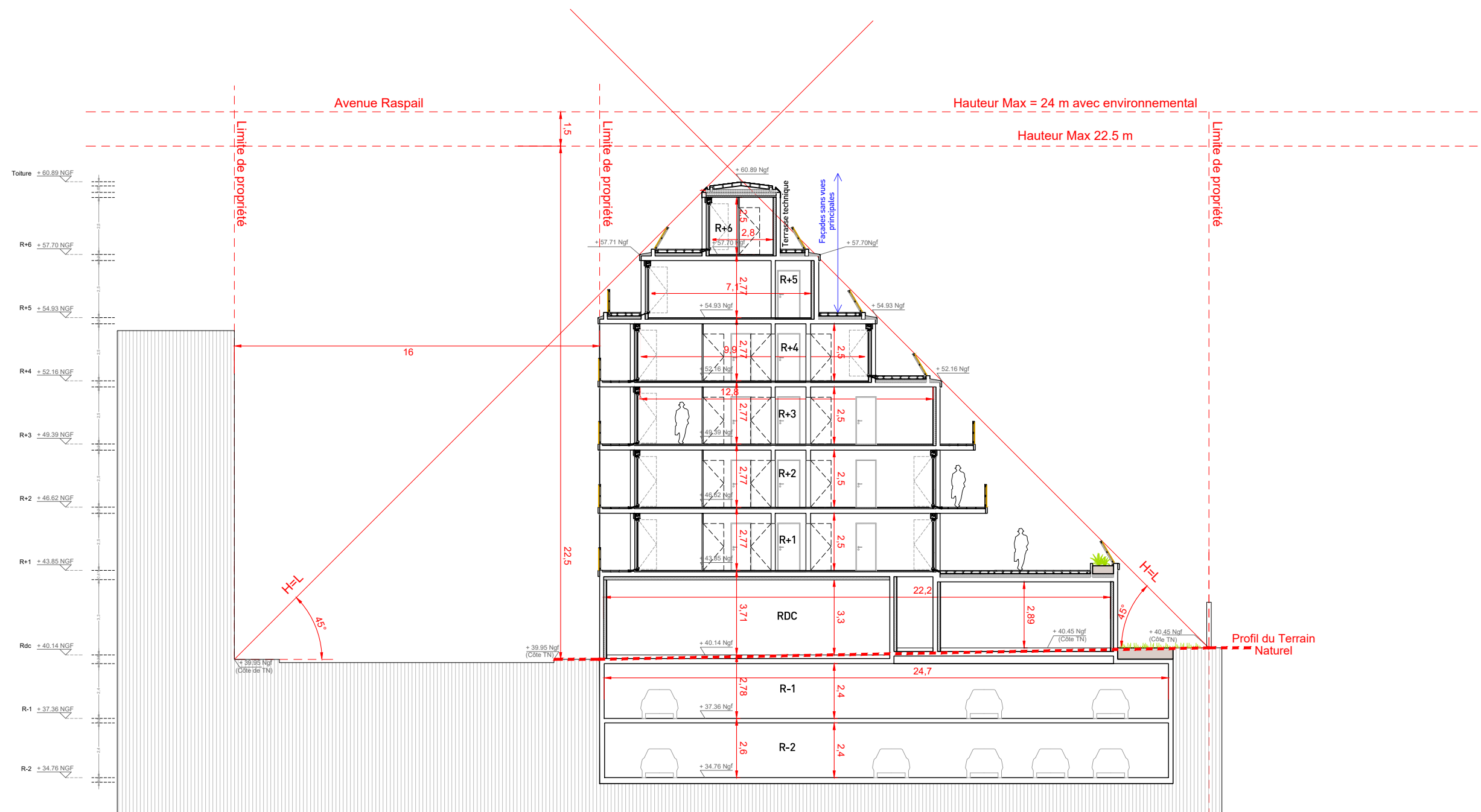
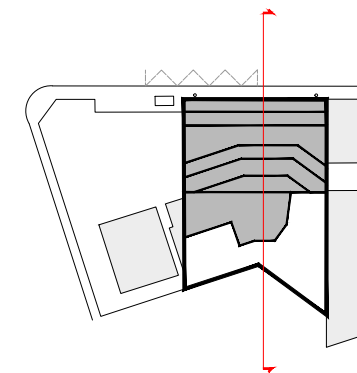


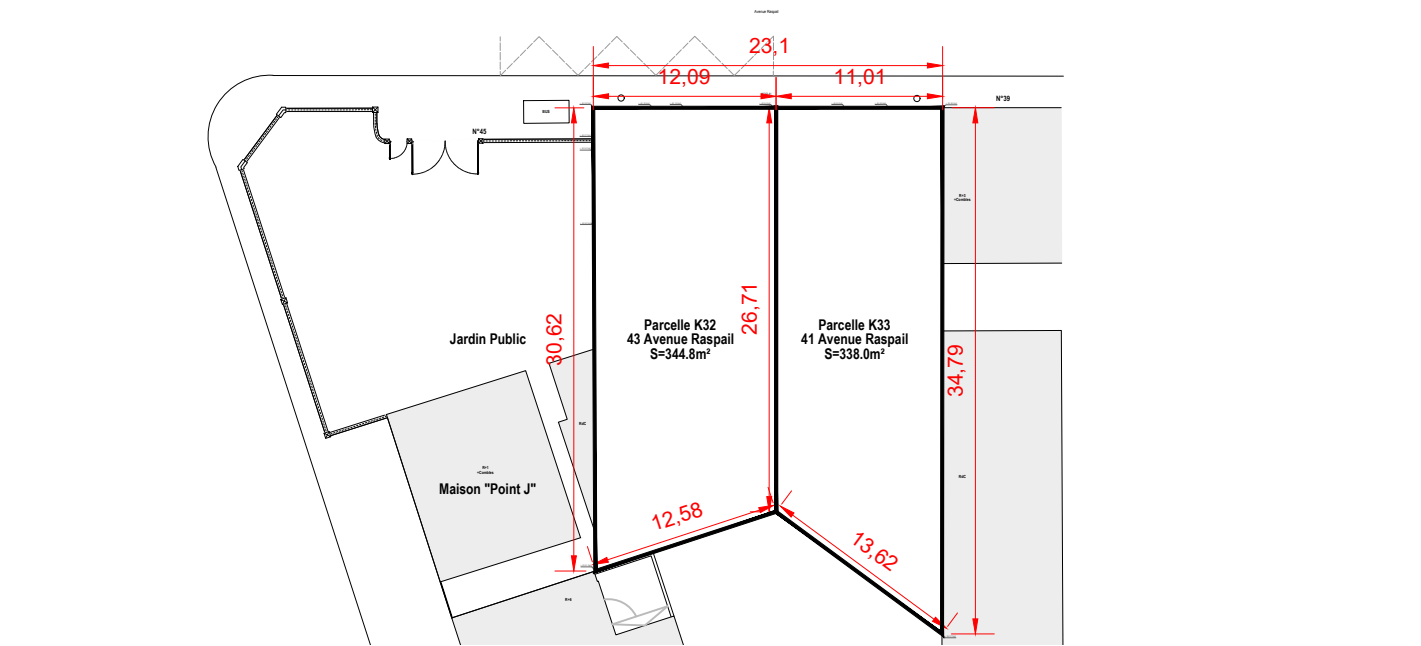


Plan existant 1| 500









L'emprise du projet vu de l'avenue Raspail



1 L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS :

a) Caractéristiques du quartier :

Le projet est situé au 41-43 rue Raspail au sein du quartier « Victor Hugo », en limite du quartier « centre-ville ».

Le quartier Victor Hugo est composé d'un tissu mixte constitué de :

- Logements de type faubourien comportant également de beaux logements sociaux des années 1950,
- Hangars d'activités de type métallurgie, bâtiment et imprimerie.

L'avenue Raspail est à sens unique avec deux voies de circulation et un double stationnement latéral, sa largeur est de 16 mètres.

b) Caractéristiques de l'ilot :

L'ilot comprenant l'ensemble des parcelles voisines au projet est de type trapézoïdale, il mesure 147 x 66 mètres et représente une surface d'environ 9 768 m²

Il est composé :

- à l'angle nord-ouest, d'un équipement communal (Point J : structure de proximité destinée aux 12 -17 ans) disposé au sein d'un square classé en espace public mais actuellement réservé à l'équipement,
- à l'angle sud-ouest, d'un projet en instruction de permis de construire d'une soixantaine de logements, en lieu et place d'un bâtiment d'activité
- en cœur d'ilot et à l'est, de plusieurs résidences en accession ou sociales, récemment construites.
-

c) Caractéristiques des deux parcelles :

- Références cadastrales K n°33 et 31
- Superficies 682,8 m²
- Forme pentagone concave
- Linéaire sur rue 23,10 m
- Profondeur de 25,7 à 34,8 m

d) Caractéristiques des bâtiments limitrophes:

- Au numéro 45, un équipement public installé dans une maison en pierre meulière de deux niveaux + combles implantée au sein d'un jardin à caractère public,
- Au numéro 39, un immeuble d'habitation faubourien de quatre niveaux, composé d'un socle de pierre de teinte sable et d'un corps en brique de teinte sable et d'ornements en teinte ocre,
- En face, une opération des années 1980 de six niveaux + deux niveaux supplémentaires d'attiques soit huit niveaux au global en enduit gris avec commerces en pied de façade,
- En fond de parcelle, un immeuble d'activité faisant l'objet d'un permis de démolir et d'une demande de permis de construire en cours d'instruction.

e) Caractéristique des bâtiments existants :

Les deux terrains sont actuellement occupés par des bâtiments d'activités et de bureaux. Ils sont vétustes, de gabarits trop faibles vis-à-vis des façades situées sur l'avenue Raspail et ne possèdent aucune qualité architecturale particulière.

2 L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

a. Aménagement du terrain:

- Les bâtiments existants seront entièrement démolis,
- L'implantation du bâti:
 - est à l'alignement sur rue ainsi que le long du jardin public latéral,
 - en retrait sur le fond de parcelle arrière avec l'instauration d'un jardin faisant l'entre deux,
- La topographie du terrain est maintenue.

b. Implantation, organisation, composition et volume du projet:

Implantation:

- Le bâtiment de logements est implanté en bordure de l'espace public,
- En fond de parcelle est positionné un jardin planté, une continuité visuelle est créée depuis la rue à travers le porche donnant sur cet espace planté,
- Cet espace planté à également pour but de former un continuum végétal avec le projet en cours d'instruction de la parcelle K n° 147 située dans le prolongement du fond de parcelle.

Organisation:

- Sous-sol (R-1 et R-2):

- Un parc de stationnements sur deux niveaux comprenant:
 - 32 places simples + 2 places commandées,
 - Un local deux roues non motorisés de 16.5 m²,
 - Un local encombrant de 11.6 m²,
 - Divers locaux techniques: chaufferie, VMC inversée, ventilation mécanique du Parking.
- Une surface de pleine terre de 112 m² dans le respect du PLU.

- Rez-de-chaussée :

- Une surface commerciale de 144.4 m² ouvrant à la fois sur l'avenue et sur le jardin public,
- Un porche permettant de distribuer le hall et les locaux communs,
- La rampe de parking ouverte à l'air libre au sein du porche,
- Le hall de la résidence,
- Un local OM de 14.44 m²,
- Un local fibre de 6.87 m²,
- Un local deux roues enfants de 6.69 m²,
- Un local deux roues de 10.2 m²,
- Un logement T5,
- Un jardin planté.

- R1+2+3 > 2 T2, 3 T3,

- R+4 > 2 T2, 1 T3 et 1T4,

- R+5+6 > 1 T4 duplex, 1 T3 duplex, 1 T1.

Soit au global: 23 logements dont 1 T1 / 8 T2 / 11 T3 / 2 T4 / 1 T5 soit 60.86 % de grands logements.

Agencement bioclimatique des appartements:

- Tous les appartements à partir du T3 possèdent deux orientations, générées soit par une disposition en angle soit en traversant,
- Tous les appartements possèdent un vaste espace extérieur: loggias, balcons ou terrasses

Les baies vitrées de séjours et de chambres sont munies d'occultations extérieures (volets roulants)

Volumes du projet:

- Le projet de R+6 +Toiture, possède une hauteur de 20.94 m
- Le gabarit sur rue épouse le prospect H=L avec une largeur de voie de 16 mètre, de fait les niveaux R+5 et R+6 sont en retrait de l'espace public,
- Le gabarit sur jardin épouse également le prospect H=L engendrant un étalement du projet à partir du R+4 en terrasse, offrant de généreux espaces extérieurs,
- La façade sur le jardin public est construite en limite.

Mode constructif:

- L'ensemble du projet est constitué de voiles et planchers béton,
- Les voiles de façades sont en prémurs,
- La toiture est en pente constituée d'un revêtement métallique.

Composition des façades:

La spécificité de l'écriture des façades réside dans la mise en place d'une dualité de matière :

- Le béton, couleur et corps froid,
- Le bois, couleur et corps chaud.

A la forte complexité du volume dessiné en double gradin (engendré par les prospects du PLU) est proposée une sobre et rigoureuse composition de façades constituées :

- De prémurs en béton lasuré de teinte claire,
- De bandeaux horizontaux en béton lasuré,
- De fenêtres verticales tramées régulièrement, en PVC de teinte gris claire équivalente à celle des prémurs,
- De garde-corps constitués de tasseaux de bois naturel posés verticalement sur une structure métallique,
- D'une toiture et de couvertines en acier thermolaqué RAL 7047 ou équivalent,

c. Traitement des constructions en limite de terrain:

- La limite nord sur l'avenue Raspail est constituée par :
 - la devanture de la surface commerciale,
 - la grille des portails piétons et parking.
- La limite ouest sur le jardin de la parcelle K n° 32 est constituée par :
 - la devanture de la surface commerciale positionnée au sein de la parcelle du projet,
 - le mur du bâtiment cabanon existant positionné en limite intérieure de la parcelle K n° 32 ainsi que son mur séparatif situé dans son prolongement.
- La limite sud est constituée par :
 - le mur séparatif positionné au sien de la parcelle K n° 147,
 - une grille à barreaudage vertical permettant la percée visuelle sur le continuum végétal de la parcelle K n° 147.



1. Façade Nord - Avenue Raspail 1/200

d. Matériaux et couleurs:

Localisation	Matériaux	Teintes
Portail et grille sur rue et en fond de jardin	Grille en acier thermolaqué à barreaudage vertical	bronze
Devanture du commerce et rideaux métalliques intérieurs perforés	Aluminium thermolaqué	bronze
Façades sur rue, sur jardin latéral et arrière	prémur lasuré	gris clair
Menuiseries et volets roulants	PVC	gris clair
Garde Corps	Ossature métallique thermolaquée et barreaudage vertical composé de tasseaux de bois de 4 x 4 cm	bois naturel
Toiture en pente + descentes d'EP + chéneaux	toiture métallique à joint debout	gris clair métallisé

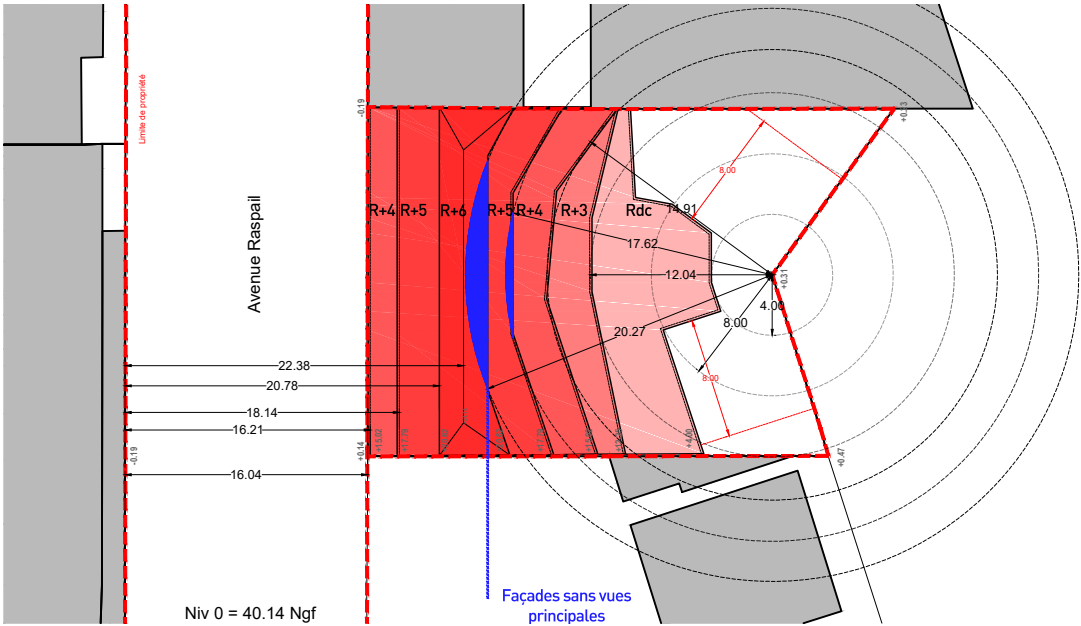
e. Traitement des espaces libres :

L'espace libre arrière est dissocié en deux parties:

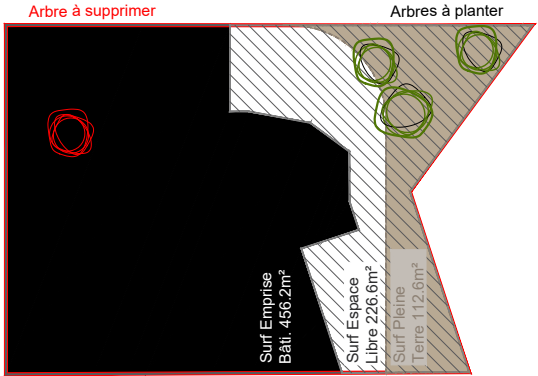
- Un jardin à caractère commun ; il est traité en espace vert devant assurer un continuum végétal avec celui du projet d'Emerige en cours d'instruction,
 - Une grille sera implantée entre les deux parcelles permettant la percée visuelle sur le continuum végétal ,
 - Les plantations seront de mêmes essences : parterre planté de graminées et arbres de hautes tiges,
 - La topographie en limite parcellaire sera équivalente,
 - Les terrasses végétalisées du projet Emerige seront prolongées au sein du jardin.
-
- Un jardin privé affecté au logement du RDC, agrémenté d'une pelouse et de haies de charmille en limite.

f. L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux stationnements:

- un accès piétons et un accès véhicules situé à l'est de la façade sur rue,
- un accès surface commerciale au centre de la façade sur rue,
- plusieurs accès à la surface commerciale depuis la devanture donnant sur la terrasse positionnée au sein du jardin public.

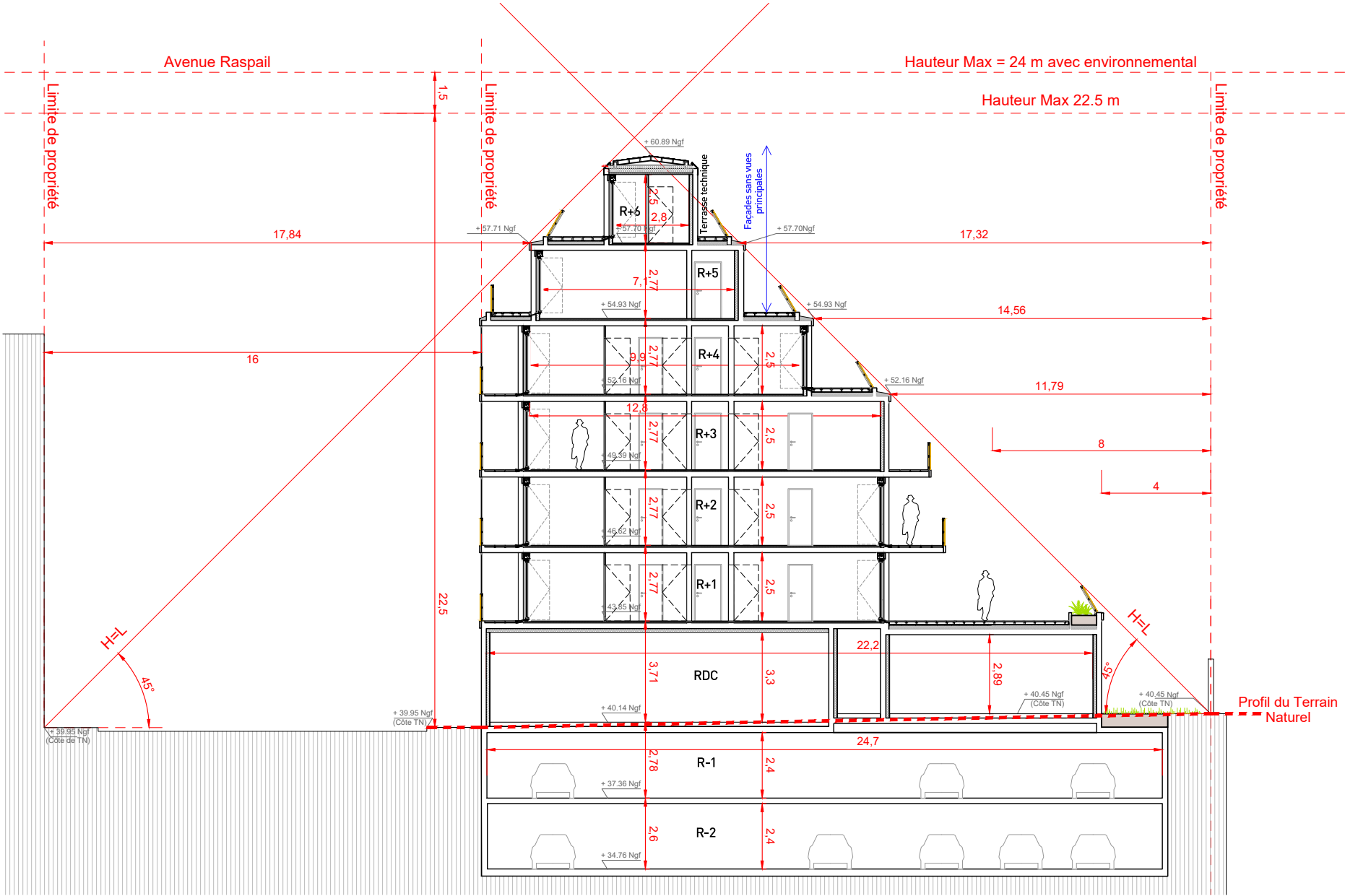


Respect PLU - Prospect - échelle 1/500



Surf Parcelle 682.8m²

Respect PLU - Emprise bâti / Espace libre / Pleine terre



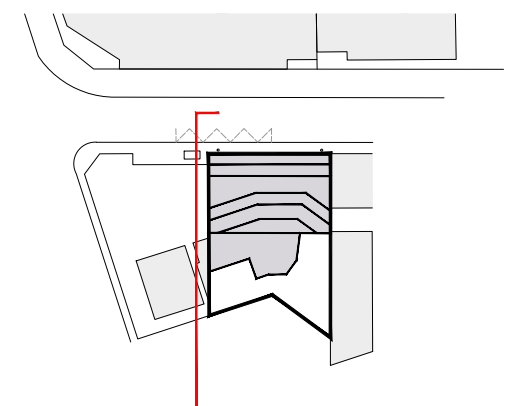
Coupe 1/200

Projet :		
Parcelle du projet	682,8	m²
Emprise au sol	471,7	m²
Espace libre du projet	211,1	m²
Peine terre projet	112,6	m²
Plantations :		
- Arbres existant à remplacer :	1	
- Arbre à planter	2	
- Total	3	
Hauteur maximum projet	20,5	m
Nbre Habitants	63	habs
Local Vélos	33,44	m²
Stationnements	32 +2	places
Local OM	14,44	m²
Local encombrants	11,6	m²
Local Chaudière	18,27	m²
Local VMC	7,58	m²
Local Fibre	6,87	m²

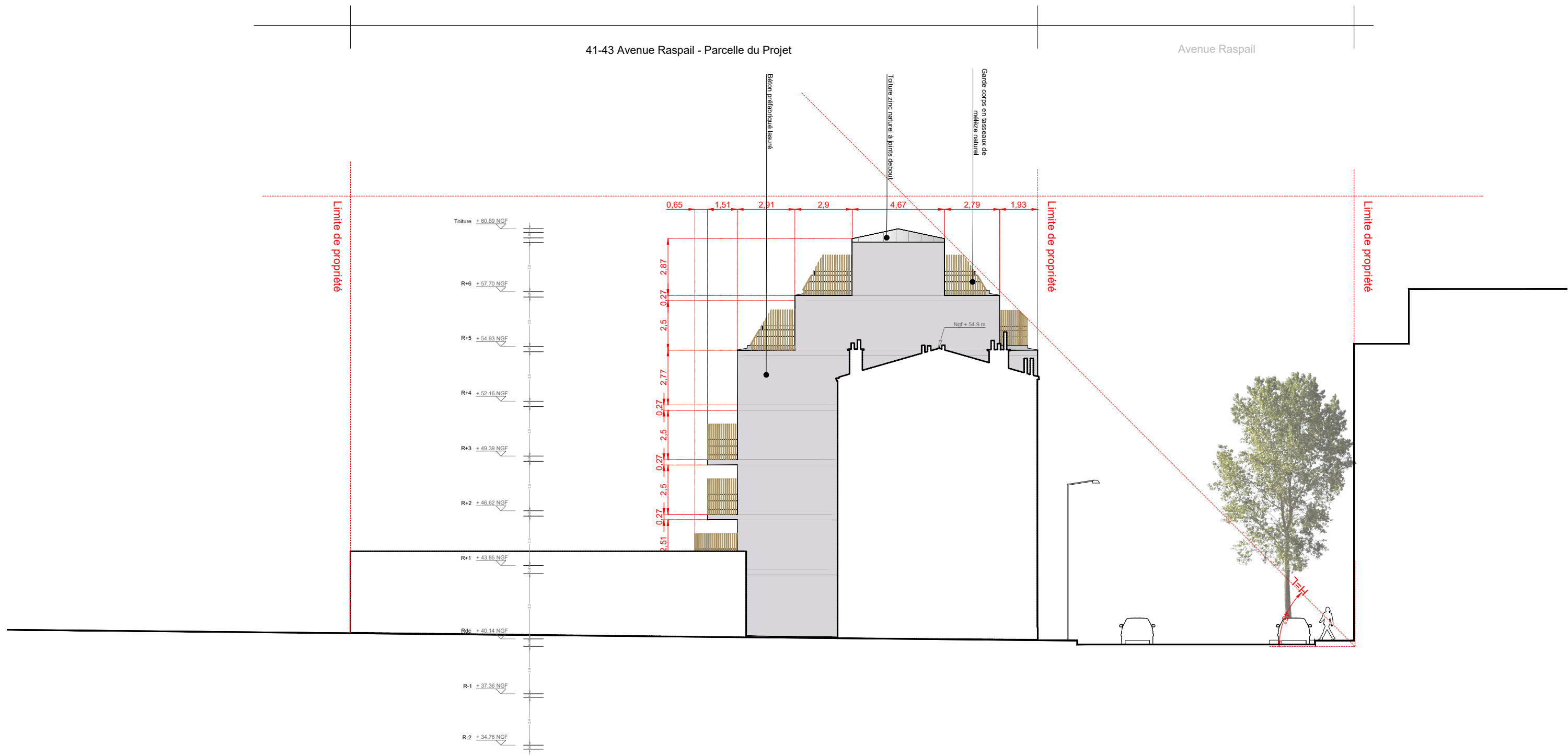
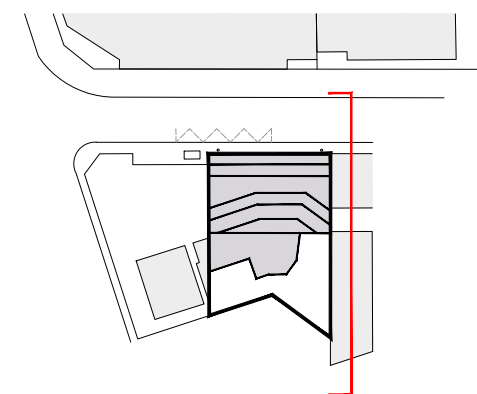
Respect PLU - Surfaces

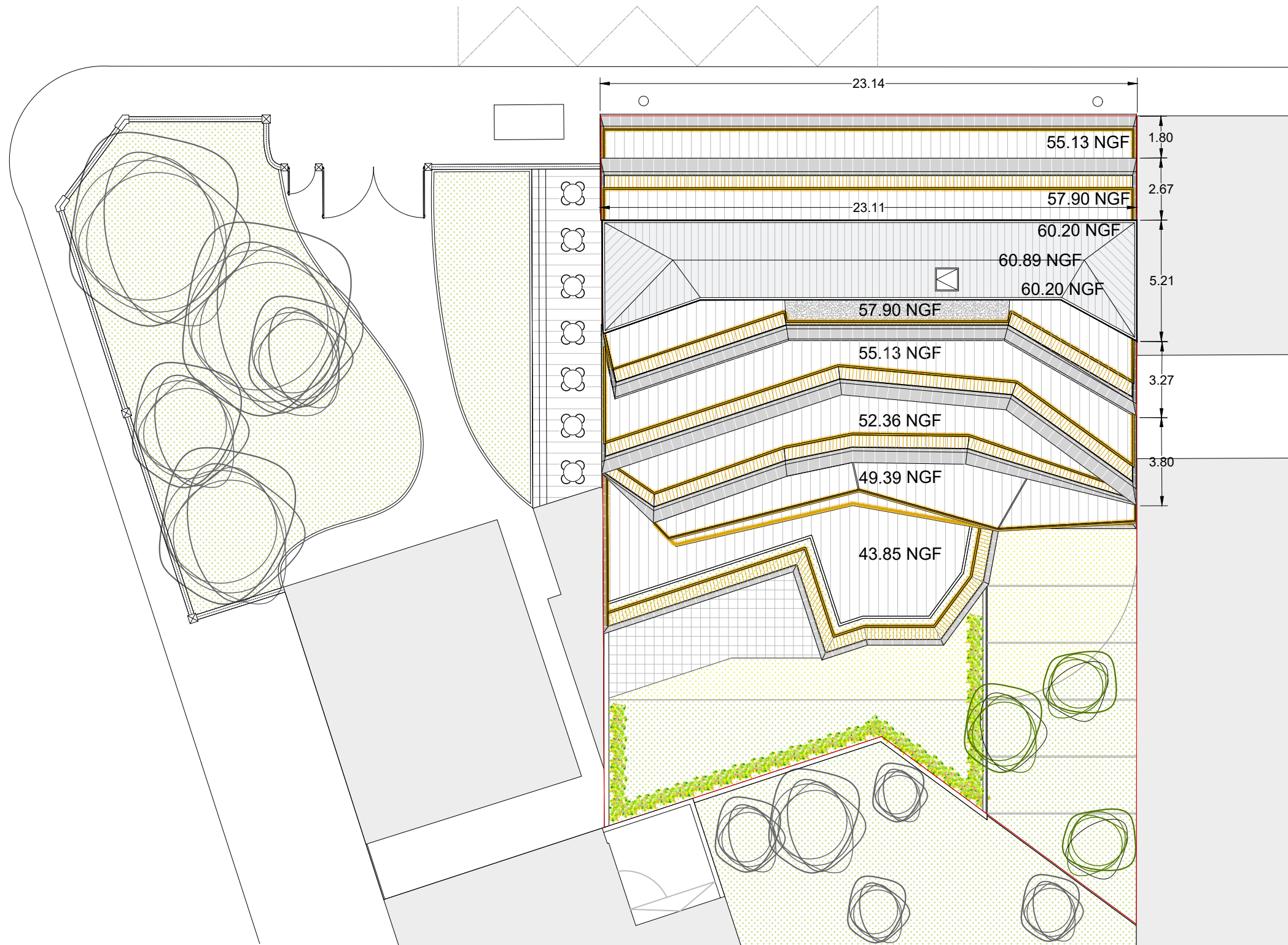
Réglementation :		
PLU : 70% de la parcelle maxi	477,96	m²
PLU : 50% de l'espace libre	105,55	m²
PLU		
PLU 1 arbre haute tige pour 100 m² de surface plantée		
PLU : Hauteur maximum	22,5	m
LV Réglementation française	33,75	m²
PLU : S Mini LV (2% SHON)	29	m²
PLU : 1/Lgt T1-2-3-4 et 2/Lgt T5+ (5,5+(0,14x nbre Hab))=	24	places
	14,32	m²

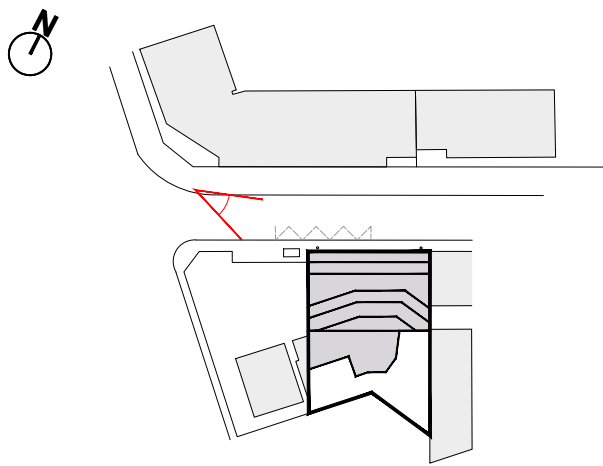


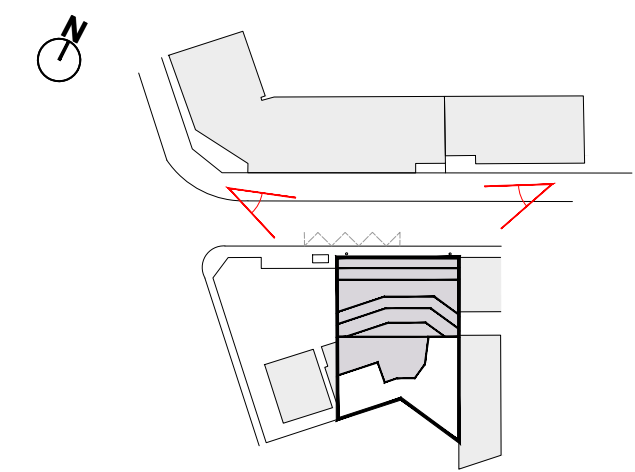


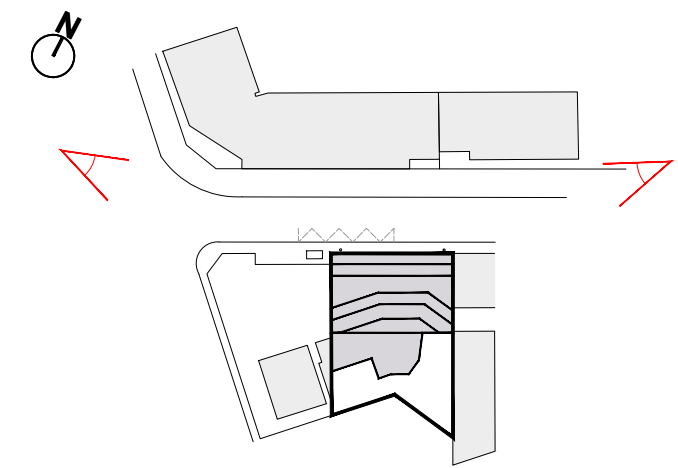


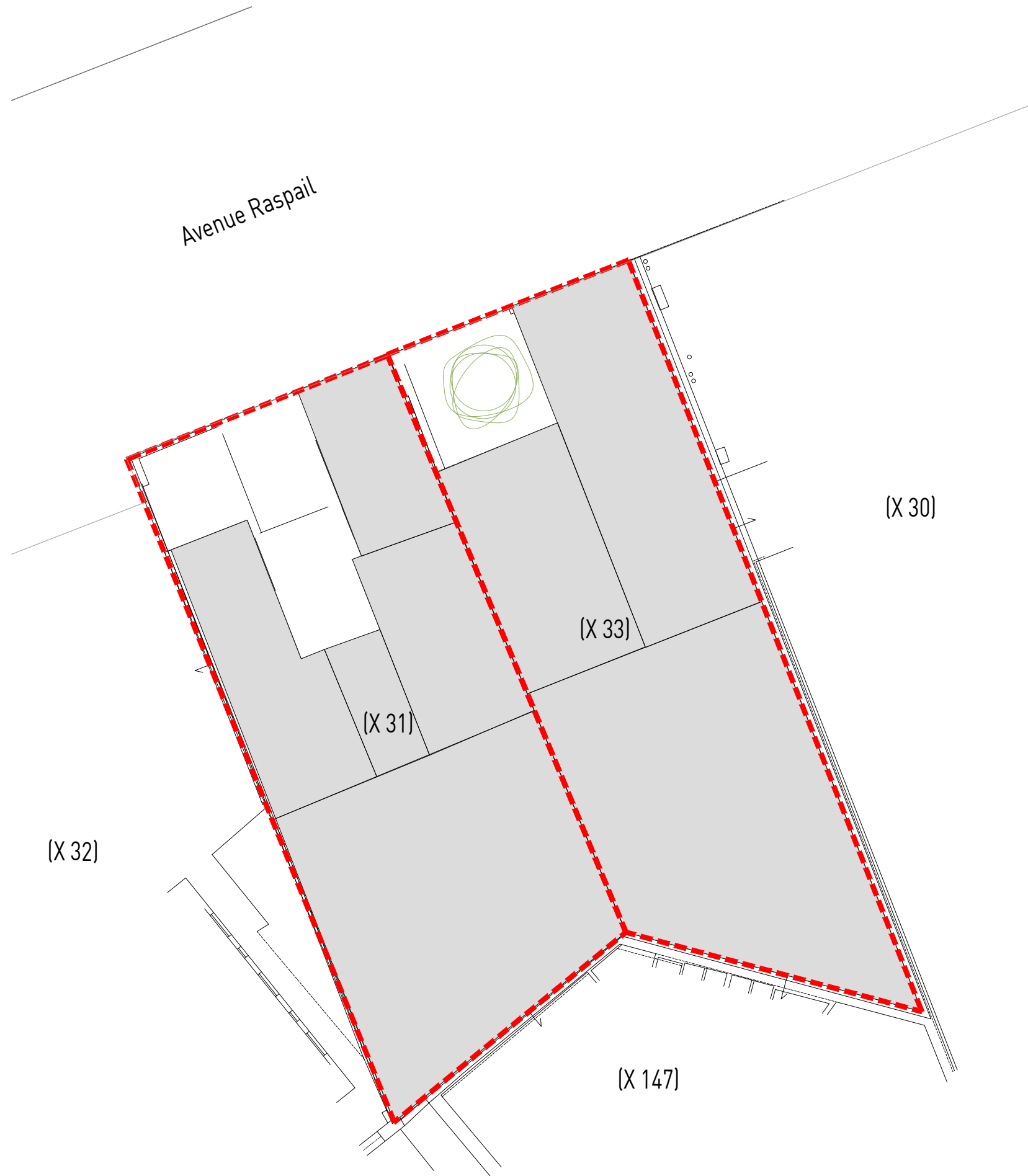














1



2