

13 Rue Riant - SAINT-DENIS
CAPS + SOREQA + BENJAMIN FLEURY Architecte-Urbaniste
+ SYNAPSE Environnement + I+A Structure + ATEEC Economiste

Parcelle BI 15
16 Logements collectifs

JUILLET 2017



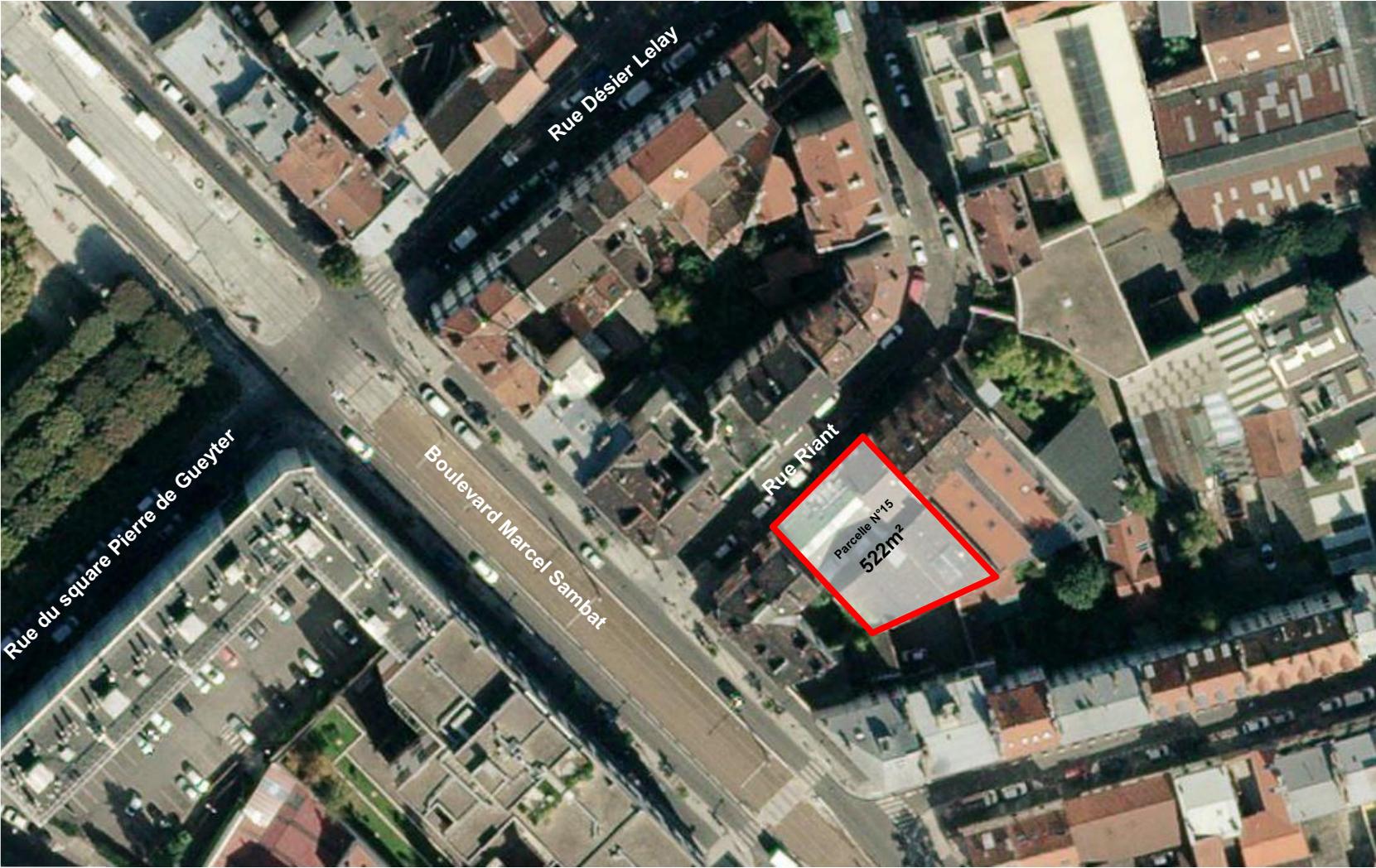
PC - PIÈCES GRAPHIQUES

SOMMAIRE

PC01	Plan de situation du terrain	1/5000 - 1/1000
PC02-1	Plan de masse des constructions	1/500
PC02-2	Plan de masse des constructions	1/200
PC03	Plan de coupe AA'	1/200
PC04-1	Notice	
PC04-2	Notice	
PC04-3	Notice	
PC04-4	Notice	
PC05-1	Plan de façade sur Rue	1/200
PC05-2	Plan de façade sur Jardin	1/200
PC05-3	Plan de façade pignon Est	1/200
PC05-4	Plan de façade pignon Ouest	1/200
PC05-5	Plan de toiture	1/200
PC06	Perspective du projet depuis la rue riant	
PC07	Photographies de l'environnement proche	
PC08	Photographies de l'environnement lointain	



1. Plan du Quartier 1/5000



2. Plan de Situation 1/1000

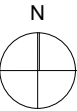


Dossier de demande de Permis de construire pour la construction de 16 Logements au 13 rue Riant à Saint-Denis

CAPS
5 Bis Rue Danielle Casanova
93207 Saint-Denis Cedex
01 55 84 43 78

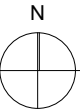
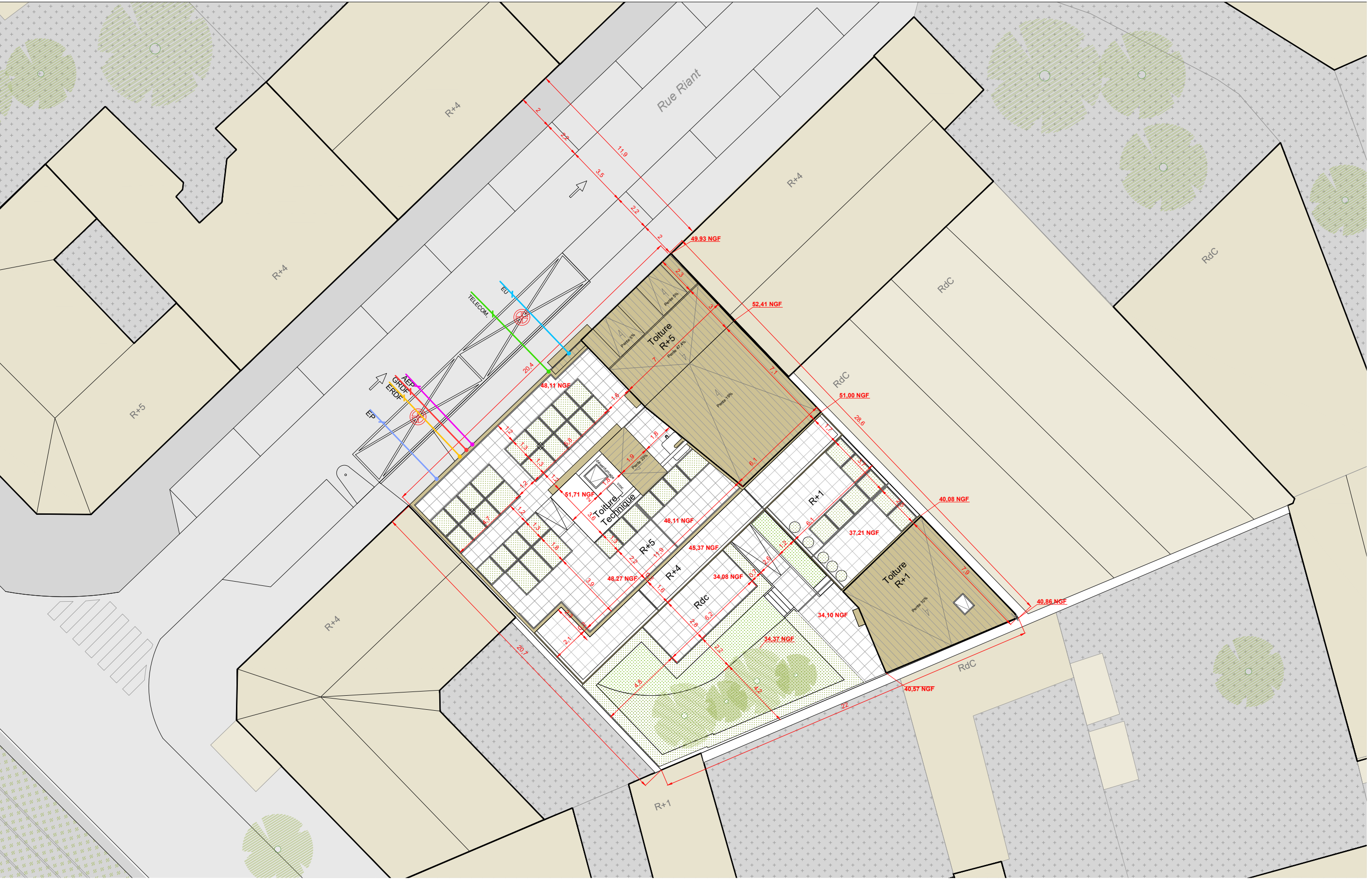


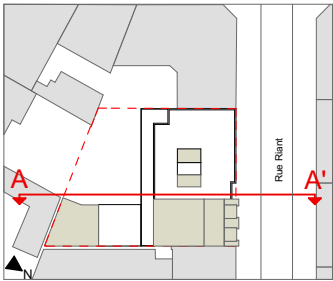
Atelier Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste
214 Rue Etienne Marcel
93170 Bagnolet
(t) 01 42 87 94 24

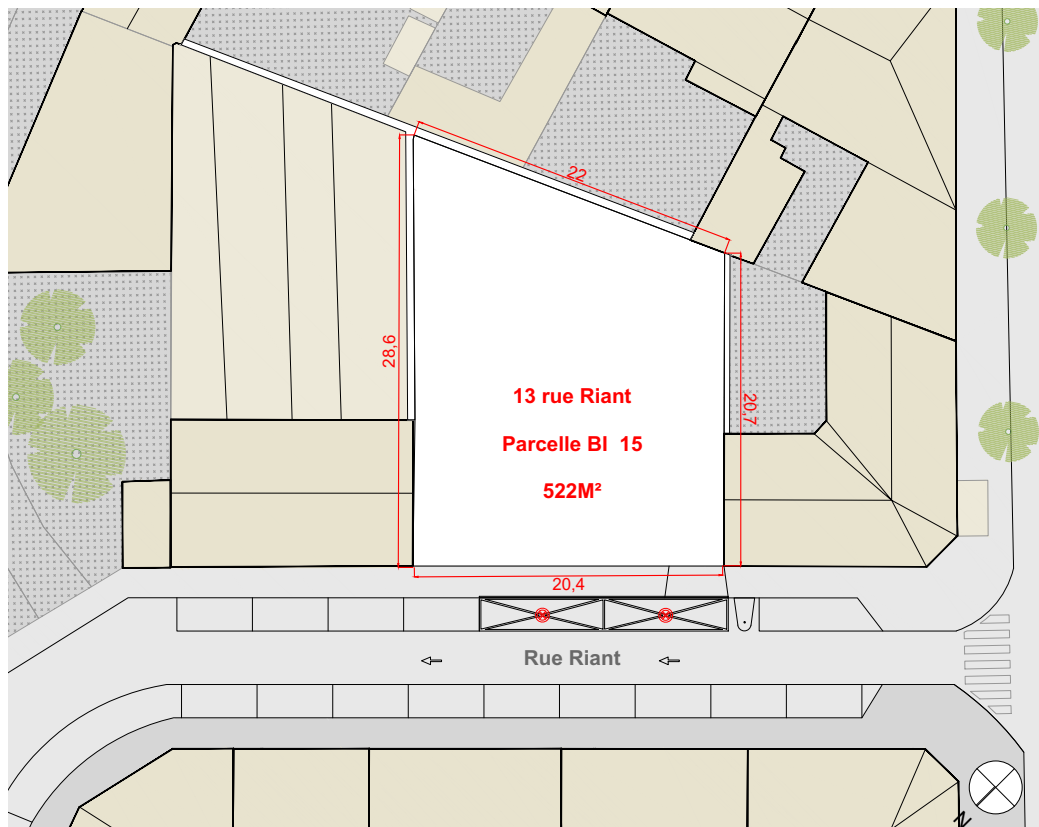


Echelle :
1/500

Titre:
PC02.1 - Plan Masse







Dimensions de la parcelle - échelle 1/500



Emplacement du projet au sein de la rue Riant

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

a) Caractéristiques du quartier et de la rue Riant

- La parcelle du projet, située au 13 rue Riant à Saint-Denis, est positionnée à proximité du centre-ville, dans un tissu traditionnel faubourien,
- La rue Riant est composée d'une voie de circulation à sens unique complétée, par une double rangée de stationnements latéraux. Cette rue qui forme un coude, est longue de 120 mètres et possède une largeur de 11,4 mètres dont la chaussée mesure 3.50 mètres,
- Les menuiseries du bâtiment ne nécessitent pas de correction acoustique malgré la présence de voies classées à proximité :
 - boulevard Marcel Sambat classé en voie de catégorie 3. Il est situé à 40 mètres latéralement à la façade sur rue du projet,
 - rue Gabriel Péri classée en voie de catégorie 2. Elle est située à 105 mètres, frontalement à la façade sur jardin du projet. Les bâtiments situés le long de cette voie forment un filtre acoustique.
- La station de tramway (T8) la plus proche est "Pierre de Geyter". Elle est située à 140 mètres de la parcelle,
- La station de métro la plus proche est « Porte de Paris », située à 230 mètres de la parcelle.

b) Caractéristiques de l'ilot :

- L'ilot d'environ 14 000 m², est quasiment entièrement voué à l'habitation (mis à part le commissariat). Il est composé de manière homogène :
 - d'immeubles d'habitations majoritairement de quatre niveaux, positionnés en bordure d'espace public
 - d'anciens hangars et entrepôts positionnés sur cour, témoin du passé artisanal du quartier.
- Seuls les bâtiments donnant sur le boulevard Marcel Sambat et sur la place de la résistance et de la déportation ont un rez-de-chaussée à fonction commerciale.
- Le boulevard Marcel Sambat a été récemment réaménagé en boulevard urbain comprenant le positionnement du tramway T8 en ilot central.

c) Caractéristiques de la parcelle :

- Référence cadastrale : BI-15
- Superficie : 520 m²
- Forme : trapézoïdale
- Linéaire sur rue : 20,4 m
- Profondeur : de 20,7 à 28,6 m
- Particularité : Accolée à un bâtiment classé remarquable

d) Caractéristique des deux bâtiments limitrophes :

- L'immeuble datant des années 1940 situé au nord de la parcelle (au 11 rue riant), est repéré d'intérêt patrimonial par le PLU de la ville. Il composé :
 - d'un bâtiment d'habitation de quatre étages positionné sur rue dont la façade est ornementée par des jeux de teintes orangées créés par la brique. Elle possède des menuiseries et des persiennes métalliques de teinte blanche ainsi qu'une toiture en tuiles.
 - d'un hangar sur cour avec une toiture composée de deux sheds.
- L'accès de l'immeuble d'angle présent au sud de la parcelle, est situé au 20 boulevard Marcel Sambat. Ce bâtiment d'habitation s'élève à R+4+Combles. Sa façade est également composée de briques de teinte orangée et de menuiseries et persiennes métalliques blanches. Des balcons ponctuels viennent animer la façade. Un restaurant est présent au rez-de-chaussée.

Titre:

PC04.1 - Notice



a) L'aménagement du terrain :

- Le projet est composé :
 - d'un bâtiment d'habitation collectif à R+4 et R+5 partiel, aligné sur la rue Riant,
 - d'une maison de ville accolée au bâtiment sur rue s'élevant sur deux niveaux,
 - d'un jardin collectif,
- La topographie existante de la parcelle est conservée.

b) Composition, Implantation, Organisation et volume du projet :

Composition et Implantation :

- La façade donnant sur la rue Riant a été conçue de manière à faire écho au langage architectural des immeubles existants de la rue. Pour cela, elle est revêtue de briques de terre cuite qui rappellent l'esprit « faubourien » du lieu. Ce matériau répond également à la nécessité d'une forte pérennité. Le projet propose une modénature contemporaine composée de deux teintes. Celle du bas, plus foncée, fait figure de socle, puis s'évase en partie haute, laissant place à une plaquette plus claire.

- Dans le but d'ajuster le gabarit du projet sur celui du bâtiment remarquable, la façade est surmontée d'un niveau partiel au droit de ce dernier permettant ainsi une continuité des deux toitures. Deux lanterneaux renforcent l'effet d'élancement formé par ce rehaussement de façade. Une faille assure la transition entre les deux hauteurs de façades.

- Les ouvertures, par leur proportion, leur double ouvrants et leurs persiennes métalliques, font écho aux fenêtres des immeubles de la rue. La façade possède ainsi un vocable contemporain tout en reprenant une matérialité et des thèmes faubouriens,

- le rez de chaussée est fortement rehaussé de manière à former un socle fort conforme à ceux des bâtiments de la rue. Ainsi, les fenêtres du premier niveau sont alignées sur celles des immeubles mitoyens,

- Côté cour, la façade est généreusement creusée de loggias. La matérialité constructive du projet composé de béton est révélée par la pose d'une lasure brillante réfléchissant la lumière,

- La forme trapézoïdale de la parcelle dessine un angle très aigu. Afin de ne pas subir visuellement ce vide fuyant, le parti pris a été de consolider cet angle par un volume construit accolé au bâtiment sur rue, abritant une maison de ville,

- Ainsi sont disposés deux volumes d'habitations :
 - l'un sur rue de 5 et 6 niveaux à l'échelle des immeubles mitoyens,
 - l'autre de deux niveaux en intérieur d'îlot, à l'image des anciens ateliers et hangars des bâtiments historiques du quartier,

- Afin de minimiser la perte d'ensoleillement pour les habitants situés au 20 boulevard Marcel Sambat, le projet propose au dernier niveau un retrait de la façade arrière à l'alignement de leur façade sur cour,

- Le hall traversant se glisse sous le bâtiment comme une faille, donne à mesurer la profondeur de la parcelle en offrant une vue directe sur le jardin.

ORGANISATION :

Locaux communs en Sous-sol :

- Cuve de Rétention des Eaux pluviales,
- Local entretien,
- Local Encombrants,
- Parc de 11 places de stationnements,
- Escalier extérieur,
- Ascenseur d'accès aux paliers des logements.

Locaux communs à RDC :

- Hall traversant menant au jardin et la maison de ville,
- Local deux-roues,
- Local OM,
- Jardin en pleine terre,
- Rampe de parking,
- Ascenseur et escalier desservant les différents paliers desservant les logements,

Locaux communs au R+5 :

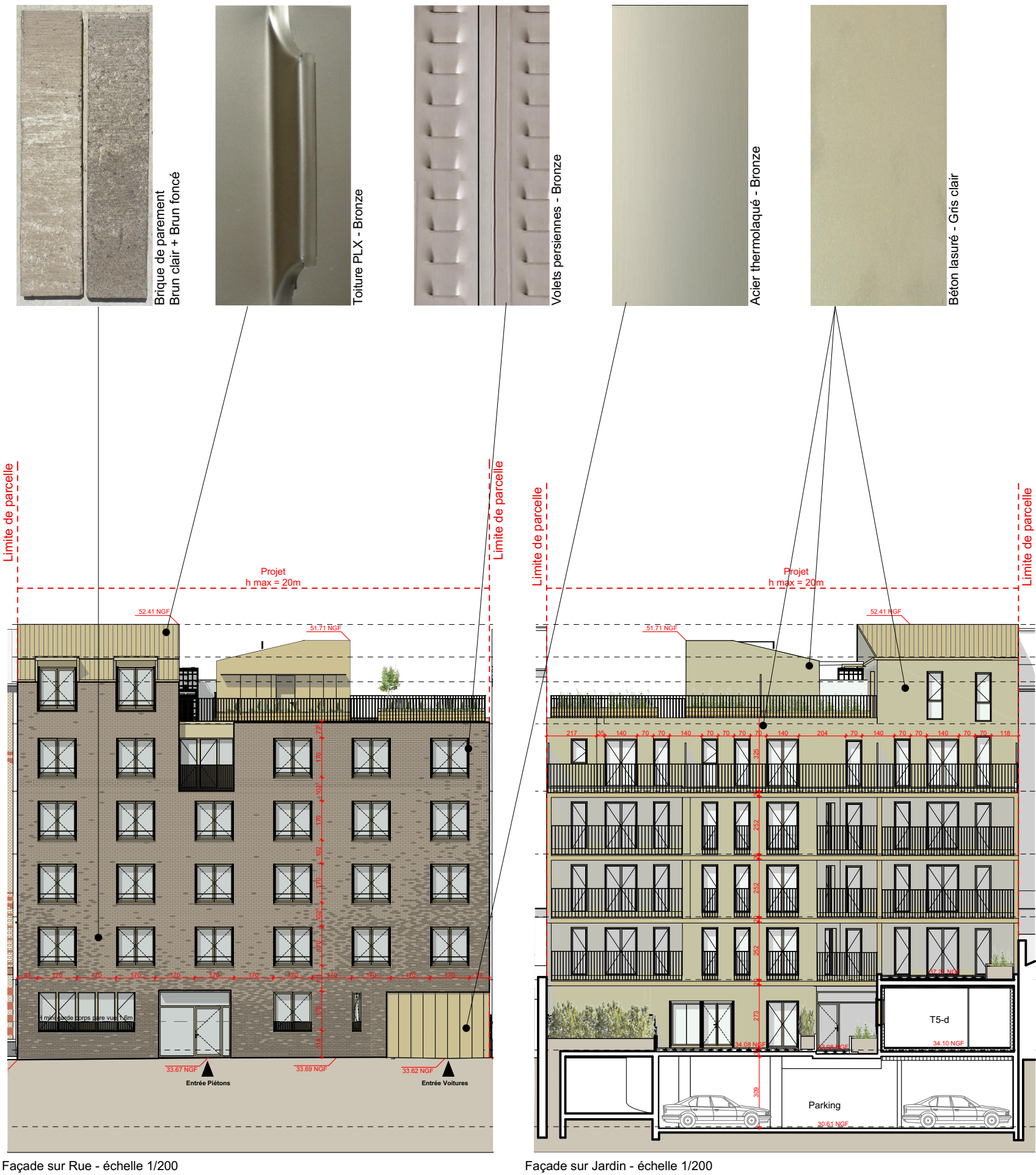
- Jardins potagers partagés en toiture terrasse,
- Zone technique comprenant les récupérateurs d'eaux pluviales,
- Rangement outils de jardinage.

Répartition des 16 logements par étages :

	volume 1 : Bâtiment collectif	Volume 2 : Logement individuel
RDC	1T1 + 1T3	1T5
R+1	1T2 + 2T4	
R+2	1T2 + 2T4	
R+3	1T2 + 2T4	
R+4	1T1 +2T4	
R+5	1T3	
Nbre de lgts	15	1

Agencement bioclimatique des appartements :

- Tous les grands appartements (T3-T4-T5) sont à doubles orientations (traversant ou en angle)
- Tous les T2 mono-orientés sont plein Sud,
- Tous les séjours sont munis de vastes baies vitrées orientées Sud et sont prolongés par un espace extérieur,
- Les baies vitrées des séjours et des chambres sont munies d'occultations extérieures : Volets battants ou roulants.



Mode constructif :

- Le projet est conçu en ossature béton avec un doublage d'isolation intérieure.

Volume du projet :

- Bâtiment collectif :
- Forme rectangulaire

- Toiture terrasse au cinquième niveau côté sud, surmontée d'un volume partiel comprenant :

1. Le bloc escalier/ascenseur

2. Un appartement indépendant, coiffé d'une toiture à double pente orientée parallèlement à la rue au Nord,

- Dimensions : 20,40 m de long, 14,00 m de large, 14,50 m de hauteur jusqu'à la toiture terrasse, 16.3 m à l'égout du toit et 18.7 m au faîtage du toit,
- Maison :

- Forme trapézoïdale

- Dimensions : 12m à 14,5m de long sur 6,1m de large.

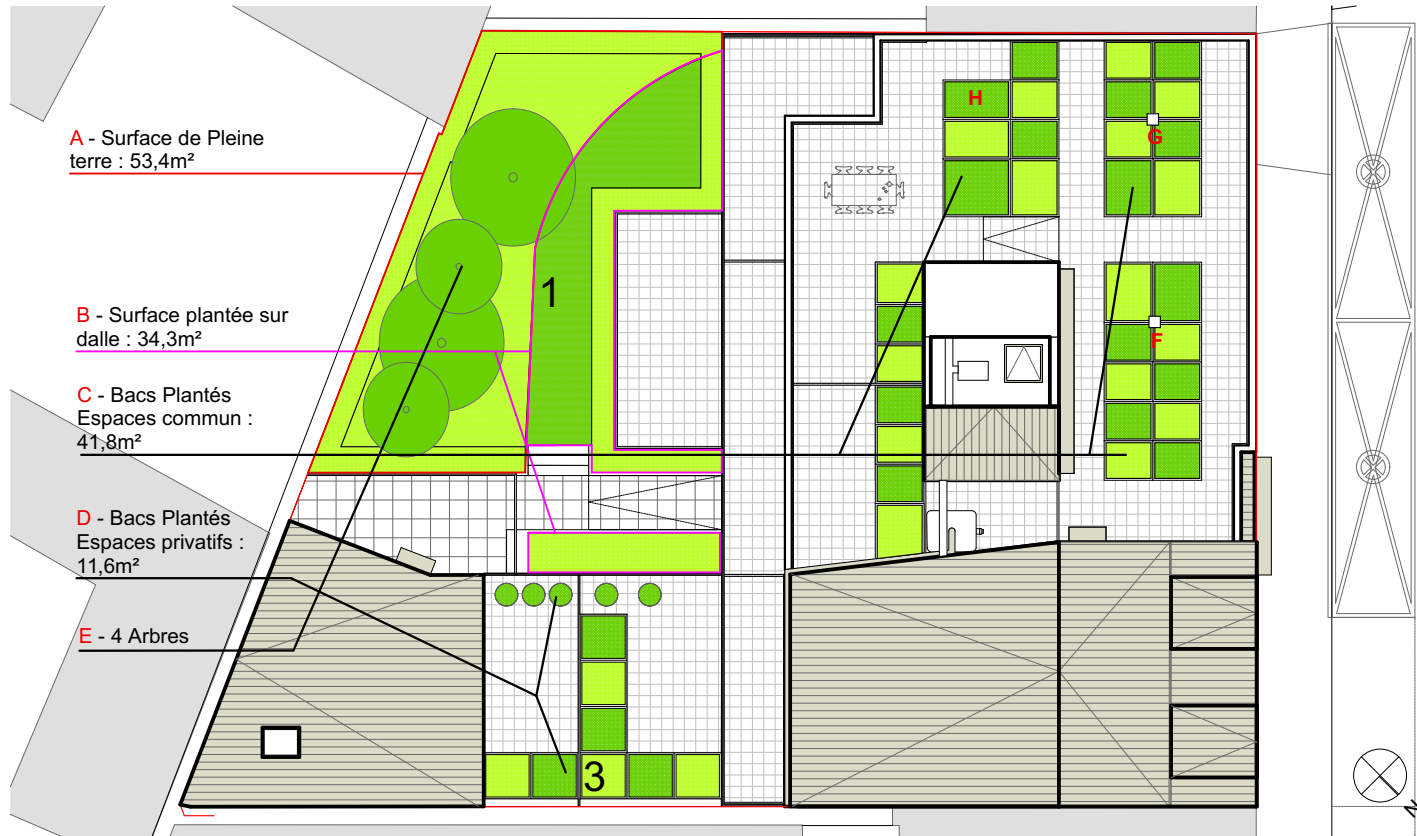
- Toiture à pan unique (mono-pente), d'une hauteur allant de 6,40m à 7,20m.

c) Traitement des constructions en limite de terrain :

A l'alignement.

d) Matériaux et couleurs :

Localisation	Matériaux	Teintes
Façade sur Rue Riant	Plaquette de terre cuite	Bicolore brun clair / brun foncé
Occultations Rdc Façade Rue Riant	Volets Roulants Aluminium	Bronze
Occultations Etages Façade Rue Riant	Persiennes Acier thermolaqué	Bronze
Façade sur Jardin + Pignons latéraux	Lasure sur béton	Bronze
Occultations Façade sur jardin	Volets Roulants Aluminium	Bronze
Porte de parking	Acier thermolaqué	Bronze
Toitures	Bacs métalliques à joint debout	Bronze
Menuiseries	Bois	Bronze
Gardes-Corps	Acier thermolaqué	Bronze
Chéneaux + gouttière + descentes EP	Aluminium	Bronze
Marquise / Auvent	Acier thermolaqué	Bronze



Plan de repérage des espaces extérieurs paysager - échelle 1/200



e) Traitement des espaces libres :

Le projet est composé de deux jardins partagés en autogestion :

- Le jardin arrière composé d'une zone en pleine terre plantée de petits arbres fruitiers (cerisiers et pommiers) et de haies arbustives. Le jardin se compose aussi d'une partie sur dalle recouverte de 50 cm de terre végétale plantée d'un gazon rustique et de haies,
- Le jardin aménagé en toiture met à disposition des habitants des bacs à potager de 50 cm de profondeur de terre. Il est complété par des abris pour insectes et oiseaux et de plusieurs composts permettant ainsi une autogestion des déchets organiques de l'immeuble. Afin de garantir la convivialité de la résidence, une grande table complète est mise à disposition offrant l'opportunité aux habitants d'organiser des repas ou apéros communs.

Composition végétale du projet :

- 4 petits arbres fruitiers,
- 59,0m² de bacs plantés sur dalle pour jardins potagers partagés,
- 53,4m² de pelouse en pleine terre,
- 28,7m² de pelouse sur dalle,

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

- L'accès piéton s'effectue depuis le hall situé au milieu de la façade rue Riant,
- L'accès au parking souterrain est situé à l'angle Ouest de la façade sur rue.

g) Conformité au PLU et à la Charte Promoteur

Respect du PLU

Rétention des eaux pluviales

Une cuve de rétention de 6m³, située sous la rampe d'accès au parking, permet de garantir le débit de fuite de 10L/s/ha, conformément au règlement d'assainissement de la ville (voir fiche de calcul intégrée aux Pièces Ecrites).

UTT 11 - Façade et rythme

En cas de linéaire supérieur ou égal à 15m, une rupture architecturale devra obligatoirement être créée :

- Création d'un étage partiel inférieur à 50% du linéaire de façade,
- Modification des ordonnancements : la teinte des plaquettes de terre cuite est foncée en socle et s'éclaircit de manière évanescente aux niveaux supérieurs.

UTT 12 - Stationnements :

- Stationnements motorisés : ratio de 0,7 Places / logements : 16 x 0.70 = 11.2 places

Conformément aux 11 Places

Situées dans le parking en sous-sol,

- Deux-roues non motorisés:

Ratio de 0,75m² pour T1 +T2 et 1,5m² pour T3+T4+T5, soit (0,75 x (2+3) + 1,5 x (2+8+1) = 20,3 m²

Conformément au dimensionnement du local

Positionné au Rdc du projet.

UTT 13 - Aménagement du terrain

- Surface du terrain = 522 m²
- Emprise du projet = 370,6 m²
- Surface d'espace libre = 149,4 m²

Au moins 50% des espaces libres devront être plantés, soit 74,7 m².

- Projet : 108 m² de surface végétalisée (A+B)

Au moins 10% de la surface du terrain devra être en pleine terre, soit 52,0 m²

- Projet : 53,4 m² est laissé en pleine terre (A)

Au moins 70% de la surface en pleine terre devra être plantée, soit 37,4 m²

- Projet : 100% de la pleine terre est plantée soit 53,4 m² (A),

Au moins 1 arbre de moyen développement ou plusieurs de petit développement sera planté pour 100 m² de pleine terre :

- Projet : 4 arbres de petit développement (E)

Surface de toiture terrasse non privative = 137,0 m²

Au moins 30 % de la surface de toiture terrasse non privative devra être végétalisée en bac ou directement sur la toiture, avec un minimum de 50 cm de couche de substrat, soit 41,1 m² :

- Projet : 41,8 m² de bacs plantés de 50 cm de profondeur minimum (C)

Surface de toiture terrasse privative = 38,7 m²

Au moins 30% de la surface de toiture privative devra être végétalisée par bac, d'au moins 50cm d'épaisseur de terre végétale, soit 11,6m² :

- Projet : 11,6 m² de bacs plantés de 50cm de profondeur minimum (D)

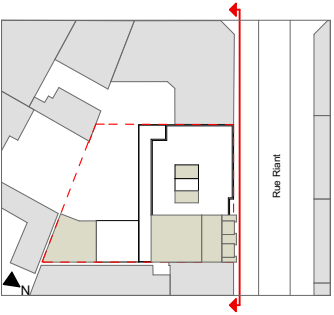
Respect de la Charte Promoteur Plaine Commune

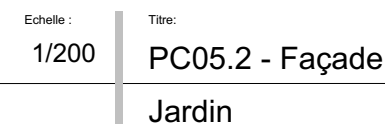
- Demande d'au moins 65% de grands logements (T3/T4/T5):

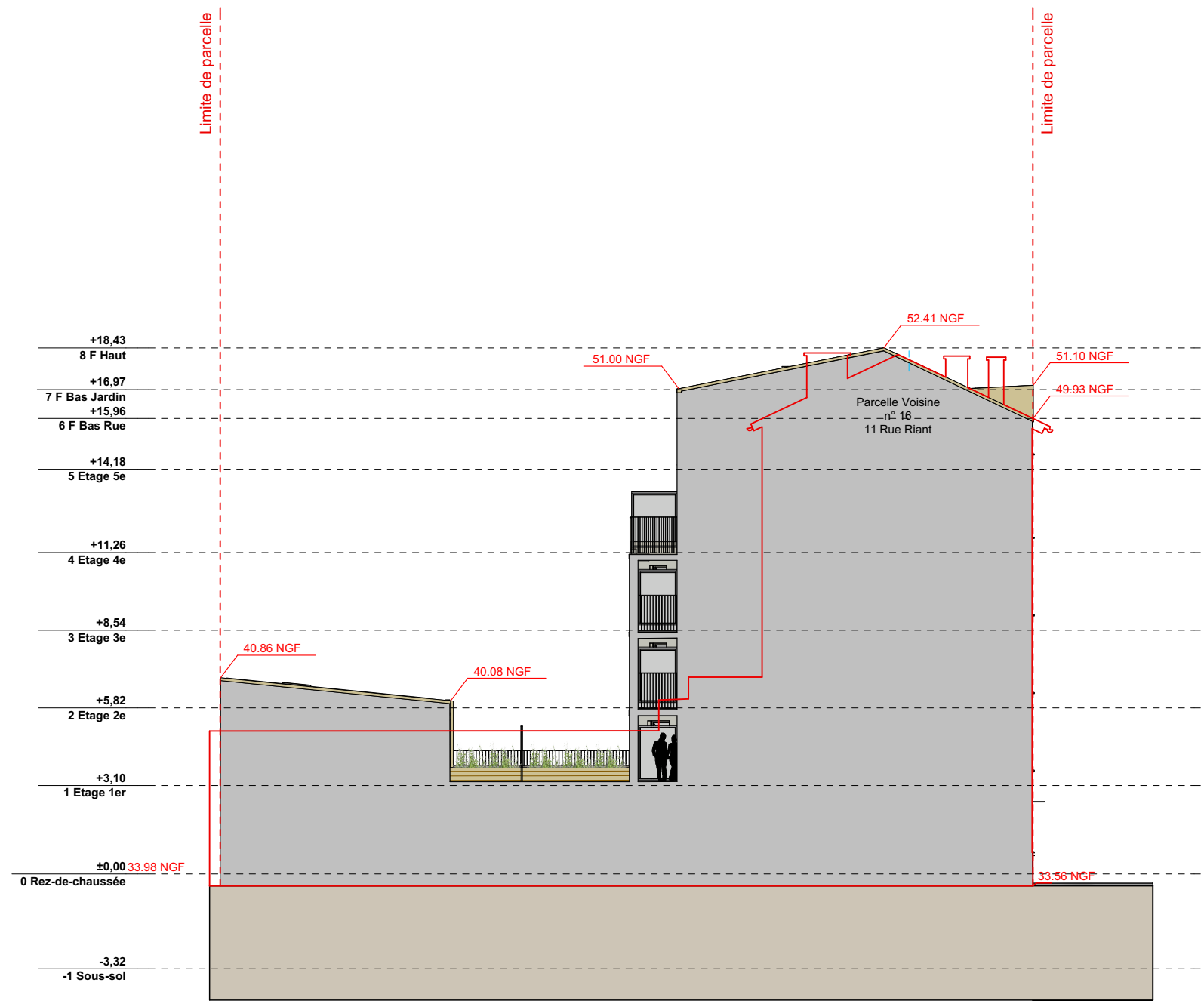
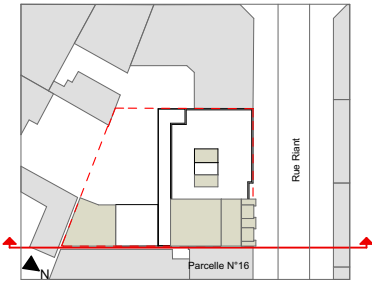
Projet = 69%

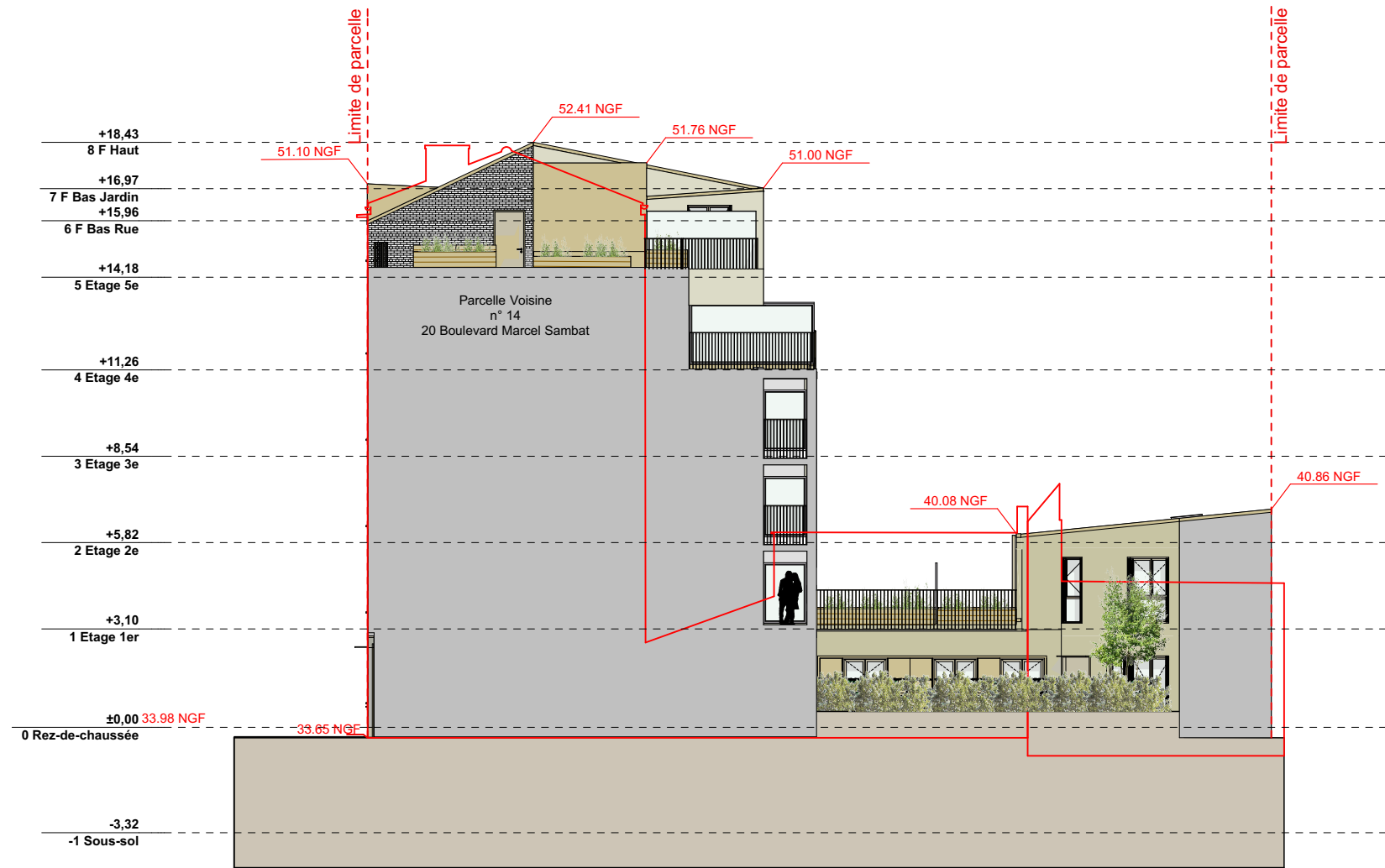
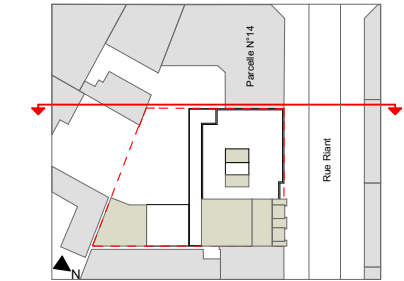
- Demande d'une surface moyenne minimum de 60m² pour les logements d'accession sociale :

Projet = 67m²









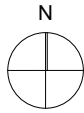




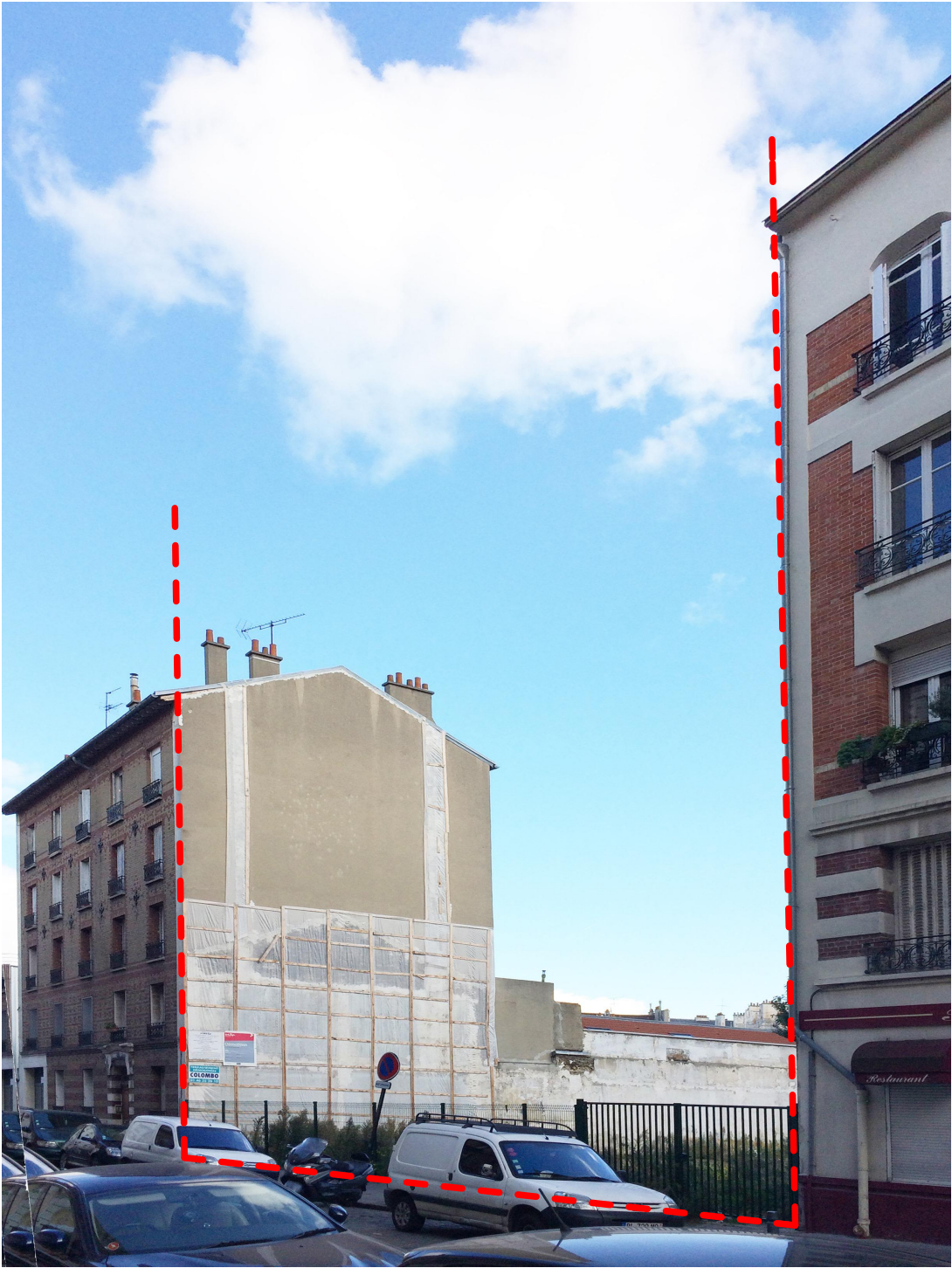


Le site et ses abords

échelle 1/2000

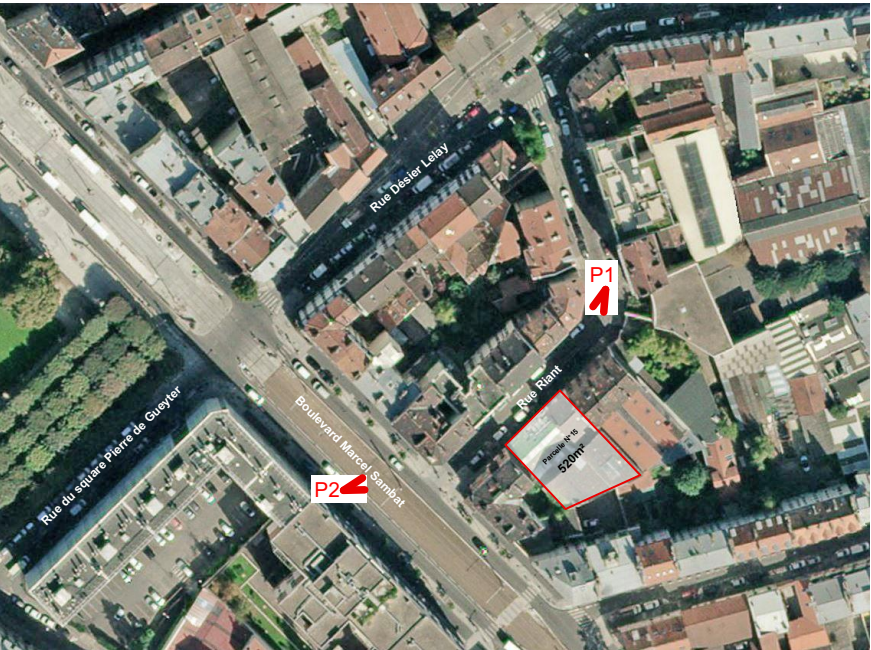


P1 - Vue depuis la rue Riant



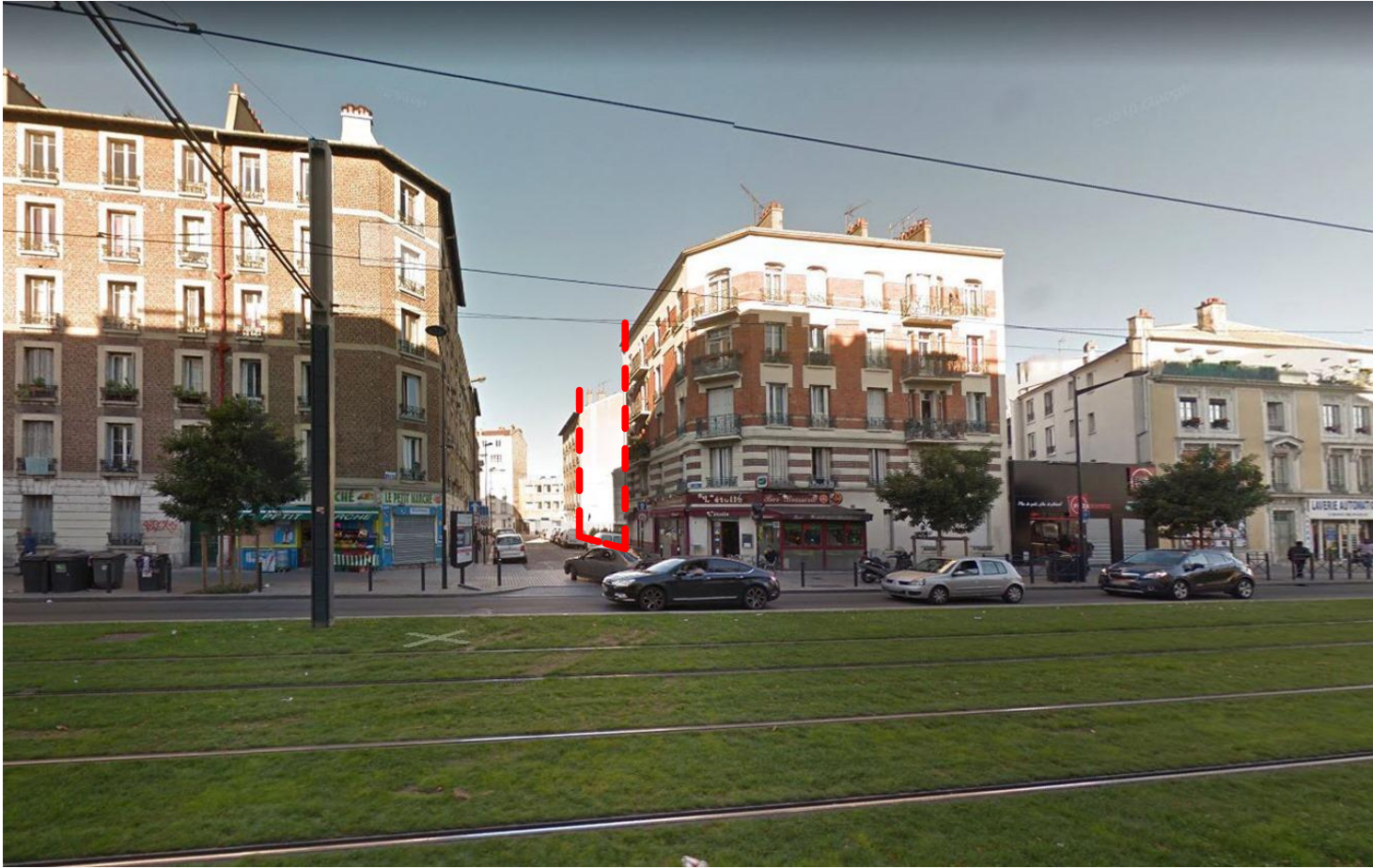
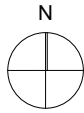
P2 - Vue depuis la rue Riant





Le site et ses abords

échelle 1/2000



P1 - Vue depuis le boulevard Marcel Sembat



P2 - Vue depuis la rue Riant