OPERATION ILOT PASTEUR - 80 Logements et 1 commerce rue Pasteur à Rosny-sur-Seine

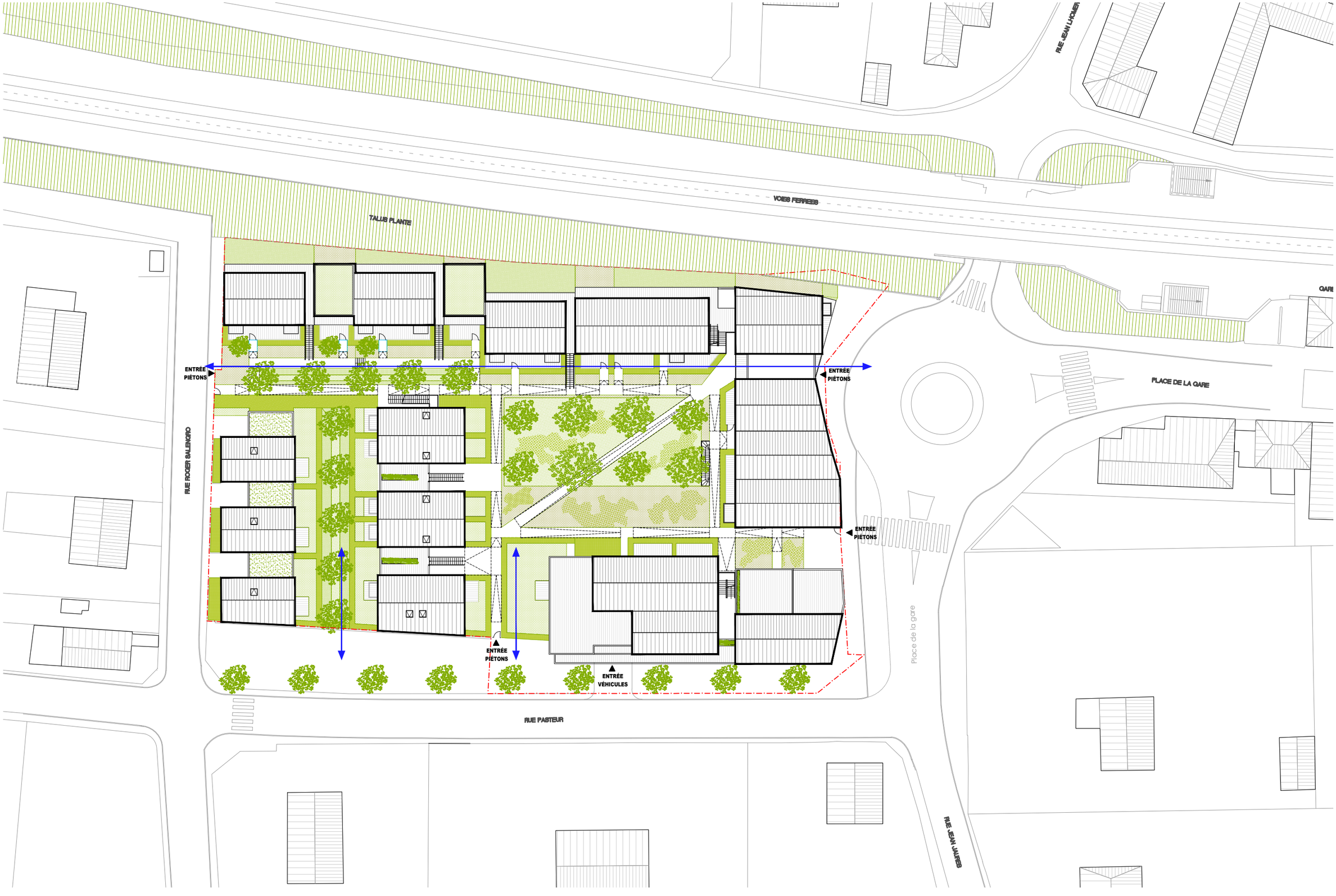
AMETIS + Ville de Rosny-sur-Seine + LOGIREP / BenjaminFleury Architecte Urbaniste + Synapse Bureau d'étude



Proposition de modifications / indice 01 / vendredi 15 Mars 2019

Sommaire

- Plan masse échelle 1l500
- Notice des modifications
- Vue Axonométrique Sud-Est
- Vue Axonométrique Sud-Ouest
- Vue depuis la place de la gare
- Vue depuis le coeur d'îlot
- Plan R-1 échelle 1l300
- Plan Rdc échelle 1l300
- Plan R+1 échelle 1l300
- Plan R+2 échelle 1l300
- Plan R+3 échelle 1l300
- Plan R+4 échelle 1l300
- Coupes AA+BB échelle 1l200
- Façade O+E échelle 1l300
- Façade N+S échelle 1l300
- Classement acoustique
- Notice paysagère
- Altimétrie
- Tableau récapitulatif des surfaces



OPERATION ILOT PASTEUR - 80 Logements et 1 commerce rue Pasteur à Rosny-sur-Seine

METIS + Ville de Rosny-sur-Seine + BenjaminFleury Architecte Urbaniste + Synapse Bureau d'étude

N

Plan Masse

Ech : 1/500

L'agence d'architecture Trias ayant décidé de cesser son activité et donc de ne pas poursuivre son travail sur cette opération de 77 logements à Rosny sur Seine, AMETIS IDF a demandé à l'agence de Benjamin FLEURY de poursuivre le travail engagé.

Les enjeux de cette opération, située sur une parcelle stratégique positionnée contre les voies ferrées, en frontalité avec la future place de la gare et le long d'un des franchissements du talus SNCF qui coupe la commune en deux, ainsi que la réponse à ces enjeux formulés par le projet de l'agence TRIAS, nous a conduit a accepté avec fort intérêt cette mission.

Le projet fait aujourd'hui l'objet d'un permis de construit accepté par la ville ;

Cependant le cahier des charges du bailleur entraine quelques modifications notamment en ce qui concerne la répartition typologique des logements, leur aménagement interne et les abords :

- Transformation de 3 T5 en 6 T2, (situé sur le bâtiment B)
- Suppression des salles d'eau et remplacement des baignoires dans les salles de bain par des douches.
- Suppression des jardins individuels à RDC (pour permettre un accès technique / entretien pour le bailleur sur le cœur d'ilot et surtout en pied de talus SNCF).
- Recul et alignement du bâtiment B (accès technique/entretien)
- Remplacement par du gravillon sous les coursives

Ces modifications entrainent donc le dépôt d'une demande de permis de construire modificatif.

Même si le projet nous semble fort pertinent en état, la nécessité de ce permis de construire modificatif permet la reprise du bâtiment situé en front de la place de la gare qui après analyse demande certains ajustements :

- L'orientation de certains logements et leur agencement doit être optimisé afin de proposer une architecture bioclimatique permettant l'amélioration des performances thermiques qui sont actuellement en dessous des objectifs fixés. Pour cela nous avons retourné les séjours et balcons des appartements T4 côtés jardin afin de les ouvrir sur l'ouest et nous avons fermés la cage d'escalier situé au sud.
- L'incidence de l'implantation du futur rond-point a généré une incurvation du volume bâti uniquement répercuté au rez-de-chaussée du bâtiment, ce qui nous semble contradictoire avec la spatialité qu'exige la future place de la gare. Nous proposons donc de répercuter ces plissements sur tous les niveaux de cette façade et retourner les formes de toit afin d'absorber ces déformations plus élégamment.
- Le bâtiment était constitué d'une faille que nous avons dû refermer pour des raisons thermiques. Néanmoins nous avons créé un porche d'accès positionné dans l'axe de la rue de la gare afin de générer une perspective permettant d'appréhender depuis cette place l'entièreté de la profondeur de la parcelle ainsi que son aménagement paysager.

Ce projet est néanmoins susceptible de faire l'objet d'autres ajustements car il reste à répondre :

- Aux contraintes acoustiques tant au niveau des bruits aériens (cette voie est classée en catégorie 1 et les façades y faisant face sont classées à 45 db) que des bruits solidiens, le passage des trains entrainent des vibrations qui devront être traitées. Nous adapterons le projet aux mesures actuellement en cours,
- Pour répondre aux contraintes de gestions des eaux pluviales à la parcelle, nous avons déjà positionné deux noues de rétention. En parallèle, des sondages de sol ont été lancés pour connaitre les possibilités l'infiltration. Suivant les résultats de ces mesures nous devrons adapter les aménagements paysagers.



OPERATION ILOT PASTEUR - 80 Logements et 1 commerce rue Pasteur à Rosny-sur-Seine

AMETIS + Ville de Rosny-sur-Seine + BenjaminFleury Architecte Urbaniste + Synapse Bureau d'étude

Axonométrie Sud-Est





OPERATION ILOT PASTEUR - 80 Logements et 1 commerce rue Pasteur à Rosny-sur-Seine

AMETIS + Ville de Rosny-sur-Seine + BenjaminFleury Architecte Urbaniste + Synapse Bureau d'étude

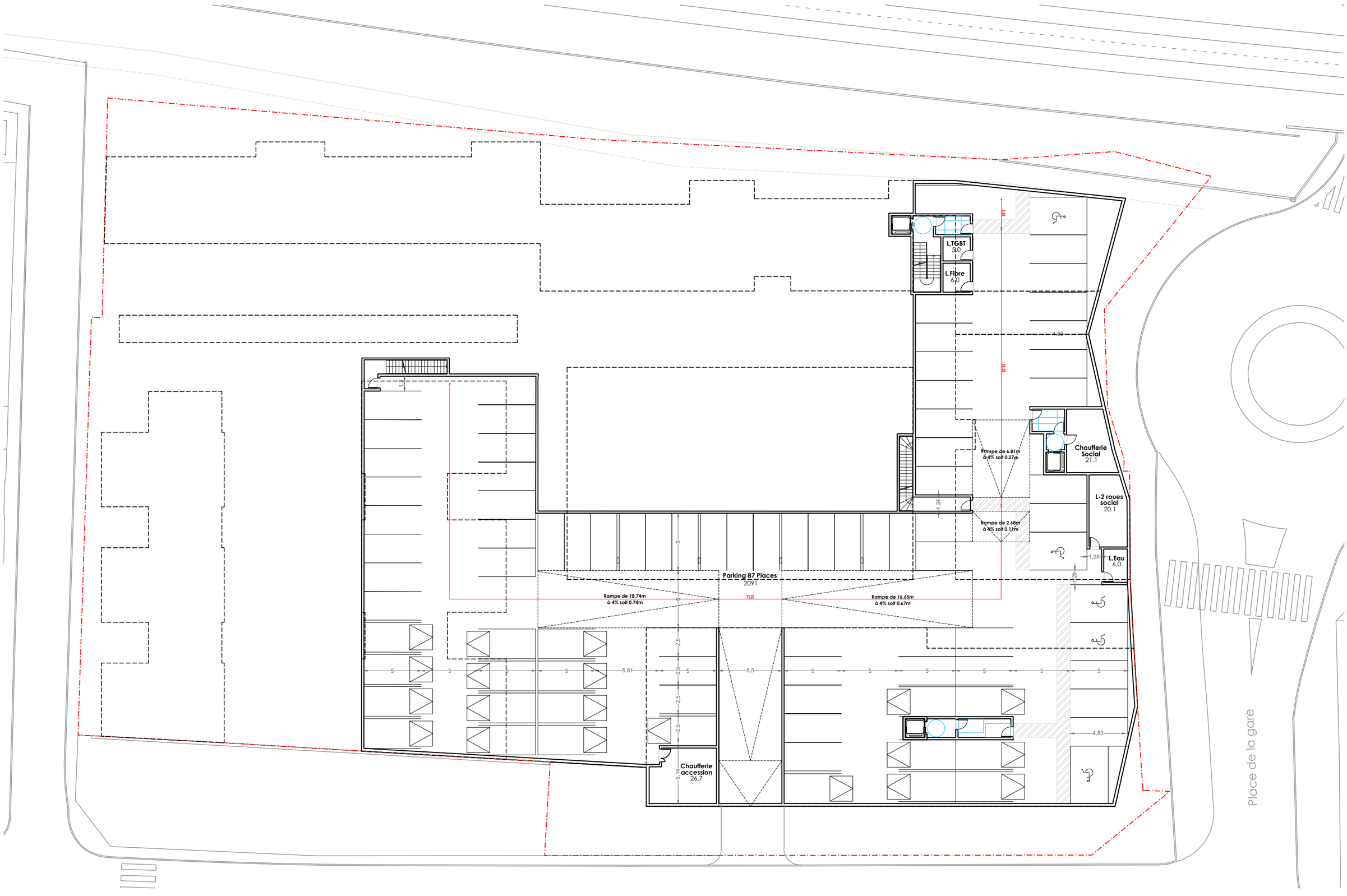
Perspective depuis la place de la gare



OPERATION ILOT PASTEUR - 80 Logements et 1 commerce rue Pasteur à Rosny-sur-Seine

AMETIS + Ville de Rosny-sur-Seine + BenjaminFleury Architecte Urbaniste + Synapse Bureau d'étude

Perspective du coeur d'ilôt



OPERATION ILOT PASTEUR - 80 Logements et 1 commerce rue Pasteur à Rosny-sur-Seine

AMETIS + Ville de Rosny-sur-Seine + BenjaminFleury Architecte Urbaniste + Synapse Bureau d'étude

Plan R-1

Ech : 1/300

T4-B05
84.6

T2-B04
43.0

T4-B03
85.0

T2-B02
43.0

T4-B01
84.0

T2-A203
43.3

T2-A202
40.9

T2-A201
43.2

L.Ent EV.
7.7

L.OM
40.4

L.COMMERCIAL
74.4

LIMITE DE PARCELLAIRE

T2-A101
45.2 m²

L.2Roues
32.3m²

LOGE G.
14.4 m²

T3-A103
62.7

T2-A102
46.6

T2
39.3

T2
43.7

T3
63.5

T2
43.7

T3
65.0

T2
41.5

T5 bas
95.7

T5 bas
95.7

T5 bas
98.4

L.2 roues
19.4

T2
48.8

L.TRANSFO

T3
65.5

T3
59.2

T2
44.91

T3
66.5

L.OM
44.5

L.VELOS
24.6

Place de la gare

OPERATION ILOT PASTEUR - 80 Logements et 1 commerce rue Pasteur à Rosny-sur-Seine

AMETIS + Ville de Rosny-sur-Seine + BenjaminFleury Architecte Urbaniste + Synapse Bureau d'étude

N

Plan RDC

Ech : 1/300

T3-B18
65.8 m²
T3-B17
65.9
T3-B16
65.1
T3-B15
64.1 m²
T3-B14
65.5
T3-B13
64.5
T3-B12
64.1 m²
T3-B11
65.5
T2-A213
43.0 m²
T2-A212
40.6 m²
T2-A211
43.6 m²
T2-A214
44.4
T4-A215
81.6
T4-A113
86.8
T3-A112
62.7
T3-A111
66.4
LIMITE DE PARCELLAIRE
T3dx
66.92m²
T3dx
66.97m²
T3dx
66.97m²
T3dx
66.94 m²
T3dx
61.97m²
T3dx
65.22 m²
Haut
T5
Haut
T5
Haut
T5
T2
46.48m²
T2
43.20m²
T2
44.58m²
T4
78.49m²
T2
47.27m²
T2
44.74m²
T4
82.60m²
Place de la gare

OPERATION ILOT PASTEUR - 80 Logements et 1 commerce rue Pasteur à Rosny-sur-Seine

AMETIS + Ville de Rosny-sur-Seine + BenjaminFleury Architecte Urbaniste + Synapse Bureau d'étude

N

Plan R+1

Ech : 1/300



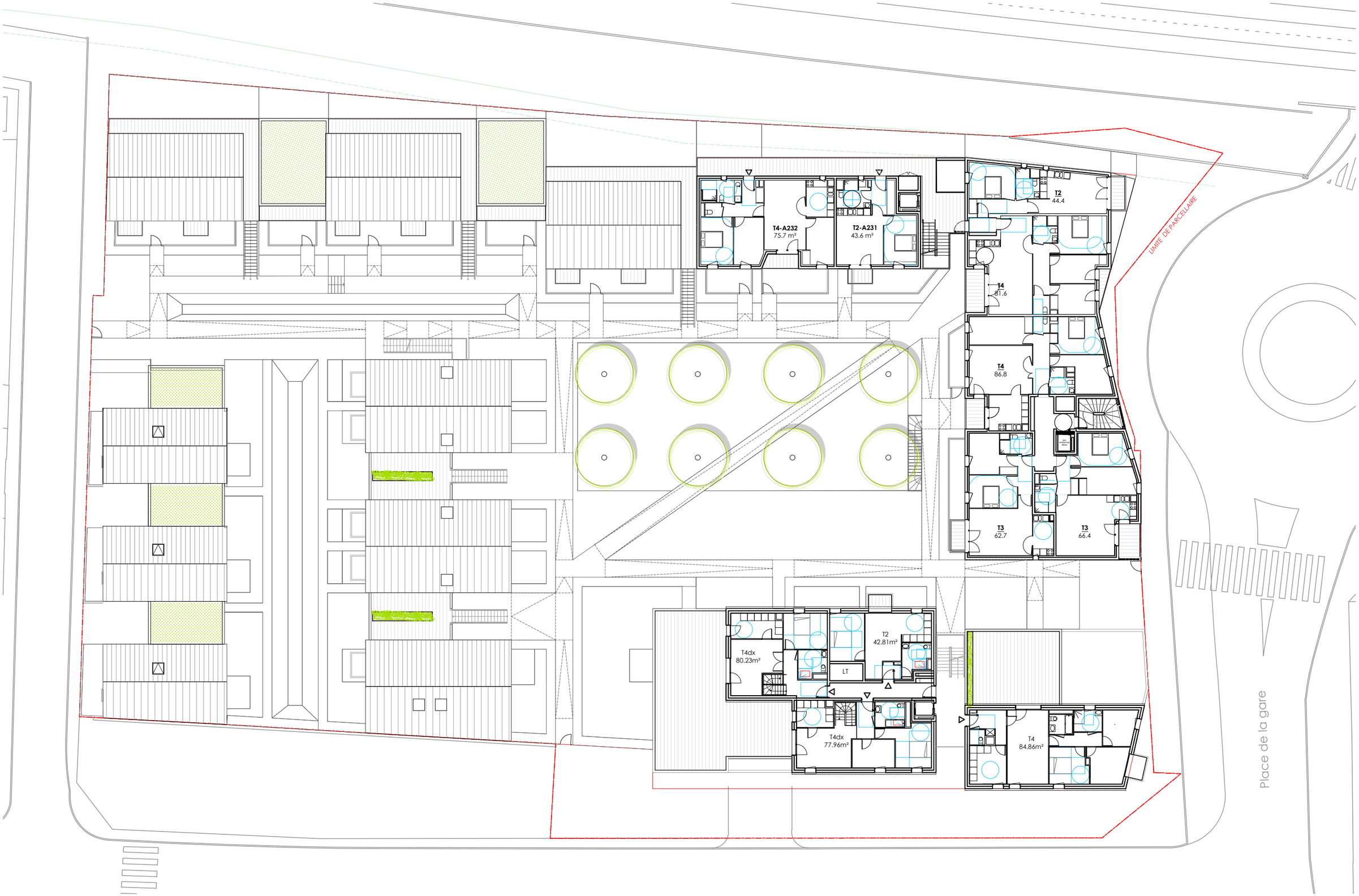
OPERATION ILOT PASTEUR - 80 Logements et 1 commerce rue Pasteur à Rosny-sur-Seine

AMETIS + Ville de Rosny-sur-Seine + BenjaminFleury Architecte Urbaniste + Synapse Bureau d'étude

N

Plan R+2

Ech : 1/300



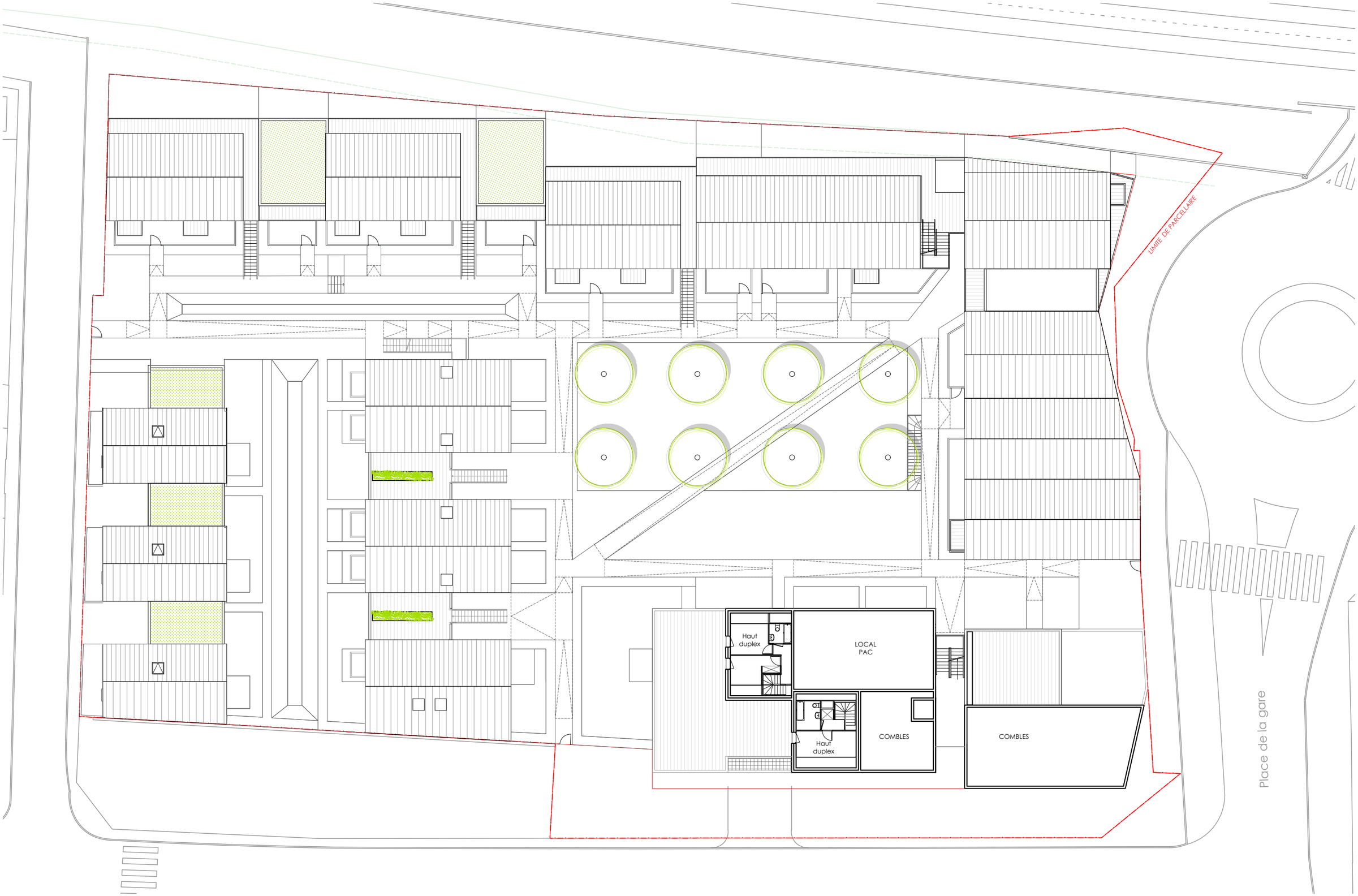
OPERATION ILOT PASTEUR - 80 Logements et 1 commerce rue Pasteur à Rosny-sur-Seine

AMETIS + Ville de Rosny-sur-Seine + BenjaminFleury Architecte Urbaniste + Synapse Bureau d'étude

N

Plan R+3

Ech : 1/300



OPERATION ILOT PASTEUR - 80 Logements et 1 commerce rue Pasteur à Rosny-sur-Seine

AMETIS + Ville de Rosny-sur-Seine + BenjaminFleury Architecte Urbaniste + Synapse Bureau d'étude

N

Plan R+4

Ech : 1/300

Coupe AA



OPERATION ILOT PASTEUR - 80 Logements et 1 commerce rue Pasteur à Rosny-sur-Seine

AMETIS + Ville de Rosny-sur-Seine + BenjaminFleury Architecte Urbaniste + Synapse Bureau d'étude

Coupe BB

Ech : 1/200





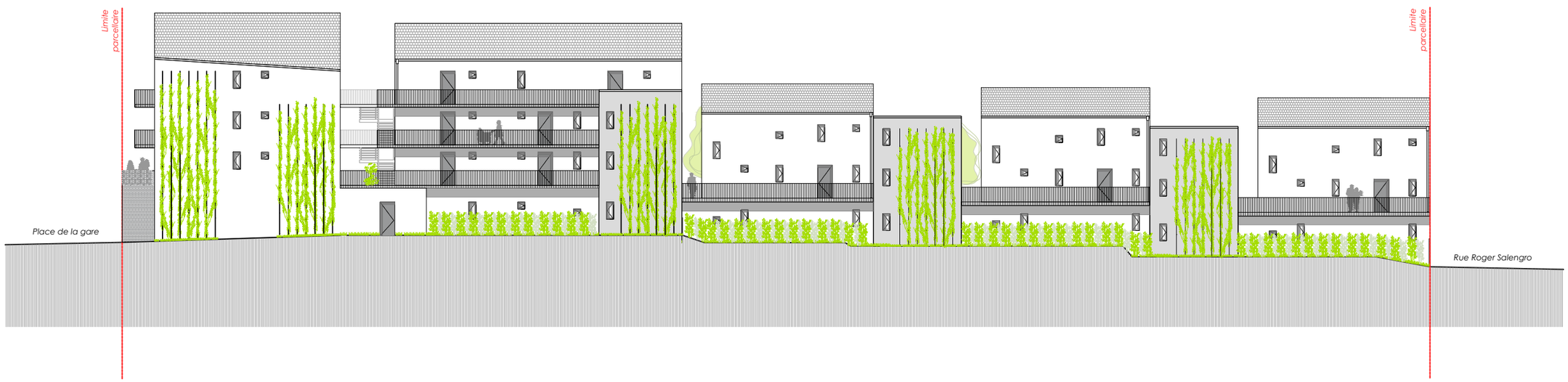
OPERATION ILOT PASTEUR - 80 Logements et 1 commerce rue Pasteur à Rosny-sur-Seine

AMETIS + Ville de Rosny-sur-Seine + BenjaminFleury Architecte Urbaniste + Synapse Bureau d'étude

Façades Est+Ouest

Ech : 1/300





OPERATION ILOT PASTEUR - 80 Logements et 1 commerce rue Pasteur à Rosny-sur-Seine

AMETIS + Ville de Rosny-sur-Seine + BenjaminFleury Architecte Urbaniste + Synapse Bureau d'étude

Façades Sud+Nord

Ech : 1/300

Classement acoustique des façades

Extrait de l'article 2 de l'arrété préfectoral relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Les tronçons concernant la commune de ROSNY-SUR-SEINE sont listés dans les tableaux suivants :

Tableau des voies routières non communales

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
A13	Totalité	1	300 m	Tissu ouvert
A13a	Totalité	3	100 m	Tissu ouvert
RN 13	Totalité	3	100 m	Tissu ouvert
RD 114	PR 0+000 (RN 13) PR 0+900	4	30 m	Tissu ouvert

Tableau des voies ferrées

Nom de l'infrastructure N° de ligne	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
340	Totalité	1	300 m	Tissu Ouvert

Tableau des voies en projet

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
C 13	Limite Guernes RN 13	1	300 m	Tissu Ouvert
C 13	RN 13 A13	2	250 m	Tissu Ouvert

Tableau des valeurs d'isolement minimal des pièces.

Distance / Catégorie	0 - 10	10 - 15	15 - 20	20 - 25	25 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 65	65 - 80	80 - 100	100 - 125	125 - 160	160 - 200	200 - 250	250 - 300
1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	
3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30					

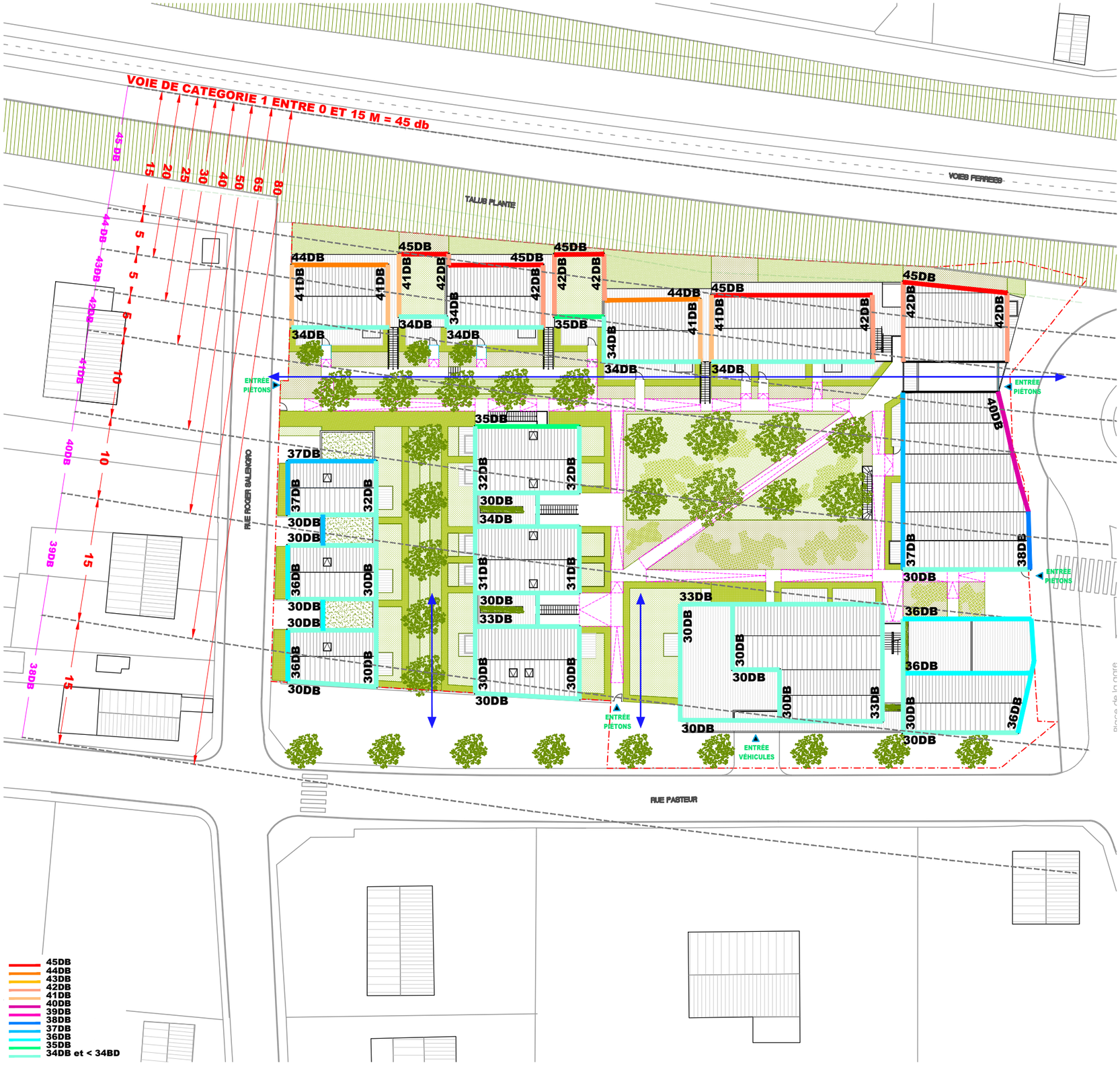
Pour les infrastructures ferroviaires, la distance se calcule à partir le bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Tableau des corrections d'isolement acoustique.

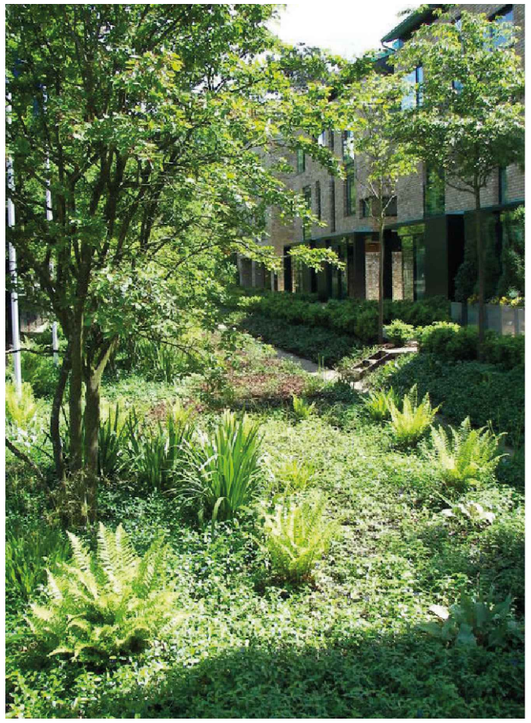
Situation	Description	Correction
Façade en vue directe.	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure, sans obstacles qui la masquent.	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments.	Il existe, entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit : - en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments) - en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit	 - 3 dB (A) - 6 dB (A)
Portion de façade masquée (1) par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel.	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres : - à une distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres La portion de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres : - à une distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres	 - 6 dB (A) - 3 dB (A) - 9 dB (A) - 6 dB (A)
Façade en vue directe d'un bâtiment.	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même : - façade latérale (2) - façade arrière	 - 3 dB (A) - 9 dB (A)

(1) Une portion de façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade.
(2) Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 30 dB (A).



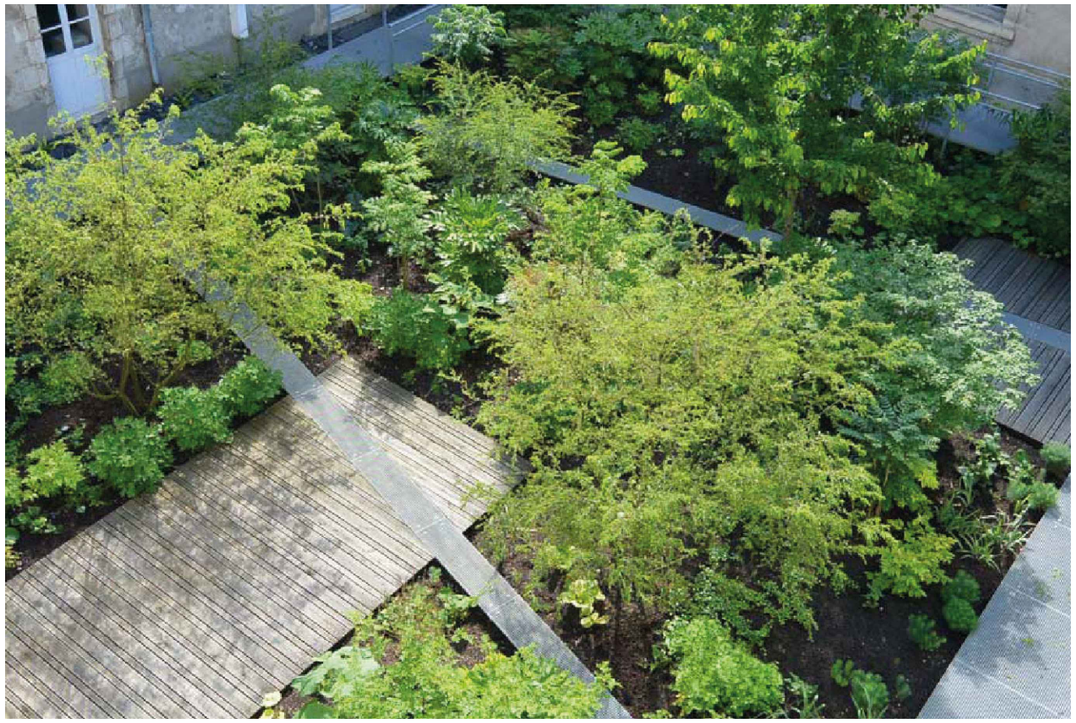
Références de jardins en creux



Accordia - Grant Associates



Scape - Austin Nichois



Le jardin Clair Obscur - Wagon landscaping

TALUS PLANTE

VOIES FERREES

NGF +29.69

NGF +30.69

NGF +30.90

NGF +31.52

NGF +31.18

NGF +30.82

ENTRÉE PIÉTONS

ENTRÉE PIÉTONS

RUE ROGER SALENGRO

NGF +29.60

NGF +29.89

NGF +30.10

NGF +31.13

NGF +31.52

ENTRÉE PIÉTONS

NGF +32.15

NGF +30.76

ENTRÉE VÉHICULES

Place de la gare

RUE PASTEUR

OPERATION ILOT PASTEUR - 80 Logements et 1 commerce rue Pasteur à Rosny-sur-Seine

AMETIS + Ville de Rosny-sur-Seine + BenjaminFleury Architecte Urbaniste + Synapse Bureau d'étude

N

Altimétrie

Ech : 1/300

LOGEMENTS ACCESSION						Espaces Extérieurs									
Bat C	T1	T2	T3	T4	T5	Ja	Te	Lo	Ba	Lgts	Shab	Taxable	SP-Ad	Sha/SP	Nb Hab
Rdc		44.9	66.5							5	285		0	#DIV/0!	
		48.8	59.2												
			65.5												
R+1		44.6		82.6						7	387		0	#DIV/0!	
		43.2		78.5											
		46.5													
		47.3													
		44.7													
R+2		44.6		82.6						7	387		0	#DIV/0!	
		43.2		78.5											
		46.5													
		47.3													
		44.7													
R+3 R+4		42.8		84.9						4	286		0	#DIV/0!	
				78.0											
				80.2											
TOTAL	**0**	**13**	**3**	**7**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**23**	**1346**	**0**	**0**	#DIV/0!	**78**
Bat D	T1	T2	T3	T4	T5	Ja	Te	Lo	Ba	Lgts	Shab	Taxable	SP-Ad	Sha/SP	Nb Hab
Rdc		39.3	63.5							6	297		0	#DIV/0!	
		43.7	65.0												
		43.7													
		41.5													
R+1 R+2			66.9	66.9						6	395		0	#DIV/0!	
			67.0	62.0											
			67.0	65.2											
TOTAL	**0**	**4**	**8**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**12**	**692**	**0**	**0**	#DIV/0!	**38**
Bat E	T1	T2	T3	T4	T5	Ja	Te	Lo	Ba	Lgts	Shab	Taxable	SP-Ad	Sha/SP	Nb Hab
Rdc R+1					95.7					3	290		0	#DIV/0!	
					95.7										
					98.4										
TOTAL	**0**	**0**	**0**	**0**	**3**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3**	**290**	**0**	**0**	#DIV/0!	**21**
TOTAUX	**0**	**17**	**11**	**7**	**3**				**0**	**38**	**1971**	**0**	**0**	**#DIV/0!**	**137**
Répartition	0%	45%	29%	18%	8%					100%					

LOGEMENTS SOCIAUX						Espaces Extérieurs									
Bat A	T1	T2	T3	T4	T5	Ja	Te	Lo	Ba	Lgts	Shab	Taxable	SP-Ad	Sha/SP	Nb Hab
Rdc		45.2	62.7							6	282		0	#DIV/0!	
		46.6													
		43.2													
		40.9													
		43.3													
R+1		43.6	66.4	86.8						8	469		0	#DIV/0!	
		40.6	62.7	81.6											
		43.0													
		44.4													
R+2		43.6	66.4	86.8						8	469		0	#DIV/0!	
		40.6	62.7	81.6											
		43.0													
		44.4													
R+3		43.6	66.4	86.8						7	461		0	#DIV/0!	
		44.4	62.7	81.6											
				75.7											
TOTAL	**0**	**15**	**7**	**7**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**29**	**1681**	**0**	**0**	**#DIV/0!**	**97**
Bat B	T1	T2	T3	T4	T5	Ja	Te	Lo	Ba	Lgts	Shab	Taxable	SP-Ad	Sha/SP	Nb Hab
Rdc		43.0		84.0						5	340		0	#DIV/0!	
		43.0		85.0											
				84.6											
R+1 R+2			65.5	64.1						8	521		0	#DIV/0!	
			64.1	65.1											
			64.5	65.9											
			65.5	65.8											
TOTAL	**0**	**2**	**8**	**3**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**13**	**860**	**0**	**0**	**#DIV/0!**	**48**
TOTAUX	**0**	**17**	**15**	**10**	**0**					**42**	**2541**	**0**	**0**	**#DIV/0!**	**145**
Répartition	0%	40%	36%	24%	0%					100%					

TOTAUX	**0**	**34**	**26**	**17**	**3**				**0**	**80**	**4513**	**0**	**0**	**#DIV/0!**	**282**
Répartition	0%	43%	33%	21%	4%					100%					

Stationnements	**PLU**	**Projet**	
Locatif social (bât A+B) : 1 place par logement	**42**	**42**	
Accession (bâts C+D+E) :	**48**	**48**	
- Maisons T5 (Bât E): 2 places par lgt (Loi Alur + négo. mairie)	6	6	
- T1 au T3 (Bât C+D): 1 place par lgt (loi Alur)	28	28	
- T4 (Bât C+D) = 2 places par lgt (Loi Alur + négociation mairie)	14	14	
Dont commandée	*10*	-	
Commerce : 1 place / 30m² SdP	**3**	**3**	
Handicapée : 5%	**5**	**5**	
TOTAL	**93**	**93**	Dont R-1 : **87**

Locaux OM	**PLU**		**Projet**	
Ordures ménagères (42L/pers/semaine) :	**Volume**	**Bacs 660L**	**Bacs 660L**	**Bacs 140L**
- Locatif social	6090	9.2	9	
- Individuel	*882*	*1.3*	*Géré individuellement*	
- Accession	4872	7.4	7	2
	10962	**16.6**	**16.0**	
Emballages ménagers recyclables (63L/pers/2 semaines)				
- Locatif social	9135	13.8	14	
- Individuel	*1323*	*2.0*	*Géré individuellement*	
- Accession	7308	11.1	11	
	16443	**24.9**	**25.0**	
TOTAL	**27405**	**41.5**	**41.0**	

Locaux 2 roues	**PLU**	**Projet**
Social		
0,75m² / T1-T2	12.8	
1.5m² / T3+	37.5	
	50.3	**52.4**
Accession		
0,75m² / T1-T2	12.8	
1.5m² / T3+	27.0	
Maisons individuelles : 2 roues dans garages personnel	-	-
	39.8	**43.9**
TOTAL	**90.0**	**96.3**