

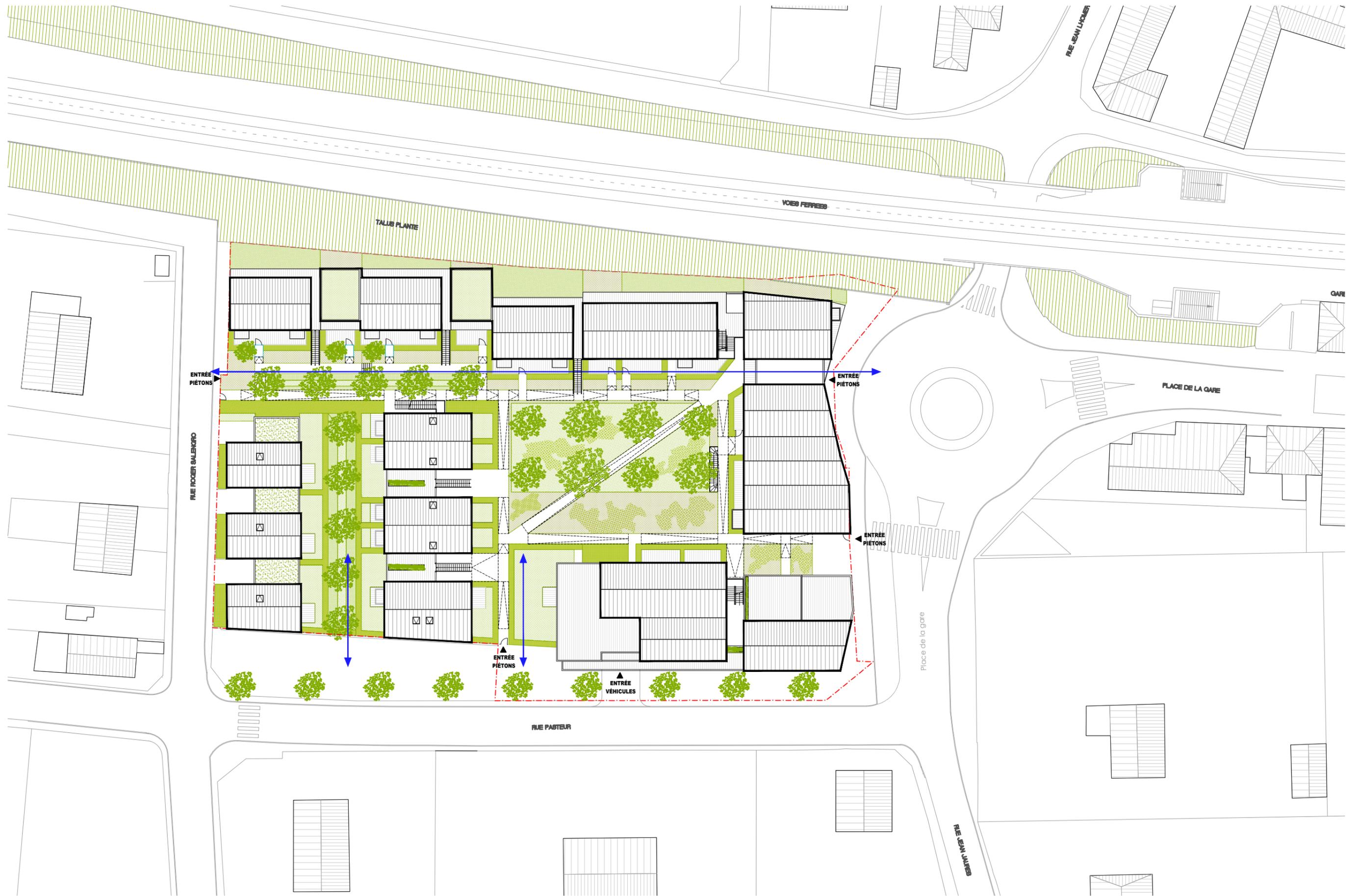
OPERATION ILOT PASTEUR - 80 Logements et 1 commerce rue Pasteur à Rosny-sur-Seine
AMETIS + Ville de Rosny-sur-Seine + LOGIREP / BenjaminFleury Architecte Urbaniste + Synapse Bureau d'étude



Proposition de modifications / indice 02 / Mercredi 27 Mars 2019

Sommaire

- Plan masse échelle 11500
- 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 11300
- Plan Rdc échelle 11300
- Plan R+1 échelle 11300
- Plan R+2 échelle 11300
- Plan R+3 échelle 11300
- Plan R+4 échelle 11300
- Coupes AA+BB échelle 11200
- Façade O+E échelle 11300
- Façade N+S échelle 11300
- Classement acoustique
- Notice paysagère
- Altimétrie
- Tableau récapitulatif des surfaces



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 à accepter avec fort intérêt cette mission.

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

Même si le projet nous semble fort pertinent en état, après analyse, nous y avons apporté quelques 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 fermé 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.

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

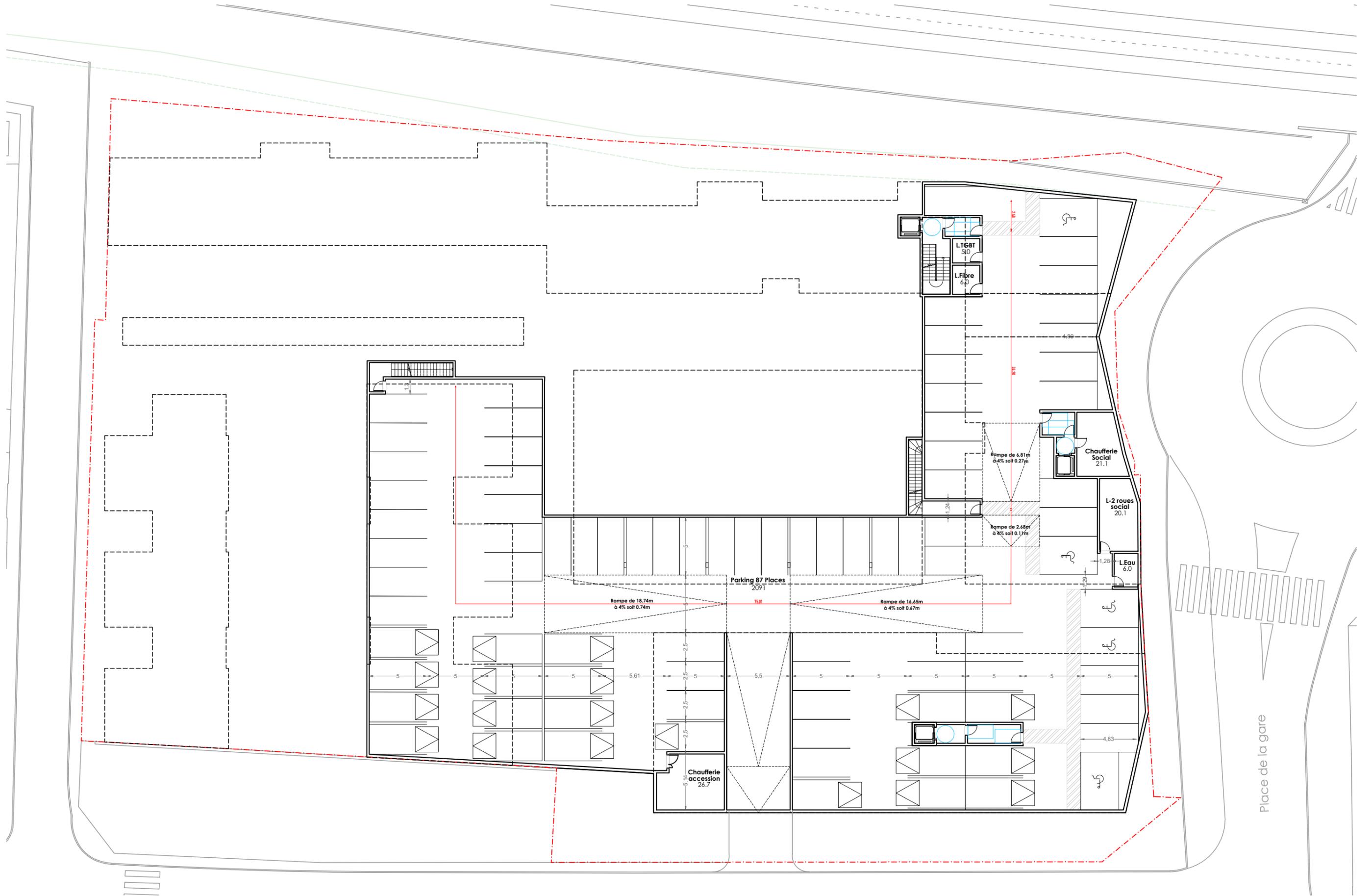
- Transformation de 3 T5 en 6 T2, (situé sur le bâtiment B)
 - Suppression des salles d'eau et remplacement des baignoires dans les salles de bain par des douches.
 - Suppression des jardins individuels à RDC (pour permettre un accès technique / entretien pour le bailleur sur le cœur d'ilot et surtout en pied de talus SNCF).
 - Recul et alignement du bâtiment B (accès technique/entretien)
 - Remplacement par du gravillon sous les coursives
-
- Ce projet est néanmoins susceptible de faire l'objet d'autres ajustements car il reste à 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 connaître les possibilités d'infiltration. Suivant les résultats de ces mesures nous devons adapter les aménagements paysagers.







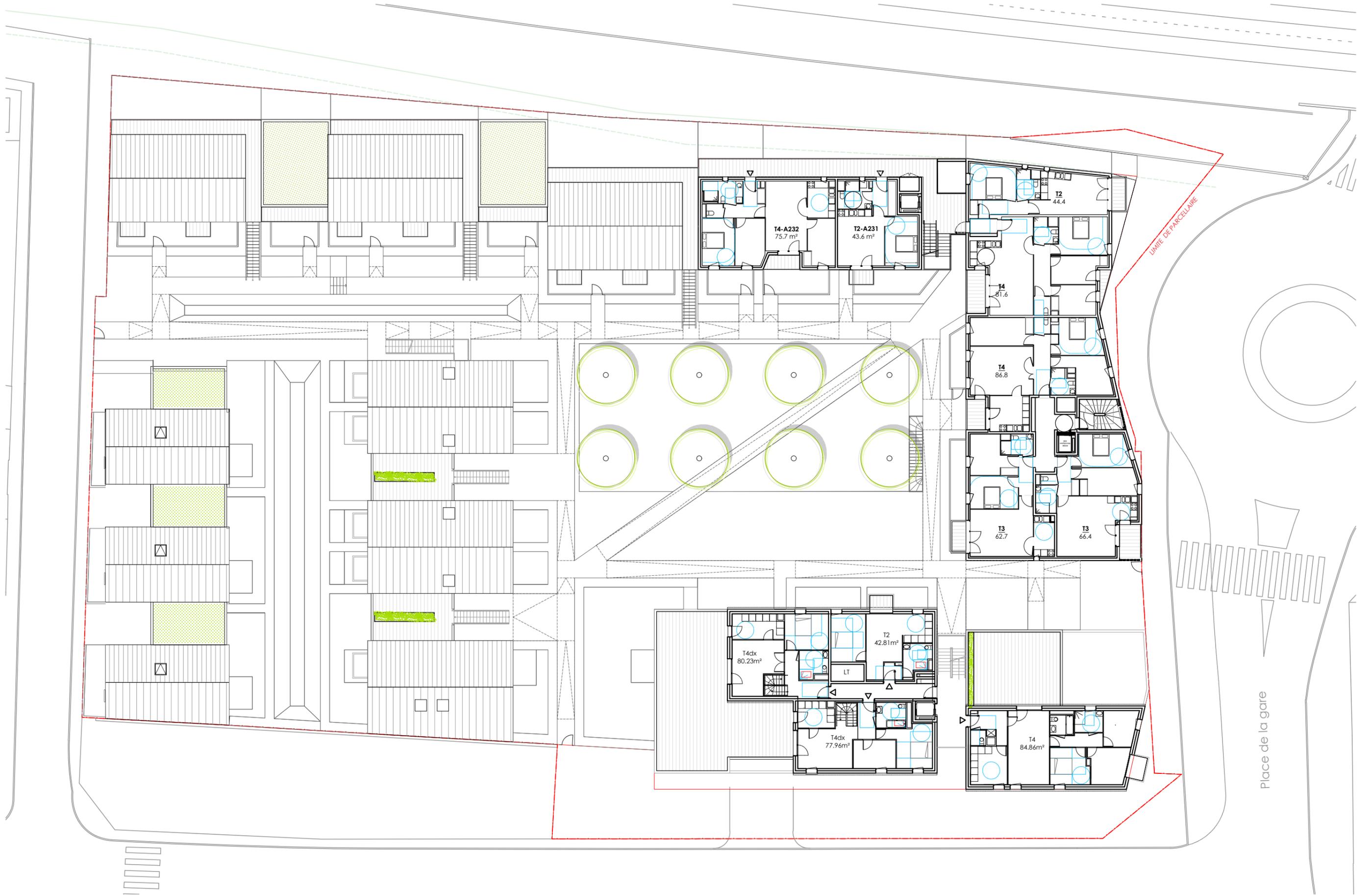


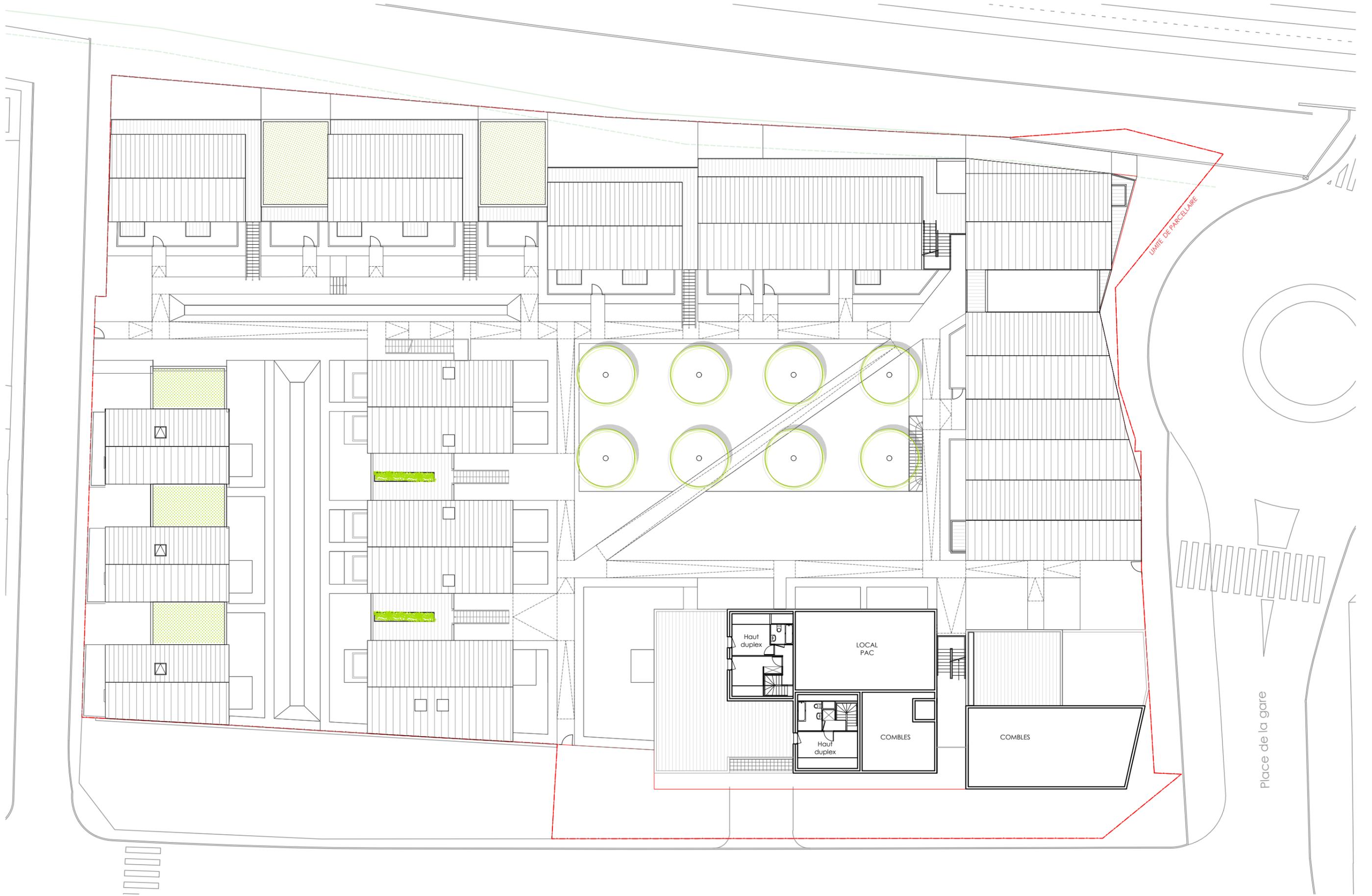


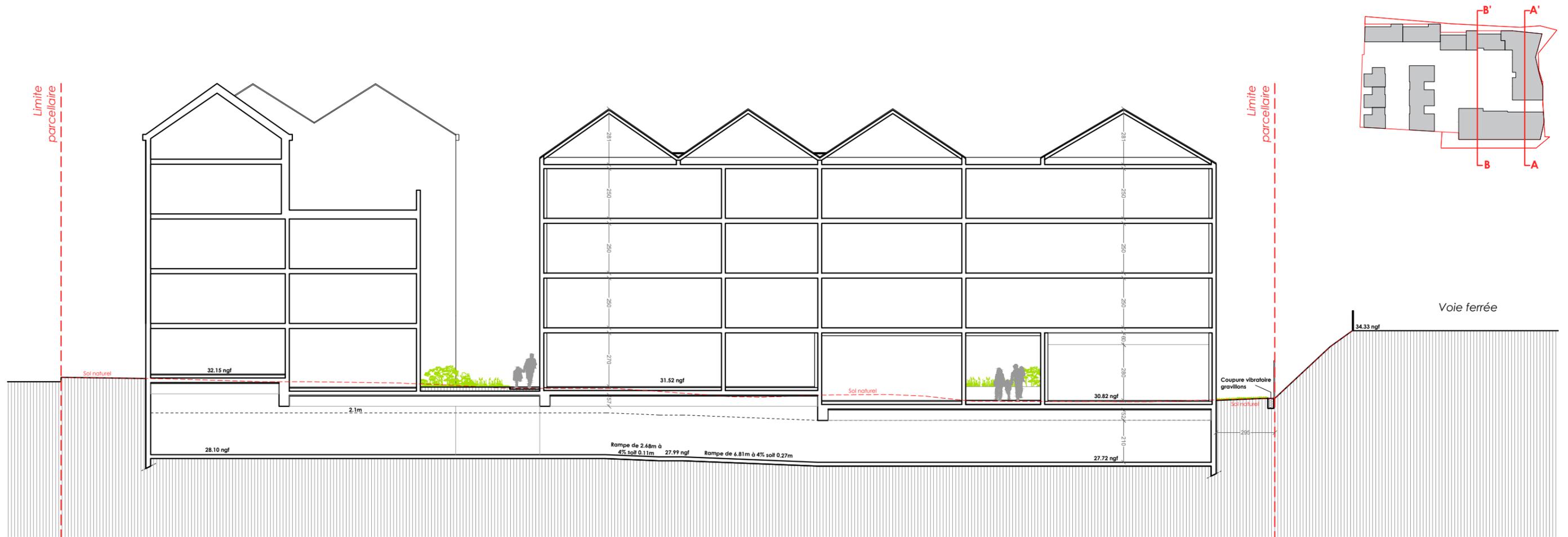




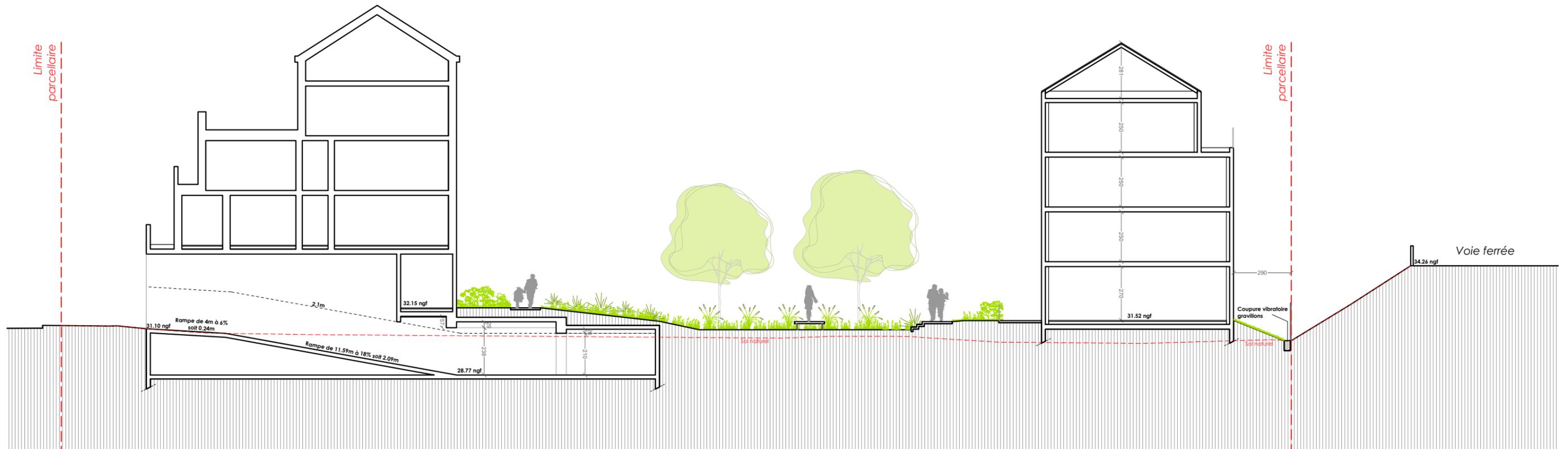






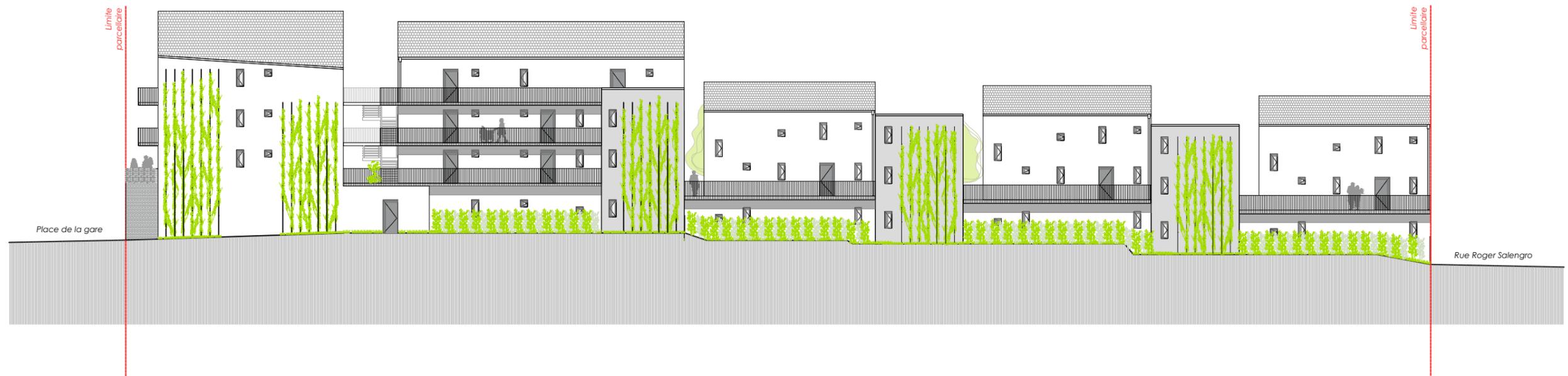


Coupe AA



Coupe BB





Classement acoustique des façades

Extrait de l'article 2 de l'arrêté 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 du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Tableau des corrections d'isolement acoustique.

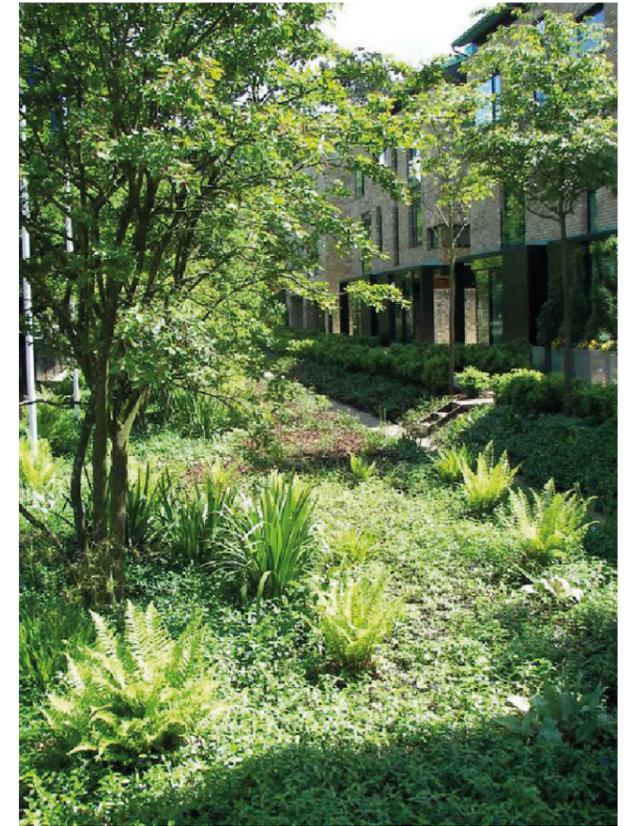
Situation	Description	Correction
Façade en vue directe.	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure, sans obstacles qui la masquent.	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments.	Il existe, entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), 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).



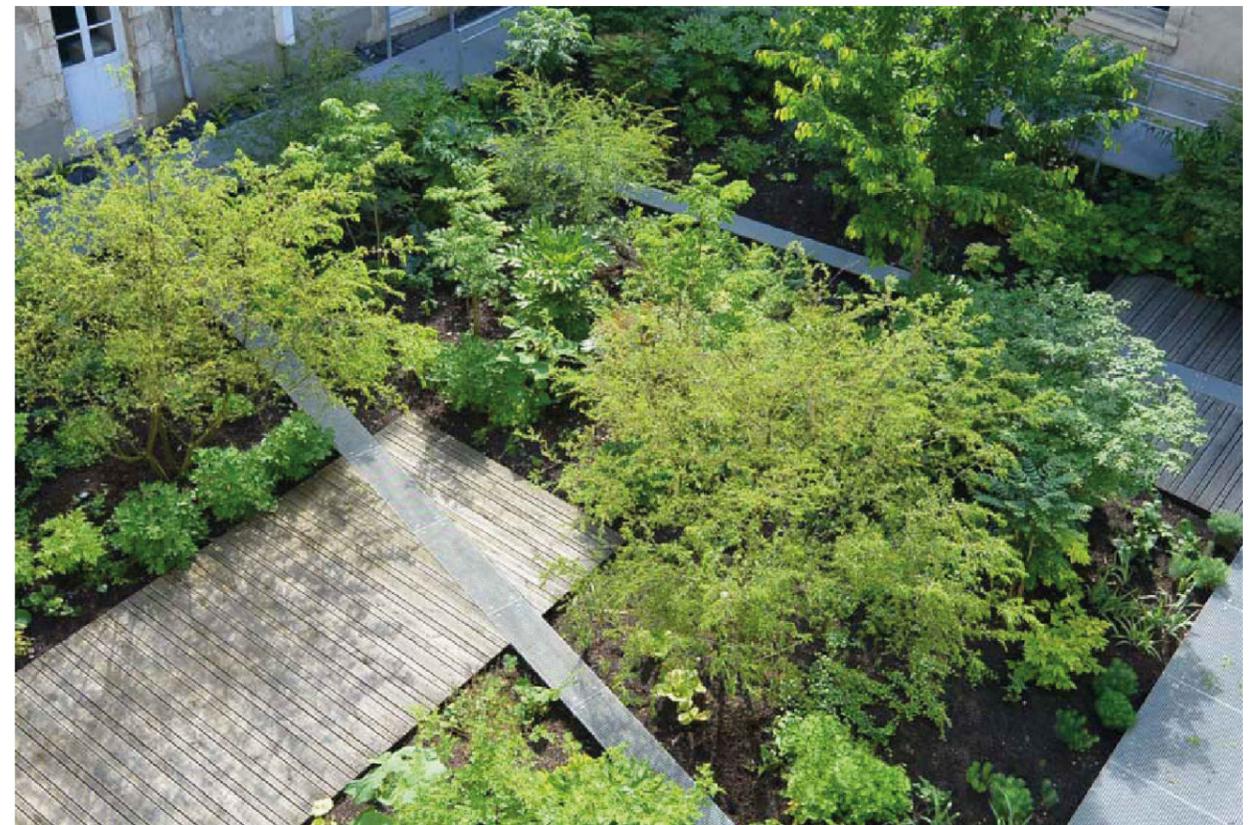
Références de jardins en creux



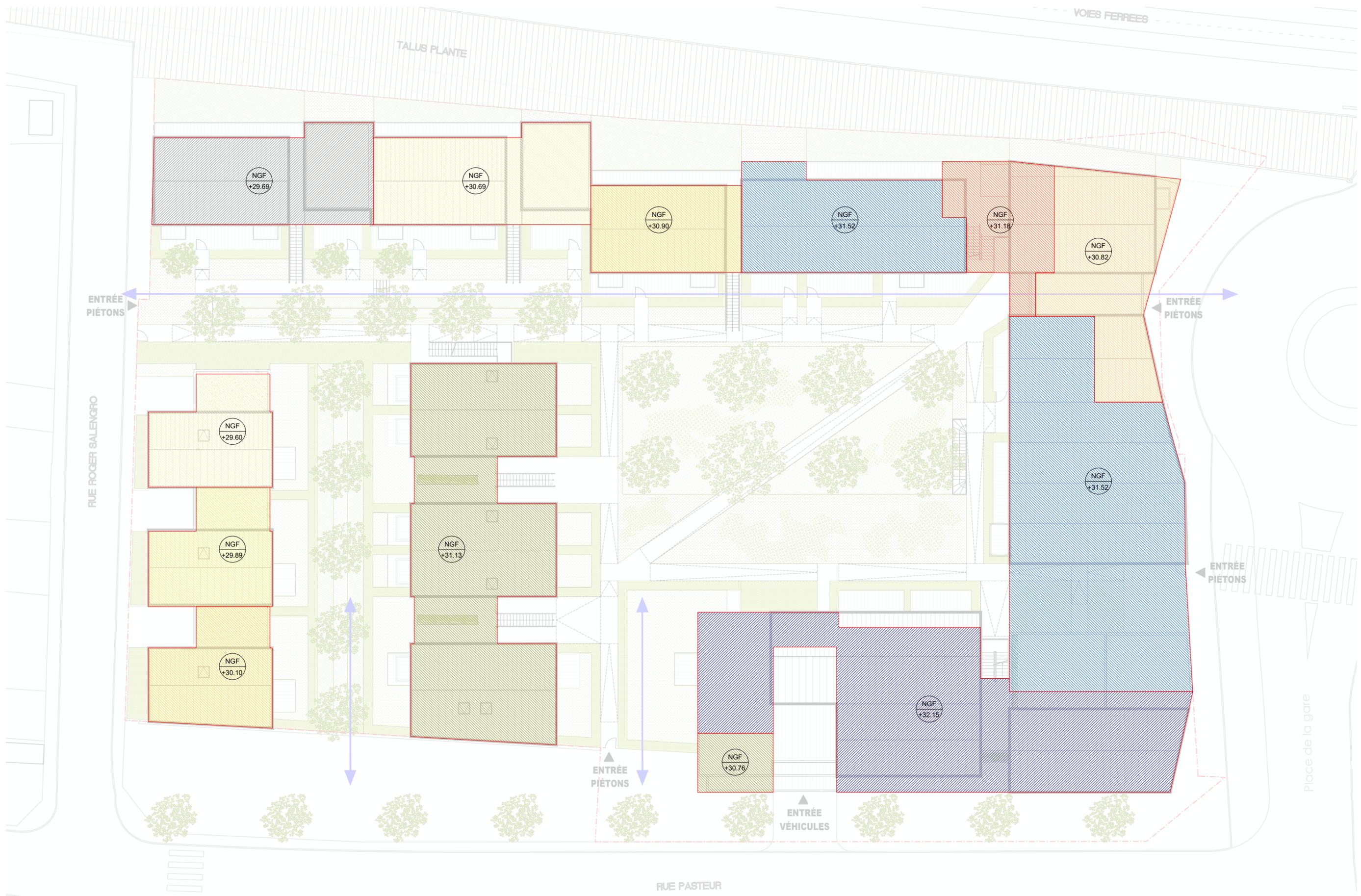
Accordia - Grant Associates



Scape - Austin Nichois



Le jardin Clair Obscur - Wagon landscaping



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				
		48.8	59.2												
			65.5												
R+1		44.6		82.6						7	387				
		43.2		78.5											
		46.5													
		47.3													
		44.7													
R+2		44.6		82.6						7	387				
		43.2		78.5											
		46.5													
		47.3													
		44.7													
R+3 R+4		42.8		84.9						4	286				
				78.0											
				80.2											
TOTAL	0	13	3	7	0	0	0	0	0	23	1346				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				
		43.7	65.0												
		43.7													
		41.5													
R+1 R+2			66.9	66.9						6	395				
			67.0	62.0											
			67.0	65.2											
TOTAL	0	4	8	0	0	0	0	0	0	12	692				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				
					95.7										
					98.4										
TOTAL	0	0	0	0	3	0	0	0	0	3	290				21
TOTAUX	0	17	11	7	3				0	38	2327				137
Répartition	0%	45%	29%	18%	8%					100%					

Stationnements	PLU	Projet
Locatif social (bat A+B) : 1 place par logement	42	42
Accession (bats C+D+E) :	48	48
- Maisons T5 (Bat E) : 2 places par lgt (Loi Alur + nég. mairie)	6	6
- T1 au T3 (Bat C+D) : 1 place par lgt (loi Alur)	28	28
- T4 (Bat 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

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				
		46.6													
		43.2													
		40.9													
		43.3													
R+1		43.6	66.4	86.8						8	469				
		40.6	62.7	81.6											
		43.0													
		44.4													
R+2		43.6	66.4	86.8						8	469				
		40.6	62.7	81.6											
		43.0													
		44.4													
R+3		43.6	66.4	86.8						7	461				
		44.4	62.7	81.6											
				75.7											
TOTAL	0	15	7	7	0	0	0	0	0	29	1681				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				
		43.0		85.0											
				84.6											
R+1 R+2			65.5	64.1						8	521				
			64.1	65.1											
			64.5	65.9											
			65.5	65.8											
TOTAL	0	2	8	3	0	0	0	0	0	13	860				48
TOTAUX	0	17	15	10	0					42	2541				145
Répartition	0%	40%	36%	24%	0%					100%					

TOTAUX	0	34	26	17	3	0	80	4869	282
Répartition	0%	43%	33%	21%	4%		100%		

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