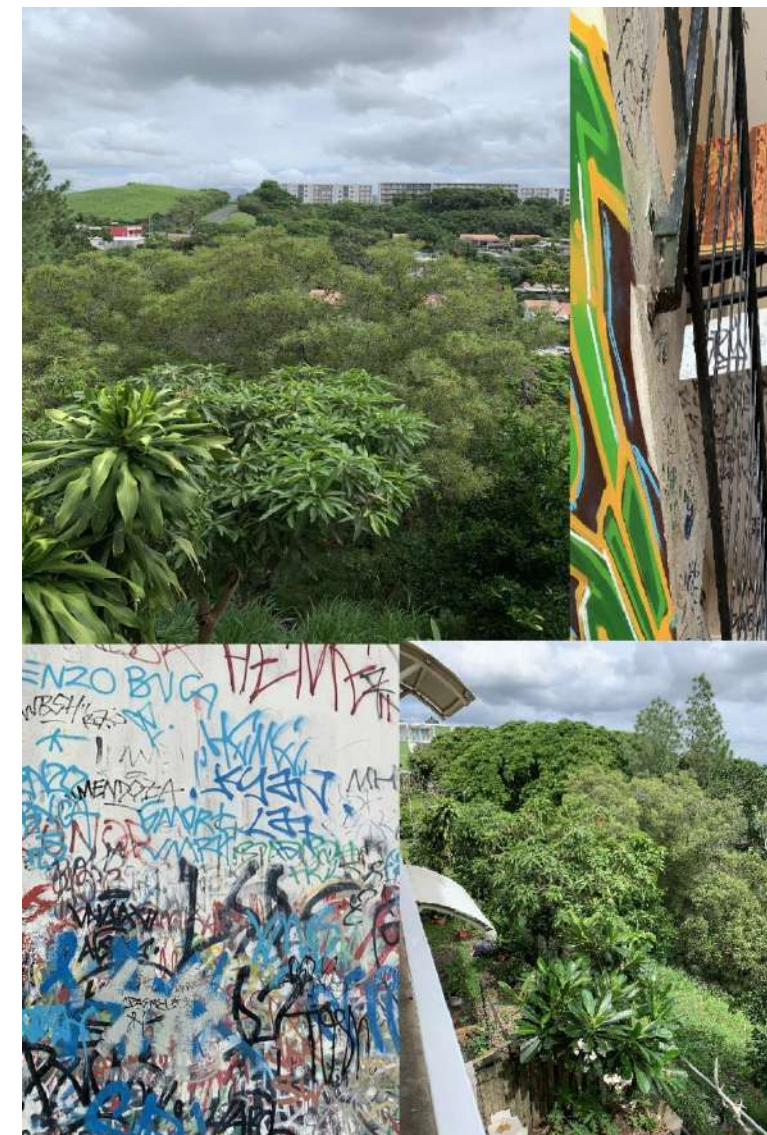




ETUDES DE FAISABILITE POUR LA REHABILITATION DE LA RESIDENCE RIVERSTAR



PHASE 2 – SCENARIOS

DOCUMENTS GRAPHIQUES



PREAMBULE

Le carnet de documents graphiques est organisé en deux parties : BASE – VRD / THEMES DE REFLEXION et PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT.

BASE – VRD / THEMES DE REFLEXION

Cette partie propose un aménagement VRD général de la résidence et fait des zooms sur 8 thèmes de réflexion. L'objet de ces zooms est de disposer de supports graphiques de discussion avec les différents acteurs du projet (service clientèle du FCH, service Patrimoine, services municipaux (urbanisme, voirie, assainissement, concessionnaire, SMTU...)) et d'aide à la décision pour le FSH.

PROPOSITION D'AMENAGEMENT

La seconde partie du carnet est constituée d'études sur les bâtiments existants suivant 3 hypothèses d'aménagement. Ces études sont complétées dans le RAPPORT DE SYNTHESE par les descriptifs / estimatifs sommaires, les plannings pour chaque hypothèse ainsi que par le détail des coûts différés (pour approche en coût global) et un tableau d'analyse multicritère.

NOMENCLATURE

BASE – VRD / THEMES DE REFLEXION

01 - PLAN MASSE GENERAL :	1/750 ^{ème}
02 - PLAN MASSE RESIDENCE :	1/500 ^{ème}
03 - ZOOM SUR MODIFICATION VOIRIE :	1/350 ^{ème}
04 - ZOOM SUR ARRETS DE BUS :	1/350 ^{ème}
05 - ZOOM SUR RESIDENTIALISATION :	1/200 ^{ème}
06- STATIONNEMENT SUR L'ENSEMBLE DE LA RESIDENCE :	1/500 ^{ème}
07 - ZOOM SUR FARE / AIRE DE JEUX :	1/200 ^{ème}
08 - ZOOM SUR ACCES PMR :	1/200 ^{ème}
09 - ZOOM LOCAUX DECHETS & ENCOMBRANTS :	1/200 ^{ème}
10 - ZOOM SUR BOITES A LETTRES :	1/100 ^{ème}

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

BATIMENTS QUARTZ, SAPHIR, AMBRE, OPALE

11 – PLANS REZ-DE-CHAUSSEE & ETAGES COURANT: EXISTANT	1/200 ^{ème}
12 – PLANS REZ-DE-CHAUSSEE & ETAGES COURANT: HYPOTHESE 1	1/200 ^{ème}
13 – PLANS REZ-DE-CHAUSSEE & ETAGES COURANT: HYPOTHESE 2	1/200 ^{ème}
14 – PLANS REZ-DE-CHAUSSEE & ETAGES COURANT: HYPOTHESE 3	1/200 ^{ème}

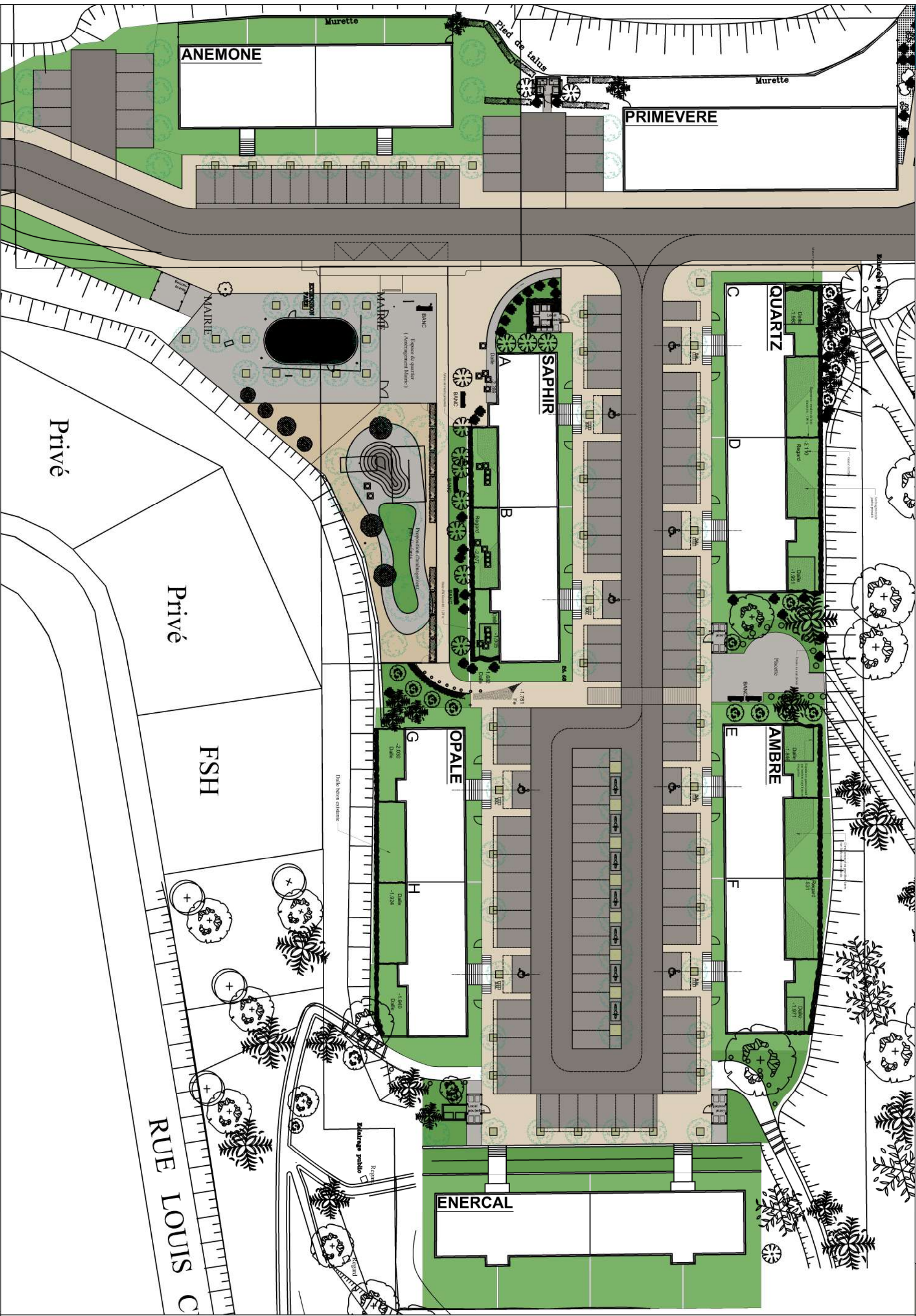
BATIMENT ANEMONE

15 – PLANS REZ-DE-CHAUSSEE & ETAGES COURANT: EXISTANT	1/200 ^{ème}
16 – PLANS REZ-DE-CHAUSSEE & ETAGES COURANT: HYPOTHESE 1	1/200 ^{ème}
17 – PLANS REZ-DE-CHAUSSEE & ETAGES COURANT: HYPOTHESE 2	1/200 ^{ème}
18 – PLANS REZ-DE-CHAUSSEE & ETAGES COURANT: HYPOTHESE 3	1/200 ^{ème}



RIVERSTAR - PHASE 2 / SCENARIOS

PLAN DE MASSE GENERAL / ECH. : 1/750



RIVERSTAR - PHASE 2 / SCENARIOS

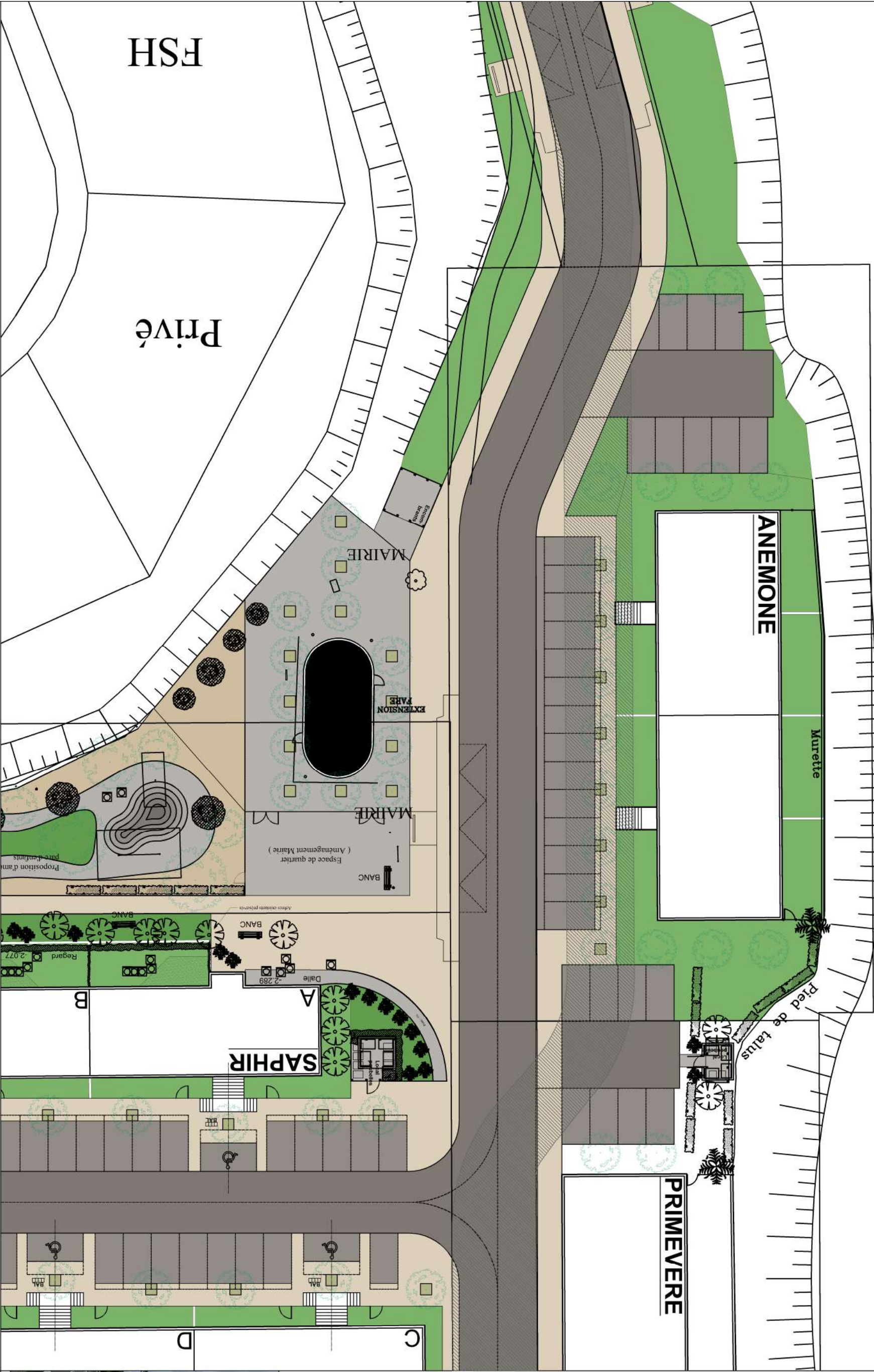
PLAN DE MASSE RESIDENCE / ECH. : 1/500

EXISTANT

- la voirie principale de la résidence passe au ras des immeubles Primevère et Anémone (voir hachures),
- nuisances importantes (circulation routière, bus, bruit, pollution
- accès aux entrées d'immeuble peu sécurisante

PROPOSITION

- dévoyer la voirie au droit de l'immeuble Anémone (suppression de la chicane)
- déplacement du stationnement, création c'un écran végétal

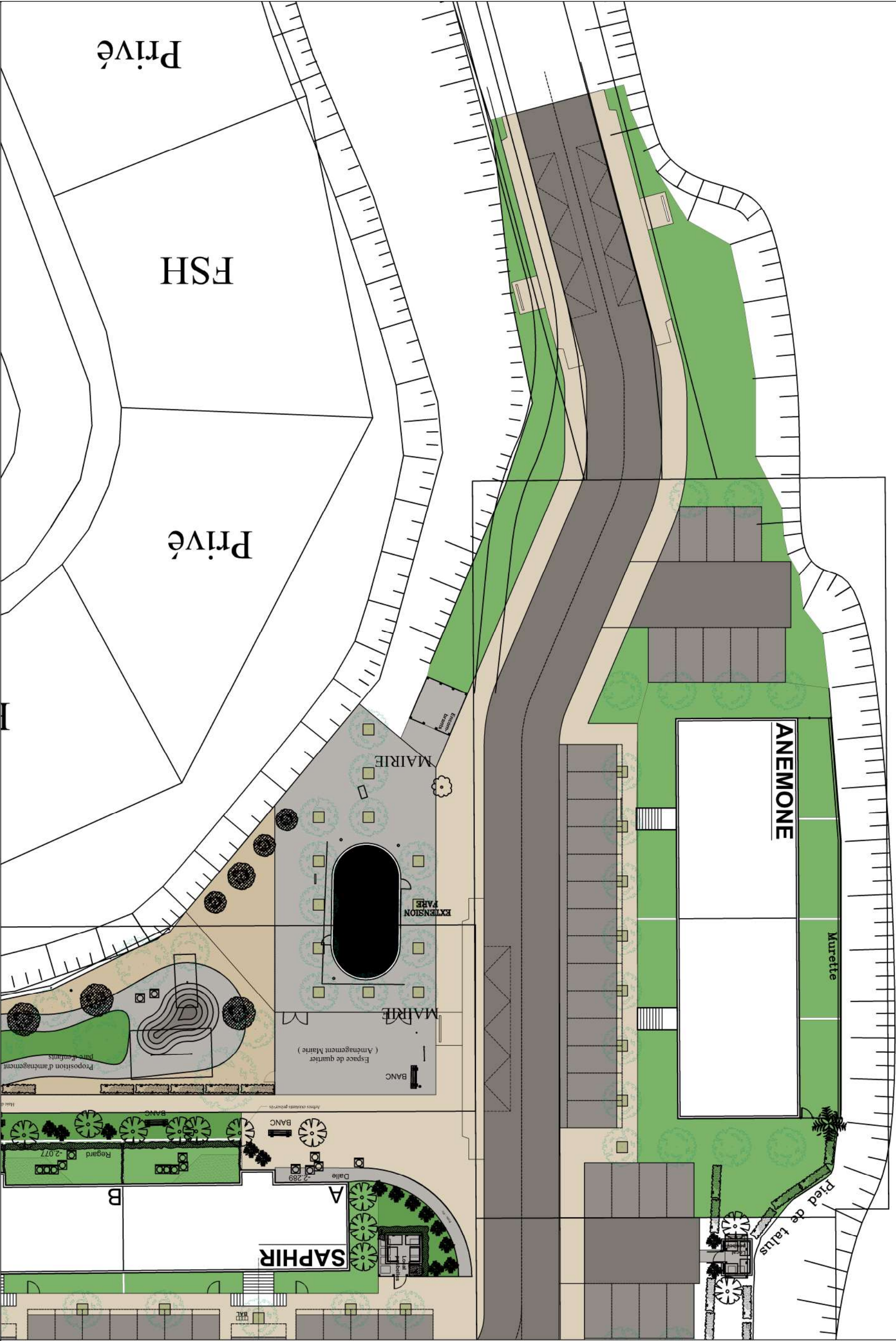


RIVERSTAR - PHASE 2 / SCENARIOS

ZOOM SUR MODIFICATION VOIRIE / ECH. : 1/350

- EXISTANT**
- arrêts de bus déportés à cause des nuisances sonores en pied d'immeuble
 - compte tenu de la distance, pratique ponctuelle d'arrêt hors site peu sécurisante

- PROPOSITION**
- positionnements à revoir





- EXISTANT**
- logements RDC directement accessibles depuis l'espace public (nuisance, insécurité),
 - façades RDC très dégradées (tags...)
 - surchauffes des pieds d'immeubles par réverbération

- PROPOSITION**
- création ce jardins privés clôturés au pied des immeubles pour chaque logements à RDC, sécurisation des RDC
 - accès direct aux jardins depuis l'espace public (portillons sécurisés) et depuis les logements
 - végétalisation des pieds d'immeubles pour traitement bioclimatique des façades



RIVERSTAR - PHASE 2 / SCENARIOS
ZOOM SUR RESIDENTIALISATION / ECH. : 1/200

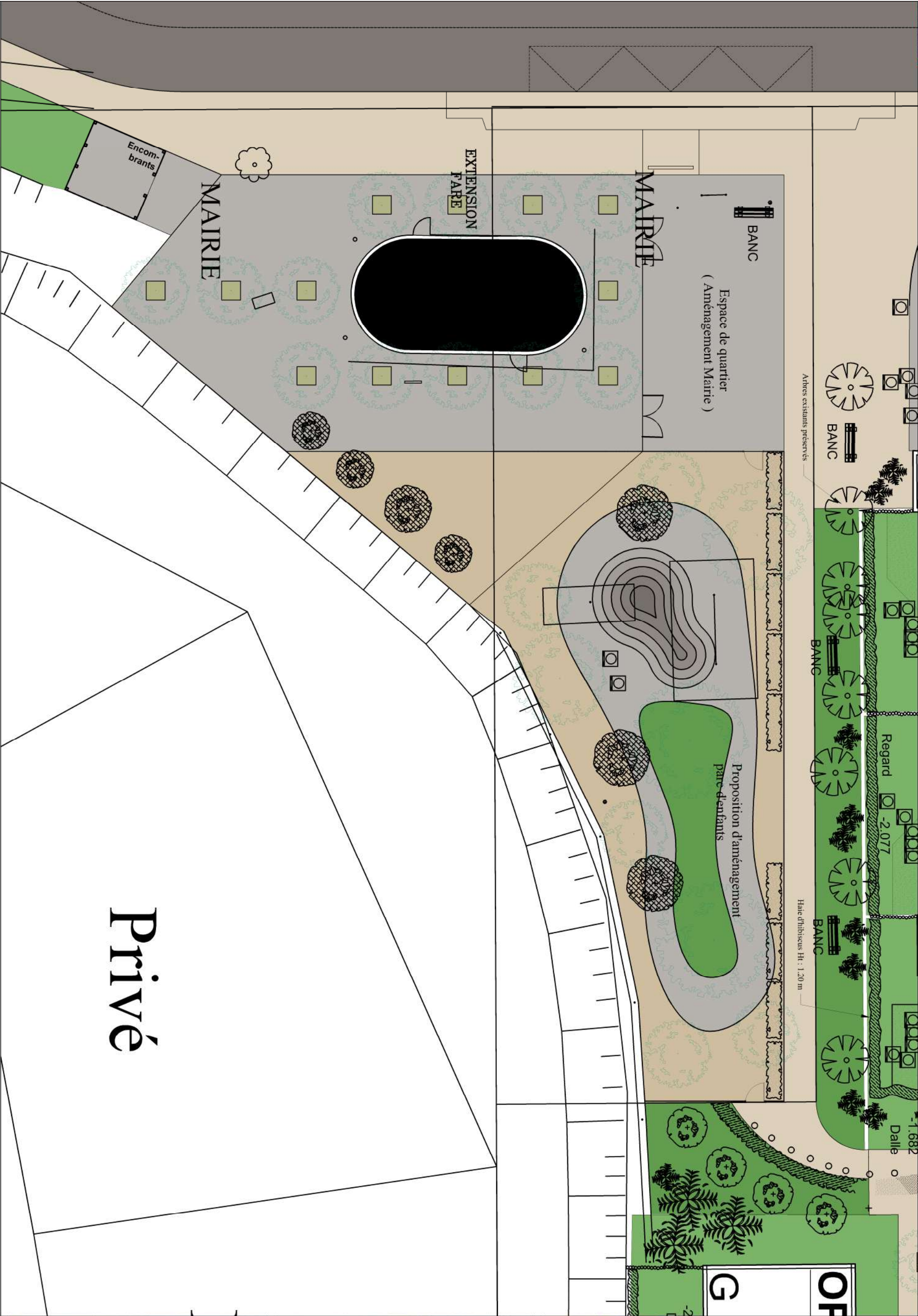


06 STATIONNEMENT

- 141 places
- pas d'ombrage
- pas de trottoir
- pas de place 2 roues
- stationnement au ras des façades

- 127 places (réduction 14 places)
- ombrage sur l'ensemble des places
- création de trottoirs
- créations de places PMR
- création de places 2 roues

- **EXIGENCES PUD** (pour mémoire)
- pour 112 logements (6 FSH + 1 ENERCAL)
- 2 places/logements
- 1 place visiteurs / 5 logements
- total 247 places (calcul brut)
- réduction caractère social 30 % :
- 173 places (supérieur à l'existant)



07

FARE / JEUX

- EXISTANT**
- espaces très dégradés, ouvert sur l'espace public
 - nuisances récurrentes (jour et nuit)
 - pas de jeux, les enfants jouent sur les voiries (skate, vélo, trottinette...)
 - pas d'ombrage
- PROPOSITION**
- fermeture d'un espace jardin autour du faré avec ouverture contrôlée (FSH, association des résidents), réfection de l'aire de jeux en mini skate-park
 - plantation d'arbres



(personnes à mobilité réduite)

EXISTANT

- pas de logements PMR
- pas de stationnement PMR
- accès obligatoirement avec escaliers y compris pour les rez-de-chaussée (obligation de monter d'un demi-niveau pour ensuite redescendre d'un demi-niveau pour accéder au logement) pas d'ombrage

PROPOSITION

- création ce logements à rez-de-chaussée accessibles de plain-pied depuis l'extérieur (via jardin privatif))
- stationnement PMR
- aménagement des 2 accès au R+1 de l'immeuble ENERCAL pour rendre PMR
- positionnement des bordures de trottoirs à 50 cm du fond des places de stationnement pour éviter le blocage des cheminements piétons par des véhicules

AMBRE

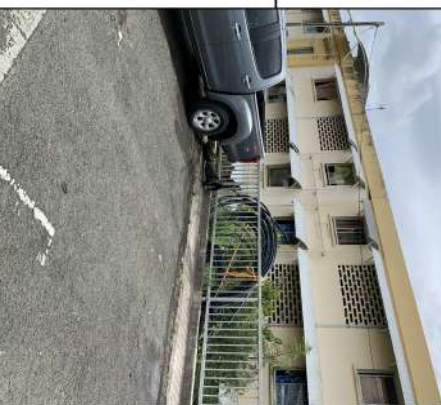
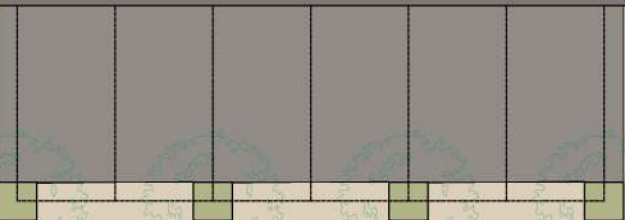
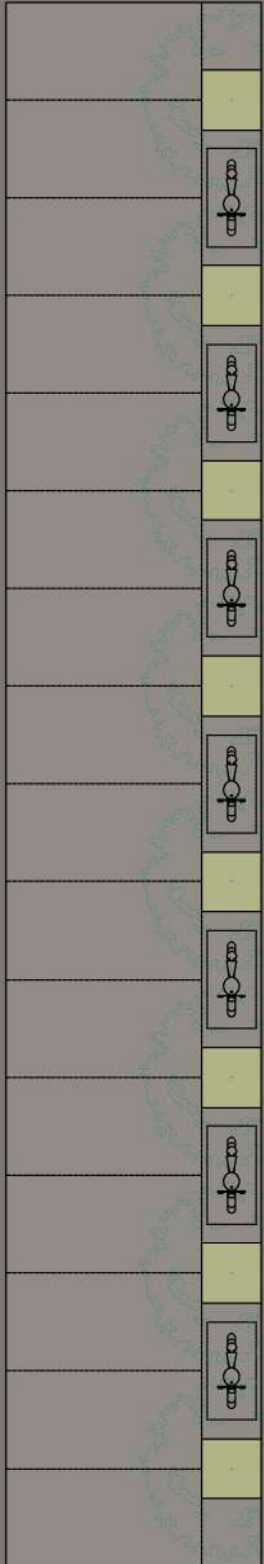
E

F

Local
poubelles

BAL

BAL



.781

Fe

BAL

BAL

Local
poubelles

OPALE

ENERCAL



RIVERSTAR - PHASE 2 / SCENARIOS

ZOOM SUR ACCES PMR / ECH. : 1/200

ARCHITECTE
GINGER
SOPRONER

AVRIL 2021

EXISTANT

- espaces et ouvrages très dégradés, ouvert sur l'espace public, peu valorisants
- loin des entrées (traversées de voirie obligatoire)
- en position centrale sur l'espace public et au centre des vues

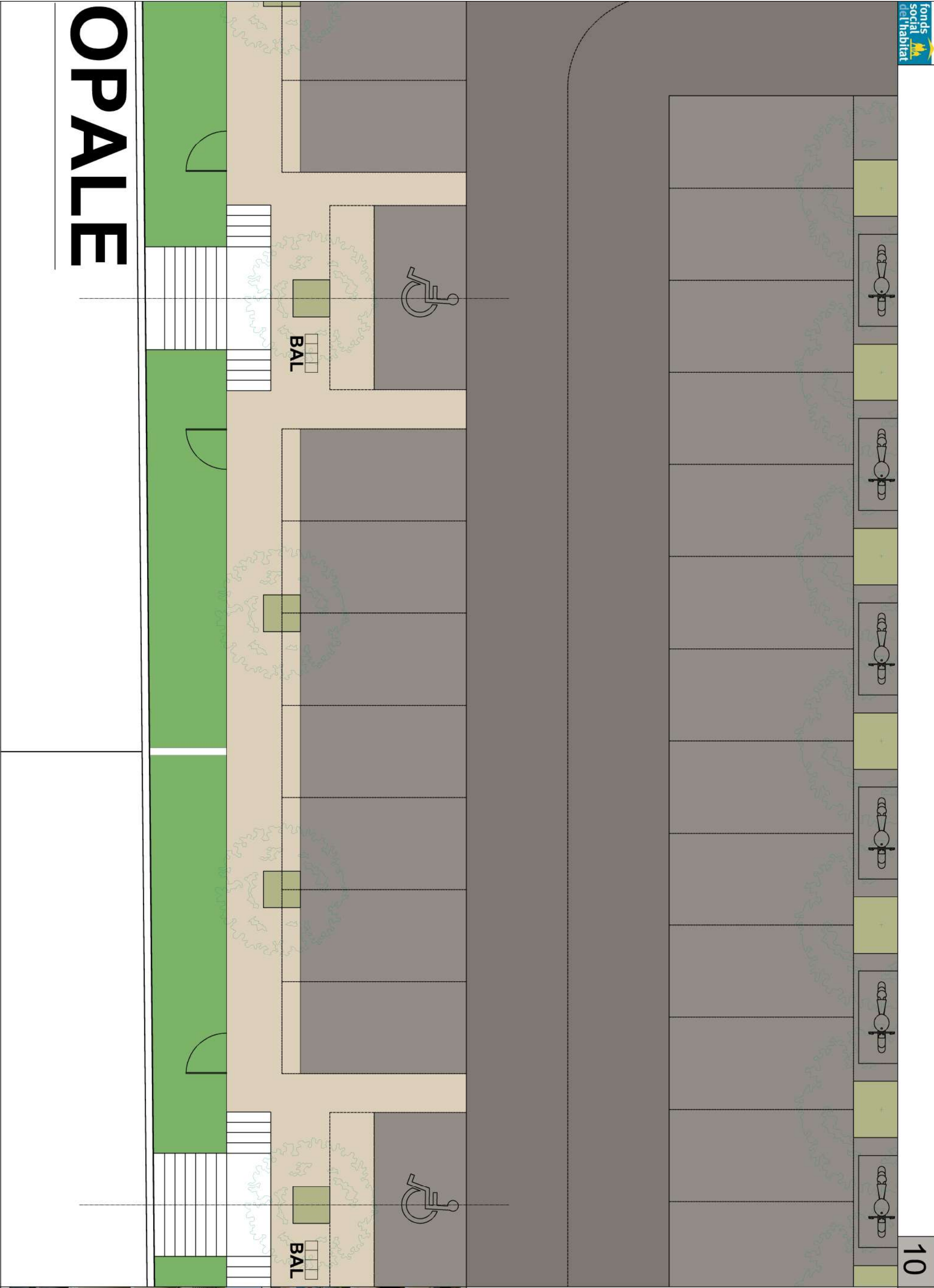
PROPOSITION

- déplacements des locaux poubelles et encombrants dans des espaces plus discrets
- accès plus aisés et uniquement par des cheminements piéton
- requalification



RIVERSTAR - PHASE 2 / SCENARIOS

ZOOM SUR LOCAUX DECHETS & ENCOMBRANTS / ECH. : 1/350



10

OPT / BAL

EXISTANT

- emplacements des boîtes à lettres peu valorisants et peu pratiques en cas de stationnement de véhicules

PROPOSITION

- création d'ensemble de boîtes à lettres sur des espaces dégagés, aisément accessibles

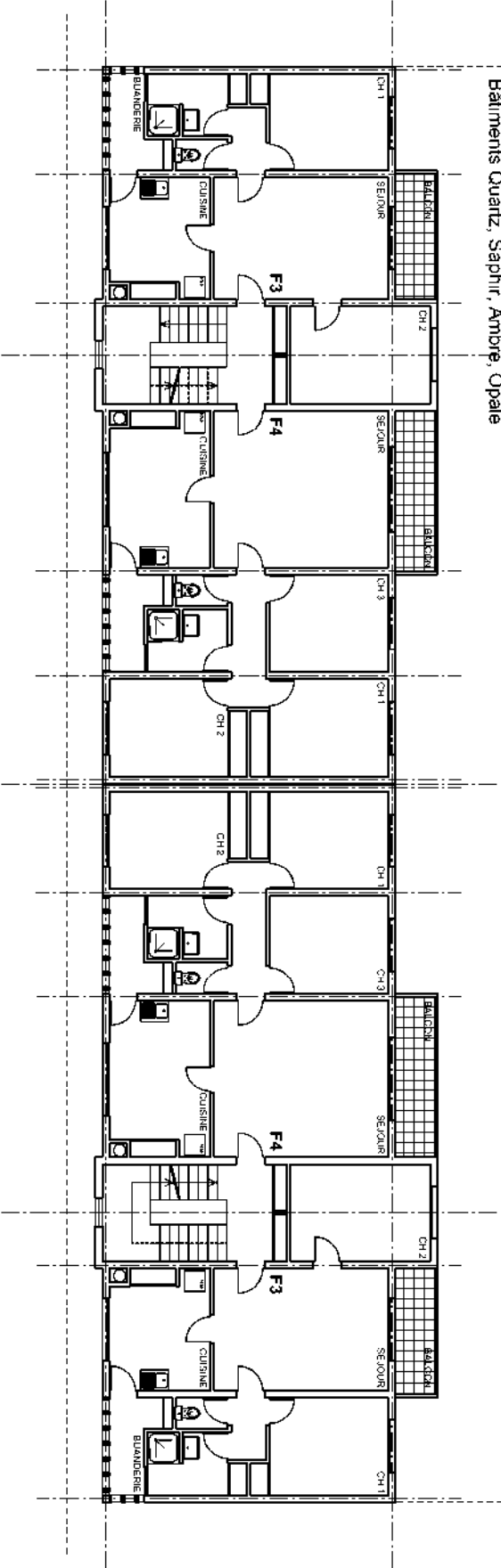
OPALE

RIVERSTAR - PHASE 2 / SCENARIOS

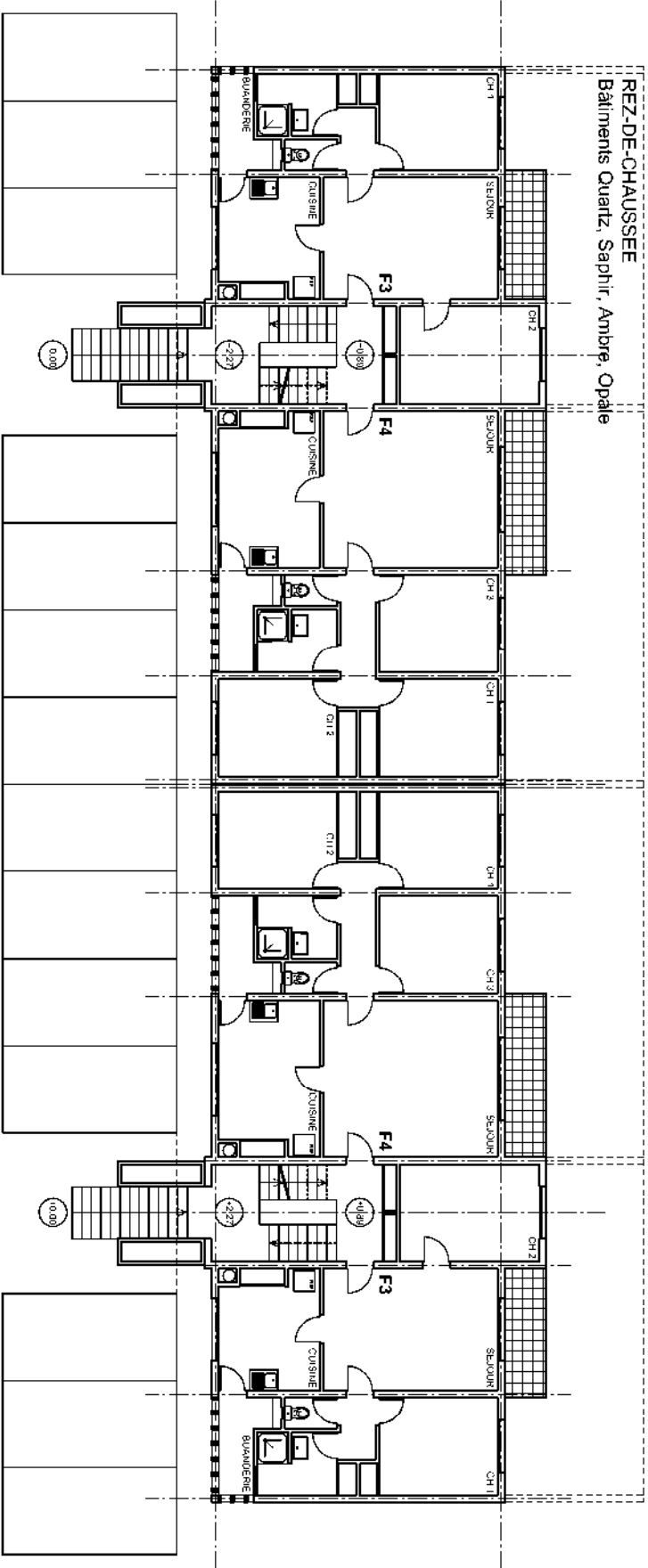
ZOOM SUR BAL / ECH. : 1/100



ETAGES
Bâiments Quartz, Saphir, Ambre, Opale



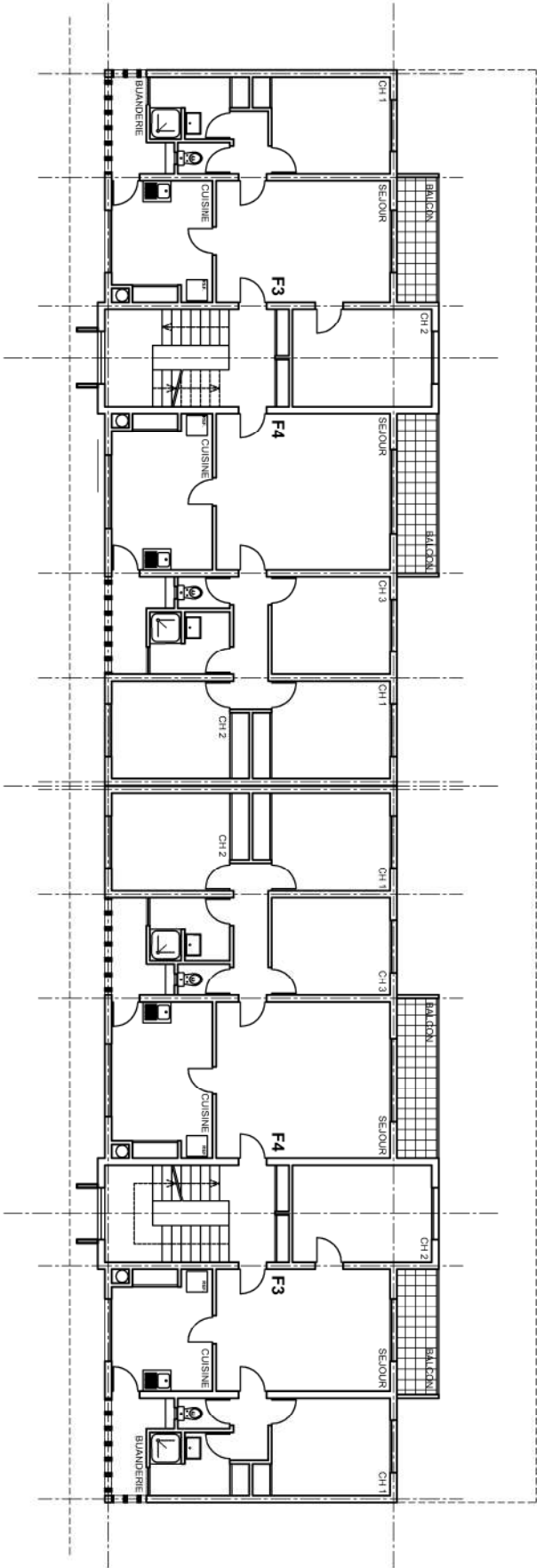
REZ-DE-CHAUSSEE
Bâiments Quartz, Saphir, Ambre, Opale



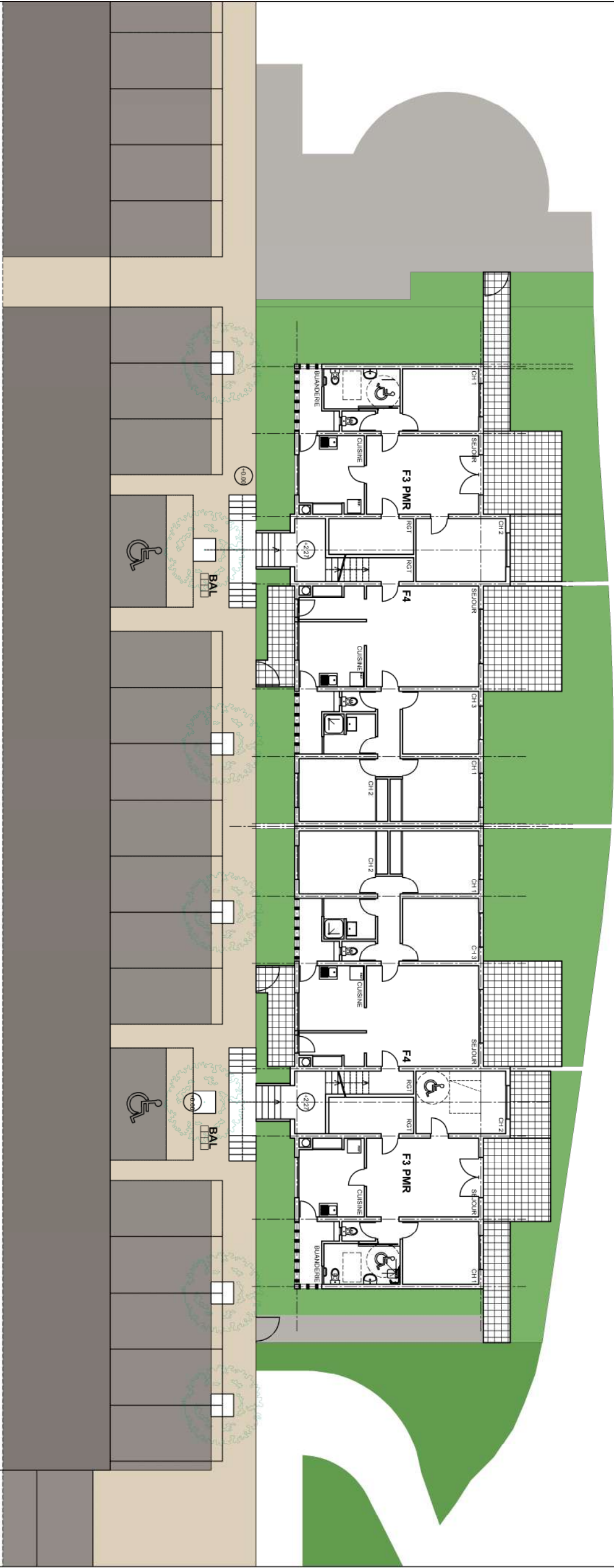
RIVERSTAR - PHASE 2 / SCENARIOS

BATIMENTS QUARTZ, SAPHIR, AMBRE, OPALE - RDC / ETAGES - ECH. : 1/200

ETAGES
Bâtiments Quartz, Saphir, Ambre, Opale



REZ-DE-CHAUSSEE
Bâtiments Quartz, Saphir, Ambre, Opale



PROJET ARCHITECTURAL

ABORDS

- réaménagement des abords suivant plan masse général (résidentialisation, stationnement, cheminements piétons...)

PARTIES COMMUNES

- réaménagement halls
- remise en état et aux normes cages d'escaliers

REZ-DE-CHAUSSEE

- modifications des accès aux logements (suppression de la "montée / descente" non réglementaire et entrées par jardins privés)
- augmentation des surfaces de terrasses
- création ce logements 3P PMR accessibles de plain-pied depuis l'extérieur

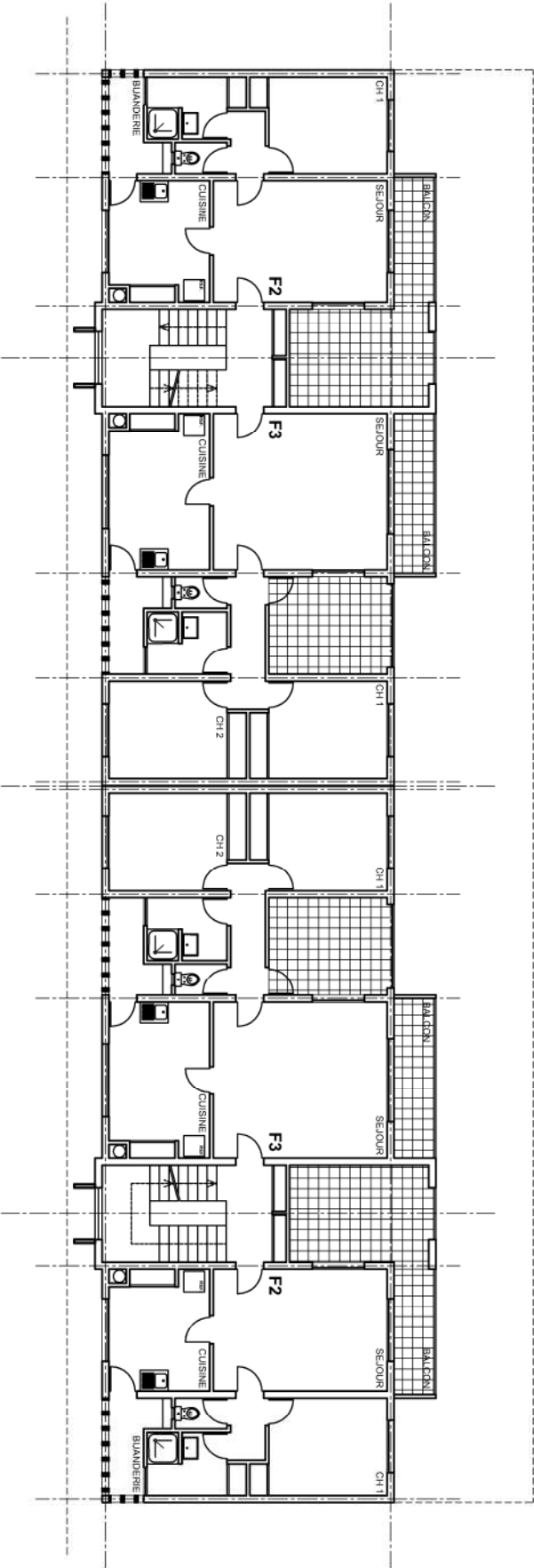
ETAGES COURANTS

- pas de modification

RIVERSTAR - PHASE 2 / SCENARIOS

BATIMENTS QUARTZ, SAPHIR, AMBRE, OPALE - RDC / ETAGES / ECH. : 1/200

ETAGES
Bâtiments Quartz, Saphir, Ambre, Opale



PROJET ARCHITECTURAL

ABORDS

- réaménagement des abords suivant plan masse général (résidentialisation, stationnement, cheminements piétons...)

PARTIES COMMUNES

- réaménagement halls
- remise en état et aux normes cages d'escaliers

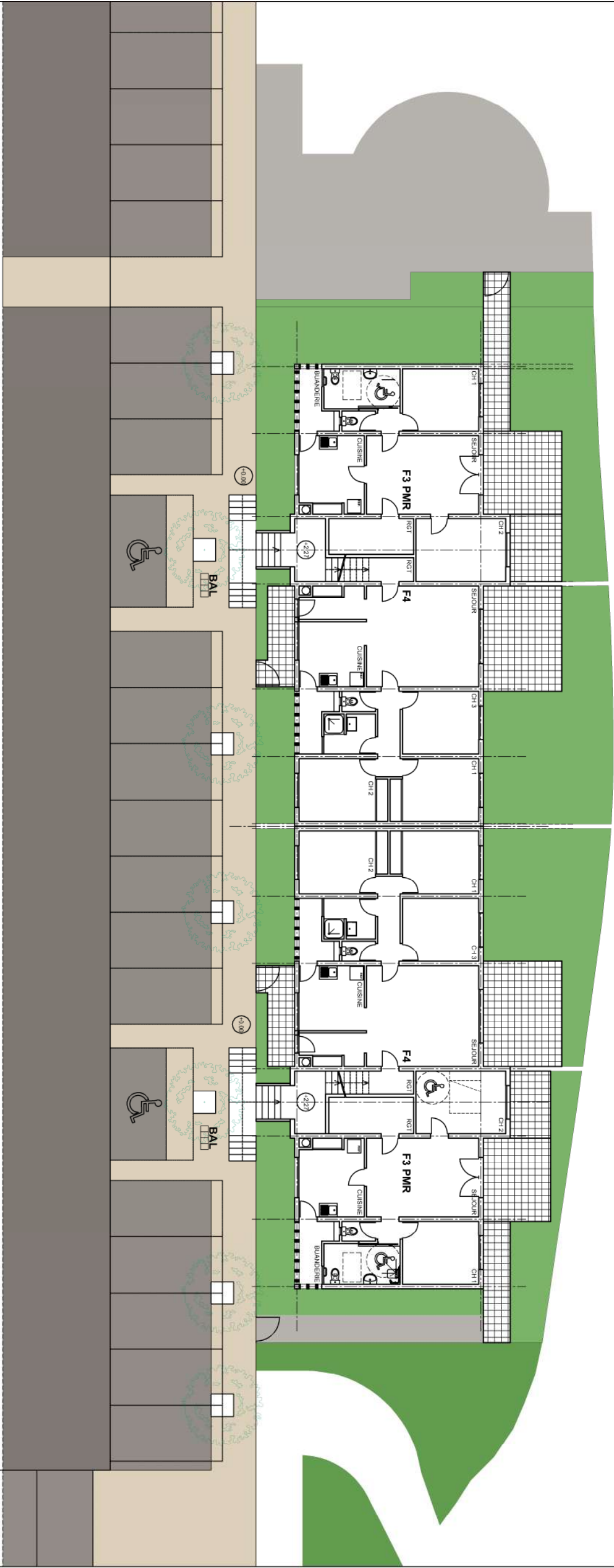
REZ-DE-CHAUSSEE

- modifications des accès aux logements (suppression de la "montée / descente" non réglementaire et entrées par jardins privés)
- augmentation des surfaces de terrasses
- création ce logements 3P PMR accessibles de plain-pied depuis l'extérieur

ETAGES COURANTS

- création ce loggias dans l'emprise existante des logements en supprimant une chambre ; les typologies évoluent comme suit :
 - F4 => F3
 - F3 => F2

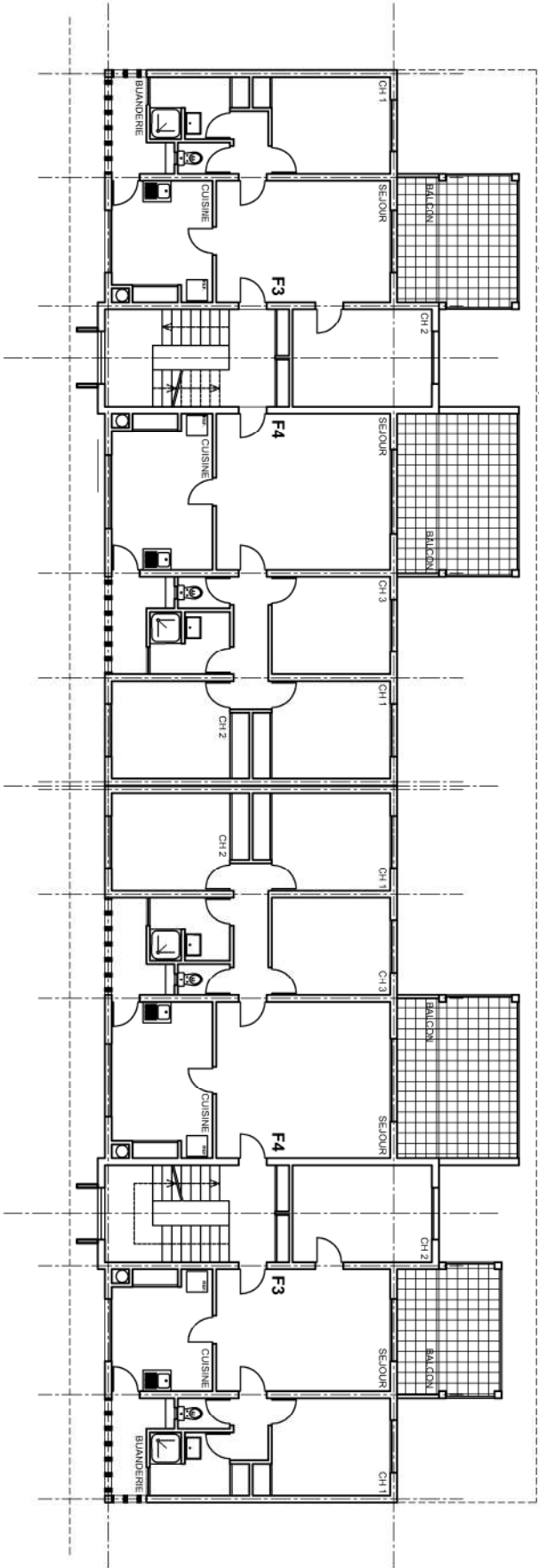
REZ-DE-CHAUSSEE
Bâtiments Quartz, Saphir, Ambre, Opale



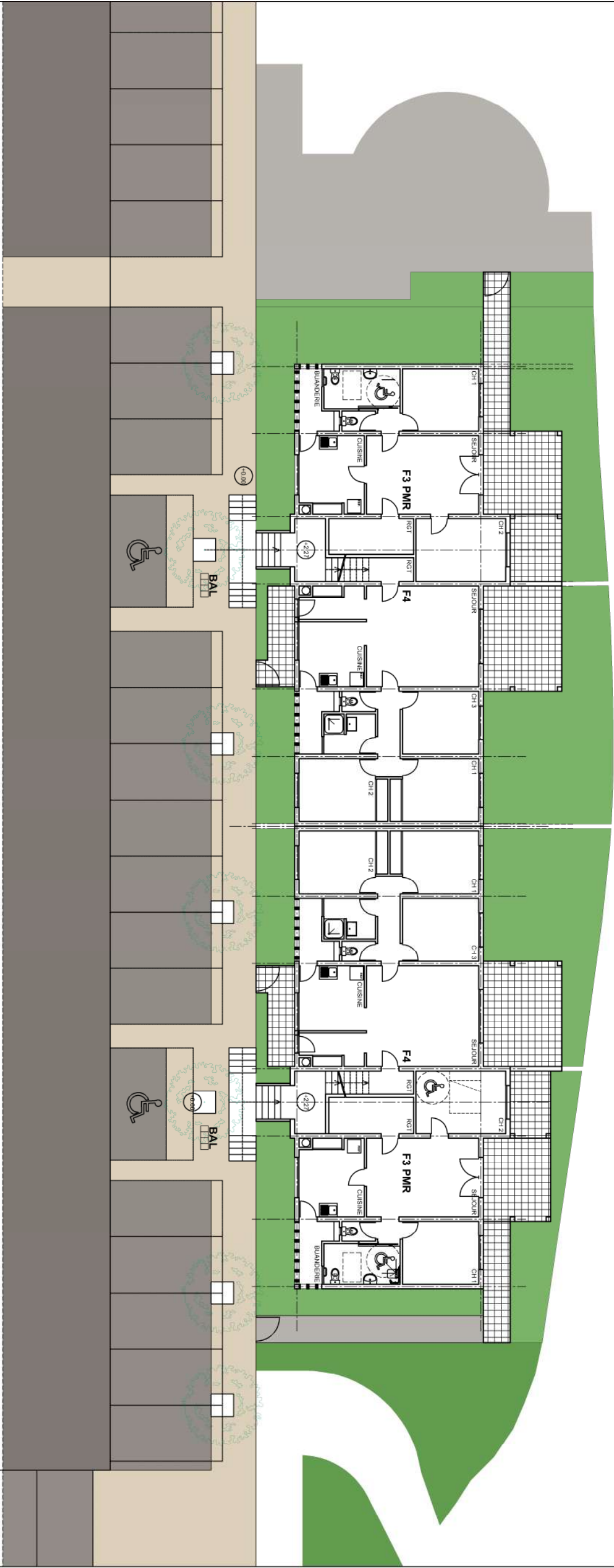
RIVERSTAR - PHASE 2 / SCENARIOS

BATIMENTS QUARTZ, SAPHIR, AMBRE, OPALE - RDC / ETAGES / ECH. : 1/200

ETAGES
Bâtiments Quartz, Saphir, Ambre, Opale



REZ-DE-CHAUSSEE
Bâtiments Quartz, Saphir, Ambre, Opale



PROJET ARCHITECTURAL

ABORDS

- réaménagement des abords suivant plan masse général (résidentialisation, stationnement, cheminements piétons...)

PARTIES COMMUNES

- réaménagement halls
- remise en état et aux normes cages d'escaliers

REZ-DE-CHAUSSEE

- modifications des accès aux logements (suppression de la "montée / descente" non réglementaire et entrées par jardins privés)
- augmentation des surfaces de terrasses
- création ce logements 3P PMR accessibles de plain-pied depuis l'extérieur

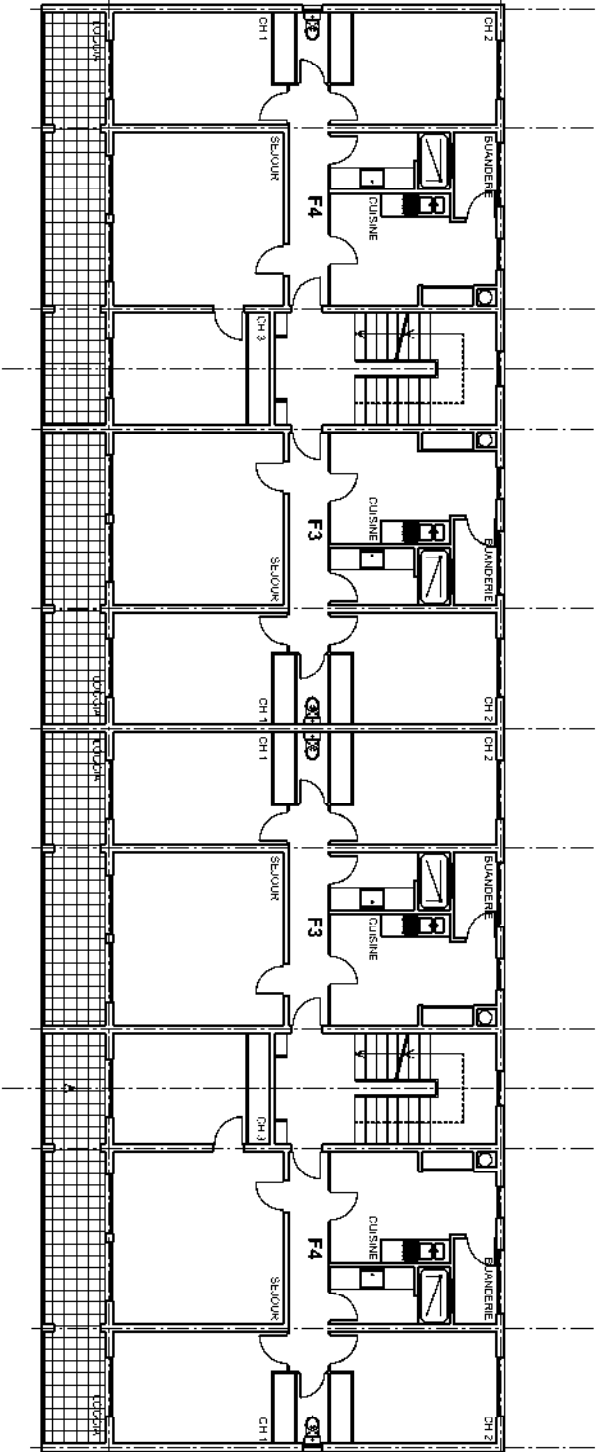
ETAGES COURANTS

- création ce loggias hors emprise existante des logements ; cette solution permet d'offrir de véritables terrasses aux locataires sans remettre en cause les typologies existantes (et donc les niveaux de loyers perçus par le FSH)

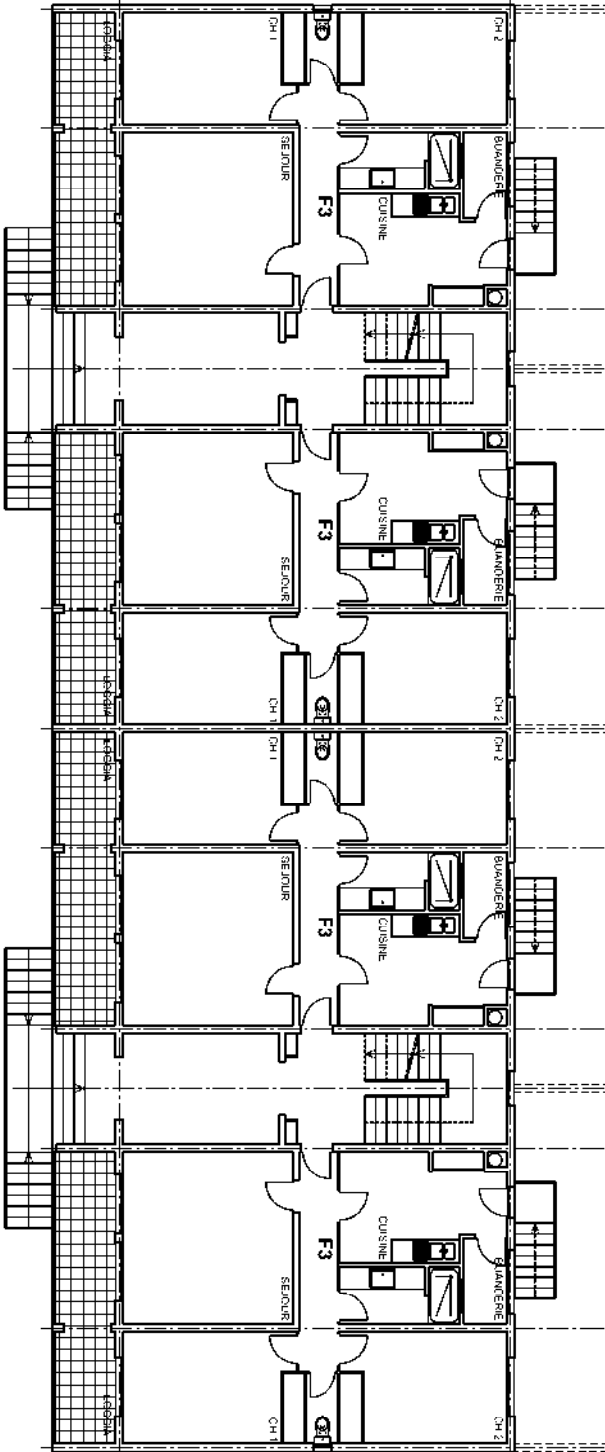
RIVERSTAR - PHASE 2 / SCENARIOS

BATIMENTS QUARTZ, SAPHIR, AMBRE, OPALE - RDC / ETAGES / ECH. : 1/200

ETAGES
Bâtiment Anémone



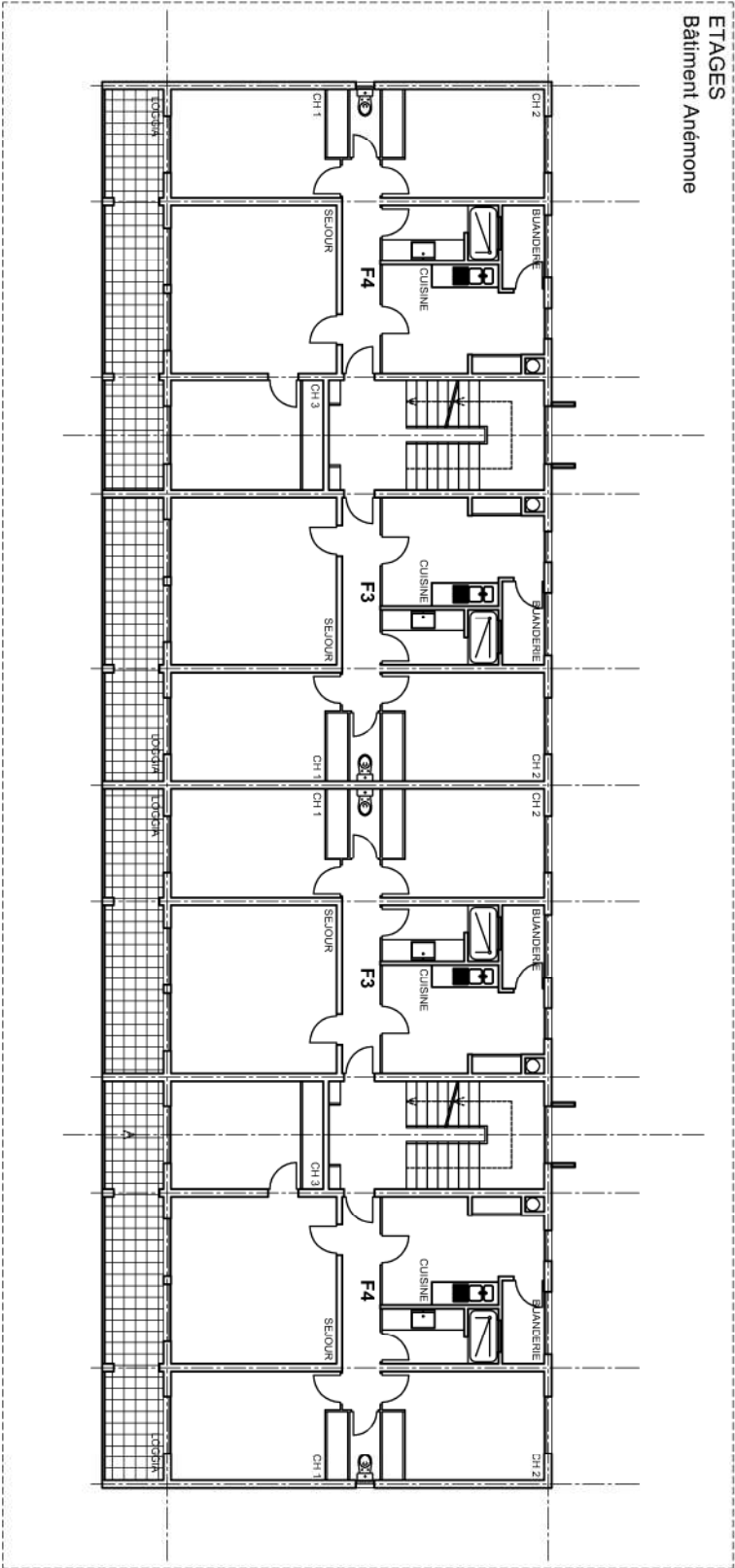
REZ-DE-CHAUSSEE
Bâtiment Anémone



RIVERSTAR - PHASE 2 / SCENARIOS

BATIMENT ANEMONNE - RDC / ETAGES / ECH. : 1/200

ETAGES
Bâtiment Anémone



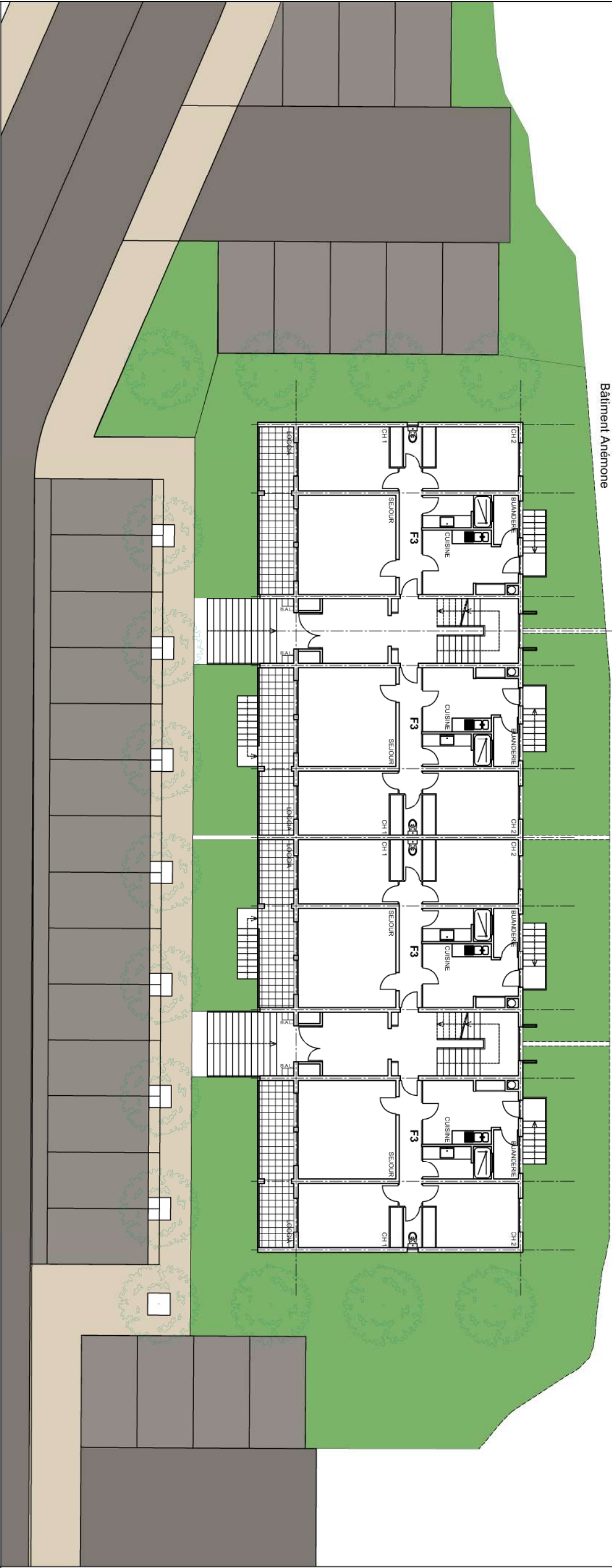
- ABORDS**
- réaménagement des abords suivant plan masse général (résidentialisation, stationnement, cheminements piétons...)

- PARTIES COMMUNES**
- réaménagement halls
 - remise en état et aux normes cages d'escaliers

- REZ-DE-CHAUSSEE**
- modifications des terrasses des deux F3 au centre de l'immeuble, avec intégration d'escaliers extérieurs pour accès aux jardins privés en pied de bâtiment

- ETAGES COURANTS**
- pas de modification

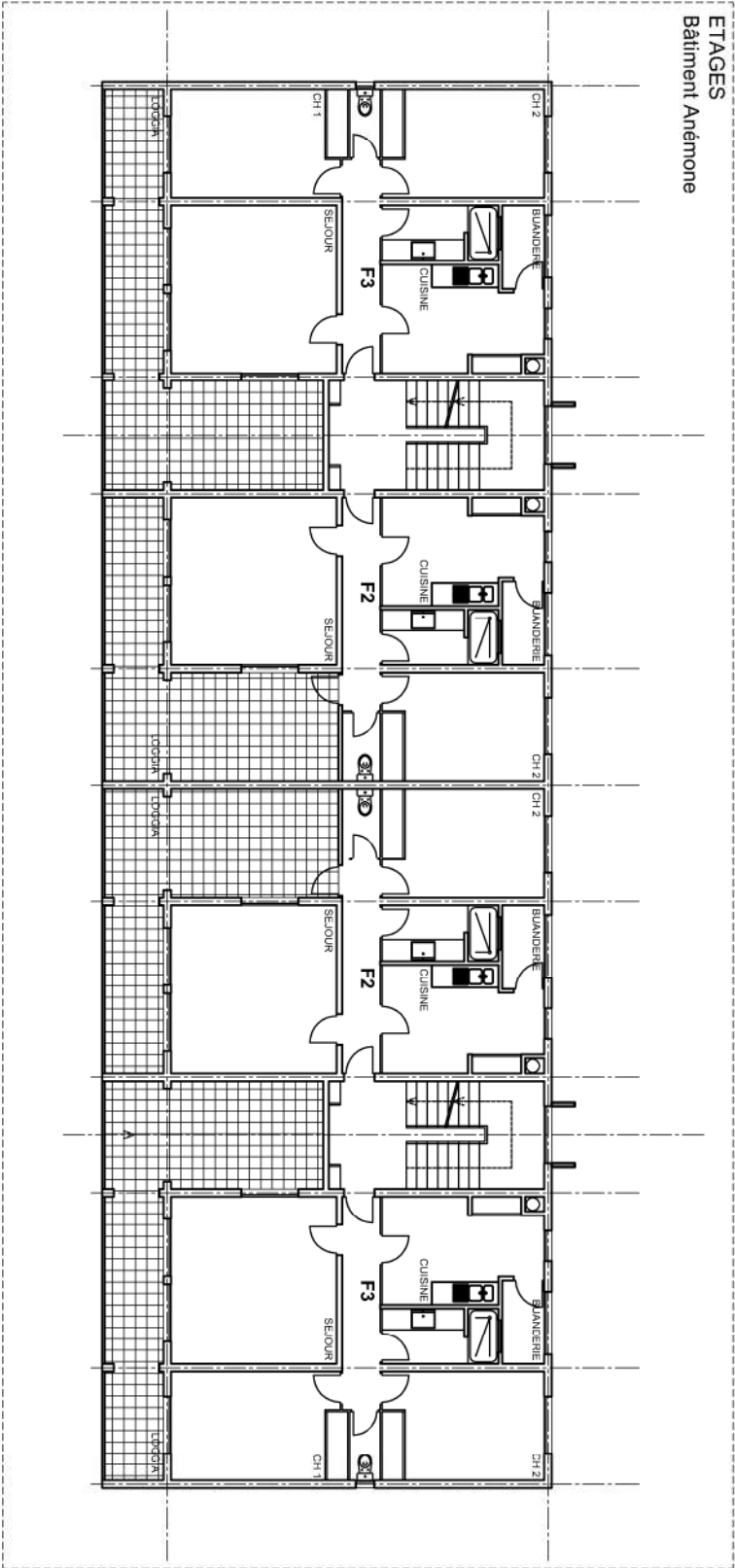
REZ-DE-CHAUSSEE
Bâtiment Anémone



RIVERSTAR - PHASE 2 / SCENARIOS

BATIMENT ANEMONNE - RDC / ETAGES / ECH. : 1/200

ETAGES
Bâtiment Anémone



PROJET ARCHITECTURAL

ABORDS

- réaménagement des abords suivant plan masse général (résidentialisation, stationnement, cheminements piétons...)

PARTIES COMMUNES

- réaménagement halls
- remise en état et aux normes cages d'escaliers

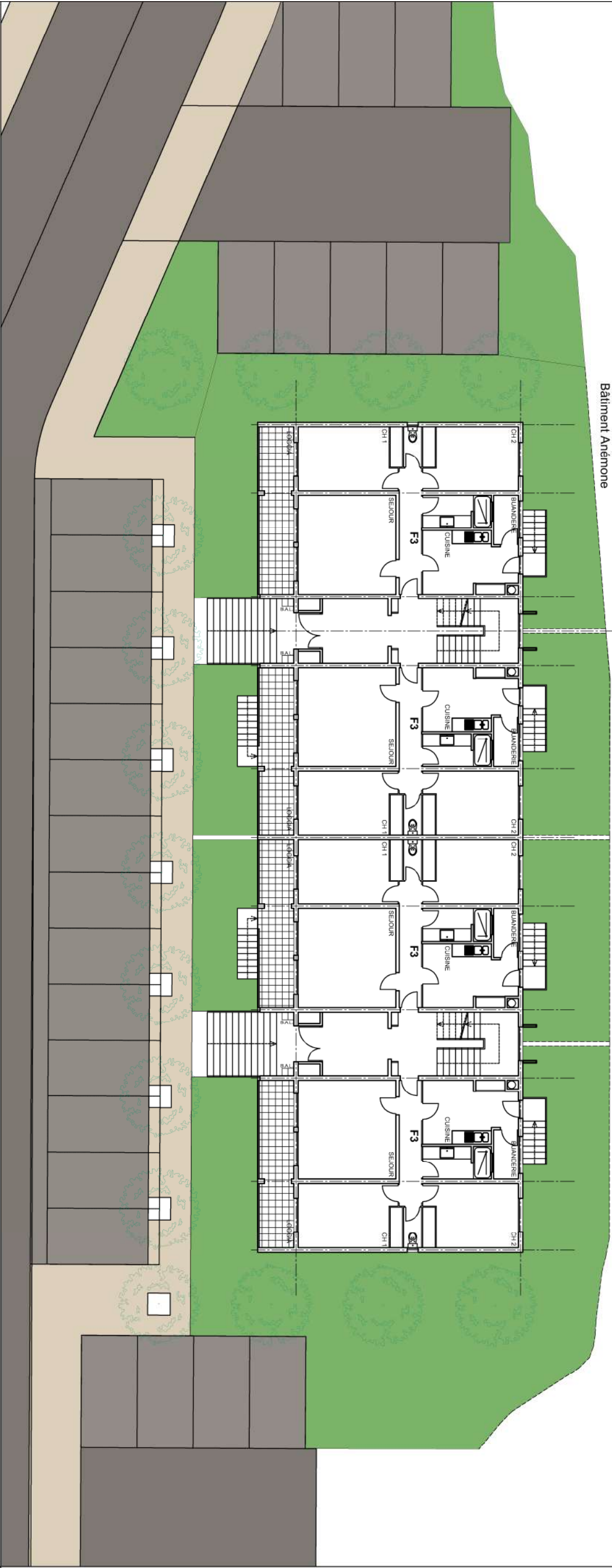
REZ-DE-CHAUSSEE

- modifications des terrasses des deux F3 au centre de l'immeuble, avec intégration d'escaliers extérieurs pour accès aux jardins privés er pied de bâtiment

ETAGES COURANTS

- création ce loggias dans l'emprise existante des logements en supprimant une chambre : les typologies évoluent comme suit :
 - F4 => F3
 - F3 => F2

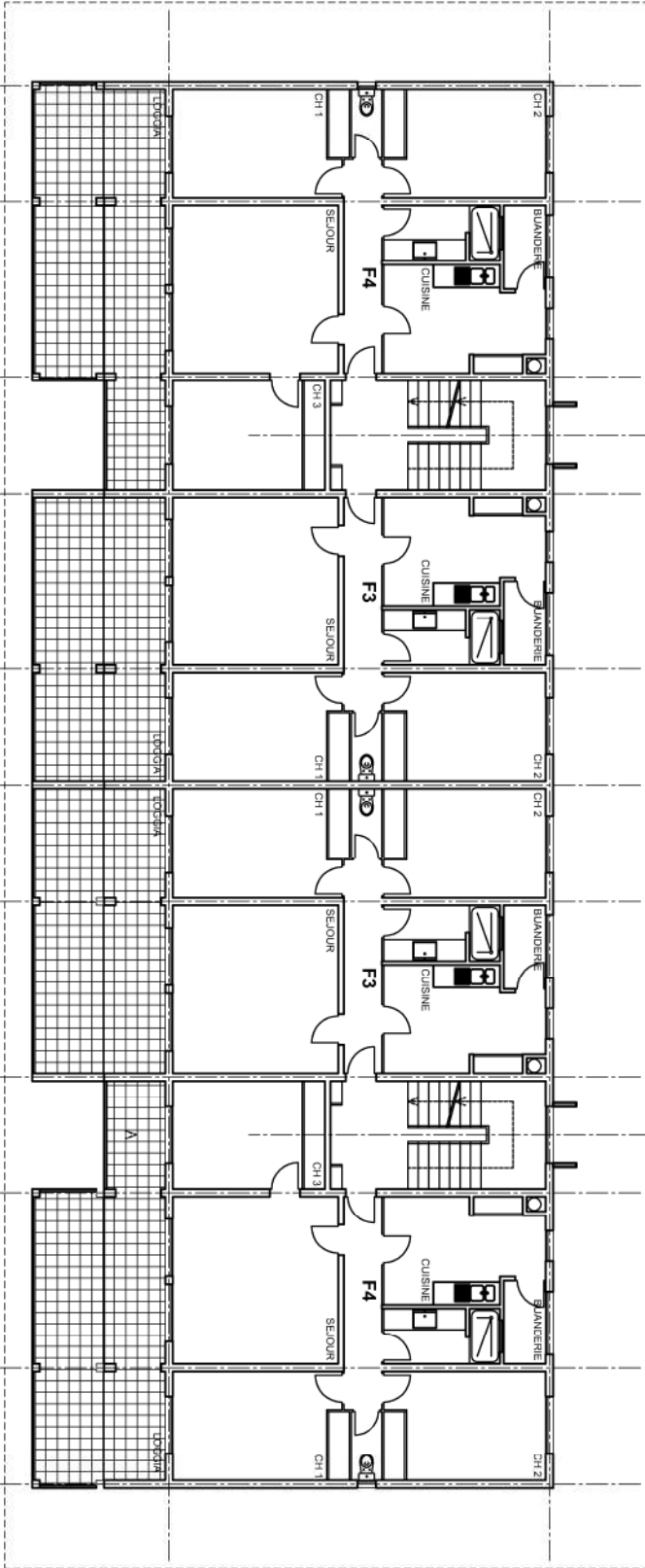
REZ-DE-CHAUSSEE
Bâtiment Anémone



RIVERSTAR - PHASE 2 / SCENARIOS

BATIMENT ANEMONNE - RDC / ETAGES / ECH. : 1/200

ETAGES
Bâtiment Anémone



PROJET ARCHITECTURAL

ABORDS

- réaménagement des abords suivant plan masse général (résidentialisation, stationnement, cheminements piétons...)

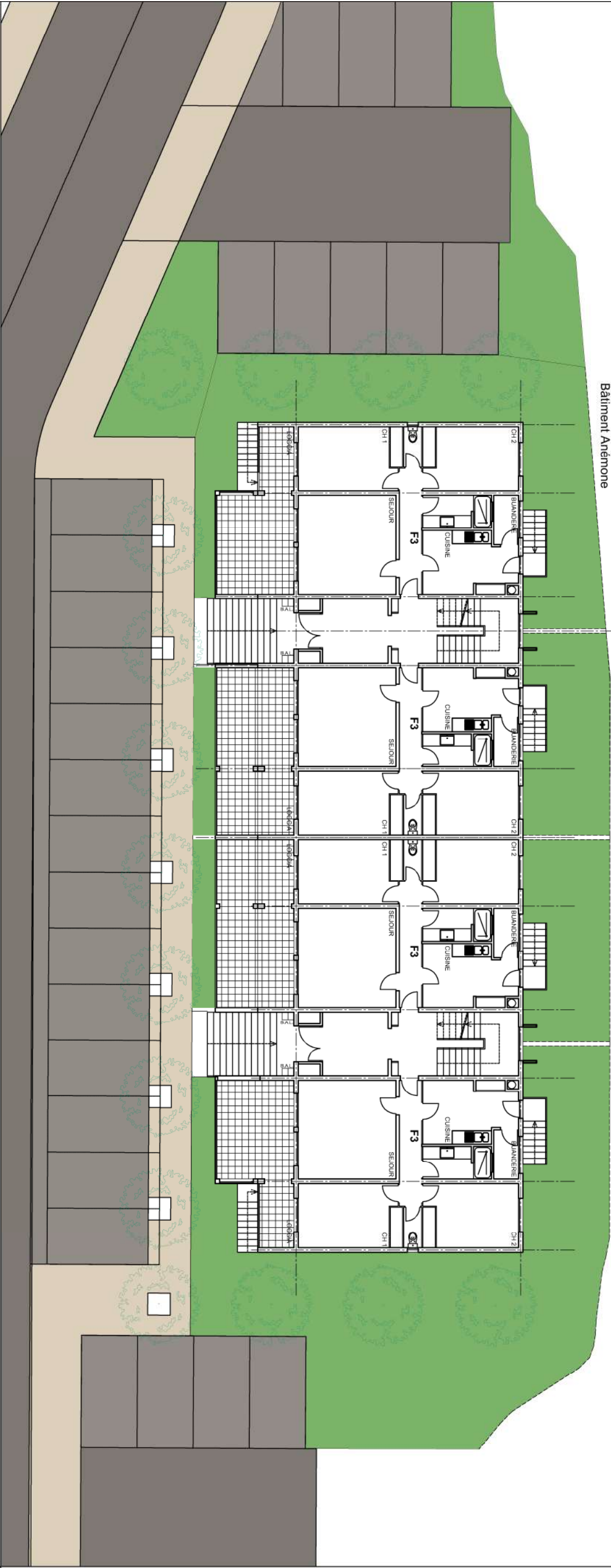
PARTIES COMMUNES

- réaménagement halls
- remise en état et aux normes cages d'escaliers

REZ-DE-CHAUSSEE & ETAGES COURANTS

- création de loggias hors emprise existante des logements ; cette solution permet d'offrir de véritables terrasses aux locataires sans remettre en cause les typologies existantes

REZ-DE-CHAUSSEE
Bâtiment Anémone



RIVERSTAR - PHASE 2 / SCENARIOS

BATIMENT ANEMONNE - RDC / ETAGES / ECH. : 1/200