

Etude Patrimoniale

AULNAY-SOUS-BOIS (93)

Résidence G. Pascarel

PROJET DE REHABILITATION ET RESIDENTIALISATION

L'étude patrimoniale, menée pour le compte d'Aulnay Habitat, a pour objectif de produire un état des lieux qui prend son sens dans la compilation des différentes informations qui la compose. Elle permet ainsi de conforter ou discuter les propositions et interventions désirées sur ce patrimoine construit.

Ainsi, elle commence par cerner des généralités sur l'ensemble du quartier, par définir des directions d'ordre général. Nous y verrons les cadres légaux aussi bien qu'un relevé des ombres portées, de la rudologie aux adresses...

La logique qui sous-tend l'ensemble de cette étude concerne systématiquement deux pôles :

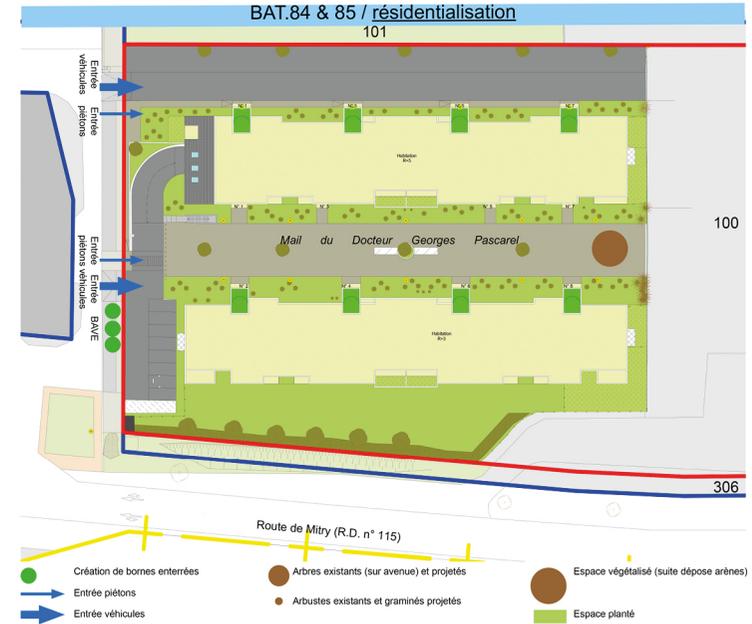
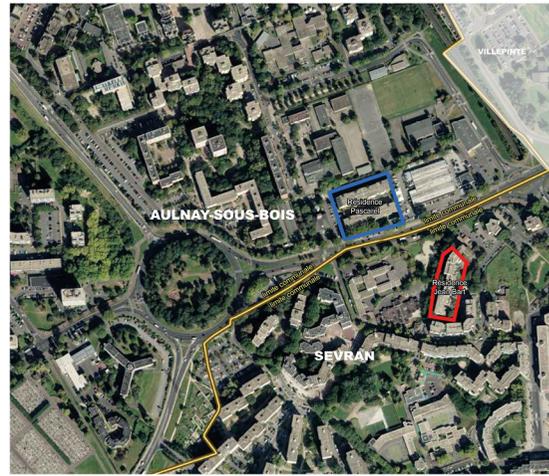
- Le clos couvert, le bâti en lui-même d'une part, c'est-à-dire l'ensemble des propriétés d'Aulnay Habitat
- Les espaces extérieurs, sur l'emprise du domaine Aulnay Habitat, qui forment d'une certaine manière le négatif des espaces bâtis, du « bâti en creux » à la lecture desquels de nouvelles visions sont dégagées : circulations, ombres portées, leurs qualifications : résidentialisation, voirie, stationnement des véhicules...

Cette division bâti/extérieur, qui n'est qu'une subdivision en deux catégories de l'entité « urbain » permet d'aborder à différentes échelles la complexité des deux sites et leur lien avec le quartier alentour en mutation.

En synthèse de notre analyse seront proposées des interventions en fonction de :

- Ce qui doit être répondre aux exigences du NPNRU,
- Ce qui est conservé et réhabilité en l'état, c'est-à-dire, à la suite des diagnostics sur l'état du bâti, remis aux normes, réhabilité.
- Ce qui est conservé et remodelé, nous entendons par là une réhabilitation plus lourde, qui doit permettre au bâti de répondre à des questions posées par la programmation, les espaces extérieurs:

rapport à la voirie, aux ombres portées, hall, surélévation... De manière générale, les réhabilitations qui modifient en profondeur l'image de l'édifice.

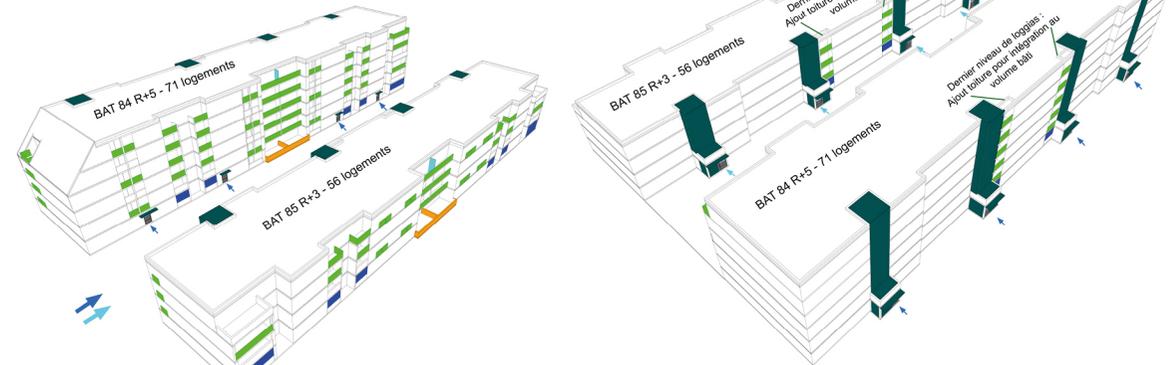


Existant :



BAT.84 & 85 / 127 logements réhabilités

BAT.84 & 85 / 127 logements réhabilités
emprise au sol : environ 2500m²
total surface plancher : environ 12.500m²



Façades Nord et pignons Est

- Cage d'escalier et halls : structure métallique secondaire pour cage entièrement vitrée y compris toiture sas et toiture supérieure / réalisation d'une casquette par hall/ désenfumage en partie haute / Ensemble étanche / pose de carrelage dans les parties en enrobé / changement de 4 ensemble de boîtes aux lettres (pour le R+3) / reprise des sols escaliers (résine, carrelage ou sol caoutchouc)
- Garde-corps barreaudé ou tôle perforée
- création de garde corps maçonnés h 1m10 (pour une meilleure intimité, on ne donne de plein pied sur l'espace commun) + mise en place sécurisation : persienne métalliques sur fenêtres et claires voies sur garde-corps
- dépose de l'ensemble maçonné + mise en place de clôtures

NOTA / Situation existante de sécurité et d'occultation à retrouver : toutes les fenêtres à RDC sont équipées de persiennes métalliques, toutes les chambres en étage de persiennes pvc

Opération / Lieu	Nature	Maître d'Ouvrage	Mission	Rôle	Avancement	m2 en SHON	Montant (HT)	Observations / Performances environnementales
aip Etude de stratégie patrimoniale et de résidentialisation à Aulnays-sous-Bois (93)	Réhabilitation en site occupé	AULNAY HABITAT	Base	Mandataire	Phase étude	-	-	-