

R E A L I S A T I O N Z A C DES PORTES DE ROSNY

ROSNY sous BOIS

SEINE SAINT DENIS



MAUFRAS et Associés a étudié, sans suite, de 2001 à 2003 la transformation en centre d'affaires de cette friche située en face du centre commercial de Rosny 2. Fin 2003 il a imaginé un véritable quartier de ville, basé sur la mixité des programmes et leur liaison avec le centre ville, qui a convaincu le maire M. Claude Pernès de créer la ZAC des Portes de Rosny. La délégation d'aménagement a été confiée à SEQUANO, et la totalité des charges foncières a été réservée à deux filiales de VINCI, SOCOGIM et VINCI IMMOBILIER.

MAUFRAS et ASSOCIES a dessiné le programme tertiaire, les résidences services, et les logements locatifs, soit 70% des constructions.

Les objectifs poursuivis:

La subordination de ce quartier aux grandes infrastructures routières a pu logiquement installer dans l'esprit des habitants et des élus que sa rénovation passerait par la poursuite de sa sujétion aux seules activités économiques.

L'aménagement retenu ne nie pas cette évidence. La proximité du centre commercial régional ROSNY 2, des zones hôtelière et tertiaire en contrebas du golf qui profitent déjà du maillage du réseau de communications justifie en effet d'y implanter des activités de services aux entreprises et aux actifs.

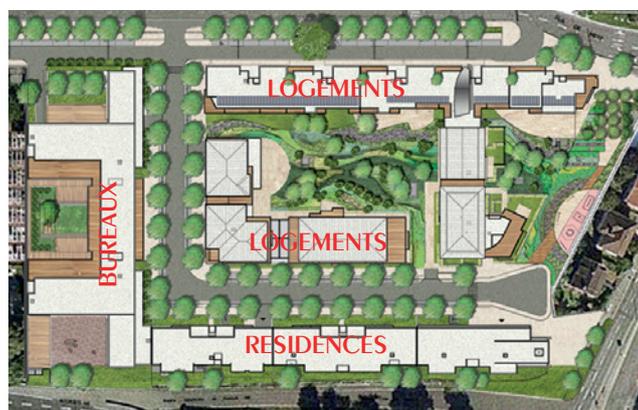
Pour autant ce quartier est tout aussi proche du centre ville et, sans la coupure physique des routes nationales, sa vocation mixte - résidentiel et activités - de centre ville serait évidente. C'est cette évidence cachée que l'aménagement retenu se propose de révéler, en mariant cette programmation mixte à une requalification de l'avenue du général de Gaulle afin d'améliorer l'aspect de cette entrée de ville actuellement dédiée à de grandes surfaces commerciales:

marquer le seuil de la ville, celui où la route devient boulevard, ralentir les véhicules, protéger les façades et les jardins intérieurs des nuisances sonores, sécuriser les traversées de piétons.

L'aménagement amorce un processus vertueux de rénovation urbaine, respectueux des temps de l'aménagement durable (une démarche H&E est mise en oeuvre), qui justifiera la densification du territoire situé à l'est de cette artère majeure qui mène au centre ville, et son évolution vers un développement d'implantations de services et commerciales favorisées par la contiguïté du centre commercial et de la tour de bureaux existants.

LES BÂTIMENTS DE LA ZAC SUR L'AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE,
PORTE NORD D'ENTRÉE DANS LA VILLE

PLAN DE MASSE DE LA ZAC



VUE DE LA ZAC DEPUIS LA TOUR DE ROSNY2



L'immeuble d'habitation avenue du Général de Gaulle:

Au centre de la composition, présentant une "belle façade" unifiée le long de la contre allée, cet immeuble témoigne de la nouvelle urbanité du lieu. Il se veut une synthèse du programme d'aménagement, associant un rez de chaussée uniquement dévolu aux activités de commerces et de services, et six niveaux résidentiels: La silhouette générale associe le décolllement du sol à une fragmentation du plan de façade: Son crénelage en plan sert de piège aux sons réfléchis en direction de l'environnement, et présente l'échelle de quatre bâtiments alignés sur l'avenue du Général de Gaulle. Ces quatre bâtiments se signalent par la mise en scène de leurs circulations verticales respectives largement vitrées, à tous les niveaux. Cette signalisation extérieure de l'organisation intérieure de l'immeuble est soulignée par la mise en évidence de quatre tourelles de sept étages (se terminant par un appartement en duplex) qui découpent sa silhouette.

Les autres programmes:

Le programme d'aménagement est fondé sur la mixité des fonctions mais le plan de masse propose une grande homogénéité des implantations organisées de part et d'autre d'une circulation intérieure en L elle même raccordée en deux points respectivement au boulevard Gabriel Péri - entrée seule - et à l'avenue du Général de Gaulle - entrée et sortie -.

L'épannelage général des immeubles est de R+6 pour les logements, R+7 pour les résidences de services, et de R+5 pour les bureaux.

Le long de la bretelle d'accès technique à l'autoroute A86, se développent une résidence de tourisme d'affaires, une résidence étudiants et une résidence d'hébergement temporaire. Outre l'intérêt présenté pour le développement économique de la ville, leur construction assurera la quiétude des jardins collectifs clos et des jardins privatifs de pieds d'immeubles, et permettra également de réduire la contrainte d'isolement acoustique des façades intérieures des habitations.

Au nord, et refermant la composition urbaine le long du cimetière, un important programme tertiaire offrira sur cinq étages des plateaux de 2000 m² divisibles en cinq entités locatives. Un restaurant d'entreprise s'inscrit dans un jardin ouvert sur l'avenue.

FICHE SIGNALÉTIQUE

maîtres d'ouvrages : SOCOGIM, VINCI IMMOBILIER
aménageur : SEQUANO

architecte : MAUFRAS & ASSOCIES
assistants : G. LEHNERT, V. NAINTE, N. GHILI, G. FERRY

programme HON:
BUREAU X : 11 700 m²
LOGEMENTS : 20 300 m²
RÉSIDENCES PARA HOTELIÈRES: 12 800 m²
ACTIVITÉS : 1 200 m²
PARCS DE STATIONNEMENT : 645 emplacements
montant des travaux :
BATIMENTS 70 M€
superficie du terrain : 20 000 m²
études : 2003 - 2007
achèvement : 2012



LES RÉSIDENCES-SERVICES



L'IMMEUBLE DE BUREAUX

