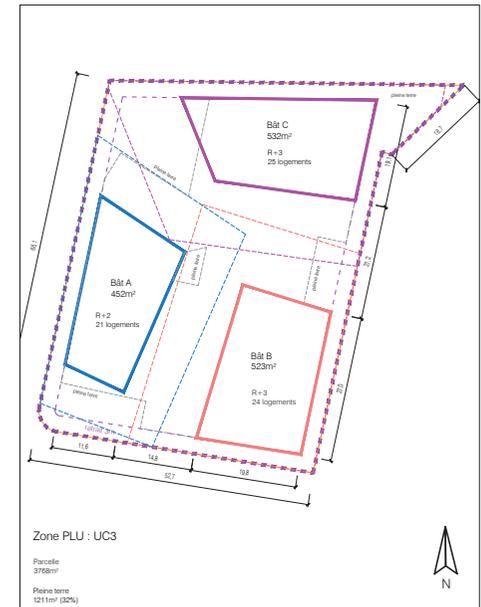
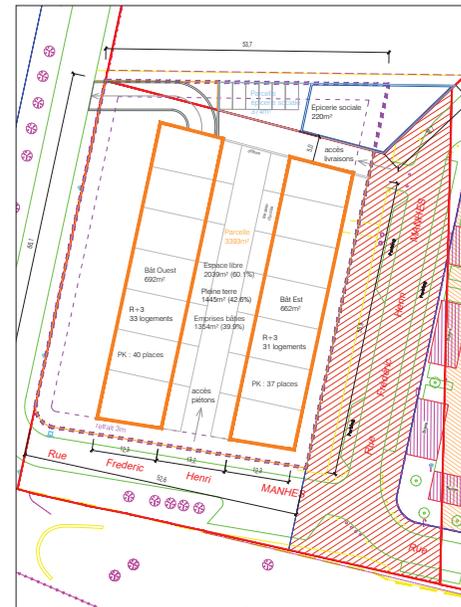
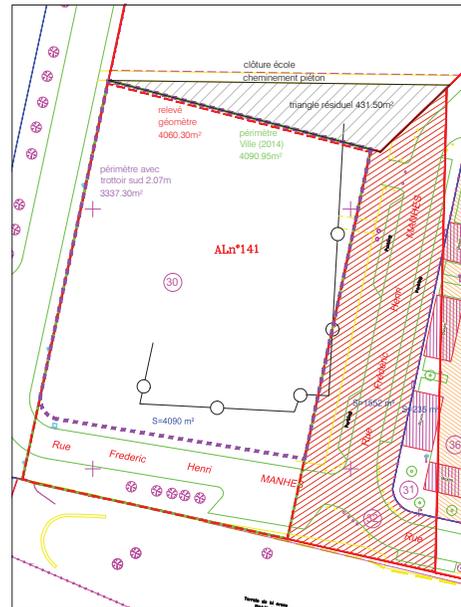
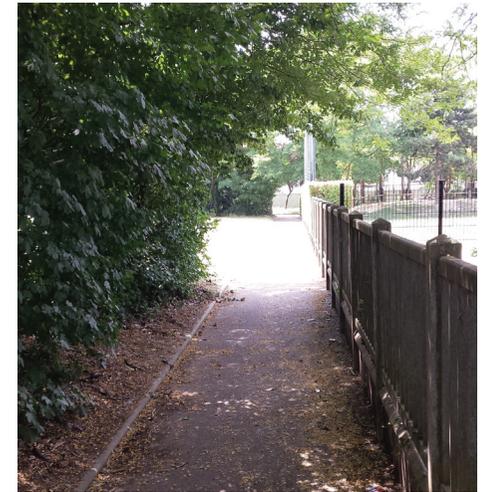


Faisabilité urbaine et architecturale - Sainte-Geneviève-des-Bois - CDC Habitat

Cette faisabilité urbaine pour le compte de CDC Habitat, premier bailleur de France, a été menée à Sainte-Geneviève-des-Bois. Elle concerne l'étude de capacité d'une parcelle de 3800m² où il s'agit d'implanter 60 à 70 logements, ainsi que la constitution d'une fiche de lot.

La parcelle concernée, quasiment rectangulaire, se trouve au carrefour de quatre tissus urbains variés : elle est bordée par la rue Frédéric Henri Manhes à l'est, la séparant d'un ensemble de logements collectifs des années 70 du R+3 au R+10. La rue de Cuverville dessert un quartier pavillonnaire à l'ouest et un vaste parc au sud. Au nord, le terrain étudié intègre un triangle résiduel rétrocédé par la ville et jouxtant un groupe scolaire.

L'enjeu est de trouver la juste forme urbaine, tant en terme de plan masse que d'épannelage : elle permettra de profiter au mieux des nombreux atouts du site (espaces verts importants, pas de vis à vis au nord et au sud, desserte généreuse par la voirie publique) sans dénaturer la diversité des tissus alentours.



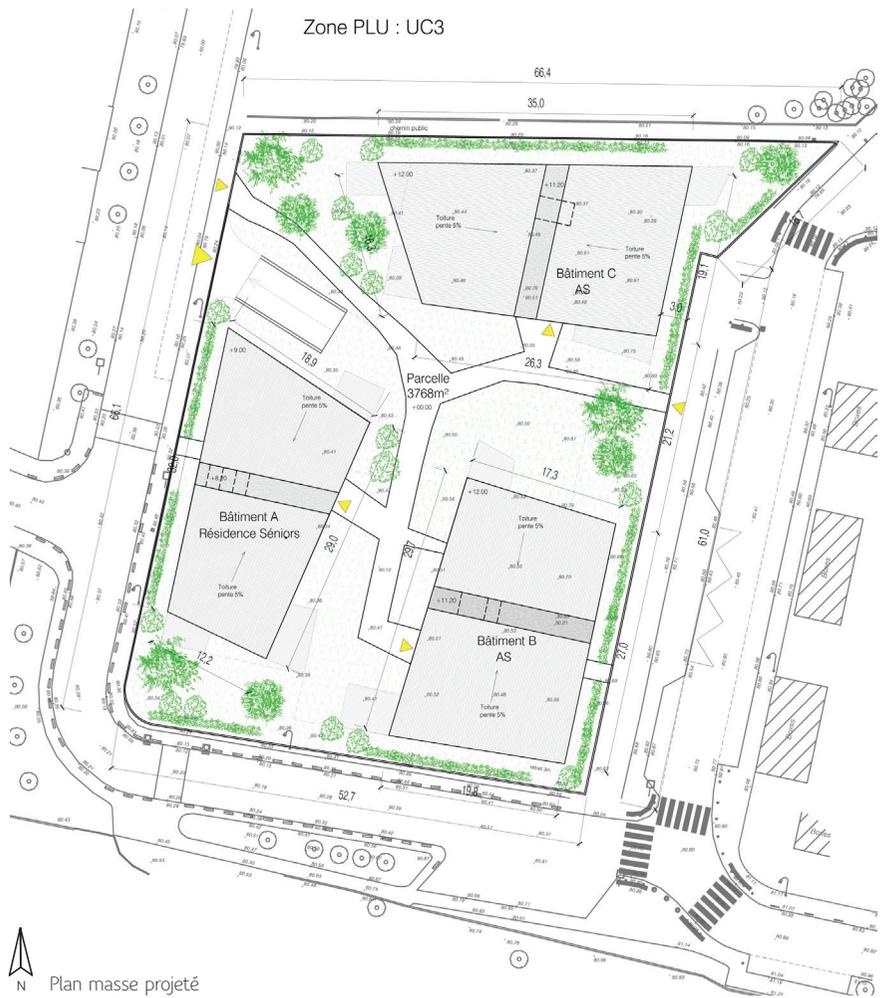
Photographies de la parcelle

Plans masse :

- Existant
- Hypothèse 1 : deux barrettes (64 logements et une épicerie sociale)
- Hypothèse 2 : trois plots (66 logements)



Plans de niveaux



N
Plan masse projeté

	Rez-de-chaussée			R+1			R+2			R+3			Total LLS	Total AS
	Bât A	Bât B	Bât C	Bât A	Bât B	Bât C	Bât A	Bât B	Bât C	Bât A	Bât B	Bât C		
T1				1									1	
T2	2			4	3	4	6	4	4		3	3	12	21
T3	2	2	3	1	3	2		3	2		3	2	3	20
T4		1	1	1	1		1					1	2	4
T5		1	1			1			1				0	4
	4	4	5	6	7	7	7	7	7	0	6	6	17	49

Total Bât A 17
 Total Bât B 24
 Total Bât C 25
 Total général 66

Salle commune de 77m² en rez-de-chaussée du Bâtiment A

Tableau de répartition des typologies de logements

Si la première hypothèse impliquait deux barrettes de logements intermédiaires et une épicerie sociale, la solution envisagée concerne finalement trois plots : le plot ouest, à R+2, est constitué de 17 logements locatifs sociaux tandis que les deux autres, à R+3, comprennent 49 logements en accession sociale. Cette forme urbaine évite un long linéaire de façade et s'affirme comme intermédiaire entre les différentes typologies architecturales du quartier. Ce nouvel îlot poreux, grâce à un parking souterrain qui prend ses distances par rapport aux grands arbres existants, tente de conserver la végétation généreuse du site pour faire le lien entre le Parc Pierre et la cour du Groupe scolaire Louis Pergaud.

Faisabilité urbaine Sainte-Geneviève- des-Bois

Missions d'étude de capacité
 et fiche de lot

Maîtrise d'oeuvre : VOX
 Maîtrise d'ouvrage : CDC Habitat social
 Études : 2018-2022