

Fond : carte IGN du secteur

L'étude de faisabilité urbaine et architecturale, initiée en 2018 par un bailleur social majeur, coïncide avec des modifications très profondes, en cours ou programmées, de l'environnement urbain de la résidence sociale.

Ces mutations concernent aussi bien le bâti, avec l'achèvement de la ZAC voisine, que les infrastructures de transport collectif, avec l'arrivée du tramway T1 aux portes de la résidence, le prolongement des lignes 1 et 11 et la création à venir de la ligne 15 du métro.

En phase avec ce contexte particulièrement dynamique, l'étude architecturale et urbaine a pour objectif de susciter des mutations internes au parc locatif par densification, selon différentes stratégies, mais également, à ses franges, d'améliorer les porosités de la résidence avec son environnement proche, espaces publics, ensembles construits et infrastructures de transport.

Il est à noter que l'étude étant toujours en cours, et ses résultats n'ayant pas été rendus publics à ce jour, le nom de la résidence et l'identité du bailleur social ayant commandé ce travail ne sont pas précisés ici.

## La résidence sociale : synthèse

### Typologie

Réalisé en 1968 le long d'une voie ferrée, l'ensemble résidentiel propose, sur une parcelle allongée de 30 700m<sup>2</sup>, 243 logements et un local d'activités :

- 4 barrettes en R+3 et R+4
- deux petites tours en R+7 et R+9
- un local à vocation commerciale de 470m<sup>2</sup> sur un niveau, actuellement non exploité
- 281 places de stationnement

Surface moyenne des logements, de 71m<sup>2</sup>, plutôt élevée. La densité de 80 logements à l'hectare reste assez mesurée pour ce genre d'opération.

### L'implantation urbaine

L'emprise unitaire actuelle s'inscrit initialement, au début du XX<sup>e</sup> siècle, dans un parcellaire largement agricole, qui n'est contrarié que par la voie de chemin de fer nord-sud aujourd'hui usitée par le RER E. Si les parcelles en lanières caractéristiques du parcellaire agricole subsistent dans le cadastre actuel, au pourtour de la résidence, les trois hectares de parcelles étroites orientées nord-sud ont fait l'objet d'un remembrement brutal typique des années 60.

### Des qualités paysagères

Les constructions occupent 19% de la surface de la parcelle (hors locaux O.M.), tandis que les surfaces asphaltées ou en stabilisé représentent une part importante : 37,4%. Le total des surfaces imperméables s'élève donc à 56,4%, avec 43,6% de surfaces de pleine terre, engazonnées ou arborées.

Le terrain, au cours des 50 ans de son occupation résidentielle, a vu prospérer de nombreux arbres de haute tige, dont la présence est un atout indéniable pour la qualité de vie des habitants.

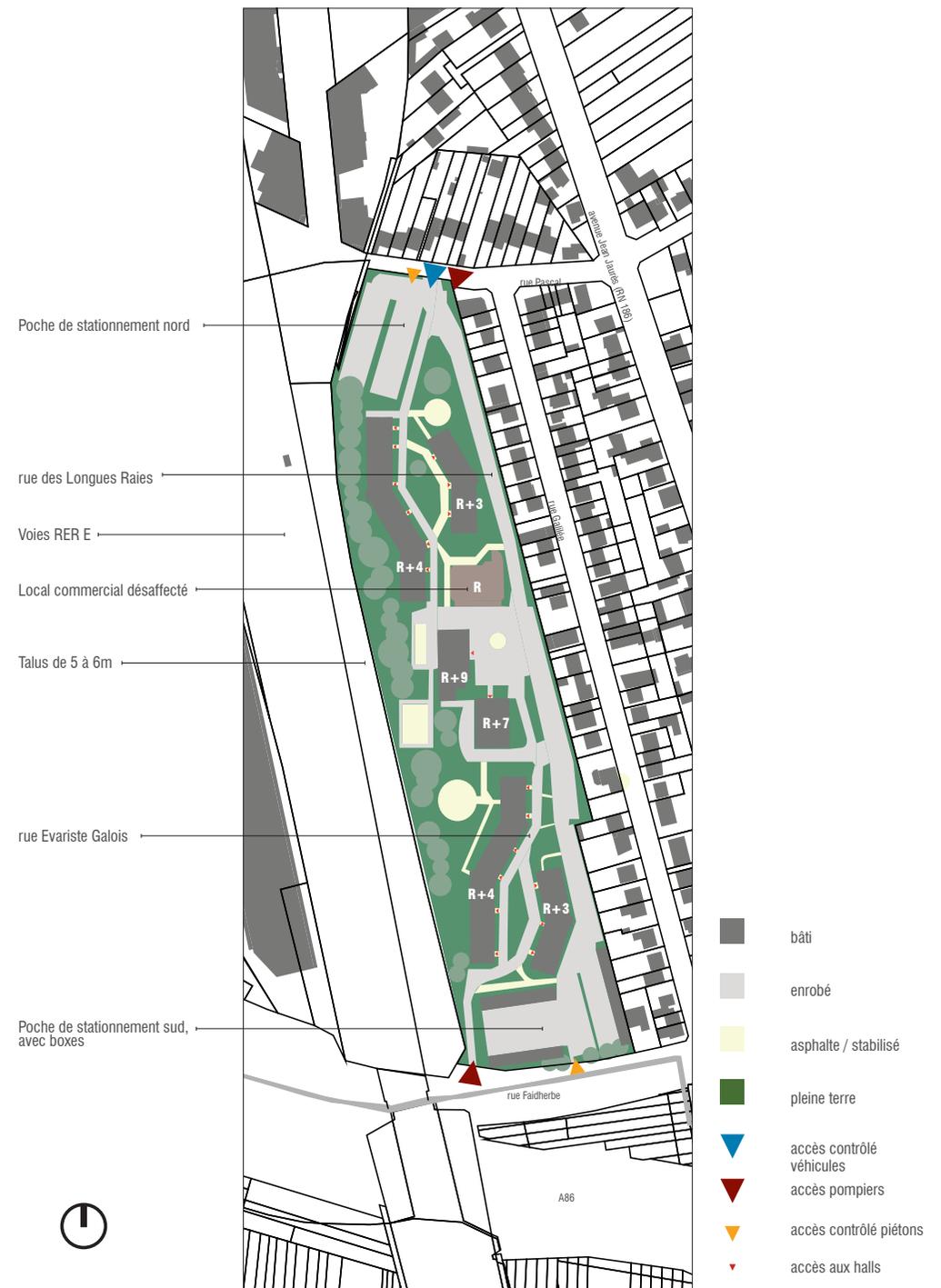
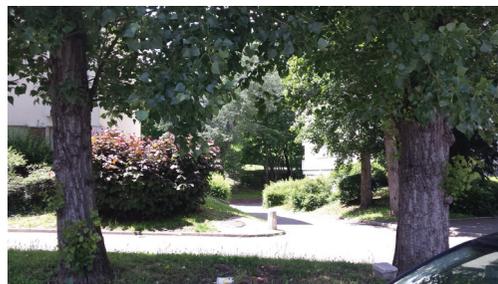
En revanche, le cœur d'îlot, très minéral, n'a pas de qualités d'usage.

### Une résidence fermée

Un seul accès véhicules au nord.

Deux accès piétons contrôlés, au nord et au sud.

Deux accès pompiers, au nord et au sud.



Organisation de la résidence, sur fond de plan cadastral



Situation existante



Densification par surélévation



Densification par extension

Densification par création de bâtis autonomes



Le travail a consisté dans un premier temps à établir un diagnostic architectural et urbain de la résidence, sous l'angle de la qualité du bâti, de la nature végétale / minérale des espaces libres, du stationnement, des usages et ressentis des habitants, des liens vers la ville environnante et les transports en commun. En parallèle, un modèle 3D de la résidence et de son contexte urbain a été réalisé, permettant de donner forme aux diverses configurations envisagées.

Les premiers constats, prolongés par une lecture précise du PLU, ont orienté trois hypothèses à affiner : d'une part l'ouverture au sud d'un accès véhicule désenclavant la résidence ; d'autre part la densification possible et souhaitable du bâti, selon différentes modalités : extension ou surélévation de bâtiments existants, création de nouveau(x) bâti(s) ; enfin la mise en place d'une véritable centralité de la résidence, au pied des deux tours, pour inciter à des usages partagés et plus conviviaux.

Pour chaque scénario a été évaluée l'incidence sur les places de stationnements supprimées ou au contraire requises par l'augmentation du nombre de logements. Des tableaux et plans de synthèse indiquent la faisabilité concrète des hypothèses de travail, prolongés par un pré-chiffrage de l'économiste sur les réaménagements des espaces extérieurs.

Un travail itératif avec la Maîtrise d'ouvrage a mené à réduire les configurations pertinentes, sur des critères techniques, économiques et d'usages.

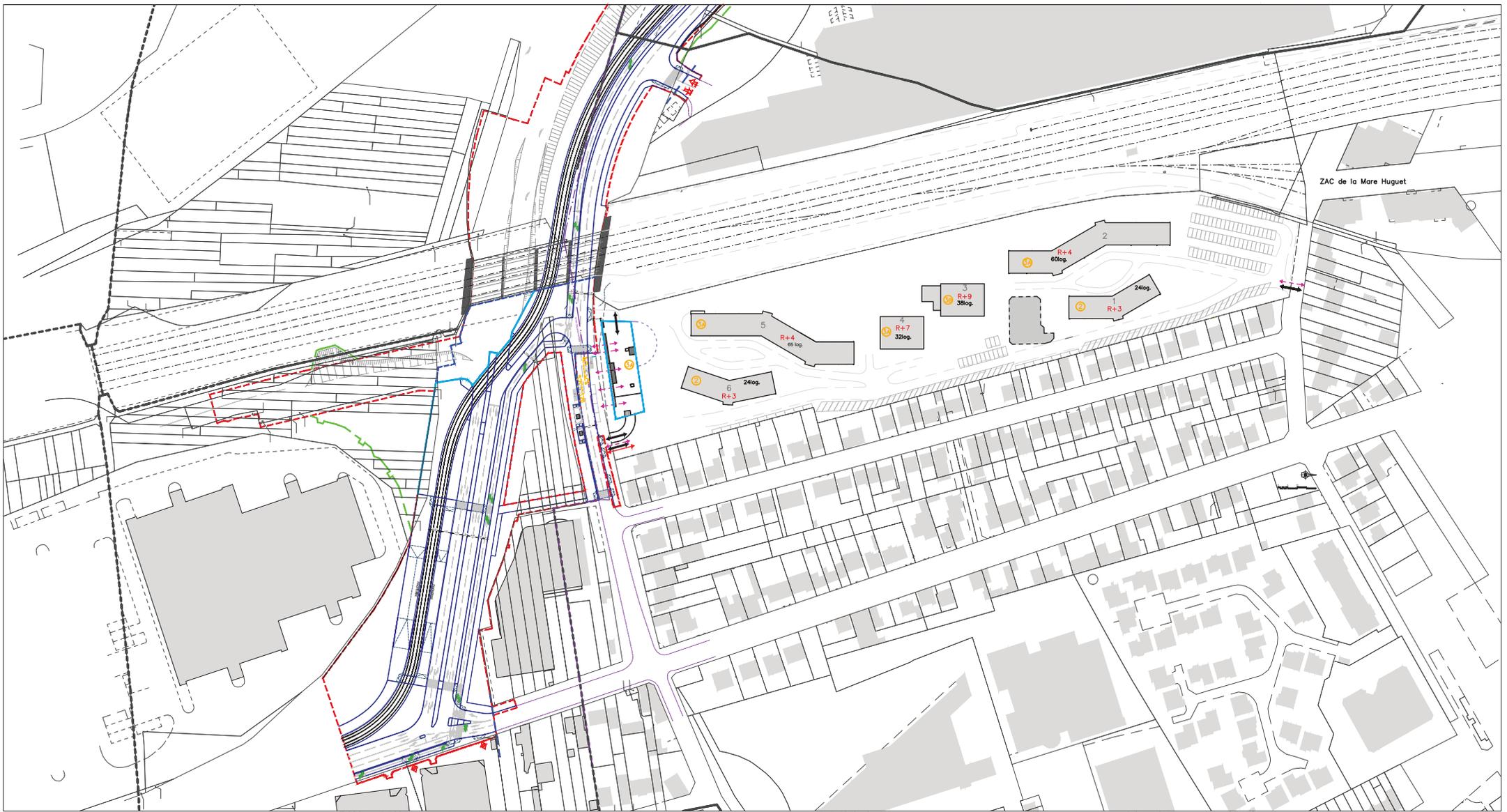
Cette analyse a abouti, en tranche conditionnelle, à la décision d'approfondir une densification par bâti autonome au sud, ouverture d'un accès véhicules au sud et remodelage complet du cœur de la parcelle.

Des échanges constants avec la Mairie ont consolidé la faisabilité réglementaire de ces hypothèses, tandis qu'un travail avec le Département et la RATP a permis de faire évoluer le contexte urbain où elles s'inscriront à terme : mise en place du tramway T1, prolongement de lignes de métro, avec une reconfiguration complète et qualitative de la frange sud de la résidence.

Bâtiment	S2	N3	Cumul S2 et N3
Découpage parcellaire	non	non	
Nbr d'étages	6	3	
Surface au sol (m²)	792	344	
Surface plancher totale (m²)	3800	1052	
Commerces à RDC	450	0	
Parkings à RDC	0	0	
Logements à RDC	185	263	
Nbr de logements existants	243	243	243
Nbr PK existants résidence	281	281	281
Nbr de nouveaux logements	58	16	74
Total de logements résidence	301	259	317
Total de logements accession	0	0	0
Nbr PK supprimés (Nord ou Sud)	39	0	39
Nbr de boxes supprimés	29	0	29
Nbr PK supprimés (Centre)	3	0	3
Nbr PK créés (Poche arrière)	37	0	37
Nbr PK créés (Centre)	11	0	11
Nbr PK créés résidence (Nord ou Sud)	32	0	32
Nbr PK souterrains créés résidence	22	0	22
Nbr PK ôtés à la résidence			0
Total PK supprimés	71		71
Total PK créés	102		102
Total PK Résidence	312	281	312
Différence Log/PK résidence	9	22	
Ratio			0,98
Nbr PK transférés à l'accession			0
Nbr PK créés accession			0
Nbr PK souterrains accession		0	
Total PK Accession		0	0

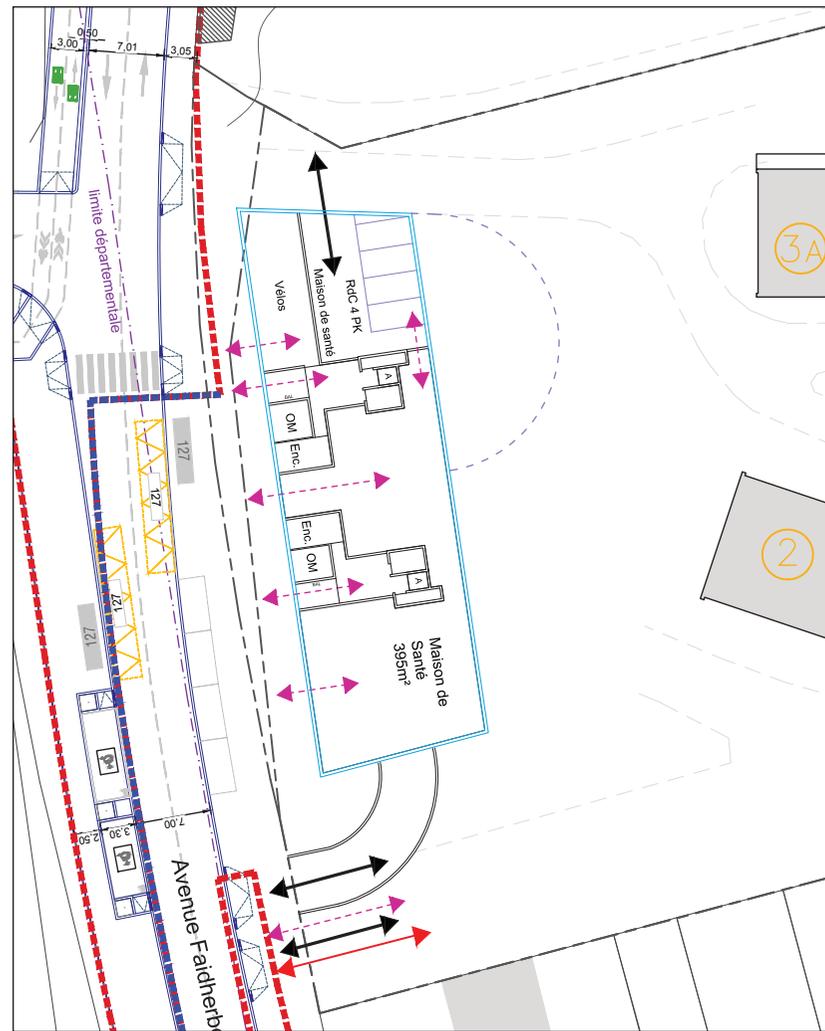
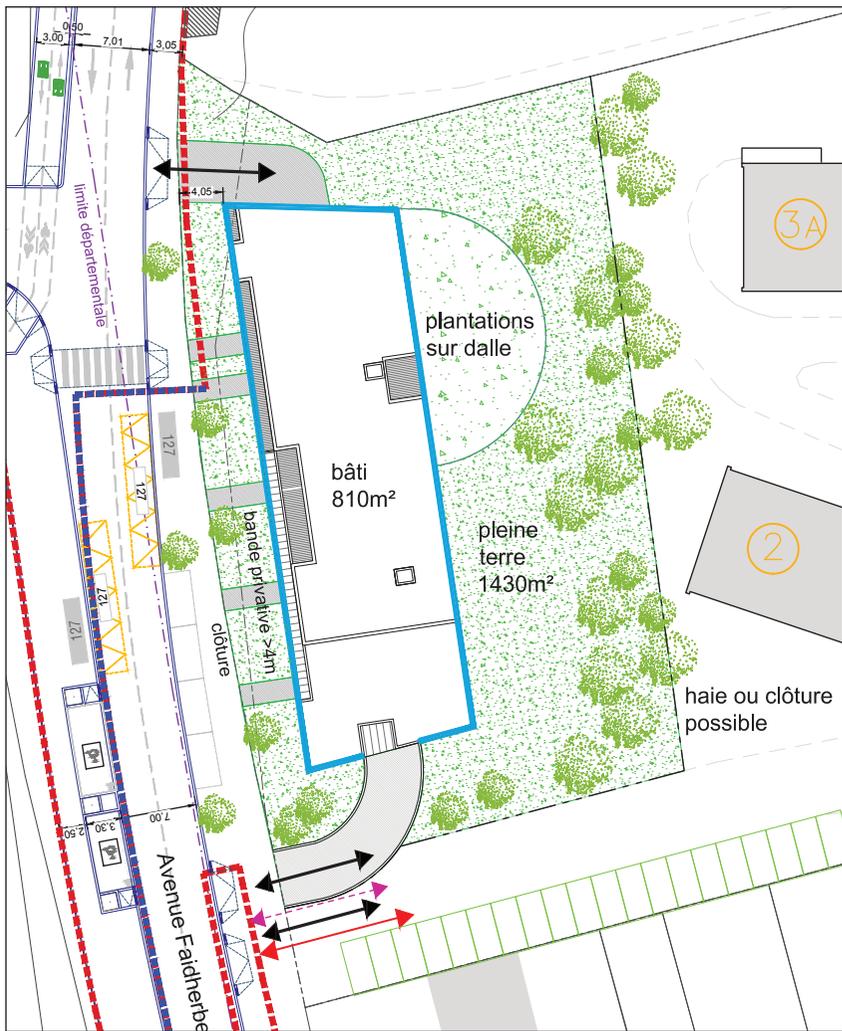
Tableau de synthèse sur logements et stationnements  
Plans de synthèse sur le stationnement



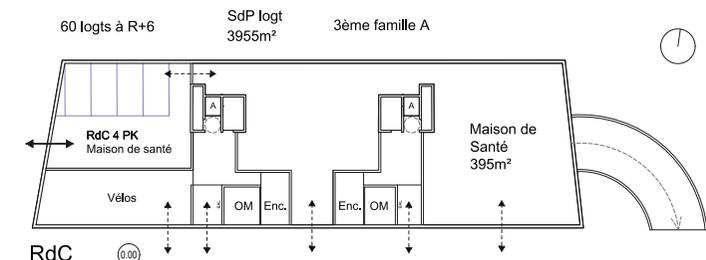
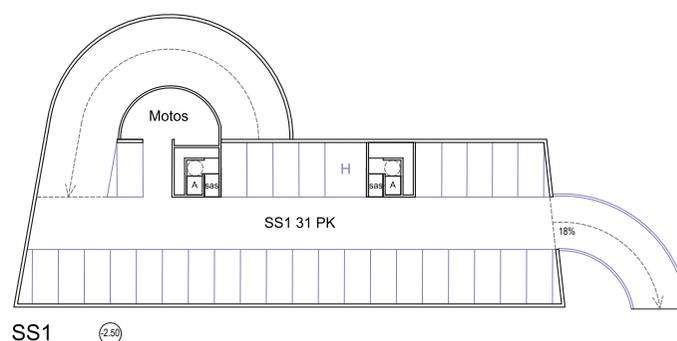
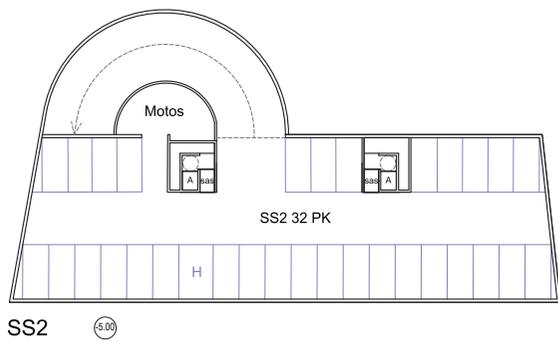


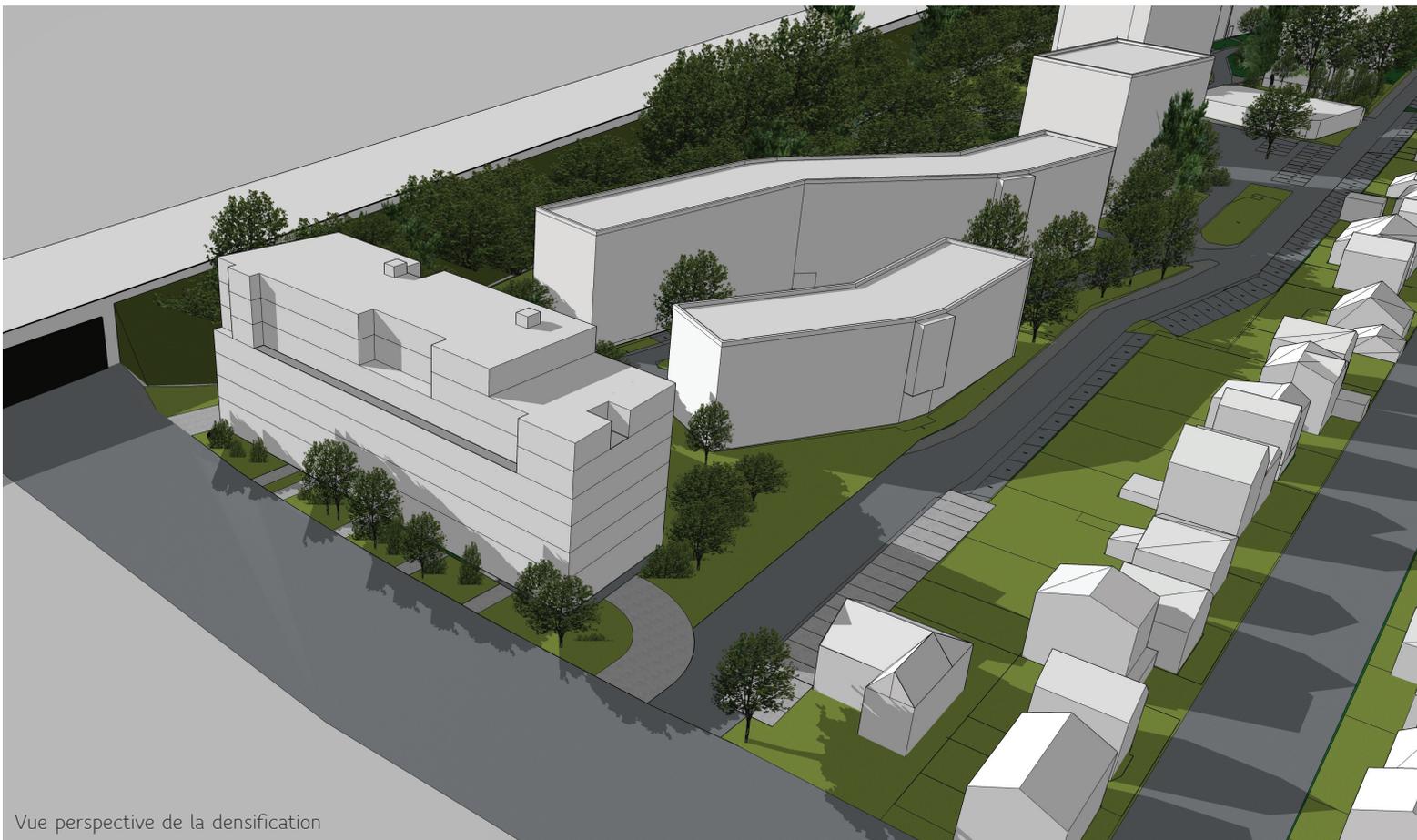
Limite départementale	Bâti existant	Circulations internes
Parcellaire	Bâti existant hors résidence	Parkings aériens
Parcelle résidence	Nouveau bâtiment	Emprise rampe enterrée
Périmètres projet RATP		Accès pompiers
Périmètres projet TRAM		Accès contrôlé véhicules
		Accès piétons

Plan de synthèse avec cadastre et données RATP



- Limite départementale
  - Parcelaire
  - Parcelle des Longues Raies
  - Périmètres projet RATP
  - Périmètres projet TRAM
  - Bâti existant Longues Raies
  - Bâti existant hors résidence
  - Nouveau bâtiment
  - Prospects
  - Circulations internes
  - Parkings aériens
  - Emprise rampe enterrée
  - Accès pompiers
  - Accès contrôlé véhicules
  - Accès piétons
- Plan masse avec aménagements extérieurs  
 Plan de principe du rez-de-chaussée  
 Plan des deux niveaux de sous-sols et du rez-de-chaussée

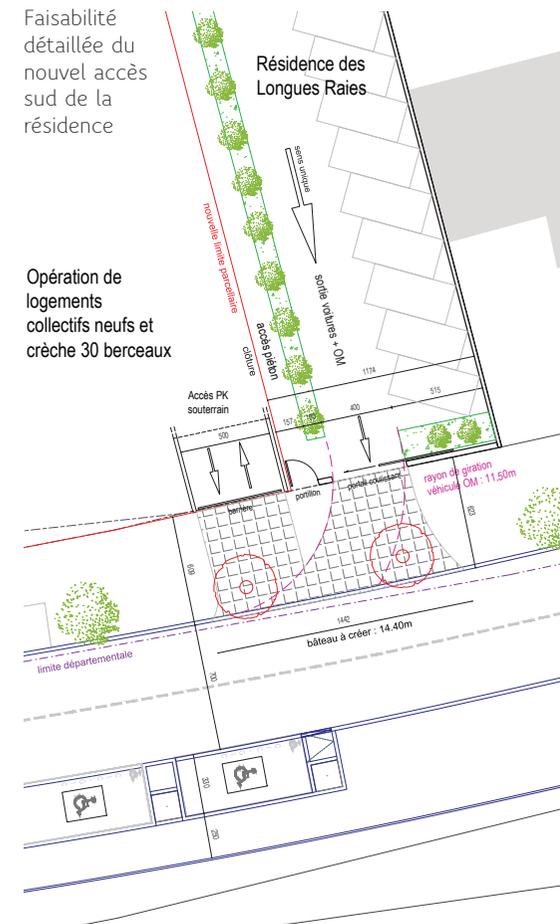




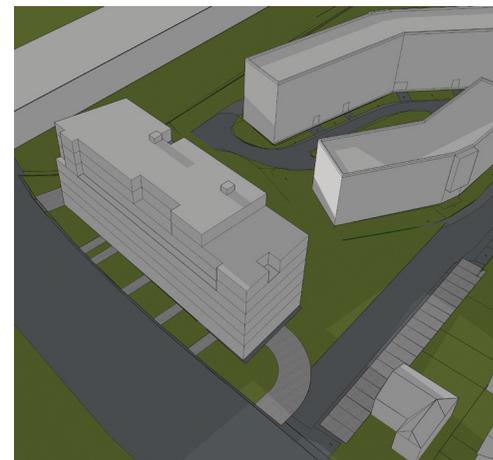
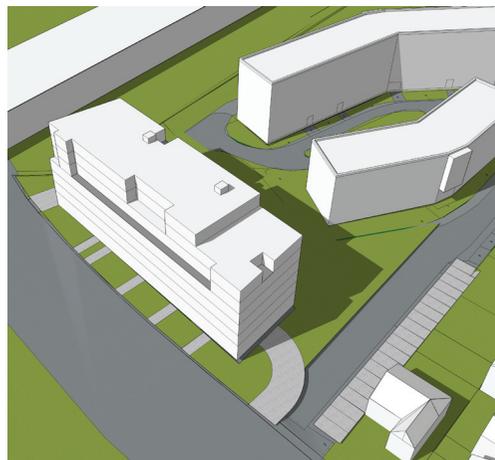
Vue perspective de la densification

Faisabilité détaillée du nouvel accès sud de la résidence

Opération de logements collectifs neufs et crèche 30 berceaux



Images de l'héliodion : 21 septembre à 8h, 12h et 17h



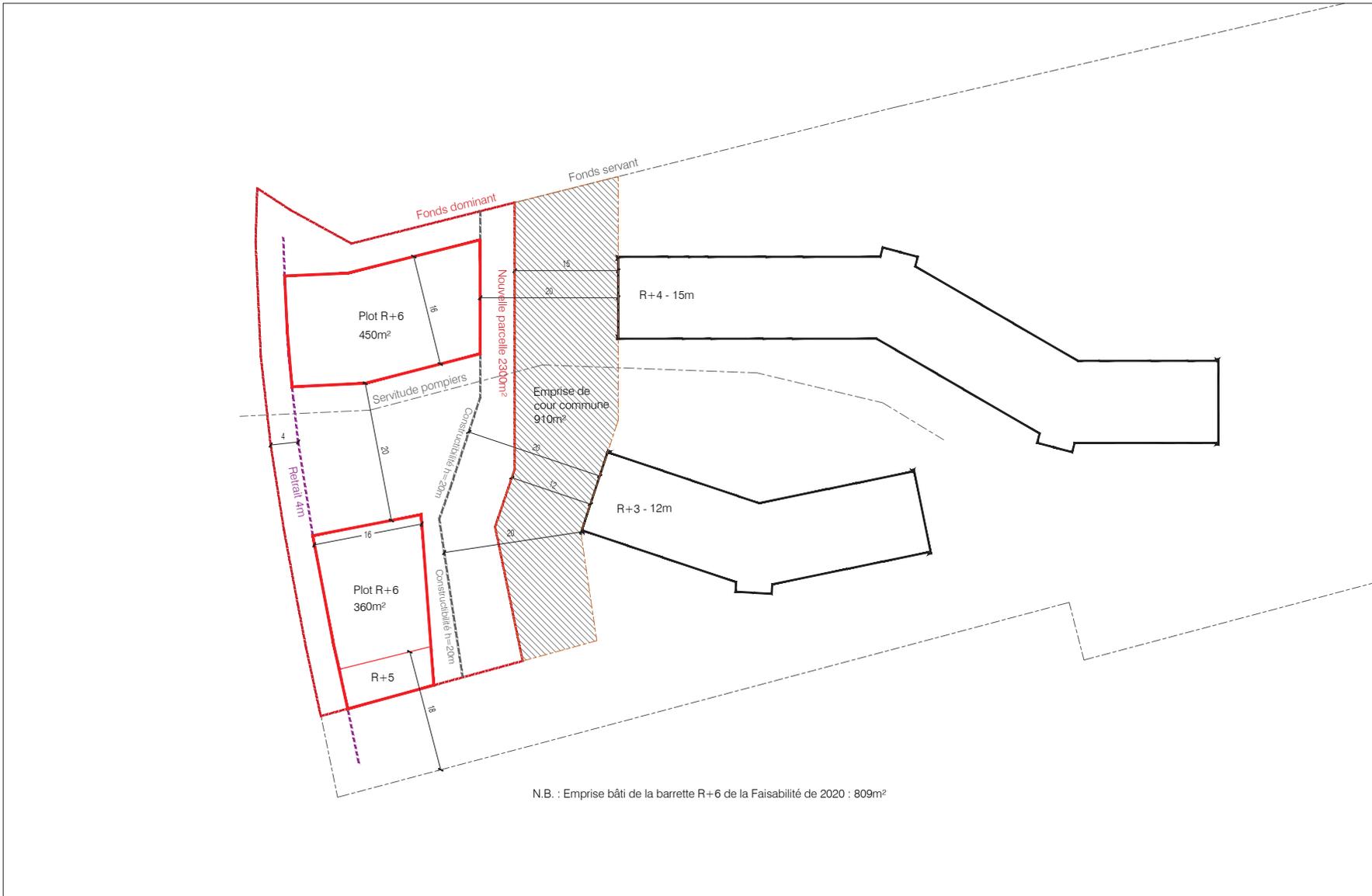
Sur la configuration retenue par la Maîtrise d'ouvrage, l'agence VOX a été missionnée pour approfondir la faisabilité architecturale : gabarit précis, rapport à la rue, accès véhicules, piétons et défense incendie, programmation du rez-de-chaussée, comptage fin des stationnements.

Des plans de niveaux ont été proposés, permettant de valider la capacité de 60 logements qui avait été estimée. La répartition des types correspond exactement à la typologie identifiée par le bailleur dans son étude de commercialité.

Un héliodion a été réalisé pour visualiser l'incidence des ombres portées sur les bâtiments et les espaces extérieurs existants, qui se révèlent peu problématiques.

Pour autant, ce scénario d'une barrette au sud a essentiellement vocation à montrer que, quantitativement, une faisabilité de 60 logements est concevable et réaliste. À ce stade de l'étude urbaine, cela ne dit rien de la forme architecturale que le bâtiment peut prendre, et n'est en rien prescriptif pour une équipe de conception en maîtrise d'œuvre.

Une dernière hypothèse a d'ailleurs été envisagée, qui consiste à créer un contrat de cour commune entre la parcelle de l'existant et la nouvelle parcelle détachée. L'emprise de cour commune, sur le fond servant, est dès lors inconstructible (hachures grises sur le plan ci-dessous), mais des vues principales peuvent être conservées ou créées sur tous les bâtiments. Cette solution a le mérite d'offrir plus de souplesse quant à la forme urbaine à donner aux bâtis nouveaux, qui peuvent être conçus en plots plutôt qu'en une unique barrette est-ouest, qui vient refermer la parcelle d'origine et occulte les vues.



Résidence Les longues Raies Rosny-sous-Bois	CDC Habitat social	Principe d'une servitude de cour commune	Faisabilité	Mars 2022
VOX architecture urbanisme			4	Indice : 1

