

Étude urbaine et architecturale - Sevrans - CDC Habitat social



L'îlot Brossolette/Delacroix est un ensemble des années 70 du quartier de Rougemont, à Sevrans. Il abrite 259 logements repartis dans trois corps de bâtiment, du R+4 au R+7. L'opération ANRU 1 du quartier, menée par l'Atelier de l'Île, et qui s'est appuyée sur le plan de référence de 2008, a permis la réhabilitation des logements, le réaménagement des voiries avec ouverture de voies nouvelles, et la création d'équipements publics. Pourtant, les ambitions de requalification du projet ANRU 1 se sont heurtées à des intérêts très largement liés à des trafics de stupéfiants. L'espace public entourant l'îlot, notamment dans sa partie nord-ouest, est devenu un lieu de conflit entre les usages apaisés des habitants et les stratégies d'appropriation exclusive des bandes organisées.

Une étude lancée en 2018 dans le cadre de l'ANRU 2, confiée à INTERLAND / OTCI, conclut en substance que la configuration architecturale est largement « incitatrice » de ces trafics : la multiplicité des circulations horizontales et verticales favorise la fluidité des parcours. Cette étude propose une démolition partielle de la barre Brossolette, la construction de deux bâtiments neufs, et la reconfiguration des espaces libres publics et privés. Pour autant, au vu de la complexité et de la sensibilité d'un tel quartier, VOX architecture et urbanisme, suite à un appel à candidatures, a été missionné pour une étude d'approfondissement de la programmation architecturale, urbaine et résidentielle.

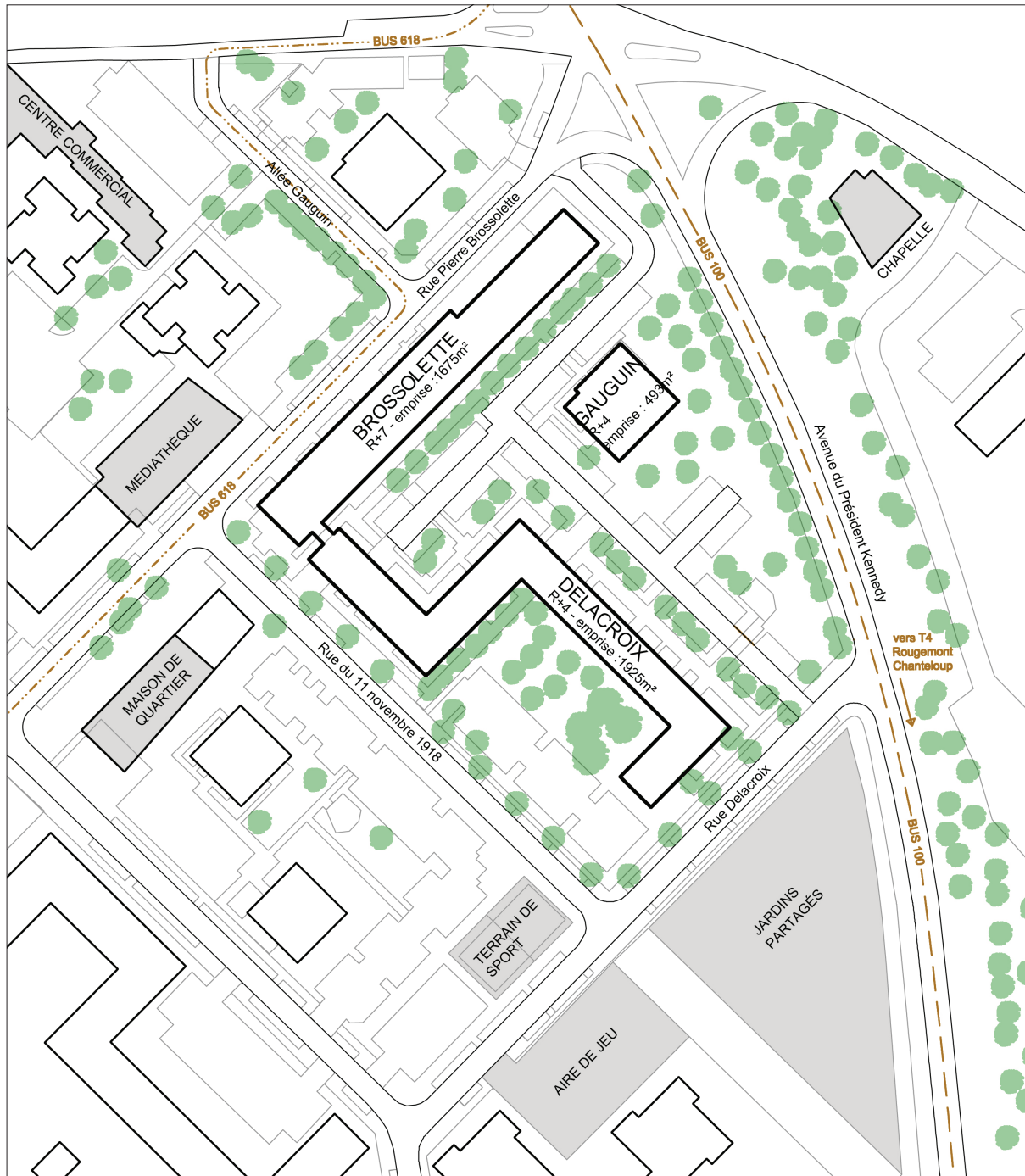


Carte postale montrant des vues du quartier de Rougemont dans les années 70

Vue de la démolition envisagée dans le cadre de la première étude de 2008, dans le cadre de l'ANRU 2

Photographies du quartier de Rougemont

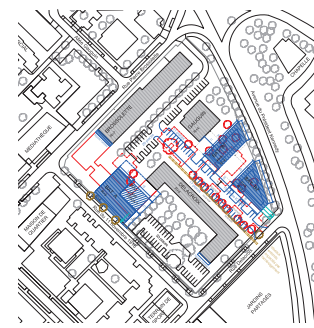
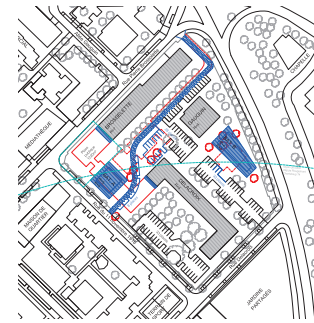
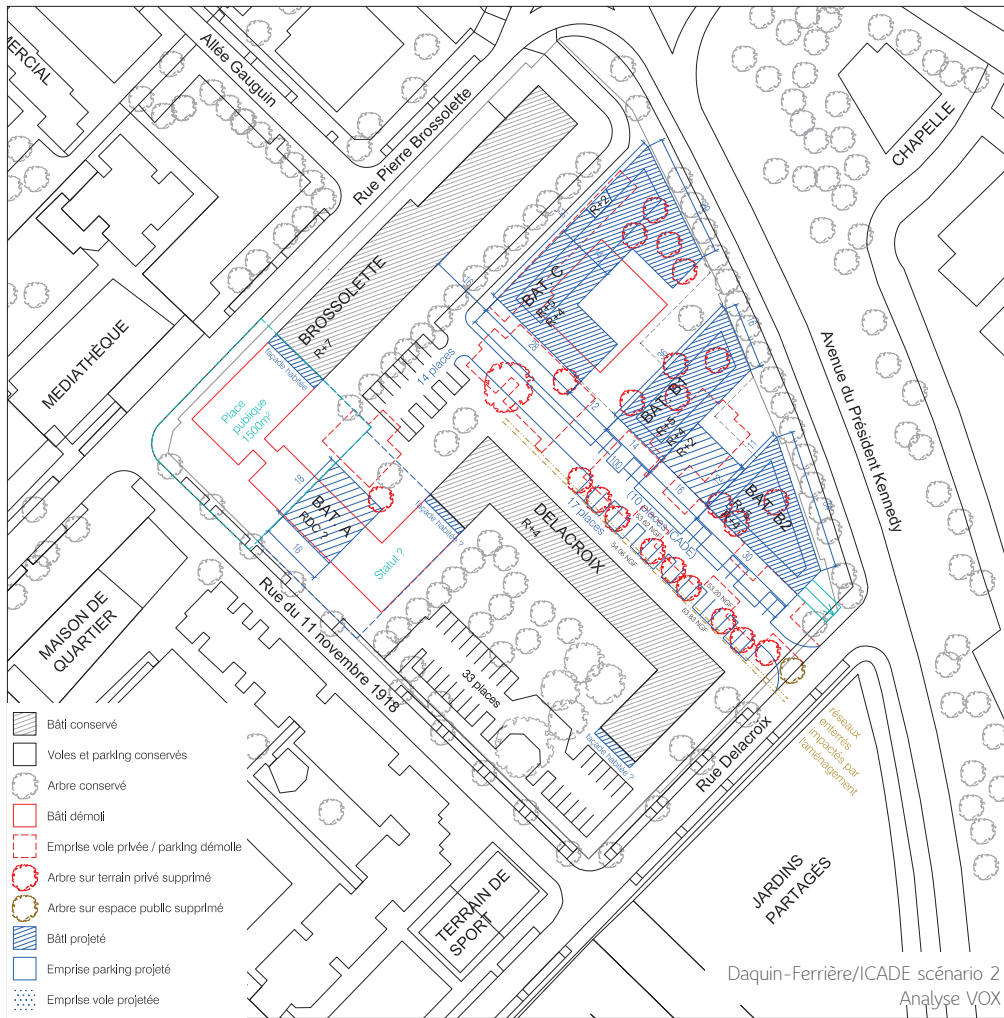




Plan de l'îlot Brosolette/
Delacroix existant

Photographies des équipements
du quartier de Rougemont:
chapelle, terrain de sport,
médiathèque et jardins partagés





Analyse critique des plans masse proposés à CDC Habitat par Interland/OTCI et Daquin-Ferrière pour le compte d'ICADE.

Plans masse analytiques

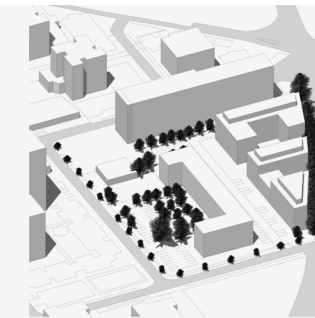
Tableau quantitatif comparatif

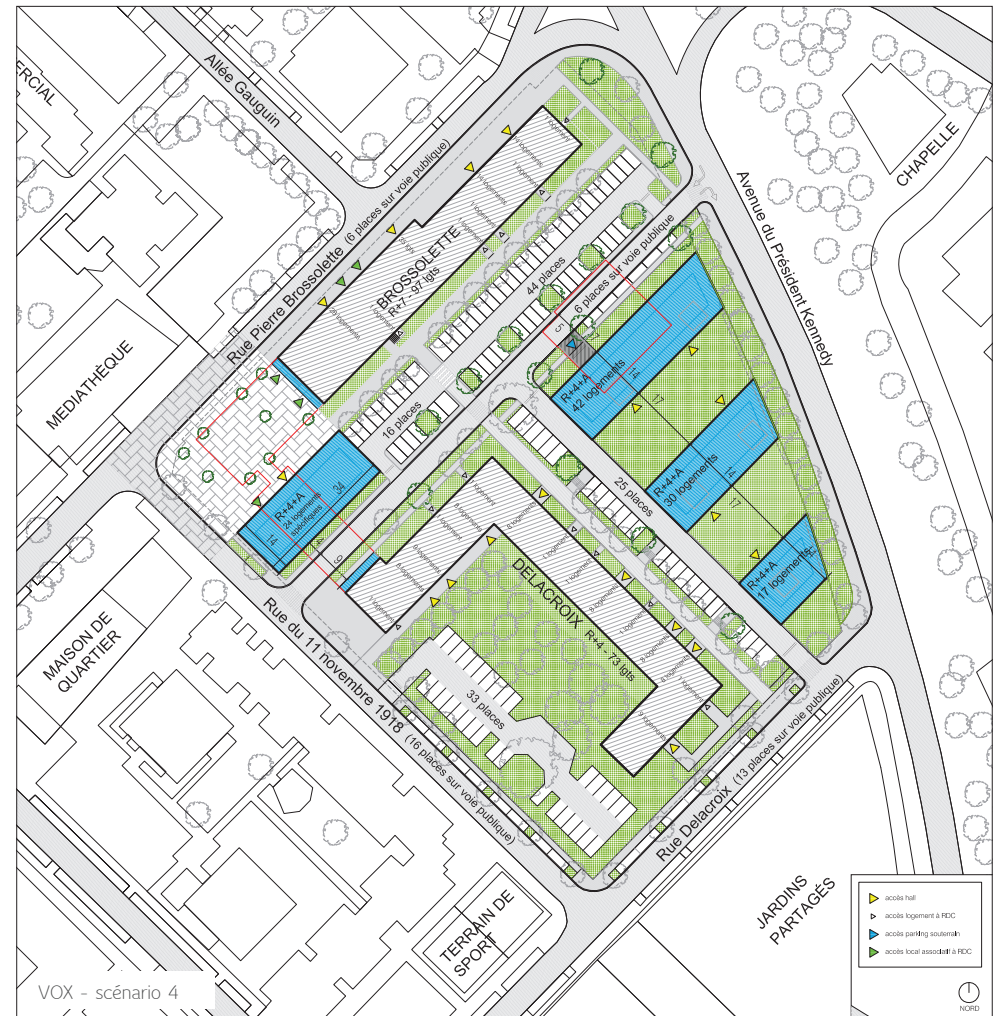
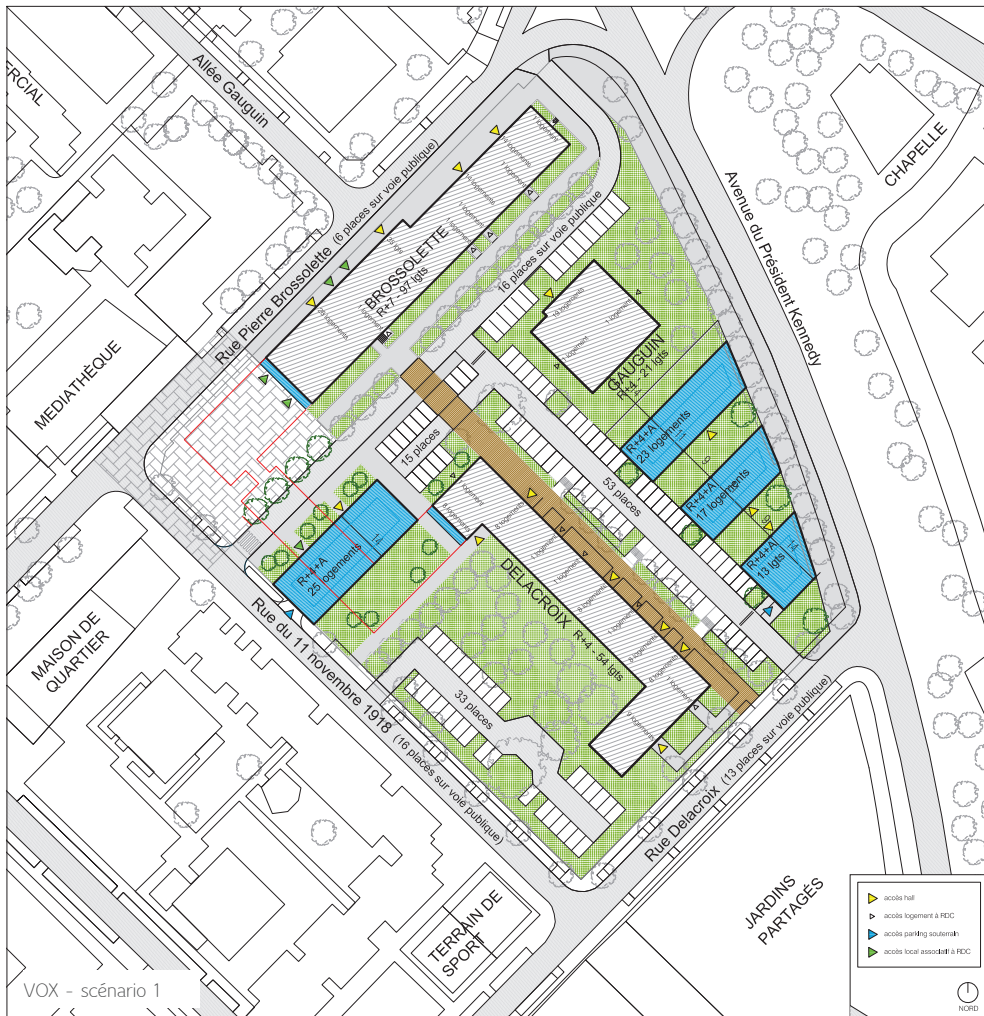
Héliodons du scénario 2 Daquin-Ferrière/ICADE

		Existant	Interland (2018-2019)	ICADE Daquin-Ferrière (2021) scénario 1	ICADE Daquin-Ferrière (2021) scénario 2
Taille parcelles (m²)	CDC Habitat	Brossollette + Delacroix + Gauguin	2 700	9 000	1 711
		TOTAL	16 682	11 700	1 711
	Promotion privée	Lot A	400	1 203	1 203
		Lot B	1 580	1 580	1 580
		Lot C			
		TOTAL	1 980	2 783	2 783
Rétrocession à la ville	Voie	1 372	1 372	1 372	
	Place	1 630	1 630	1 239	
	TOTAL	3 002	3 002	2 611	
	TOTAL	16 682	16 682	16 682	
Statut des extérieurs (%)	public	0%	18%	17%	
	privé	100%	82%	83%	
Empriees bâtiments (m²)	CDC Habitat	Brossollette	1 675	1 275	1 275
		Delacroix	1 925	1 219	1 196
		Gauguin	483	483	483
		TOTAL	4 083	2 977	2 954
	Promotion privée	Lot A	400	916	279
		Lot B	533	945	1 139
	Lot C			1 034	
	TOTAL	933	1 861	2 452	
	TOTAL emprise démolie		1 106	1 129	
	TOTAL emprise construite supplémentaire		933	1 861	
	TOTAL emprise résultante	4 083	3 920	4 825	
SDP Activées (m²)	CDC Habitat	Brossollette	102		
		Delacroix			
		Gauguin			
		Lot A		300	185
		Lot B			209
		Lot C			
	TOTAL SDP activités supprimées	102	102	102	
	TOTAL SDP activités créées		300	185	
	TOTAL SDP activités résultante	102	300	287	
SDP Logements (m²)	CDC Habitat	Brossollette	9 948	7 650	7 650
		Delacroix	7 219	4 571	4 485
		Gauguin	1 849	1 849	1 849
		TOTAL	19 016	14 070	13 984
	Promotion privée	Lot A	1 346	2 939	4 079
		Lot B	1 792	3 880	4 110
	Lot C			8 189	
	TOTAL	3 138	6 818	16 378	
	TOTAL SDP logements supprimés	4 946	5 032	6 881	
	TOTAL SDP logements créés	3 138	6 818	8 189	
	TOTAL SDP logements résultante	19 016	17 208	20 802	
Nombre de logements	CDC Habitat	Brossollette	147	111	111
		Delacroix	91	58	56
		Gauguin	21	21	21
		TOTAL	259	188	167
	Promotion privée	Lot A	18	45	63
		Lot B	29	60	83
	Lot C			83	
	TOTAL	47	105	126	
	Lot A		51	71	
	Lot B		67	71	
	Lot C		118	142	
	TOTAL		236	284	
	TOTAL Nombre de logements supprimés	71	71	92	
	TOTAL Nombre de logements créés	47	105	126	
	TOTAL Nombre de logements résultant	259	235	293	
Densité de logements à l'hectare		155,3	140,9	175,6	
	supprimé en surface		411	75	90
		ajouté en surface		22	38
		ajouté en souterrain		39	84
	TOTAL promotion privée		39	94	114
		TOTAL CDC Habitat	137	118	90
TOTAL résultant		137	137	178	
Ratio stationnement / logement	Promotion privée	0,63	0,63	0,90	
	CDC Habitat	0,53	0,63	0,48	
	Ratio moyen à l'lot	0,53	0,67	0,63	
Nombre de stationnements manquants à raison de 1 place/logement	CDC Habitat	122	70	98	
	TOTAL résultant	122	78	109	
Nombre d'arbres	Nombre d'arbres supprimés		9	20	
	Nombre d'arbres plantés		121	121	
	TOTAL nombre d'arbres résultant	68	59	36	

La première partie de l'étude a consisté à réaliser une analyse critique des propositions d'Interland puis de Daquin-Ferrière, agence d'architecture missionnée par ICADE pour réaliser des faisabilités de logements neufs. L'analyse a été menée sur des critères urbains (lisibilité des espaces, fluidité des déplacements, clarification des espaces publics / privés, création d'une centralité urbaine, etc.) mais aussi des données factuelles consignées dans un tableau comparatif (logements démolis / construits, ratios de stationnement, proportion de pleine terre, arbres conservés / supprimés / plantés, etc.).

Au vu des hypothèses étudiées, jugées non satisfaisantes par CDC Habitat, il a été demandé à VOX de réaliser également différents scénarios de démolition / reconstruction, avec création d'espaces publics ou d'usage public. Ces nouvelles hypothèses devant être de la même façon « passées à la moulinette » du tableau comparatif.

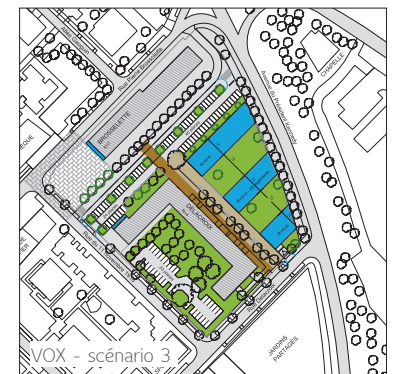


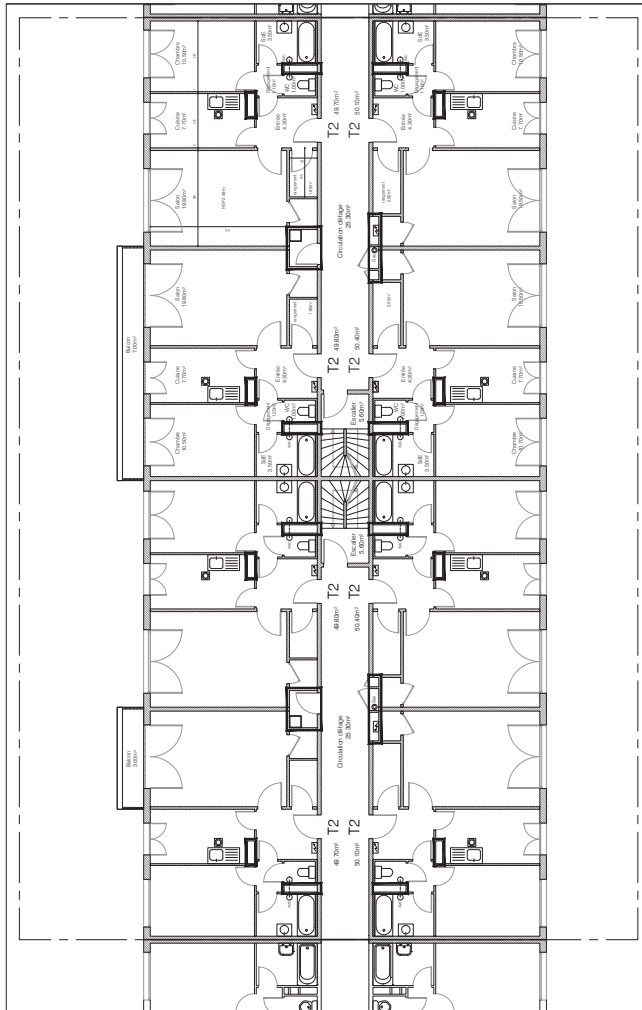


Au cours de la réflexion, si certains « coups partis » ont été intégrés, comme la démolition partielle de la barre Brossolette, d'autres présupposés d'Interland ont été remis en cause dans certains scénarios : démolition de 4 cages d'escaliers de la barre Delacroix, maintien du plot Gauguin, refus d'ouvrir une voie nouvelle directement sur la départementale.

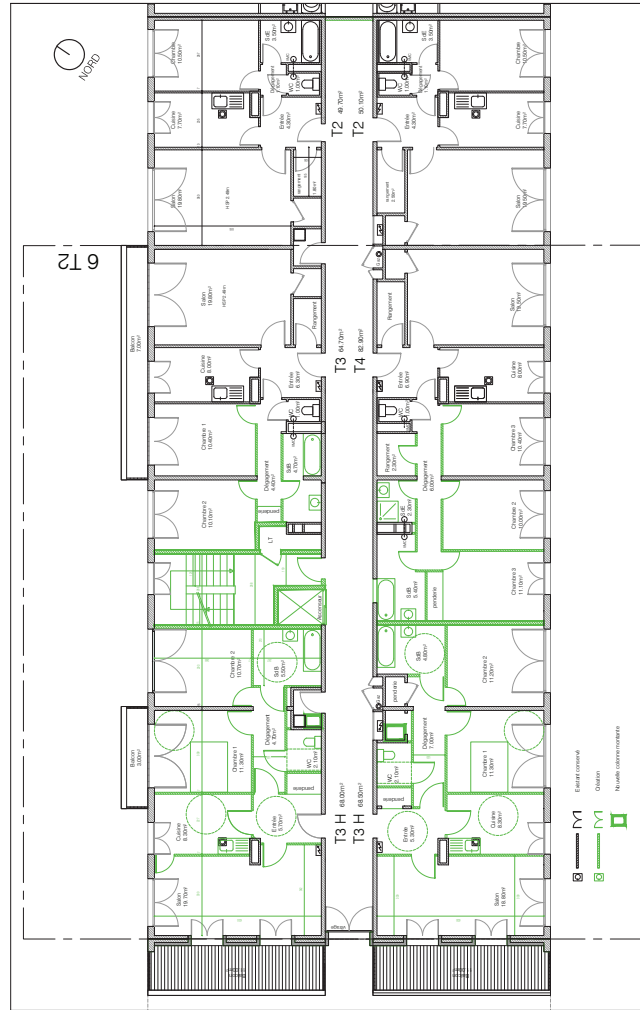
Le scénario qui à ce jour semble le plus prometteur est le quatrième, sur les critères suivants :

- Tracé d'une nouvelle rue rectiligne et passante, avec débouchés sur la rue du 11 novembre et sur la départementale ;
- Constitution d'une véritable place animée, tenue par des équipements (médiathèque, Maison de quartier), le nouveau pignon de la barre Brossolette et des locaux d'activités en pied du nouveau bâtiment, avec une programmation actuellement en cours, confiée à l'agence Le Sens de la Ville ;
- Conservation de deux cages d'escaliers de la barre Delacroix, qui ne pose pas de problème particulier selon ses habitants ;

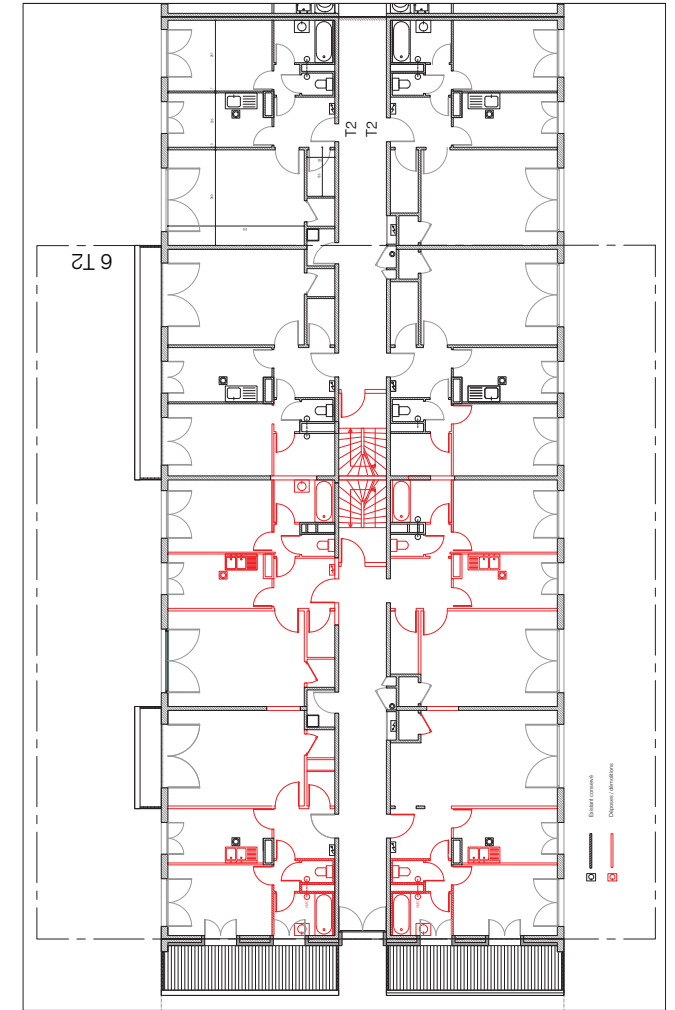




Étage courant de la barre Brossolette (R+3) :
des T2 alignés sur une circulation centrale non éclairée.



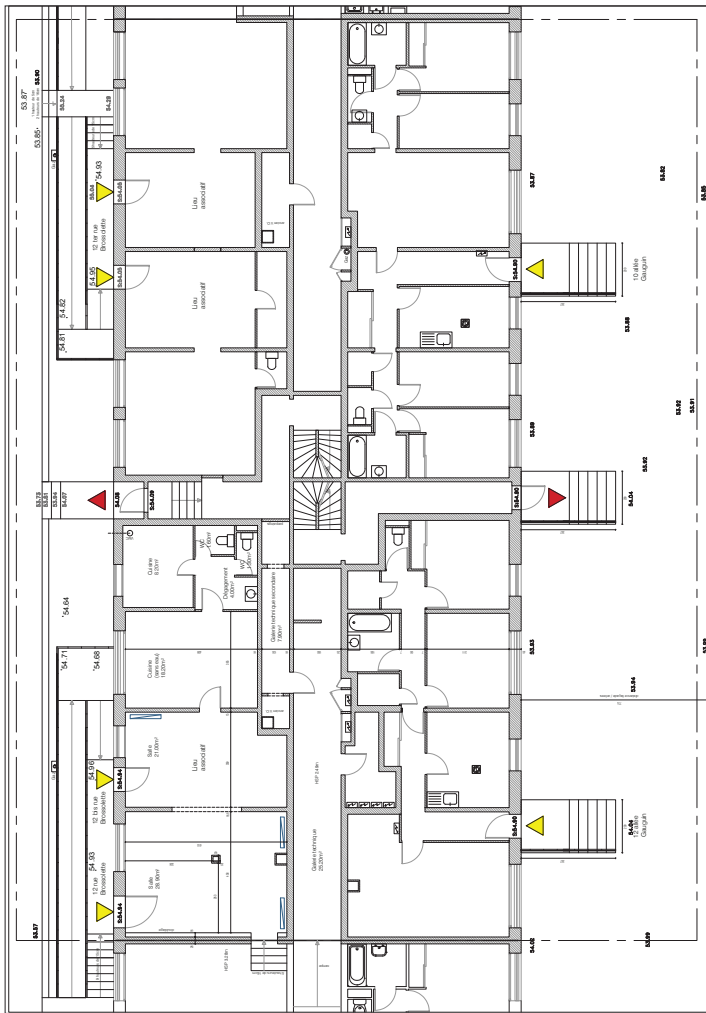
Proposition de transformer 6 T2 en 3 T3 et 1 T4. Le nouvel escalier est éclairé naturellement, de même que la circulation d'étage.



Plan des déposes et démolitions dans cette configuration. Les deux escaliers de secours centraux sont démolis jusqu'au R+1 inclus.

Les propositions urbaines à l'échelle de l'îlot ont été complétées par une étude spécifique, à l'échelle architecturale, de la recombinaison partielle de la barre Brossolette. Car il s'est avéré que la typologie de petits logements (essentiellement des T2) était un facteur facilitant le trafic de stupéfiants, certains locataires fragiles étant exploités comme « nourrices » des grossistes en drogues. Des logements plus grands, d'occupation plus familiale, sont moins sujets à ce type d'abus et génèrent possiblement une atmosphère plus apaisée dans le bâtiment.

Sur un étage-type, différentes configurations ont été testées, modifiant 8T2 ou 6T2 en T3 et T4. Dans tous les cas de figure, une nouvelle cage d'escalier / ascenseur est créée, et la nouvelle circulation d'étage est éclairée naturellement depuis le nouveau pignon, au centre des nouveaux balcons ou loggias proposés. Les 2 T3 en pignon sont dimensionnés PMR, conformément à la nécessité d'avoir 30% de logements adaptés dès lors que l'offre consiste en des logements considérés comme neufs.



Plan partiel du rez-de-chaussée, sur la partie reconfigurée.



Plan des nouveaux espaces, avec ouverture en pignon sur la nouvelle place.

Le rez-de-chaussée a aussi fait l'objet de propositions, l'objectif principal, outre le fait d'intégrer la nouvelle cage d'escalier / ascenseur, étant d'harmoniser les rapports altimétriques entre le bâtiment et l'espace public. Les halls actuels sont accessibles depuis le trottoir par des jeux de rampes et d'escaliers extérieurs. Le nouveau hall, dont la dalle est surbaissée, est accessible de plain-pied.

De la même façon, les locaux associatifs ouvrant sur le nouveau pignon sont surbaissés en réduisant sans le supprimer le vide sanitaire existant. Cela a le double avantage d'offrir une hauteur sous plafond très confortable pour ces locaux et de les ouvrir de manière efficace et vertueuse (i.e. PMR) sur la nouvelle place.

Cette reconfiguration est aussi l'occasion de supprimer un certain nombre d'escaliers extérieurs (logements / sorties de secours / hall) qui pénalisent l'espace public entourant la barre Brossolette.

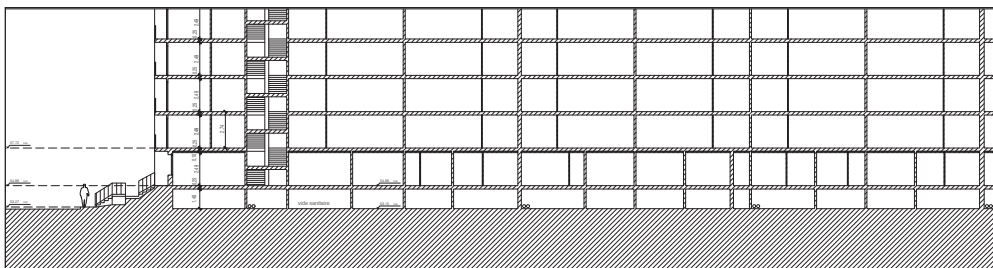
Étude urbaine et architecturale à Sevrans-Rougemont

Mission : analyse critique des propositions existantes + étude urbaine et architecturale d'approfondissement

Groupement :
Maîtrise d'ouvrage :
Études :

VOX / Gexpertise
CDC Habitat social
septembre 2021 - en cours

Coupe longitudinale de la partie sud-ouest de la barre Brossolette existante.



Coupe longitudinale de la partie sud-ouest de la barre Brossolette, après démolition partielle et création de la nouvelle place.

