

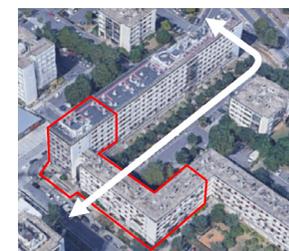
NPNRU Sevrans - quartier Rougemont - îlot Brossolette / Delacroix

Étude urbaine et architecturale, plan-guide - 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 2018, dans le cadre de l'ANRU 2

Photographies du quartier de Rougemont

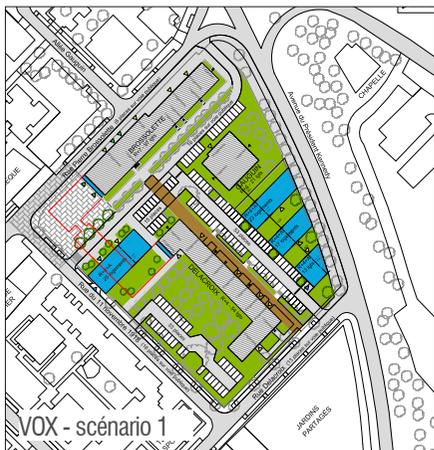




Plan de l'îlot Brosolette/Delacroix existant

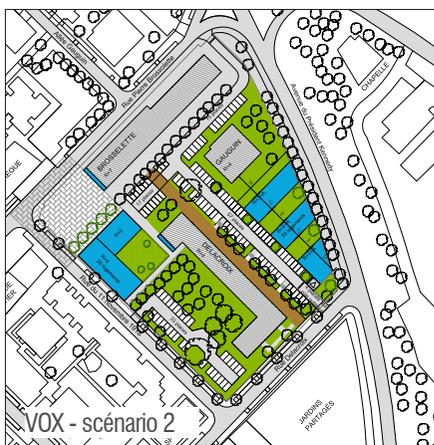
Photographies des équipements et services du quartier de Rougemont : terrain de sport, médiathèque, jardins partagés et chapelle





Scénario 1 à 3 du plan guide de l'îlot Brossolette / Delacroix

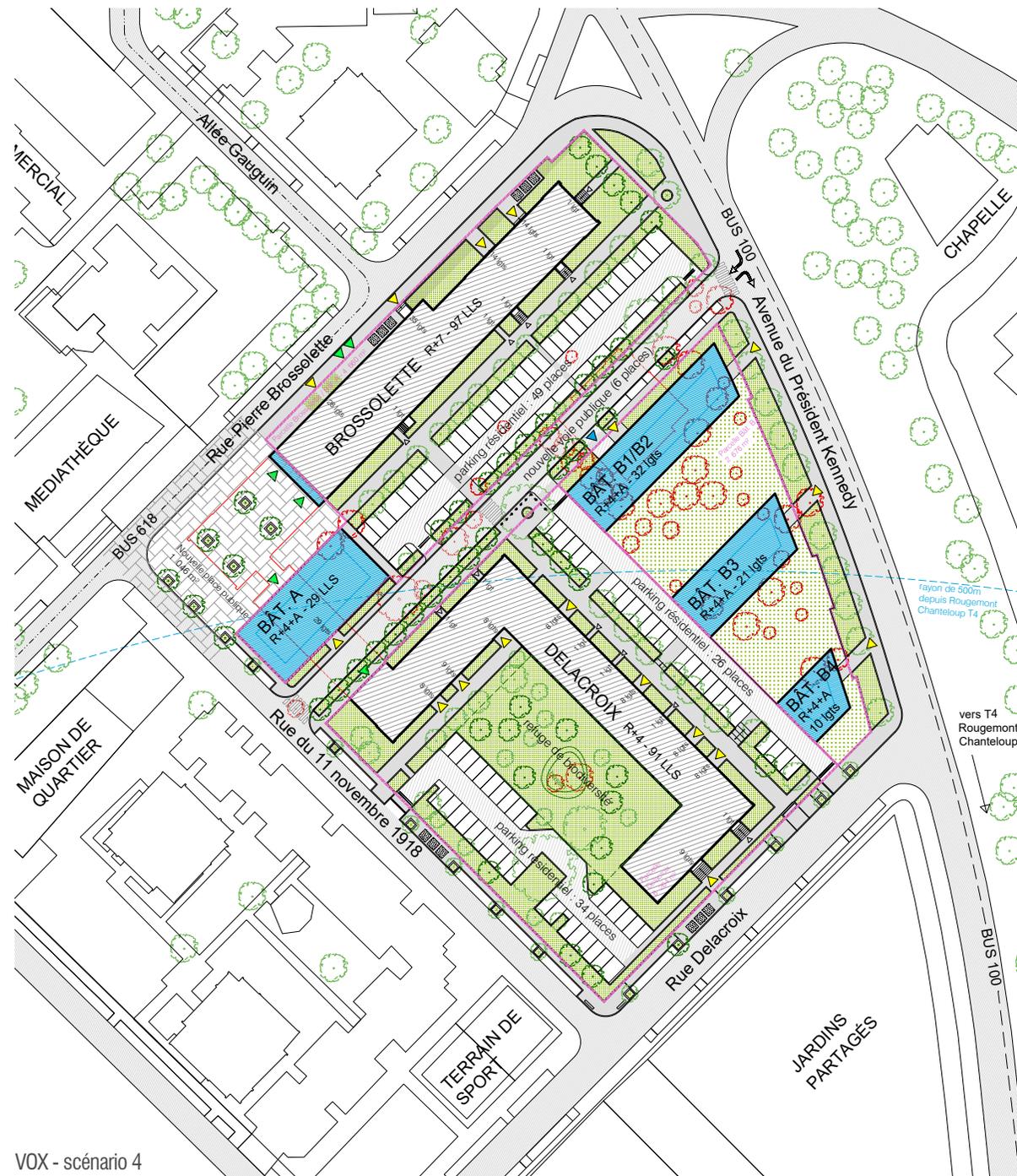
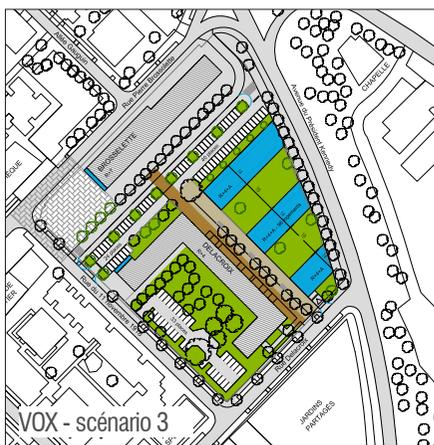
Scénario 4, retenu par la maîtrise d'ouvrage.



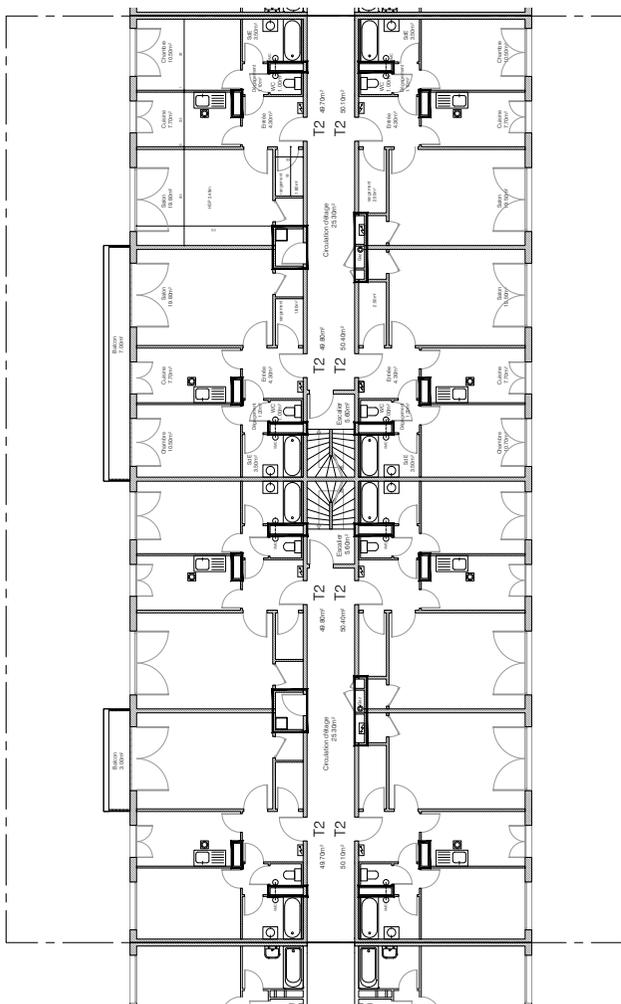
Au cours de la réflexion, si certains « coups partis » ont été intégrés, comme la démolition partielle de la barre Brossolette, d'autres présupposés d'INterland ont été remis en cause dans certains scénarios : démolition de 4 cages d'escaliers de la barre Delacroix, maintien du plot Gauguin, refus d'ouvrir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

Le scénario approfondi aujourd'hui 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 ;
- Constructibilité importante pour les bâtiments neufs, du fait de la démolition du plot Gauguin.



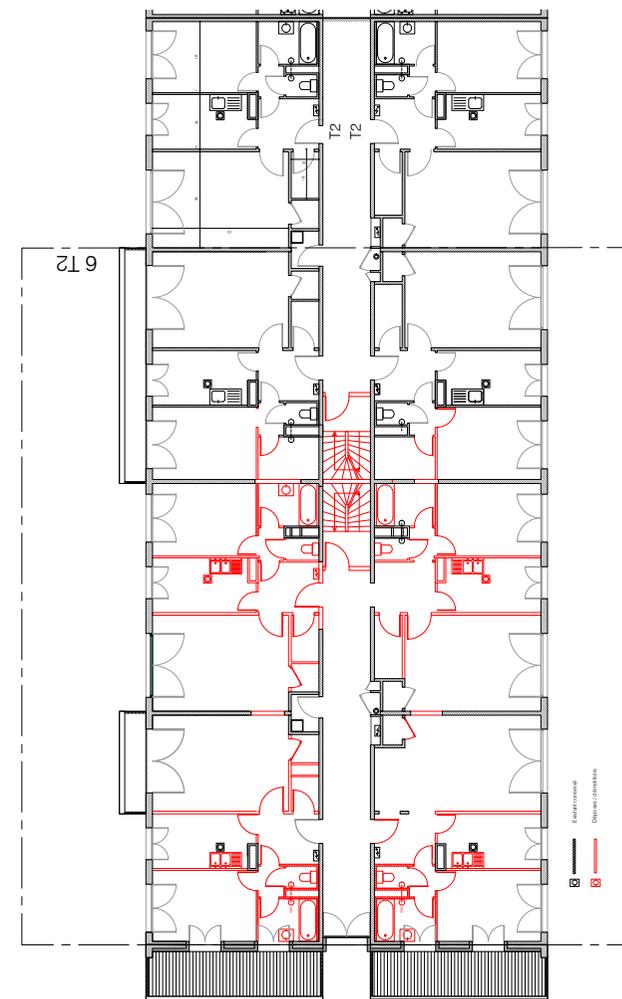
VOX - scénario 4



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.

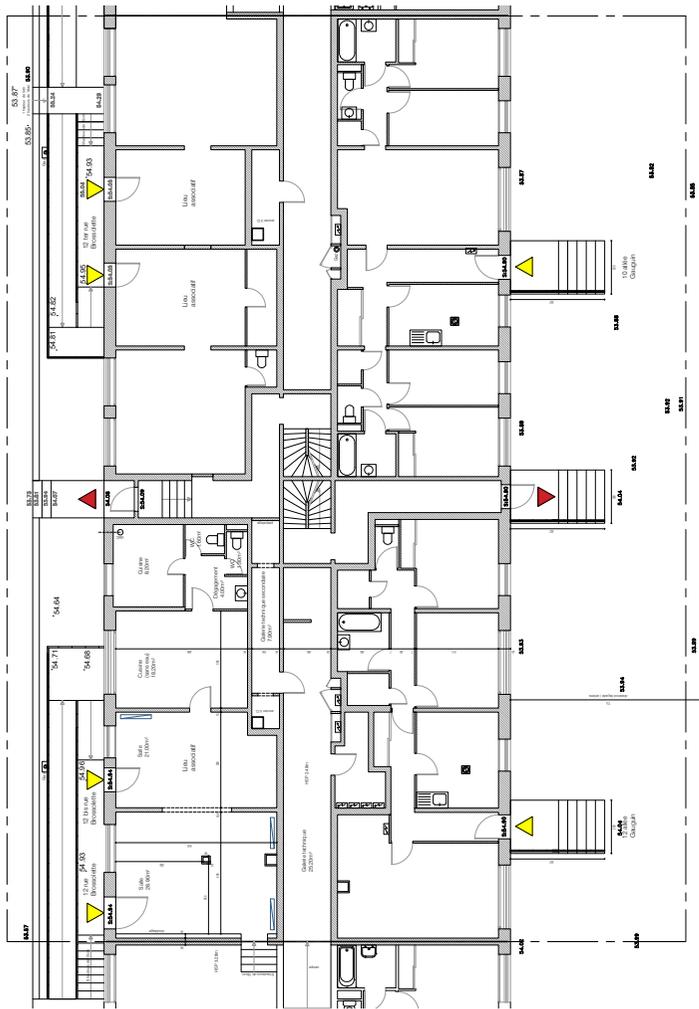


Plan des déposes et démolitions dans cette configuration. Les deux escaliers de secours centraux sont démolis jusqu'au R+1 inclus.

Les propositions urbaines à l'échelle de l'îlot ont été complétées par une étude spécifique, à l'échelle architecturale, de la recomposition 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.

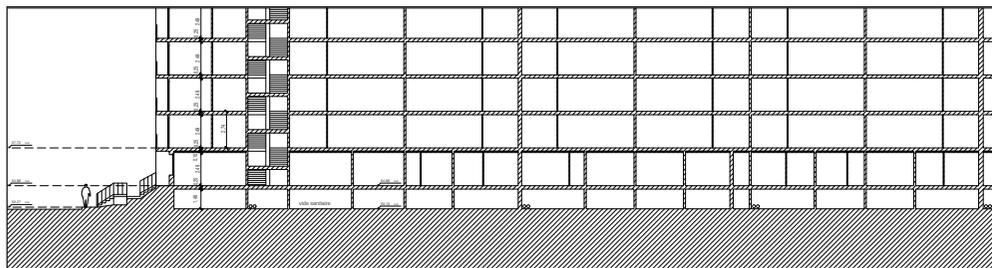


Plan des nouveaux espaces, avec ouverture en pignon sur la nouvelle place.

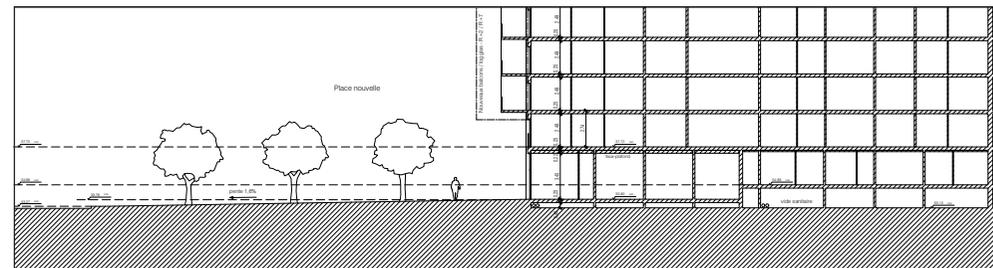
Le rez-de-chaussée a aussi fait l'objet de propositions, l'objectif principal, outre le fait d'intégrer la nouvelle cage d'escalier / ascenseur, étant d'harmoniser les rapports altimétriques entre le bâtiment et l'espace public. Les halls actuels sont accessibles depuis le trottoir par des jeux de rampes 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 de rampes et d'escaliers extérieurs (logements / sorties de secours / hall) qui pénalisent l'espace public entourant la barre Brossolette.

Les rez-de-chaussée actifs envisagés en pied de barre Brossolette et du bâtiment A font aujourd'hui l'objet d'une faisabilité architecturale menée par VOX à la demande de CDC Habitat Social. De même, une faisabilité fine de la configuration intérieure des étages du bâtiment A sont le sujet d'une étude en cours qui aboutira à un stade AVP de l'ensemble des niveaux.

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.



Étude urbaine - Sevrans Rougemont

Mission : analyse critique des propositions existantes, étude urbaine d'approfondissement avec conception d'un nouveau plan-guide, faisabilités architecturales poussées sur bâtiments existants

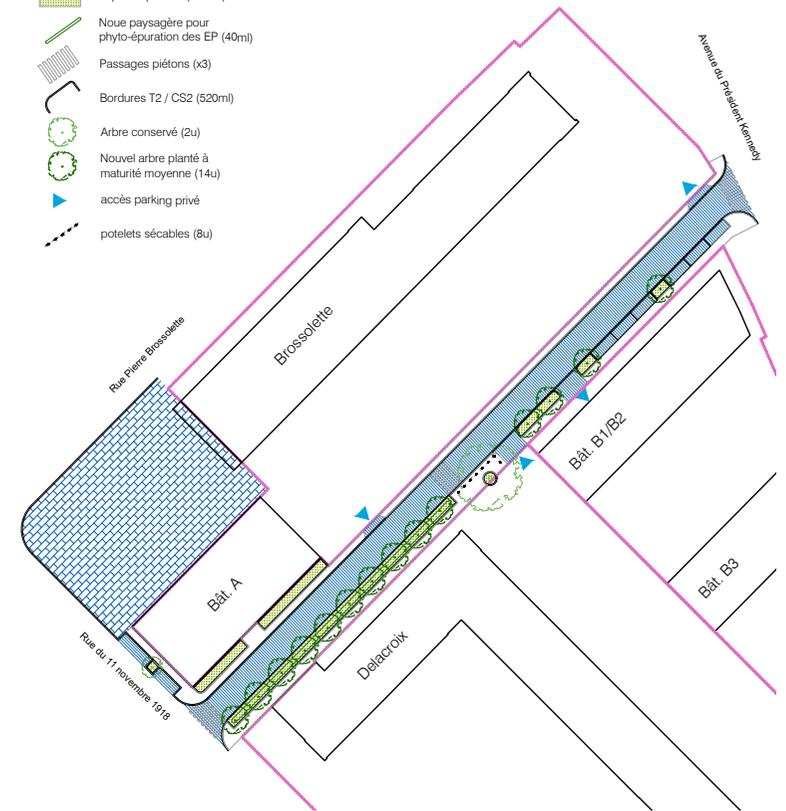
Maîtrise d'œuvre :
Maîtrise d'ouvrage :
Études :

VOX architecture et urbanisme
CDC Habitat social
septembre 2021 - septembre 2023

CDC Habitat - Sevrans Rougemont

Répartition des surfaces de l'espace public créé ou repris (2500m²)

- Nouvelle place (1050m²) traitement paysager à définir
- Voirie nouvelle de 5m en enrobé (135ml) + 6 stationnements publics (820m²)
- Trottoirs en asphalte (425m²)
- Espaces plantés (175m²)
- Noue paysagère pour phyto-épuration des EP (40ml)
- Passages piétons (x3)
- Bordures T2 / CS2 (520ml)
- Arbre conservé (2u)
- Nouvel arbre planté à maturité moyenne (14u)
- accès parking privé
- potelets sécables (8u)

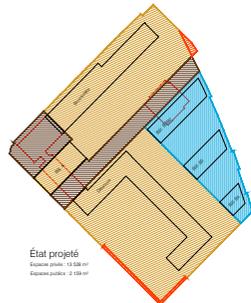
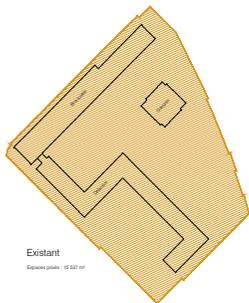
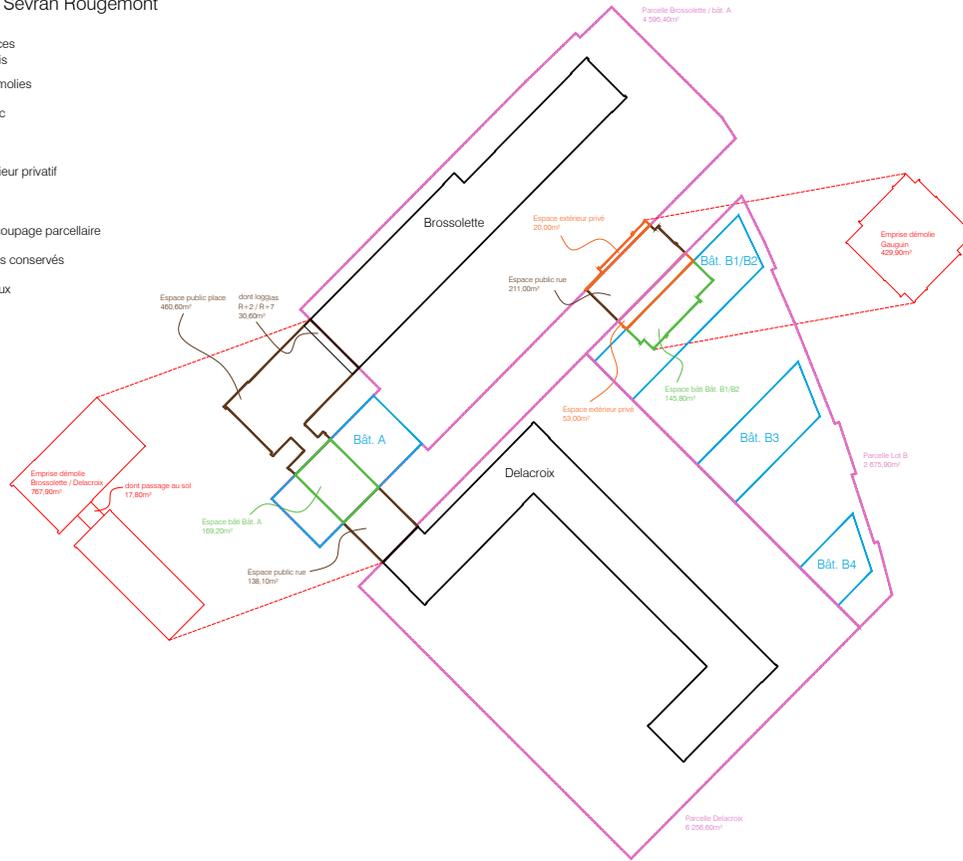


CDC Habitat - Sevrans Rougemont

Répartition des surfaces des bâtiments démolis

- Emprises démolies
- Espace public
- Bâti nouveau
- Espace extérieur privatif

- Nouveau découpage parcellaire
- Bâti existants conservés
- Bâti nouveaux



CDC Habitat - Sevrans Rougemont

Plan des échanges fonciers

- Parcelle CDC Habitat cédée à la ville 2 159.70m²
- Parcelle CDC Habitat conservée 10 701.50m²
- Parcelle ville cédée à CDC Habitat 150.50m²
- Parcelle CDC Habitat cédée à la promotion privée 2 676.00m²

Existant
Espace privé : 10 527 m²

État projeté
Espace privé : 13 228 m²
Espace public : 2 159 m²