

Gonesse La Fauconnière - Étude de faisabilité architecturale et urbaine pour la reconversion et le désenclavement de l'ex-EHPAD le Parc Fleuri

L'EHPAD le Parc Fleuri se situe dans le quartier de la Fauconnière, grand ensemble de 1900 logements dans la commune de Gonesse. Partiellement entouré de longues barres à R+4 et accessible uniquement par une voie en impasse, l'édifice pâtit d'un enclavement certain. Pour autant, il trouve sa place dans un cœur d'îlot apaisé doté d'un patrimoine paysager très qualitatif.

L'édifice en lui-même, par sa volumétrie complexe et ses grandes façades aveugles sur l'espace public, présente une image peu gratifiante auprès des habitants du quartier et des élus. Pour autant, la présence d'amiante impose à CDC Habitat social d'envisager une restructuration avec démolition partielle plutôt qu'une démolition / reconstruction complète. Outre la complexité de l'imbrication de demi-niveaux entre les bâtiments A et B, l'agencement intérieur s'organise autour d'espaces collectifs largement dimensionnés à rez-de-chaussée et d'étages courants totalisant 85 chambres de 27 à 29m². Il s'agit alors d'imaginer la transformation de cet édifice, soit simplement en foyer de jeunes travailleurs soit, par une rénovation lourde, en une résidence intergénérationnelle, avec dans les deux cas une prise en compte fine de l'existant et une insertion urbaine pertinente.



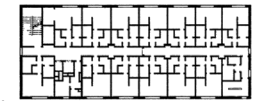
Vue de l'ex-EHPAD du Parc Fleuri depuis le sud



Plan masse existant



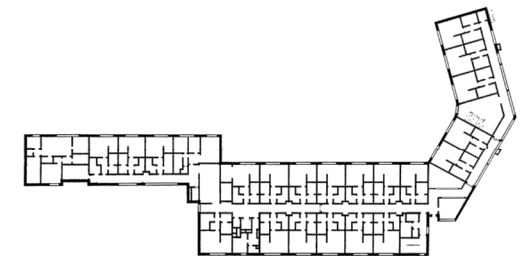
Plan du R+4 existant



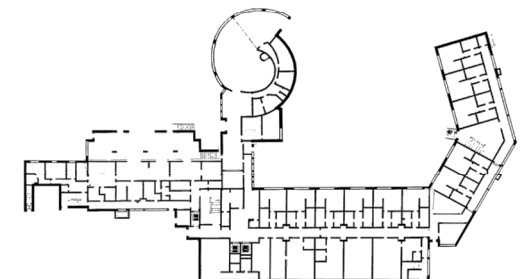
Plan du R+3 existant



Plan du R+2 existant



Plan du R+1 existant



Plan du RDC existant



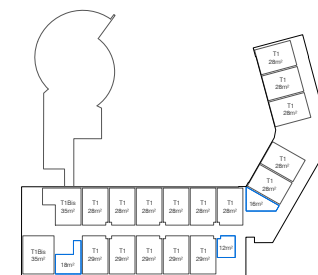
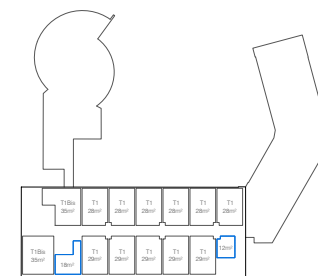
Hypothèse 1 : plan masse

Approche urbaine

Qu'il s'agisse de créer un foyer de jeunes travailleurs ou une résidence intergénérationnelle, la démolition du bâtiment A présente plusieurs avantages : création d'un espace public, fluidification des mobilités douces qui contournent l'édifice, enrichissement du patrimoine paysager et réalisation d'une petite nappe arborée de stationnement de surface. Cette mise à distance du bâtiment rénové améliore l'image dont il souffre aujourd'hui pour mettre l'accent sur les usages de l'espace public et la nature en ville.

Hypothèse 1 : foyer de jeunes travailleurs

Outre la démolition complète du bâtiment A, transformer cet édifice en foyer de jeunes travailleurs permet de conserver peu ou prou les espaces communs et les chambres de l'ex-EHPAD. La rénovation nécessite tout de même une réfection technique (Cfo/Cfa, réseau ECS et chauffage, équipements sanitaires), thermique (ITE, menuiseries) et cosmétique (revêtement, mise en peinture). En outre, la mutation des chambres de l'EHPAD en logements autonomes impose l'installation de kitchenettes dans les 73 T1 et T1 bis ainsi renouvelés. En extérieur, les 25 places de parking permettent de répondre aux exigences de stationnement d'un tel programme, avec l'opportunité d'enrichir les plantations en pleine terre.



Hypothèse 1 : plans RDC, R+1 et étage courant



Vue de l'arrivée sur site par le cheminement sud-est



Vue de l'EHPAD et de son patrimoine paysager depuis l'ouest



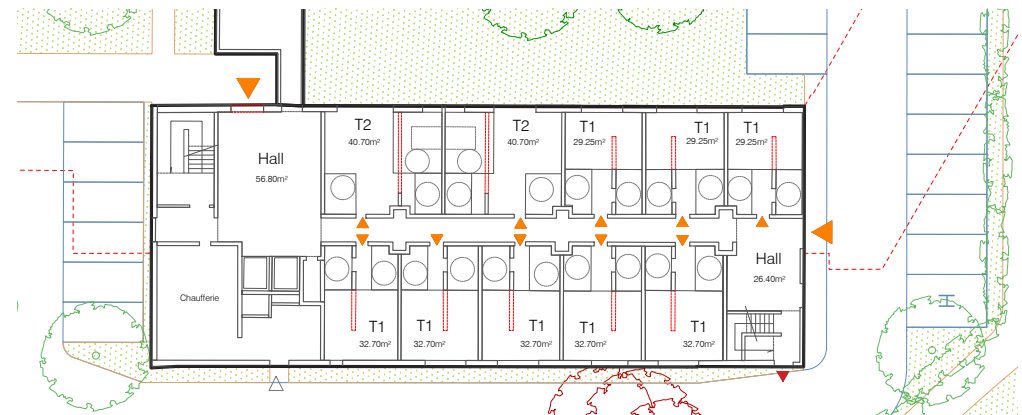
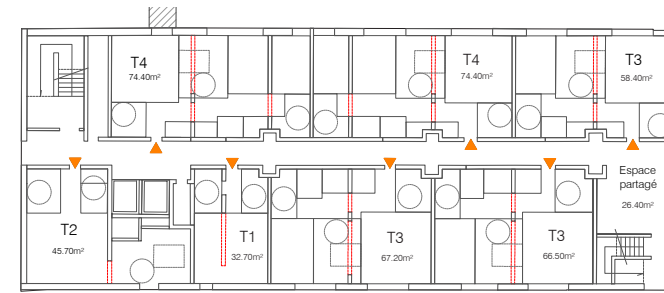
Vue de l'arrivée principale sur site par la voirie sud-ouest

La seconde hypothèse s'appuie également sur la création d'un espace public en lieu et place du bâtiment A démolì. Mais la constitution d'une résidence intergénérationnelle impose un ratio de stationnement nécessitant également la démolition du bâtiment C. Ainsi, une seconde nappe de stationnement de surface peut-elle être créée au nord, avec un second hall d'entrée attenant sur le pignon nord.

individuelles et s'accroissent difficilement d'appartements aux typologies plus variées, du T2 au T4. Cette hypothèse demande de percer certains refends : en concentrant les petites typologies aux étages bas et les grandes aux étages hauts, on s'autorise à intervenir sur les porteurs aux endroits où ils sont le moins sollicités. À mesure que l'on monte dans les étages, les chambres de l'ex-EHPAD laissent donc la place à 19 T1, 12 T2, 9 T3 et 4 T4, pour un total de 44 logements.

Site plan of the 'Bâtiment B' and 'Bâtiment escagot' at the University of Caen. The plan shows two main buildings: 'Bâtiment B R+4' and 'Bâtiment escagot RDC'. A 'bassin de rétention 20m³' is located between them. There are two parking areas: one with '26 places' and another with '23 places'. The plan also shows a 'pavé d'asphalte' area and a 'parking' area. The site is surrounded by greenery and trees.

Plan R+4



Hypothèse 2 : plans RDC

Le plan architectural illustre un projet de construction à 100% bois. Les bâtiments sont représentés par des formes géométriques colorées (bleu, orange, gris) et sont étiquetés avec leurs surfaces et fonctions :

- Micro-crèche 280m²** : Bâtiment circulaire en haut à gauche.
- Espace extérieur crèche 150m²** : Zone orange adjacente à la micro-crèche.
- Local 80m²** : Bâtiment bleu à gauche du local associatif.
- Local associatif 290m²** : Grand bâtiment gris central.
- Local vélos résidents 78m²** : Bâtiment gris sous le local associatif.
- Chaudière 50m²** : Bâtiment gris sous le local 80m².
- Local avec atelier de réparation 120m²** : Bâtiment gris à droite du local vélos.
- T4 B 30m²**, **T3 B 65m²**, **T2 B 65m²**, **T1 B 65m²** : Bâtiments gris à droite.

Les zones de stationnement sont indiquées par des rectangles jaunes. Les zones boisées sont représentées par des arbres verts. Les zones de circulation sont délimitées par des lignes bleues et rouges. Le plan est entouré d'une zone verte avec des arbres et des chemins.

4 T3 duplex
1 T4 duplex

16m²

Parcelle CDC HS actuelle : 3 979m²

Parcelle CDC HS projetée : 5 079m²

Intergénérationnel 45 logements

Bâtiment C :
- 4 T3 duplex et 1 T4 duplex
- locaux communs : 16m² à chaque étage

Bâtiment B :
- 9 T1, 4 T1bis, 13 T2, 7 T3 et 3 T4
- locaux communs 30m² à chaque étage
- locaux associatifs 290m² à RdCh
- local 80m² à RdCh

Extension : 4 T4

Bâtiment "escalot" :
- micro-crèche 260m² à RDC

Stationnements :
- 50 places (selon PLU)

pleine terre

sol semi-perméable

sol imperméable

bâtiment supprimé

arbre supprimé (Ø)

arbre conservé

arbre nouveau (28)

haie nouvelle

Bâtiment C R+1

Bâtiment B R+4

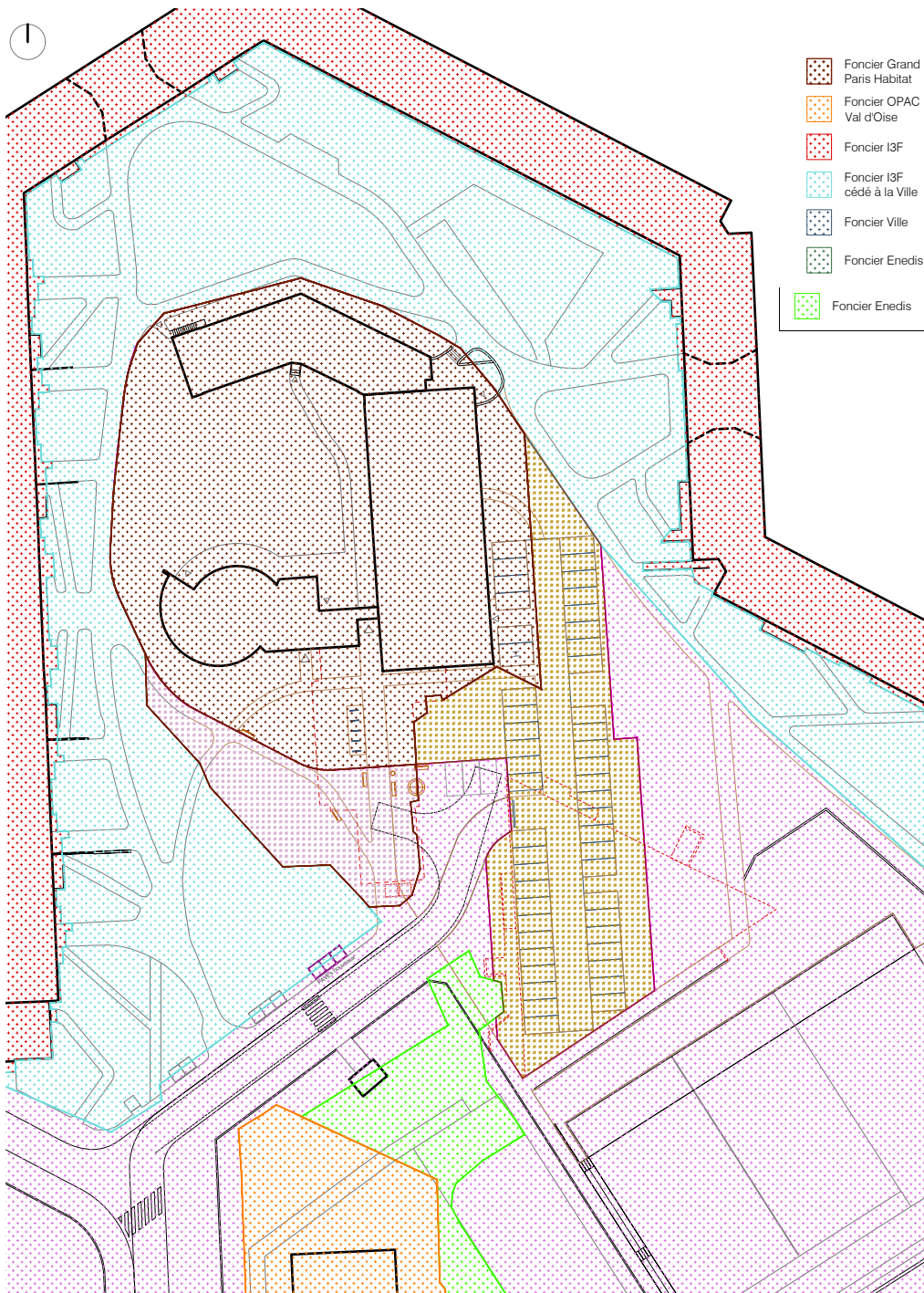
Extension R+4

Bâtiment "escalot" RDC

espace extérieur crèche 153m²

50 places

Plan masse 2025



Plan foncier proposé en octobre 2025

Synthèse du PLU de Gonesse en zone UC

	zone UC
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	alignement ou retrait 6m
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	en retrait sur les limites latérales et de fond de terrain
	avec vues : retrait minimum = hauteur avec minimum de 4m
	avec mur aveugle : retrait minimum = hauteur / 2 avec minimum de 2,50m
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS	bâtiments non contigus : retrait minimum = 10m
	si annexe : retrait libre
EMPRISE AU SOL	40 % maximum
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	15m Annexe : 2,50m
STATIONNEMENT	logement : 1 place par tranche de 60m² , dans la limite de 1,5 place par logement LLS : 1 place par logement hébergement (étudiants, personnes âgées) à vocation sociale : 1 place pour 3 chambres
STATIONNEMENT VELOS	logement / logement social : 1,5% de la surface de plancher dédiée au logement sans être inférieur à 1,50m² par logement
	Hébergement : 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	40% en espace libre (hors circulation / stationnement) 30% de pleine terre
	1 arbre pour 200m² de pleine terre (arbres existants compris)
	1 arbre planté pour 50m² de PK si PK en limite séparative : haies vives de persistants si PK > 1000m² : écran boisé obligatoire

Qu'il s'agisse de l'une ou l'autre hypothèse, le projet nécessite une rationalisation foncière. Un rapide diagnostic foncier, avec prise en compte de la réglementation locale et des enjeux de gestion, permet d'esquisser les nouveaux contours parcellaires des espaces privés (bailleurs) et publics.

Gonesse La Fauconnière

Étude de faisabilité architecturale et urbaine

Maîtrise d'ouvrage :

CDC Habitat social

Architecture & urbanisme :
BET économiste bâtiment :

VOX architecture et urbanisme
PHD ingénieur conseil

Emprise parcellaire actuelle :
Programme :

3 980 m²
45 logements + locaux associatifs
+ mini-crèche 10 berceaux

Étude :

V1 juin 2024 - V2 octobre 2025