

## NPNRU Sevrans Montceuleux Pont-Blanc - Cité haute

### Étude de faisabilité et maîtrise d'œuvre architecturale et urbaine - Logirep

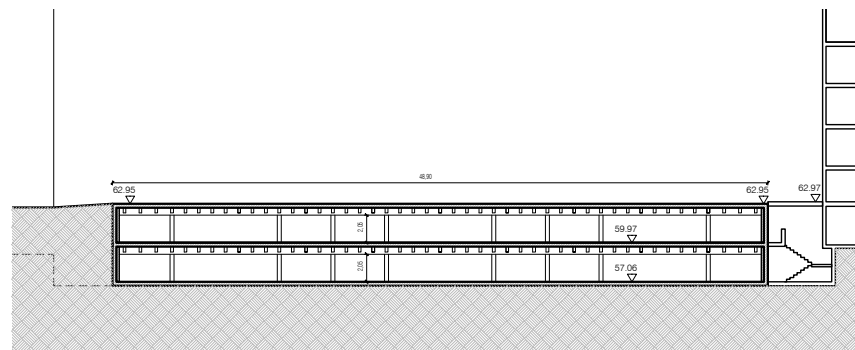
En accord avec la Mairie de Sevrans, le bailleur Logirep souhaite remettre en service le parking souterrain de la Cité haute, dans le quartier Montceuleux, condamné depuis 2016 suite à de nombreux actes d'incivilité. L'étude examine les conditions spatiales, réglementaires et techniques de la réouverture des deux niveaux enterrés de la Cité haute.

Au-delà, à l'échelle de la résidence, elle analyse l'incidence de cette remise en service sur les usages des espaces extérieurs de la Cité haute : circulations vers les halls, traversées vers les voiries publiques, cheminements PMR, organisation des stationnements de surface, aménagement des espaces (revêtements de sol, plantations, locaux vélos éventuels, mobilier urbain, éclairage, etc.).

Il s'agit alors d'intervenir sur un macro-îlot de 3 hectares bâti de 8 tours à R+15. Avec un total de 498 logements, cet ensemble des années 70 est ceinturé de stationnements en surfaces, complétés par le parking souterrain de deux niveaux. Ce dernier offre en surface une vaste dalle délaissée, à l'appropriation par les habitants fortement limitée.

Si les circulations verticales (accès au parking souterrain) et horizontales (traversées de l'îlot, accès aux halls) sont repensées en profondeur, la bonne qualité paysagère de l'ensemble est conservée et enrichie.

Plan masse existant de la Cité haute  
Coupe du parking existant en cœur d'îlot



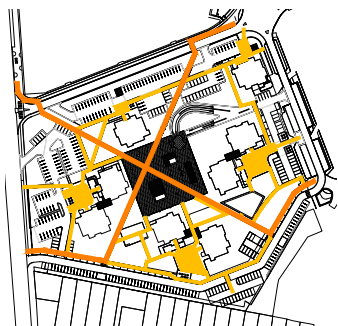
Stationnement de surface



Dalle du parking en surface



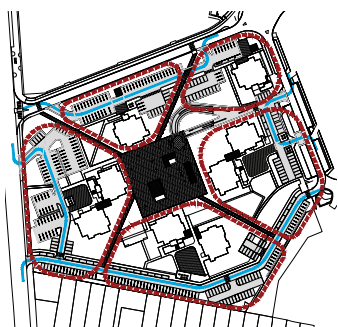
Premier sous-sol du parking, aujourd'hui condamné



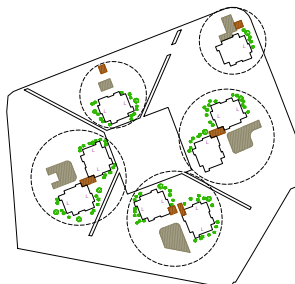
Axes piétons majeurs et mineurs créés



Qualité paysagère valorisée



Poches de stationnement réorganisées



Unités résidentielles autonomes

La première réflexion se joue à grande échelle par une hiérarchisation claire des cheminements : aujourd'hui, le constat est fait d'une grande confusion des circulations, avec une bande quasi-continue de parkings extérieurs qui contrarie les liaisons piétonnes vers le reste du quartier. Le principe premier est de s'appuyer sur deux axes structurants en croix, traversant la dalle centrale et menant vers les espaces publics.

Pour une bonne lisibilité, ces traversées piétonnes sont accompagnées, hors dalle centrale, d'arbres d'alignement. D'autres plantations mettent à distance les logements en rez-de-chaussée, en complément de l'offre de nouveaux cheminements secondaires.

Les deux axes piétons majeurs, par leur géométrie, renforcent le regroupement des tours en 5 unités résidentielles. Le remaniement partiel des stationnements est l'occasion d'affiner l'organisation globale des parkings : des poches équivalentes de places sont assignées à chaque unité résidentielle.

En outre, pour chacune de ces unités, une placette avec local à vélos attendant entend générer un espace de transition paisible entre les parkings et l'intimité du logement. Ces lieux fédérateurs encouragent les rencontres entre résidents à l'échelle des tours, tandis que la dalle centrale joue ce rôle à l'échelle de la résidence toute entière.



Fonctionnement logements

- Bâti existant
- L** Logement à RdCh
- T** Transformateur
- △** Accès hall
- △** Accès hall supprimé
- Locaux vélos
- BAV avec claustra bois

Espaces extérieurs

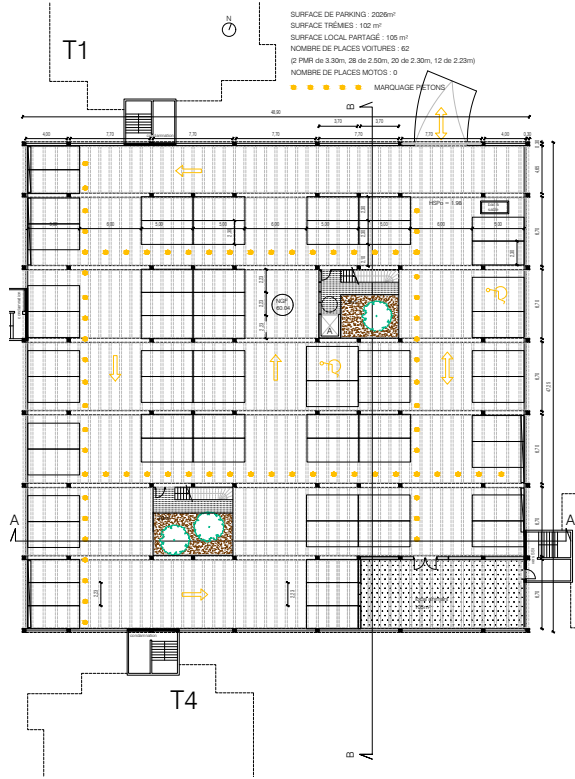
- Espaces enherbés
- Jardins partagés
- Clôture 2m
- Cheminement secondaire conservé
- Cheminement secondaire créé
- Cheminement existant supprimé
- Cheminement principal créé

- Platiège bois sur dalle
- Toiture ombragée sur terrasse PK
- Surfaces minérales (enrobé / asphalte, béton désactivé, stabilisé)
- Platiège placette accès aux tours
- Arbres et arbustes existants
- Arbres supprimés
- Alignement d'arbustes créé
- Nouvelles plantations arbres et arbustes

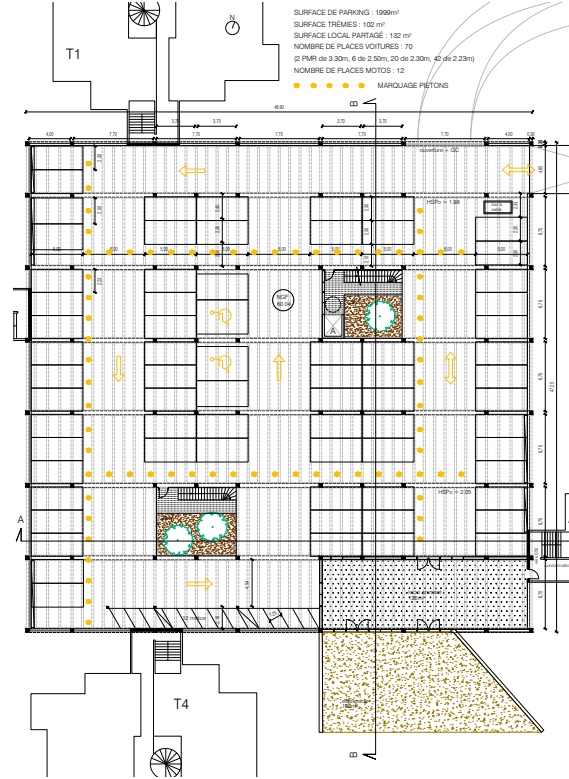
- Nouvel arbuste en pot
- Stationnement existant conservé (longueur et largeur variable)
- Stationnement existant supprimé
- Stationnement nouveau (en bataille 2.30x5.00m, en orléano > 2.00x5.00m)
- Luminaires existants conservés : mats stationnement / piétons
- Luminaires existants supprimés : mats stationnement / piétons
- Luminaires nouveaux : mats stationnement / balisage piétons
- Luminaires linéaires ombragés dalle



Plan projet - deuxième sous-sol parking



Plan projet - premier sous-sol parking

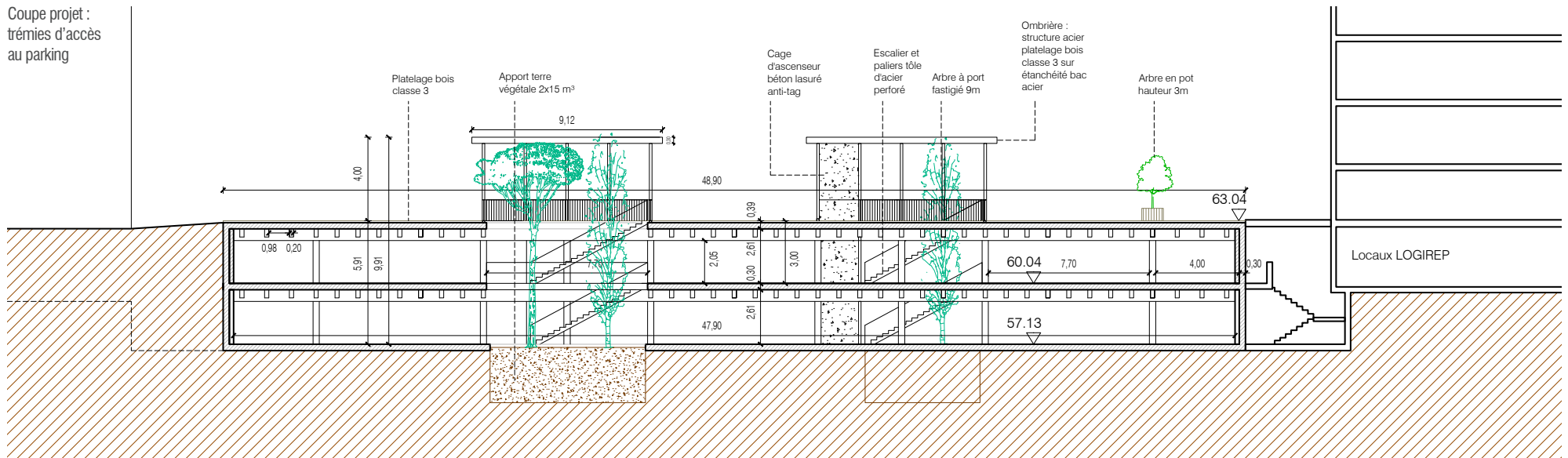


À l'échelle architecturale, les deux axes créés sont reportés sur les deux niveaux de stationnement enterrés, où ils jouent un rôle sur le positionnement des trémies à percer.

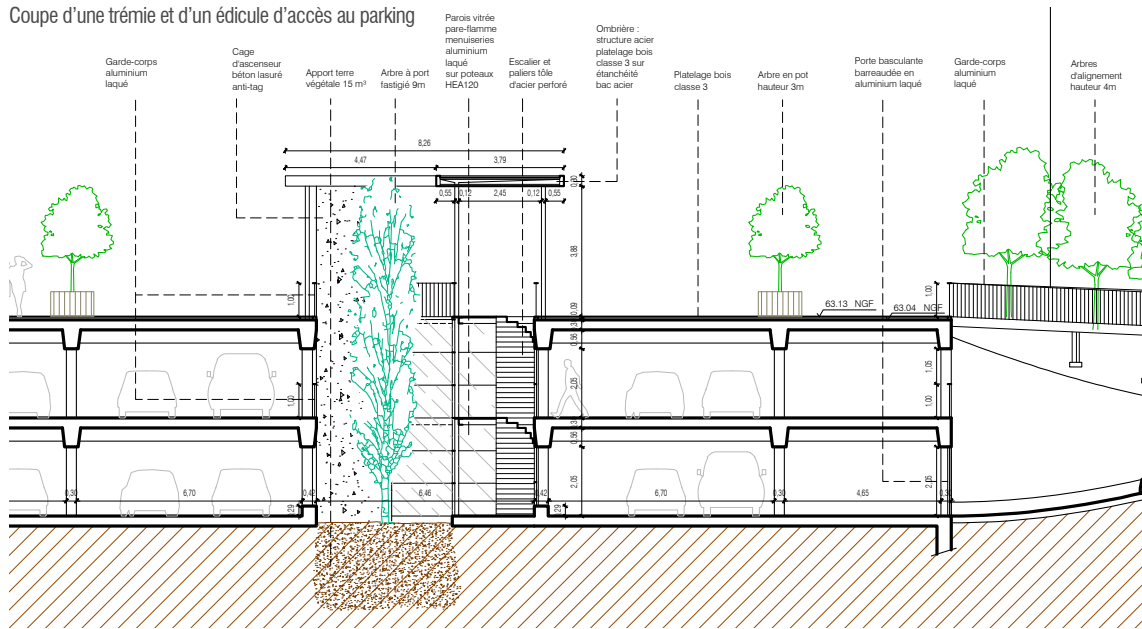
Les accès souterrains aux sous-sols des 4 tours proches étant légitimement condamnés, il s'agit de prévoir deux trémies au droit du parc de stationnement, abritant les circulations verticales mais assurant également d'autres fonctions : apport de lumière bien équilibré, ouvertures visuelles, ventilation naturelle conséquente, fosses d'arbre au deuxième sous-sol. Ces ouvertures de dalles sont complétées au premier sous-sol par deux ouvertures périphériques : une, au nord, ouvre sur la rampe d'accès au deuxième sous-sol. L'autre, au sud, permet de placer un local animant (local partagé ou loge de gardien). L'apport de ce programme, qui garantit une affluente accrue aux abords du parc de stationnement souterrain, est permis par le décaissement d'un important volume de terre. Ainsi ce nouveau lieu central s'ouvre-t-il à la fois sur le parking et le cœur d'îlot.

Ces différents dispositifs permettent, dans ces conditions plus favorables, la réouverture des deux niveaux de parkings souterrains, pour un total de 132 stationnements.

Coupe projet : trémies d'accès au parking



### Coupe d'une trémie et d'un édicule d'accès au parking



Sur l'emprise du parking, les deux axes majeurs piétons et la présence des deux trémies construisent déjà des sous-espaces sur une dalle auparavant totalement uniforme, et offrent des atmosphères différenciées qui suscitent des usages nouveaux.

La géométrie et la planéité de la dalle sont assumées. Il ne s'agit pas de « camoufler » la dalle par des mouvements de terre : un platelage uniforme peu épais a l'avantage de limiter les charges sur la dalle et ne pas contrarier les circulations PMR par de nouvelles pentes.

En conservant un espace peu occupé et appropriable, il s'agit de créer un cadre agréable de plus de 2 000m<sup>2</sup> offert à des usages nouveaux et ouverts.

Si la partie ouest de la dalle est parcourue de cheminements denses, la partie est reste relativement paisible. L'angle nord-est, tout particulièrement, avec un garde-corps sur le vide des rampes, est propice à des jeux calmes, avec un sol souple dédié aux enfants. Plus au sud, on peut envisager un terrain de pétanque, des tables de ping-pong ou d'autres propositions de loisirs sans saturer la surface de la dalle et contrarier les cheminements naturels.

Sur la base de ce plan-guide de la Cité haute, le bailleur Logirep a lancé au printemps 2023 une consultation de Maîtrise d'œuvre pour les espaces extérieurs et la réorganisation du parc de stationnement. Cet aménagement doit accompagner la réhabilitation lourde des 8 tours par M-A architectes, qui a également commencé en 2023. Après négociation, le groupement VOX / OGI a été retenu sur cette mission en juin 2023. Toutefois, pour des raisons budgétaires et de stratégie, Logirep a interrompu les études en cours en janvier 2024. Le projet est à ce jour suspendu.



Élévations d'une tour (M-A Architectes / Eiffage)

## Étude de faisabilité et maîtrise d'œuvre architecturale et urbaine - Sevrans Cité haute

Maîtrise d'ouvrage :  
 Programmiste :  
 Architecture, urbanisme et paysage :  
 BET économiste :

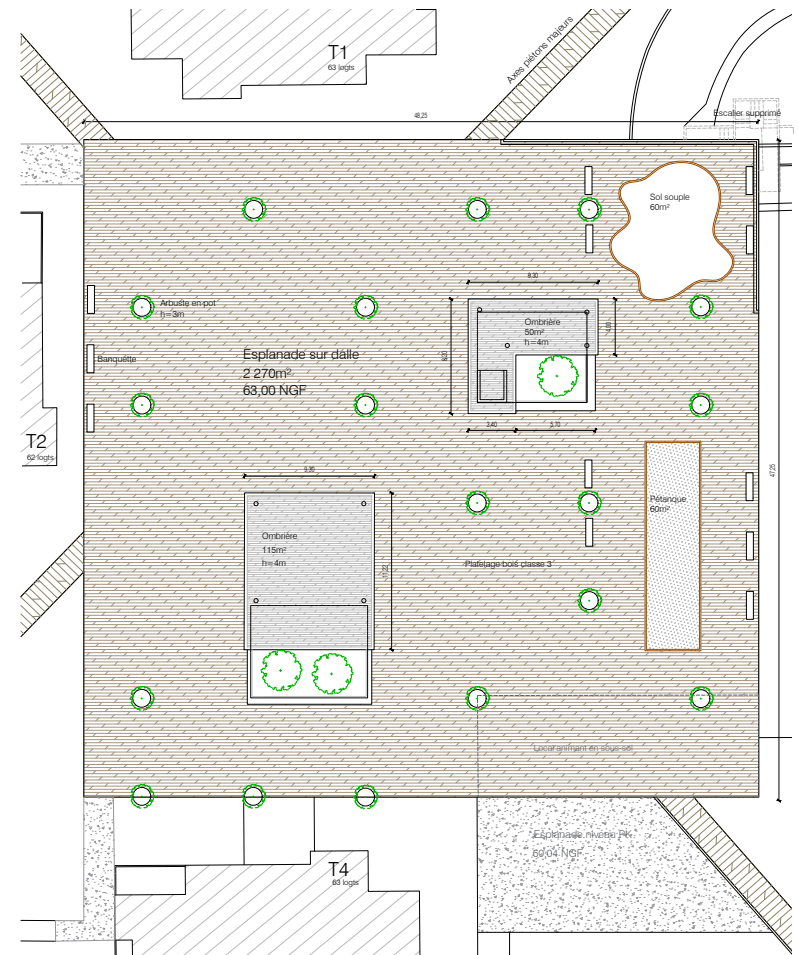
Logirep  
 LCU  
 VOX architecture et urbanisme  
 OGI

Surface de la parcelle :  
 Occupation bâtie :  
 Nombre de logements :  
 Stationnements souterrains créés :

29.000m<sup>2</sup>  
 8 tours R+15  
 498  
 132 + 2 accès verticaux

Étude de faisabilité :  
 Maîtrise d'œuvre :  
 Estimatif travaux en phase Esquisse :

août - décembre 2021  
 juin 2023 / janvier 2024 (suspendue)  
 7.900.000 €



Plan de surface de la dalle du parking