

# Résidence des Gravier

## Villeneuve Saint Georges (94)

### Etude Patrimoniale

La commune de Villeneuve-Saint-Georges mène une politique de reconquête et de renouvellement de son territoire urbain en s'appuyant sur des atouts paysagés, architecturaux, démographiques et économiques. Depuis 2008, de nombreux projets inscrits dans le cadre du NPNRU sont en cours pour accompagner cette volonté de la Ville. En 2016, le dossier des Quartiers Nord a été déposé et rejoint en 2017 par le dossier déposé par la commune de Valenton créant ainsi un projet global le NPNRU Quartiers Nord et Lutèce-Bergerie.

Si les ambitions communes de ces deux quartiers vont permettre une continuité à l'échelle du territoire intercommunale, il s'agit pour le Quartier Nord de Villeneuve-Saint-Georges, du renouvellement de la deuxième centralité de la Ville visant à améliorer les contraintes du quartier :

- Nuisances et bruits des infrastructures / Problèmes d'insécurité
- Vétustés du patrimoine bâti
- Réorganisation du maillage viaire et des circulations piétonnes
- Lisibilité entre le domaine privé et le domaine public
- La Dalle des Gravier qui ne joue plus son rôle de centralité et de convivialité au sein du quartier.

C'est dans le cadre de ce protocole que des études ont été lancées sur le quartier Nord visant à dresser un diagnostic et des pistes de réflexions :

- Etude urbaine en cours pilotée par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et réalisé par Interland qui a rendu son diagnostic en juin 2019 et dont le scénario de programmation sont en cours.
- Etude structurelle lancée par CDC HABITAT afin d'étudier la faisabilité technique et financière de la démolition partielle ou totale de la Dalle.

Les 270 logements de CDC HABITAT, qui constitue la Résidence des Gravier, font partie intégrante de ce renouvellement puisqu'il constitue le cœur commerciale et associatif du quartier. Cependant sa conception architecturale en fait aujourd'hui un lieu complètement tourné sur lui-même et propice aux problèmes d'insécurité énoncés. Le rez-de-chaussée massif et opaque crée une frontière avec le reste de l'environnement urbain et aucune signalétique ou aménagement ne permet de percevoir la présence des commerces. Ce lieu complètement tourné sur lui-même n'étant accessible que par deux entrées « monumentales » paraît hors d'échelle et contradictoirement isolé d'un environnement dont il est censé être le cœur de vie.



Les objectifs de l'étude de définition de CDC HABITAT sont d'avoir une analyse poussée du site, mêlant histoire du lieu, lien avec les quartiers environnants, lien entre différents îlots, rapport au sol, état structurel et technique du bâti, qualités en termes d'usage, organisation des cellules d'habitation.

Cette radiographie, menée sur différentes échelles, du global (le quartier) au détail (le logement) permettra de faire des choix objectifs sur le devenir et la transformation du patrimoine et de transformer l'image symbolique et dégradée du quartier en traitant les questions d'aménagements extérieurs et de confort intérieur des logements.

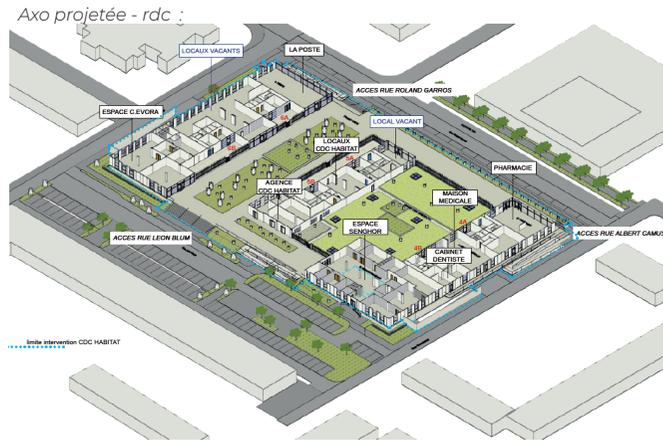
C'est pourquoi un Diagnostic poussé a été mené par notre équipe, mobilisant toutes les forces afin de rendre un document complet synthétique et détaillé, mettant en avant les problématiques du lieu, du patrimoine. Cette base d'analyse permettra d'en dégager des intentions, des scénarios d'arbitrer et approfondir ces choix. Il permettra également de mener une analyse critique / objective de l'étude urbaine menée en parallèle afin de s'inscrire dans une démarche globale et cohérente à l'échelle de la résidence et du territoire d'étude du NPNRU



Plan de fonctionnement existant :



Axo existantes:



#### SURFACE LOCAUX PROJETE / RDC

CDC HABITAT	
PARTIES COMMUNES	358,64 m <sup>2</sup>
AGENCE	210,76 m <sup>2</sup>
LOCAUX OM	187,82 m <sup>2</sup>
LOCAUX ENCOMBRANTS	131,41 m <sup>2</sup>

VILLE	
ESPACE CESARIA EVORA	288,78 m <sup>2</sup>
ESPACE SENGHOR	779,35 m <sup>2</sup>

POSTE	266,03 m <sup>2</sup>
-------	-----------------------

POLE SANTE	
MAISON MEDICALE	254,36 m <sup>2</sup>
dont Pôle paramédical	86,9 m <sup>2</sup>
dont pôle santé	269,39 m <sup>2</sup>
PHARMACIE	198,95 m <sup>2</sup>
DENTISTE	51,04 m <sup>2</sup>

PM / Une réserve de 31,68 m<sup>2</sup> exploitable en sous-sol  
=> la nouvelle pharmacie ou pôle paramédical

LOCAUX VACANTS	
Volumes existants	612,37 m <sup>2</sup>
Volume construits	97,52 m <sup>2</sup>

SURFACES DEMOLIES	685,68 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

PLACES DE STATIONNEMENT PROJETEES :

- 132 places
- 92 boxes
- 224 places

NOTA / Le projet nécessite la transformation de locaux techniques pour restituer les deux places supprimés afin

Plan de fonctionnement rdc projeté:



Opération / Lieu	Nature	Maître d'Ouvrage	Mission	Rôle	Avancement	m2 en SHON	Montant (HT)	Observations / Performances environnementales
 Analyse urbaine et paysagère <b>RÉSIDENCE DES GRAVIERS</b> 4/5/6 rue Roland Garros - 94 190 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Réhabilitation en site occupé	 CDC HABITAT	Base	Mandataire	Mai 2020	-	Non communiqué	-