

Site de la Croix Blanche à Aulnay-sous-Bois

Etude de Faisabilité - Mission 1

Juin 2011



MISSION EPFIF

Contexte

- Résorption d'une friche
- Surface terrain 4 240 m²
- Bâtiment existant R+3

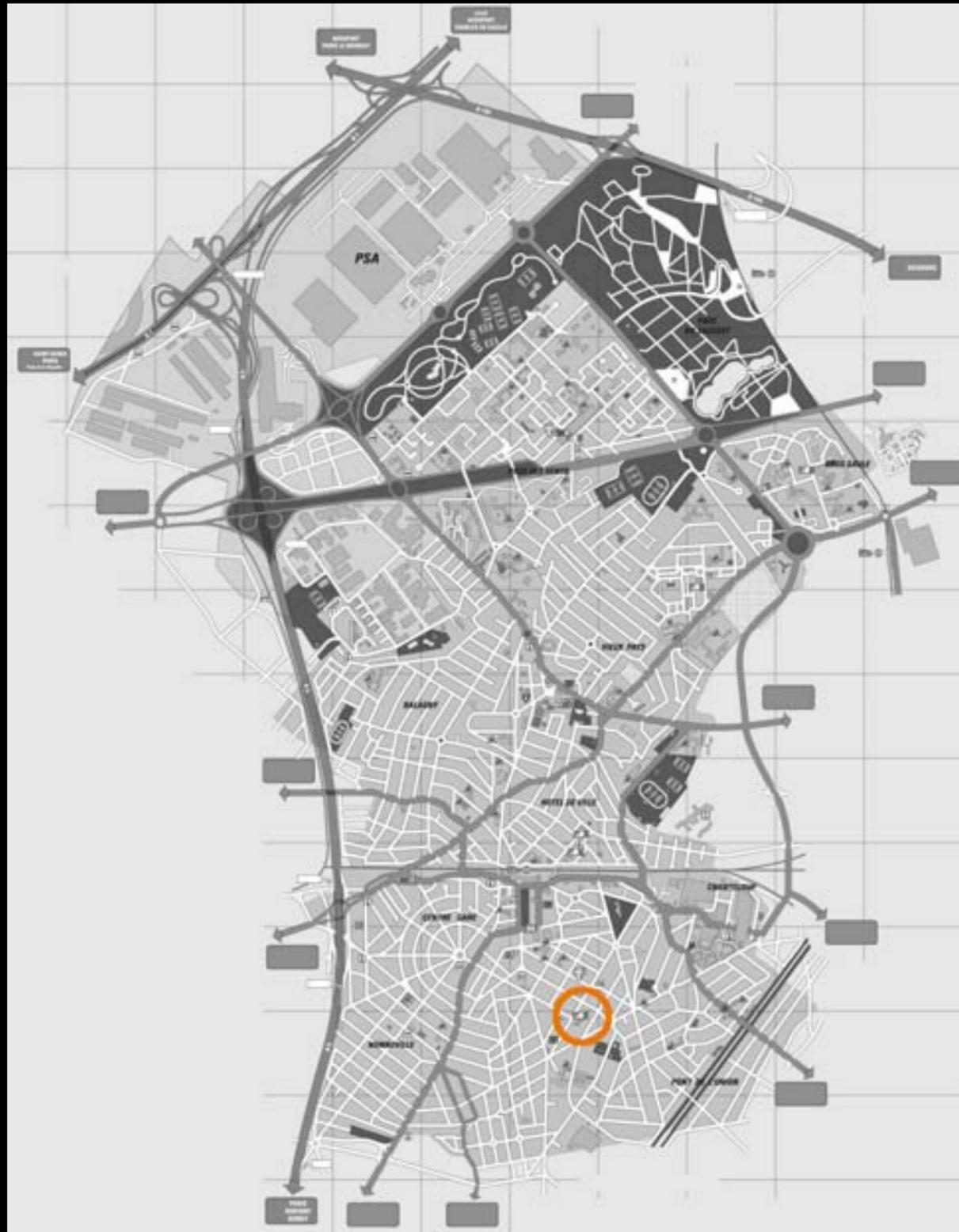
Programme

- Hypothèse 1
 - 45 logements 3 600m²
 - Equipements 1 400m²
 - 190m²
 - 5 190m² SHON
- Hypothèse 2
 - 65 logements 4 840m²
 - Equipements 190m²
 - 5 030m² SHON

Programme urbain : hauteur du bâti

- R+2 et plus d'emprise au sol
- R+3 et moins d'emprise au sol

I - Situation du terrain



Le terrain est situé en zone pavillonnaire au sud de la commune, et comprend deux accès, l'un sur l'avenue de la Croix Blanche et l'autre, plus petit, sur l'avenue Jean Jaurès.

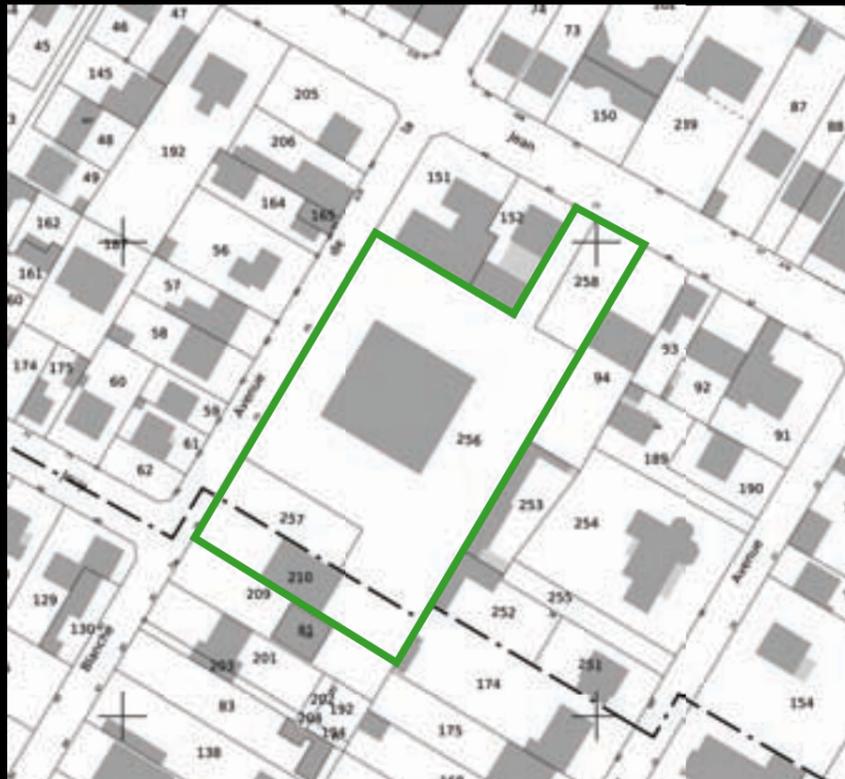
II - Eléments de diagnostic

Le terrain (4240m² environ) correspond aux parcelles BZ 256, 257 et 258 (ancien centre des impôts) et CD 210 (mairie annexe).

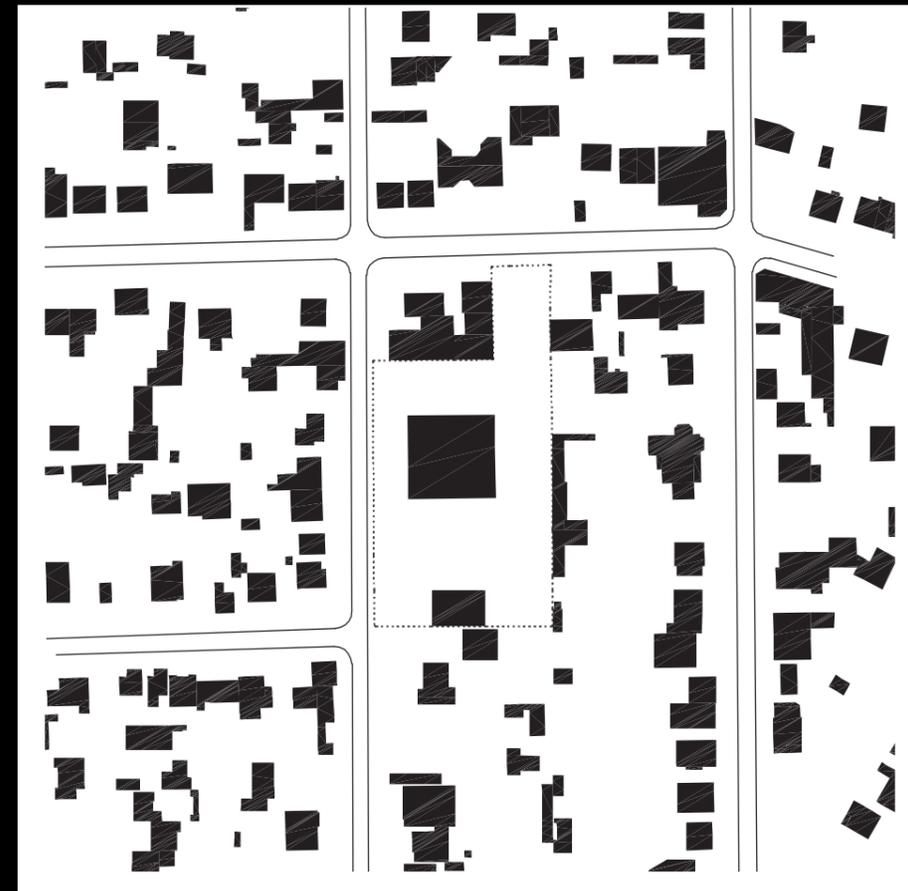
Il est plat et le niveau de la nappe fréatique est annoncé à -2,94m.

Malgré une surface existante d'enrobé importante, des arbres remarquables sont présents. Leurs préservations sera un des premiers objectifs du projet.

Le terrain est en zone UG du PLU. L'application stricte de ce règlement (bande constructible de 19m, recul de 4m par rapport à l'alignement, hauteur de façade limitée à 6m, nombre de place de stationnement,...) ne permettrait la réalisation d'aucun des scénarios prévus pour cette étude.

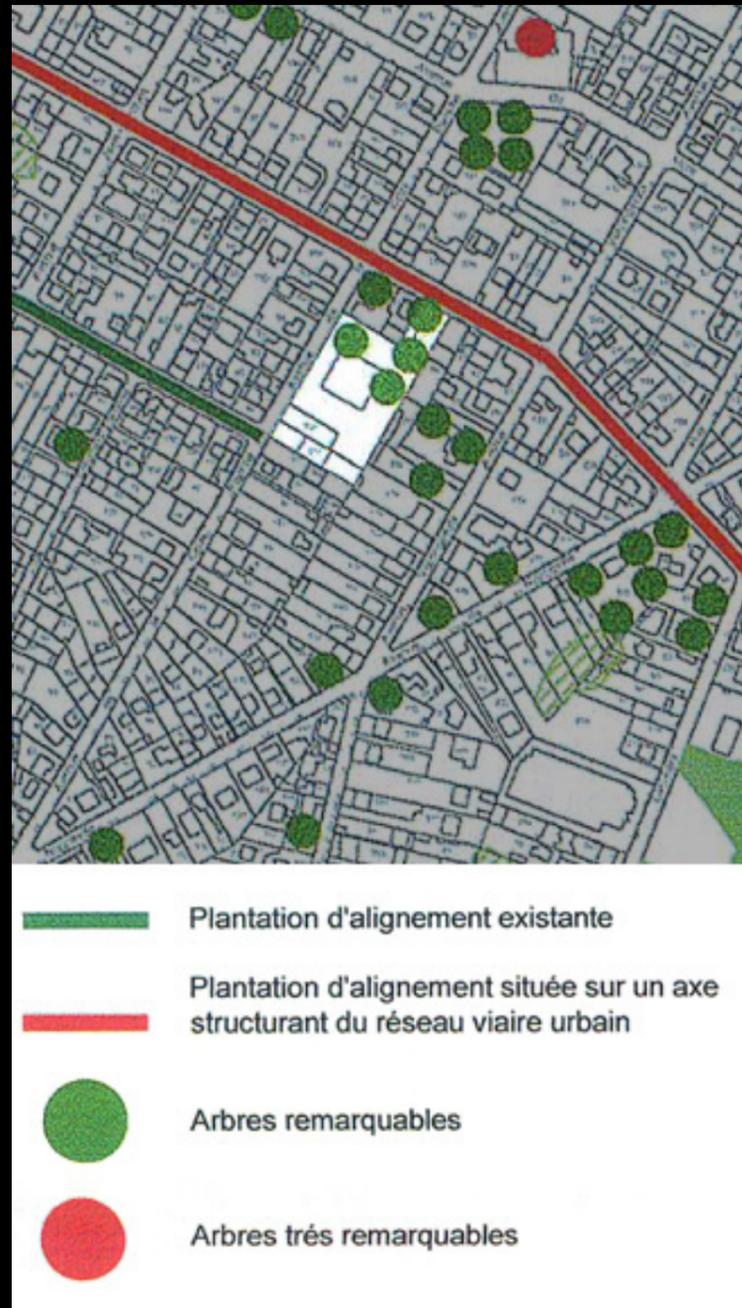


Densité du bâti existant

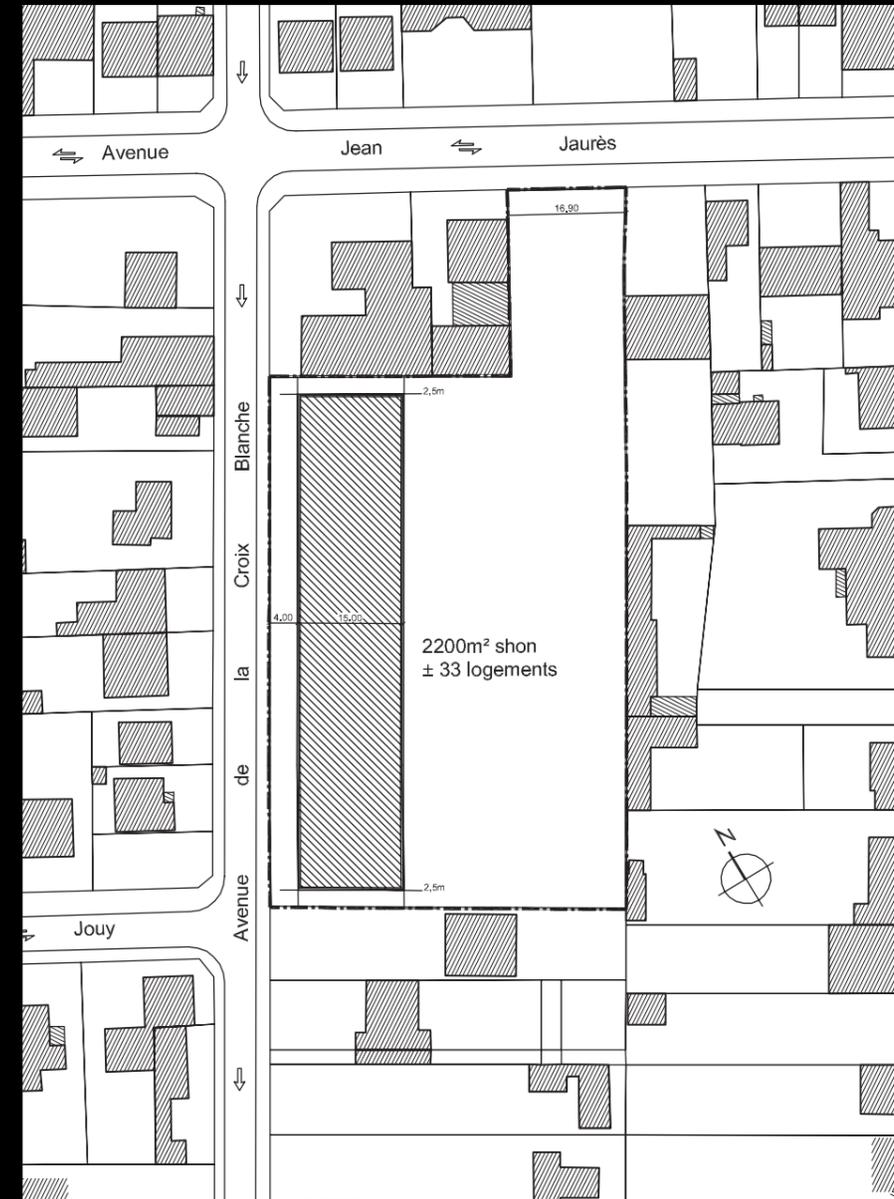


II - Eléments de diagnostic

Arbres remarquables à conserver



Emprise constructible en zone UG



III - Scénarios

scénario 1 :

± 45 Logements (dont 30% de logements sociaux)
Équipement médico-social (1400m² SHON environ)
Mairie annexe (190m² SHON environ)

variantes :

- a** : hauteur moyenne de 2 niveaux (R+2)
- b** : hauteur moyenne de 3 niveaux (R+3)

scénario 2 :

60-65 Logements (dont 30% de logements sociaux)
Mairie annexe (190m² SHON environ)

variantes :

- a** : hauteur moyenne de 2 niveaux (R+2)
- b** : hauteur moyenne de 3 niveaux (R+3)

scénario 1a



scénario 1b



scénario 2a



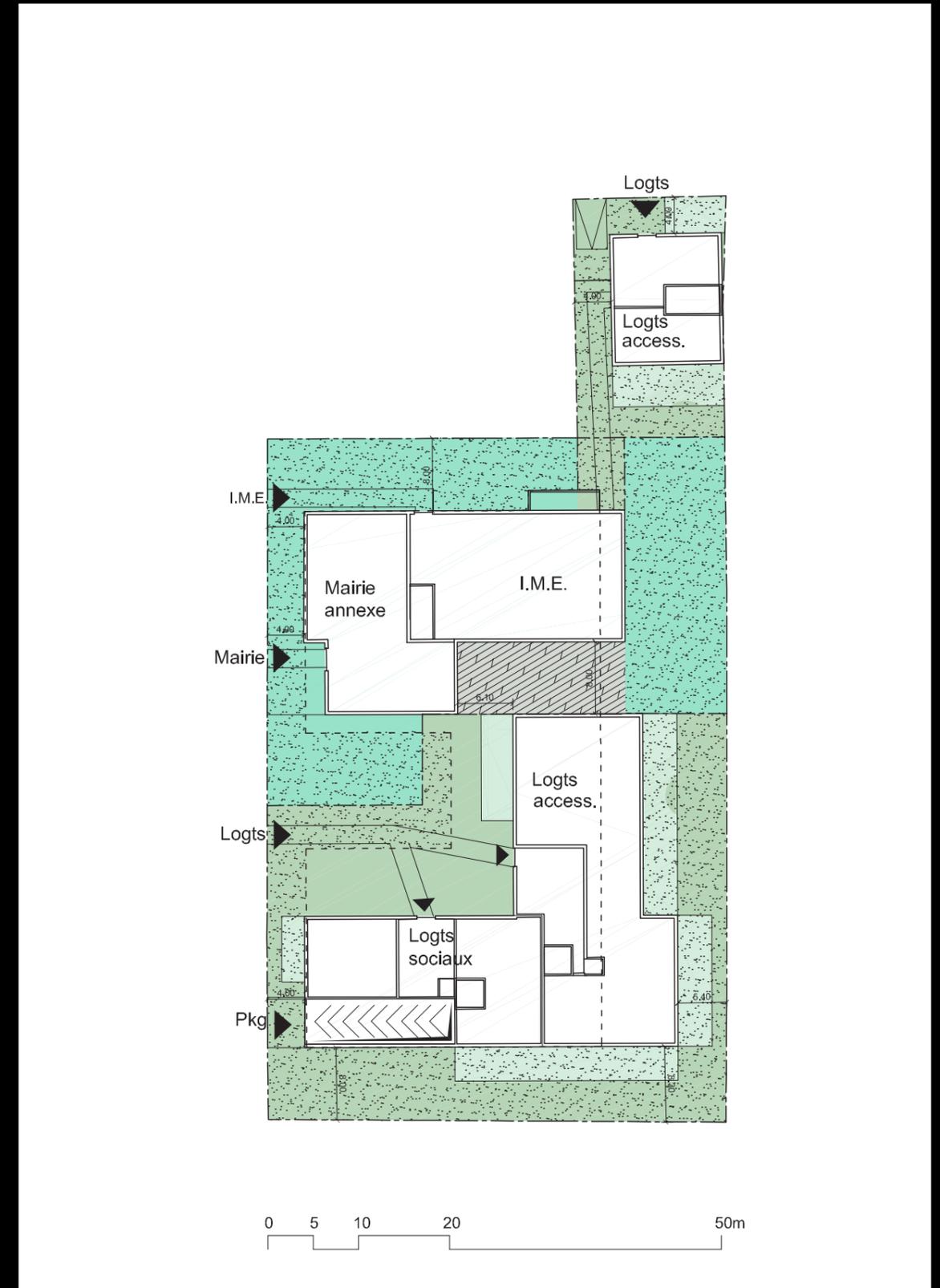
scénario 2b





Scénario 1a

Plan de Masse

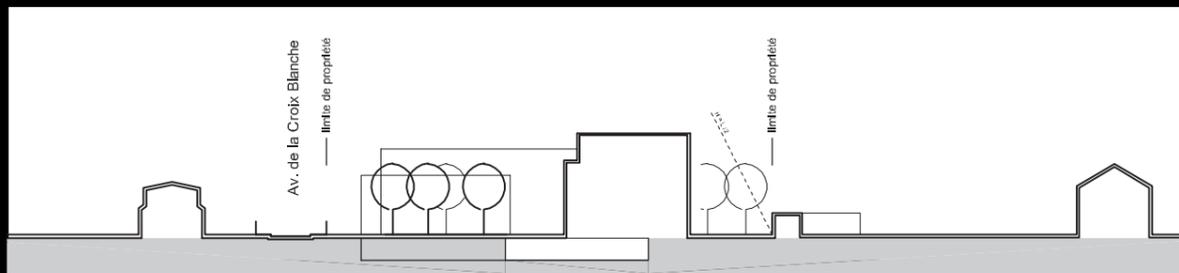


Plan de Rdc

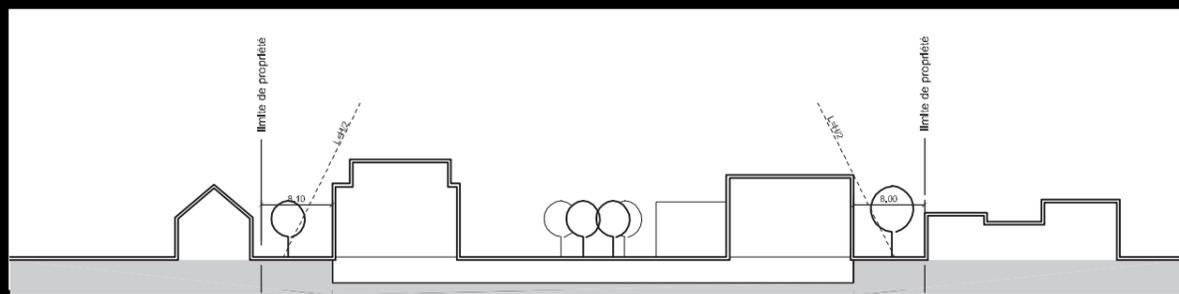
III - Scénarios

Scénario 1a

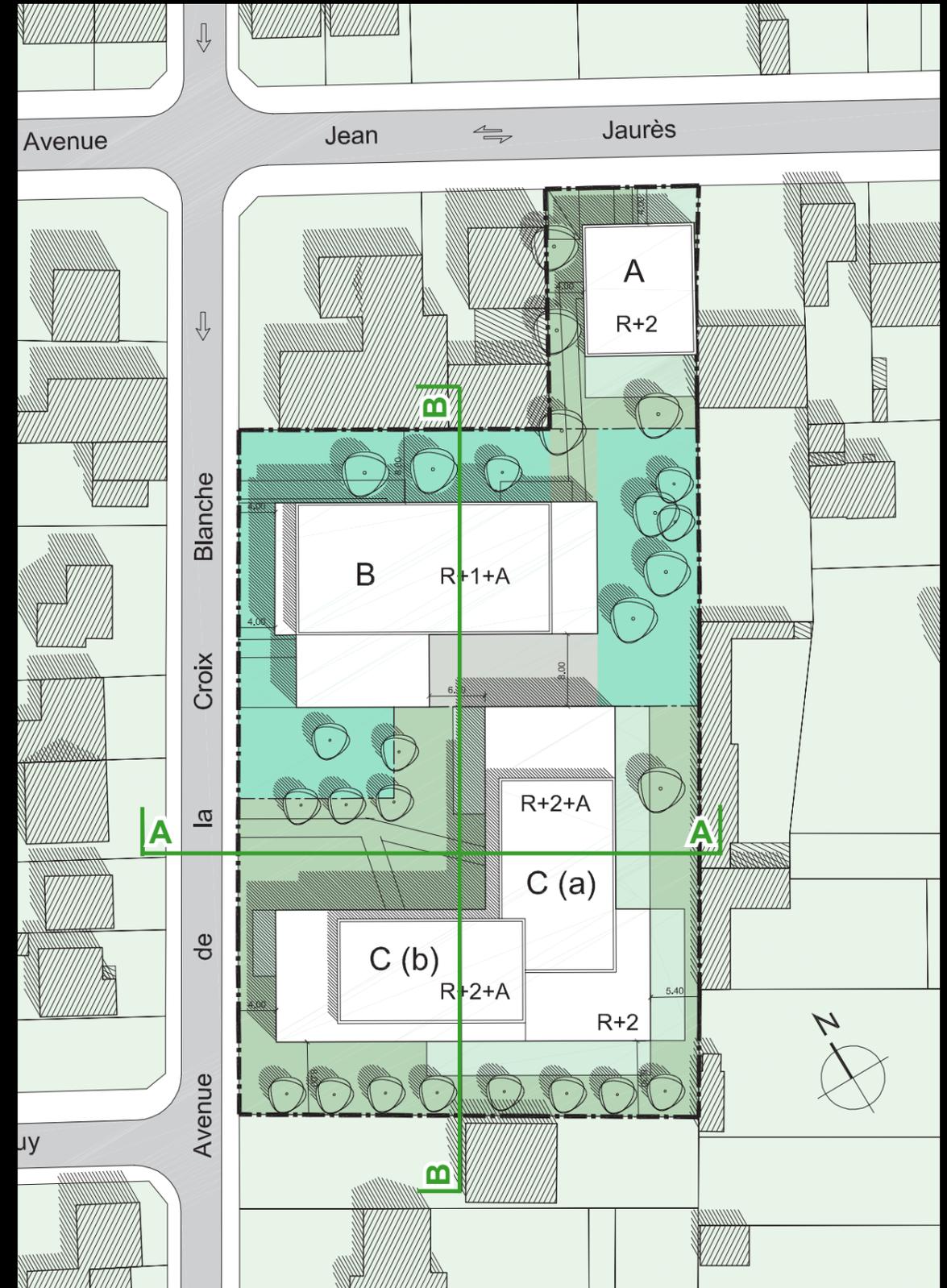
	Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C Cage A	Bâtiment C Cage B	TOTAL	
Logements Access.	6	-	25	-	31	45
Logements Sociaux	-	-	-	14	14	
Autres	-	IME + Mairie	-	-		
SHON	400 m ²	1600 m ²	1575 m ²	1070 m ²	4645 m ²	
Niveaux	R+2	R+1+A	R+2+A	R+2+A	R+2 moyen	
Park S-Sol	-	15	45		60	
Park Surf.	1	5	-	-	6	



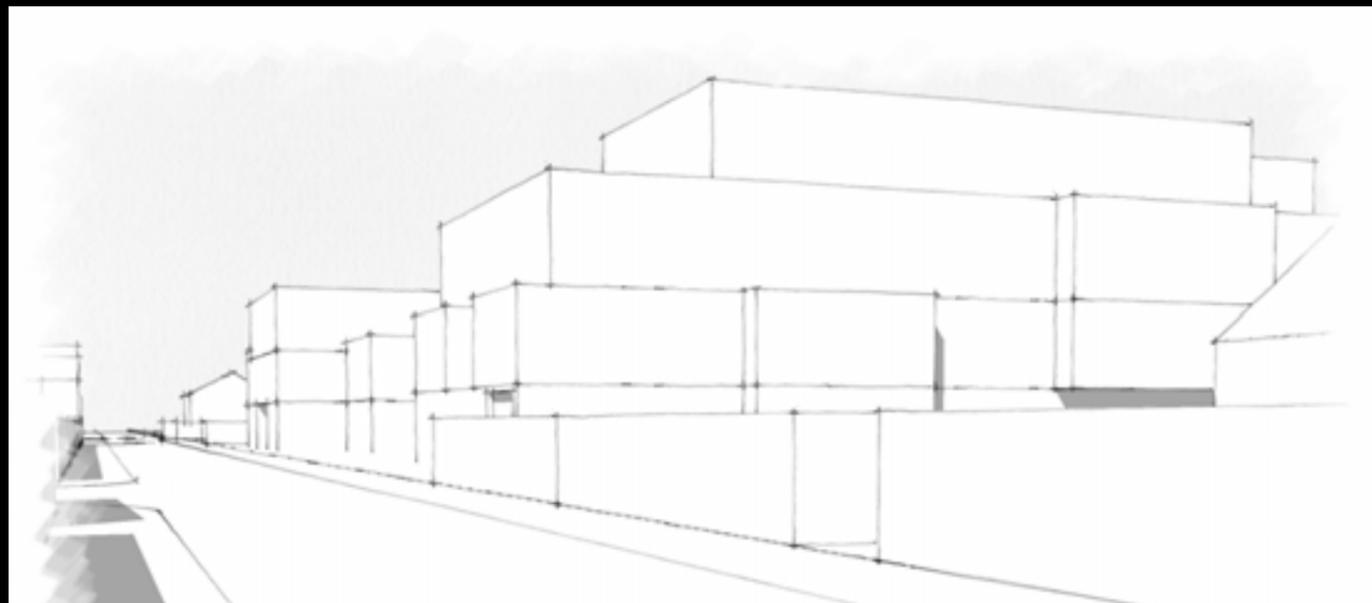
Coupe schématique AA



Coupe schématique BB



Scénario 1a

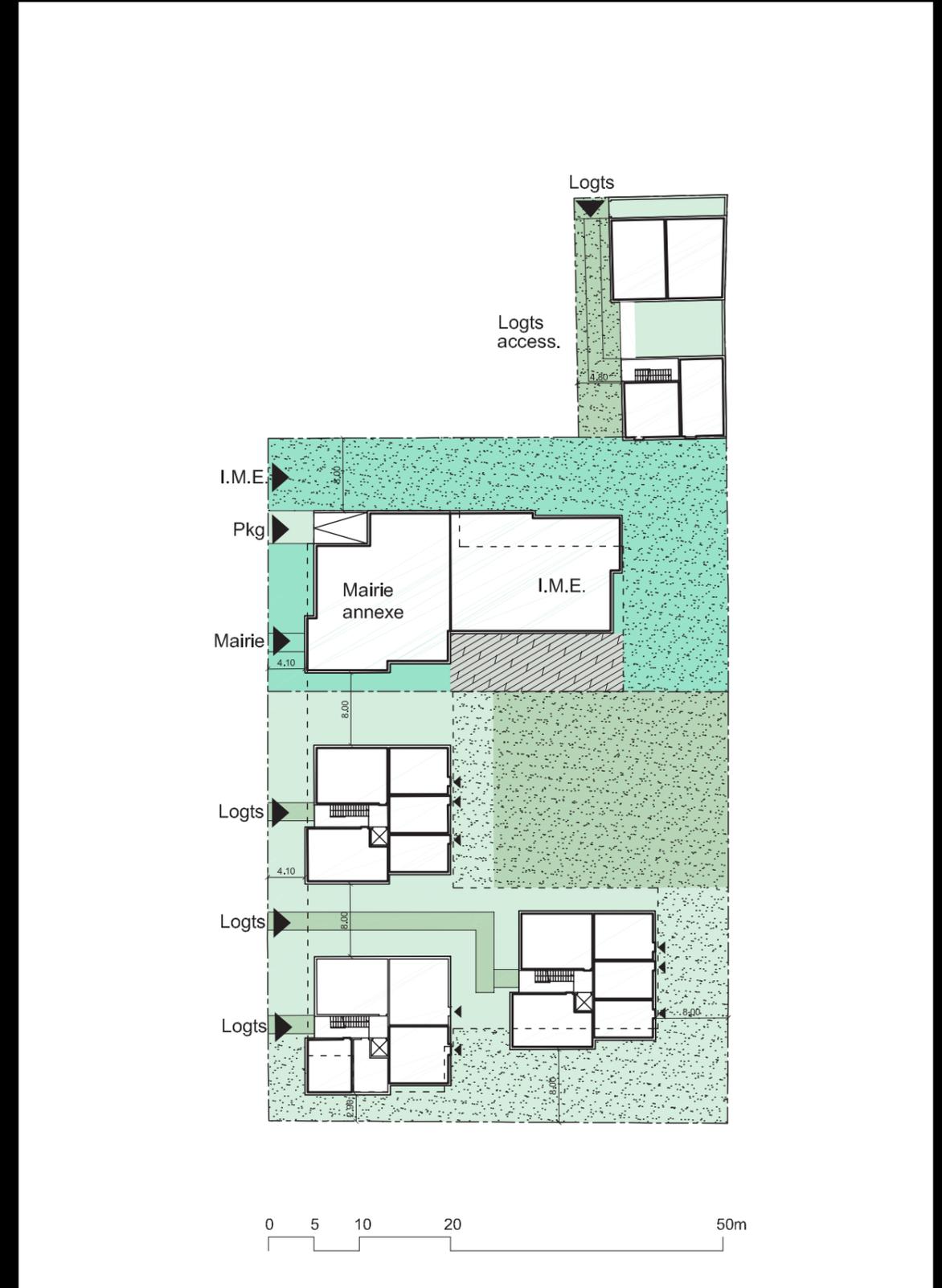


Gabarit de façade sur la rue de la Croix Blanche



Scénario 1b

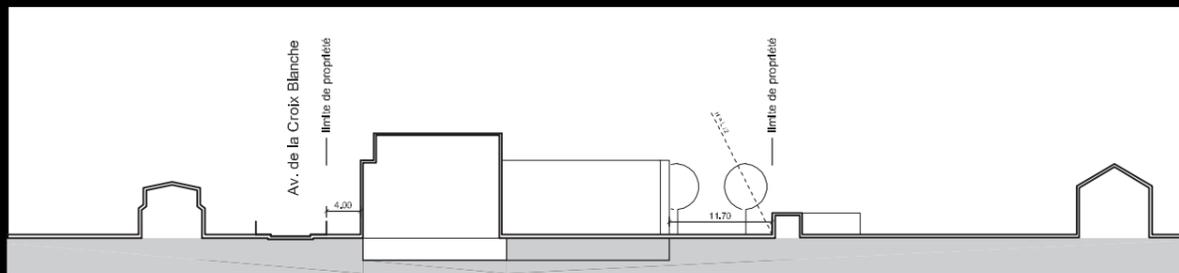
Plan de Masse



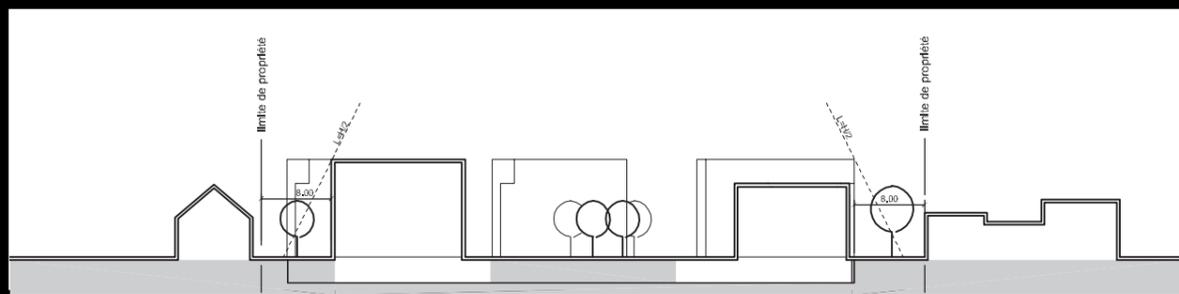
Plan de Rdc

Scénario 1b

	Bât. A	Bât. B	Bât. C	Bât. D	Bât. E1	Bât. E2	TOTAL	
Logements Access.	11	12	-	12	-	-	35	45
Logements Sociaux	-	-	-	-	7	3	10	
Autres	-	-	IME + Mairie	-	-	-		
SHON	775 m ²	790 m ²	1600 m ²	805 m ²	425 m ²	275 m ²	4670 m ²	
Niveaux	R+2+A	R+2+A	R+2+A	R+2+A	R+2+A	R+2	R+2+A moyen	
Park S-Sol	11	12	15	12	10		60	
Park Surf.	-	-	-	-	-	-	-	



Coupe schématique AA

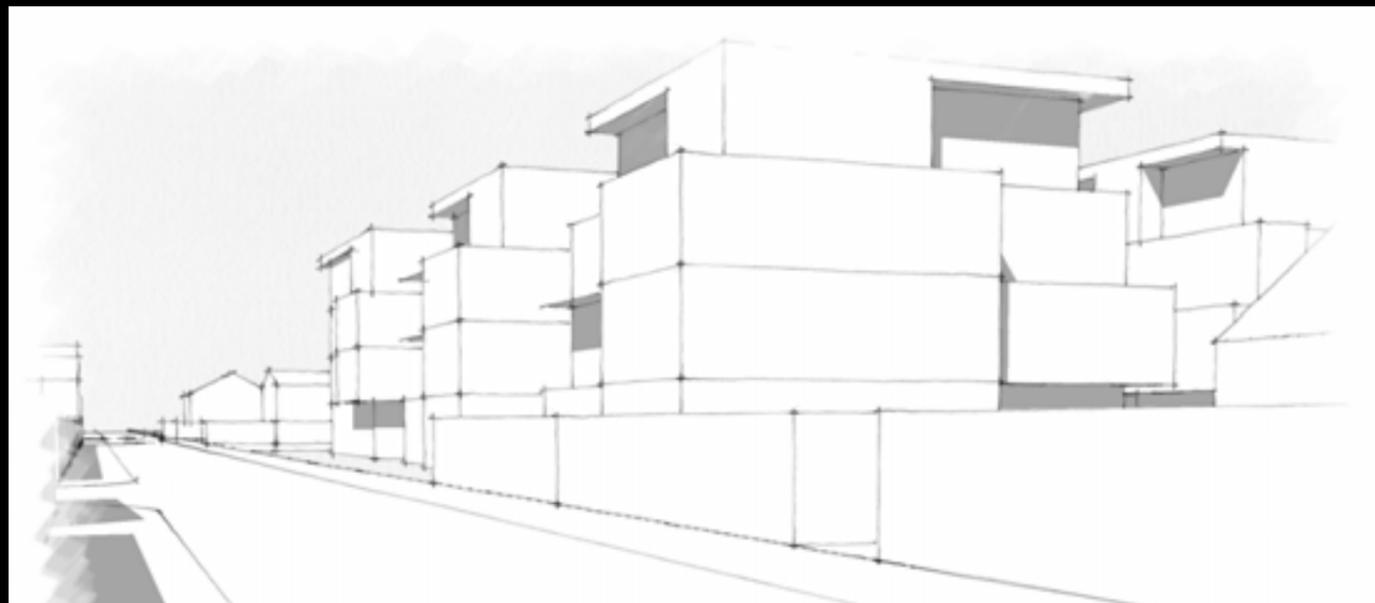


Coupe schématique BB



Plan de Masse

Scénario 1b



Gabarit de façade sur la rue de la Croix Blanche

Scénario 2a



Plan de Masse

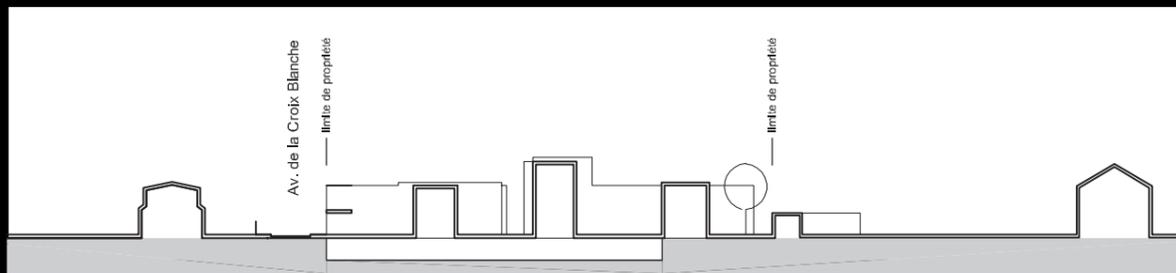


Plan de Rdc

III - Scénarios

Scénario 2a

	Bât. A	Bât. B	Bât. C1	Bât. D	Bât. E1	Bât. E2	Bât. E3	Bât. E4	Bât. E5	Bât. E6	Bât. E7	TOTAL	
Logements Access.	-	-	11	10	3	2	3	3	3	3	1	39	54
Logements Sociaux	5	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	mairie		
SHON	480 m ²	750 m ²	840 m ²	630 m ²	210 m ²	275 m ²	190 m ²	235 m ²	190 m ²	235 m ²	270 m ²	4305 m ²	
Niveaux	R+1+A	R+1+A	R+1+A	R+1+A	R+1	R+1 moyen							
Park S-Sol	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60	
Park Surf.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



Coupe schématique AA

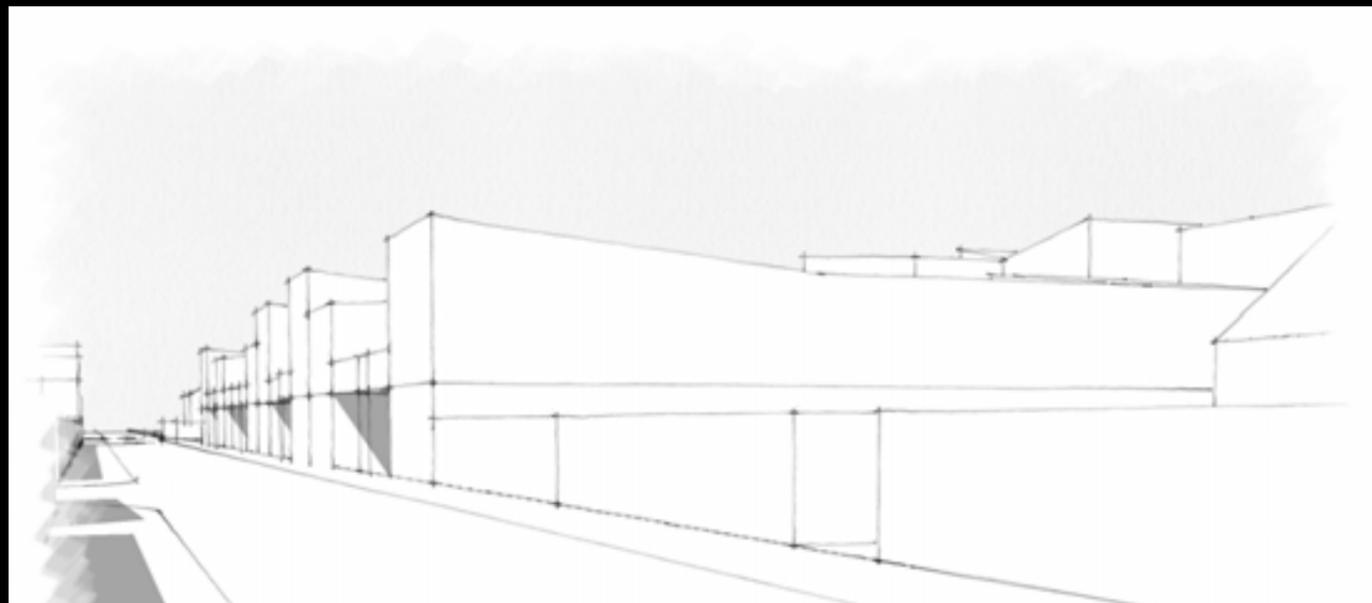


Coupe schématique BB



Plan de Masse

Scénario 2a



Gabarit de façade sur la rue de la Croix Blanche

Scénario 2a - références



Wild Rabbits Architecture - Logements à Clamart (92)



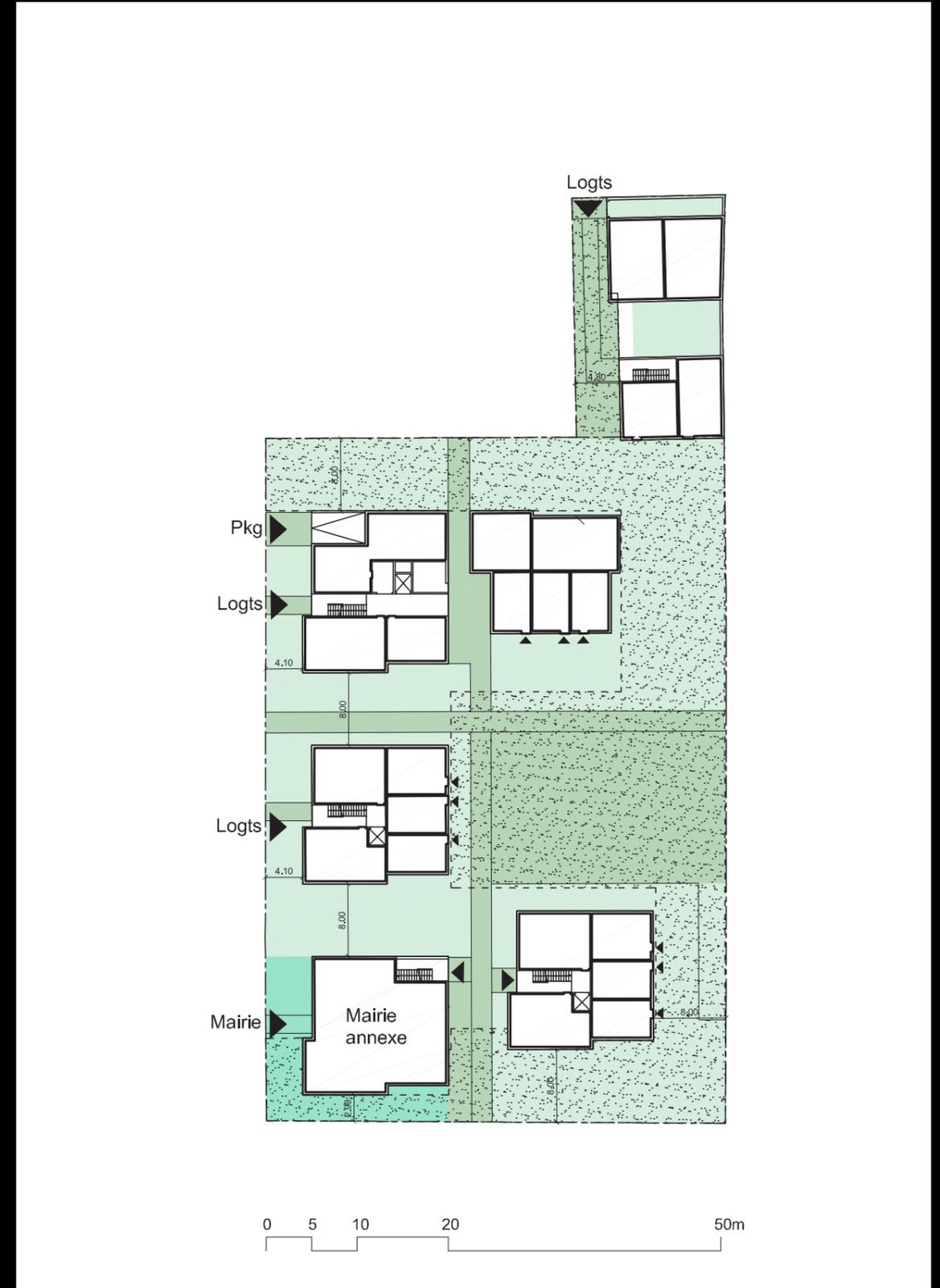
Patrick Hernandez - Village de Candau (33)





Scénario 2b

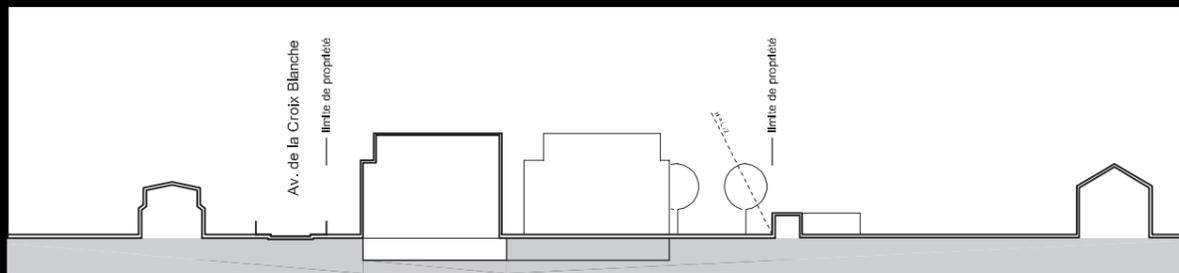
Plan de Masse



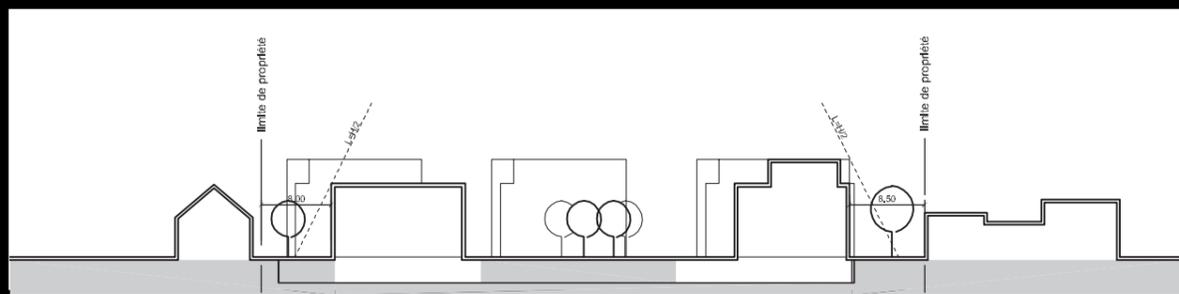
Plan de Rdc

Scénario 2b

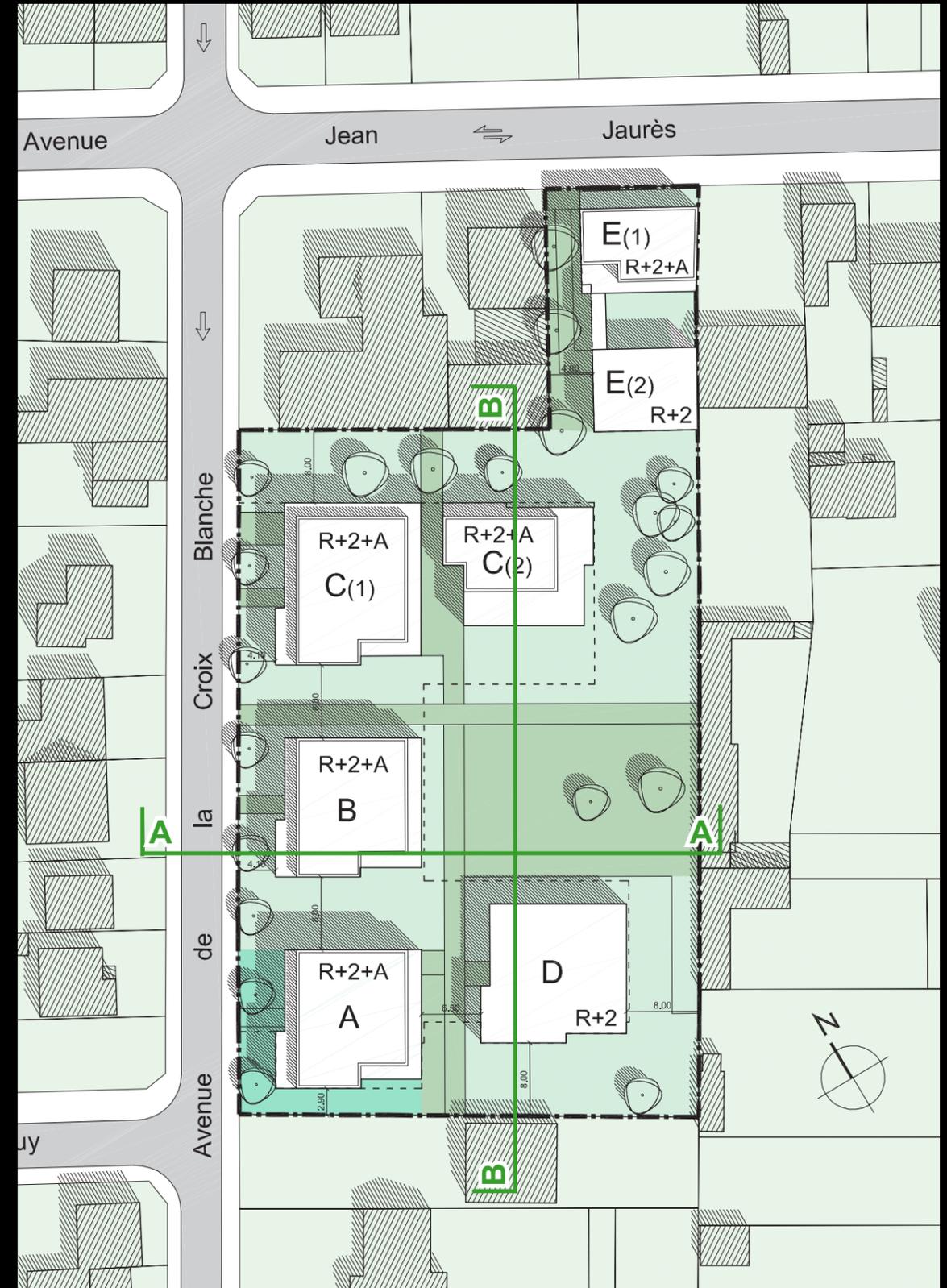
	Bât. A	Bât. B	Bât. C1	Bât. C2	Bât. D	Bât. E1	Bât. E2	TOTAL	
Logements Access.	7	12	-	-	10	7	3	39	60
Logements Sociaux	-	-	11	10	-	-	-	21	
Autres	Mairie	-	-	-	-	-	-		
SHON	775 m ²	790 m ²	910 m ²	640 m ²	630 m ²	425 m ²	275 m ²	4445 m ²	
Niveaux	R+2+A	R+2+A	R+2+A	R+2+A	R+2	R+2+A	R+2	R+2+A moyen	
Park S-Sol	7	12	22		10	10		60	
Park Surf.	-	-	-	-	-	-	-	-	



Coupe schématique AA



Coupe schématique BB



Plan de Masse

Scénario 2b



Gabarit de façade sur la rue de la Croix Blanche

IV - Tableaux récapitulatifs

Paramètres variables	centre médical	mairie annexe	logements sociaux	logements accession	nombre de niveaux M	SHON logements	SHON par/logmt
----------------------	----------------	---------------	-------------------	---------------------	---------------------	----------------	----------------

PROGRAMME

Scénario 1a	1 400	190	X	45	R+2	3 600	80
Scénario 1b	1 400	190	X	45	R+3	3 600	80
Scénario 2a	X	190	20	44	R+2	4 840	76
Scénario 2b	X	190	20	44	R+3	4 840	76

PROJET

Scénario 1a	1 400	190	14	31	R+2	3 045	68
Scénario 1b	1 400	190	10	35	R+2+A	3 070	68
Scénario 2a	X	190	15	39	R+1	4 115	76
Scénario 2abis	X	190	20	45	R+2	4 610	71
Scénario 2b	X	190	21	39	R+2+A	4 255	71

IV - Tableaux récapitulatifs

Pourcentage approximatif d'espaces verts

Arbres "remarquables" conservés

Scénario 1a

Terrain	Espaces verts	pleine terre
4240 m ²	± 1900 m ²	± 1700 m ²
	45%	40%

Scénario 1a

Actuels	Conservés
13 arbres	13 arbres
	100%

Scénario 1b

Terrain	Espaces verts	pleine terre
4240 m ²	± 1900 m ²	± 1750 m ²
	45%	41%

Scénario 1b

Actuels	Conservés
13 arbres	12 arbres
	92%

Scénario 2a

Terrain	Espaces verts	pleine terre
4240 m ²	± 1700 m ²	± 1400 m ²
	40%	33%

Scénario 2a

Actuels	Conservés
13 arbres	6 arbres
	46%

Scénario 2b

Terrain	Espaces verts	pleine terre
4240 m ²	± 1900 m ²	± 1700 m ²
	45%	40%

Scénario 2b

Actuels	Conservés
13 arbres	12 arbres
	92%