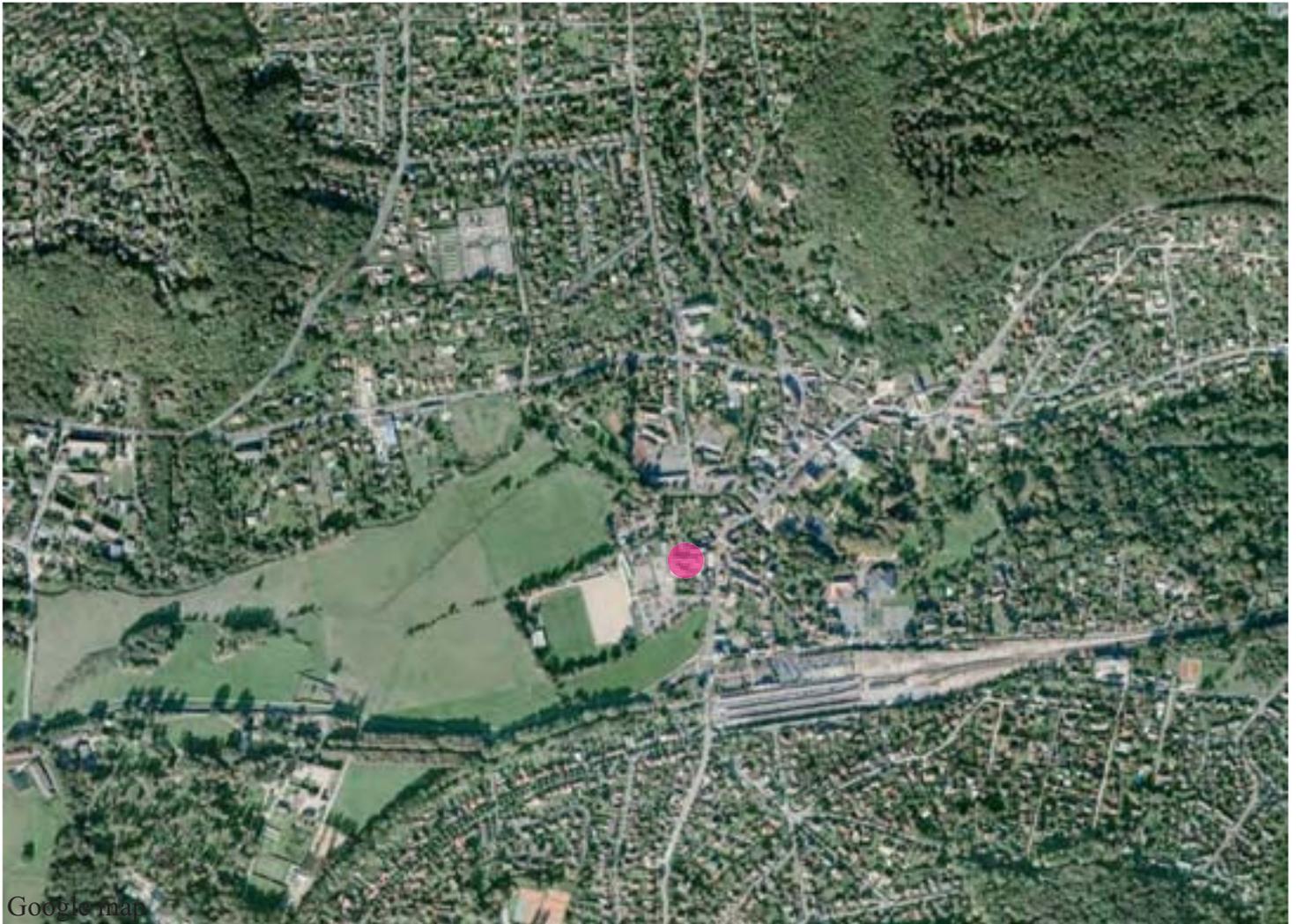


SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE01

[REQUALIFICATION DE LA PLACE DE L'ÉGLISE ET ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS]



- Requalifier la place de l'église.
- Rationaliser l'occupation de la surface du terrain.
- Permettre la création de cellules commerciales et tertiaires en rez-de-chaussée sur la place de l'église.
- Proposer une nouvelle occupation du fond de la parcelle par des logements collectifs.

SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE



Le projet est situé à proximité de l'Église, dans le cœur de bourg. Avant la construction, la parcelle à l'arrière était en friche. La place de l'église était occupée par des bâtiments vétustes qui étaient venus s'agglomérer aux constructions principales. La ville souhaitait requalifier la place de l'église et accueillir de nouvelles populations.

→ SITUATION GÉOGRAPHIQUE



→ PROJET URBAIN

- optimisation de l'occupation de la parcelle
- espace public à composer ou à recomposer
- renouvellement urbain [destruction-reconstruction]
- réhabilitation-reconversion

→ MODE DE DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

- projet urbain issu d'une consultation de concepteur
- appel à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage
- concepteur choisi directement par le maître d'ouvrage

→ RÉGIME D'ACCESSION

- locatif
- locatif social
- propriété

→ MIXITÉ FONCTIONNELLE

- logements
- commerces
- tertiaire

[CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE]

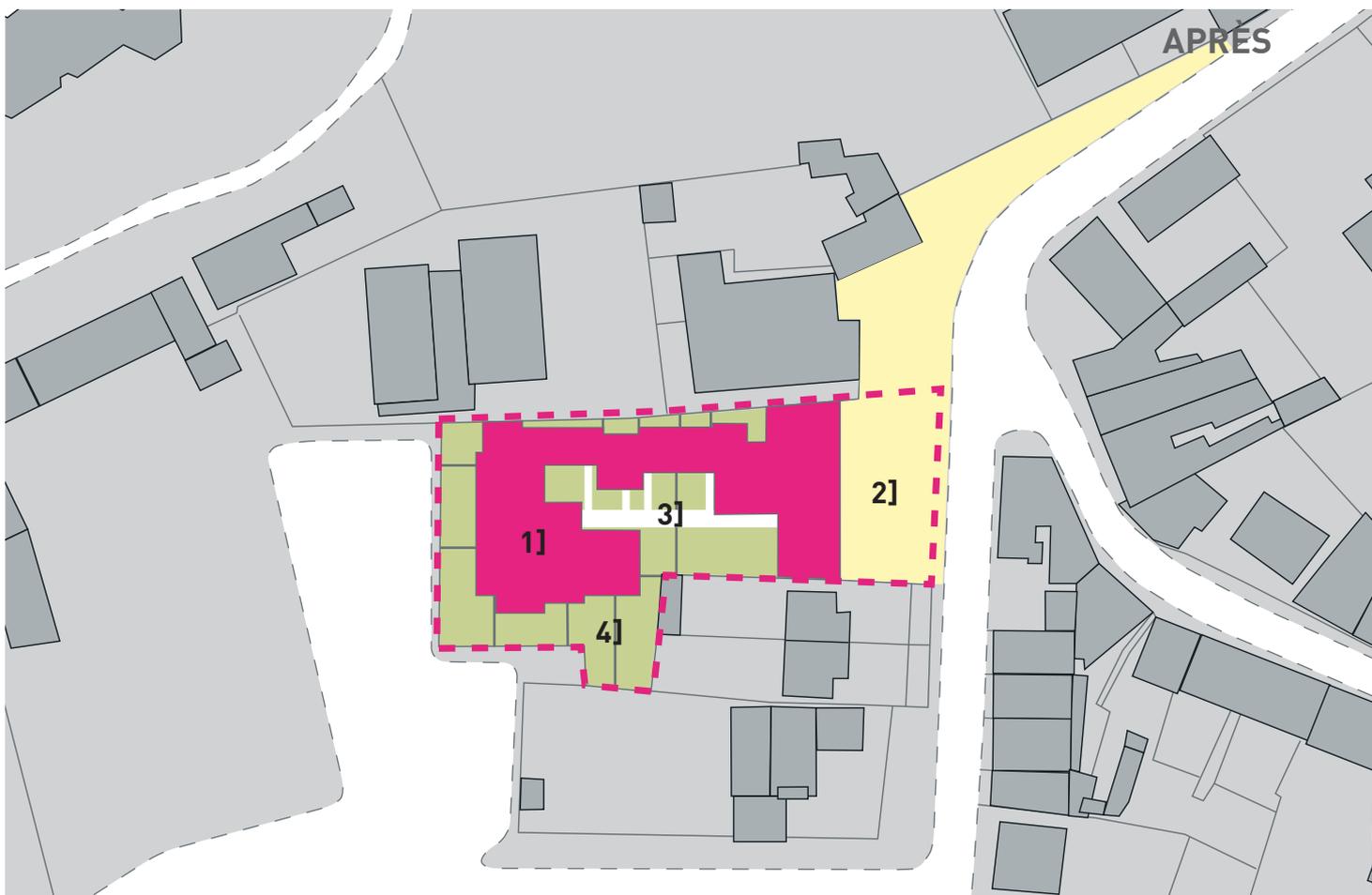
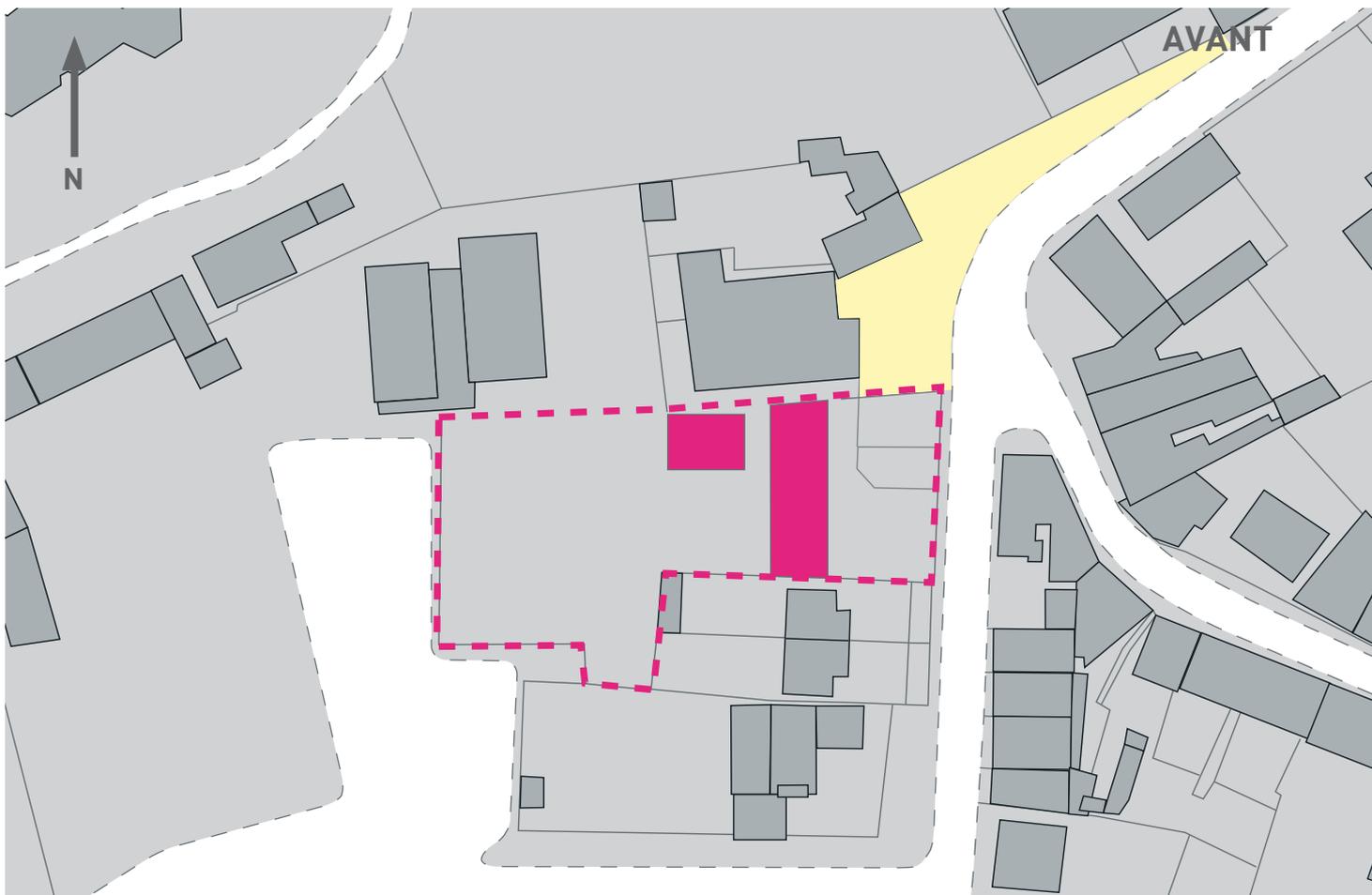
La commune s'étend principalement dans les vallées de l'Yvette (la vallée de Chevreuse) et de son affluent, le Rhodon, et occupe les plateaux environnants. C'est une commune en partie urbanisée (maisons individuelles), mais qui conserve d'importantes surfaces agricoles et naturelles. Elle se trouve dans le périmètre du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Le village conserve une allure de bourg semi rural, semi urbain.

[SPECIFICITES ET QUALITES DE L'OPERATION]

- ▶ Rationalisation de l'occupation de la surface du terrain.
- ▶ Optimisation de l'arrière de la parcelle qui n'était pas construite. **1]**
- ▶ Elargissement de l'espace public sur une emprise privée, par démolition de bâtis vétustes, avec la création d'une place près de l'église. **2]**
- ▶ Nouvelle forme urbaine qui permet la création de cellules commerciales.
- ▶ **Accès** : Depuis la place par un porche, puis allée piétonne qui dessert les logements dans la cour intérieure. Entrées individualisées pour logement en rez-de-chaussée. **3]**
- ▶ **Espace extérieur** :
 - Place publique accueillant un commerce et des bureaux.
 - Espace intérieur planté sous forme de jardins à usage privatif en rez-de-chaussée. **4]**
- ▶ **Parti architectural** : Grande opération mais bâti fractionné pour retrouver une échelle et un rythme de bâti de centre-bourg.
- ▶ **Stationnement prévu** : 2 places par logement dans le parking souterrain de la résidence, ce qui libère de l'espace au niveau du terrain naturel.
- ▶ **Raccordement au réseau de transports en commun** : Arrêt de bus à proximité et gare RER.

[PROGRAMME ET TYPOLOGIE]

- ▶ **Nombre de logements** : 19 logements du studio au T4, soit 1 449 m² SHON*.
- *SHON: Surface Hors Oeuvre Nette.
- ▶ **Morphologie** : Habitat collectif en R+1+Comble, avec les bureaux et le commerce en rez-de-chaussée.
- ▶ **Régime d'accession** : 100% accession libre.
- ▶ **Équipements/Activités** : 1 commerce et 4 bureaux, soit 415m² SHON*.



SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE



[MAITRISE OPERATIONNELLE]

- **Mise en oeuvre** : Il s'agit d'une opération de réhabilitation d'un pavillon délabré avec des extensions neuves importantes.
- **Maîtrise foncière et immobilière** : Acquisition avec implication du propriétaire dans la réalisation de l'opération. Les terrains ont été achetés à l'amiable à un propriétaire privé.

[MODE DE RÉALISATION]

- **Outils utilisés** : Permis de construire mixte : bureaux et logements.
- **Document d'urbanisme utilisé** : L'opération était conforme au Plan d'Occupation des Sols [POS]* de Saint Rémy les Chevreuse.
- **Critiques et suggestions** :
 - Nécessité de construire une paroi moulée descendue à -7 mètres à cause de la nappe phréatique, entraînant des surcoûts importants.
 - Il y avait au Plan d'Occupation du Sol [POS]* la possibilité d'un Coefficient d'Occupation du Sol [COS]* de 0,8 pour l'habitat et d'un COS additionnel de 0,3 pour les commerces.

[MONTAGE FINANCIER]

- **Montage** : L'opération a été financée par :
 - Les fonds propres de la Société civile Immobilière [SCI]* du Rhodon.
 - Des prêts bancaires.

→ **NOMBRE TOTAL HABITANTS.**
7 648

→ **SUPERFICIE BRUTE DU TERRAIN.**
1 824 m²

→ **SUPERFICIE NETTE DU TERRAIN.**
1 424 m²*

→ **S.H.O.N.**
1 864,7 m²

→ **DENSITÉ BRUTE EN LOG^{TS}/HA.**
104,2 Log./Ha

→ **DENSITÉ BRUTE.**
1,02

→ **DENSITÉ NETTE.**
1,31*

→ **EMPRISE AU SOL [M²].**
735 m²

→ **EMPRISE AU SOL BRUTE.**
40,3%

→ **EMPRISE AU SOL NETTE.**
51,6%*

→ **MAÎTRE D'OUVRAGE.**
SCI du Rhodon
constituée de sociétés privées spécialisées dans la réalisation d'opérations immobilières.

→ **MAÎTRE D'OEUVRE.**
Cabinet Cassou

→ **PROMOTEUR.**
Promoteur privé : Chiumento.

→ **CALENDRIER.**
_1997 : lancement des études.
_2005 : livraison de la résidence.

→ **MONTANT DES TRAVAUX**
3 100 000 euros T.T.C.

→ **ADRESSE**
22 rue de la République,
78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse,
Yvelines.

*Données approximatives

