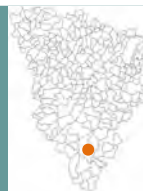


Opération " Joséphine "

Rambouillet

42 logements



Mars 2017

MODE DE DENSIFICATION

AVANT

Espace bâti



2 maisons avec jardin

APRES

Démolition / reconstruction

Sans changement parcellaire



2 Logements collectifs

TYPE D'HABITAT COLLECTIF

« Habitat Haussmannien »

(IAU IDF)



2011

AVANT



2015

APRES



Bât.1 depuis la rue d'Angiviller



Ancienne construction sur la rue Paul Doumer en 2012



Bât. 2 depuis la rue P. Doumer



Bât. 2 depuis la cour intérieure

ACTEURS (initiative privée)

Maîtrise d'ouvrage

SCI Résidence Joséphine

Maitrise d'oeuvre/architectes

Atelier Jean Cassoli

PRIX A LA VENTE

3300 euros/m² pour T3 à T5

CARACTERISTIQUES

Implantation

43 rue d'Angiviller

10-12 rue Paul Doumer

Destination

42 logements de standing

Du studio au T5

Stationnement en sous-sol sur 2

niveaux (54 places)

Densité

320 logements/ha

Hauteur

R+2+C à R+3+C

Superficie du terrain

1314 m²

Surface plancher

2355 m²

Avancement

PC déposé en juin 2012

(application du PLU de 2012)

Livraison en 2015

L'opération est située en centre-ville de Rambouillet, à proximité de la gare, dans un quartier où petits collectifs, pavillons anciens et vignes se mêlent. Cette parcelle accueillait deux pavillons des années 50 avec leurs jardins. L'opération « Joséphine » se compose de deux bâtiments séparés par une cour largement végétalisée. Ils sont reliés en souterrain par un parking de deux niveaux.

Identifiée parmi les orientations d'aménagement et de programmation de la commune comme un terrain potentiel de densification, l'opération est très dense, avec près de 320 logements à l'hectare (densité nette). Elle s'insère à l'alignement de deux rues : la rue d'Angiviller et la rue Paul Doumer.

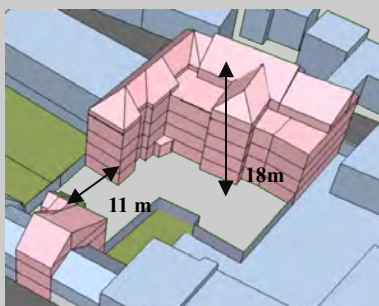
Les immeubles sont sobres et d'allure résidentielle, avec des façades lisses en front de rue, et peu de profils de moulures. Sur cour, les façades sont davantage rythmées par des balcons et des terrasses. Les appartements en rez-de-jardin sur cour disposent de jardins privatifs. Les façades sur rue sont à R+3+C, ce qui se traduit même par un R+4+C au niveau de la cour pour le bâtiment 2, le terrain naturel comportant un dénivelé de près de 4m vers la rue d'Angiviller.

PLANIFICATION

Des choix urbanistiques...	... au volet réglementaire du PLU
→ Favoriser la mixité sociale et/ou les performances énergétiques élevées <i>Donner des droits de construction supérieurs</i>	Prévoir le cumul de la majoration des droits de construction : X % pour la réalisation de logements sociaux, Y % pour les constructions respectant des critères de performances énergétiques ou utilisant des énergies renouvelables. => Cumul possible de ces 2 majorations pour atteindre X + Y %
→ Optimiser l'emprise au sol grâce à des règles de retrait économes <i>Favoriser sans imposer l'implantation à l'alignement qui permet d'économiser l'espace sur une parcelle</i>	Prévoir l'implantation des constructions en limites des emprises publiques/limites séparatives (LS) ou en retrait. Si retrait, fixer une marge minimale de retrait pour les emprises publiques et pour les LS (minorer en cas d'absence de vue).
→ Favoriser les rénovations <i>Autoriser les exceptions pour faciliter les rénovations thermiques</i>	Prévoir la modulation des marges de retrait pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.
→ Favoriser la construction de fronts bâtis <i>Autoriser des dérogations aux règles d'implantation</i>	Permettre l'implantation des constructions dans la marge minimale de retrait par rapport à l'alignement si cette implantation permet d'assurer une continuité par rapport aux constructions mitoyennes.
→ Favoriser la densification par rapport aux bâtiments voisins <i>Permettre des dérogations aux règles de hauteurs en fonction de celle des bâtiments voisins</i>	Prévoir la possibilité d'augmenter la hauteur maximale des constructions afin d'assurer une meilleure continuité urbaine avec les bâtiments proches existants ayant une hauteur supérieure.
→ Limiter l'emprise au sol par le coefficient d'espaces verts (CEV) <i>Permettre une emprise au sol de 100 % si terrasse en RDC végétalisée</i>	Fixer une obligation de maintien ou de création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur une certaine limite foncière (réalisation d'espaces de pleine terre, d'espaces sur dalle, de toitures/mûrs végétalisés..).

Les règles du PLU appliquées à la résidence « Joséphine »

L'opération « Joséphine » optimise les hauteurs mais demeure en deçà de l'emprise au sol autorisée. **L'opération n'en demeure pas moins exemplaire, en matière d'intégration urbaine.** Le règlement offre des possibilités de densification importantes : le CEV n'impose qu'un minimum de 15% d'espaces végétalisés, les hauteurs autorisées sont assez importantes et les règles d'alignement économes.



Opération réalisée, d'après PC
Réalisation: CEREMA IF

Emprise au sol

Avant : 15%

Après : 60%

Possible d'après le PLU : 100 %

Le choix a été fait de créer deux bâtiments distincts (non imposé dans le PLU).

Les bâtiments sont à l'alignement des emprises publiques au niveau des deux rues, conformément au PLU.

Ils sont en limites séparatives. Pourtant, la mitoyenneté en regard des limites séparatives est partielle : le bâtiment 1 ne s'adosse pas intégralement à la maison mitoyenne rue d'Angiviller, les deux bâtiments n'occupent pas la limite séparative sur toute sa longueur.

Une implantation sur tout le linéaire de la limite séparative avec un seul bâtiment aurait été autorisée par le PLU. Le choix de créer deux bâtiments soumet le projet à la règle sur l'implantation de plusieurs bâtiments au sein d'une même propriété, qui impose un écart au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus haut.

La hauteur maximale autorisée par le PLU est de 16m du fait de la proximité de bâtiments de plus de 13m à proximité de l'opération Joséphine. L'opération tire

partie de ces règles et de la présence d'un dénivelé pour proposer un R+4+C d'une hauteur de près de 18m au niveau de la cour. Le rez-de-jardin est donc semi-enterré.

Les hauteurs sur rues sont plus basses, avec 13,5 m au faîtage rue d'Angiviller et 15 m au faîtage rue Paul Doumer.

Alors que le PLU impose 15 % d'espaces non imperméabilisés, l'opération comprend la végétalisation de 40 % d'espaces sur dalle couvrant le sous-sol.