



MODE DE DENSIFICATION

AVANT

Espace bâti



maison traditionnelle

APRES

Démolition / reconstruction
Sans changement parcellaire



logement collectif

TYPE D'HABITAT COLLECTIF

« Habitat collectif en centre bourg »

(IAU IDF)



2008

AVANT



2015

APRES



ACTEURS

Maîtrise d'ouvrage

Logirep

Maîtrise d'oeuvre/architectes

Fragment architectes

COUT (HT)

Total : 1 757 360 €

charge foncière : 532 000 €

coûts de construction : 966 000 €

Prix au m² : 2825 €/m²

CARACTERISTIQUES

Implantation

3 rue Jean Bauvinon

Destination

11 logements sociaux

3 PLAI et 8 PLUS

7 places de stationnement

Densité

170 logements/ha

Hauteur

R+2+C

Superficie du terrain

649 m²

Surface plancher

622 m²

527 m² (surface utile)

avancement

PC déposé en 2009

(application du PLU de 2006)

Livraison en 2013

Proche du centre-ville et à dix minutes à pied de la gare RER de Jouy, cette petite opération de logements sociaux a remplacé une maison vétuste qui a été démolie. À l'alignement sur rue et en mitoyenneté d'une maison traditionnelle, l'opération reprend les volumes de la construction préexistante et s'élève à R+2+C. L'opération prend place sur une parcelle contrainte par une forte pente, avec près de 8 mètres de dénivelé sur 18 mètres de profondeur de la parcelle.

L'architecture est pastichante et reprend les profils de moulures ainsi que les motifs de l'architecture traditionnelle jovacienne. L'immeuble comprend ainsi des lucarnes, ainsi qu'un mur de meulière en rez-de-chaussée. Les 7 places de parking sont intégrées au bâti, en RDC, semi-enterré du fait de la pente.

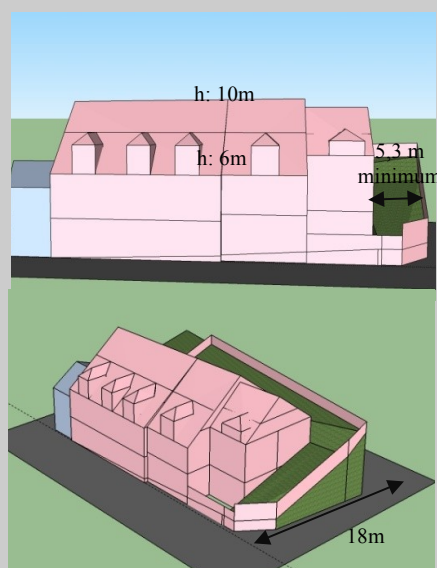
L'opération comprend 11 logements sociaux, allant du studio au F3. Elle a reçu des financements publics variés : État, Conseil départemental des Yvelines (par le biais de subventions auprès de la ville), Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc, la commune et LogiRep (maître d'ouvrage et bailleur social).

PLANIFICATION

Des choix urbanistiques au volet réglementaire du PLU
<p>→ Favoriser une implantation en front bâti <i>Autoriser une implantation à l'alignement pour économiser de l'espace sur une parcelle tout en renforçant les fronts bâtis et en préservant les fonds de parcelle</i> <i>Autoriser les dérogations aux règles d'alignement pour une implantation économe</i></p>	<p>Prévoir l'implantation des constructions nouvelles de manière à ce qu'au moins un élément majeur de façade de la construction principale soit implanté à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Une implantation à l'alignement ou en retrait sera autorisée lorsqu'un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement ou sera implanté simultanément sur la même unité foncière</p>
<p>→ Favoriser les projets d'ensemble sur les grandes parcelles <i>Autoriser des dérogations aux règles d'alignement pour assurer la cohérence des grands projets</i></p>	<p>Prévoir qu'une implantation en retrait de l'alignement est possible lorsque la taille des parcelles est supérieure à X m².</p>
<p>→ Limiter l'imperméabilisation des sols <i>Limiter l'emprise au sol des constructions et préserver les fonds de parcelle</i> <i>Préserver les jardins en cœur d'îlot et constituer des espaces libres d'un seul tenant</i></p>	<p>L'emprise au sol (ES) ne pourra dépasser X % de la parcelle. Prévoir toutefois que dans une certaine bande située au-delà de X m de l'alignement l'ES de la construction soit réduite.</p>
<p>→ Réglementer les hauteurs par les documents graphiques <i>Adapter finement le règlement au contexte</i></p>	<p>Prévoir un bonus de hauteur pour les rues identifiées au règlement graphique.</p>
<p>→ Réglementer les hauteurs maximales des extensions en fonction des bâtiments voisins <i>Favoriser une cohérence urbaine et augmenter les droits à construire</i></p>	<p>Dans le cas d'une extension, prévoir que la hauteur maximale de référence soit celle du bâtiment auquel elle est accolée.</p>
<p>→ Favoriser les constructions dans les pentes</p>	<p>Pour les constructions en pente, la hauteur maximale sera obtenue d'après une ligne théorique reliant le niveau du trottoir au niveau du terrain naturel situé à X m de l'alignement de la parcelle.</p>

Les règles du PLU appliquées à l'opération rue Bauvinon

L'opération réalisée n'exploite pas tout à fait les droits à bâtir à leur maximum. Néanmoins, sa densité résidentielle nette est de 170 logements à l'hectare, ce qui est très important au vu des contraintes topographiques.



Opération réalisée, d'après PC
 Réalisation: CEREMA Dter IF

Emprise au sol :

Avant : 40 %
 Après : 50 %

Elle constitue un exemple intéressant de densification par du logement social, dans un contexte réglementaire contraignant :

Les bâtiments sont à l'alignement des emprises publiques au niveau de la rue Bauvinon. Un retrait de 5 mètres est marqué depuis le Chemin de la Butte. L'implantation à l'ouest est en limite séparative et en retrait au nord. L'emprise au sol de 50 % est à peine inférieure au maximum autorisé.

Les hauteurs sont limitées à 8 m à l'égout du toit et à 11 m au faîtage dans le PLU. L'opération présente des hauteurs de 10 m au faîtage et 6 m à l'égout du toit par rapport à la ligne théorique reliant le niveau du trottoir au niveau du terrain naturel situé à 18 m de l'alignement à l'intérieur de la parcelle. Sur la parcelle, le dénivelé est d'un peu plus de 7 m.

La majoration de 20% des règles de gabarit pour les logements sociaux n'a pas été exploitée par le projet.

Le RDC, semi-enterré, n'accueille pas de logements mais un parking et des locaux communs (local poubelle notamment).

Les espaces non bâtis (300 m²) sont entièrement végétalisés (30 m² de terrasse végétalisée). 4 arbres ont été plantés suivant la règle du PLU de 1 arbre/100m² d'espaces verts.