



- > Opérer un remembrement parcellaire pour créer un espace public et des logements.
- > Créer une voirie nouvelle permettant de desservir l'opération sur une ancienne friche jusqu'alors enclavée.
- > Intégrer des logements sociaux dans le tissu urbain existant.
- > Redéfinir une morphologie afin de diversifier l'offre de logements [individuel groupé et petit collectif].
- > Accueillir de nouvelles populations [locatif social].

AUFFARGIS



L'opération est située à proximité de la place de l'Eglise **1]**, en coeur de village. Les terrains d'emprise étaient à l'état de friche naturelle **2]** et à forte déclivité avec la proximité d'une nappe phréatique. La ville d'Auffargis souhaitait réaliser une opération de logements sociaux qui s'intègre dans son tissu urbain.

[CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE]

La commune d'Auffargis se trouve dans le centre-sud des Yvelines, en bordure nord-est de la forêt de Rambouillet. Elle fait partie du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse et de la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yvelines. Rural à 91 %, son territoire comprend environ 60 % de bois, quelques étangs, le reste étant consacré à l'agriculture et à l'élevage. L'espace construit occupe 5 % du territoire. L'habitat, composé essentiellement de logements individuels, se répartit entre le village situé dans le nord-ouest de la commune, qui s'est relativement accru par la création de plusieurs lotissements autour du noyau ancien, quelques maisons dispersées à la limite ouest, et le hameau de Saint-Benoît, situé dans le sud-est de la commune, à environ quatre kilomètres du centre du village. Plusieurs fermes sont dispersées surtout dans la partie sud de la commune. Les zones comportant des activités occupent 1,5 % du territoire, soit 26 hectares, sous forme de parcelles dispersées. Dans les années 1970-1980, plusieurs lotissements ont doublé la population, qui s'est stabilisée autour de 1 900 habitants jusqu'en 2006. Aujourd'hui, la population d'Auffargis est d'environ 2030 habitants.

[SPECIFICITES ET QUALITES DE L'OPERATION]

- ▶ Création d'une voirie nouvelle permettant de desservir l'opération sur une ancienne friche jusqu'alors enclavée (desservie par un chemin piéton). **3]**
- ▶ Remembrement parcellaire qui permet de créer un espace public et des logements.

- ▶ Accès : Depuis le nouveau réseau de voies.
- ▶ Espace extérieur :
 - Création d'un espace public [square] qui permet d'accéder aux logements.
 - Les logements individuels en bande et les rez-de-chaussée du logement collectif ont un jardin. **4]**

- ▶ Parti architectural et urbain :

L'opération s'articule autour d'une nouvelle voie de desserte qui relie la place à un chemin. Les maisons, mitoyennes, suivent la déclivité de cette rue. Les matériaux utilisés s'inspirent d'un vocabulaire traditionnel: revêtement pierre, crépis dans les tons beiges et rosés, toitures en tuiles ou ardoises. L'ensemble cherche à évoquer la diversité d'un tissu ancien, constitué par ajouts successifs, progressivement dans le temps.

- ▶ Stationnement prévu : Une place par logement en surface et quelques places visiteurs. Le stationnement est adjacent aux logements. **5]**
- ▶ Raccordement au réseau de transports en commun : Un arrêt de bus est situé à proximité du site de l'opération.

[PROGRAMME ET TYPOLOGIE]

- ▶ Nombre de logements : 15 logements.
- ▶ Morphologie : 9 maisons individuelles en bande : 3 T5 et 6 T4 et 6 appartements dans un petit collectif : 1 T2 [SHAB* 50m²], 3 T3 [SHAB 62 m²] et 2 T4 [SHAB 90m²].

*SHAB : Surface habitable.

- ▶ Régime d'accèsion : 1 Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI], 7 Prêts Locatifs à Usage Social [PLUS] et 7 Prêts Locatifs Sociaux [PLS].

> SITUATION GÉOGRAPHIQUE



commune dans la région



projet dans la commune

> PROJET URBAIN

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

> MODE DE DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

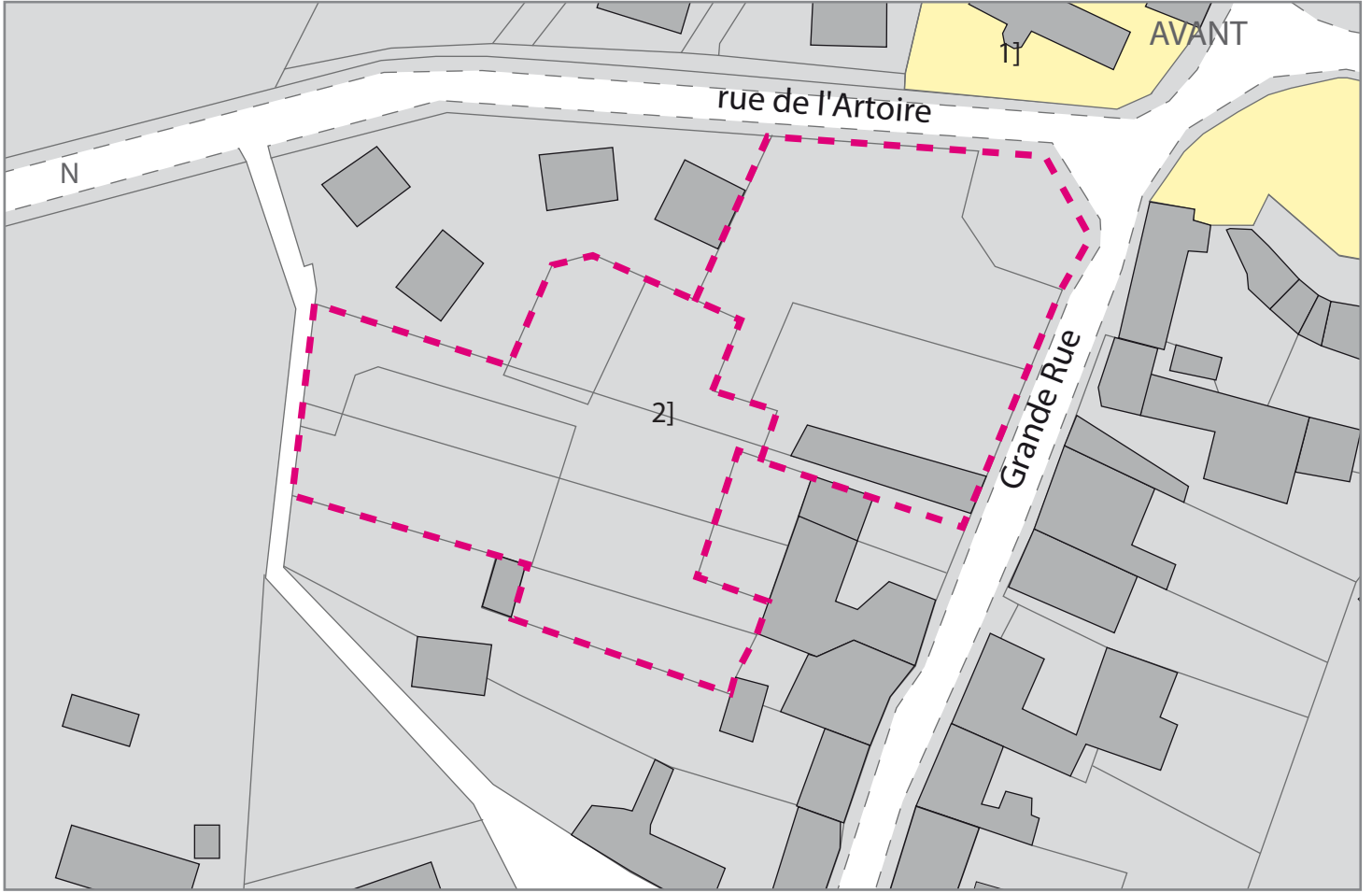
- projet urbain issu d'une consultation de concepteur
- appel à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage
- concepteur choisi directement par le maître d'ouvrage

> RÉGIME D'ACCESSION

- locatif
- locatif social
- propriété

> MIXITÉ FONCTIONNELLE

- logements
- commerces
- tertiaire
- équipement



AUFFARGIS



[MAITRISE OPERATIONNELLE]

- Mise en oeuvre : Il s'agit d'une opération de construction neuve.
- Maîtrise foncière et immobilière : Acquisition avec implication du propriétaire dans la réalisation de l'opération. Immobilière 3F a acheté les terrains à la commune d'Auffargis.

[MODE DE RÉALISATION]

- Outils utilisés : Permis de Construire classique.
- Document d'urbanisme utilisé : L'opération était conforme au Plan d'Occupation des Sols [POS] d'Auffargis.

[MONTAGE FINANCIER]

- Montage : L'opération a été financée par :
 - Les fonds propres d'Immobilière 3F.
 - Des prêts bancaires.
- Subventions : L'opération a reçu les subventions de :
 - La ville d'Auffargis : 60.000€ pour surcharge foncière.
 - L'Etat, la Région et le Conseil Général : subventions classiques avec 1 Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI], 7 Prêts Locatifs à Usage Social [PLUS], et 7 Prêts Locatifs Sociaux [PLS].

> **NOMBRE TOTAL HABITANTS.**
env. 2030 Hab. (INSEE 2012)

> **SUPERFICIE DU TERRAIN + PLACE**
4 578 m²

> **SUPERFICIE BRUTE DU TERRAIN.**
2 440 m²

> **SUPERFICIE NETTE DU TERRAIN.**
1 591 m²

> **S.H.O.N.**
1 460 m²

> **DENSITÉ BRUTE EN LOG^{TS}/HA.**
61,5 Log./Ha

> **DENSITÉ NETTE EN LOG^{TS}/HA.**
94 Log./Ha

> **DENSITÉ BRUTE.**
0,61

> **DENSITÉ NETTE.**
0,92

> **EMPRISE AU SOL [M2].**
855 m²

> **EMPRISE AU SOL BRUTE.**
35 %

> **EMPRISE AU SOL NETTE.**
53,7 %

> **MAÎTRE D'OUVRAGE.**
Ville d'Auffargis, I3F.

> **MAÎTRE D'OEUVRE.**
Jenny et Lakatos Paris.

> **CALENDRIER.**
— 2004 : lancement des études.
_ 2007 : début des travaux.
_ 2010 : fin des travaux.

> **MONTANT DES TRAVAUX**
2 149 800 euros H.T.

> **ADRESSE**
Angle rue de l'Artoire et
Grande rue,
78610 Auffargis,
Yvelines.

SOURCES:

Charte graphique : *Monter une opération d'urbanisme dense dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse*, Guide méthodologique et exemples, Atelier Cité Architecture, avril 2010.

Description de la commune :
Etat des lieux patrimonial, commandité par le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, réalisé en collaboration avec le Service régional de l'Inventaire, cabinet KARGO, 2008.