

RAIZEUX

[DES MICRO-OPERATIONS DISPERSEES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL]



a «Village rue», non soumis aux contraintes réglementaires SRU, Raizeux a une politique volontaire en matière de logement social.

a Depuis les années 1990, la commune a construit plusieurs micro-opérations, dispersées sur le territoire communal. Certaines sont mutualisées par un même bailleur-gestionnaire.

a L'opération en cours, rue des Tilleuls, a été conçue en collaboration avec le Parc sur le plan architectural.

a L'opération de la route de Boulard a connu des difficultés d'acceptation de la part du voisinage.

RAIZEUX



> SITUATION GÉOGRAPHIQUE



commune dans la région



opérations 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

[CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE]

La commune de Raizeux se situe en limite d'Épernon (Eure et Loir). Elle fait partie du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse et de la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yvelines.

«Village rue» au caractère rural, Raizeux s'est implanté le long de la vallée de la Guesle, et se trouve pour partie dans le massif forestier de Rambouillet.

L'agriculture couvre 50% du territoire, les bois et forêts 30% et les zones bâties, les jardins et les parcs 10%.

Il n'y a pas de centre bourg à proprement parler. La commune s'étire, en quatre petits hameaux, le long d'une voie de desserte nord-sud, qui se dédouble pour former des îlots. L'ensemble bâti est composé de plusieurs petites fermes ou de maisons rurales, implantées perpendiculairement à la voie, et refermées sur la rue par un mur. Chaque hameau est inscrit dans une ambiance paysagère végétale, situé le long de la route, à mi-pente du coteau, qui fait la transition entre le plateau agricole et le vallon boisé. Les hameaux sont souvent en relation avec la rivière d'un côté ou la plaine agricole de l'autre par maillage de petites sentes. Des haies bocagères bordent encore les petites routes.

OPERATION DE LA ROUTE DU TILLEUL

L'opération est située au cœur du village, à proximité de l'église **1]**, le long de la route du Tilleul **2]**. Le terrain monte légèrement vers l'est.

Les terrains d'emprise comportaient deux constructions en mauvais état: l'une a été démolie, et l'autre est partiellement conservée pour un projet de maison intergénérationnelle mené simultanément. **3]**

Un mur de clôture traditionnel en pierre bordant la rue a été partiellement conservé.

[SPECIFICITES ET QUALITES DE L'OPERATION]

► Accès : Depuis la rue des Tilleuls une impasse-courée en pente douce dessert les logements. **4]**

► Espace extérieur :

-La courée permet l'accès aux logements par le nord et intègre des places de stationnement **5]** et un petit local commun. **6]**

-Les logements individuels ont un petit jardin aménagé à l'arrière, orienté sud. **7]**

► Parti architectural et urbain :

► L'architecture du projet a été enrichie par les conseils de l'architecte du Parc pour une meilleure intégration au site (implantation, volumétrie, ouvertures, couleurs, traitement des sols extérieurs...).

► Cinq maisons mitoyennes sont implantées perpendiculairement à la route du Tilleul, comme la plupart des constructions traditionnelles du village. Le volume bâti s'adapte à la légère pente du terrain par des décalages de hauteur. Les lucarnes rampantes s'inspirent des maisons traditionnelles aux alentours.

► Stationnement prévu : Une place par logement en surface et quelques places visiteurs.

► Raccordement au réseau de transports en commun : Raizeux est desservie par deux lignes de bus plutôt destinées aux scolaires.

[PROGRAMME ET TYPOLOGIE]

► Nombre de logements : 5 logements.

► Morphologie : 5 maisons individuelles en bande, R+combles aménagés : 1 T5 [SHAB* 85m²], 3 T4 [SHAB 82 m²] et 1 T3 [SHAB 75 m²].

*SHAB : Surface habitable.

► Régime d'accèsion : 2 Prêt Locatif Aidé [PLA], 2 Prêts Locatifs à Usage Social [PLUS] et 1 Prêts Locatifs Sociaux [PLS].



RAIZEUX



>NOMBRE TOTAL HABITANTS.
838 Hab. (INSEE 2009)

> SUPERFICIE BRUTE DU
TERRAIN LOGEMENTS + MAISON
INTERGENERATIONNELLE
1478 m²

>SUPERFICIE BRUTE DU TERRAIN.
1000 m²

>SUPERFICIE NETTE DU TERRAIN.
821 m²

>DENSITÉ EN LOG^{T5}/HA.
50 Log./Ha

>DENSITÉ BRUTE.
0,51

>DENSITÉ NETTE.
0,61

>EMPRISE AU SOL [M2].
319 m2

>EMPRISE AU SOL BRUTE.
32,3 %

>EMPRISE AU SOL NETTE.
38,9 %

>MAÎTRE D'OUVRAGE.
Ville de Raizeux, SA Eure et
Loire Habitat.

>MAÎTRE D'OEUVRE.
AMJ Paris.

>CALENDRIER.
—2009 : achat du terrain
—2010 : lancement des
études.
_2011 : début des travaux.
_2013 : fin des travaux.

>MONTANT DES TRAVAUX
_663 000 €H.T.

>ADRESSE
22 route du Tilleul,
78125 Raizeux

[MAITRISE OPERATIONNELLE]

- Mise en œuvre : Il s'agit d'une opération de construction neuve.
- Maîtrise foncière et immobilière :
Acquisition des terrains par la commune de Raizeux
Bail emphytéotique pour 60 ans: SA Eure & Loire Habitat.

[MODE DE RÉALISATION]

- Outils utilisés : Permis de Construire classique.
- Document d'urbanisme utilisé : Une zone UHc a été créée pour augmenter la densité de construction sur des terrains destinés aux logements sociaux et s'affranchir des distances de constructibilité vis à vis des parcelles contigües.

[MONTAGE FINANCIER]

- Montage : L'opération a été financée par :
 - Les fonds propres d'Eure et Loir Habitat.
 - Des prêts bancaires.
- Subventions : L'opération a reçu les subventions de :
 - Le département des Yvelines : 10 000 €par logement, dans le cadre d'un Contrat de développement de l'offre résidentielle sur la période 2006-2013
 - Subvention par le département pour l'acquisition d'un bâtiment dans la perspective du logement de personnes en difficultés, au taux de 30% du montant de l'achat, soit une subvention de 29 700 €TTC
 - L'Etat, la Région et le Conseil Général : subventions classiques avec 2 Prêt Locatif Aidé [PLA], 2 Prêts Locatifs à Usage Social [PLUS] et 1 Prêts Locatifs Sociaux [PLS].



RESIDENCE DE LA MOTTE, ROUTE DE BOULARD

L'opération est située au sud du village, entre Raizeux-village et le hameau de Boulard. Cette extension en lisière de bois, constituée de maisons individuelles relativement récentes, est en rupture avec les continuités urbaines anciennes: les implantations s'y font majoritairement en coeur de parcelle. Le terrain comportait une petite maison qui a été démolie. Il a été divisé en trois parcelles: l'une attribuée à un petit collectif de quatre logements sociaux, les deux autres revendues à des particuliers qui y ont construit des maisons individuelles 5].

> SITUATION GÉOGRAPHIQUE



> 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

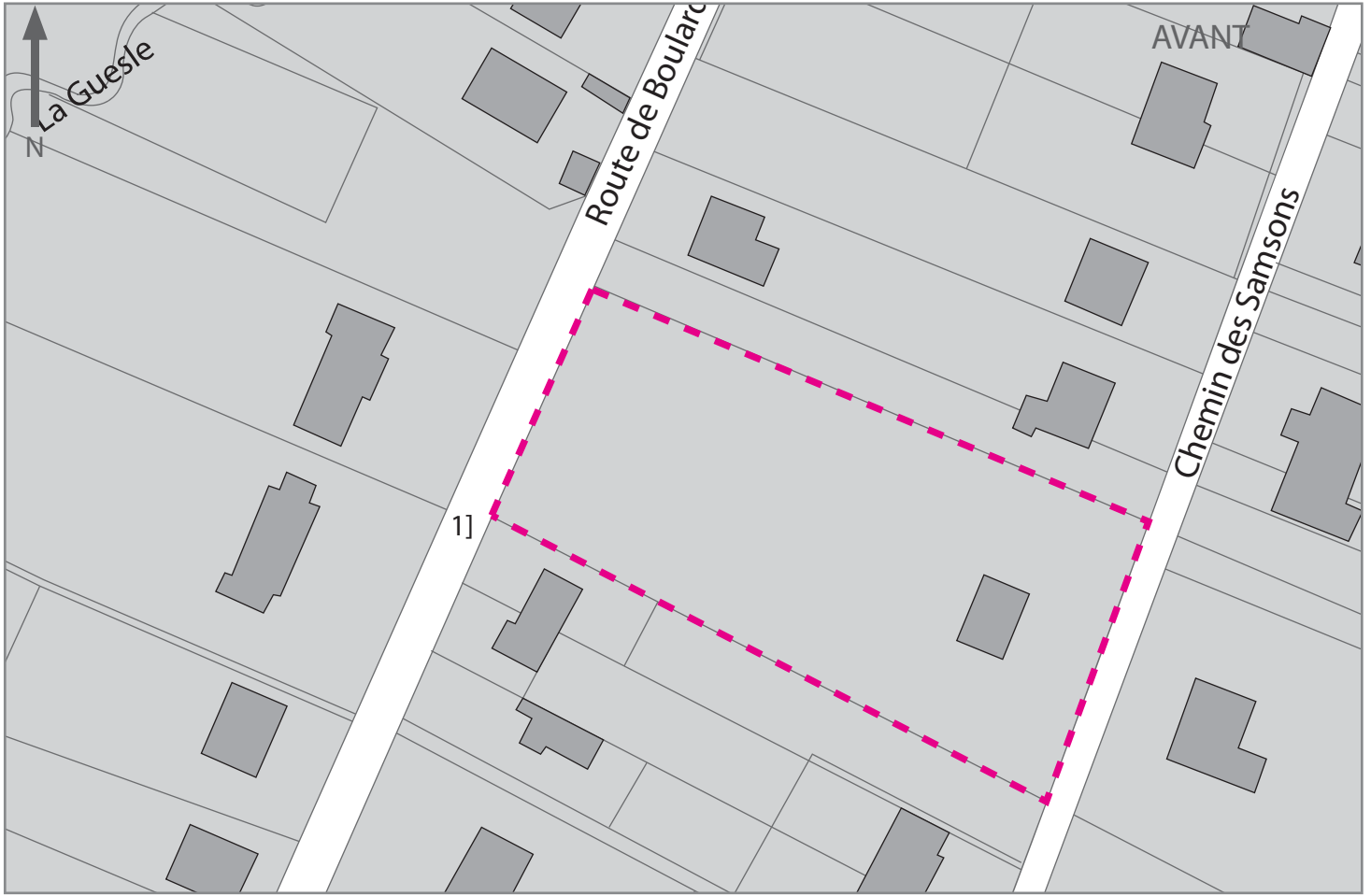
[SPECIFICITES ET QUALITES DE L'OPERATION]

- ▶ Accès : Depuis la route de Boulard 1], l'espace entre la voie et le bâti permet l'accès aux bâtiments, et comporte des places de stationnement.
- ▶ Espace extérieur :
 - L'espace devant le bâtiment sert d'accès véhicule 2] et piéton 3]. L'arrière du bâtiment est divisé en quatre petits jardins privés. 4]
- ▶ Parti architectural et urbain :

Situé dans une zone pavillonnaire, le bâtiment est plutôt bien intégré: implanté en milieu de parcelle en alignement avec les maisons voisines, avec hauteur similaire et une toiture à deux pentes. La longueur du bâti est amoindrie visuellement par des décalages de façades et des jeux de toitures. Le bâti est composé de quatre volumes décalés: les logements se trouvent dans les deux corps principaux, les deux corps latéraux, plus bas, implantés sur les limites séparatives, comprennent les garages. En milieu de façade, un volume en saillie abrite le hall d'entrée et l'escalier. Son aspect architectural (volume et matériaux) est assez standard, de même que les maisons environnantes. Les façades sont revêtues d'un enduit beige et la couverture est en tuiles plates.
- ▶ Stationnement prévu : Une place couverte par logement en garage et 8 places sur la parcelle, soit 12 places en tout.
- ▶ Raccordement au réseau de transports en commun : Raizeux est desservie par deux lignes de bus plutôt destinées aux scolaires.

[PROGRAMME ET TYPOLOGIE]

- ▶ Nombre de logements : 4 logements.
- ▶ Morphologie : 4 T3 [SHAB* 63m²] dans une bâtisse.
- *SHAB : Surface habitable.
- ▶ Régime d'accession : 2 Prêts Locatifs à Usage Social [PLUS], 2 Prêts Locatifs Sociaux [PLS]



RAIZEUX



>NOMBRE TOTAL HABITANTS.
838 Hab. (INSEE 2009)

>SUPERFICIE DU TERRAIN DE LA
RESIDENCE + LES DEUX MAISONS
INDIVIDUELLES
3 400 m²

>SUPERFICIE DU TERRAIN DE
LA RESIDENCE DE LOGEMENTS
SOCIAUX
1 126 m²

>S.H.O.N.
290 m²

>DENSITÉ EN LOG^{TS}/HA.
35,5 Log./Ha

>EMPRISE AU SOL.
230 m²

>EMPRISE AU SOL.
20,4 %

>MAÎTRE D'OUVRAGE.
Ville de Raizeux, SA Eure et
Loire Habitat

>MAÎTRE D'OEUVRE.
Latour Architecte

>CALENDRIER.
—2006 : lancement des
études.
_2009 : début des travaux.
_2010: fin des travaux.

>MONTANT DES TRAVAUX
VRD: 34 027 €HT
Travaux: environ 300 000 €

>ADRESSE
Résidence de la Motte,
23, Route de Boulard,
78125 Raizeux

[MAITRISE OPERATIONNELLE]

- Mise en oeuvre : Il s'agit d'une opération de construction neuve.
- Maîtrise foncière et immobilière :
Acquisition des terrains par la commune de Raizeux
Bail emphytéotique pour 60 ans: SA Eure & Loire Habitat.

[MODE DE RÉALISATION]

- Outils utilisés : Permis de Construire classique.
- Document d'urbanisme utilisé : Le Plan Local d'Urbanisme [PLU] de Raizeux a été modifié pour augmenter la densité de construction autorisée.

[MONTAGE FINANCIER]

- Montage : L'opération a été financée par :
 - Les fonds propres d'Eure et Loir Habitat
 - Des prêts bancaires.
- Subventions : L'opération a reçu les subventions de :
 - Dotation parlementaire (préfecture des Yvelines): 7000 €(=20,57% de la dépense pour les travaux VRD s'élevant à 34 027,00 €HT)
 - Le département des Yvelines : 10 000 €par logement, dans le cadre d'un Contrat de développement de l'offre résidentielle sur la période 2006-2013
 - L'Etat, la Région et le Conseil Général : subventions classiques avec 2 Prêts Locatifs à Usage Social [PLUS], 2 Prêts Locatifs Sociaux [PLS]

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.

Analyse des morphologies urbaines, PNR HVC, septembre 2008.

Plan Local d'Urbanisme de Raizeux, approuvé le 11 mai 2006.