Versailles Habitat
O. P. H.

Membre de l'alliance
HORIZON HABITAT

Projet Erable 2

Présentation des orientations du projet

Jeudi 31 mars 2022

Présentation de Versailles Habitat

Versailles Habitat est un acteur économique majeur du territoire de Versailles Grand Parc et des Yvelines.

Office public de l'Habitat depuis 2009, Versailles Habitat était depuis 1927 un Office public Communal attaché à la ville de Versailles, dont la valeur de bailleur de proximité est reconnue depuis toujours.
Fort d'un conseil d'administration composé de 27 membres dont 4 sont les maires de Bougival, des Loges-en-Josas, de Noisy-le-Roi et du Chesnay-Rocquencourt, il est présidé par Michel Bancal, maire-adjoint au logement de la ville de Versailles depuis 2008, et dirigé par Éric Le Coz, Directeur Général depuis 2009.

Versailles Habitat se compose d'une centaine de collaborateurs dont près de la moitié œuvrent quotidiennement sur nos sites, au plus proche de nos locataires. Nous voulons faire de notre proximité une marque de fabrique, pour que chaque locataire se sente proche de nous.

•L'équipe projet

Eric LE COZ

•Directeur Général de Versailles Habitat depuis 2009,
•Directeur Général de la SAC Horizon Habitat,
•En relation permanente avec les Elus du territoire
•Défini les décisions stratégiques sur les opérations
•Véritable locomotive de l'équipe projet.
•A mis en service depuis sa prise de fonction environ 1000 logements sur le territoire de la Plaine de Versailles

Michel MARECHAL

•Directeur Général Adjoint en charge de la Maitrise d'ouvrage et du Patrimoine depuis juillet 2019
•20 ans d'expérience en Maitrise d'Ouvrage sociale
•En relation permanente avec les acteurs finançant le logement social pour optimiser les opérations
•Soucieux des valeurs de développement durable au sein de Versailles Habitat

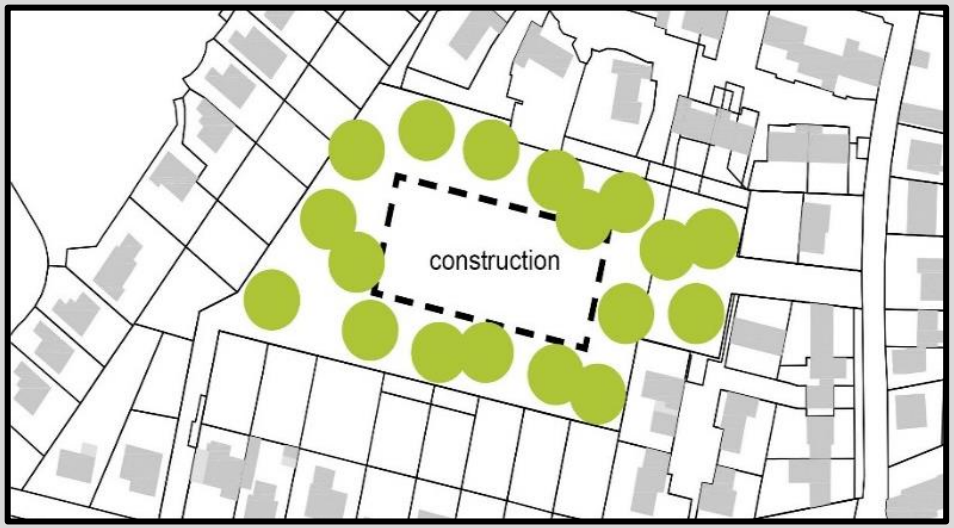
Elodie PADIOU

•Directrice du Développement et des Réhabilitations depuis avril 2021,
•12 ans d'expérience dans la Maitrise d'Ouvrage sociale
•Apporte toutes ses connaissances à toutes les étapes de réalisation d'un projet
•Suit l'ensemble des concertations avec les locataires et les riverains

L’EQUIPE DE MAITRISE D’ŒUVRE

Il s’agira d’un groupement composé d’un architecte local, d’un Bureau d’études TCE spécialisé en construction neuve qui interviendra en phase conception et en phase réalisation. Le groupement aura également en son sein un BET HQE, représentant de la démarche **Bâtiment Durable Francilien**. L’équipe de maîtrise d’œuvre sera accompagnée par un paysagiste qui apportera un soin particulier aux espaces paysagers extérieurs.

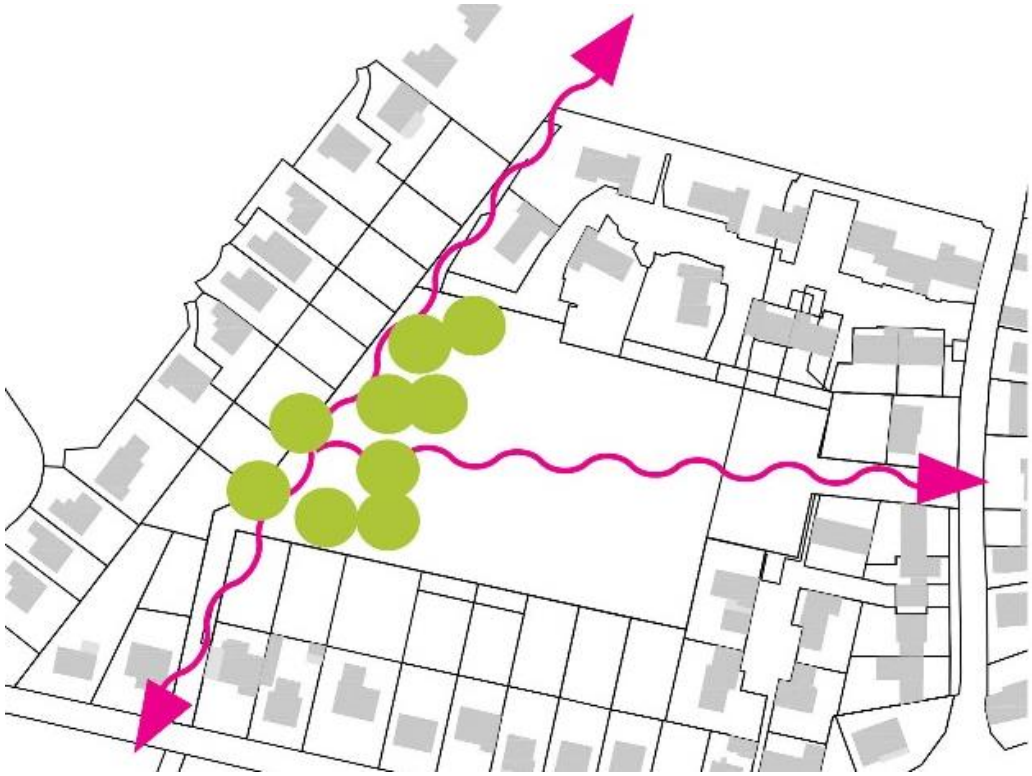
AMENAGEMENT AU SEIN DE LA COMMUNE
préserver un cœur d’ilot vert



La parcelle est située au cœur d’un quartier pavillonnaire et constitue un grand espace vert en plein centre-bourg des Loges en Josas. Ancien verger, le site comporte quelques vestiges de ses anciennes fonctions (présence d’arbres fruitiers, et surtout en bordure Ouest plusieurs arbres de hautes tiges). Notre première grande intention sera donc de préserver au maximum les qualités végétales du site en évitant l’artificialisation des sols et en accentuant la présence des espaces verts du site. Ainsi, nous prenons le parti d’aménager le cœur d’ilot de manière la plus centrale possible dans le but de créer une bande verte en pourtour. La présence du végétal sera préservée mais accentuée en créant ainsi une mise à distance naturelle du nouveau bâti vis-à-vis des constructions existantes.

AMENAGEMENT D'UN PARC ET DE LIAISONS PIETONNES

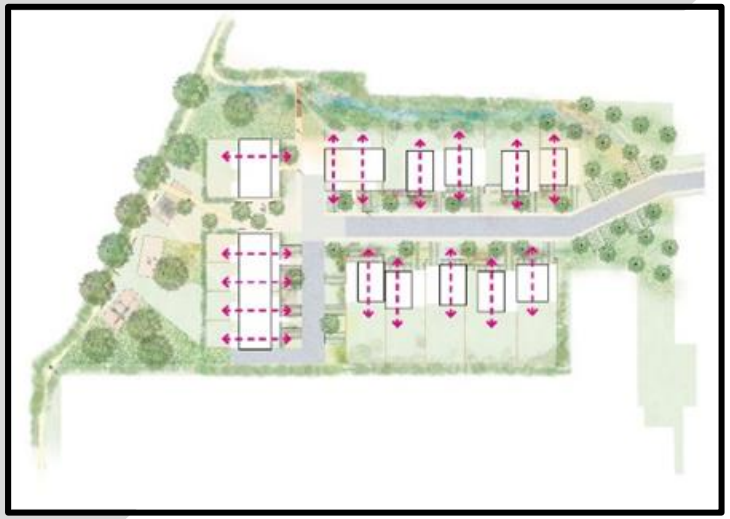
Le site gardera ses qualités actuelles avec des sentes piétonnes qui débouchent dans un grand parc. L'ensemble du site sur sa partie Ouest est totalement dégagé des contraintes d'usage liées aux nouvelles constructions, et devient un espace piéton qui pourra continuer d'être utilisé par les enfants du village. L'ensemble des arbres existants sur la parcelle sera conservé, « l'arbre-cabane » trouvera une place de choix dans ce nouvel aménagement piéton dédié aux parcours, aux jeux, à la détente, aux retrouvailles. Nous proposons un cheminement piéton à travers la résidence de manière à relier la rue Guy Môquet ou bien les passants pourront relier le chemin des écoliers plus au Nord. Nous souhaitons également aménager une place en liaison entre les futures constructions et le parc.



PROGRAMMATION de principe

Les maisons seront des T4 ou T5 alors que les logements intermédiaires seront de type T2 et T3.

LES IMPACTS D'OMBRAGE DES FUTURES CONSTRUCTIONS



Les futures constructions doivent s'insérer au maximum dans ce site naturel, en ayant un impact le plus léger possible sur les constructions environnantes. L'urbanisation sera donc centraliser en cœur d'îlot et les constructions seront orientées et positionnées de manière à limiter les vis-à-vis et éviter un impact des ombres portées sur les maisons voisines.

Les bâtiments de logements intermédiaires seront implantés sur l'Ouest de la parcelle en liaison avec le parc urbain, Seules les maisons individuelles conservent des vues en axe Nord-Sud, mais leurs pièces de vies sont situées bien évidement à RDC avec les chambres à l'étage qui ont vus sur un grand et profond jardin, permettant ainsi une mise à distance avec les maisons existantes situées au Sud de la parcelle.

Ombres calculées au mois de décembre

LE STATIONNEMENT

Le projet prévoit la création de 38 places de stationnement pour l'ensemble des futurs habitants ainsi que 6 places visiteurs (verger et cœur d'ilot), contre 25 places autorisées au PLU.

Chaque maison individuelle dispose de deux places intégrées à la construction pour éviter les impacts visuels depuis la rue.

Les logements intermédiaires disposent tous d'une place située sur la rue devant leur entrée, les appartements Trois pièces peuvent bénéficier d'une place en plus.

Nous créons quatre places complémentaires à attribuer aux T3 Nous proposons donc 20 places de stationnements pour les logements intermédiaires, 18 places de stationnements pour les maisons individuelles et 6 places visiteurs.

Nos 44 places de stationnements sont réparties sur l'ensemble de la résidence de manière diffuse, ces dispositions nous permettent de minimiser l'impact visuel des stationnements avec une vrai intégration au cadre bâti et environnemental

PROJET PAYSAGE

La parcelle possède le potentiel pour devenir une pièce charnière des espaces publics de la commune. L'aménagement offrira des liaisons douces transversales entre plusieurs rues, fluides et confortables. L'été, il constituera un Îlot de fraîcheur largement végétalisé et ombragé, à l'écart de l'agitation urbaine. Les futurs logements, sous formes de maisons individuelles et de petits collectifs, s'organisent le long d'un axe central carrossable débouchant sur la rue Guy Môquet à l'Est et sur une future place urbaine à l'Ouest. Tout autour, les espaces extérieurs attenants offrent une place majeure au végétal, véritable valeur ajoutée dans le cadre de vie des riverains. En effet, les aménagements paysagers s'attachent à donner un rôle structurant à la végétation, tout en développant un fort parti pris écologique. Les volumes bâtis ainsi que les espaces dédiés à la voiture s'intègrent très finement dans les épaisseurs végétales afin de constituer un cœur planté généreux. Cette vaste proportion d'espaces ouverts se compose de plusieurs lieux offrant aux riverains des usages et des ambiances variées, ainsi que divers milieux favorables à la biodiversité. Ainsi, sur la parcelle se trouveront un verger, une place arborée, un parc, une noue plantée. Les abords des logements seront également des espaces verts.

L’ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL DU PROJET

Dans le cadre de l’ambition d’atteindre la RE_2020 pour les indicateurs la construction et l’énergie, le projet sera conçu suivant une démarche bioclimatique par le biais de solutions passives en priorité, en portant une attention particulière à la maîtrise des consommations énergétiques.

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LIMITATION DES GES

Le projet s’attachera aux deux critères Energie et Carbone. La technique, simple et maîtrisée, vient ensuite accompagner la performance. Du fait du caractère exceptionnel de son implantation et de la démarche ambitieuse qui l’accompagne, ce projet d’éco quartier atteindra un niveau exigeant en terme de démarche environnementale et énergétique. La performance énergétique obtenue principalement par la qualité intrinsèque des bâtiments.
Les objectifs seront atteints par les dispositions suivantes :

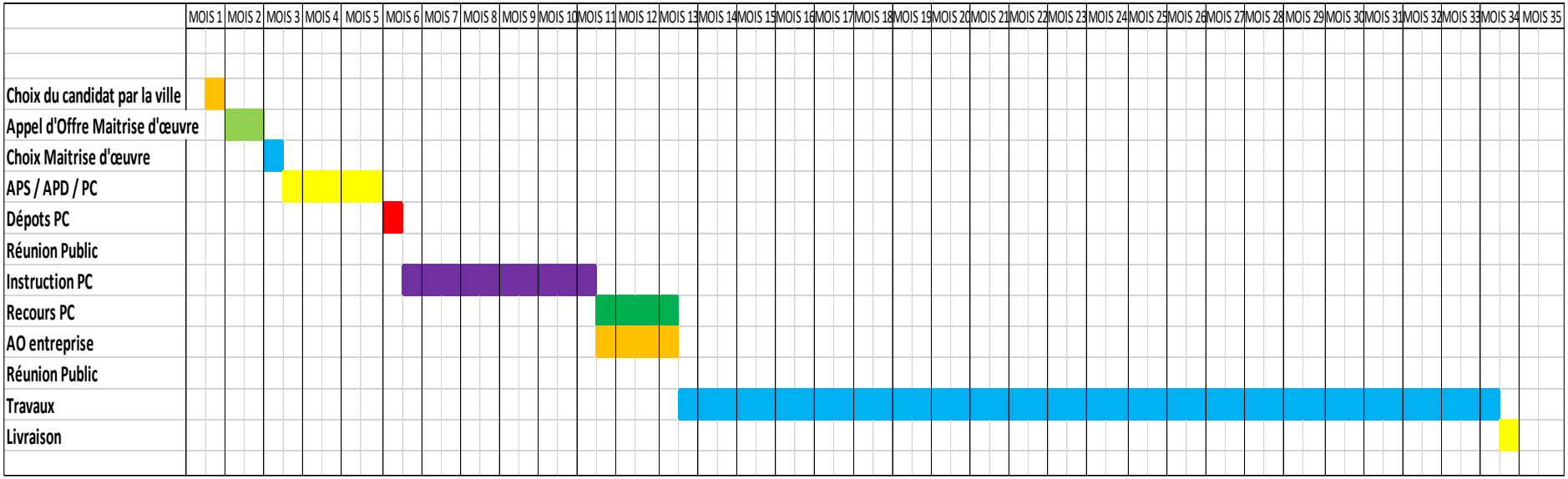
- Conception bioclimatique
- Construction vertueuse avec un recours majoritaire à la structure bois
- Produit de chaleur par ENR

La performance environnementale sera garantie par l’intégration de la notion d’équivalent carbone, d’énergie grise et de qualité de l’air intérieur. L’utilisation du bois et des éco-matériaux permettra de garantir le niveau carbone règlementaire.

CHANTIER PROPRE

La construction bois offre un chantier propre, sec et rapide. En effet, la préfabrication en atelier permet une rapidité de mise en œuvre, la limitation des consommations en ressources sur chantier (eau, électricité) et la limitation de production de pollutions (sonores, solvants et poussières). Nous garantirons ces critères dans l'élaboration d'une charte chantier propre qui sera constitutive du DCE.

Les principaux points de vigilance sont :

- La gestion des déchets et la réduction des déchets chantiers
- La revalorisation et le réemploi
- Un tri efficace
- Limiter les nuisances aux voisins
- Limiter les pollutions olfactive, chimique, poussières, acoustiques
- Limiter les consommations en eau et énergie
- Limiter les risques santé personnels
- Protéger la végétation

CALENDRIER PREVISIONNEL