

COMMUNE DE SAINT REMY LES CHEVREUSE

Terrains EDF

Consultation de groupements d'opérateurs et d'architectes

Cahier des Charges

SOMMAIRE

LES DONNEES FONCIERES DES DEUX OPERATIONS ET LEURS CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES	3
LES CARACTERISTIQUES DES DEUX OPERATIONS	5
ZOOM SUR L'AMENAGEMENT DU TERRAIN EDF	7
LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS	8
LES PROGRAMMES D'EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE	8
LES PROGRAMMES DE COMMERCE	9
LES ESPACES EXTERIEURS	9
LE MONTAGE JURIDIQUE	10
L'APPROCHE FINANCIERE	10

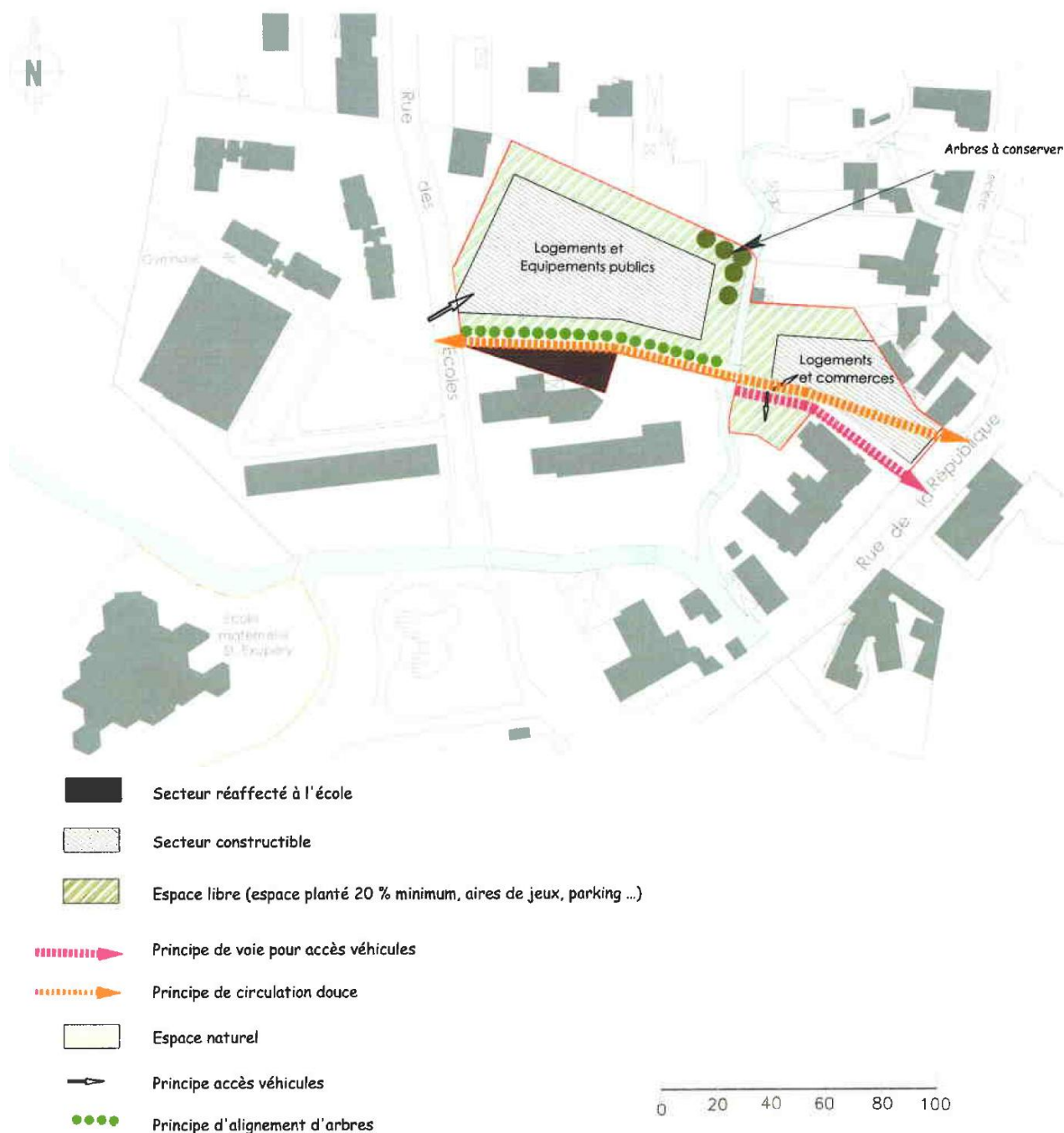
LES DONNEES FONCIERES DES DEUX OPERATIONS ET LEURS CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES

Les terrains d'assiette ont une emprise de 7 550 m² pour le terrain EDF et de 2 460 m² pour le terrain des Sœurs.

Ils sont situés sur des emplacements stratégiques en centre-ville de la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse participant pleinement à une stratégie globale d'intensification de ce centre-ville.

Les deux terrains font l'objet d'orientations d'aménagement intégrées dans le PLU de la Ville de Saint-Rémy-lès-Chevreuse :

PRINCIPE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR TERRAIN EDF



Le terrain des Sœurs présente une topographie particulièrement prononcée d'environ 10 mètres de dénivelé entre un point haut situé au nord du terrain et un point bas au sud (vers l'Yvette).

PRINCIPE D'AMENAGEMENT DU TERRAIN DES SOEURS

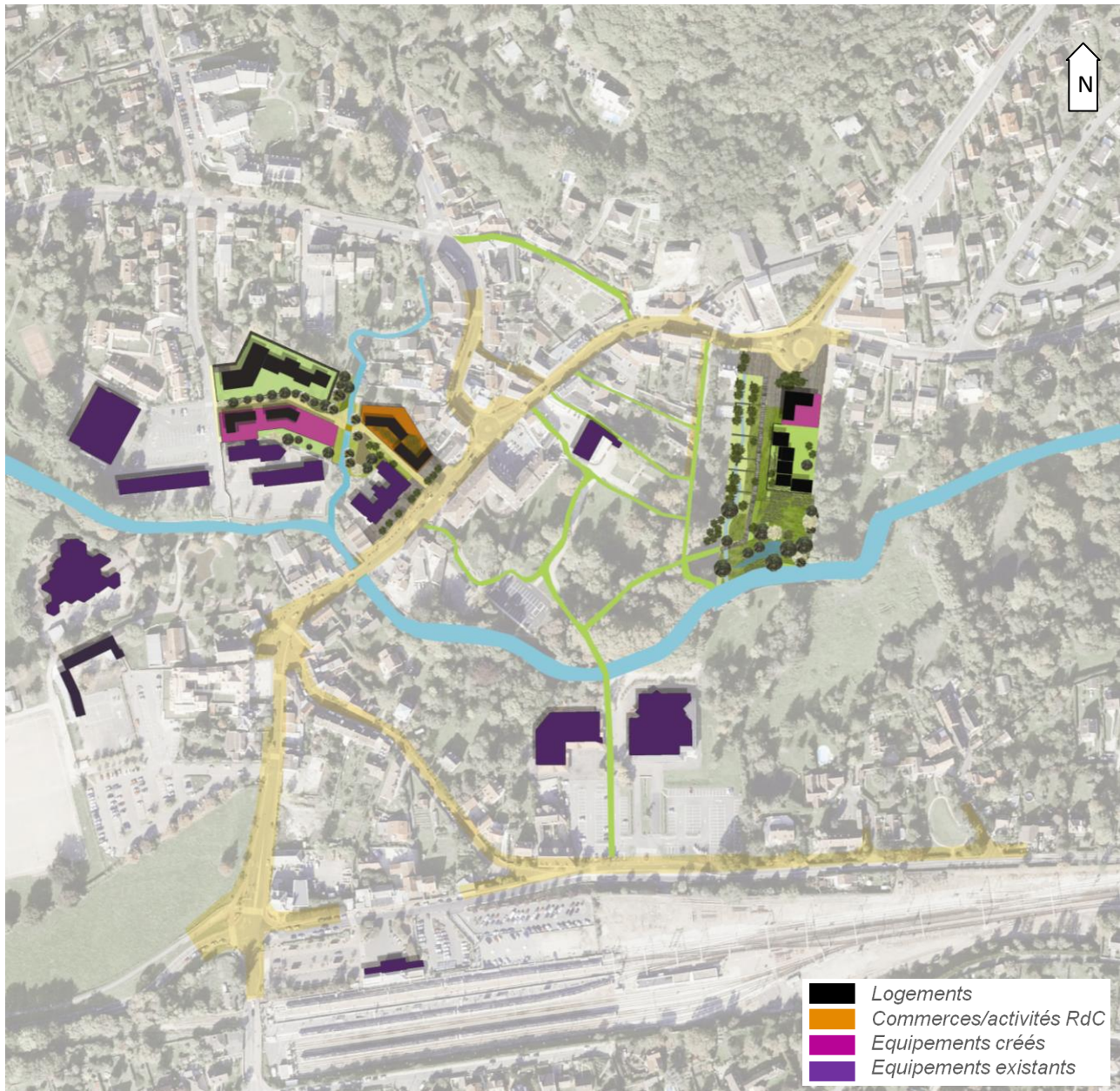


LES CARACTERISTIQUES DES DEUX OPERATIONS

La commune a fait réaliser sur ces terrains une étude de faisabilité urbaine, architecturale et paysagère.

Le plan suivant présente les orientations d'aménagement précisées dans le cadre de l'étude de faisabilité. L'emprise des bâtiments est présentée à titre indicatif et n'engage en rien une règle d'implantation de ceux-ci.

Plan descriptif du projet global à l'échelle du centre-ville



Les deux opérations s'inscrivent dans une logique d'intensification du centre-ville de Saint-Rémy-lès-Chevreuse.

Dès lors, 4 enjeux majeurs ont été définis afin de garantir la réussite des opérations d'aménagement sur la commune et d'améliorer le fonctionnement et la qualité urbaine du centre-ville.

Enjeu 1 : Préserver le fond de vallée et les plateaux existants

- **1 trame bleue à confirmer** à travers l'aménagement des abords du Rhodon et de l'Yvette et à travers une gestion environnementale et alternative des eaux sur l'ensemble des terrains,
- **1 trame verte à magnifier** à travers des cœurs d'îlot « verts » à préserver et à mettre en valeur.

Enjeu 2 : Révéler l'identité de la ville

- **1 entrée de centre-ville** sur le terrain des Sœurs = réelle fenêtre sur cœur vert visible depuis la rue de Versailles,
- **1 front bâti** attenant à une nouvelle connexion E/O sur le terrain Edf = réelle accroche urbaine du terrain à l'ensemble du centre-ville.

Enjeu 3 : Optimiser la programmation sur les sites

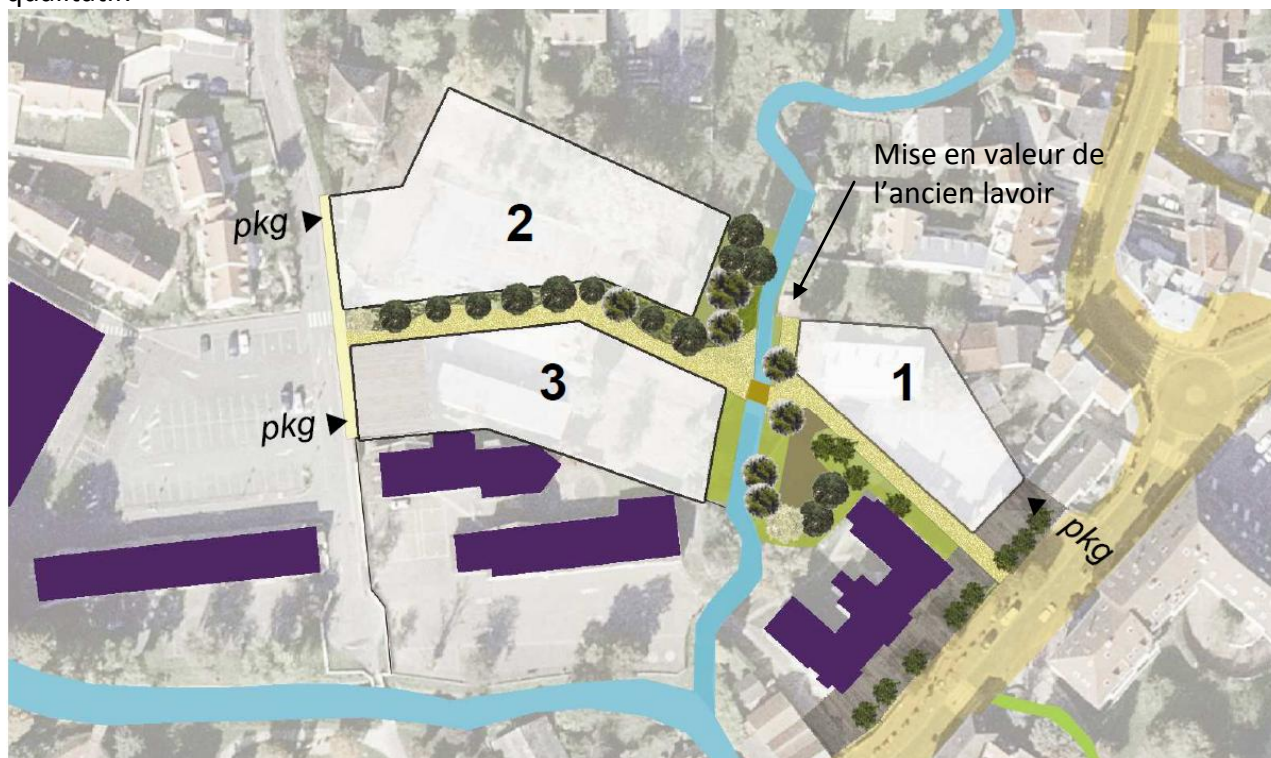
- **1 réponse typologique** à travers un choix architectural respectueux de l'environnement naturel sensible des 2 terrains et du patrimoine architectural de la vallée de Chevreuse,
- **1 réponse fonctionnelle** à travers une optimisation des accès et des dessertes des futurs éléments de programme,
- **1 réponse symbolique** à travers un travail fin des éléments urbains, paysagers et architecturaux participant à de nouveaux repères dans le centre-ville de Saint-Rémy-lès-Chevreuse.

Enjeu 4 : Définir l'équilibre entre la place de la voiture et les espaces doux à travers :

- **1 maillage des circulations douces** complétant le réseau existant dans une logique de proximité et d'échange entre les équipements et les autres activités,
- **1 place de la voiture maîtrisée** pour minimiser sa présence au profit d'un centre-ville apaisé.

ZOOM SUR L'AMENAGEMENT DU TERRAIN EDF

Le terrain Edf se découpe en 3 emprises distinctes traversées par un espace extérieur paysager qualitatif.



Le pré-programme aujourd'hui défini par la commune se répartit comme suit :

Emprise N°1 :

- 1 Rez-de-Chaussée commercial
- Des logements sociaux et en accession en étage

Emprise N°2 :

- Des logements en accession
- Des espaces extérieurs privatisés pour les logements

Emprise N°3 :

- Deux équipements publics = maison de la petite enfance et foyer séniors
- Des logements sociaux en étage

L'ensemble des emprises offriront des stationnements en sous-terrain en réponse aux besoins programmatiques de chaque opération et en fonction des règles imposées par le PLU.

Le pré-programme chiffré se décompose de la manière suivante :

- 3 110 m² environ de Surface de plancher attribuées aux logements en accession
- 530 m² environ de surface de vente pour les futurs commerces
- 1 040 m² de surface de plancher attribuées aux logements sociaux
- 1 100 à 1 200 m² de Surface de plancher pour les équipements publics (150 m² environ de SdP seront attribuées au foyer séniors).
- 2 950 m² d'espace extérieur totalement libre de voiture intégrant la mise en valeur des abords du Rhodon.

Les candidats peuvent formuler des propositions d'ajustement du périmètre de l'opération notamment au droit de la rue de la République.

LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Les orientations d'aménagement inscrites au PLU indiquent la création d'environ 60 logements diversifiés dont 25% de la Surface de plancher est affectée à la réalisation de logements sociaux.

Les logements locatifs sociaux :

La surface de plancher affectée au logement locatif social devra être de 25 %. Cette obligation résulte du règlement du PLU. Elle impose qu'un seul permis soit déposé sur l'ensemble du terrain.

La typologie souhaitée par la Ville

Il appartient aux candidats de formuler une proposition de répartition typologique (pourcentage et surfaces attitrées). La ville indiquera dans le cahier des charges du second tour ses orientations.

La maîtrise d'ouvrage :

Il est souhaité l'intervention d'un seul maître d'ouvrage par terrain. Les logements sociaux feront donc l'objet d'une VEFA.

Les candidats peuvent présenter des bailleurs sociaux susceptibles de s'intéresser à l'opération mais il est toutefois indiqué que la ville se réserve le droit de préciser, à l'occasion du second tour de la consultation, le ou les bailleurs sociaux qui seraient susceptibles d'intervenir.

Les modalités précises de financement (PLUS, PLAI, ...) seront précisées dans le cahier des charges du second tour.

LES PROGRAMMES D'EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE

Le contenu des programmes :

Le projet accueille une maison de la petite enfance (1 000 m² SdP environ) et un foyer séniors (150 m² SdP environ).

La maison de la petite enfance accueillera dans les grandes lignes:

Un équipement petite enfance multi-accueil 30 places (équipement principal qui devra comporter une entrée principale côté rue des écoles et sera entièrement aménagé en RdC)

Un Relais d'Assistance Maternel (RAM) (attenant au multi-accueil en RdC)

Un lieu d'accueil parents/enfants (pouvant, si besoin être aménagé en étage)

Un centre PMI (Protection Maternelle et Infantile)

Un jardin ouvert orienté vers le sud de l'emprise

Les accès des différents équipements devront être différenciés ; notamment entre la maison de la petite enfance et le foyer séniors.

Le programme de cet équipement sera ajusté par la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse pour le lancement du 2nd tour de la consultation.

La maîtrise d'ouvrage :

Du fait de l'imbrication de ces programmes, leur maîtrise d'ouvrage appartiendra à l'opérateur de l'opération. Les locaux seront remis brut de gros-œuvre, fluides en attente, clos couvert.

LES PROGRAMMES DE COMMERCE

Ce programme comprendra à minima une moyenne surface alimentaire et un restaurant. Ces surfaces, qualifiées de « structurantes » seront acquises par la ville. Elles représenteront environ 80 % de l'ensemble du programme de commerces.

Un permis d'aménager les façades des commerces sera déposé par les commerçants eux-mêmes qui seront tenus de respecter les prescriptions urbaines et architecturales du second tour de sélection des candidats.

Les locaux seront remis brut de gros-œuvre, fluides en attente.

LES ESPACES EXTERIEURS

Une réelle promenade douce est/ouest est prévue au cœur de l'opération. Cette « ruelle » douce doit faire l'objet d'un aménagement paysager très qualitatif impliquant pour le groupement de maîtrise d'œuvre de faire appel à un expert en aménagement paysager.

Le plan d'aménagement présenté est indicatif. Il est cependant demandé aux candidats d'apporter une attention toute particulière quant aux traitements des abords du Rhodon et notamment quant à la réflexion de la gestion des eaux de pluie sur le terrain en lien avec le Rhodon.

La réflexion sera également portée sur la mise en valeur, depuis les nouveaux espaces publics, de l'ancien lavoir situé sur la parcelle 51 au cadastre (cf. plan).

LE MONTAGE JURIDIQUE

La solution envisagée par la ville consiste en :

- la conclusion, par terrain, d'une promesse de vente synallagmatique sous la seule condition suspensive des autorisations d'urbanisme purgées de recours.
- le dépôt d'un seul permis de construire par terrain.
- la reprise gratuite par la ville des espaces communs aux diverses propriétés constituées sur chacun des terrains.
- le rachat par la ville des rez-de-chaussée des commerces structurants et des équipements publics.

Les candidats devront indiquer s'ils adhèrent à ces principes, proposer d'éventuels ajustements et préciser comment ils entendent les mettre en œuvre.

L'APPROCHE FINANCIERE

Au stade des candidatures, il appartient aux candidats de proposer des niveaux de prix pour :

- l'acquisition des terrains (prix au m² de surface de plancher selon la nature de la construction).
- la revente à un bailleur social des logements.
- la revente des locaux bruts de gros-œuvre des équipements publics et des commerces structurants.

Ces niveaux de prix seront affinés lors la remise des offres au second tour de consultation sans pour autant pouvoir trop s'écarter de ces indications initiales.

L'opération sera soumise au paiement de la Taxe d'Aménagement.