

1. LE TERRAIN ET SON ACTUELLE AMORCE D'URBANISATION

- L'écoquartier Fauveau se situe en extrémité Sud-Est de Villennes. Son terrain d'assiette est la parcelle AK 183, d'une surface (*mesurée*) de **61 417m²**, adressée 3, chemin de Fauveau.
- En marge de la ville agglomérée (*1,8km du centre-ville Mairie / Gare*), il est adossé au rebord boisé du plateau dominant la Seine, il viendra prolonger l'urbanisation existante sur ce secteur : le tissu pavillonnaire présent sur le côté Nord-Est du chemin de Fauveau, qui comporte également une maison de retraite (« *Rose des Vents* »), une crèche et un ensemble d'habitations en collectifs (« *Jardins de Villennes* » et « *Domaine des Acanthes* ») regroupant 223 logements en R+2, auxquels 43 locatifs sociaux se sont récemment ajoutés le long de l'Avenue d'Acqueville. Entre ces habitations et la parcelle 183 existe un secteur dédié aux activités (*dont une entreprise de torréfaction de café déjà en fonctionnement*).
- **Les 387 Logements prévus par le projet** vont donner une *épaisseur* à cette amorce d'urbanisation, et supprimer l'impression d'isolement des deux résidences déjà citées ci-dessus, aujourd'hui seules face à la vacuité de la parcelle 183. Le projet va aussi désenclaver les deux voies actuelles en cul-de-sac (*rue des Cerisiers, rue des Blés d'Or*), offrir aux habitants déjà présents comme à ceux à venir, **des espaces publics de rencontre et de vie commune quotidienne : un parc public de 7000 m²** enrichi d'un réseau d'allées piétonnières, **une place publique commerciale** comportant des boutiques de proximité permettant de faire sur place les courses quotidiennes sans avoir à « *descendre* » au centre-ville.



2. L'ENTOURAGE NATUREL DU TERRAIN INDUIT UNE FORME URBAINE SINGULIERE

- Si la limite Nord-Ouest du terrain fait face à l'amorce urbanisée du site Fauveau, sa limite Sud-Ouest regarde la plaine agricole ouverte d'Orgeval, sa limite Nord-Est jouxte un espace boisé protégé (*coteau forestier redescendant vers la Seine*) et son côté Sud-Est est mitoyen d'un parc arboré d'une demeure voisine privée (*à laquelle le boisement protégé appartient aussi*).
- **Cet écrin naturel de grande qualité a conduit, dès les premières études, à imaginer non pas une forme urbaine ordinaire, mais plutôt un « parc habité », caractérisé par :**
 - **Une faible emprise au sol des constructions** : 19% de la surface du terrain (*très inférieure aux 60% autorisés par le PLUi sur ce secteur*),
 - **Une maille viaire simple et claire, réduite au minimum** nécessaire à la desserte des nouvelles habitations (*tout en désenclavant les 2 culs-de-sac actuels des rues des Cerisiers et des Blés d'Or*),
 - **Une prédominance des espaces verts**, dont la pièce maîtresse est un parc central de 7 000 m² structurant toute l'organisation du plan de masse,
 - **Des jardins privés généreux** tant pour les immeubles collectifs que pour les maisons individuelles,
 - **Un accompagnement végétalisé des voies** elles-mêmes systématiquement bordées de bandes plantées, d'alignements d'arbres et de noues de récupération des eaux pluviales, allant jusqu'à une « *rue jardin* ».
- Au total, ce choix de réduire au minimum les surfaces minérales se traduit par **58% de la surface du terrain en espaces végétalisés**, donc 87% en pleine terre (*soit 51% de la surface du terrain, très au-delà des 20% à minima réglementairement demandés*). Les 65 arbres identifiés en lisière Sud-Est seront tous conservés, 475 sujets seront plantés : le nouveau quartier comportera donc **540 arbres** au total (*pour 313 réglementairement demandés*).

3. UN PROJET NOURRI PAR L'OBSERVATION DE LA VILLE EXISTANTE

- Les études du permis de construire a été précédées d'une analyse attentive de Villennes, de ses formes urbaines, de ses ambiances et des diverses architectures que les époques ont fait aimablement cohabiter sur le territoire.
Au-delà de l'hyper centre-Ville ayant conservé en partie une organisation villageoise (*maisons sur les alignements de rues étroites et sinueuses*), **Villennes est une addition de « domaines »** : anciens vastes domaines aristocratiques (*souvent redécoupés et réinventés par de nouvelles constructions*), maisons de villégiature de la période fin XIXe / début XXe siècle, qui elles aussi sont autant de petits *domaines*, comme d'ailleurs les résidences « *modernes* » des années 70.

- **Ce qui caractérise ces « *domaines* » de toutes époques, c'est qu'ils sont clos** et que leurs demeures sont nichées dans des parcs ou jardins protégés par des murs de pierre (*domaines anciens*), des murets et éléments ajourés de bois ou de métal (*maisons de villégiature*) ou encore de haies végétales denses (*résidences « modernes »*). Dans tous les cas, **ces clôtures de qualité outrepassées par les frondaisons des parcs et jardins privés, forment le paysage des rues de Villennes et lui donnent son ambiance verdoyante et soignée.**
- **Le projet Fauveau reprend à son compte ces dispositions** en réalisant des enclos autour des bâtiments collectifs et des maisons, allant jusqu'à « *citer* » textuellement des dispositions relevées dans la ville, comme le mur de pierre et sa grille centrale, refermant la résidence du Nord-Est, directement inspirée des entrées de certains domaines anciens ayant conservé leurs murs et grilles d'entrée. De même pour les murets en brique de terre cuite adoptés pour les maisons individuelles directement empruntés aux murets de même nature de beaucoup de maisons de villégiature.
- Les expressions architecturales cherchent aussi des connivences avec ce que l'on peut observer dans la Ville : qu'il s'agisse des longues toitures en tuiles de la ferme de Marolles, reprise sur une partie des collectifs ; des pignons décoratifs des maisons de villégiature réinterprétés sur plusieurs bâtiments, ou encore des géométries plus sèches et rigoureuses des résidences « *modernes* ».
- **Qu'il s'agisse des formes urbaines ou des architectures des bâtiments, le « *parc habité* » de Fauveau ne parachute pas sur son terrain les créations artificielles venues d'ailleurs, mais cherche au contraire toutes les familiarités possibles avec la Ville existante et son histoire.**



4. UN PROGRAMME, DES GABARITS ET DES TYPOLOGIES VARIES

- Le programme comporte **387 logements** répartis comme suit :
 - 159 logements collectifs sociaux (*Seqens*)
 - 37 logements collectifs intermédiaires (*Seqens*)
 - 131 logements collectifs en accession à la propriété (*Cogedim*)
 - 37 logements en accession sociale BRS (*Cogedim*)
 - 23 maisons individuelles en accession à la propriété (*Cogedim*)
- Cette variété des catégories s'accompagnent de **trois typologies différentes** : collectifs classiques, semi- collectifs (*petits collectifs sans parties communes*) et maisons individuelles (*de 4, 5, 6 et 7 pièces*).
- Conformément aux recommandations de l'OAP propre à ce site, cette variété des catégories et typologies de logements s'accompagne d'une **variété des gabarits** : de R+1(+ comble perdu), à R+2, R+3 et R+4.



- Le grand parc central est la colonne vertébrale de tout le plan de masse. Il traverse le terrain du chemin de Fauveau jusqu'à la lisière boisée du Nord-Est, soit 300m de longueur dont les premiers 2/3 à partir du chemin de Fauveau seront publics.
- Le plan de masse est « tissé » selon cette même direction Sud-Ouest / Nord-Est alternant des séquences à la géométrie rigoureuse (*les îlots le long de la rue des Blés d'Or, inspirés du grand rectangle de la ferme de Marolles*), et des dispositions plus souples et libres de part et d'autre du parc central.
- Selon l'OAP, **les densités sont décroissantes du Nord-Ouest au Sud-Est** : îlots plus urbains au Nord-Ouest du parc, et moins denses au Sud-Est jusqu'à s'achever en maisons individuelles face au parc de la propriété voisine.

- Ce tissage Sud-Ouest / Nord-Est permet de préserver de bonnes orientations pour les habitations, et donne sur le chemin de Fauveau une discontinuité bâtie avec une majorité de vides (65%), comme demandé par l'OAP.
- La lisière Sud-Est est protégée en limitant les fonds de parcelles des maisons individuelles en sorte que le boisement du parc voisin ayant débordé sur la parcelle 183 soit hors des jardins privés. La « **bande de 35m** » n'est construite que sur 12% et végétalisée en pleine terre à hauteur de 78% de sa surface totale.
- Le programme comporte **750 m² de commerces en pied d'immeuble**, en rez-de-chaussée d'une placette située en entrée du quartier, à l'articulation de l'urbanisation existante et du nouveau quartier : **lieu privilégié (outre le parc central) de rencontres des habitants actuels et futurs**.
- Le quartier comporte **587 places de stationnement** dont 486 « *intégrées aux constructions* », 23 sur les parcelles des maisons (*en plus de leurs garages clos*) et 68 publiques réparties sur la placette commerciale et le long des voies.
Il est prévu au total **590 m² de locaux de stationnement des vélos** répartis à côté de chaque hall des immeubles, complétés par des arceaux à disposition du public répartis sur trois zones du quartier.
- Sont intégrés à chaque bâtiment des locaux de stockage des encombrants. Les voies publiques comportent **29 bornes d'apport volontaire** pour la collecte des déchets (*OM, EMB et VERRE*).

Avril 2023

N.B. : Cette courte présentation du projet est développée et détaillée dans le dossier de permis de construire, en particulier dans sa notice « PC4 ».