

## Dossier de presse

Paris, le 20 septembre 2016

[WWW.CITALLIOS.FR](http://WWW.CITALLIOS.FR)

## ZAC DU BOURG VILLE DE ROCQUENCOURT

### Première inauguration d'opération depuis la création de CITALLIOS



Concilier audace architecturale et patrimoine :  
livraison des 149 premiers logements de l'opération « **Cœur de Bourg** »  
à **Rocquencourt**, au bord de l'arboretum de Chêvreloup et du domaine  
du château de Versailles le 20 septembre

#### Contacts presse

##### Agence Open Space

Eugénie Dautel  
eugenie@openspace.fr  
06 60 10 86 30

##### Bérénice DELPEUCH

Directrice du Développement  
de CITALLIOS  
b.delpeuch@citallios.fr  
01 71 42 70 60

##### Elisabeth TRAN-MIGNARD

Directrice de la Communication  
de CITALLIOS  
e.tran@citallios.fr  
01 41 37 12 34

en présence de

**Pierre Bédier**

Président du Conseil départemental des Yvelines

**Jean-François Peumery**

Maire de Rocquencourt

**Daniel Talamoni**

Directeur général délégué  
de CITALLIOS



## Dossier de presse

[WWW.CITALLIOS.FR](http://WWW.CITALLIOS.FR)

*Au sein de l'opération d'aménagement « Cœur de Bourg » initiée par la commune de Rocquencourt en 2009 et dont l'aménagement a été confié en 2010 à Yvelines Aménagement, devenu CITALLIOS, les promoteurs Interconstruction et Arc Promotion livrent aujourd'hui 149 logements.*



« Les Terrasses de l'Arboretum » - 82 logements  
Promoteur Interconstruction – Architecte Agence Carril



« Les Allées du Bailly » - 67 logements  
Promoteur Arc Promotion – Architecte Agence Landscape



Vue aérienne du projet en 2015

## Dossier de presse

[WWW.CITALLIOS.FR](http://WWW.CITALLIOS.FR)

*Cette ville d'environ 3.000 habitants a souhaité construire de nouveaux logements afin de favoriser la diversité de son parc de logements et des parcours résidentiels à l'intérieur de son territoire.*

### ORIGINE ET AMBITIONS DU PROJET

Dans un contexte de vieillissement et de desserrement important de la population de Rocquencourt, de sous-occupation des logements et d'inadéquation croissante entre l'offre et la demande en logements, la **ZAC du Bourg a été créée par la ville de Rocquencourt en 2009** pour répondre à ces nouveaux besoins qui s'inscrivent dans une tendance nationale, mais surtout corriger les tendances sociodémographiques actuelles de la commune.

Les potentialités foncières de Rocquencourt pour construire des logements et des équipements sont limitées par ses vastes espaces naturels, et la densification des principales zones urbaines existantes apparaît difficile avec une densité de population déjà très forte dans ces ensembles urbains constitués (environ 4179 habitants par km<sup>2</sup>). Une réflexion a donc été menée sur l'ensemble du territoire à l'Ouest de la RD186 et au Nord de la RD307.

Aussi, sur un large périmètre d'étude cohérent, englobant les secteurs stratégiques de la commune :

- le bourg ancien de Rocquencourt, appelé centre-bourg ci-dessous,
- le terrain de l'ancienne gendarmerie de Chèvreloup,
- et le site de l'INRIA (Institut National de Recherche en Informatique et en Automatique),

la ville de Rocquencourt a mené dès octobre 2008 une réflexion sur le renouvellement possible de ces secteurs, et leur capacité à accueillir de nouveaux développements. Cette réflexion fait suite à plusieurs études menées par le groupement Atelier Albert AMAR / Atelier de l'Île Bernard CAVALIE / CODRA / SETU / GERAU Conseil.



## Dossier de presse

WWW.CITALLIOS.FR

*Les attentes des élus en matière de qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale sont ainsi à la hauteur des ambitions que peut nourrir un tel site.*

Le centre-bourg et les terrains de l'ancienne gendarmerie de Chèvreloup ont dès lors été identifiés comme les lieux de développement possible **d'une offre complémentaire de logements, activités et équipements sur la commune, avec pour principaux objectifs d'aménagement de :**

- **Répondre aux besoins des habitants**, jeunes ménages comme personnes âgées, en proposant une offre complémentaire de logements à Rocquencourt. Deux sites de développement sont envisagés en priorité : le cœur du Centre Bourg et l'ancienne gendarmerie de Chèvreloup. À plus long terme, le secteur situé à l'Ouest de l'INRIA pourrait également être développé.
- **Accompagner la restructuration éventuelle de l'INRIA** (Institut National de Recherche en Informatique et en Automatique). La Ville entend jouer un rôle moteur dans la transformation de la partie Ouest de son territoire, qui fonctionne aujourd'hui de façon introvertie.
- **Mettre en valeur les équipements** sportifs, nombreux dans cette partie du territoire communal (terrains de tennis, gymnase ...). Développer un réseau d'itinéraires de loisirs pour les piétons et les cyclistes, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc.

**Sur ce périmètre d'une superficie de 20 hectares, le Conseil municipal de Rocquencourt a décidé, par délibération n°2009/06.029 du 8 juin 2009, de créer la ZAC du Bourg.**



L'enjeu de cette opération d'aménagement est important, puisqu'il s'agit d'un des derniers espaces urbanisables du territoire communal de Rocquencourt. Les opportunités foncières sont rares alors que la commune bénéficie par ailleurs d'atouts importants en matière d'accessibilité et de qualité environnementale.

## Dossier de presse

WWW.CITALLIOS.FR

Par ailleurs et compte-tenu des enjeux du projet, l'Etat et le département des Yvelines sont pleinement associés et engagés, ceci au travers :

- d'une part, de la **convention de veille et de maîtrise foncière** datant du 12 mars 2007, entre la commune de Rocquencourt et l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY) pour le portage et l'acquisition de terrains bâtis ou non bâtis nécessaires à l'opération ;
- d'autre part, du **Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle (CDOR)**, entre la commune de Rocquencourt et le Conseil Départemental des Yvelines, portant sur l'engagement de construire 210 logements dans le bourg et à Chèvreloup, sur la période 2007-2011, avec une prolongation jusqu'à fin 2012.

### LE « CENTRE-BOURG », 1<sup>ER</sup> PERIMETRE OPERATIONNEL DE LA ZAC DU BOURG

Au sein des 20 hectares de la ZAC Bourg, un périmètre plus restreint, le centre-bourg, de 4,9 hectares constitue aujourd'hui un premier périmètre opérationnel.



*Ce 1<sup>er</sup> périmètre opérationnel à vocation à recevoir, dans le cadre d'un aménagement urbain de qualité, des logements en accession libre et à caractère social, accompagnés de commerces, loisirs et activités.*

## Dossier de presse

[WWW.CITALLIOS.FR](http://WWW.CITALLIOS.FR)

Le programme se répartit de la manière suivante :

- 22.500 m<sup>2</sup> SDP de logements soit environ 326 logements dont 30% en locatif social ;
- 4.000 à 6.000 m<sup>2</sup> SDP d'activités, commerces et services ;
- Des équipements publics :
  - Deux aires de jeux pour enfants,
  - Une salle de quartier,
  - Un logement de gardien ;
- Un programme de voirie (voiries, stationnement visiteur, espaces verts et piétons) d'environ 17.200 m<sup>2</sup>.

C'est en 2010 qu'à la suite d'une procédure de consultation la **ville de Rocquencourt a décidé de confier à YVELINES AMENAGEMENT, aujourd'hui CITALLIOS, la réalisation de ce 1<sup>er</sup> périmètre opérationnel du « Centre-Bourg »**. Un traité de concession a été signé entre la ville de Rocquencourt et Yvelines Aménagement le 19 Juillet 2010.

Le nouveau PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 décembre 2011. Les Permis de Construire des programmes de logements ont été déposés en 2012.



### LES ORIENTATIONS URBAINES

Le **Centre-Bourg**, secteur essentiellement résidentiel à ce jour, est compris entre deux vastes espaces naturels et forestiers, l'Arboretum de Chèvreloup, et la forêt de Marly.



*Périmètre de la commune de Rocquencourt et situation de la ZAC du Bourg / Un environnement naturel exceptionnel et des surfaces urbanisées et urbanisables restreintes*

Il est ceinturé par des infrastructures routières très circulantes (la RD307, route de Maule et la RD186, route de Versailles). Actuellement sa desserte est assurée par la rue de la Sabretache.

#### La morphologie du quartier est caractérisé par :

- Un bâti de type « bourg » ancien et récent en alignement le long de la rue de la Sabretache, de la rue A. Brunot et de la route de Versailles, qui offre un caractère villageois marqué ;
- Des bâtiments implantés de manière plus diffuse à proximité immédiate du site de projet, tel que la maison de retraite ORPEA « Les Lys » rue Auguste Brunot, le programme de maisons individuelles de la Bergerie, rue de la Sabretache, une maison remarquable et son parc, également rue de la Sabretache et le « Clos des 3 fontaines » sur la route de Versailles ;
- De nombreux espaces verts.

## Dossier de presse

WWW.CITALLIOS.FR

*Habiter le futur cœur du bourg de Rocquencourt, c'est profiter d'un environnement paysager exceptionnel et d'un patrimoine urbain et paysager de village qui sera maintenu et valorisé, pour composer avec un espace public à dominante piéton, une identité de cœur de village dans la ville.*

Parmi les bâtiments existants, nombreux profitent d'ores et déjà de vues dégagées sur l'environnement naturel.



**Habiter le futur cœur du bourg de Rocquencourt, c'est profiter d'un environnement paysager exceptionnel et d'un patrimoine urbain et paysager de village qui sera maintenu et valorisé, pour composer avec un espace public à dominante piéton, une identité de cœur de village dans la ville.**

**Les ambitions directrices et points d'identité du projet urbain sont les suivants :**

- Renforcer la fonction et l'identité du centre-bourg, par la composition du plan d'ensemble attentif au contexte, la recherche d'espaces publics dimensionnés pour les piétons, la mise en valeur et la préservation des espaces et végétaux remarquables existants.
- Proposer une offre de logements très qualitative, adaptée aux besoins actuels et futurs en proposant des typologies de logements porteuses de créativité et à même d'inscrire des opérations dans une démarche environnementale à la hauteur des nouvelles exigences légales.
- Exploiter et valoriser les atouts du site : la topographie en pente pour valoriser des vues dégagée sur la plaine de Versailles, intégrer une gestion logique de gestion de l'eau, et limiter les besoins de déblais/remblai.
- Traiter les contraintes du site en association avec la limitation de l'impact visuel du projet au niveau de la petite échelle (implantation au regard des bâtiments existants), comme de la grande (respect des servitudes liées aux sites classés) tout en réduisant au maximum les nuisances sonores et visuelles induites par les infrastructures routières.



## Dossier de presse

WWW.CITALLIOS.FR



Les axes de composition majeurs du parti d'aménagement se déclinent autour de différentes zones de projet :

- La nouvelle rue : L'accessibilité au sein du quartier est assurée par une nouvelle voie aménagée parallèlement à la RD 307. Cette voie, véritable entrée de la ZAC, accueille le programme d'activité de la ZAC. Elle s'inscrit dans le système viaire existant et sera aménagée avec des arbres d'alignement en alternance avec du stationnement.
- Le cours planté : Dans la continuité de la nouvelle rue, en parallèle de la RD 307, les bâtiments se dressent de part et d'autre d'un cours planté. Une place accueillant les aires de jeux pour enfants fait office d'entrée du cours. L'ensemble de ces espaces, à dominante piétons, est conçu afin de permettre une appropriation de l'espace public. Le cours planté se compose ensuite comme un grand jardin central sur lequel s'ouvrent les logements, il offre des espaces paysagés de détente.
- Le cœur de bourg : Le cours planté s'ouvre via des voies de desserte tous modes sur le cœur de bourg. Ce dernier s'inscrit, dans la pente naturelle du site, avec une série de jardins en cœur d'îlot, tenus par des murets qui reprennent le vocabulaire existant du lieu. Dans cette zone de projet, l'implantation du bâti est ordonnée sur la topographie afin de privilégier des logements traversants ou avec une double orientation, des pièces de vie bénéficiant d'un bon ensoleillement, avec en étages bas un rapport au jardin et en partie haute une valorisation des vues sur le grand paysage.
- Le parc : Le site est en lien direct avec un environnement naturel riche, la forêt de Marly, et en vue sur l'arboretum du Chèvreloup. Afin de développer une attache fonctionnelle du quartier à cet environnement proche, le projet offre un espace vert de qualité en cœur de bourg qui prend en compte le maintien et valorise les beaux sujets d'arbres existants.

## Dossier de presse

[WWW.CITALLIOS.FR](http://WWW.CITALLIOS.FR)

### LES CHIFFRES CLES

- 326 logements dont
  - o 149 livrés aux futurs résidents dès septembre 2016 par les promoteurs Interconstruction et Arc Promotion
  - o 110 logements en construction réalisés par le promoteur Cogedim Résidence
- 4.000 à 6.000 m<sup>2</sup> de services, commerces et activités
- 17.200 m<sup>2</sup> aménagés par CITALLIOS pour la réalisation des espaces publics (voiries et espaces verts)
- 4,9 ha constituent le périmètre d'opération au sein d'un périmètre plus large de 20 ha urbanisable

### LES DATES CLES

- Juillet 2009 : Création de la ZAC du Bourg par la Commune
- Juillet 2010 : Désignation de l'aménageur Yvelines Aménagement, aujourd'hui CITALLIOS
- Janvier 2013 : Dépôt des demandes de Permis de Construire et Autorisation de travaux
- Mars 2013 : Lancement des mises en vente des logements en accession
- Mars 2013 : Désignation de l'entreprise de travaux RAZEL BEC pour la réalisation des espaces publics
- Avril et Juin 2013 : Délivrance des autorisations administratives (permis de construire et autorisations de travaux)
- De juin 2013 à avril 2014 : Réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase des travaux d'aménagement (remblais, réseaux, voiries provisoires, mur antibruit)
- Novembre 2014 : Démarrage du 1<sup>er</sup> chantier promoteur

## Dossier de presse

[WWW.CITALLIOS.FR](http://WWW.CITALLIOS.FR)

### LES ACTEURS ET PARTENAIRES DU PROJET

- La **ville de Rocquencourt** à l'initiative du projet
- Yvelines Aménagement, aujourd'hui **CITALLIOS**, en qualité d'aménageur
- **Arep Ville**, urbaniste-paysagiste / architecte coordonnateur
- L'entreprise **RAZEL BEC**, pour la réalisation des travaux d'espaces publics
- Les promoteurs : **Interconstruction** (82 logements), **Arc Promotion** (121 logements), **Cogedim Résidence** (123 logements)
- Les futurs gestionnaires des logements locatifs : **Versailles Habitat, Immobilière 3 F, SNI**
- Les architectes : **Agence CARRIL, Agence Landscale, Agence Hertenberger, Agence EBSG**
- Le **Conseil départemental des Yvelines**
- L'**Etablissement Public Foncier Iles de France**
- La **Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc**