

COMMUNIQUÉ DU MAIRE

DOMAINE DE CHEVINCOURT : CONTEXTE ET FAITS



État actuel du site, façades intérieures, côté route de Versailles

Cette propriété, située route de Versailles, dans les Hauts de Saint-Rémy était une ancienne propriété forestière comprenant un château (démoli après la 1^{re} Guerre mondiale), un pavillon de chasse et des corps de ferme.

Rachetée pour partie par le groupe d'assurances AGF dans les années 60 afin d'y installer un centre de formations, elle est à l'abandon depuis 40 ans, après avoir été acquise par des sociétés de promotion immobilière.

Contexte

Cet ensemble foncier de 2,2 ha constitue un patrimoine remarquable, avec des contraintes environnementales et paysagères à prendre en compte, **le massif boisé de + 100 ha bordant le corps de ferme constituant une lisière inconstructible de 50 mètres.**

Les bâtiments existants sont en ruine depuis plusieurs décennies ; des occupations illicites achèvent de détériorer le site, posant de réels problèmes d'insécurité et d'insalubrité ; rappelons-nous de l'arrivée de dizaines de familles de la communauté Rom en mars 2024.

Cette situation n'est pas sans inquiéter, à juste titre, l'ensemble des riverains, l'entreprise GTT et l'ESAT situés à proximité immédiate.

Dans l'intervalle, les Forces de l'ordre ont fait de cette zone un terrain d'entraînement, mais ce n'est qu'une solution d'attente.

Il n'est, en effet, pas responsable de laisser faire le dépeçage de ce site et la dégradation de ses bâtiments.

Un projet pour quoi faire ?

Rappelons l'état de carence de la commune au regard de sa production de logements sociaux ; ce terrain pouvait donc faire l'objet d'une préemption de la part des services de l'État pour la réalisation de logements : il est évident que l'intérêt de la Ville est de rester partie prenante pour la programmation d'un projet présentant un enjeu patrimonial et environnemental.

L'EPFIF⁽¹⁾ a acquis ce terrain, lui permettant de prévoir un projet en cohérence avec ce site remarquable.

Lors de l'élaboration du Plan local d'urbanisme, une OAP⁽²⁾ a été étudiée avec les services de l'État DDT⁽³⁾, du PNR⁽⁴⁾ et l'ABF⁽⁵⁾ afin de déterminer un principe d'implantation pour un programme de logements, respectant l'intégration dans le site, tant en termes environnementaux qu'architecturaux.

DOMAINE DE CHEVINCOURT : CONTEXTE ET FAITS



Même vue après travaux – grille du domaine conservée - Jenny & Lakatos Architectes

Quel est ce projet ?

Il s'agit de la construction de 4 maisons individuelles en accession et de 95 logements collectifs (en accession, sociaux et en accession bail réel solidaire) répartis sur plusieurs bâtisses.

Il prévoit la réhabilitation des demeures du 19^e siècle et la construction de bâtiments neufs reprenant les codes architecturaux du site, avec la préservation de 68 % des espaces naturels et 0 % de rejet des eaux pluviales, la conservation d'une centaine d'arbres remarquables et la plantation de 13 arbres.

Selon la déclivité du terrain, la hauteur des bâtiments sera R+1+combles et R+2+combles. Ce projet est en parfaite cohérence avec l'OAP et le PLU approuvé.

Il permet d'offrir un parcours résidentiel pour des jeunes et des familles dans un cadre verdoyant, desservi par des transports en commun et proche de centres d'intérêt : ligne régulière de bus (Gare RER – Saint-Quentin en Yvelines – Versailles), groupe scolaire et centre commercial des Hauts de Saint-Rémy.

Une desserte permettant l'accès sécurisé des véhicules au site, ainsi que des cheminements piétons et cyclistes sont prévus.

Des recours devant le Tribunal administratif ont été déposés à l'encontre de ce projet ; dans le

même temps, les requérants s'inquiètent de l'état du site... On n'est jamais à une contradiction près !

DERNIÈRE MINUTE

Ces recours associatifs qui bloquent le début des travaux ne sont pas sans conséquence : les 5 et 6 avril, des roms ont de nouveau investi le site et s'y sont installés. Il est plus qu'urgent de réhabiliter ce qui est devenu une friche et de valoriser ce site.

La municipalité, soucieuse d'une urbanisation maîtrisée, veille à préserver l'équilibre du territoire en accordant ou en refusant des permis de construire lorsque cela s'avère nécessaire. Ce projet d'aménagement d'un site en déshérence depuis des décennies répond aux besoins de logement dans la commune et aux obligations de l'État. Il permettra d'offrir une diversité d'habitations adaptées à chaque situation et chaque étape de la vie d'une famille.

- (1) Établissement public foncier d'Île-de-France (opérateur public foncier des collectivités franciliennes)
- (2) Orientation d'aménagement et de programmation
- (3) Direction départementale du territoire
- (4) Parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse
- (5) Architecte des Bâtiments de France