



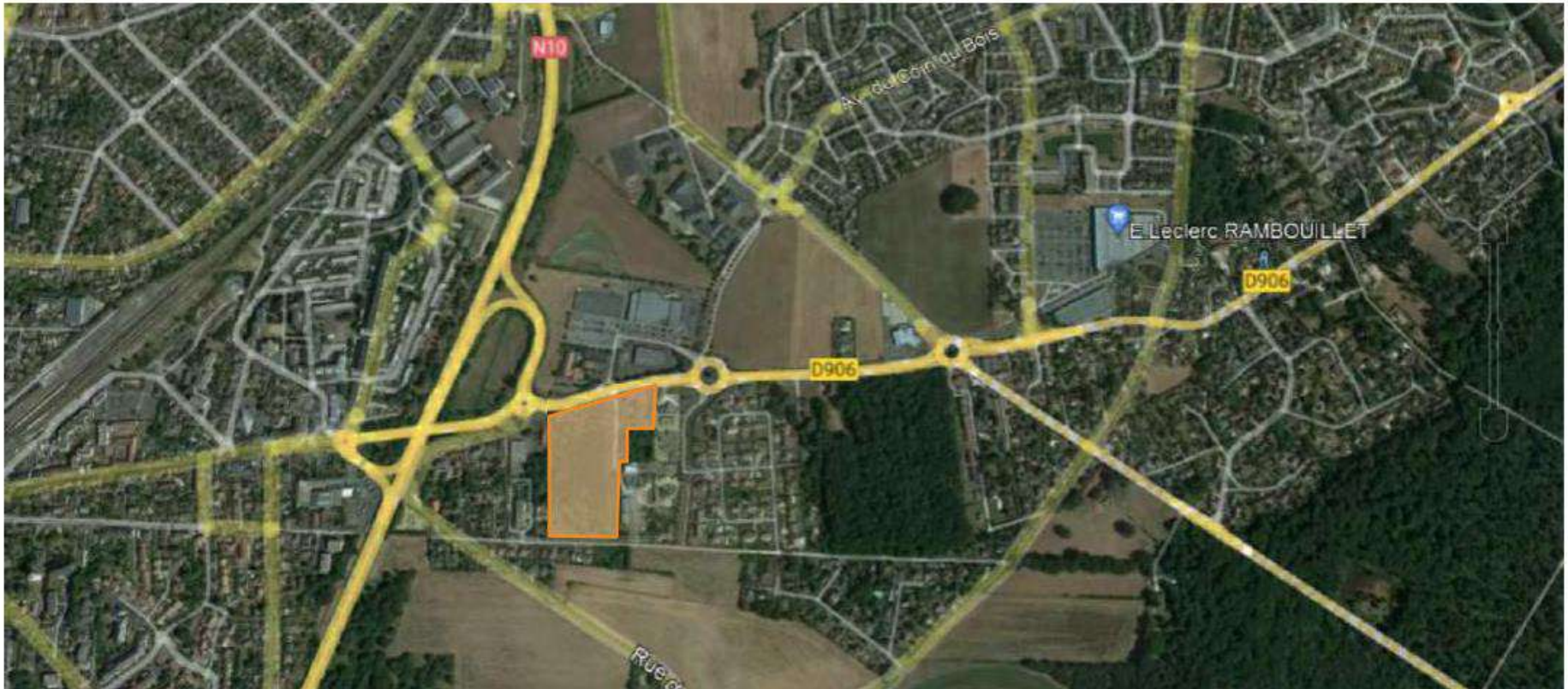
Réunion publique du Jeudi 2 juin 2022

Sommaire

- 1 – Localisation du secteur de la Giroderie
- 2 – Les objectifs de la concertation préalable
- 3 – Réglementation et enjeux d'aménagement
- 4 – Présentation du projet de la société Promogerim
- 5 – Temps d'échanges

1. Localisation du secteur de la Giroderie

**Un site en périphérie du cœur de ville
à proximité directe du centre (15 minutes à pied de la gare)
et qui bénéficie d'une très bonne accessibilité depuis et vers le territoire**



2. Les objectifs de la concertation préalable

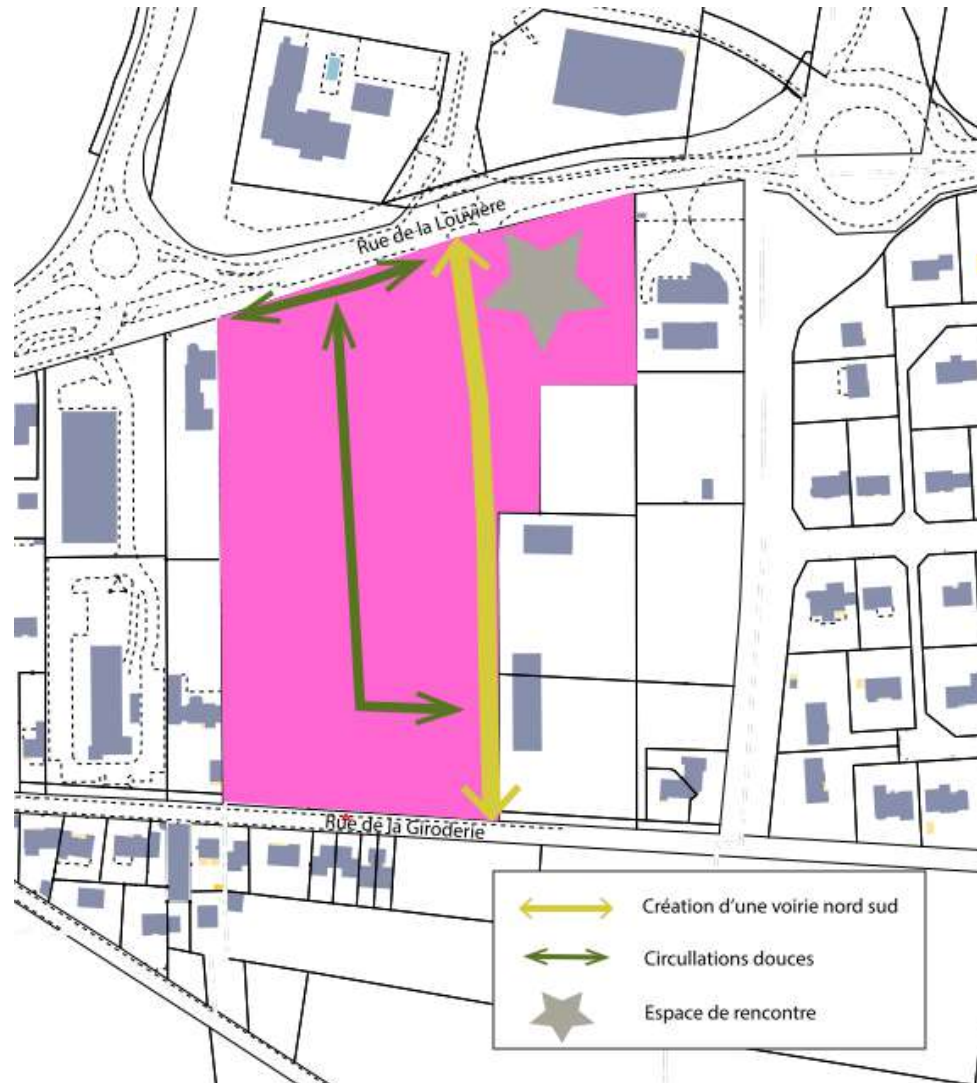
Objectifs définis par délibération du Conseil Municipal du 17 février 2022 :

- ❑ Mobiliser cette opportunité foncière pour réaliser un ensemble résidentiel de programmes variés : habitats individuels et jumelés, intermédiaires, petites résidences,
- ❑ Aménager un quartier diversifié avec une mixité des logements dans le cadre du parcours résidentiel (logements locatifs sociaux, accession à la propriété...),
- ❑ Garder une qualité visuelle, avec beaucoup de verdure, pour cette entrée de Ville, en reprenant les éléments qui caractérisent le charme et l'authenticité de Rambouillet,
- ❑ Dessiner un quartier dont le relief reprend des hauteurs modérées, des trames végétalisées et permettant aux familles rambolitaines d'évoluer dans un habitat offrant des espaces extérieurs de qualité,
- ❑ Proposer des commerces/services de proximité à destination des habitants du site de la Giroderie et des alentours, en restant attentif à ne pas doubler les commerces du centre-ville mais bien de proposer une offre complémentaire,
- ❑ Créer une voie de liaison paysagée entre la rue de la Louvière et la rue de la Giroderie,
- ❑ Prévoir un phasage de la réalisation du projet

3. Les enjeux d'aménagement du site de la Giroderie

Différents enjeux d'aménagement du site ont été identifiés :

- ❑ Le maillage des pistes cyclables existantes : à partir de la rue de la Louvière vers la rue de la Giroderie ;
- ❑ La création d'une voirie Nord-Sud depuis de la rue de la Louvière vers la rue de la Giroderie ;
- ❑ La création d'un front urbain sur la rue de la Louvière face à la zone commerciale ;
- ❑ La mise en place d'un « épannelage » des constructions gérant les hauteurs avec le tissu urbain existant et le grand paysage ;
- ❑ L'aménagement d'un espace de rencontre et de vie pour animer le quartier ;
- ❑ La végétalisation et le large paysagement du site.



3. Le site de la Giroderie dans le PLU actuel

Le site fait l'objet d'une l'OAP dans le PLU actuellement en vigueur qui n'a pas été mise en œuvre.

Elle prévoyait sur le site de la Giroderie :

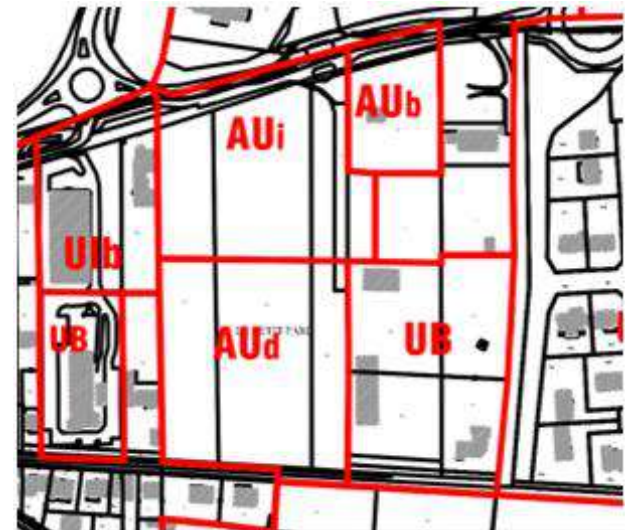
- l'implantation d'activités en front de rue
- l'implantation de logements sur la partie arrière.



Le plan de zonage du PLU

L'emprise du projet porte actuellement sur trois zones différentes du PLU approuvé en janvier 2012 :

- Une zone AUi, destinée à accueillir de nouvelles activités,
- Une zone AUb, destinée à la réalisation d'une opération d'ensemble, potentiellement mixte,
- Une zone AUd, destinée aux nouveaux quartiers résidentiels.



promogerim.fr



Réunion
Publique du
2 juin 2022

Rambouillet.fr

PROMO GERIM

Immobilier humain



depuis
1985

01 69 45 56 56

RAMBOUILLET(78)

SOMMAIRE

- Groupe PROMO GERIM
- Localisation
- Epannelage du projet
- Phasage du projet
- Maillage vert
- Voiries et circulations douces
- Perspectives
 - Halle
 - Voie principale
 - Maisons
- Typologie
- Plan de végétalisation et paysagement
- Ambiance paysagère
- Ambitions environnementales
- Equipement : lieu de vie



Image non contractuelle



Image non contractuelle

PROMO GERIM

promoteur humain

Le Groupe Promo Gerim, Groupe familial, repose sur une expertise fondée sur l'esprit d'équipe et la qualité relationnelle,

Promo Gerim est une entreprise familiale indépendante implantée en Ile de France depuis plus de 30 ans et qui s'est fixée pour objectif de concevoir de l'immobilier authentique avec humanité et respect de l'environnement.

« La volonté du Groupe, est de servir les intérêts de la Ville, d'être à l'écoute permanente des collectivités locales et de travailler en partenariat avec les constructeurs pour fédérer les compétences de chacun. »



<p>8 000 LOGEMENTS LIVRÉS AUTOUR DE PARIS</p>	<p>45 000 M² DE BIEN-ÊTRE LIVRÉS</p>	
<p>60 COLLABORATEURS</p>	<p>4 SOCIÉTÉS (UNE SOCIÉTÉ À PERSONNEL)</p> <p>MÂÎTRES D'OUVRAGE INGÉNIEURS DU BÂTIMENT</p> <p>JURIDIQUES COMMERCIALISATION</p>	<p>DEPUIS 2006, RÉALISATION DE 300 à 500 LOGEMENTS PAR AN ET 800 LOGEMENTS EN COURSE DE MONTAGE.</p>
<p>MAÎTRISE D'ÉQUIPE D'EXÉCUTION RÉGIONALE</p>	<p>PROMO GERIM Promoteur Humain</p>	<p>PARTENARIATS DE QUALITÉ DÉPLACÉS</p>



Image non contractuelle

PROMO GERIM	
Immobilier humain	
	<p>depuis 1985</p>

RAMBOUILLET(78)

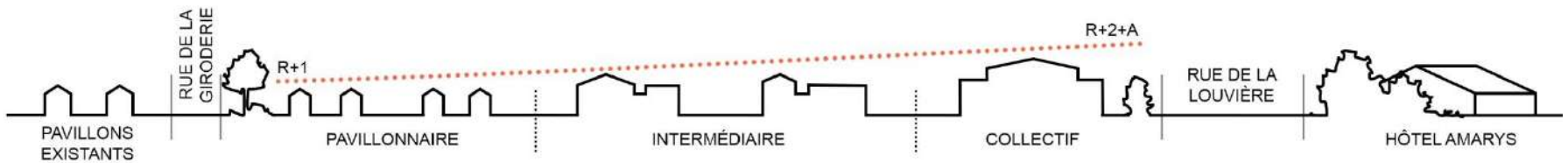
Localisation



Localisation – Un projet de couture Entre tissus pavillonnaires, d'activité et de terrains agricoles



Un épannelage progressif reliant le tissu pavillonnaire au tissu d'activité



- Epannelage progressif
- Respect des riverains
- Cohérence urbaine
- Faible hauteur
- 50% du terrain en pavillonnaire et lieu de rencontre

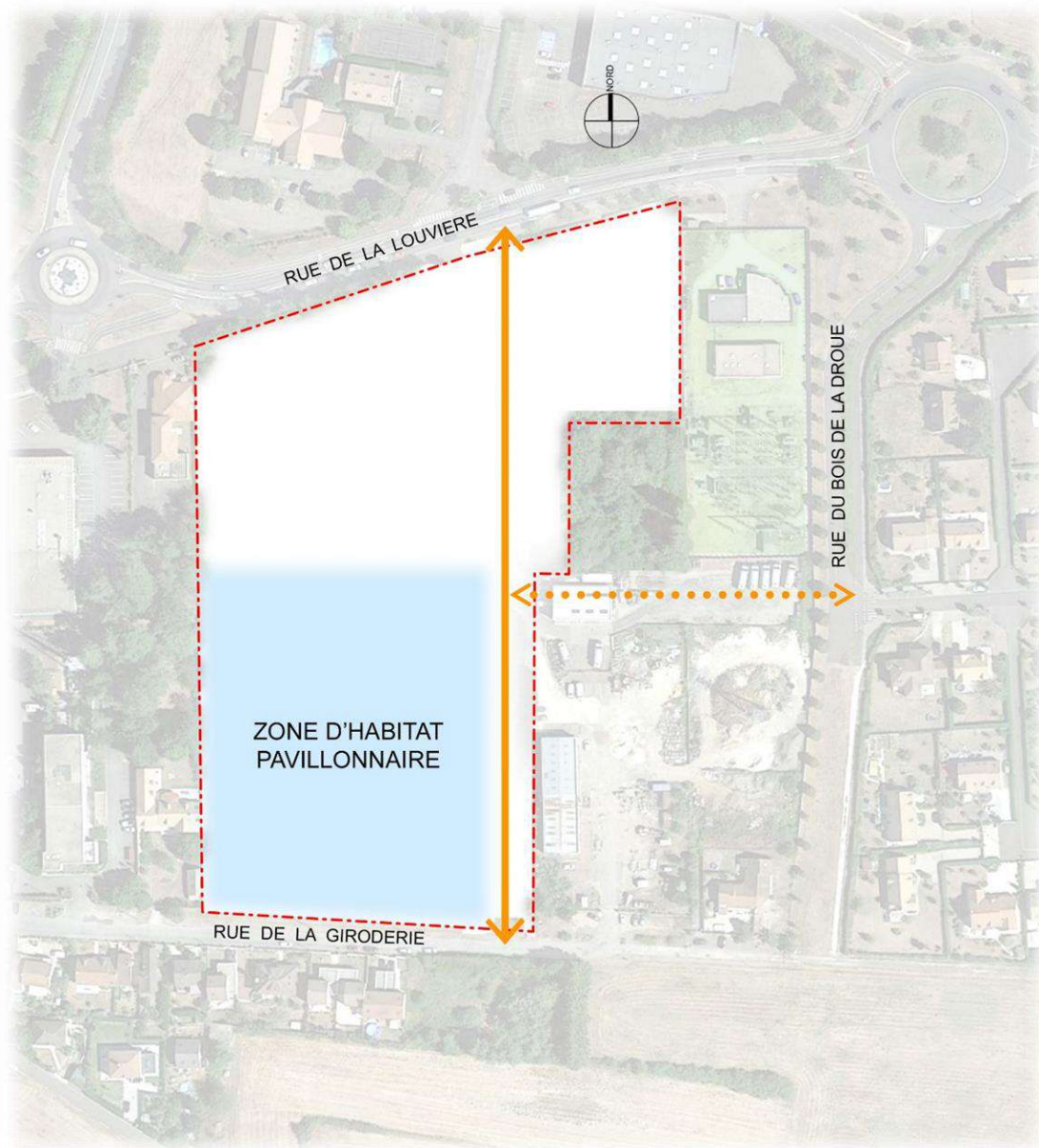
RAMBOUILLET(78)

Zone d'habitat pavillonnaire

- Cohérence urbaine
- En continuité de la zone pavillonnaire
- Faible hauteur

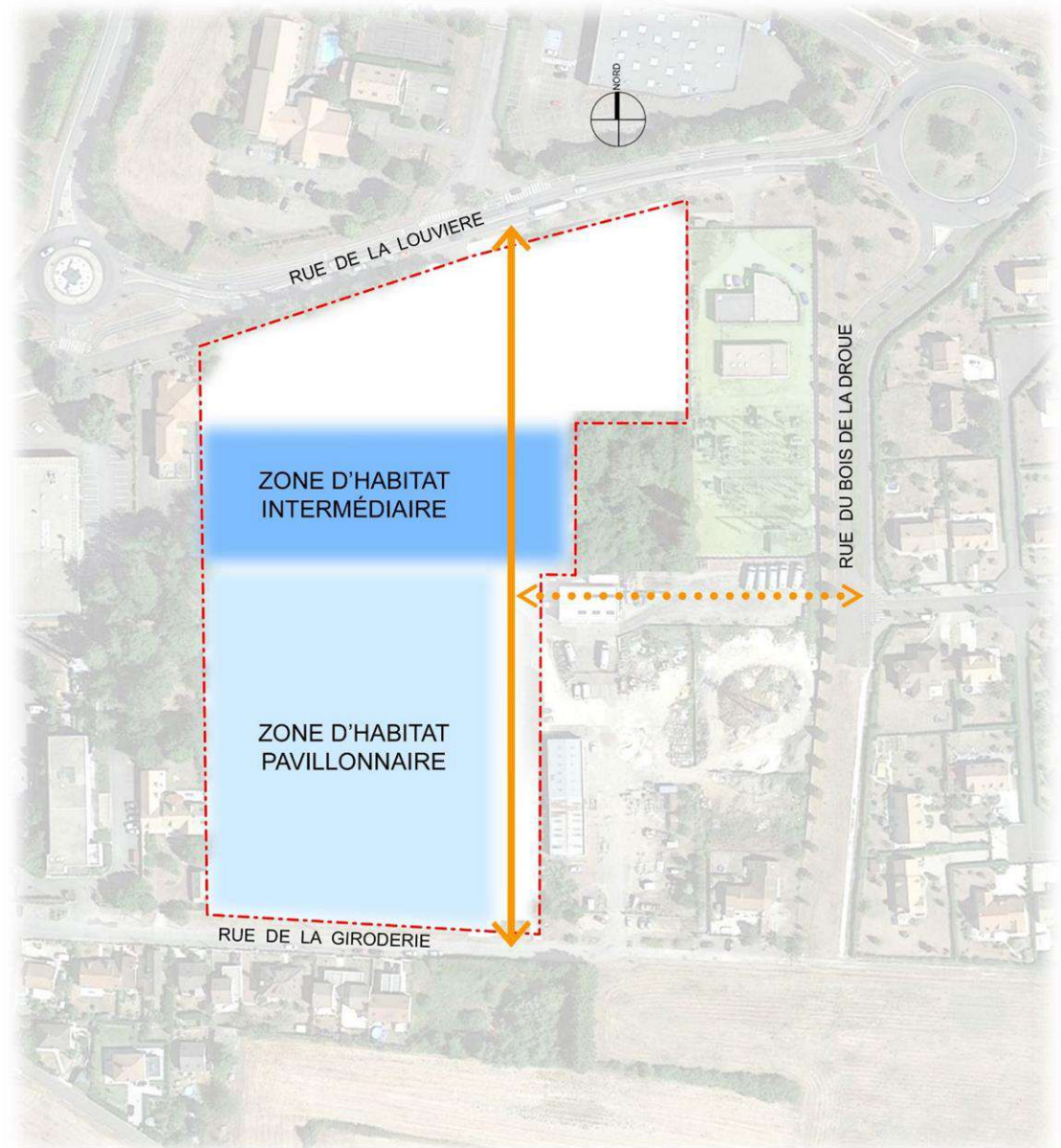


Image non contractuelle



Zone d'habitat intermédiaire

- Zone d'habitat intermédiaire comme transition progressive
- Hauteur de transition

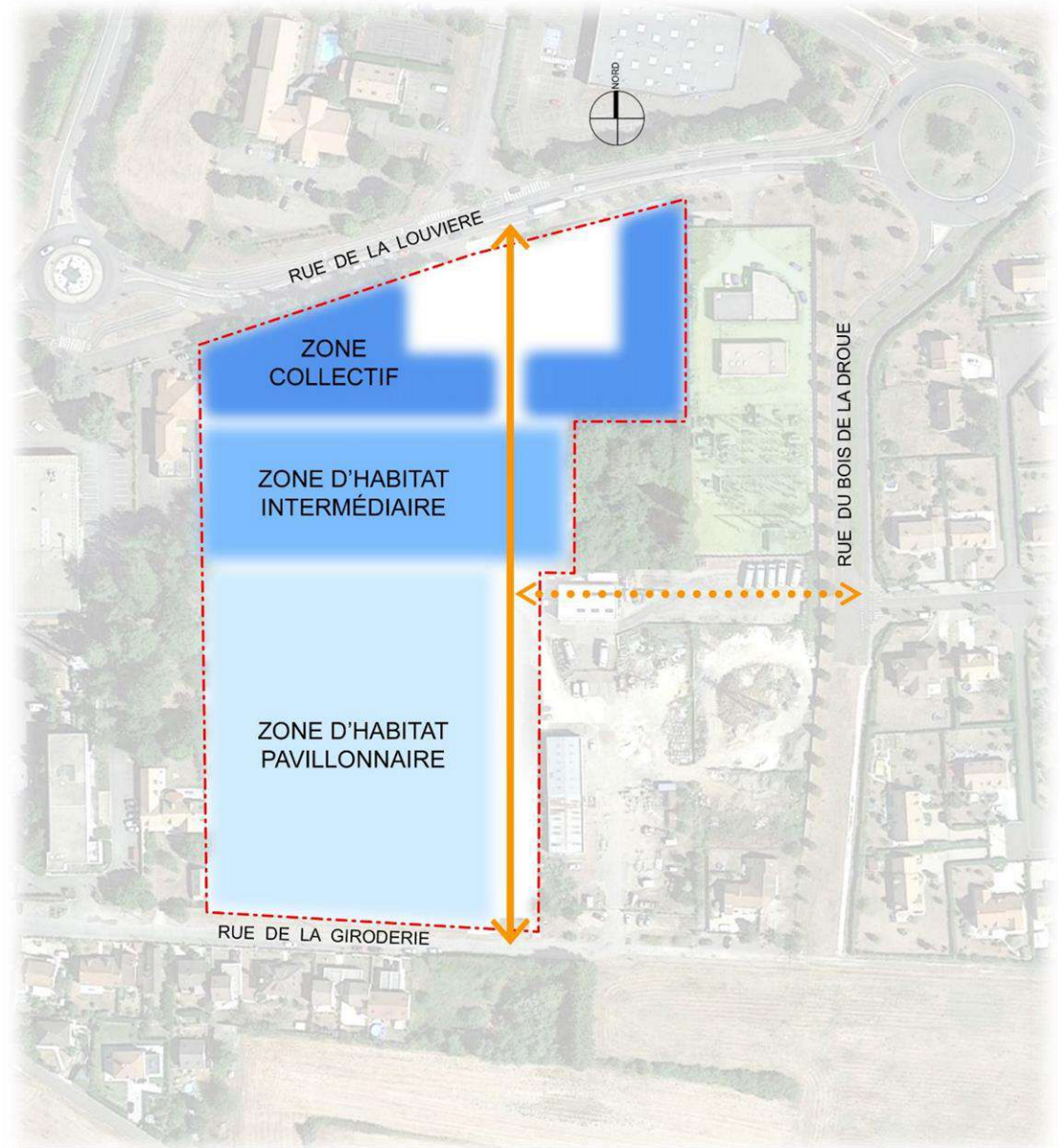


Zone collectif

- Collectif faisant face à la zone d'activité



Image non contractuelle

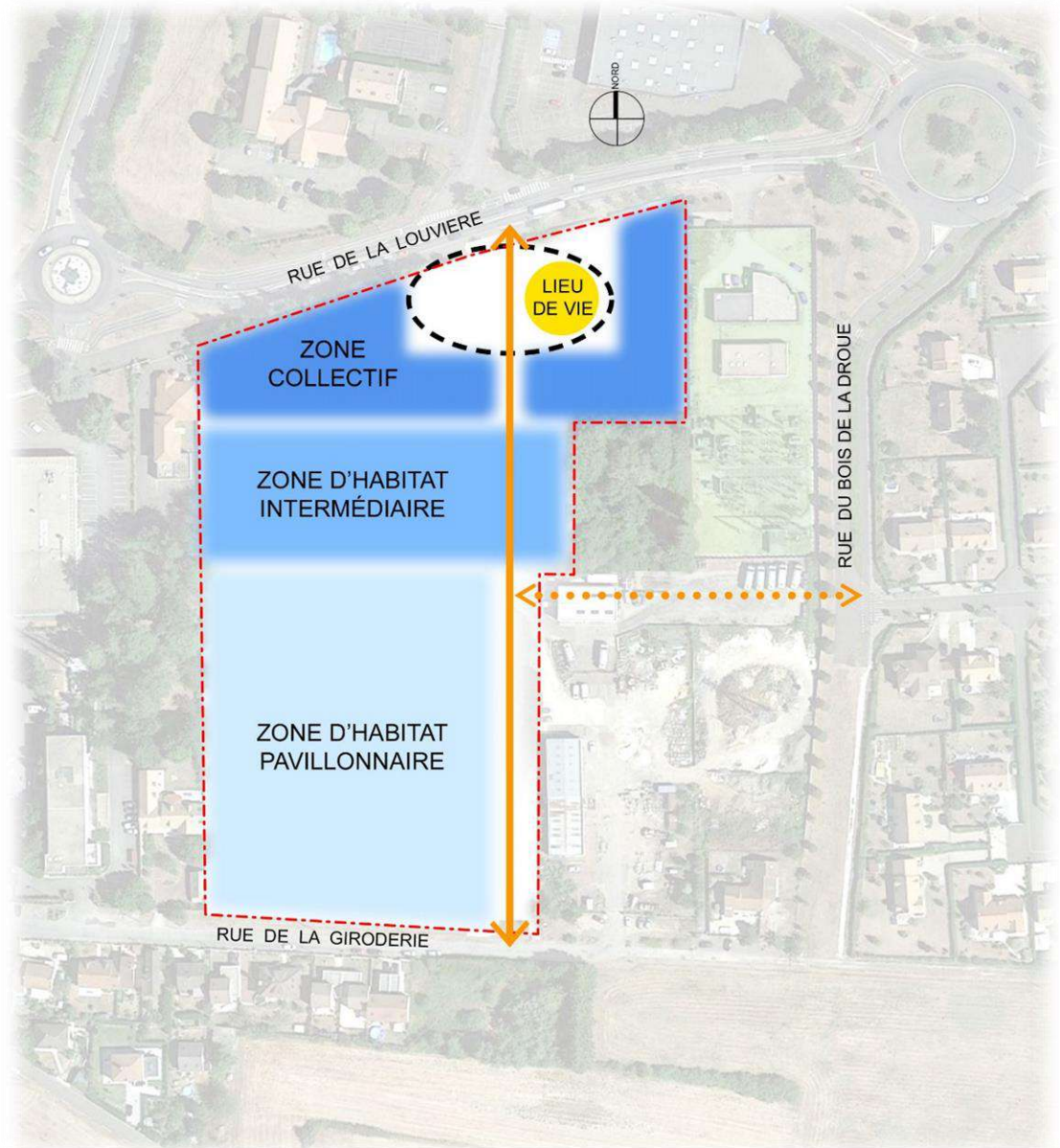


Equipements

- Une halle
- Et une place piétonne

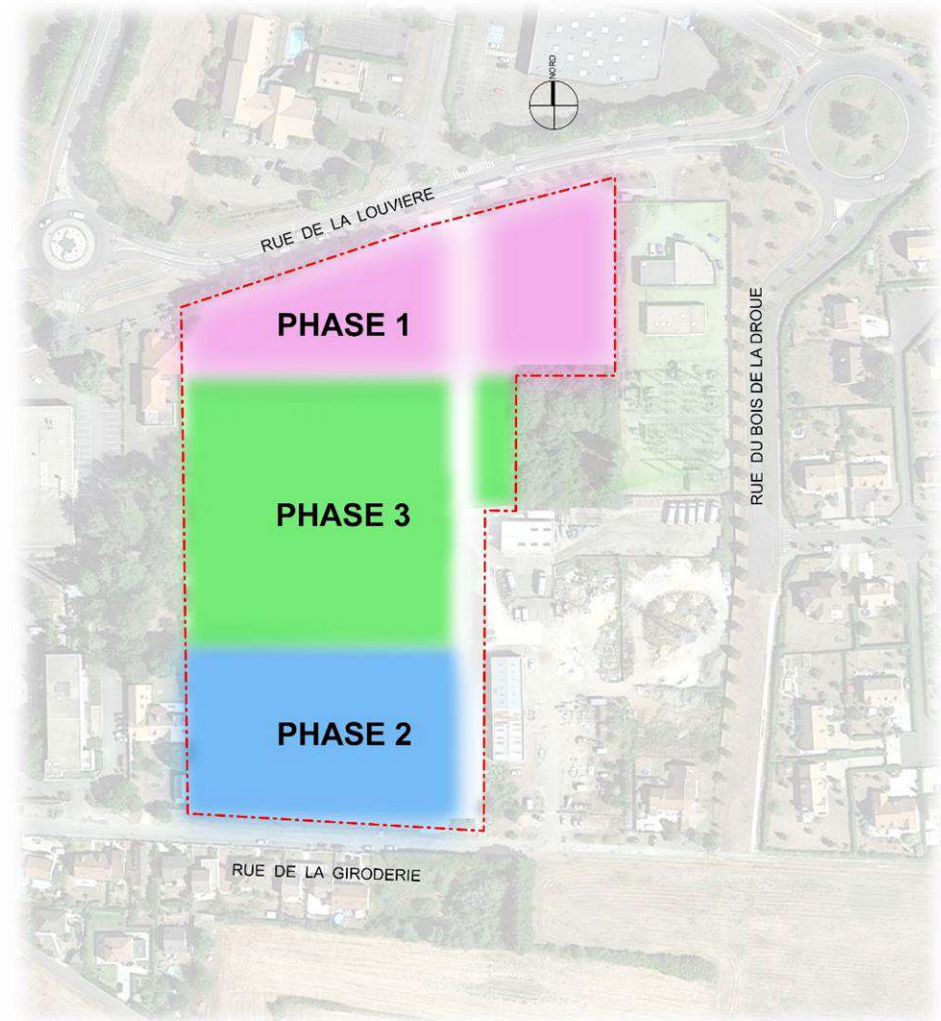


Image non contractuelle



Phasage du chantier

- Phase 0 : Création de l'axe principal
- Phase 1 : Création de la zone côté rue de la Louvière
- Phase 2 : Zone pavillonnaire
- Phase 3 : Zone intermédiaire et pavillonnaire



Maillage vert

Création de corridors d'espaces verts longitudinaux et transversaux

- Insertion du projet dans une trame verte
- Maintien de la continuité paysagère



Image non contractuelle

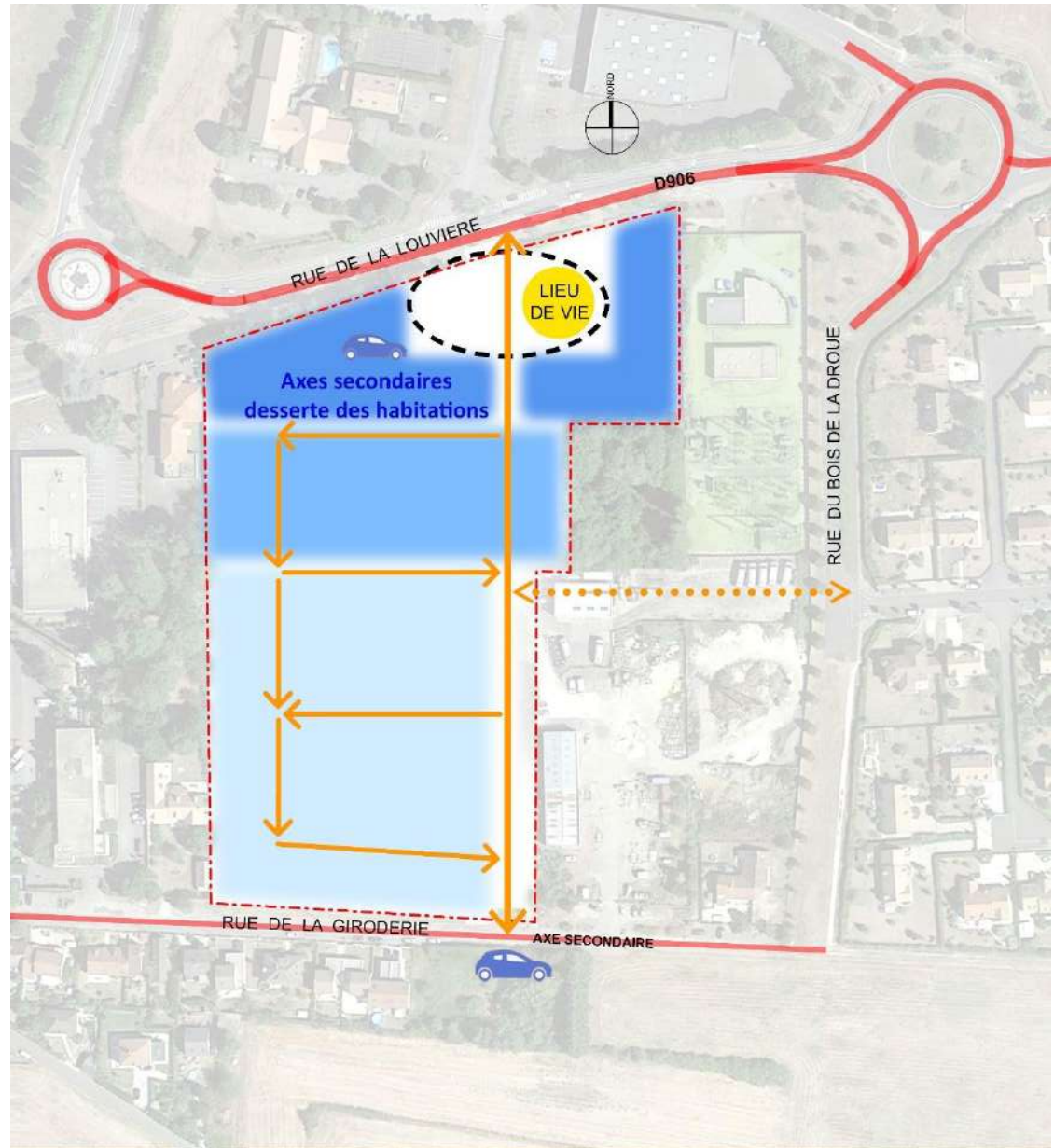


Voiries

- Voie principale
- Circulation interne : Zone 30
En sens unique pour le passage des habitants
- Stationnements publics complémentaires




Image non contractuelle

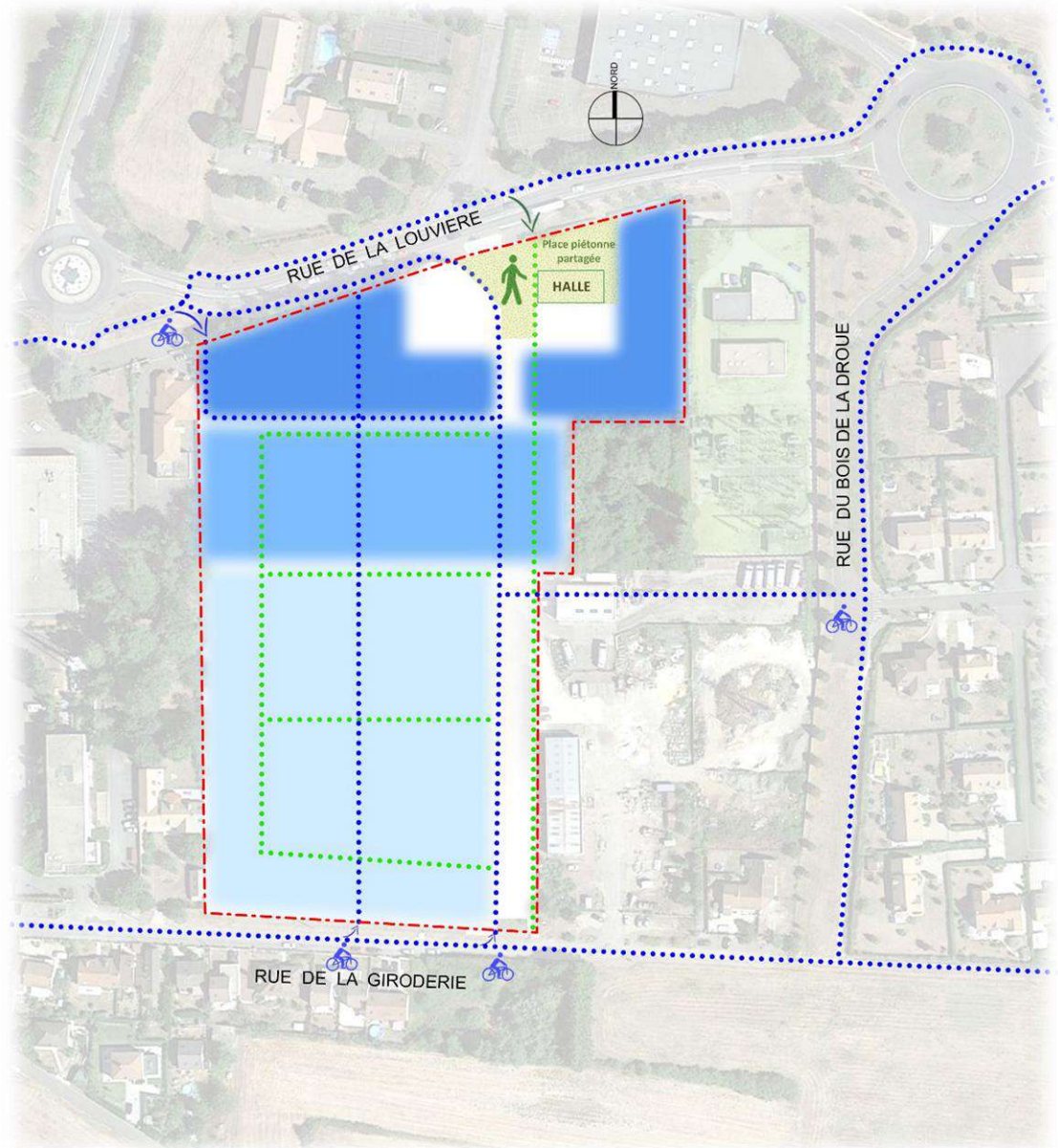


Circulations douces

- Favoriser les circulations douces
circulation piétonne et cyclable entre la
rue Giroderie et la rue de la Louvière
- Venelles
- Trame verte et percées paysagères

 Circulations douces

 Accès



RAMBOUILLET(78)

Perspectives d'ambiances



Image non contractuelle

RAMBOUILLET(78)

Perspectives d'ambiances



Image non contractuelle



Image non contractuelle

Typologie

Adaptée aux besoins des rambolitains

- **Programmation :**
 - Maisons individuelles
 - Logements en accession
 - Logements intermédiaires
 - Logements locatif aidés
- **Maisons :** type 4 pièces et 5 pièces avec jardin privatif
- **Collectifs:** Logements allant du 2 pièces au 4 pièces avec des espaces extérieurs



Image non contractuelle

Plan de végétalisation et ambiance paysagère



Image non contractuelle



Image non contractuelle



Image non contractuelle



Image non contractuelle



Image non contractuelle



Image non contractuelle

Plan de végétalisation et ambiance paysagère



Image non contractuelle



Image non contractuelle



Image non contractuelle



Image non contractuelle

Plan de végétalisation et ambiance paysagère



L Plante indigène du Bassin parisien

P Plante au feuillage persistant

Strate arborée

Palette végétale / ARBRES ET FRUITIERS



Crataegus monogyna
Aubépine



Acer campestre
Erable champêtre



Carpinus betulus
Charme



Fraxinus excelsior
Frêne commun



Pinus sylvestris
Pin sylvestre



Quercus robur
Chêne pédonculé



Malus domestica
Pommier



Malus sylvestris
Pommier sauvage



Sorbus aucuparia
Sorbier des oiseleurs



Pyrus domestica
Poirier commun



Mespilus germanica
Néflier

Plan de végétalisation et ambiance paysagère



L Plante indigène du Bassin parisien

P Plante au feuillage persistant

Haies champêtres

Palette végétale / ARBUSTES ET HAIES



Viburnum opulus



Ligustrum vulgare



Carpinus betulus



Rosa arvensis



Amelanchier ovalis



Cornus mas



Cornus sanguinea



Corylus avellana



Crataegus monogyna

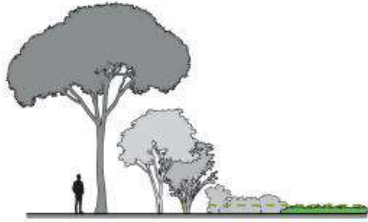


Rosa canina



Euonymus europaeus

Plan de végétalisation et ambiance paysagère



Anemone sylvestris *Helleborus viridis* *Campanula glomerata* *Liriope muscari* 'Big Blue' *Acherrilla mollis*



Allium sphaerocephalon *Carex montana* *Digitalis purpurea* *Veronica spicata* *Hedera helix* *Galium odoratum* *Lysimachia nummularia* *Polypodium vulgare* *Geranium macrorrhizum* *Vinca major*

Bulbes



Allium ursinum *Narcissus pseudonarcissus* *Hyacinthoides non-scripta* *Galanthus nivalis*

Grimpantes



Humulus lupulus *Lonicera periclymenum* *Clematis montana* 'Alba' *Clematis armandii* 'Apple Blossom' *Rosa Pierre de Ronsard*

Plan de végétalisation et faune



Ambitions environnementales

- **BIO DECHET**
- **RE 2020**
 - L'optimisation de la conception énergétique du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre
 - La limitation de la consommation d'énergie primaire
 - La limitation de l'impact sur le changement climatique associé à ces consommations ;
 - La limitation de l'impact des composants du bâtiment sur le changement climatique ;
 - La limitation des situations d'inconfort dans le bâtiment en période estivale.
- **RESPECT DE LA CHARTE INTERNE DE CHANTIER PROPRE**



Ambitions environnementales

- MAISONS EN STRUCTURE BOIS

- Un chantier rapide et propre avec un bilan carbone positif
- Sa structure avec double isolation
- Durabilité
- Economie d'énergie
- Meilleure qualité thermique



RAMBOUILLET(78)

Lieu de vie et d'animation

- Pour les rambolitains
- Exemple d'une halle multi usage au centre d'un lieu de vie



Image non contractuelle

promogerim.fr

01 69 45 56 56



Rambouillet.fr

PROMO GERIM

Immobilier humain



depuis
1985



infobat

Image non contractuelle