



MONTMORENCY

CHARTRE POUR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE
DES EXTENSIONS ET CONSTRUCTIONS NEUVES

PRÉAMBULE

Sommaire

PRÉAMBULE	3
LES AMBITIONS DE LA CHARTE	5
SPECIFICITÉS DU TERRITOIRE	6
LES ENJEUX D'ÉVOLUTION	9
LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS	13
LES ORIENTATIONS	36

L'attractivité de la commune de Montmorency la soumet à une forte pression immobilière. Les parcelles tendent à se diviser et les constructions existantes sont complétées par des extensions.

Se pose alors la question du visage de la ville de demain, de son identité et de la qualité des architectures produites. Sont-elles compatibles avec les périodes antérieures ? Ou proposent-elles une nouvelle identité ?

Comment se dessine le patrimoine de demain ?

L'équipe municipale et les services doivent anticiper ces mouvements et les orienter pour que Montmorency conserve son cadre de vie attractif.

Le Plan Local d'Urbanisme est l'outil réglementaire qui permet d'encadrer ces évolutions. Le PLU n'est cependant pas suffisant ; plusieurs communes en Île-de-France et en France se sont dotées d'une charte de qualité pour compléter les documents réglementaires par un outil pédagogique et de sensibilisation.



LES AMBITIONS DE LA CHARTE

AUGMENTER LA QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS

L'objectif premier de la charte est d'augmenter la qualité des projets au regard du paysage, de l'urbanisme et de l'architecture.

- › Le maximum de cibles appelle à être développé en cohérence avec le projet. Les engagements, numérotés, ne prévalant pas les uns par rapport aux autres.

PRÉSENTER LES INTENTIONS DE LA COMMUNE EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION NEUVE

La charte a également pour objectif d'informer et de sensibiliser le public sur les attentes des élus et des services de la ville.

- › Mettre en relief l'espace public en tant qu'espace commun que les habitants partagent.

FACILITER AUTANT LA CONCEPTION QUE L'INSTRUCTION DES PROJETS

La charte doit permettre de préciser les attentes en matière de patrimoine :

- › Préciser les attendus de l'architecte des bâtiments de France,
- › Réduire les refus et les incompréhensions qui en découlent.

GUIDER LES HABITANTS ET PORTEURS DE PROJETS DANS LEUR DÉMARCHE

La charte est un outil pédagogique à destination des habitants, elle permet de :

- › les renseigner quant aux démarches et aux délais,
- › les aiguiller sur la conception de leur programme et les choix architecturaux,
- › les alerter sur les difficultés techniques à maîtriser.

CONTEXTUALISER LE PROJET DANS LA VILLE

Les futures réalisations doivent prendre en compte le site, l'identité de la ville et les constructions avoisinantes pour proposer une architecture contextuelle et contemporaine.

Si l'identité de la villégiature du début 20^e domine, les ambiances urbaines sont variées et devront être intégrées avec pour objectifs de :

- › Favoriser l'insertion du projet dans son environnement
- › Considérer la relation du projet à la rue
- › Respecter les espaces naturels.

CONSTRUIRE EN ACCORD AVEC UN SITE PAYSAGER D'EXCEPTION

Autour du bourg ancien et de la collégiale, la ville s'est développée, début 20^e, sur un site de grande qualité paysagère, en y insérant des architectures remarquables et innovantes.

Dans le prolongement de l'effervescence constructive de cette première moitié du 20^e, les projets doivent proposer et innover tout en répondant aux enjeux et savoir-faire du 21^e siècle à travers :

- › une conception d'aujourd'hui,
- › une architecture écologique,
- › une pratique respectueuse et bas carbone.



SPECIFICITÉS DU TERRITOIRE

Le paysage et l'urbain

LE SOCLE & LA TOPOGRAPHIE

Montmorency se caractérise par une topographie animée, l'omniprésence de la végétation et des vues lointaines.

- Ce socle a amplement déterminé les implantations bâties ; autant pour la collégiale et le centre ancien que pour les maisons de villégiature installées fin 19^e début 20^e.
- La topographie a conditionné de la même manière les aménagements urbains et la voirie qui se décline suivant le relief et propose des ambiances urbaines variées : Les voies principales serpentent ou affrontent la pente en ligne droite, des voies secondaires suivent les courbes de niveaux , des sentes étroites distribuent les cœurs d'îlots.
- Partout des soutènements apparaissent pour réduire la pente des jardins.



LES TISSUS URBAINS & LE PARCELLAIRE

- La ville constituée de strates successives est multiple ; trois tissus principaux se distinguent :
 - › celui du village installé sur la hauteur, entouré par un premier rang d'habitations,
 - › celui de la ville du 20^e siècle, au tracé desservant de vastes parcelles de maisons individuelles ; parfois très grandes, et plus standardisées dans la plupart des cas.
 - › le plateau et le fort.
- Le centre-ville s'organise autour de plusieurs centralités d'ambiances différentes.



LES VUES SUR LES ESPACES PRIVÉS QUI DESSINENT L'ESSENTIEL DU PAYSAGE DE LA RUE

- Une porosité entre l'espace public et privé s'illustre à travers les « avant-jardins ».
- La déclivité, les transverses et le parcellaire libre à la vue, permettent d'apprécier l'étendue de la végétation.
- Par effet de contraste, les murs de soutènement, sur un ou deux côtés, forment barrage à la vue.



SPECIFICITÉS DU TERRITOIRE

LES CÔNES DE VUES ET LE PAYSAGE

- Les cônes de vues depuis l'espace public participent aux qualités et à l'identité de la ville, perspectives vers le paysage opérant à plusieurs échelles.
- Nous distinguons les vues ouvertes vers les grands paysages et celles plongeantes sur les cœurs d'îlots.

LES JARDINS, PARCS ET CŒURS D'ÎLOT

- Cette qualité de ville-nature prévaut, précieuse au regard de la biodiversité.
- Les architectures, notamment celles des villégiatures, tirent parti de la topographie pour ouvrir des vues lointaines. Depuis les villas, les vues des plus surprenantes surplombent de vastes cœurs d'îlots, à découvert au cœur du panorama.

LES SENTES & LES CHEMINS

- Des sentes construites aux chemins naturels, des liaisons piétonnes sillonnent la trame verte et urbaine, invitant à la promenade, au jeu et incitant à la marche.



- Les parcours dessinés par le quotidien constituent d'ores et déjà une alternative à la voiture et le support d'une mobilité douce.

La frondaison des espaces naturels et boisés tisse une canopée qui allie les différents bâtis et les différentes parcelles. Elle s'étend sur toute la commune depuis les centralités jusqu'aux quartiers et habitations éloignées.



SPECIFICITÉS DU TERRITOIRE

La diversité des constructions

Le centre historique est composé d'immeubles d'habitations alignés sur rue et de maisons de bourg mitoyennes. Des porches donnent accès à des cours ou des jardins.

Anciennement les rez-de-chaussée étaient occupés par des commerces et, dans les cours, par de l'artisanat.

Dans le centre, des opérations de logements collectifs se sont insérées tout au long du 20^e siècle.

À l'instar de la vallée de Montmorency, l'arrivée du chemin de fer a engagé une intense urbanisation sur une courte période fin 19^e/début 20^e, autour du noyau ancien.

Il en résulte une parenté dans les architectures produites, génératrice de l'identité de la commune.

Dans la seconde moitié du 20^e l'urbanisation a concerné le plateau avec la construction de collectifs qualitatifs en plots et petites barres. S'y entremêlent des lotissements de maisons caractéristiques des années 50-60.

DES ARCHITECTURES HÉTÉROGÈNES

• S'il y a parenté, on ne peut toutefois parler d'homogénéité puisque le 20^e siècle est marqué par :

› nombre de courants artistiques, historicisme, régionalisme, art nouveau, art déco...
› et l'évolution des techniques de construction.

- Puis la période récente a vu se construire
› quelques collectifs des années 60 à 70 et des années 80-90 ;
› et parallèlement des «pavillons» (années 60-70) et maisons soit de promoteurs soit d'architectes.

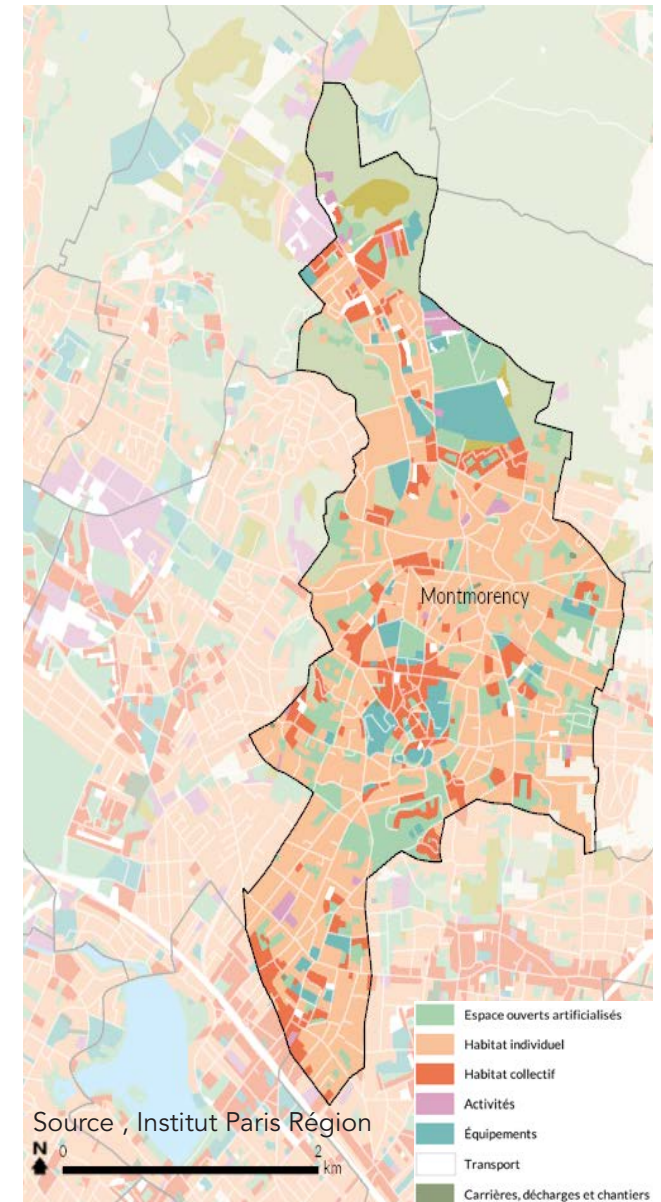
LES DIFFÉRENTS TYPES D'HABITATS

La majeure partie du territoire est un tissu d'habitat individuel, environ 75% avec :

› la dominante d'habitat individuel hétérogène,
› le bourg historique,
› les immeubles collectifs diffus et ceux ponctuellement regroupés en limite d'Enghien et sur le plateau.

PATRIMOINE ET PLU

- Un grand nombre d'habitations sont remarquables, originales ou patrimoniales. Une partie de ce patrimoine dans la ville a été répertorié et annexé au PLU.
- Le PLU a identifié et protégé les demeures en intégrant les maisons remarquables et associant leur parc. On les trouve en annexe consultable du PLU en ligne.



LES ENJEUX D'ÉVOLUTION

Les maisons existantes et leur parcelle sont amenées à évoluer. Par les modifications successives des architectures et la densification, la ville est amenée à évoluer, et son image, à changer peu à peu.

Se pose alors la question de l'insertion de ces architectures et de la conservation des spécificités, de l'identité de la ville de Montmorency.

Si l'enjeu d'évolution de la ville est partagé avec nombre de villes de la seconde couronne d'une grande agglomération, les spécificités de la ville entraînent néanmoins des enjeux d'évolution propres à Montmorency.

A échelle plus globale en 2023, l'enjeu primordial de la ville et du bâti est inséparable des enjeux écologiques et énergétiques.

La ville et les bâtiments en devenir doivent respecter les nouvelles réglementations, mais aussi anticiper les prochaines ; augmenter les attendus en matière de performance bioclimatique et matériaux biosourcés (Bbio), de biodiversité, de bien commun et relation privé/public, de mutualisation, de co-construction.

ENJEUX PAYSAGER & URBAIN

L'adaptation du projet au contexte dépend de facteurs dont les essentiels énumérés ici :

- Le volume et l'échelle du neuf par rapport à l'existant ;
- L'implantation :
 - › l'adaptation à la géométrie parcellaire et ses angles,
 - › l'adaptation au terrain naturel,
 - › l'implantation par rapport à l'existant (en continuité...ou pas).
- Les vues et ambiances depuis la rue, des sentes, les cœurs d'îlots :
 - › cônes de vues et perspectives sur les cœurs d'îlots,
 - › visibilité des jardins sur la rue,
 - › éléments et matériaux constitutifs de l'ambiance de la rue ou ruelle ;



- La perception de la densité et son organisation :
 - › les gabarits comme densité ressentie (cf. nouveaux PLU)
 - › la maîtrise des accès et du stationnement
 - › la maîtrise du front bâti (en préservant certaines dents creuses)
- La gestion des parcelles et des clôtures :
 - › transparence des clôtures sur les avant jardins,
 - › porosité par les sentes, ruelles et ouvertures,
 - › habitat sans clôture...(copropriétés, intérieur de lotissements, condominiums)
 - › servitudes, espaces communs en site privé...



LES ENJEUX D'ÉVOLUTION

ENJEUX ARCHITECTURAUX

Un projet se conçoit, son adaptation au contexte se dessine, leur réussite s'inscrit dans le temps.

Mimétisme ou contraste, pastiche ou réécriture, rupture ou association, quelle option retenir pour le projet ? Le parti architectural de l'extension cherche-t-il la continuité avec l'existant, le dialogue, le contraste ?

Parti architectural général, volume et style, **un langage régi par un vocabulaire :**

- L'implantation : ancrage, adossement, jumelage, autonomie ;
- L'impact visuel : la volumétrie dans la rue et dans le paysage ;
- La relation intérieure aux extérieurs ;
- La proportion des façades : la composition, les baies et le dessin des fenêtres sont à observer pour opérer les choix architecturaux.
- L'enveloppe (façade/toiture/menuiseries) et les ouvrages associés (garde-corps, volets, claustras, clôtures) : ils doivent être cohérents, assemblés de manière précise, techniquement correcte et pérenne ;
- Les matériaux et couleurs, les modénatures et surlignages : présents dans l'architecture existante, ils en sont partie prenante (inspiration régionaliste des maisons de villégiatures d'alors). Quels ornements considérer en neuf ?
- La cohérence : ensemble formé des ouvrages avec le parti architectural et le paysage urbain.



LES ENJEUX D'ÉVOLUTION

ENJEUX PATRIMONIAUX

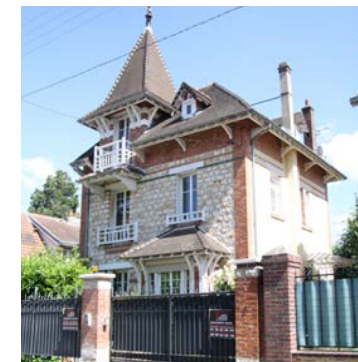
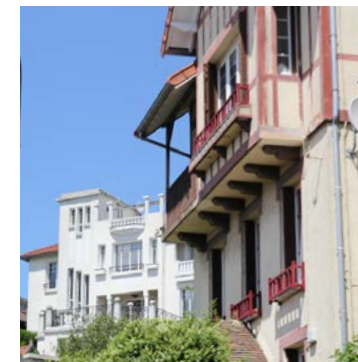
Le patrimoine architectural identifié au PLU doit être conservé et, selon le cas, restauré ou un état antérieur, restitué.

En dehors du patrimoine repéré, de nombreuses maisons ou petits immeubles possèdent un intérêt patrimonial. Leur conservation et mise en valeur est souhaitable.

Ces constructions d'intérêt patrimonial sont plus nombreuses pour la période fin 19^e début 20^e siècle, mais il faut aussi considérer la seconde partie du 20^e siècle.

À une échelle plus urbaine, se posent également les questions :

- des ensembles urbains, des séquences et des lotissements homogènes,
- des grandes parcelles arborées non incluses dans les « espaces boisés classés »,
- des abords des maisons remarquables.



Diversité du patrimoine montmorencéen





LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS

ENGAGEMENT 1 :

SE FAIRE ACCOMPAGNER ET ÉCHANGER SUR LE PROJET AVEC LES SERVICES DE LA VILLE. 15

ENGAGEMENT 2 :

QUESTIONNER LE PROGRAMME, L’AFFINER SELON LE CONTEXTE ET LES OBSERVATIONS DES PARTENAIRES. 16

ENGAGEMENT 3 :

PENSER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT : CONSIDÉRER LES VUES DEPUIS LA RUE, LE CŒUR D’ÎLOT ET DEPUIS LE LOINTAIN. 17

ENGAGEMENT 4 :

PRÉVOIR UNE CONCEPTION ÉCOLOGIQUE, BIOCLIMATIQUE ET PASSIVE. 18

ENGAGEMENT 5

ADAPTER L’EXTENSION OU LA CONSTRUCTION NEUVE ACCOLÉE, À L’EXISTANT : PARTI GÉNÉRAL, IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE. 20

ENGAGEMENT 6 :

ASSURER LA CONSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI ET LA PÉRENNITÉ DES BÂTIMENTS EXISTANTS. 24

ENGAGEMENT 7 :

DESSINER, SANS PASTICHE, UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE QUI S’INSPIRE DES QUALITÉS DE L’EXISTANT. 26

ENGAGEMENT 8 :

LES MATÉRIAUX : METTRE EN ŒUVRE UNE ENVELOPPE QUI ALLIE PÉRENNITÉ ET HARMONIE. 28

ENGAGEMENT 9 :

S’ADAPTER À LA GÉOMÉTRIE DE LA PARCELLE, AU TERRAIN NATUREL ET À SA VÉGÉTATION. 31

ENGAGEMENT 10 :

L’EAU, PRÉVOIR UNE STRATÉGIE DE BONNE GESTION. 32

ENGAGEMENT 11 :

PENSER LA CLÔTURE COMME UN ÉLÉMENT ENTRE RUE ET ARCHITECTURE. 34

ENGAGEMENT 12 :

RESTAURER ET DOUBLER LES FENÊTRES, BÉNÉFICIER DE LIBERTÉS EN PLUS. 35

ORIENTATION 1 :

LES MAISONS JUMELLES, L'AVANT-GARDE D'UN HABITAT GROUPE. 38

ORIENTATION 2 :

GARAGES TRANSFORMÉS : SURÉLEVATION ET RÉUTILISATION MALIGNES. 40

ORIENTATION 3 :

UNE TRANSFORMATION OU EXTENSION EXTÉRIEURE QUI BONIFIE LES USAGES 42

ILLUSTRATIONS PHOTOGRAPHIQUES :

TOUTES LES PHOTOGRAPHIES NON LÉGENDEES SONT DES PHOTOGRAPHIES DU CAUE 95 OU ISSUES DE L'OBSERVATOIRE DES CAUES

LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS

Engagement 1 :

Se faire accompagner et échanger sur le projet avec les services de la ville.

Se rapprocher des professionnels est indispensable.

Un échange facilité, fidélisé entre les porteurs de projets et les services de la ville est profitable pour le projet et pour son parcours.

RECOURIR À UN ARCHITECTE

Le recours à un architecte est conseillé pour tous les projets, même d'une surface en dessous du seuil légal (150m²).

- La technicité d'une extension ou inhérente au patrimoine impose un homme, une femme de l'art.
- L'architecte saura être vigilant aux conditions d'insertion et de réussite du projet, en dialoguant avec les acteurs de l'aménagement de la ville : Ville, CAUE, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.
- En lui confiant une mission complète, vous permettez à l'architecte de mettre en concurrence des entreprises. Il suit le chantier et engage sa responsabilité sur les travaux réalisés.

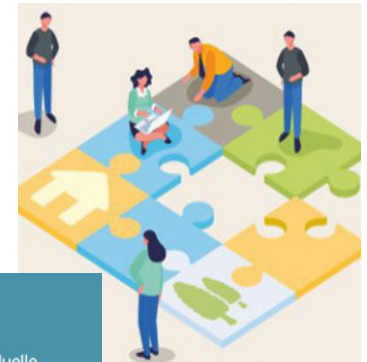
ÉCHANGER AVEC LES SERVICES

- 1/ Questions sur l'élaboration de la demande de permis de construire ou de déclaration préalable (PC ou DP)
 - › programme et faisabilité à intégrer au dossier,
 - › prise en compte de l'existant et insertion,
 - › respect des règles d'urbanisme,
 - › démarche et règles environnementales (HQE),
 - › questions architecturales,
 - › questions administratives.
- 2/ RDV en amont du dépôt de PC ou DP
 - › présentation du projet
 - › du contenu du dossier
 - › objectifs de la charte *(insertion urbaine, parcellaire et accès, gestion de l'eau, démarche HQE et engagements proposés par la charte, architecture bioclimatique)*

Des permanences de conseil

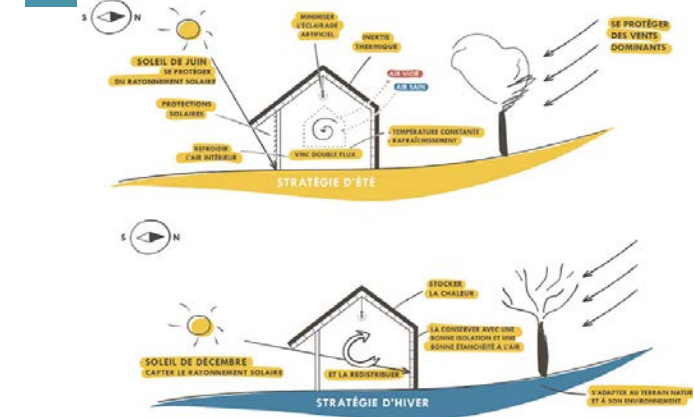
en architecture ou en patrimoine sont assurées à la Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée à Soisy par

- › les architectes-conseils du CAUE
- › les Architectes des Bâtiments de France (UDAP)



Eaux pluviales : mode d'emploi

Pour votre projet d'habitation individuelle, de construction, d'extension, d'aménagement...



LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS

Engagement 2 :

Questionner le programme, l'affiner selon le contexte et les observations des partenaires.

Avant de se lancer dans des travaux, les questions essentielles sur le projet doivent être posées :

Quels sont les besoins ? Quelles sont les contraintes ? Quels financements ?
Quels sont les possibles ou les variantes ?
Pour une extension ou une densification : la parcelle est-elle capable de recevoir le programme prévu ?

PROGRAMME & FAISABILITÉ

Un programme est à établir et sa faisabilité, à vérifier.

- La démarche doit considérer l'intérêt du bâtiment existant comme une condition préalable aux transformations.
- Le programme doit s'enquérir de toutes les dimensions : les conditions d'insertion, les fonctions manquantes souhaitées, la fluidité des accès et liaisons, la qualité et le confort requis...
- La place de l'éco-conception concernera le bâti, mais également le terrain naturel, sa préservation, l'usage et la gestion de l'eau, l'organisation d'un chantier propre...
- Une démarche vertueuse à l'égard de l'environnement repose sur la dimension et l'agencement des surfaces : « 0 m² inutile ».

- Le bon dimensionnement des espaces est source d'économie
 - › pendant la construction (coût et bilan carbone)
 - › pendant l'usage (bilan énergétique).
- L'architecte est compétent pour dimensionner les espaces selon les besoins.

BUDGET DE VOTRE PROJET

- L'approche budgétaire est à réaliser au plus tôt pour éviter les surcoûts en cours de projet.
- Les oublis, imprécisions ou variantes tardives, engendrent des surcoûts importants, notamment pendant le chantier.

Questionnons la division parcellaire

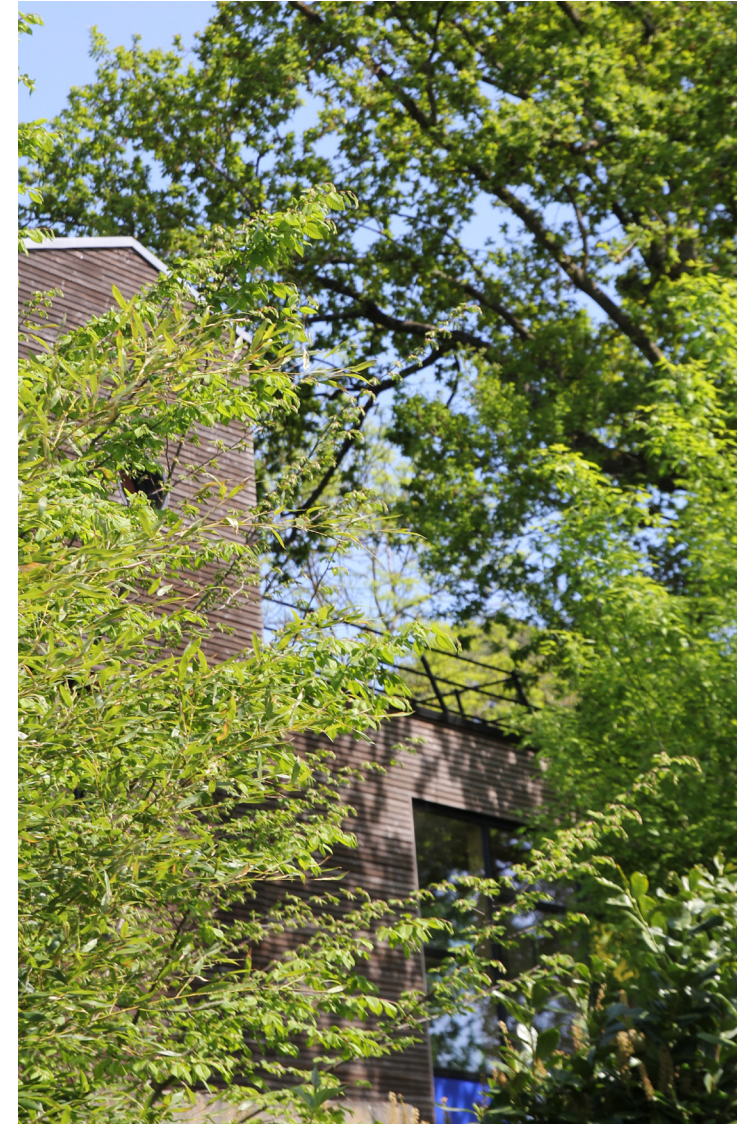
Lors d'un projet de division, la question de sa justification et sa conséquence est à soupeser

- › impact des accès et des stationnements,
- › clôture et diminution des vues,
- › rétrécissement des espaces libres.

Une mise en copropriété partielle ou totale du terrain, du parc ou de l'immeuble peut être préférable à une division parcellaire.

Pour des lotissements également (+ de 2 lots):

- › l'orientation est d'éviter les clôtures et limiter leur impact visuel.



LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS

Engagement 3 :

Penser le projet dans son environnement : considérer les vues depuis la rue, le cœur d'îlot et depuis le lointain.

En dehors du bourg, la qualité des rues tient à l'abondance de la végétation, comme aux percées visuelles vers les cœurs d'îlots et vers le paysage lointain.

Ce dialogue est à préserver et entretenir.

CONSERVER LES VUES VERS LES CŒURS D'ÎLOTS ET LE PAYSAGE

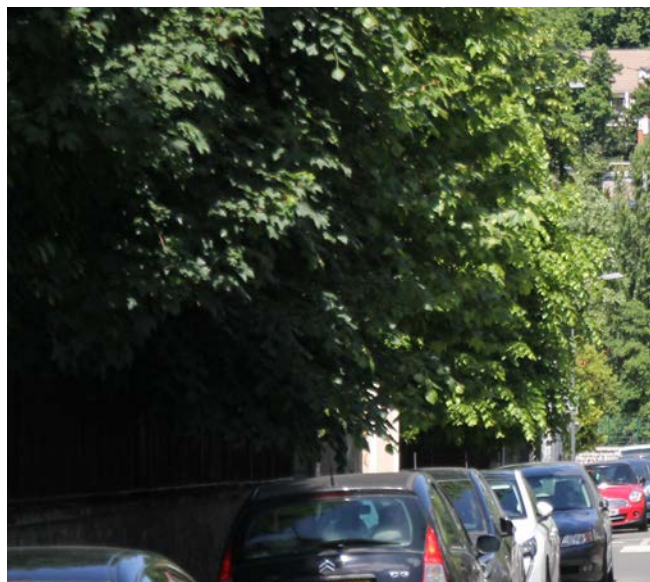
- En limitant le front bâti sur rue dès lors que l'enjeu paysager est fort ;
 - › empêcher la construction de limite séparative à limite séparative (toute largeur de la parcelle)
 - › ménager des percées intéressantes ;
- En regroupant les nouvelles habitations en un bâtiment mitoyen plutôt que deux isolés ;
- En limitant les clôtures hautes et pleines et en favorisant les haies vives ;

LES ENTRETENIR AVEC SOIN

En effet le support linéaire de ces vues est vivant et dynamique :

Venelles, murets végétalisés, alignements d'arbres, percées, sont autant de couloirs et/ou refuges pour la faune et la biodiversité.

- Intervenir avec prudence sur les espaces naturels en préservant leur biodiversité et leurs caractéristiques.
- Considérer les arbres remarquables et leur entourage :
 - › en respectant le périmètre, étendu, de leurs racines (hauteur de l'arbre),
 - › en veillant à leur remplacement uniquement s'ils présentent des signes de fin vie,
 - › en s'interdisant les coupes de branches principales qui participent au port de l'arbre.



LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS

Engagement 4 :

Prévoir une conception écologique, bioclimatique et passive.

L'EXISTANT COMME RESSOURCE

On mesure aujourd'hui l'impact environnemental généré par les chantiers et les infrastructures qu'ils engendrent. Chacun a par ailleurs pris conscience de la préciosité des ressources utilisées pour la construction, de leur quantité limitée et de leur rareté, induisant le recours aux matériaux biosourcés.

Le développement durable se tourne peu à peu vers le patrimoine existant, et la rénovation-extension reprend sa place dans la construction.

La force d'un patrimoine est double :

- › sa pérennité eut égard aux matériaux récents souvent moins durables ;
- › sa conception contextuelle : ressources de proximité, contraintes des sites,
- › sa protection au climat de l'époque avec moins de techniques, une approche bioclimatique par nécessité ;

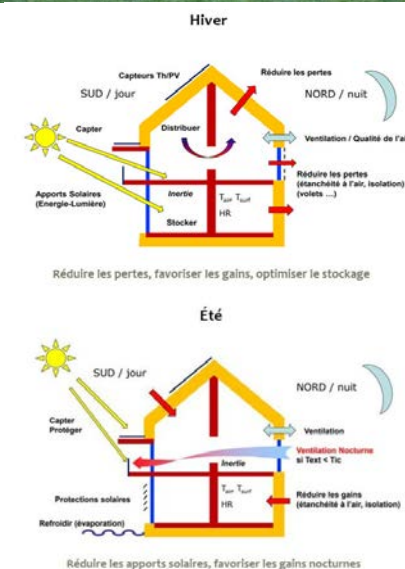
Ceci fait du patrimoine la première ressource de l'«éco-conception».

ARCHITECTURE, PAYSAGE & CONCEPTION ÉCOLOGIQUE

La RE 2020 s'impose aux projets et nécessite une architecture bioclimatique. Un label écologique peut approfondir une cible, notamment quant au calcul du BBio. Il conviendra de :

- Implanter la construction selon
 - › les expositions climatiques : soleil, vent, fraîcheur et chaleur,
 - › la pente et assurer l'ancrage au sol,
 - › les protections existantes naturelles (végétation) et artificielles (écrans, murs et éléments construits)
- Étudier les masques solaires sur les façades, héliodion (outil permettant de simuler l'ensoleillement sur les façades) des masses végétales pour limiter les apports solaires ;
- Viser une construction de type passif : très facile concernant une extension. L'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) y contribuera.
- S'attacher à une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) aux critères multiples et non seulement reliés à l'énergie.
- Utiliser des matériaux locaux et biosourcés.
- Bien dimensionner les fondations.
- Assurer un chantier propre (distances, bruit, tri des matériaux et déchets...).

Maison passive à Taverny - Architecte Karawitz



LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS

LA RÉNOVATION ET L'EXTENSION

La rénovation et l'extension sont possibles en conception bioclimatique, et à privilégier.

Il convient de définir les ouvrages les plus susceptibles d'améliorer l'habitation, ou de l'agrandir sobrement.

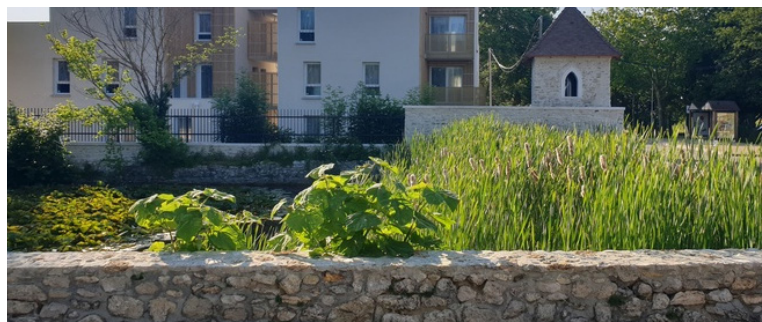
- Penser le programme et les ouvrages à traiter en fonction de leurs nature, atouts et faiblesses, de leur exposition, des possibilités de mise en œuvre et du budget.
- Priorités de confort sanitaire et thermique à soupeser :
 - › 1° le confort sanitaire est associé à la qualité de l'air intérieur et son renouvellement, souvent absent ; poste primordial à vérifier et traiter
 - › 2° le toit, poste le plus déperditif, constituera l'isolation la plus efficace
 - › 3° les murs sont à isoler et traiter selon l'orientation et l'exposition
 - › 4° le plancher bas, selon son support
 - › 5° ponts thermiques, selon leur incidence
 - › 6° les fenêtres : prévoir la qualité optimum dans le neuf et selon les cas dans l'existant. La double fenêtre, à savoir une deuxième fenêtre en intérieur, avec ventilation intégrée, est un dispositif à mettre en œuvre.
- Les impacts engendrés sont à considérer (chantier, fabrication, bilan carbone)

Prévoir un test d'étanchéité à l'air pour objectiver la qualité passive de l'extension comme les reprises à programmer dans l'existant.

UNE CONCEPTION ÉCOLOGIQUE DES EXTÉRIEURS

Il convient de respecter le sol naturel, les plantations existantes, la trame verte bleue :

- Eviter tout modelage du terrain cf PLU, les déblais/remblais et limiter la zone du chantier.
- Eviter les garages enterrés.
- Intervenir avec prudence sur les espaces naturels en préservant leur biodiversité et caractéristique.
- Considérer les arbres remarquables en respectant le périmètre, étendu, de leurs racines (équivalent au ramage visible).
- Ne pas entraver l'écoulement de l'eau, auprès de la future implantation, le traiter si possible sous forme de zones humides : noues, marres, drainage superficiel.
- Observer les linéaires naturels ou existants: haie, clôture, chemin, fossé, cadereau, ... pouvant faire office de corridors écologiques, et observer la trame verte et bleue du PLU ou PLUi.



Dans la démarche environnementale, les m² et volumes générés par la construction sont fondamentaux.

Leur mesure et leur agencement permettront de répondre à une démarche vertueuse, telle que la HQE (haute qualité environnementale), ou le label de biodiversité...

Pour préserver les qualités de la parcelle selon l'ampleur du projet, un bureau d'étude de paysage se révélera de bon conseil sur les aménagements connexes à prévoir :

- › la gestion des espèces in situ, flore et petite faune,
- › la gestion de l'eau pluviale,
- › la gestion des nouveaux obstacles et des VRD (réseaux enterrés, fondations, constructions, clôtures...).



LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS

Engagement 5

Adapter l'extension ou la construction neuve accolée, à l'existant : parti général, implantation et volumétrie.

PARTI ARCHITECTURAL

Le projet doit concerner le futur ensemble, c'est-à-dire le bâtiment existant et l'extension.

Un budget est donc à prévoir pour l'existant.

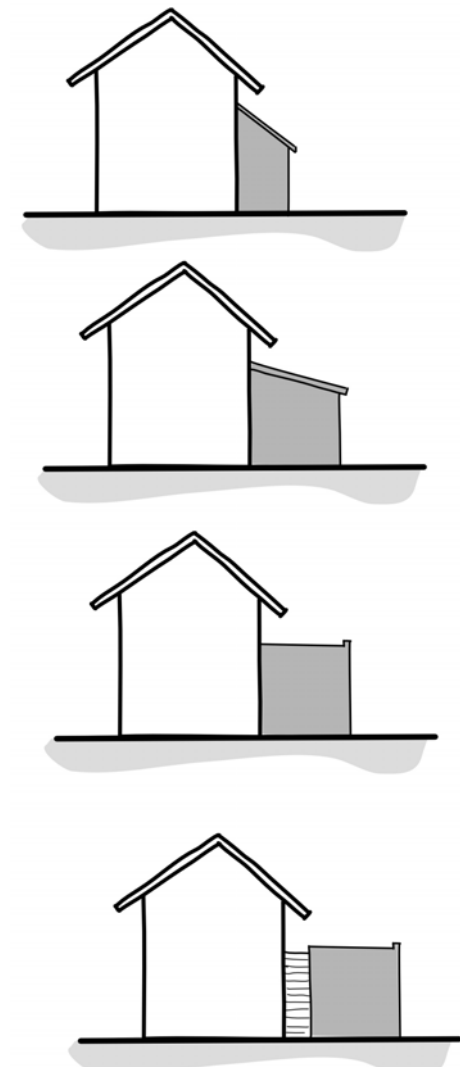
- Le projet devra prendre en compte et mettre en valeur l'existant :
 - › Pour tout projet d'extension, la construction d'origine doit rester identifiable, lisible.
 - › La distinction entre l'existant et l'extension est à travailler en plan, en volume, dans les matériaux et dans l'expression architecturale.
 - › Un volume de transition, une éventuelle faille ou un sas vitré peuvent être utilisés.
- Les choix architecturaux et le parti du projet s'appuient sur un diagnostic préalable à la faisabilité.
- Devront être exposés dans la note descriptive de la déclaration préalable ou demande de PC:
 - › le diagnostic technique de l'existant, sondages de sols inclus
 - › le programme envisagé au regard de ce diagnostic,
 - › le parti architectural et les choix essentiels.



Montrouge - Architecte Guillaume Terver



Meudon - Architecte Vincent Cornu



LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS

VOLUMÉTRIE & IMPLANTATION

La volumétrie autorisée par le P.L.U. est un gabarit maximum.

Le projet devra s'adapter au contexte et évaluer la densité ressentie.

- L'échelle du volume à construire et son découpage doivent être appropriés
 - › un petit volume peut prendre diverses formes : double façade, transformation d'un volume garage ou d'un volume extérieur, agrandissement d'un volume existant
 - › une petite excroissance ou sa multiplication ne sont pas souhaitables (Cf croquis 1)
 - › à l'inverse, un volume trop imposant peut être réparti en plusieurs ouvrages :
Volume annexe + double façade (Cf croquis 2)
- Le point haut du toit de l'extension sera d'au moins
 - › 30cm sous l'égout (la gouttière) de la façade sur laquelle elle s'adosse ;
 - › davantage dans le cas d'un toit-terrasse : 50cm.

- L'extension n'est pas alignée au nu de la façade existante, elle doit être en retrait de 40cm au minimum.

- Pour des raisons d'insertion urbaine, environnementales, et d'économies, une construction adossée à une héberge, ou une «double façade» sur jardin sont des pistes à privilégier. Elles permettent de traiter architecturalement un pignon ou une façade neutre ou de qualité médiocre.
 - › Si l'extension considérée se rapproche de l'ampleur de la construction existante, ou si l'on envisage une construction neuve, la maison jumelée constitue une proposition intéressante.

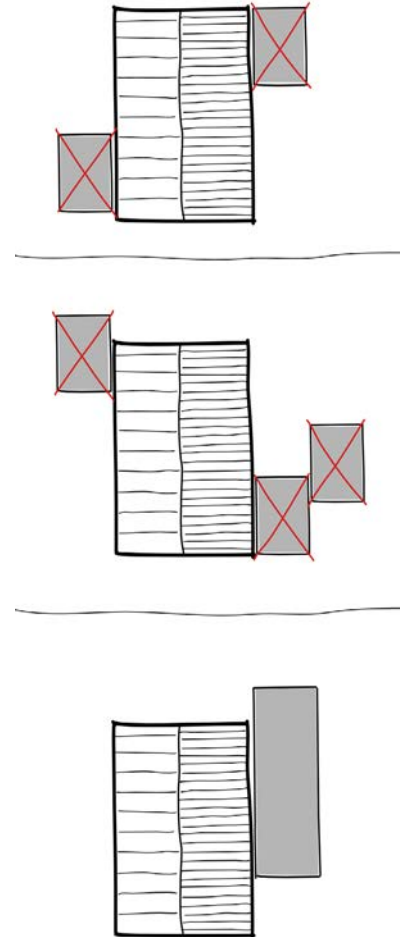
Se référer au § Orientations «maisons jumelées»

- › Une extension modifiant la toiture est une surélévation.

Se référer au § suivant, Cas des surélévations

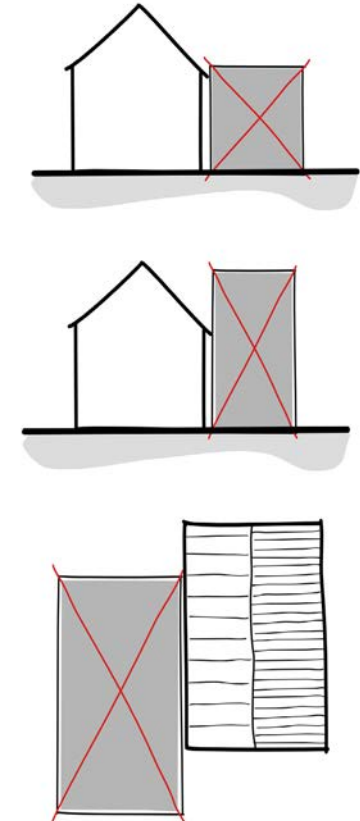
ÉVITER LA MULTIPLICATION D'EXCROISSANCES EN CONSTRUISANT UN VOLUME COHÉRENT

CROQUIS 1



LE VOLUME NE PEUT DÉPASSER L'EXISTANT (OU S'EN RÉFÉRER AUX MAISONS JUMELÉES)

CROQUIS 2



LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS

CAS DES SURÉLEVATIONS :

Si elles ne modifient que peu ou pas l'implantation, les surélévations transforment la volumétrie globale de l'existant.

C'est pourquoi elles s'assimilent à des constructions neuves en termes d'architecture, de réglementation, de permis de construire.

- Dans le cas d'une surélévation partielle, sa hauteur sera inférieure ou égale à l'existant.
 - Le volume en surélévation pourra être implanté :
 - › au nu des murs existants ; c'est le cas le plus courant. Le raccord de surface devra être traité en joint creux ou par une lisse.
 - › en débord ou porte-à-faux ; ce décalage a pour effet de dominer visuellement l'existant. Un porte-à-faux (débord supérieur à 25cm) n'est pas souhaité sur rue (libre côté jardin).
 - › en retrait, il met en valeur à la fois l'existant et le nouveau toit. Il est possible côté rue.
 - Les simples rehausses de toit seront soit :
 - › inférieures à 0,40m
 - › supérieures à 1,10m
- L'intermédiaire aboutit à des élévations non satisfaisantes.

- Les débords de toiture sont à prévoir :
 - › 25cm minimum, égout en sus
 - › l'absence de débord n'est admise qu'en écriture contemporaine avec continuité d'un matériau en toiture et vêture (sans omettre l'éventuel chéneau ou gouttière havraise)

› on ne pourra s'exonérer du débord de toit latéral que s'il surplombe la parcelle voisine.

- Les proportions des pans de toiture :
 - › les prolongations, avec ou sans coyau, de toiture existante sur une grande partie d'un étage inférieur sont proscrites
 - › on séparera les toitures
 - › la longueur totale du pan de toiture est limitée à 8m
 - › la di-symétrisation d'un pignon est proscrite.

Voir schémas et détail au § suivant

Une extension d'étage portée par la construction existante, cela ne va pas de soi.

La vérification repose sur 2 précautions :

- par sondage des fondations existantes
- et par calcul de descente des charges.

On devra selon le cas renforcer les fondations existantes, le support, prévoir un chaînage.

L'escalier existant et les trémies seront à transformer, avec les mêmes précautions.

L'architecture et la technicité relèvent d'un architecte pour l'ensemble projet, style et mise en œuvre, et d'un bureau de contrôle pour viser les calculs d'exécution.



Architecte A + L Galleazzo



Rueil-Malmaison - Architecte Turchetti

LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS

TOITURES NEUVES & FINITIONS

La toiture est cohérente avec le style architectural de son époque.

On n'habillera pas une architecture actuelle d'une toiture en faux-semblant (faux Mansart, fausse terrasse en tropézien, etc...).

Le climat induit des dispositions nouvelles.

- › Le dessin de toiture doit être simple.
- › Une nouvelle toiture devra reprendre la pente existante ou s'en distinguer franchement.
- › Les toitures-terrasses seront plantées de préférence -, sinon végétalisées.
- › Les garde-corps seront proportionnés, discrets ou végétalisés et non ostentatoires.
- Les débords de toit sont à respecter :
 - › 25cm minimum (hors égout)
 - › sauf en cas de continuité d'un même matériau de toiture et vêtue (sans omettre l'éventuel chéneau ou gouttière havraise)
- Les prolongements de pans de toiture sont limités à la moitié du pan existant, le projet privilégiera un pan de toiture distinct.
- Les pans de toitures créés ne dépasseront en longueur de pente :
 - › à 4-6m pour les pignons de faible pente
 - › à 6-8m en forte pente
- La couverture sera homogène et ne pourra associer que 2 matériaux :
 - › tuiles/zinc,
 - › zinc/acier,
 - › ardoise/zinc...

Le toit est la partie la plus sensible pour obtenir une bonne performance énergétique.

- La toiture neuve devra être extrêmement isolante (la construction neuve est soumise à la RE2020). Il est à prévoir que son épaisseur totale dépasse 40cm.
 - › Cependant la finesse des rives en débords sera travaillée pour respecter un maximum de 20cm.
 - › L'étanchéité à l'air sera vérifiée par test : *se référer au § architectures bioclimatiques.*
- Les éléments de finitions de couverture
 - › rives, gouttières, noues, descentes d'eaux, boîtes à eau, solins... seront proportionnés et non sur-dimensionnés
 - › ils resteront de la teinte du matériau utilisé
 - › les voliges seront vernies ou peintes en blanc.

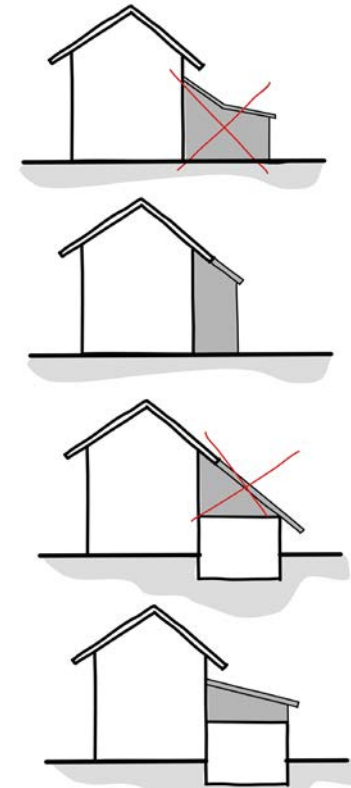
Débords et sous-faces

Classiquement et en architecture traditionnelle, la sous-face suit la pente du toit. La disposition horizontale, souvent contemporaine, est difficile à proportionner.

La découpe de ciel est importante,

dessinée traditionnellement par le profil des lucarnes, cheminées, ornements de faîtages et épis sur le ciel.

En style contemporain plus épuré, elle ne doit pas être oubliée pour autant.



LE TOIT OBSERVE L'EXISTANT ET LE MATÉRIAU UTILISÉ
(NOTA : EXTENSION NON ALIGNÉE AVEC L'EXISTANT)

LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS

Engagement 6 :

Assurer la conservation du patrimoine bâti et la pérennité des bâtiments existants.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) repère plus de 500 éléments remarquables.

- › 33 éléments architecturaux de type architecture de bourg et immeubles
- › 448 éléments architecturaux de type grande propriété et architecture résidentielle
- › 35 éléments singuliers

Le PLU prévoit la conservation, la mise en valeur de ce patrimoine ou le retour à l'état d'origine cohérent.

De nombreuses habitations possèdent un intérêt patrimonial sans protection au titre du PLU. Elles devront également faire l'objet d'une attention selon des attendus néanmoins plus souples que pour les bâtiments protégés.

PARTI GÉNÉRAL

Pour ces maisons, les attentes en matière de qualité architecturale et d'insertion sont renforcées. **La qualité du projet, des matériaux, des détails techniques et des mises en œuvre doit être à la hauteur de l'enjeu patrimonial.**

Les évolutions de la volumétrie sont possibles si ce sont des extensions. Les surélévations et l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas autorisées.

Il n'existe pas de «solution standard» pour traiter le patrimoine qui impose le sur mesure et une mise en œuvre entièrement adaptée.

- Par exemple les vérandas standards en profils épais ne sont pas possibles.
- La mise en valeur du bâtiment d'origine et sa lisibilité doit guider le projet d'extension. La restauration impliquera, le cas échéant, des restitutions.
- Le recours à un architecte est vivement souhaité, il sera l'interlocuteur de l'architecte des bâtiments de France. Le projet d'extension devra prévoir simultanément la restauration du clos et couvert du bâtiment repéré au PLU.

EMPRISE

- Pour les maisons repérées, l'emprise maximum de l'extension est extrêmement limitée.
- Pour les maisons non repérées, mais possédant un enjeu patrimonial : l'emprise maximum de l'extension est limitée.

Cette recommandation ne s'applique pas aux projets de maisons jumelles.

L'implantation de l'extension sera privilégiée côté jardin.

HAUTEUR MAXIMALE

- › La hauteur de l'extension sera inférieure de 50cm au bâtiment sur lequel elle s'adosse.
- › Pour une élévation comportant un décor de couronnement (corniche, lisse haute, frise...) l'extension s'implantera sous ce décor.



Montmorency - Architecte WAA



Montmorency - Architecte non identifié

LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS

AMÉLIORATIONS THERMIQUES

Des améliorations thermiques sont possibles et recommandées. Elles conjuguent hygrométrie, température et réflexion selon les parois, la qualité de l'air intérieur étant fondamentale. Les solutions mises en œuvre ne doivent pas porter préjudice aux qualités de l'existant : volumes, décors, modénatures.

Pour chaque cas des solutions adaptées doivent être envisagées et évaluées.

La mise en œuvre d'une ITE ne doit pas être considérée comme la solution systématique. Une double façade (côté jardin par exemple) peut être plus efficace ou plus rentable grâce aux m² créés.

L'acceptabilité des solutions dépend de l'enjeu patrimonial.

- Sur les maisons repérées au titre du PLU les interventions ne peuvent être que discrètes et à la marge.
- Sur les maisons d'intérêt patrimonial non repérées au PLU les interventions sont possibles, tant que l'existant n'est pas négligé ou caché.

Sont notamment à envisager et évaluer :

- vérification et amélioration de la ventilation, maîtrise des déperditions, (installation éventuelle d'un double flux) ;
- pour les façades enduites, correction thermique par des enduits biosourcés non épais conservant la perspirance des murs (type chanvre-chaux) ;
- isolation intérieure en prenant soin de conserver la perspirance* du mur ;
- double fenestration (voir orientation n°2) ;
- adossement d'une extension sur une façade de moindre intérêt (pignon, façade arrière non noble) ;
- isolation des combles avec conservation des matériaux de toiture et conservation des épaisseurs de rives (dans tous les cas inférieures à 20cm) ;
- pour une façade ordinaire, sans décors et non visibles de la rue, une ITE est envisageable.

L'amélioration des performances des menuiseries, thermique et acoustique,

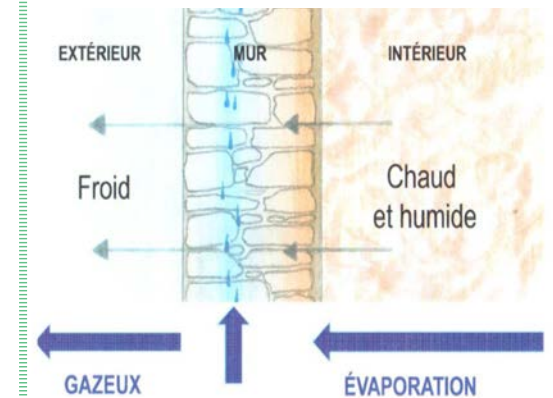
peut être obtenue par

- le remplacement par une menuiserie bois respectant le même dessin
- la conservation de menuiserie ancienne extérieure couplée à l'installation d'un double fenestration intérieur.

Dans tous les cas, les menuiseries bois anciennes ne peuvent être remplacées par des menuiseries PVC ou aluminium.

* Perspirance :

migration de la vapeur d'eau à travers les murs .



LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS

Engagement 7 :

Dessiner, sans pastiche, une architecture contemporaine qui s'inspire des qualités de l'existant.

L'architecture doit être contemporaine, du style de son époque, en dialogue avec les abords, le bâti et le paysage observés.

PARTI ARCHITECTURAL, DÉMARCHE, IMPLANTATION

Les préconisations seront d'autant plus exigeantes que l'enjeu patrimonial est fort.

- Le côté rue peut se différencier du côté jardin, plus libre.
- Le recours à un architecte est nécessaire, au plus tôt dans votre projet.
- Première étape : L'étude de faisabilité, fondée sur la parcelle et sa nature (sols, sous-sol, végétation, pente),
 - › précisera le programme et son implantation,
 - › dessinera l'insertion des volumes et les esquisses du projet,
 - › définira le parti architectural.

L'observation à l'origine de la démarche :

- L'ensemble pourra valoriser un point de vue, introduire une perspective, reconstituer un alignement, rallier des alignements distincts, réutiliser un élément ornemental structurant...

Les projets neufs répondront dans tous les cas aux critères suivants :

- Prendre en compte l'existant constitutif de l'identité de la ville : le paysage, l'urbanité, l'architecture ou l'ambiance de la rue.
- Exposer le parti architectural et sa justification dans la note descriptive de la déclaration préalable ou du permis de construire.
 - › le diagnostic technique préalable du site existant est à associer.
 - › la façon dont il induit le projet
 - › les choix opérés : composition, matériaux, couleurs, lignes ou modénatures, liaisons intérieur-extérieur,
 - › éviter l'ornement inutile.

La RE2020 est très contraignante pour un logement individuel isolé. Pour autant **l'architecture ne doit devenir le parent pauvre de cette évolution.**

- › l'architecture doit s'emparer des outils alliant objectifs architecturaux et environnementaux.
- › le projet doit trouver l'échelle adéquate, regrouper les fonctions, les volumes et les habitations.



Montmorency - Photographie Ville



Architecte : Golven le Pottier

LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS

VOLUMÉTRIE

Le choix structurel et de l'ossature doit se lire dans le parti architectural et le dessin du volume.

- Le projet, dès qu'il est rapproché ou accolé à un bâtiment existant qualitatif, devra prendre en compte l'ensemble des observations précédentes concernant les extensions. D'autant plus s'il est remarquable ou patrimonial.
- L'échelle du volume à construire doit être adaptée au contexte.
- L'adossement dès que possible participe à
 - › masquer un pignon,
 - › réserver une vue vers le paysage ou le cœur d'îlot plus large sur un côté
 - › limiter l'artificialisation des sols,
 - › bénéficier de l'acquis du voisin (chaleur, existant construit)...etc.
- Les façades recevront les reliefs d'usage : fenêtres au nu intérieur des baies, appuis en saillie, débords en cas de toit à pentes, reliefs constructifs, lisses et gouttes d'eau en saillie, joints de recoupement.

LES TOITURES & LEURS FINITIONS

En pente ou en terrasse, un dessin clair :

- Les pentes observeront celles existantes et la préconisation du matériau utilisé cf règles de l'art (*faible 25°-33°, moyenne 47°-51°, forte < 80°*).
- Les toitures-terrasses seront plantées de préférence, sinon végétalisées,
 - › Garde-corps discrets, proportionnés ou végétalisés.

- Les débords de toiture sont :
 - › au minimum 25cm hors égout
 - › sauf en surplomb de la parcelle voisine
 - › ou en cas de continuité de toiture/vêtue.
- Les pans de toiture créés sont limités en longueur de pente
 - › à 4-6m pour les pignons de faible pente
 - › à 6-8m en forte pente

Le toit, essentiel du projet, en est aussi la plus sensible variable énergétique.

- La toiture neuve devra être extrêmement isolante, il est à prévoir que son épaisseur totale dépasse 40 cm.
 - › Cependant la finesse des rives en débords sera travaillée pour respecter 20cm maximum.
 - › On veillera également à l'étanchéité à l'air : *Se référer au paragraphe architecture bioclimatique.*
- La couverture sera cohérente avec le style architectural et homogène, associant 2 matériaux :
 - › tuiles/zinc,
 - › zinc/acier,
 - › ardoise/zinc...
- Les éléments de finitions de couverture
 - › rives, gouttières, noues, descentes d'eaux, boîtes à eau, solins... seront proportionnés et non sur dimensionnés
 - › ils resteront de la teinte du matériau utilisé
 - › les voliges seront vernies ou peintes en blanc.



Des rives de toit élégantes aux épaisseurs maîtrisées

Cas de toiture et vêtue (façade) d'un même matériau



Atelier d'architecture 19 degrés

LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS

Engagement 8 :

Les matériaux : mettre en œuvre une enveloppe qui allie pérennité et harmonie.

Les matériaux de l'extension doivent être compatibles visuellement et techniquement avec l'existant.

- Toutes les solutions : en bois naturel, enduit, métal et produits verriers sont possibles à étudier. Le zinc peut facilement y trouver place.
 - › Il est impératif qu'ils respectent la perspiration des murs anciens ou neufs.
 - › Il conviendra de privilégier les matériaux sains, biosourcés.
 - › La provenance doit être prise en compte : la plus locale possible et de traçabilité fiable.

Se référer au paragraphe architecture écologique.

- Dans une recherche de simplicité, on évitera de multiplier les matériaux de façade. Idéalement 3 matériaux en façade courante.
- Leur choix et l'étude des couleurs (colorimétrie) seront justifiés au dossier de présentation du projet.
- Pour les toitures : nombre de solutions de tuiles de terres cuites, de zinc ou d'acier, et de produits verriers sont utilisables. À étudier en évitant toujours la diversification.

Les palettes ci-après proposent des associations de matériaux limités à 4 au total par ouvrage du projet murs, toits, fenêtres.

3 cas de figure :

- › extension ou accollement à une meulière (p28)
- › extension ou accollement à une maison en pierre ou pierre/plâtre (p29)
- › construction neuve ou extension de construction neuve (p30)
- L'ensemble des matériaux utilisés doivent l'être dans l'aspect le plus proche de l'aspect naturel (ton bois, ton pierre etc.) ou de leur traitement traditionnel (bois peint, brique peinte, acier laqué...)

Les finitions sont à maîtriser :

- Le même soin est à apporter aux finitions de l'extension qu'à celles de l'existant ;
- Les joints de rupture sont à traiter sans cache ou discrets. (Un joint creux suffit).
- Les joints de fractionnement des enduits sont à prévoir dito.

EXTENSION D'UNE MEULIÈRE

4 MATÉRIAUX MAXIMUM

MURS

meulière joints



chaux ou pierre



enduit chaux gratté fin o/ taloché



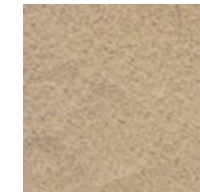
bardage zinc



meulière irrégulière



chaux naturelle



enduit chaux gratté fin o/ taloché



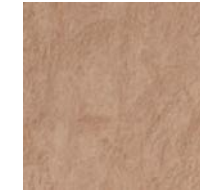
bardage bois+zinc



meulière+briques



chaux colorée (argile)



brique



bardage bois



TOITURE

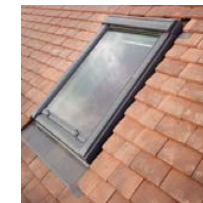
tuiles mécaniques



ou tuiles plates



tuiles idem & châssis de toit



et / ou zinc



MENUISERIES

bois / bois peint



bois / bois peint



LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS



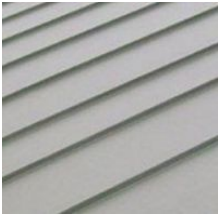
Ermont - Architecte Lémérout architecture

La finition des matériaux utilisés évitera les effets de brillance : aspect mat, lisse, voué à patine.

Dans tous les cas (menuiseries, volets, clôtures, auvents...), le PVC est déconseillé étant à privilégier le bois ou bois alu ou l'acier concernant les clôtures.

EXTENSION D'UNE MAISON PIERRE

4 MATÉRIAUX MAXIMUM

MURS	pierre + plâtre	plâtre	enduit chaux gratté fin o/ taloché	bardage zinc
				
TOITURE	pierre + plâtre	chaux	enduit chaux gratté fin o/ taloché	bardage bois + zinc
				
MENUISERIES	tuiles plates	tuiles idem + châssis	ou zinc	lucarne en zinc
				
	bois peint	bois peint		
				

LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS



Architecte : Bourillet & associés

Harmonie :

- Rapport d'adaptation, de conformité, de convenance existant entre les éléments d'un ensemble cohérent ou entre des choses soumises à une même finalité
 - Rapport heureux entre les parties d'un tout (formes, couleurs, sons, rythmes, etc.), en particulier d'une œuvre artistique ou littéraire
- @Robert



Architecte : PYZ

CONSTRUCTION NEUVE

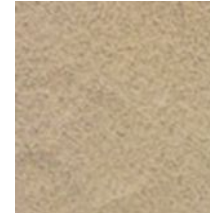
4 MATÉRIAUX MAXIMUM

MURS

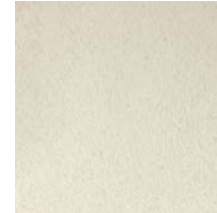
pierre+chaux



enduit à la chaux



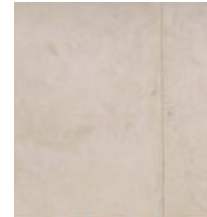
enduit chaux gratté fin/taloché



bardage bois



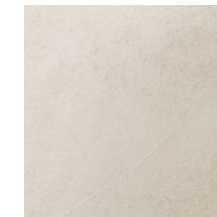
béton



enduit traditionnel



enduit tradi gratté fin/taloché

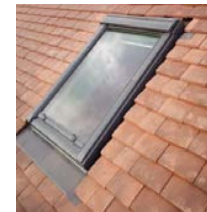


bardage acier o/ zinc+bois



TOITURE

tuiles + châssis de toit



zinc ou aspect zinc



lucarne zinc ou aspect zinc



toiture terrasse plantée



MENUISERIES

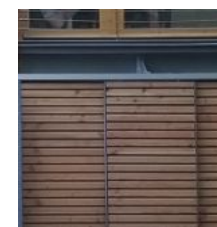
alu-bois ou acier



ou bois



volets bois



(au nu intérieur et non extérieur)

LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS

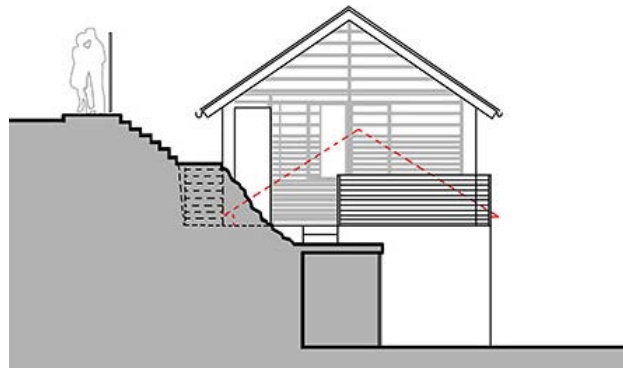
Engagement 9 :

S'adapter à la géométrie de la parcelle, au terrain naturel et à sa végétation.

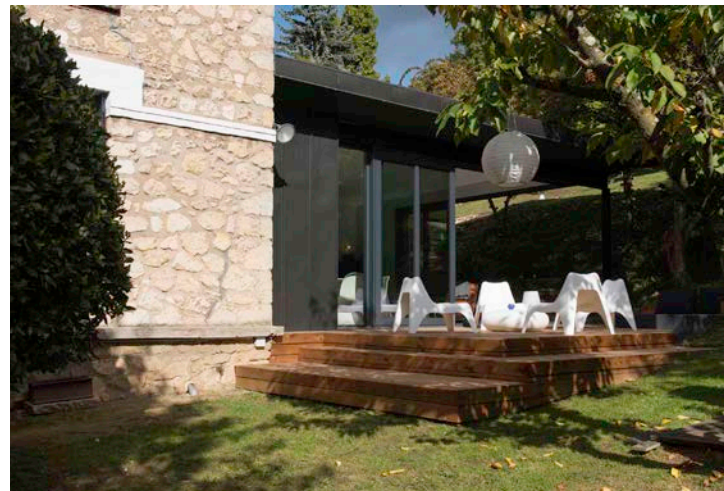
Le rapport au jardin et l'utilisation de la pente sont premiers.

LE PROJET S'ANCRERA AU TERRAIN NATUREL

- Les précautions à prendre pour ce faire :
 - › S'appuyer sur un relevé de géomètre précis avec coupes et héberges.
 - › Faire effectuer en amont du projet les sondages de sols ; la conclusion du géotechnicien limite les possibilités.
 - › Fournir une coupe détaillée du projet avec terrain naturel et accès.
- La gestion des accès : dans les pentes, sur rue, côté venelle... selon le programme
 - › Anticiper les accès souhaitables et leur diversification (autonomie d'un logement, cheminements dans le terrain, personnes à mobilité réduite, ...)
 - › Les regrouper et minimiser l'impact, notamment s'agissant des voitures (utiliser un revêtement perméable)
 - › Prévoir la nature des accès et cheminements et leur connexion : rampes, pas d'âne, escaliers, coursives, possibilités des PMR...



Architecte A + L Galleazzo



Montmorency - Architecte WAA

LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS

Engagement 10 :

L'eau, prévoir une stratégie de bonne gestion.

Le terrain naturel contient une quantité d'eau qu'il régule en la conduisant et la filtrant.

La construction et l'investissement des terres impactent ce processus, le contrecarrent peu à peu et sont à contrôler. Visant l'arrêt de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols, le cadre légal sur la gestion de l'eau est en pleine évolution et oppose des interdictions et des obligations.

Des pistes de bonne gestion sont ici révélées.

En France où l'eau potable ne relève pas de la même gestion que l'eau de pluie et l'eau usée (usines et traitements, collecte et distribution...), on distingue la gestion de l'eau potable de celle de l'assainissement. Dans les deux cas, le traitement centralisé impose de limiter des variations trop importantes de volumes.



ÉVITER LE RUISSELLEMENT

L'alimentation en eau pluviale des nappes phréatiques, la limitation des crues, l'hydratation des sols, dépend de l'infiltration de l'eau :

- respecter des volumes d'eaux à la parcelle.
 - › la moyenne usuelle de stockage à pourvoir sur la parcelle se situant entre 1,1 et 1,6m³ par 100m² d'artificialisation (emprise de construction ou imperméabilisation).
 - › utiliser pour tous les accès ou terrasses les matériaux perméables (ne pas imperméabiliser hors de la construction)
- effectuer les sondages de sols en amont du projet
 - › se rapprocher le cas échéant de géotechnicien ou prendre le conseil de spécialistes : paysagiste ou bureau d'étude en VRD (voiries réseaux)
- privilégier les zones humides sur la parcelle (noues, marres...)
- les associer à la végétation (haies, plantes, arbres,...) dont les racines limitent et retardent l'absorption.



En choisissant des revêtements perméables (surfaces sablées, pavées, sur dalle portée...) ou des surfaces régulées (toit stockant...), je limite mes surfaces imperméabilisées et réduis ainsi le volume d'eau à stocker.



LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS

PROTÉGER LE TERRAIN NATUREL ET L'EAU DE PLUIE

- limiter l'emprise au sol des constructions et surfaces connexes : terrasses, accès, stationnements...
- terrasser le moins possible pour préserver les différentes couches filtrantes du sol
- protéger le sol et l'eau de pluie des pollutions relevant de notre usage : produits toxiques de nettoyage, entretien ou engrais
- récupérer les eaux sales lors de travaux ou réparations sensibles (vidanges par exemple).

LA GESTION DE L'EAU DU CHANTIER

Le risque de contamination de l'eau pendant le chantier est élevé notamment à travers les fondations. A éviter par toute précaution utile.

La démarche réglementaire sur le sujet de la gestion de l'eau démarre à Montmorency.

Cette démarche propose de présenter avec la demande préalable les informations sur le projet d'objectifs volontairement choisis.

À SAVOIR

Depuis les années 2000, la consommation individuelle d'eau par habitant décroît.

Aujourd'hui, la consommation moyenne d'un français est de 148 litres par habitant et par jour. À la fin du XVIIIe siècle, elle n'était en moyenne que de 15 à 20 litres par habitant. Puis, avec l'arrivée de l'eau dans les logements après la 2e Guerre mondiale, la consommation a atteint 106 litres en 1975 et grimpé jusqu'à 165 litres par jour et par personne au début des années 2000, selon l'observatoire SISPEA.

ÉCONOMISER L'EAU

- **Il ne s'agit pas uniquement de réduire notre facture d'eau, mais de préserver l'équilibre selon les traitements que l'eau a subi ou qu'elle doit subir.**

› une concentration trop élevée des eaux vannes pose à long terme problème
› les eaux grises sont à recycler pour la consommation en eau du jardin.

- A l'inverse, utiliser/récupérer en quantité de l'eau pluviale pour sa consommation personnelle pourra à terme faire défaut à l'équilibre de la parcelle en eau «rendue».



MÉMOS TECHNIQUES :

Tuyaux de distribution d'eau
potable dans l'habitation : veiller à la dépose entière de l'ancienne installation, notamment des culs-de-sac qui sont facteurs de légionellose.

Distribution du chauffage :
la longueur des tuyaux et les «demi-tours» sont l'objet de pertes notables d'énergie.

LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS

Engagement 11 :

Penser la clôture comme un élément entre rue et architecture.

Nous avons évoqué combien à Montmorency l'espace privé participe au paysage des rues. Historiquement les clôtures laissent entrevoir les parcelles, les avant-jardins, et les façades principales sur rue, décors de l'espace public. **C'est le cas des clôtures anciennes observées.**

DES QUALITÉS D'UNE CLÔTURE

La clôture, sa nature et couleur, sa présence ou son effacement tout au long du trottoir, est l'élément essentiel de la qualité de la rue, bien commun des habitants.

- La clôture, projet d'architecture qui respecte le paysage de la rue :
 - › Comme pour les demeures remarquables, les clôtures doivent reprendre le style du parti architectural tout en s'intégrant au linéaire des clôtures voisines.
- Les avant-jardins s'y associent, avec la double fonction :
 - › de parer plus ou moins la vue depuis la rue (distance ou plantation) et de parer,
 - › d'orner le visuel de la demeure à travers la composition et la végétation du jardin.
- La variation des types de clôture exige une recherche d'harmonie :
 - › Simple barreaudage transparent sur muret complété par la végétation (1.80m cf PLU)
 - › Mur de soutènement limité à 1.80m

› Un mur bahut seul, doublé ou non d'une haie, suffit à délimiter l'espace privé (un grillage noyé dans la haie évite l'intrusion)

- La complexité de l'ouvrage impose une conception sobre, matériau et couleur inclus
 - › composition d'une clôture : fondation et soutènement, structure et partie courante, supports et signalisation des accès, protections, finitions et couleurs
 - › préconisation : utilisation de matériaux robustes et pérennes (inadéquation des plastiques) et couleurs neutres (mates).

UNE LOGIQUE D'HARMONIE

Le PLU autorise une opacité de 30% maximum. La charte préconise de limiter l'opacité au mur bahut, au portail et au portillon.

- Il existe en complément une palette végétale de la ville à laquelle se référer.
- Nous précisons ici les caractères à observer :
- › S'apparenter à la fois au voisinage et à l'architecture de la construction principale
 - › Respecter la porosité de vue sur l'avant-jardin
 - › Préférer à une étanchéité, les haies vives qui abritent la petite faune et ses déplacements
 - › Préserver les clôtures d'origine ou en acier. Une intervention de type gros entretien suffit souvent à sauver une clôture.



LES ENGAGEMENTS & LES ORIENTATIONS

Engagement 12 :

Restaurer et doubler les fenêtres, bénéficier de libertés en plus.

Parfois on tient à l'image d'une habitation «dans son jus», à des boiseries «qui ont vécu», des bâtis en chêne robustes, à leur dessin et leur légèreté peu imitables. Dès lors, jeter ces ouvrages utiles devrait questionner, comme payer double leur remplacement...

On privilégiera alors le double fenestrage qui préserve entièrement le caractère de la façade et offre en intérieur toute liberté architecturale et fonctionnelle

Il est de surcroît :

- › source de ventilation d'air pré-tempéré
- › une protection aux bruits efficace (aériens).

L'ISOLATION AU FROID AU BRUIT

- la double peau constituée par le dispositif autorise en intérieur une fenêtre moins lourde pour une performance globale équivalente.
- une des deux fenêtres fermées en mi-saison préservera un obstacle au froid et au bruit
- l'épaisseur existante ou reconstituée du mur, donnera place au pare vue, volets intérieurs ou de la végétation décorative.
- Pour les habitations impactées par les nuisances aériennes, ce dispositif est une amélioration plus efficace et bien moins coûteuse que des doubles vitrages.

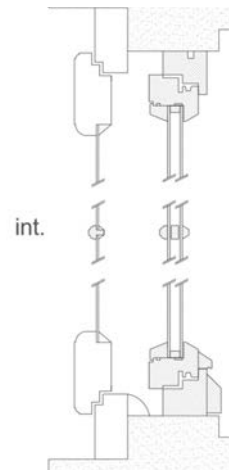
L'ENTRE-DEUX ET EFFET DE SERRE

- l'effet de serre opère entre les deux vitrages et réchauffe naturellement la masse d'air contenue
- on n'omettra pas les entrées d'air, basses en extérieur, hautes vers l'intérieur, qui permettront la convection de l'air frais ainsi préchauffé
- les rideaux pourront constituer un obstacle complémentaire à l'air froid la nuit.

En évitant la démolition de fenêtres existantes pérennes, cette mise en œuvre assure une économie de ressource et d'énergie exemplaire.



U = 1.4W/m2.K



NOTA ACOUSTIQUE

Les triples vitrages sont thermiques, mais pas adaptés acoustiquement.

Le double fenestrage permet de contrôler une ouverture simple ou double selon l'isolement souhaité.

Il améliore le rapport intérieur/extérieur en zone limitrophe des cônes de bruit, mais ne résout pas l'inconvénient majeur de résider au cœur de trop fortes nuisances.

Un changement de destination pourra être envisagé en zone sensible : Atelier, lieu de travail, où l'ambiance sonore est supérieure à celle d'un logement sont moins sensibles aux bruits extérieurs.

LES ORIENTATIONS

ORIENTATION 1 :

LES MAISONS JUMELLES, L'AVANT-GARDE D'UN HABITAT GROUPE.

37

ORIENTATION 2 :

GARAGES TRANSFORMÉS : SURÉLEVATION ET RÉUTILISATION MALIGNES.

39

ORIENTATION 3 :

UNE TRANSFORMATION OU EXTENSION EXTÉRIEURE QUI BONIFIE LES USAGES.

41

LES ORIENTATIONS

Orientation 1 :

Les maisons jumelles, l'avant-garde d'un habitat groupé.

Souvent des années trente, ou encore des années cinquante, les maisons jumelées simulaient une plus ample demeure, au lieu de deux habitations en réalité.

On trouve également des maisons jumelles, au sens «identiques», longeant une portion de rue. Elles sont courantes à Montmorency.

Ces maisons, jumelles ou jumelées, affichent un décor de façade singulier qui a évolué, les distinguant au cours du temps. Leur disposition sur la rue crée une séquence plus ou moins répétitive et une unité du paysage urbain.

Ce dispositif de maisons jumelées nous paraît judicieux et adapté à nos problématiques à bien des égards :

- › Par un dialogue à l'équilibre entre les deux volumes, il épargne l'existant.
- › Il évite de porter ombrage au voisin par l'harmonie des façades, matériaux et couleurs.
- › La mitoyenneté est favorable aux économies d'énergie et de mise en œuvre.
- › C'est aussi une économie de terrain et accès.



CRÉER DES MAISONS JUMELÉES

S'appuyer sur cette typologie pour construire des habitations neuves groupées ou pour agrandir ou doubler l'existante.

- Le dessin contemporain peut en être issu sans tomber dans l'imitation,
 - › une souplesse peut être introduite, de programme identique ou complémentaire
 - › des variantes de matériaux et de couleurs peuvent apparaître sans briser l'harmonie
 - › une évolution dans le temps de la division des logements est autorisée par la double entrée.
- L'économie d'échelle est conséquente en termes
 - › de terrain et de construction,
 - › de chantier puis d'entretien,
 - › de performance énergétique,
 - › de surfaces, mutualisables telles : les accès ou abris pour voitures, vélos, bricolage, locaux poubelles et de tri,... ou encore : atelier, co-working, buanderie, chambre d'hôtes....

L'habitat participatif ou groupé associe une maîtrise d'ouvrage commune, apporte des libertés architecturales. Les porteurs de projet

- › maisons individuelles superposées
- › maisons en bande
- › division d'un hôtel particulier

sont invités à solliciter architectes et ville.

LES ORIENTATIONS

ACCÈS SUR RUE & IMPLANTATION

Quand les avant-jardins nous y invitent, un décalage prononcé participe à respecter la construction existante.

Il crée un isolement de l'une des parties vis-à-vis de l'autre ;

Il contribue également à

- › séparer les entrées,
- › parer la vue entre deux terrasses,
- › gérer une rupture de l'alignement sur la rue en s'adossant ou s'alignant au pignon voisin.

Quand la rue ou le paysage induisent ou imposent l'alignement, la césure doit être traitée d'une autre façon :

- › élément intermédiaire en creux,
- › matière ou couleur
- › faille vitrée...

L'imitation pure, la «duplication» ne fonctionnent pas. Le pastiche concourt à écraser l'existant par un dessin anachronique sans style.



Maison Doublet à Tournai - TANK Architecte



«Petite sœur» à Sceaux - Meka Archi.



LES ORIENTATIONS

Orientation 2 :

Garages transformés : surélévation et réutilisation malignes.

Le garage est couramment investi, à juste titre, pour en tirer bon parti.

TRANSFORMATION RÉUTILISATION DU GARAGE

- Il permet en effet, quand la hauteur sous plafond l'autorise, un agrandissement simple au moindre coût :
 - › de plain-pied sur l'extérieur
 - › autonome, en lien direct avec l'existant ou pas
 - › largement ouvert, à vitrer selon la fonction.
- Inscrit dans l'enveloppe existante, il enrichira les libertés de restructuration intérieure en connectant le jardin aux pièces principales ;
- Occasion d'une double hauteur dans l'habitation, une ouverture partielle du plafond sera prévue :
 - › en cas de manque de hauteur
 - › pour créer un escalier confortable vers le jardin
 - › pour équilibrer le volume du local transformé

Ce projet oblige à un stationnement extérieur, disposition plus salubre qu'un stationnement intérieur (gaz d'échappement, bruit, odeur, dans l'enveloppe habitée).



Montmorency



Montmorency

LES ORIENTATIONS

SURÉLEVATION DU GARAGE

Une surélévation du garage pourra multiplier les possibilités :

- re proportionner le volume sur rue comme les volumes existant / extension entre eux

- offrir une surface ou un volume complémentaire :
surélévation d'étage (cas 1 et 2)

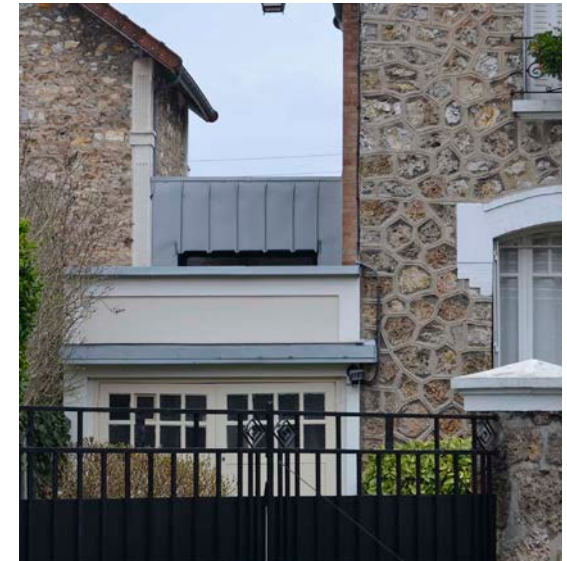
- créer une terrasse
- remédier au manque de hauteur sous plafond
 - › rehausse (cf cas page précédente)
 - › surélévation partielle, cas 3



Pontoise



Montmorency



Montmorency

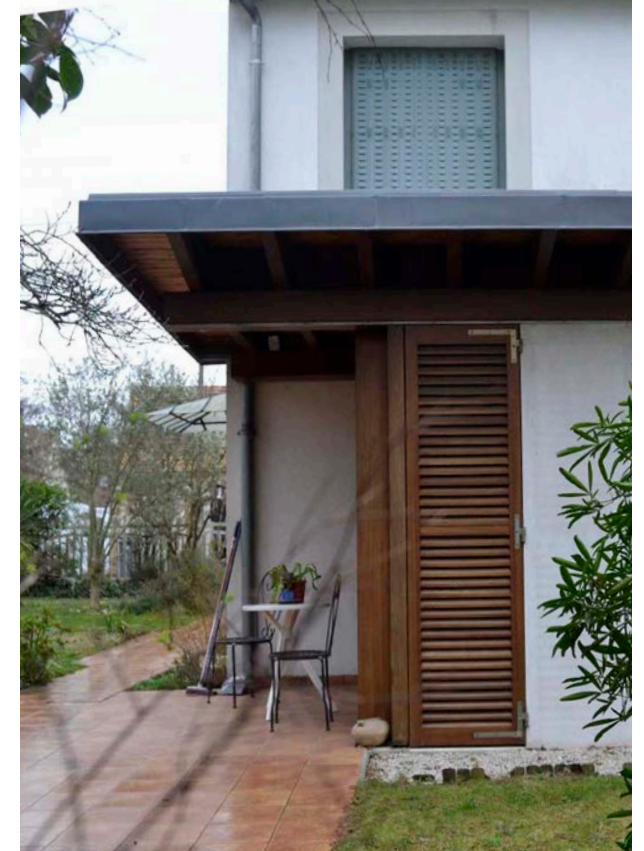
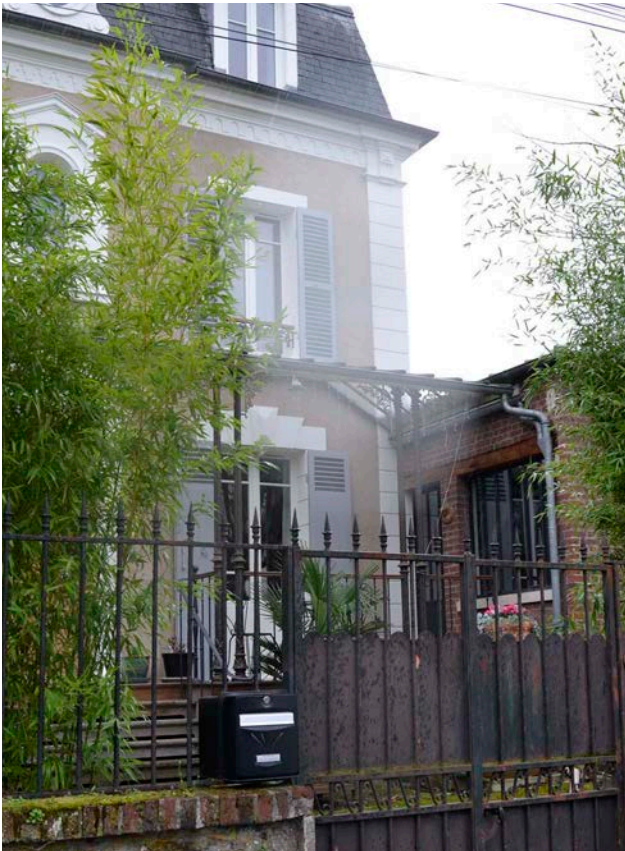
LES ORIENTATIONS

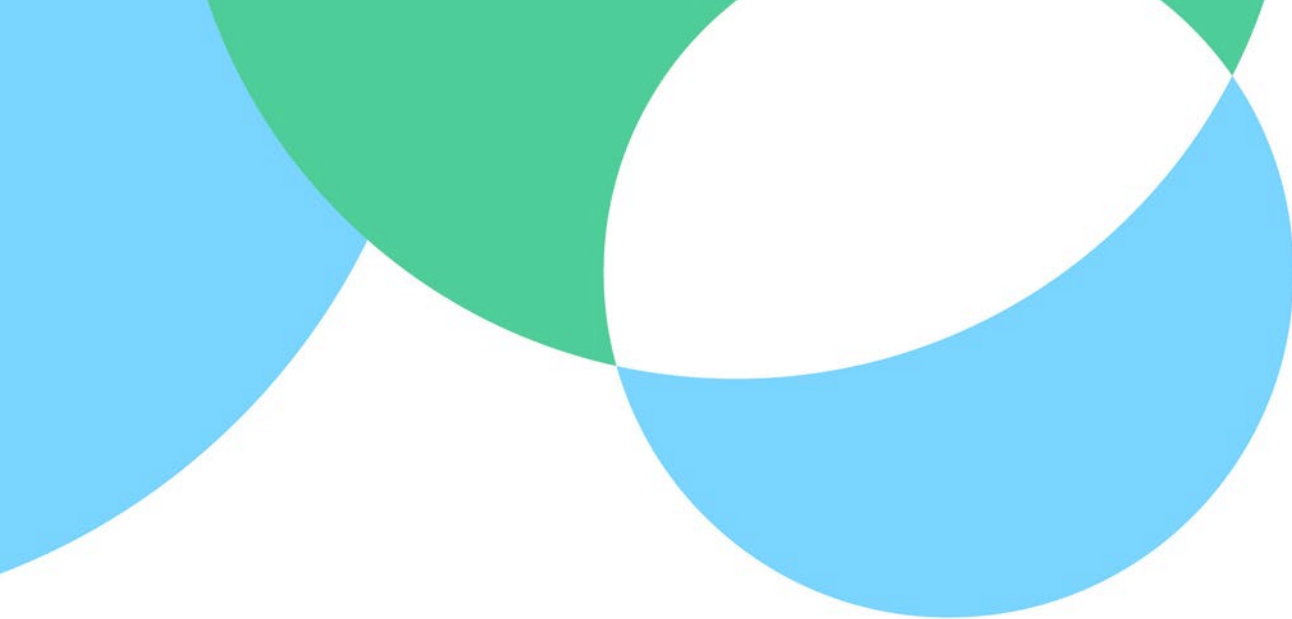
Orientation 3 :

Une transformation ou extension extérieure qui bonifie les usages.

ESPACES DE L'ENTRE-DEUX, EXEMPLES

Parfois cela peut suffire à transformer la relation entre l'habitation principale et une dépendance, l'utilisation de la terrasse, l'éclairage avec une hauteur sous plafond adaptée...





MONTMORENCY

CHARTRE POUR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE
EXTENSIONS ET CONSTRUCTIONS NEUVES

2024 11

CAUE95

Elisabeth Dousset - Architecte
Gautier Bicheron - Architecte

95
Val d'Oise
c|a.u.e

MOULIN DE LA COULEUVRE
RUE DES DEUX PONTS
BP 40163
95304 CERGY – PONTOISE CEDEX

TÉL + 33 (0)1 30 38 68 68
FAX + 33 (0)1 30 73 97 70
SIRET 319 588 240 00022
APE 949 92



Association issue de la loi
sur l'architecture du 3 janvier 1977
CAUE95@CAUE95.ORG
WWW.CAUE95.ORG