

Deuil-La Barre



Réalisation : Direction du développement urbain et CAUE 95 - Imprimerie municipale - Juin 2024

Charte

de qualité architecturale de l'habitat collectif neuf

CAUE⁹⁵ VAL
D'OISE

www.deuillabarre.fr /   

Ville de **Deuil-La Barre**


INTRODUCTION

I. LE MOT DU MAIRE	5
---------------------------	----------

II. LA CHARTE, UN OUTIL MUTUEL POUR FAIRE DU COMMUN	6	Page 3
--	----------	----------

PARTIE 1 - PREAMBULE

I. L'HABITAT COLLECTIF A DEUIL-LA BARRE ET SES ENJEUX SPÉCIFIQUES	7
--	----------

A. HISTORIQUEMENT, TROIS POLARITES	7
B. ÉVOLUTION DE LA TACHE URBAINE	8
C. REPARTITION DU LOGEMENT COLLECTIF SUR LA COMMUNE	10
D. TYPOLOGIE DU LOGEMENT COLLECTIF	12

II. LES INTENTIONS POUR RENFORCER LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	21
--	-----------

A. LE PIETON DANS LA VILLE	22
B. DU GABARIT A L'EPANNELAGE	25
C. LES COUPURES ET DISCONTINUITES DU TISSU URBAIN	27
D. LA BIODIVERSITE, LES CONTINUITES ECOLOGIQUES, LES ESPACES LIBRES PLANTES	29
E. CONNEXIONS AVEC LES OPERATIONS AVOISINANTES	30

PARTIE 2 - LES ENGAGEMENT

I. LES PRÉ ÉTUDES ET LA PROGRAMMATION	31
--	-----------

A. LES ECHANGES AVEC LA VILLE ET SES PARTENAIRES	31
B. LA PROGRAMMATION DES TYPES DE LOGEMENTS ET LA MIXITE SOCIALE	33
C. CHOIX DU MAITRE D'ŒUVRE ET MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE	33
D. LA COMMERCIALISATION ET LA GESTION ULTERIEURE	34
E. LES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX	34

II. LA QUALITE URBAINE	35
-------------------------------	-----------

INTRODUCTION : CONSTRUIRE NOTRE HABITAT	35
A. PARTI ARCHITECTURAL : VOLUME ET COMPOSITION	36
B. LES ESPACES LIBRES ET LA FRANGE PUBLIQUE-PRIVEE	39
C. QUALIFIER LES ESPACES DELIMITANT L'ESPACE PRIVE OU PUBLIC	40

III. LA QUALITÉ DE L'OPÉRATION **43**

A. DES CŒURS D'ÎLOTS UTILES, PAYSAGERS, À HABITER	43
B. L'ADAPTATION A LA PARCELLE	44
C. L'ÉCRITURE ARCHITECTURALE : UN STYLE D'AUJOURD'HUI ET DU QUOTIDIEN	44
D. CONFORT & MAITRISE ENERGETIQUE	48
E. ANTICIPER DES ESPACES DE TRI ET LE COMPOSTAGE	48
F. UN STATIONNEMENT AU SERVICE DU PROJET	49
G. LES PROPORTIONS ET HAUTEURS D'ÉTAGES	49
H. LES REZ-DE-CHAUSSEE	50

Page | 4

IV. LA QUALITÉ DES LOGEMENTS ET DES PARTIES COMMUNES **51**

A. DES PARTIES COMMUNES CONVIVIALES	51
B. LA QUALITE D'USAGE ET LE CONFORT D'HABITER	51
C. DES TYPOLOGIES VARIEES, DES LOGEMENTS BIEN DIMENTIONNES	53
D. DE LA SOUPLESSE DU LOGEMENT A LA FLEXIBILITE DE L'OPERATION	53
E. ACCES A UN ESPACE EXTERIEUR PRIVATIF	54
F. VEILLER A LA QUALITE SANITAIRE DU LOGEMENT	56

CONCLUSION

INTRODUCTION

I. LE MOT DU MAIRE

L'habitat collectif neuf constitue le socle sur lequel se bâtit notre avenir urbain.

A mesure que notre ville se développe et évolue, il est impératif que nous façonnions des espaces de vie qui non seulement répondent à nos besoins fonctionnels, mais qui nous inspirent, nous réconfortent et nous ressemblent.

C'est dans cet esprit que nous avons travaillé avec le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) sur l'élaboration d'une charte de qualité architecturale de l'habitat collectif neuf, qui a l'ambition d'établir des normes élevées et des principes directeurs pour la conception et la construction de nouveaux espaces de vie collectifs.

Cette initiative marque un tournant dans notre approche de l'urbanisme, de l'architecture et plus généralement dans l'aménagement de notre ville où la nature, les espaces verts et la biodiversité ont toute leur place.

Elle reconnaît notamment que l'habitat collectif ne doit pas être simplement fonctionnel, mais qu'il doit aussi être esthétique, durable et inclusif.

Nous aspirons à créer des environnements où chaque individu se sent chez lui, où les espaces publics favorisent les rencontres et les échanges, où l'architecture dialogue harmonieusement avec le contexte environnant, où chacun peut profiter d'espaces extérieurs.

En adoptant cette charte de qualité architecturale, nous nous engageons à élever les standards de l'habitat collectif neuf et à œuvrer ensemble pour construire une ville plus belle, plus durable et plus humaine.

C'est un appel à l'action pour tous les acteurs impliqués dans le processus de conception et de construction urbaine, afin de créer un avenir où chacun puisse s'épanouir pleinement dans son environnement bâti.

Cette charte est un levier pour penser, aménager et construire avec le souci constant de la transition écologique :

- Inventer des solutions nouvelles plus respectueuses de l'environnement et du climat
- Poser les bases d'une relation concertée entre les aménageurs, les opérateurs immobiliers, les bailleurs, les particuliers et tous les acteurs du développement de notre ville.

Ensemble, nous ouvrons une nouvelle ère de l'habitat collectif, où l'architecture devient une force motrice de progrès et de bien-être pour tous, où les espaces verts ont toute leur place.



Muriel Scolan

Vice-présidente du Département du Val d'Oise

Maire de Deuil-La Barre

II. LA CHARTE, UN OUTIL MUTUEL POUR FAIRE DU COMMUN

La présente charte est un cadre d'orientation de la démarche de projet vers une convergence des différents acteurs de l'aménagement public et privé. Sa vocation est de favoriser les échanges entre la Ville, les promoteurs immobiliers, les bailleurs sociaux, les urbanistes et les architectes.

Elle repose avant tout sur une ambition :
Construire un Habitat de qualité à Deuil-La Barre, autant dans le parc social que privé, ambition déclinée à toutes les échelles :

- la ville ; contexte et objectif
- le quartier ; périmètre de réflexion
- l'opération et sa relation à l'espace public ; périmètre d'intervention



Pour ce faire, la charte engage à un dialogue afin de coconstruire le développement urbain de la commune entre l'équipe municipale et ses services d'une part et les porteurs de projets d'autre part.

A ce titre, un retour sur l'évolution urbaine longue du territoire et un état des lieux du parc collectif sur la commune ont été élaborés aux fins de :

- s'appuyer sur les existants en tant que supports,
- considérer les éléments de patrimoine à protéger en tant que repères,
- envisager la trame urbaine et paysagère comme référence du cadre de vie (long terme).

L'urbanisation diffuse et la densification spontanée que connaît la ville aujourd'hui de manière exponentielle ne permettent plus de les maîtriser ou les enrayer dans certains secteurs. Parallèlement, le règlement d'urbanisme ne parvient pas toujours à donner forme à la ville, à répondre aux besoins des usagers, à faciliter une gestion urbaine. **Ce double constat a donné lieu à la rédaction de cette charte pour instaurer une vision commune « longue » et une collaboration entre tous les acteurs du projet.**

Ainsi l'objectif pourrait être atteint, de (re)créer de l'urbanité, d'envisager les futures opérations comme pièces constitutives d'un cadre urbain apaisé, durable, qualitatif, partout sur le territoire communal sans distinction sociologique ni géographique.

Le rapport entre l'espace public et privé est une dimension fortement développée dans cette charte, comme l'interface entre l'évolution de la ville et le cadre de vie, la gestion urbaine et l'écriture architecturale.

La frange publique-privée doit rester un bien commun, vecteur d'urbanité, dans ses trois dimensions :

- de lisière, du plus public au plus privé, avec ses porosité et cônes de vues
- de volumétries et espaces libres, constituant le paysage de la ville et ses perspectives
- d'axes et de traversées, liaisons entre les centres, les quartiers et les services.

Enfin, l'ambition politique de la future coulée verte, qui reliera la forêt de Montmorency au nord et les berges de Seine au sud, amorce une évolution vers un urbanisme écologique. La charte pose les jalons de cette transition à travers des composantes concrètes.

PARTIE 1 - PREAMBULE

I. L'HABITAT COLLECTIF A DEUIL-LA BARRE ET SES ENJEUX SPÉCIFIQUES

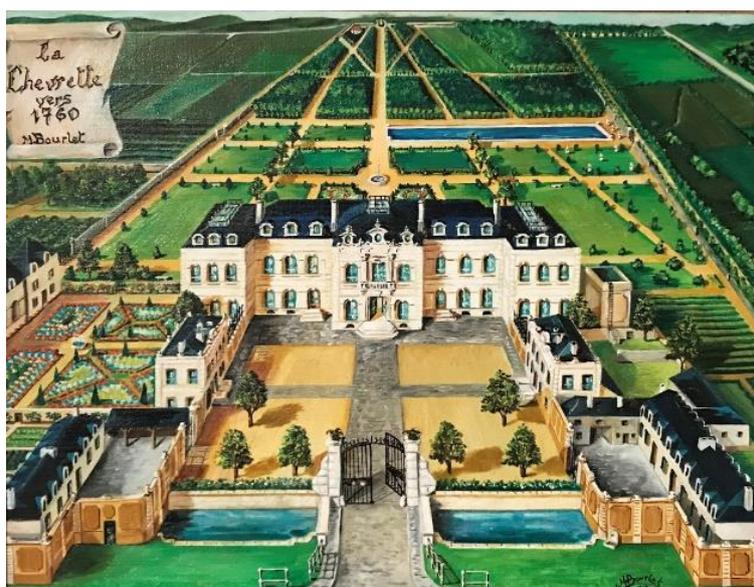
L'identité d'une ville se dessine peu à peu, et se forge autour d'éléments urbains et de paysages existants. Ces éléments sont à repérer et mettre en valeur, non seulement pour être conservés, mais aussi pour servir de support autant que de repères aux futurs projets et aménagements.

Force est de constater que l'aménagement et l'architecture actuelle s'inscrivent difficilement dans un paysage urbain sans s'appuyer sur ces points d'ancrage. L'évolution historique laisse des traces dans le paysage urbain qu'il est nécessaire de considérer, afin de renouer avec l'identité de son territoire comme socle d'un avenir urbain unique.

A. HISTORIQUEMENT, TROIS POLARITES

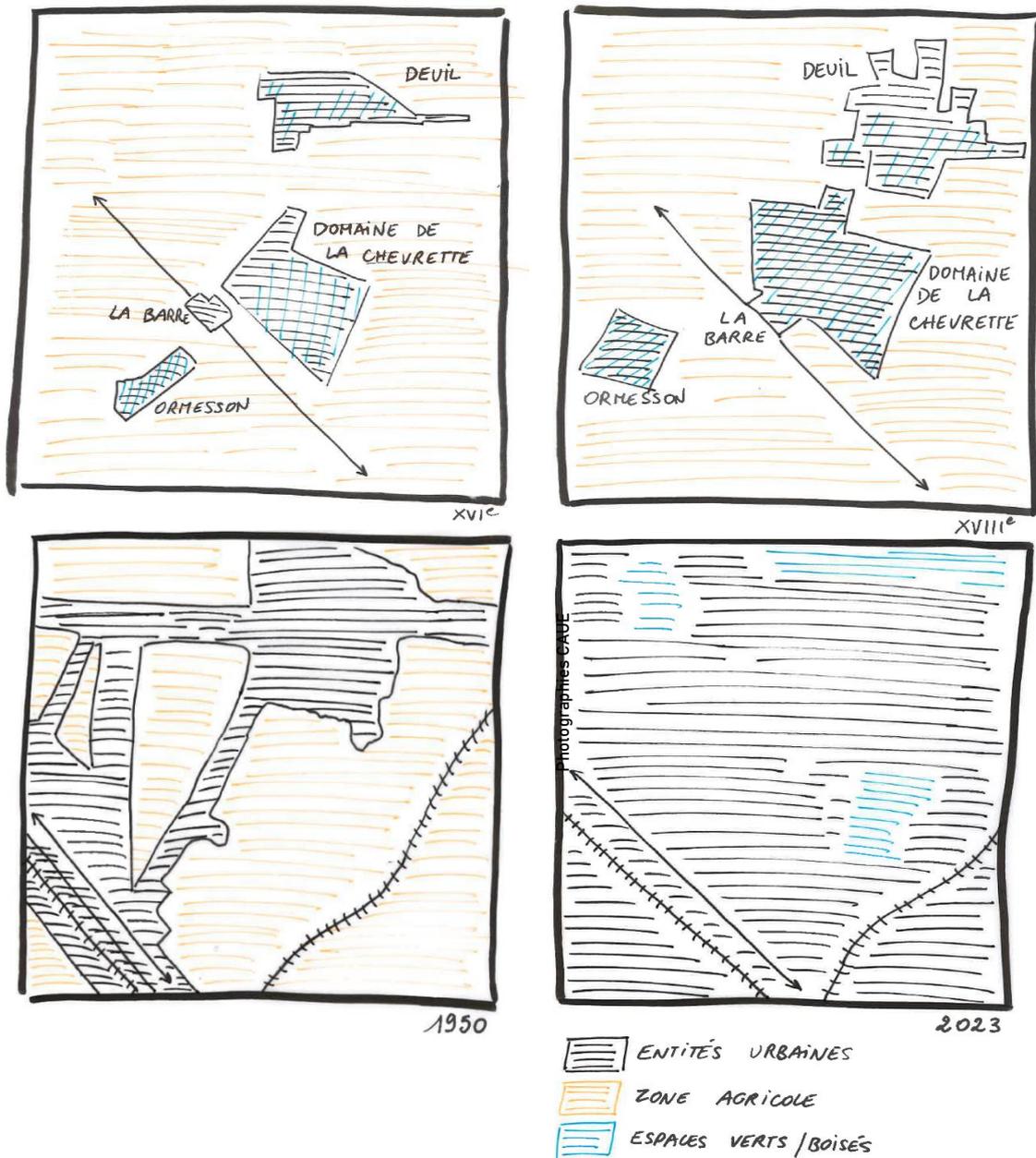
Plusieurs entités urbaines composent aujourd'hui le paysage urbain de Deuil-La Barre, qui s'est construit entre coteaux viticoles et plaines maraîchères.

L'axe historique (l'actuelle RD 928), visible sur les plus anciennes cartes disponibles (carte de Cassini) est une voie majeure qui traverse la commune d'Est en Ouest et relie directement Saint-Denis à Montmorency. Aussi, la présence de plusieurs châteaux sur la commune (château des Lefèvre d'Ormesson, château de la Barre, château de Crissé) dont celui de la Chevrette construit au XVII^{ème} siècle sous la Renaissance aujourd'hui disparu, marquent la présence d'activités de plaisance à Deuil-La Barre attirant bourgeois, artistes et intellectuels de l'époque.



Iconographie du Domaine de la Chevrette vers 1760

B. ÉVOLUTION DE LA TACHE URBAINE



Évolution de l'urbanisation de Deuil-La Barre du XVI^{ème} siècle à nos jours

Jusqu'en 1850, Enghien-les-Bains est un hameau de la ville de Deuil-La Barre jusqu'à son statut de commune indépendante qui, par le développement d'un tourisme thermal, accéléra considérablement l'urbanisation à Deuil-La Barre.

L'arrivée sur ses coteaux de la villégiature et, près des gares, d'industries, d'entreprises et de l'habitat ouvrier associé, marquent deux évolutions urbaines distinctes, deux tissus urbains peu reliés les uns aux autres. Le lieu-dit d'Ormesson devient alors l'interface des communes actuelles de Deuil-La Barre, Enghien-les-Bains et Epinay-sur-Seine et connaît une urbanisation fulgurante, principalement composée de maisons individuelles.

L'histoire urbaine de la ville, à l'origine composée d'un bourg historique (Deuil) et de deux lieux-dits (La Barre et Ormesson), alors peu connectés entre eux hormis par la rue du Château qui se trouve être le principal axe nord-sud, s'est accélérée avec l'arrivée des deux lignes de chemins de fer, respectivement ouvertes en 1846 et 1877, créant deux haltes, la halte Deuil-Montmagny (1877) et la halte Barre-Ormesson (1891).

Enfin, le passé agricole de la commune est encore visible dans le tracé parcellaire des coteaux, constitué de parcelles longitudinales comme de fines lamelles juxtaposées les unes à côté des autres. Quant aux plaines historiquement maraîchères, potagères et céréalières (on y cultive le cerisier, fruitier emblématique du secteur), elles ont été soumises à une urbanisation croissante laissant peu de traces dans le parcellaire d'aujourd'hui.

Quelques opérations d'ensemble marquent le paysage urbain deuillois, symbole de l'urbanisme des années 1950-1960 et de la politique de construction massive de logements programmée par l'État, visibles à l'ouest de la commune par un projet de grand ensemble (quartier Mortefontaines) et au sud-est dans le projet de la Galathée, quartier aménagé dans le cadre de l'ouverture du pôle universitaire Epinay-Villetaneuse. Si le premier a fait l'objet d'une vaste opération de réhabilitation, le second a été dédensifié dans le cadre d'une opération ANRU à partir des années 2000.

Grand-ensemble (Mortefontaines)



Photographies CAUE

La Galathée (opération de rénovation urbaine ANRU)



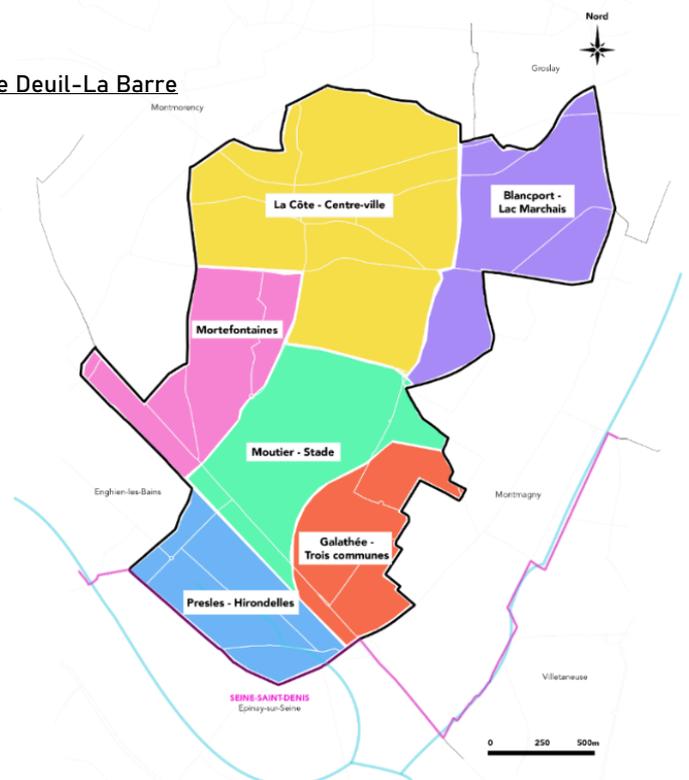
Des trois polarités historiques, l'urbanisation moderne du territoire se distingue ainsi autour de plusieurs identités urbaines et architecturales :

- Un bourg devenu centre-ville, d'une forme urbaine compacte et dense empruntée à son passé agricole, mélangeant habitat individuel (maisons de villes) et habitat collectif.
- Un tissu pavillonnaire sur les coteaux et les anciennes plaines maraîchères, de type maisons de villégiature, maisons en autopromotion (les Castors), pavillons de banlieue.
- Des opérations d'ensembles constituées de barres et de tours.
- Des logements collectifs entrelacés dans un tissu pavillonnaire, forme de mutation urbaine diffuse et de densification spontanée.

Quartiers de la ville de Deuil-La Barre

Administrativement, la ville est composée de six quartiers :

- La Côte centre-ville
- Blancport-Lac Marchais
- Mortefontaines
- Moutier-Stade
- Galathée-Trois communes
- Presles-Hirondelles



C. REPARTITION DU LOGEMENT COLLECTIF SUR LA COMMUNE

Un état des lieux a permis de répertorier la répartition des collectifs présents sur la commune afin de diagnostiquer la forme urbaine, le coefficient d'emprise au sol, l'ancienneté constructive, la volumétrie. **Les caractéristiques générales observées figurent des points d'ancrage pour les futurs projets.**

Au vue de l'analyse du territoire et de son histoire, quatre centralités ont été retenues :

- Centralité n°1 : le centre ancien de Deuil-La Barre (dit centre-ville)
- Centralité n°2 : le secteur de la gare La Barre-Ormesson
- Centralité n°3 : le secteur de la Galathée
- Centralité n°4 : le secteur de la gare Deuil-Montmagny

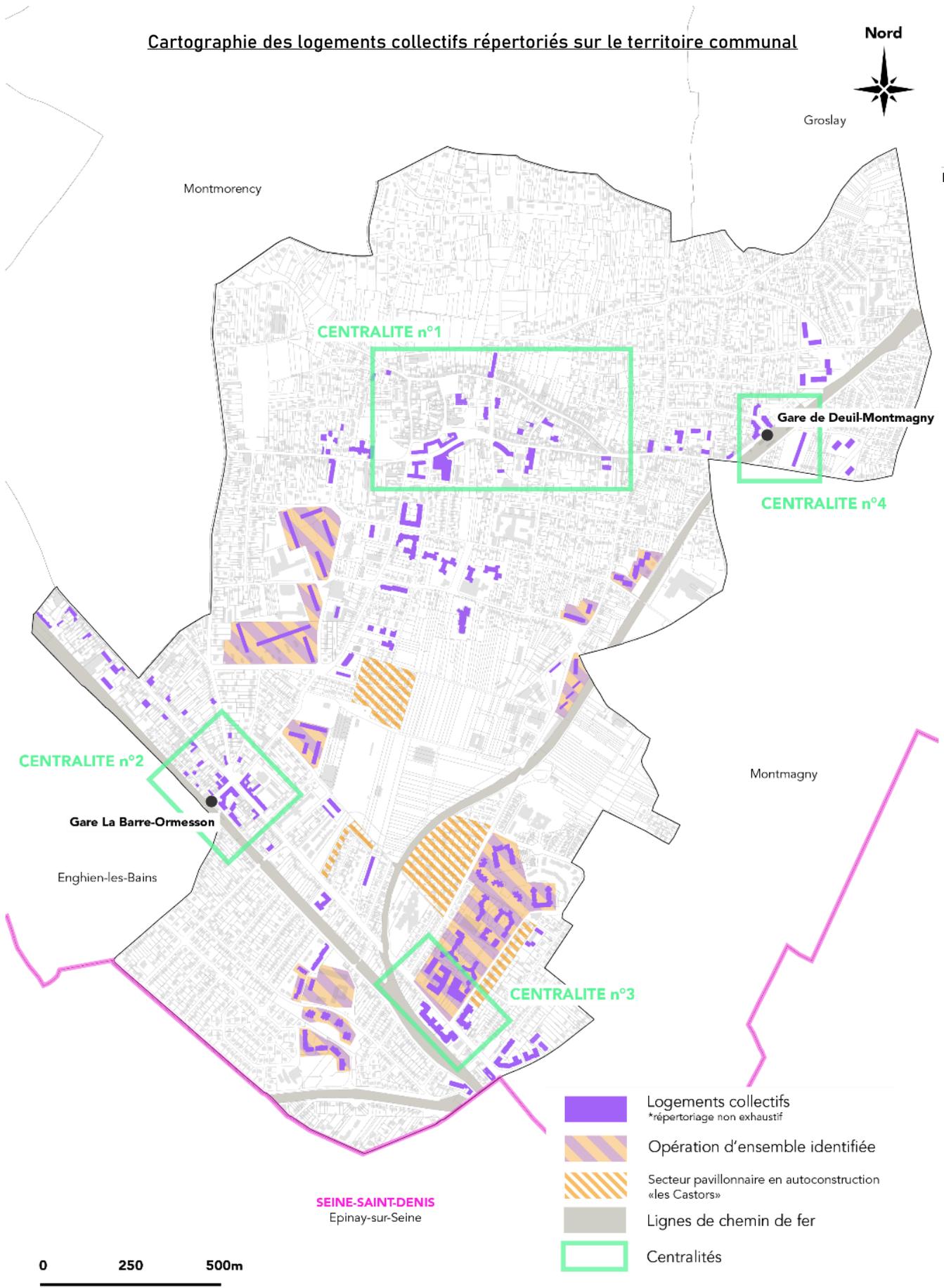
Cartographie des logements collectifs répertoriés sur le territoire communal

Nord



Groslay

Montmorency



CENTRALITE n°2

Gare La Barre-Ormesson

Enghien-les-Bains

Montmagny

CENTRALITE n°3

SEINE-SAINT-DENIS
Epinay-sur-Seine

- Logements collectifs
*répertoriage non exhaustif
- Opération d'ensemble identifiée
- Secteur pavillonnaire en autoconstruction
«les Castors»
- Lignes de chemin de fer
- Centralités

0 250 500m

D. TYPOLOGIE DU LOGEMENT COLLECTIF

La commune de Deuil-La Barre connaît plusieurs phases d'urbanisation successives principalement autour de deux polarités :

- Le Centre-ville
- Le Secteur de la Gare de la Barre Ormesson.

Historiquement lieux de passage et d'activités économiques, ces polarités contribuent à l'émergence d'une morphologie urbaine hétérogène aux fonctions urbaines multiples.

	Fonction				
	Résidentielle	Economique	Administrative	Récréative, de loisirs	Equipements publics
Centre-ville	X	X	X	X	X
Le secteur de la gare La Barre-Ormesson	X	X			X

La densification spontanée et le souhait d'un maintien d'une urbanisation maîtrisée autour de ces deux centralités ont marqué le point de départ dans l'écriture de cette charte. L'objectif de la démarche se concrétisera à travers les engagements qui y sont mentionnés tout au long du document.

Sont donc souhaitées par la commune :

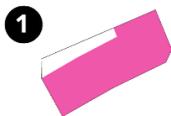
- Une protection, valorisation et conservation du centre-ville tant dans sa forme urbaine que dans l'écriture architecturale proposée (secteur au PLU : UCv)
- Une mutation urbaine envisageable autour de la RD 928 au sein d'un développement urbain maîtrisé, durable et partagé (secteur au PLU : UHa)
- Une légère densification diffuse contrôlée au sein des autres secteurs de la commune lorsqu'elle est réglementairement possible (secteur au PLU : UH et UHb)

Afin de rendre compte de la grande diversité architecturale des logements collectifs sur la commune, induisant des formes urbaines variées, une démonstration de l'hétérogénéité des constructions est présentée ci-après.

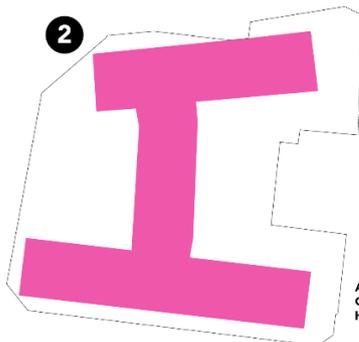
Sous forme de plaquette illustrative, deux à trois exemples de logements collectifs par époque d'urbanisation permettent de visualiser l'évolution constructive. A chaque exemple est précisé la période de construction, la hauteur, l'emprise et la taille du parcellaire. L'échelle est conservée, ce qui permet de mettre en lumière une certaine densité et, le cas échéant, la place donnée aux espaces libres dans les opérations.

Chaque opération est numérotée. Elle correspond aux exemples illustrant chaque quartier/époque constructive présentée dans cette partie.

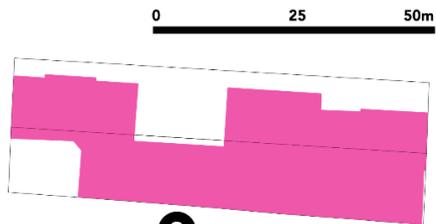
Dans le centre-ville



1
Année de construction : Années 1920
Coefficient d'emprise au sol : 85 %
Hauteur : R+1+combles

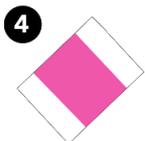


2
Année de construction : Années 1960
Coefficient d'emprise au sol : 43 %
Hauteur : R+2+combles

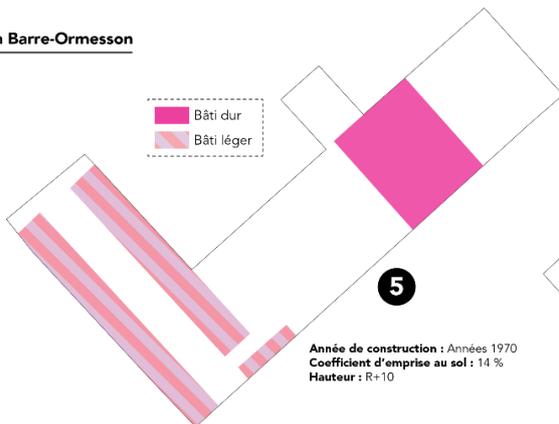


3
Année de construction : Années 2000
Coefficient d'emprise au sol : 69 %
Hauteur : R+2+combles

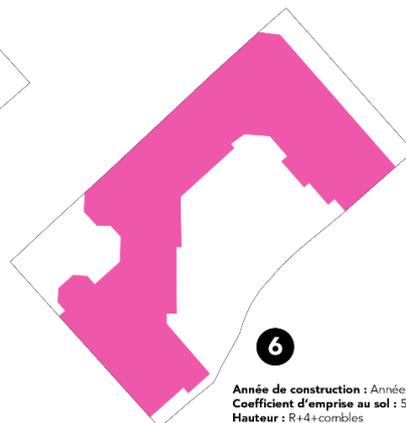
Dans le secteur de la gare La Barre-Ormesson



4
Année de construction : Années 1920
Coefficient d'emprise au sol : 65 %
Hauteur : R+3+combles

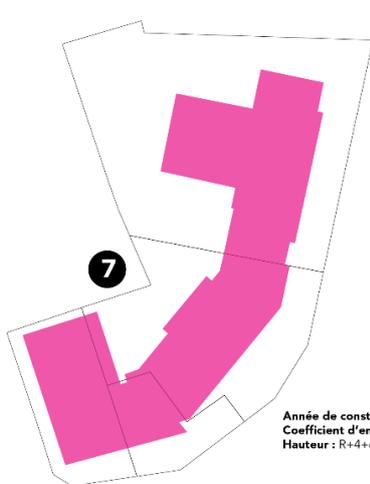


5
Année de construction : Années 1970
Coefficient d'emprise au sol : 14 %
Hauteur : R+10

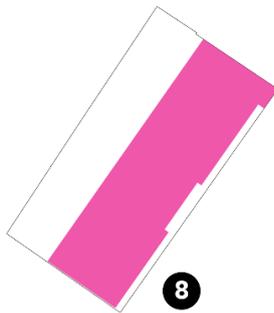


6
Année de construction : Années 2010
Coefficient d'emprise au sol : 56 %
Hauteur : R+4+combles

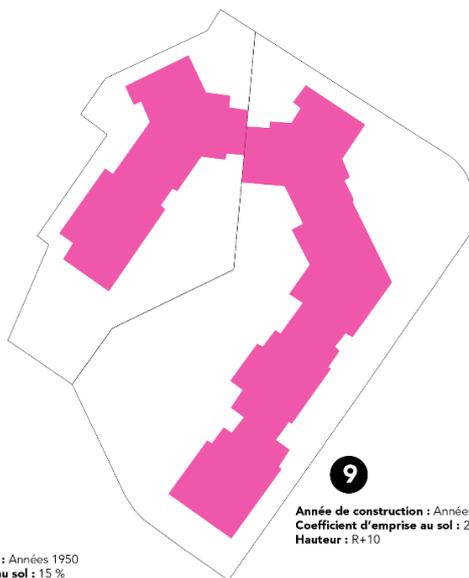
La Galathée



7
Année de construction : Années 2010
Coefficient d'emprise au sol : 42 %
Hauteur : R+4+combles

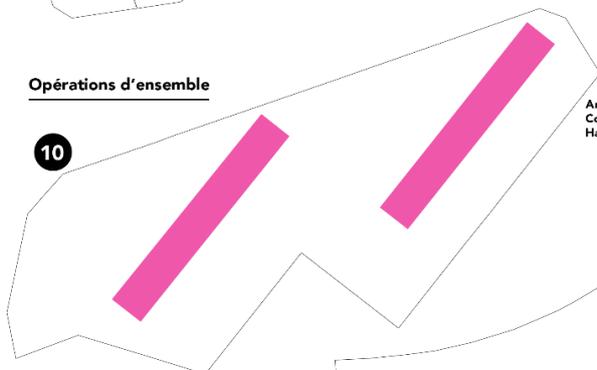


8
Année de construction : Années 2010
Coefficient d'emprise au sol : 57 %
Hauteur : R+2

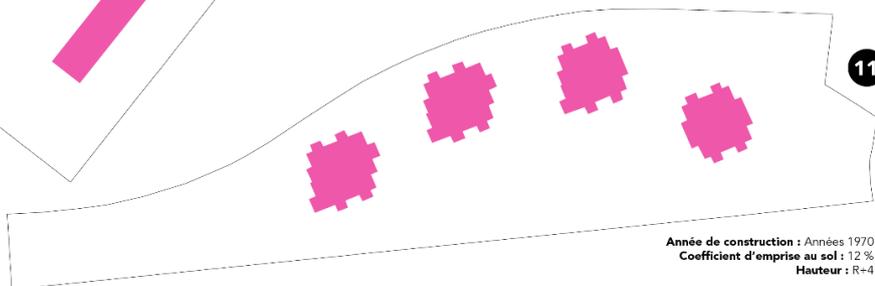


9
Année de construction : Années 1960
Coefficient d'emprise au sol : 29 %
Hauteur : R+10

Opérations d'ensemble



10
Année de construction : Années 1950
Coefficient d'emprise au sol : 15 %
Hauteur : R+8



11
Année de construction : Années 1970
Coefficient d'emprise au sol : 12 %
Hauteur : R+4

Variété des hauteurs, formes urbaines et emprises bâties de plusieurs logements collectifs dans différents quartiers de la commune selon leur date de construction

1. Centre-ville (UCv)

Historiquement agricole, le centre ancien de Deuil-La Barre (UCv) est regroupé au nord du territoire communal.

Page | 14

Il se caractérise par une forme urbaine compacte et dense, où l'habitat, mitoyen, s'aligne à la rue. La forme triangulaire, encore reconnaissable aujourd'hui, se compose à l'origine de larges domaines étendus sur de grandes unités foncières partagées par quelques propriétaires terriens.

L'habitat vernaculaire est implanté autour de l'église Notre-Dame-et-Saint-Eugène, église paroissiale construite entre le XI^{ème} et le XII^{ème} siècle, classée Monument Historique depuis 1962, qui fait l'objet d'un Périmètre Délimité des Abords.

La chute du V2 (missile de la Seconde Guerre Mondiale) détruira une partie du centre ancien qui sera finalement reconstruit. La rue Haute conserve l'habitat traditionnel du centre historique.



Hétérogénéité des formes urbaines de trois collectifs du centre-ville

L'évolution urbaine et l'urbanisation plus récente de la commune laissent aujourd'hui des traces dans le paysage urbain du centre-ville, principale centralité de la ville, qui regroupe bâtiments administratifs, équipements, commerces, services.

L'habitat est à dominante individuelle bien que quelques logements collectifs soient visibles et, dont certains d'entre eux sont occupés par des rez-de-chaussée commerciaux. Ils se caractérisent par un alignement à la rue, une densité pondérée (de R+1+combles à R+2+combles), une toiture à deux pans, une symétrie dans la façade et un revêtement dans les tons pierre. Les matériaux de construction dépendent de l'époque constructive (pierre de taille, moellon, béton enduit). Les formes bâties et emprises foncières de ces logements collectifs varient, dégageant parfois des espaces libres végétalisés.

POINT n°1



6 rue Robert Camelot

POINT n°2



4 rue Napoléon Fauveau

POINT n°3



40 rue Charles de Gaulle

Photo graphies CAUE

2. La Barre et le lieu-dit Ormesson / secteur gare La Barre-Ormesson

À l'origine, la Barre et Ormesson sont deux lieux-dits occupés par des propriétés privées (châteaux) dont l'une d'elles lève un octroi de passage le long de l'actuelle route Saint-Denis (RD 928). Cet axe historique reliait Saint-Denis à Montmorency jusqu'à Auvers-sur-Oise. La construction de la ligne de chemin de fer en 1846 par la Compagnie des Chemins de fer du Nord (ligne Paris-Lille) et l'ouverture de la halte Barre-Ormesson en 1891 vont marquer un tournant dans l'urbanisation du secteur. L'axe routier, devenu la RD 928 et la voie de chemin de fer, structurant sur le territoire, amènent l'implantation d'entreprises, d'usines et d'un habitat ouvrier pavillonnaire le long de ces deux axes.

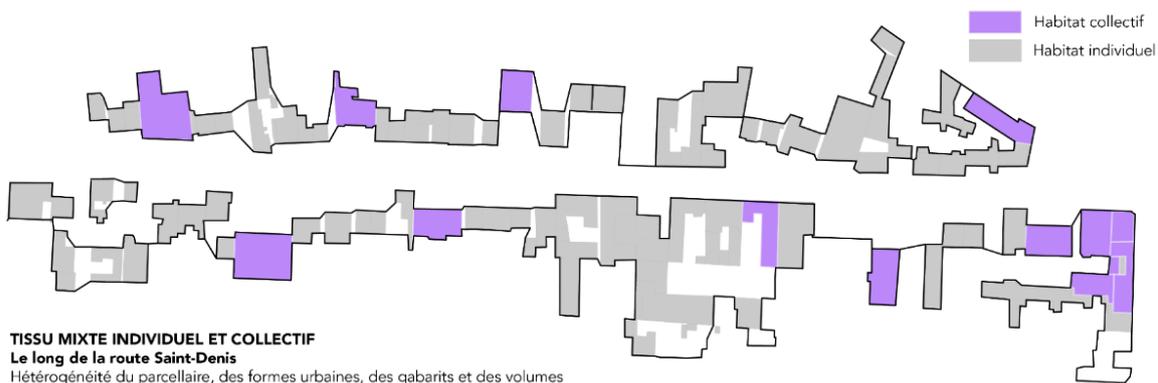
Page | 16



Hétérogénéité des collectifs existants dans le secteur de la gare La Barre-Ormesson selon leur date de construction et le nombre d'étages

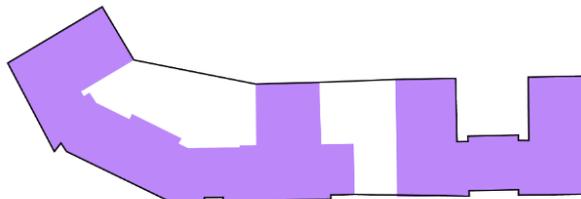
Devenus deux fortes ruptures urbaines, car difficilement franchissables, ces deux axes sont aussi porteurs de flux, d'une perspective paysagère et support d'une trame verte pour la voie de chemin de fer.

Se juxtaposent ainsi de part et d'autres de ces deux voies, une hétérogénéité architecturale avec une succession de constructions les unes à côté des autres créant une forme urbaine disparate. On peut donc lire dans le paysage urbain du secteur : ruptures d'échelles, alignement à la rue différent, un style architectural témoin des différentes époques de construction, une gestion de l'interface public-privé variée (traitement des clôtures et des accès privatifs, espaces privatifs extérieurs, marges de recul, intégration du stationnement, gestion des déchets, etc.) et une absence d'espaces publics et de cheminements doux.



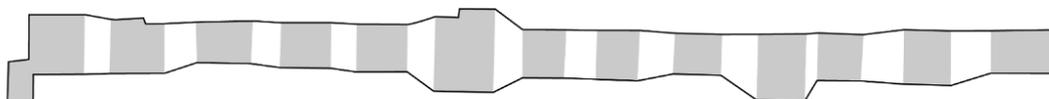
COLLECTIF
Rue d'Épinay
 Homogénéité de l'implantation, du gabarit et des volumes

■ Habitat collectif

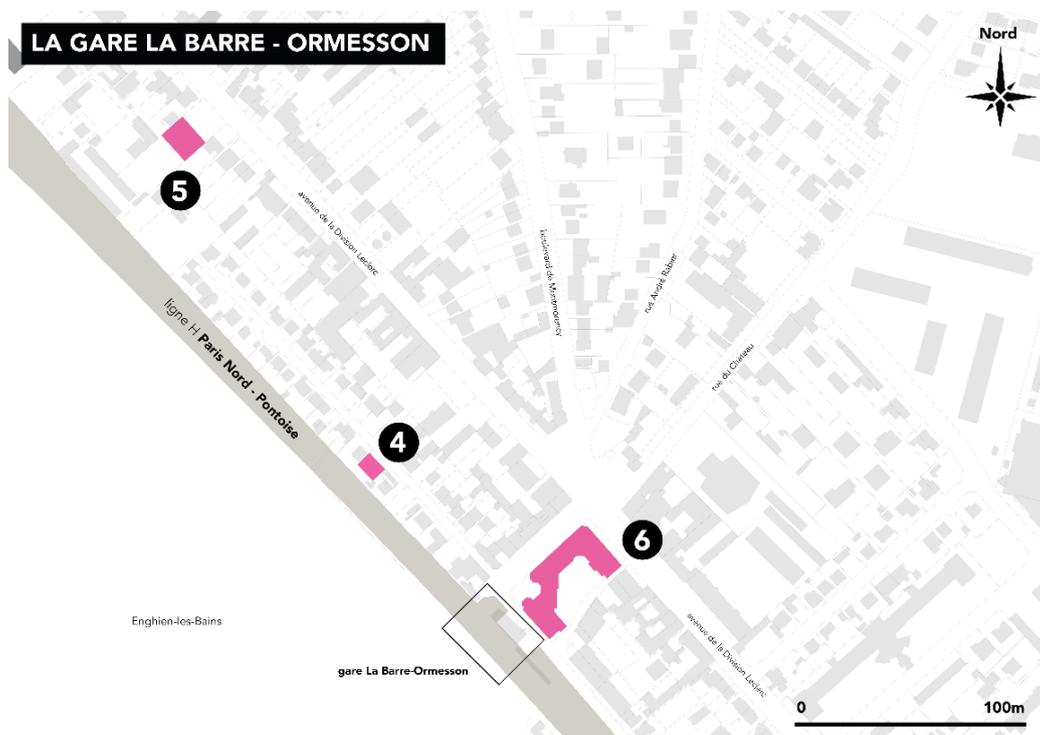


INDIVIDUEL
Rue Gallieni
 Homogénéité de l'implantation, du gabarit et des volumes

■ Habitat individuel



Diversité de la forme urbaine, le long de la route Saint-Denis, au sein d'un tissu mixte constitué d'habitat collectif et d'habitat individuel



Hétérogénéité des formes urbaines de trois collectifs du secteur gare La Barre-Ormesson

POINT n°4



1bis rue Vila Louise

POINT n°6



11-15 rue d'Ormesson

POINT n°5



47 av. de la Division Leclerc

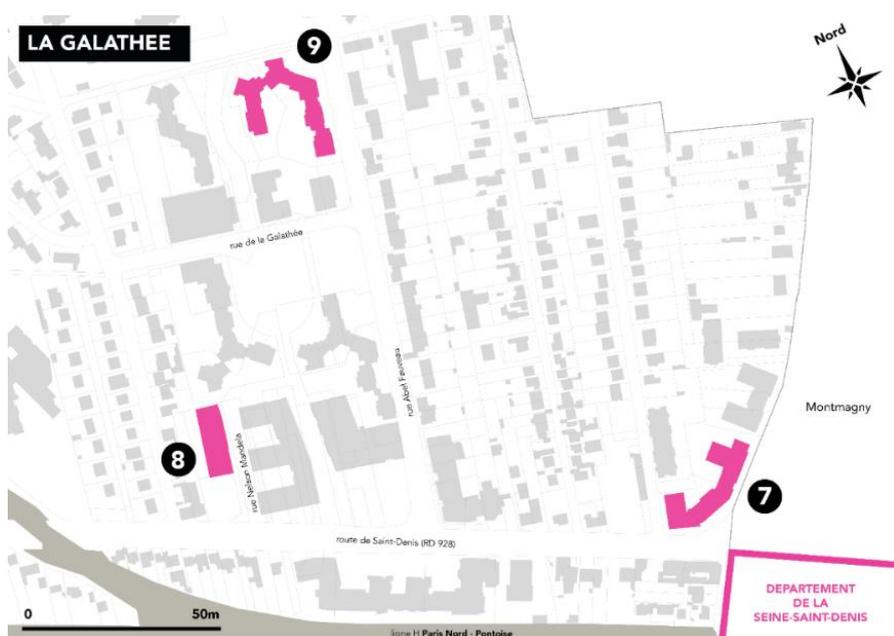


Aussi, par les nuisances que ces deux axes occasionnent, tant visuelles qu'auditives, des préconisations de gestion sont d'ores et déjà existantes :

- Un classement de la RD 928
- Une servitude SNCF d'inconstructibilité de 15m depuis le rail le plus proche de la voie de chemin de fer

Actuellement, la ville mène différents projets de réflexion sur le réaménagement du secteur (requalification de carrefours urbains, piétonnisation, coulée verte, réhabilitation d'équipement public, maillage d'espaces publics, etc.) **et souhaite que l'ensemble des porteurs de projet sur le secteur soit partie prenante de ses ambitions par le dialogue et la co-construction.**

3. La Galathée



Formes urbaines de trois collectifs du quartier de la Galathée

Le quartier de la Galathée, historiquement aménagé à la suite d'un concours lancé par le Gouvernement dans le cadre du pôle universitaire Epinay-Villetaneuse dans le courant des années 1960, a complètement été rénové dans les années 2000 par une opération ANRU. **Si certains bâtis emblématiques ont été conservés (tour tripode, cf. point n°9), d'autres ont été détruits pour laisser place à des collectifs d'écriture moderne.**

La réflexion d'ensemble de la Galathée est visible à bien des égards : gestion du stationnement, espace public, rez-de-chaussée commercial, résidentialisation, cheminements piétons, végétalisation, implantation du bâti, densité, volumétrie et hauteur. La relation qu'entretient ainsi le bâtiment collectif avec la trame urbaine favorise une harmonie architecturale et un équilibre dans le rapport espace bâti et espace non bâti.

POINT n°7



4 rue de Saint-Denis

POINT n°8



6 rue Nelson Mandela

POINT n°9



17 rue Abel Fauveau

4. Les grands-ensembles et grandes copropriétés

Deux opérations de grands-ensembles et de grandes copropriétés sur le territoire de Deuil-La Barre sont ici référencées.

Page | 20

La qualité des espaces extérieurs offerts aux résidents et l'implantation du bâti par rapport à la rue méritent d'accorder une attention particulière à ces deux exemples se rejoignant sur plusieurs aspects.

Les deux sont aujourd'hui gérés d'une part par le parc résidentiel privé (Cas n°1) et d'autre part par le parc résidentiel social (Cas n°2). Leur qualité commune, architecturale et constructive, est intéressante tant dans la conception interne des logements que dans la composition du plan masse ainsi que le confort résidentiel.

Les matériaux de construction utilisés (pierre de taille), la surélévation du rez-de-chaussée, les logements traversants, l'éclairage naturel y compris des parties communes, la générosité des espaces extérieurs, la gestion du stationnement (parfois en sous-sol), les cheminements piétons au sein de la résidence sont de forts avantages qui concourent très largement à la réussite et à la qualité d'habitation.

La hauteur (R+6 pour le cas n°1, R+8 pour le cas n°2) libère dans les deux cas l'emprise au sol nécessaire à un traitement qualitatif des espaces libres. Leur distance à la voirie, souvent implantée à 90° permet d'offrir une intimité aux résidents, un confort acoustique lié au trafic routier, des espaces extérieurs privatifs utilisables et confortables.

Il serait intéressant de valoriser, d'utiliser les espaces végétalisés comme élément de transition/liaison entre espace public et espace privé. Cette liaison végétale serait autant agréable pour le piéton que pour le résident. L'interface se concrétise d'ailleurs soit par des clôtures de jardin, soit par des haies végétalisées qui offrent un compromis entre résidentialisation et harmonie urbaine.

CAS 1



CAS 2



II. LES INTENTIONS POUR RENFORCER LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

LES ENJEUX URBAINS, ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS

Nous l'avons vu, le territoire de Deuil-La Barre, par son histoire et son urbanisation au cours du XX^{ème} siècle, a été occupé par une diversité d'habitat collectif qui regorge, pour chacun d'eux et sur différents critères, de qualités urbaines, architecturales et paysagères. Ces éléments caractéristiques de Deuil-La Barre sont intéressants à conserver en tant que patrimoine et à considérer comme supports pour les futures opérations.

La variété de l'habitat permet d'apporter une qualité de vie sur le plan personnel, mais également de renforcer le sentiment d'appartenance à un territoire, à une commune, à une vie de quartier. Les qualités architecturales et urbaines, complémentaires, se recouvrent en partie. Elles n'ont pas à être dissociées, ni l'une ou l'autre négligée ou exclue.

Pour ce faire, il semble utile d'intégrer dans la démarche le porteur du projet afin qu'il puisse apporter une réponse qualitative, adaptée et durable, une réflexion non seulement à l'échelle du bâti et de la parcelle (périmètre d'intervention), mais également sur le fonctionnement et l'harmonie du quartier (périmètre de réflexion).

Il est attendu des porteurs de projets une contribution au projet mené conjointement par la ville dans une parfaite synergie en matière de :

- insertion, volumétrie et gabarit des nouvelles opérations ;
- gestion des nuisances ;
- écriture architecturale contemporaine adaptée au site et aux habitations voisines ;
- gestion des nouveaux flux, des déchets, du stationnement ;
- circulation piétonne au sein de l'opération quand elle est possible ;
- traitement et végétalisation des espaces non bâtis (biodiversité, traitement paysager, espaces naturels généreux et fonctionnels, etc.) ;
- qualité écologique des logements (confort d'hiver et d'été, matériaux sains et biosourcés) ;
- créativité et force de propositions pour vivre mieux ensemble ;
- Intégration d'éléments programmatiques en lien avec les aspirations actuelles (local vélo, local poussette, etc.).

A. LE PIETON DANS LA VILLE

Le trottoir est le cheminement piéton de tous les habitants d'aujourd'hui de demain. L'ambiance qu'il propose encouragera ou non son appropriation par les usagers vers les services et commerces du quotidien. C'est un projet de ville en soi, « plan-piéton/plan-climat ».

Les quartiers étant amenés à se densifier, ce trottoir doit être conforté, valorisé, adapté aux nouveaux flux et à la gestion des déchets.

La distance à la circulation des voitures est une composante sécurisante ou non, auditivement supportable ou non. Les possibilités de halte (abris ou auvent, banc ou gradin, placette ou terrasse de café...), confortent ou non l'usage du trottoir et des cheminements.

1. Perspectives depuis la rue et vers les cœurs d'îlots

Les cheminements internes à l'opération créent une porosité entre espace public et espace privé comme des perspectives visuelles invitant à la marche.

Ils constituent un maillage, qui selon les temps de la journée ou avec le temps, peut évoluer du plus privé au plus public.



Crédits : Divergence images

Vauban, écoquartier à Fribourg (Allemagne) –



Photographies CAUE

149 rue du Chemin de Fer

2. Les clôtures, les marges et avant-jardins qualitatifs

Les clôtures et avant-jardins sont les éléments les plus visibles de l'espace public et les plus influents sur un cadre de vie harmonieux.

De très belles clôtures, simples souvent anciennes, mettent en valeur des avant-jardins le long des trottoirs qui dessinent d'ores et déjà, le long des axes routiers, une marge de recul qualifiante (notamment à l'avantage de la route de St Denis et de ses nuisances).

Page | 23

À l'inverse, l'occultation des clôtures comme le « patchwork » engendré par leurs natures aléatoires impactent l'espace public. Ces dispositifs doivent être évités.



Photo CAUE



145 rue du chemin de fer



66 av. de la Division Leclerc

La clôture en tant que support du cadre de vie et de la biodiversité

Afin d'offrir une frange publique/privée agréable tant pour l'habitant que le piéton, il peut être envisagé d'implanter le bâtiment en retrait de la rue.

Cette lisière d'espaces non bâtis et de préférence végétalisée contribuerait au cadre de vie, porterait la biodiversité en ville, marquerait une distance aux flux routiers, favorable auditivement et visuellement, et rendrait une densification supportable.

Concrètement :

Une clôture en retrait de la limite séparative autorise une végétalisation directe sur rue concourant au cadre de vie quotidien



136 rue Galliéni

Une marge végétalisée entre clôture et bâti permet une zone « tampon » entre l'espace public et l'espace privé



Un passage piéton dans la marge de recul, propose une variante au parcours intéressante, une séquence valorisante, notamment le long d'une voie à forte nuisance (*diversifier le parcours piéton, rediriger vers un « oasis », s'isoler du trafic, remédier à l'étroitesse du trottoir...*).



La planification d'un tel maillage peut se concrétiser par la création de :

- Plan de cheminement dans une ZAC ou
- Servitude de passage en convention ville en secteur privé

Précisons que ce linéaire s'il est végétalisé en sol « naturel » joue un rôle hydraulique essentiel en recueillant l'eau de pluie de surface et évitant son ruissellement le long des murs de clôture et sur les trottoirs. Ces propositions sont à adapter selon les périmètres des parcelles, leur situation (axe routier, rue plus ou moins passante, ruelle ou autre cheminement) et les séquences urbaines. **Elles visent la valorisation de cette continuité que constitue le linéaire existant des limites parcellaires et leurs clôtures.**

L'ambiance du trajet : sa cohérence, sa commodité, ses attraits, lisibilité, confort, sont autant de composantes influant sur le choix de la marche par les usagers au détriment de la voiture. À l'échelle du piéton, de nombreux éléments participent au confort des déplacements : surface et matière (revêtement), air et acoustique (gestion du bruit), fraîcheur et protection (arbres), couleurs et éclairage (naturel ou temporisé) La prise en compte des commodités PMR en est aussi un exemple....

Dans cette perspective, la mise en œuvre d'un « plan piéton » est un projet à part entière, dont sa construction repose sur des atouts. La frange publique/privée constitue un espace de transition, support de ce bon fonctionnement.

B. DU GABARIT A L'EPANNELAGE

1. Étage et hauteur, encorbellements et profils de ciel

Certains bâtis existants affichent des règles d'harmonie, à revisiter pour éviter la dénaturation brutale de chaque quartier.



25 boulevard de Montmorency



21bis av. de la Division Leclerc



4 avenue du Maréchal Foch

Dans ces 3 exemples, on observe :

- la belle hauteur des rez-de-chaussée surélevés,
- celle arithmétique des étages courants,
- le traitement spécifique du dernier étage,
- et la découpe de ciel.

Les rez-de-chaussée d'une certaine hauteur permettent à la fois l'intégration de commerces, d'activités ou de services et un isolement des habitations du niveau bas (en rez-de-chaussée surélevés). Par ailleurs, la hauteur de l'immeuble permet de libérer de l'emprise foncière, c'est-à-dire l'espace nécessaire pour associer à la projection :

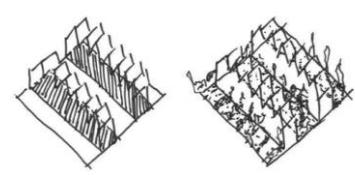
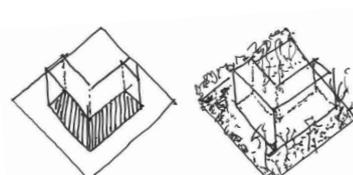
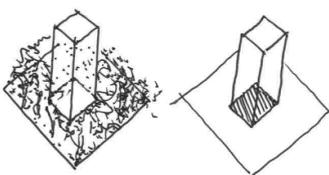
- les vues latérales,
- les passages à l'air libre ou sous porches,
- les marges de recul complémentaires aux trottoirs,
- des espaces végétalisés etc...

Schémas d'emprises au sol par rapport aux espaces libres :

1 / 10^{ème} ou 10%

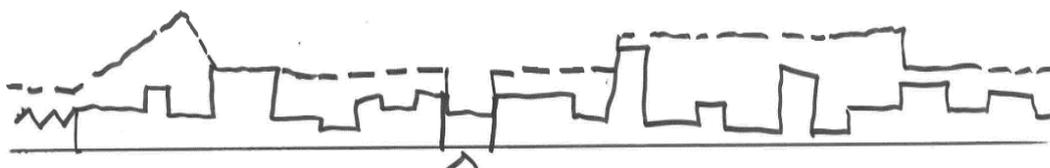
2 / 10^{ème} ou 20%

2 / 3 ou 50%



2. Les transitions et ruptures d'échelles

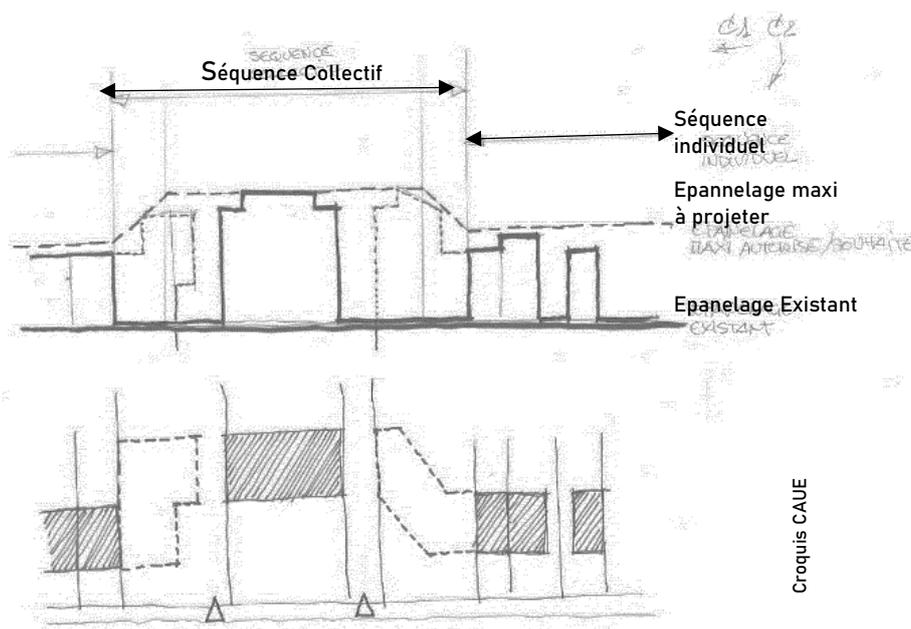
Nous sommes en tissu urbain mixte, comportant souvent de fortes ruptures d'échelles. Dans ce contexte sera encouragée l'utilisation de l'épannelage comme « **couture urbaine** » afin de recréer une rythmique intéressante pour le cadre bâti et pour l'insertion de la nouvelle opération dans un profil urbain constitué.



C'est le dessin d'épannelage qui définit les gabarits acceptables et permet de maîtriser les transitions :

- les rapports d'échelle volumes et espaces libres (vides/pleins)
- les expositions, l'ensoleillement, les vues
- les perspectives urbaines et les masqués

Les gabarits et épannelages sont de la même écriture et le meilleur outil d'appréhension de la densité « ressentie » car ils profilent les masses, transparences ou obstacles réels.



En conclusion un projet ne peut se réduire à remplir la totalité du prospect :

Les gabarits et emprises indiquées au PLU étant les maximums à ne pas dépasser, les épouser ne peut que produire des masses volumétriques lourdes, allant jusqu'à générer des ambiances urbaines étouffantes.

La hauteur, graduelle et graduée, est la meilleure façon de libérer au sol des espaces d'envergure et utiles. Parallèlement, concernant les volumes et vues, en l'absence de contraintes supérieures définies par le règlement, la règle H=L, à observer en vue directe et/ou vue principale, deviendra la règle à minima.

C. LES COUPURES ET DISCONTINUITES DU TISSU URBAIN

Le territoire de Deuil-La Barre est segmenté par des voies tant routières que ferroviaires qui marquent de véritables ruptures urbaines dans le paysage. Aux contraintes d'usages et de traversées s'ajoutent des nuisances sonores qui impactent la qualité d'habitat au quotidien.

Page | 27

Un mal pour un bien : il est fortement souhaité d'intégrer ces ruptures au-delà des exigences du Plan Local d'Urbanisme, en proposant un habitat plus adapté et tout aussi confortable lorsqu'il se trouve dans un secteur de l'un de ces axes. Sont concernés :

- La RD928 (route Saint-Denis et avenue de la Division Leclerc)
- La voie de chemin de fer Paris-Pontoise
- La voie de chemin de fer Paris-Luzarches

Photographies CAUE



LA RD 928, CLASSÉE 1 EN TERMES DE NUISANCE SONORE

Une distance entre voie et bâti d'une dizaine de mètres est souhaitée pour gérer à la fois les nuisances et la collecte des déchets.

LES VOIES DE CHEMIN DE FER : UNE NUISANCE SONORE, MAIS DES PERSPECTIVES ET UNE CONTINUITÉ À TRAVAILLER



Photographies CAUE

Ces passages de voies ferrées constituent des coupures, mais aussi un linéaire de végétation abondant qui traverse la ville de part en part.

La nuisance sonore sera à maîtriser via l'alignement, la porosité limitée, les volumes et textures des futures constructions, des masques aux bruits... La continuité écologique sera à soutenir et renforcer.

Une marge de recul plus importante que celle du PLU sera systématiquement proposée pour limiter ces nuisances et favoriser les déplacements doux.

LES RUES ET SENTES ARBORÉES LE LONG DE CES LIGNES

Elles existent généralement sans être toujours reliées entre elles, formant ainsi des impasses ou culs-de-sac.

Une continuité est à créer, pour offrir aux habitants des parcours du quotidien sécurisés et agréables, promouvoir la marche et le déplacement à vélo.

Page | 28

Aussi, les marges de recul suggérées ci-avant peuvent également participer à éviter :

- le recours systématique à la voiture,
- l'engorgement des voiries publiques et
- l'augmentation de leurs coûts d'entretien.

CAS DES ILOTS ENTRE LA RD928 ET LA VOIE DE CHEMIN DE FER PARIS-PONTOISE

Ce quartier-lanière stratégique est fortement soumis à une urbanisation galopante, mais devrait être aménagé sous certaines conditions et moyennant une attention particulière.

Ce quartier se révèle fort au regard des préoccupations sociales et écologiques qui s'imposent, de par :

- deux gares et une voie de chemin de fer
- trois passages à niveau
- une passerelle piétonne
- son emplacement limitrophe d'Enghien, St Denis, Montmorency,
- sa future connexion avec le projet de la coulée verte
- une mutation envisageable du secteur qui doit être maîtrisée et de qualité

Ilot entre la RD 928 et les voies ferrées



Photographies CAUE

D. LA BIODIVERSITE, LES CONTINUITES ECOLOGIQUES, LES ESPACES LIBRES PLANTES

La biodiversité est un enjeu universel et un objectif adéquat à certains tissus urbains constitués.

À Deuil-La Barre, la proximité d'espaces naturels majeurs et le projet de coulée verte nord-sud posent d'ores et déjà les jalons de ce maillage écologique dans la ville.

Page | 29

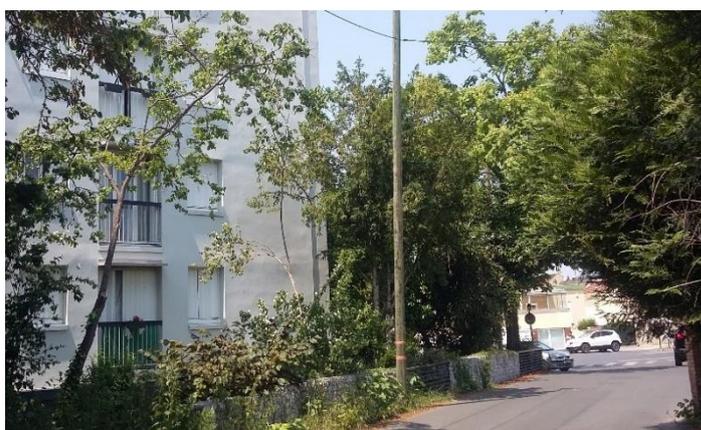
Comme éléments *in situ*, nous devons considérer :

- **La forêt de Montmorency ;**
dont le cadre de vie arboré peut se décliner dans la ville.
- **Les voies ferrées,**
qui participent aux continuités écologiques ;
la proximité des constructions avec celles-ci devra faire l'objet d'une attention paysagère spécifique.
- **Le projet de la coulée verte reliant la forêt à la Seine,**
participe à rapprocher le sud de la commune au centre-ville.
la lisière de la coulée verte induira un habitat plus ouvert, aux façades tournées vers cette oasis, aux marges moins conséquentes et plus souples que le long des autres voies (qui plus est à nuisances).
- **Le sol et la pleine terre redevenus des sujets centraux ;**
Les plantations et leur paysagement seront à présenter à la ville. Les plans de gestion de leur entretien sont à prévoir avec les futurs syndics et futurs habitants.

Une obligation environnementale vise à intégrer les sujets porteurs tels que :

- **Les choix volumétriques qui accompagnent cette valorisation des espaces libres nécessaires.**
Insuffler un développement urbain « acceptable » à la fois en termes de gestion de la densité et au regard de l'évolution climatique.
- **Les terrasses plantées qui participent de la qualification de l'opération** en complément des espaces libres de rez-de-chaussée (sans pouvoir s'y substituer).
- **La conception écologique des espaces verts, une gestion qui doit être de type différencié :**
 - entretien et taille écologique,
 - complémentarité des espèces, priorité aux essences locales,
 - protection de celles rares ou remarquables, ...

Ce type de conception et gestion allégeant l'entretien au long cours.



Photographies CAUE

Les clôtures comme support de biodiversité

E. CONNEXIONS AVEC LES OPERATIONS AVOISINANTES

Un dialogue entre les différentes opérations doit être établi.

Les relations urbaines, les liaisons ou cheminements futurs sont à anticiper et préparer. Les cheminements proposés par une opération neuve devront prendre en compte ceux des opérations avoisinantes afin d'établir des continuités ou les rendre possibles à l'avenir. Il s'agit de précautions à prendre sur les possibilités d'évolution. Page | 30

De la même manière, des architectures complémentaires doivent se dessiner. Il convient d'instaurer une écriture cohérente entre l'architecture des différents ensembles d'habitat (existants ou projetés) et entre leurs espaces extérieurs collectifs incluant la biodiversité (cf. ci-dessus).

PARTIE 2 - LES ENGAGEMENTS

I. LES PRÉ ÉTUDES ET LA PROGRAMMATION

La commune souhaite instaurer une coopération des porteurs de projet, axée sur les engagements suivants.

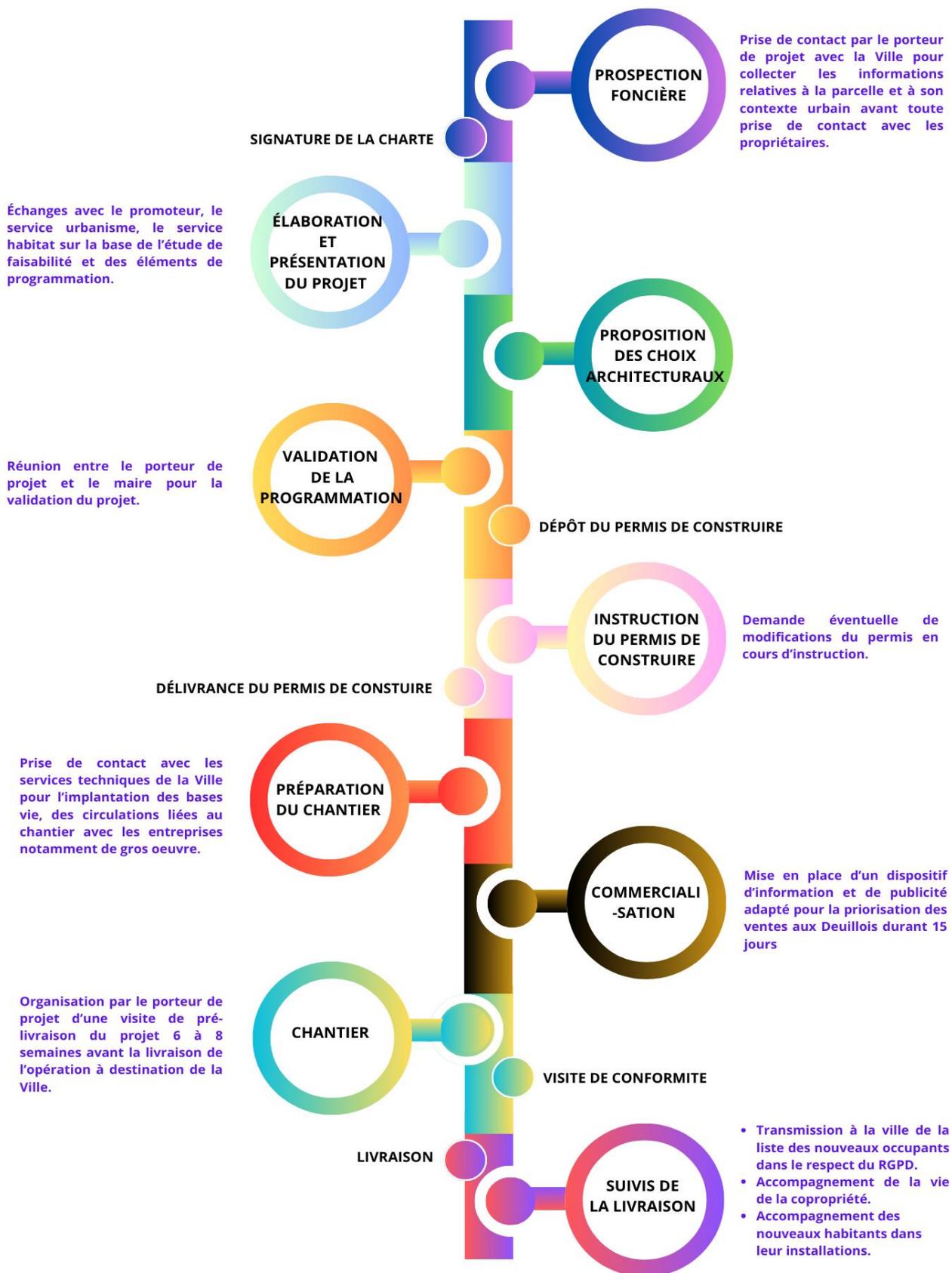
A. LES ECHANGES AVEC LA VILLE ET SES PARTENAIRES

La Commune souhaite engager, le plus possible en amont, une relation de concertation avec les porteurs de projet.

Des rencontres régulières doivent intervenir dès les phases préalables au projet, avec, au minimum :

- Rencontre 1 : au stade de la prospection foncière avant toute prise de contact avec les propriétaires ;
- Rencontre 2 : au stade de l'esquisse : présentation des choix urbains et du programme ;
- Rencontre 3 : proposition des choix architecturaux intégrant la composante bioclimatique. Présentation du parti général architectural et environnemental ;
- Rencontre 4 : préalablement au dépôt de Permis de Construire (PC) présentation de celui-ci dont l'aménagement intérieur des logements ;
- Rencontres suivantes : en fonction du suivi du dossier, si nécessaire, selon demande de la commune ou selon besoin lors du chantier.

LES ÉTAPES DU PROJET



B. LA PROGRAMMATION DES TYPES DE LOGEMENTS ET LA MIXITE SOCIALE

Maîtriser l'Habitat à Deuil-La Barre, une répartition répondant aux besoins et attentes de la Ville :

Les porteurs de projet sont invités à apporter leur coopération à cette maîtrise, en garantissant les équilibres de la démographie, des profils sociaux et des prix du marché. Ceux-ci évoluant au cours du temps.

Page | 33

La répartition des typologies des logements doit être conforme aux besoins et attentes de la commune au regard du parcours résidentiel à Deuil-La Barre (proportion du nombre de studios, 2 pièces, 3 pièces...)

- Les produits orientés à destination d'investisseurs non occupants devront être limités.
- Les LLI ne sont pas souhaités. Cependant, ils pourraient faire l'objet de discussions avec la ville.
- La répartition des LLS se fera selon les directives de l'Etat (actuellement fixées à 30% PLAI minimum et 30% PLS maximum) et selon les besoins de la commune. Ces attendus sont susceptibles d'évoluer au fur et à mesure du temps.

Ils devront s'attacher à diversifier l'offre et les adaptations possibles, **en prévoyant des plans de logements non systématiquement répétés.**

La commune souhaite continuer la production de logement social dans le diffus.

Il convient de respecter le principe de traitement équivalent entre les différents types de logements (accession libre, encadrée et logement social), dans les formes urbaines et les matériaux mis en œuvre.

Les opérations en vente en état futur d'achèvement (VEFA) qui seraient majoritairement destinées à la vente à un bailleur social ne sont pas souhaitées.

C. CHOIX DU MAITRE D'ŒUVRE ET MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE

Évaluer les options et partis possibles pour chaque projet.

Les porteurs de projets proposeront des équipes de conception ou des projets selon l'échelle du programme.

En dessous de 30 logements ou 2000m² de surface de plancher (SDP) ; le porteur de projet proposera des équipes de maîtrise d'œuvre. Elles seront évaluées sur la base de leurs références.

Au-dessus de 30 logements ou 2000m² de surface de plancher (SDP) ; le porteur de projet proposera 3 esquisses présentant des partis urbains et architecturaux différents.

Contenu des 3 esquisses :

- Un plan masse + un schéma de répartitions des logements,
- Les élévations et coupes, faisant figurer les abords immédiats, nécessaires à la bonne compréhension du projet,
- Une maquette numérique. La maquette sera blanche et illustrera l'insertion urbaine des volumes, les parcelles attenantes devant également être modélisées (volumes simples).
- Perspectives d'insertion dans le paysage environnant, montrant le projet et les réelles plantations (sans surenchère).

La commune souhaite que l'ensemble de la mission de maîtrise d'œuvre soit confié à une équipe unique et pour une mission complète.

En conséquence l'équipe devra donc couvrir les compétences : architecture, paysage, environnement (HQE) et fluides (ventilation, eau chaude, thermique, gestion des eaux pluviales...), acoustique, structure et économie de la construction.

D. LA COMMERCIALISATION ET LA GESTION ULTERIEURE

**Favoriser l'implantation de propriétaires occupants plutôt que d'investisseurs locatifs.
La commune souhaite également fidéliser les habitants déjà installés sur la commune.**

La communication des programmes de vente sera organisée en deux temps :

- La première campagne de communication se fera à l'échelon local par affichage, tractage et sans communication numérique ;
 - Dans un second temps la commercialisation pourra être plus large selon le format voulu par le promoteur.
- La durée de chaque campagne de commercialisation sera fixée avec la ville.

Page | 34

Garantir une bonne gestion, le bon entretien et une bonne entente entre les habitants, passent par le bon choix de syndic de copropriété.

Une attention devra être portée par le promoteur sur l'assistance aux acquéreurs dans le choix du syndic de gestion et sur le démarrage du conseil syndical. Une information à destination des primo-accédants en amont de la livraison sera prévue et financée par le promoteur.

E. LES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

Dépasser la Réglementation environnementale en vigueur (RE2020) est souhaitable sur des cibles que les acteurs voudront promouvoir.

La commune considère l'application de la Réglementation Environnementale (actuellement RE2020) comme adaptée et suffisante pour une première période d'application de la charte. Cependant la démarche BDF sera appréciée pour des opérations supérieures à 50 logements. Le promoteur doit être force de proposition sur l'obtention de labels.

Des objectifs environnementaux forts sont attendus sur les espaces libres, notamment en termes de biodiversité et de limitation des surfaces imperméables :

- Ces cœurs d'îlots seront connectés à la trame verte, aux autres cœurs d'îlots.
- Les projets prévoiront des cœurs d'îlots en pleine terre.



Photographies VILLE

Site de la coulée verte de Deuil-La Barre

II. LA QUALITE URBAINE

À l'échelle du quartier, de la rue, de l'ilot



INTRODUCTION : CONSTRUIRE NOTRE HABITAT

Les projets de construction sont dits « produits » destinés à la « commercialisation ». Il s'agit d'habitations. Ce sont également des « morceaux de ville » qui, les uns après les autres, produisent une rue, un quartier, une ville : le cadre de vie.

L'insertion urbaine ne se résume donc pas à la perspective réglementaire, elle concerne tous les champs du projet : les volumes bâtis, les espaces libres, les vues, les circulations...

- Les opérations de constructions doivent être **CONTEXTUALISÉES**. Elles doivent intégrer les caractères urbains des alentours et l'écriture architecturale. **La réussite des projets passe par leur bonne insertion dans l'existant.**
- Les opérations de constructions doivent être **PROPORTIONNÉES**. En considérant les pleins (le bâti) autant que les vides (l'espace libre). **Les nouvelles constructions doivent limiter les ruptures d'échelles et les vis-à-vis restreints.**
- Les opérations de constructions doivent être **TRAVERSÉES**, et non isolées ou en impasse. Les circulations doivent être diversifiées pour les véhicules, les piétons, les cyclistes. **Les espaces libres participent à l'insertion du projet. Ils devront apporter leur qualité aux habitants, aux usagers et profiter à l'environnement au sens large.**
- **PAYSAGÉES** en respectant la biodiversité.

Un projet d'habitat doit être envisagé comme une partie appartenant à un tout : la ville.

A. PARTI ARCHITECTURAL : VOLUME ET COMPOSITION

Il convient de dessiner un habitat à l'échelle et « raccord » avec le tissu existant, et non un simple gabarit issu des maximums fixés au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

L'implantation et l'épannelage du projet devront prendre en compte :

- Les attendus de la ville en matière d'ambiances urbaines ;
- Le contexte urbain, le patrimoine bâti, les éléments construits ou végétaux ;
- En cas de d'arbres ou d'espaces verts présents sur le domaine public, l'implantation du bâtiment devra les prendre en considération :
 - o prévoir un retrait de façades pour tenir compte de la présence des arbres
 - o adapter l'accès à l'opération sans abattage d'arbres
- La présence de tissus parcellaires pavillonnaires : les vues principales plongeantes vers ces tissus ne sont pas souhaitées. L'orientation des vues principales doit les éviter, et leur graduation les éloigner.
- Les données du site : ensoleillement, topographie, nuisances sonores

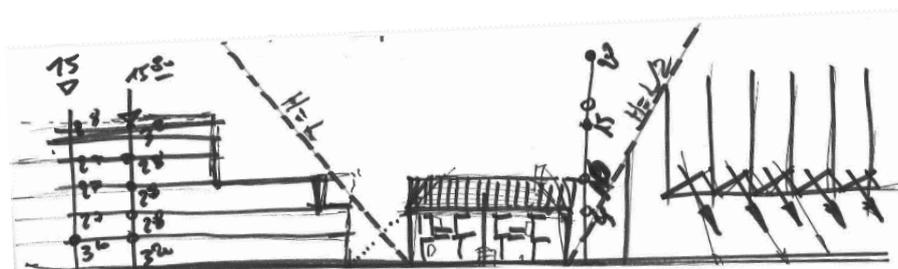
Les données réglementaires du PLU fixent un maximum constructible qu'il ne sera pas toujours pertinent d'atteindre, en termes de qualité architecturale et urbaine.

La volumétrie générale prendra en compte le contexte et assurera des transitions et non des ruptures avec les bâtiments avoisinants. La prise en compte des avoisinants peut, en fonction du contexte, impliquer une réduction par rapport à l'emprise bâtie autorisée au PLU. Ceci sera d'autant plus vrai en limite des zonages du PLU.

Distances souhaitées ente les bâtiments :

- Respect du gabarit $H=L$ en vue directe principale avec un minimum de 12m
- Respect du gabarit $L=H/2$ dans le cas de vues secondaires avec un minimum de 10m
- Respect du gabarit $L=H/3$ avec un minimum de 4m en façade aveugle (incluant jours de souffrances)

Croquis CAUE



Hors du centre-ville (UCv), l'alignement de la façade sur la limite séparative n'est pas systématiquement pertinent. Il est à questionner notamment pour :

- Limiter le linéaire de façade exposé aux nuisances ;
- Préférer la continuité d'une séquence en retrait : s'y adosser autant que possible ;
- Gérer les « ruptures d'alignement » en termes de façades plutôt que pignons (aveugles) ;
- Préserver ou renforcer les cœurs d'îlots verts en continuité avec ceux des parcelles mitoyennes.

Le long de la RD 928 et des réseaux ferrés, les nuisances sonores sont à intégrer comme une donnée fondamentale du projet. Le plan masse doit minimiser les nuisances et éviter des logements orientés uniquement vers les sources de ces nuisances.

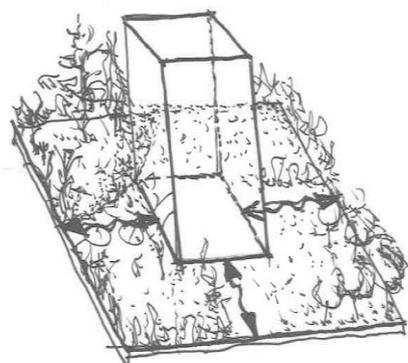
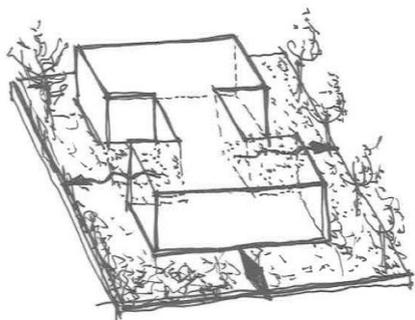
1. La verticalité

Les volumes ne doivent pas créer de rupture d'échelle, mais un dialogue entre l'existant et le projet. Des adossements sont à privilégier, des transitions de gabarit sont à prévoir, des percées visuelles sont à insérer vers les cœurs de parcelles.

Les gabarits hauts ne sont cependant pas à proscrire pour deux raisons :

- Ils appartiennent au paysage urbain, à l'instar des élégants immeubles collectifs de l'entre-deux-guerres qui émergent de constructions ultérieures
- Monter en gabarit est le seul moyen pour libérer de l'espace de pleine terre

Croquis et photo CAUE



Plan masse agence In Situ

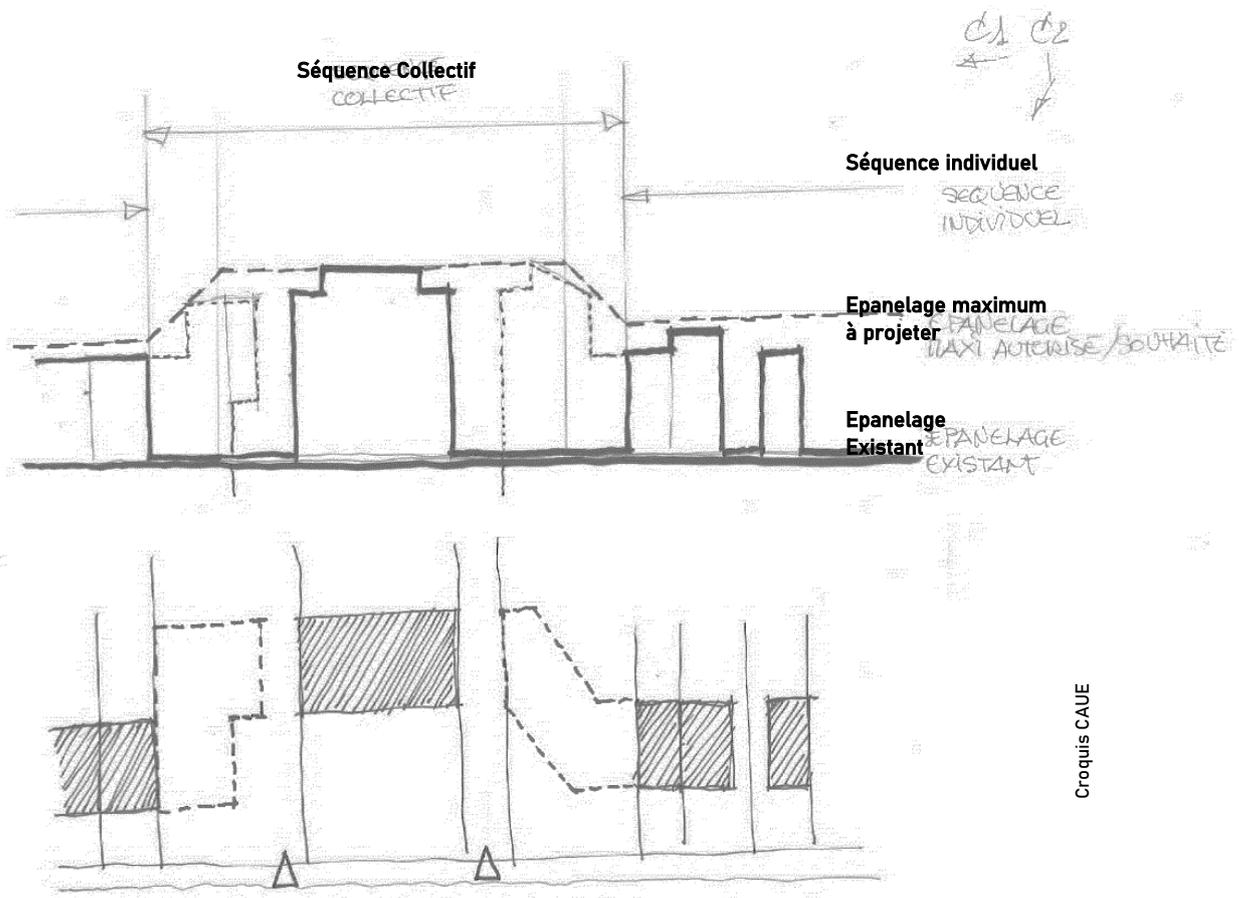
L'architecture des nouveaux bâtiments doit prendre en compte celle des avoisinants et s'en nourrir sans pour autant la plagier.

2. Hauteur en limites séparatives et cas des façades aveugles ou pignons

Maîtriser l'impact visuel des façades aveugles et des pignons dans le paysage urbain, en les travaillant de la même manière, avec le même soin et souci d'intégration que les autres façades.

Page | 38

- Les pignons, héberges et façades aveugles doivent être limités en nombre et en surfaces.
- Leur hauteur dépend de la distance à la limite séparative.
- L'adossement est à privilégier dès qu'une héberge voisine est disponible au droit du projet. La hauteur s'appuiera sur celle de l'héberge existante.
- En l'absence d'adossement à l'immeuble voisin, la hauteur sera progressive ou graduelle.
- Un pignon nu en limite, sur un vide, passage ou jardin, ne doit excéder la hauteur avoisinante.



« ...Epouser le volume existant et monter graduellement, habiller/investir les pignons... »

B. LES ESPACES LIBRES ET LA FRANGE PUBLIQUE-PRIVEE

Les espaces libres sont déterminants pour la qualité urbaine du projet.

De la même manière, la qualité de l'habitat dépend directement de son environnement immédiat, des espaces que l'habitant fréquente, traverse, regarde.

Les projets devront tirer parti des parcelles, du terrain naturel et du paysage urbain en prévoyant :

- des vues traversantes de l'îlots, ou de la parcelle
- des vues lointaines,
- des espaces libres plantés en pleine terre et connectés à une trame verte,
- des dimensions appropriables à l'échelle collective (espaces de jeux par exemple) comme à l'échelle privative (jardins de RdC).

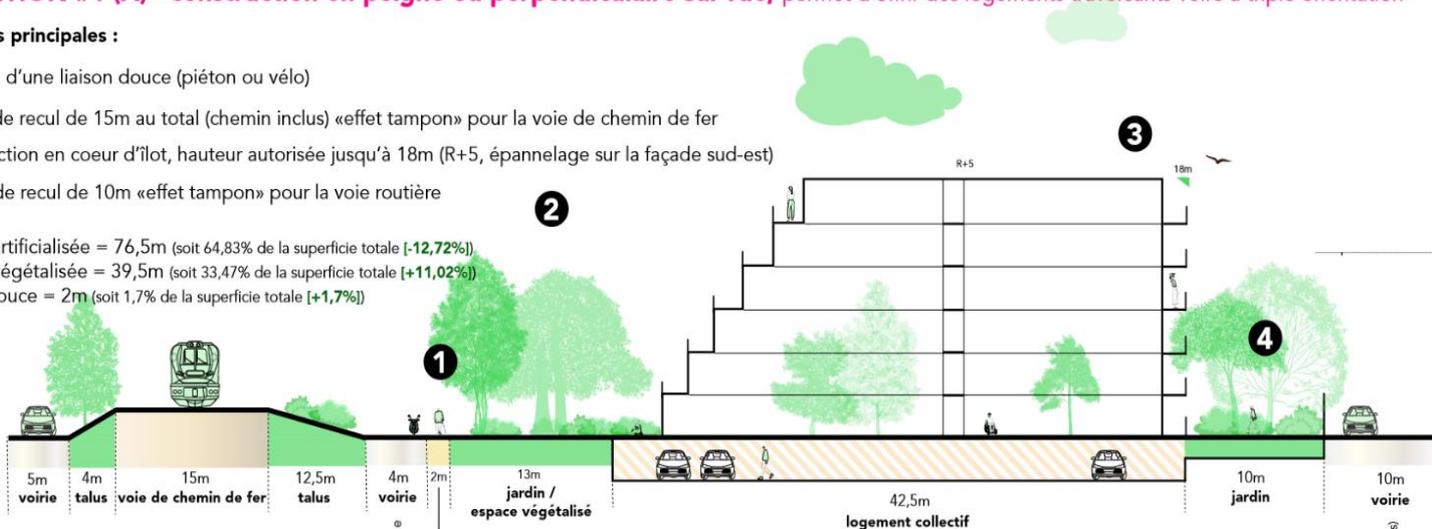
De sorte d'enrichir le projet, et non le subir.

PROPOSITION #1 (A) - construction en peigne ou perpendiculaire sur rue, permet d'offrir des logements traversants voire à triple orientation

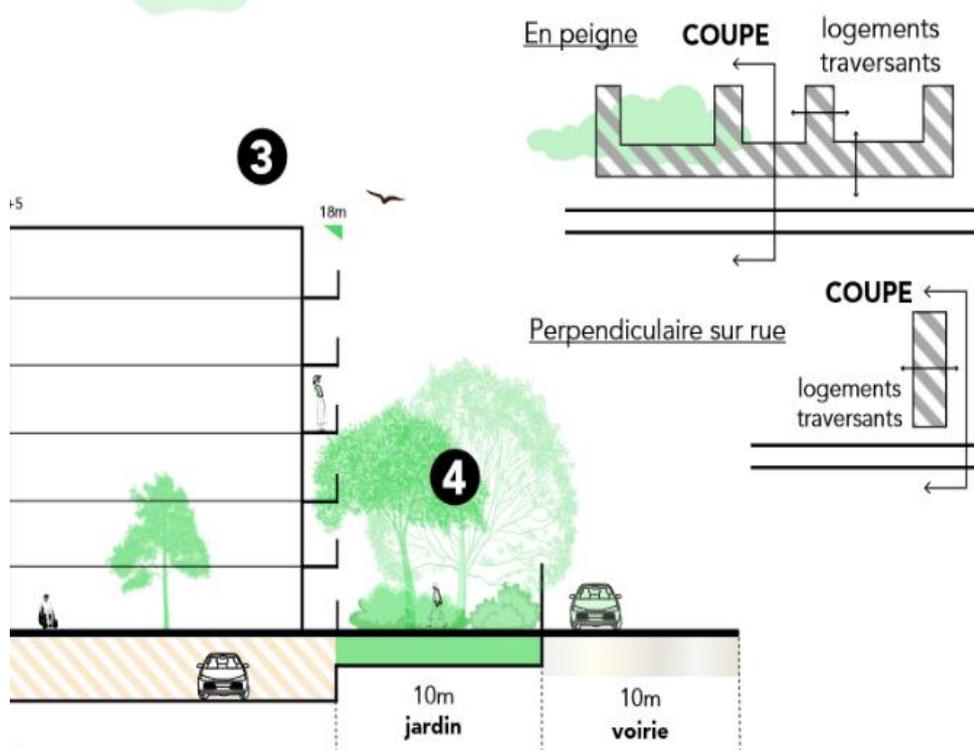
Orientations principales :

- 1 création d'une liaison douce (piéton ou vélo)
- 2 marge de recul de 15m au total (chemin inclus) «effet tampon» pour la voie de chemin de fer
- 3 construction en coeur d'îlot, hauteur autorisée jusqu'à 18m (R+5, épandage sur la façade sud-est)
- 4 marge de recul de 10m «effet tampon» pour la voie routière

- surface artificialisée = 76,5m (soit 64,83% de la superficie totale [-12,72%])
- surface végétalisée = 39,5m (soit 33,47% de la superficie totale [+11,02%])
- liaison douce = 2m (soit 1,7% de la superficie totale [+1,7%])



logements traversants voire à triple orientation



C. QUALIFIER LES ESPACES DELIMITANT L'ESPACE PRIVE OU PUBLIC

La relation entre l'espace public et l'espace privé a toute son importance dans la qualité du cadre de vie, du cadre bâti et dans celle du logement.



La Galathée

1. Le seuil, passage du public au privé

La limite, souvent matérialisée par une clôture, marque le passage à la propriété privée. C'est un seuil, une fonction symbolique qui distingue le « chez soi » de la rue.

La clôture doit conserver une image résidentielle, l'entrée piétonne doit être valorisée au contraire de l'entrée voiture qui doit être minimisée, au moins visuellement.

Le simple style et le soin de la clôture participent à la cohérence d'ensemble de l'espace public, en apportant une harmonie sur la rue. Selon le contexte immédiat et les besoins (hauteur, matériaux, degré de perméabilité) les caractères de la limite peuvent se traduire par :

- Un ensemble végétal (haies, arbustes)
- Une clôture ajourée
- Des « seuils » (escaliers, fossé et passerelle, rampe...)
- Un changement de revêtement de sol ou de végétaux...

Dans les secteurs hors du centre-ville (UCv), le linéaire de la clôture est à considérer et à traiter comme une continuité écologique qui sera conservée et renforcée.

Elle sera complétée par un jardin sur l'avant :

- avant clôture (en retrait et le long du trottoir, mais dont l'entretien et la propreté relèvent du propriétaire) ou bien
- avant façade (entre limite parcellaire et façade ou jardinet privé).

Dans les deux cas il est demandé de se rapprocher de la ville pour les plantations et le mode d'entretien. De type écologique et différencié, l'entretien met en place des techniques respectueuses de l'environnement (exemples abordés aux chapitres précédents). Cet espace vert d'avant clôture devra être simple d'entretien. En aucun cas, la végétation ne devra empiéter sur le domaine public.

Par ailleurs, la connexion des opérations aux voiries ne devra pas nuire aux continuités et usages du trottoir.

2. L'avant jardin -ou jardin sur rue- en tant que transition

Sur les parcelles situées entre deux secteurs, d'immeubles implantés à l'alignement et d'immeubles implantés en retrait, la proposition des opérateurs est souvent un faible retrait générant de petits espaces verts privés.

Il convient au contraire de donner toute sa place à cet espace de transition visuel majeur entre l'espace public du trottoir et l'espace privé de l'habitation :

Page | 42

- soit sous forme de jardin collectif de pied d'immeuble,
- soit sous forme des jardinets privatisés selon certaines modalités.



Les jardinets privatisés seront possibles dans les conditions suivantes :

- Voie non passante, de desserte locale (ou piétonne),
- Le jardinet ne sera pas isolé, mais lié à une continuité ou à un espace planté de pleine terre,
- Profondeur du jardinet sera supérieure à 2,5m et largeur supérieure à 5 m,
- Le jardinet sera équipé d'un dispositif pour ranger tondeuse, outils de jardin...
- La limite entre la rue et le jardin assurera l'intimité du logement vis-à-vis des passants (haie vive, clôture ajourée végétalisée, arbustes touffus en limite...)

III. LA QUALITÉ DE L'OPÉRATION

À l'échelle de la parcelle et de l'opération

Définir les usages avec les habitants dès que c'est possible, décrire les fonctionnements, et préciser les exigences des parties communes, engendrera une meilleure appropriation.

A. DES CŒURS D'ÎLOTS UTILES, PAYSAGERS, À HABITER

Créer des vues qualitatives pour les habitants et garantir la biodiversité, éviter les îlots de chaleur, favoriser l'infiltration des eaux...

La relation aux espaces libres et le traitement des espaces extérieurs, comme les cœurs d'îlots, les fonds de parcelles ou les terrasses, doivent faire l'objet d'un projet paysager. **Tous participent pleinement à la réussite (ou non) d'une opération.**

Le porteur de projet devra :

- Intégrer dans l'équipe un paysagiste concepteur et éventuellement un écologue ;
- Réaliser en amont du chantier, un diagnostic de la biodiversité sur le site et les avoisinants, afin de la préserver au maximum dans la future opération ;
- Raccorder les espaces non bâtis végétalisés à ceux des parcelles contiguës (*continuités urbaine et écologique*) ;
- Fournir les plans détaillés des espaces extérieurs, terrasses plantées et végétalisation hors sol incluses ;
- Programmer des espaces généreux de rencontre et de partage, appropriables par les futurs habitants : aires de promenade, de jeux, de repos, jardin participatif ...
- Limiter les surfaces imperméables au-delà de la réglementation sur les surfaces de pleine terre (+10%)
- Récupérer et recycler certaines eaux pluviales ;
- Les arbres devront être judicieusement plantés (nombre et localisation) pour créer des îlots de fraîcheur



Cœur d'îlot à habiter Exemple de la Galathée

B. L'ADAPTATION A LA PARCELLE

L'adaptation du bâtiment à la parcelle est un préalable au projet d'architecture et d'urbanisme.

L'implantation de bâtiments orthonormés et sur des parcelles irrégulières et anguleuses produit des délaissés, des interstices et des espaces libres résiduels qui ne sont pas souhaitables. Les bâtiments doivent s'adapter à la configuration de la parcelle même si celle-ci présente des angles irréguliers.

Page | 44

La configuration des logements et la taille des pièces ne doivent pas en pâtir, mais être, de la même manière, adaptées à la forme du bâtiment.

Cœur d'îlot à habiter Plan masse de l'Agence In Situ



C. L'ÉCRITURE ARCHITECTURALE : UN STYLE D'AUJOURD'HUI ET DU QUOTIDIEN

L'architecture s'ancre dans son temps et son environnement :
sans poursuivre une architecture d'avant-garde,
la commune ne souhaite pour autant pas des bâtiments aux décors d'un autre temps.

Dans le centre-ville (UCv) composé du tissu ancien, les références au bâti traditionnel rural sont souhaitées (y compris grâce à une réécriture architecturale contemporaine).

Dans les quartiers récents, l'écriture architecturale contemporaine attendue doit intégrer celles, variées, de la ville, les caractéristiques architecturales de l'environnement proche, et doit s'en inspirer.

Le centre-ville



La Galathée

1. Les toitures

Le dessin de la toiture, sa proportion et ses matériaux signent le style du projet.

Le jeu des volumes de toitures permet d'animer le projet architectural, de séquencer le linéaire des bâtiments et leur découpe sur le ciel, et de distinguer les fonctions. Une cohérence est à respecter entre l'expression de la façade et celle de la toiture.

Trois formes de toiture se sont succédées sur le territoire : les toitures traditionnelles du centre-ville (UCv), les toitures en tuiles mécaniques des maisons individuelles du XX^{ème} et les toitures-terrasses des grands collectifs. Ces trois techniques constituent une part de l'identité du territoire. Il n'est pas opportun d'ajouter une technique importée.

Dans le centre-ville (UCv) :

Les toitures des volumes principaux seront à deux pans. Les étages d'attiques ne sont pas souhaités.

Dans les autres secteurs :

Les toitures en pentes traditionnelles ou les toitures-terrasses sont possibles.

Pour les toitures en pente, un seul niveau de combles est autorisé. En zone UHa, les terrasses hautes et étages d'attiques sont limités à 2 niveaux.

Les bâtiments cherchant à offrir des surfaces de combles identiques à celles des étages courants engendrent des dispositions incohérentes et se raccordent difficilement à leurs abords (toiture brisée en encorbellement, en berceau, brisis vertical). Des plans de combles identiques aux étages courants ne sont pas autorisés, la surface habitable y étant nécessairement inférieure à celle des étages courants.

Les garde-corps SPS en toit-terrasse doivent être anticipés et sans impact visuel dommageable. La ligne de vie ou garde-corps sur acrotère haute sont à privilégier. Les crinolines d'accès seront évitées et non visibles de la rue.

Les terrasses sont souhaitées plantées, sinon végétalisées.

Uniques prolongements extérieurs végétalisés possibles des habitations en étage, elles présentent à la fois une inertie thermique utile et efficace et un moyen de rafraîchissement immédiatement accessible. Leurs usages sont à développer (serres, jardinets d'étages privés ou partagés...) et à accompagner lors de la passation de gestion pour leur plantation et leur entretien.

La ligne de ciel des toitures sera étudiée.

Les linéaires d'acrotères sont à limiter, les accroches entre volumes ou à l'existant à travailler et à soigner. Le principe de « maison sur le toit » ou « penthouse » pourra être proposé, mais non systématisé. Les émergences techniques en toiture sont impérativement anticipées et dessinées à l'Avant-Projet Sommaire et figurent au permis de construire (PC). Elles sont cachées ou habillées si nécessaire.



Illustrations de lignes de ciel de Deuil-la Barre
Photos CAUE

2. Les façades et les matériaux :

Un nouvel habitat dans un quartier existant défini ;

Le projet et l'expression de ses façades doivent nécessairement varier selon le contexte de rue étroite, route départementale, axe historique, centre-ville (UCv), future coulée verte... autant de situations appelant des réponses différentes.

Dans tous les secteurs, il conviendra cependant d'en proportionner le dessin :

- Composer la façade sur le principe de superposition : un socle + une façade courante + un couronnement ;
- Limiter le nombre de matériaux de finition et de couleurs à 2 à 3 au maximum (hors toiture) ;
- Travailler l'affinité des matériaux assemblés.
Limiter les effets de décors ou de motifs en enduit ;



Page | 47

Rénovation du quartier Mortefontaine Photo CAUE

Adapter les matériaux à l'environnement, sans contraste excessif.

Pour les opérations présentant de grands développements de façade, il convient de traiter leur impact visuel : par des séquences, des retraits, des variations d'épannelage. Parallèlement, la multiplication de traitement de surface de ces élévations doit être justifiée et à éviter sur un même pan.

Certains matériaux à bas coûts ne sont pas recommandés, cela pour des raisons esthétiques ou de pérennité : panneaux de bois composites, fausses meulières, briquettes collées, matériaux d'imitation de manière générale. Une attention particulière sera portée sur la durabilité et la bonne évolution dans le temps des matériaux employés.

- Préférer des matériaux biosourcés et géo-sourcés ;
- Anticiper les effets des eaux de pluie (dégradations ou dégâts) ;
- Limiter les équipements techniques apparents : ventouses, pissettes réservées aux trop-pleins ou barbacanes, multiplication des descentes d'eau, des gouttières et surdimensionnement prohibés... Leur impact visuel sera anticipé dès l'Avant-Projet Sommaire (APS) et ils seront clairement représentés sur les documents du PC.

Le long de la RD928 et des réseaux ferrés :

Les projets implantés sur ces axes devront proposer des solutions visant à atténuer, absorber, dévier, masquer les nuisances. Ces dispositifs concernent autant les matériaux que les géométries.

D. CONFORT & MAITRISE ENERGETIQUE

Fondé sur la conception bioclimatique, cela passe par la maîtrise des surfaces et par une programmation vertueuse.

Construire des logements économes en énergie (performance thermique) repose sur la meilleure partition des m² (performance spatiale) et sur l'échelle de l'opération (coefficient de compacité).

Le bilan carbone de l'opération oblige à considérer la réutilisation et le recyclage des matériaux, la transformation et la flexibilité des immeubles, le partage et la mutualisation des surfaces.

Page | 48

Cela permet en outre aux ménages de mieux maîtriser leurs dépenses. Pour y parvenir, il conviendra de :

- Bien dimensionner l'opération, les immeubles, les logements et les pièces (performance spatiale)
- Favoriser la transformation et la réutilisation du patrimoine bâti, par la réhabilitation lourde ;
- Pratiquer dès que l'échelle de l'opération le permet, la construction passive et recourir aux énergies renouvelables pour les plus petites opérations ;
- Limiter les besoins énergétiques par une conception bioclimatique : implantation, orientation des baies, rayonnement solaire/végétalisation, isolation/inertie, puits canadien/source de fraîcheur...
- Veiller à la qualité de l'air intérieur et non aux seules économies d'énergies, et étudier le meilleur système de ventilation (favoriser la VNA)
- Soigner l'isolation thermique de préférence extérieure, et l'étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment ;
- Prévoir un compteur individuel dans chaque logement en cas de production collective pour offrir la possibilité d'une facturation à la consommation réelle ;
- Viser un label Bbio RE2020+20% (matériaux sains biosourcés, chantier propre, recyclage, ressources locales...).

Répondre aux enjeux environnementaux et d'habiter en ville demain oblige le programme en lui-même à une offre suffisamment adaptée aux besoins locaux et futurs.

NOTA : Plus large est le programme, plus simple est sa qualification passive.

E. ANTICIPER DES ESPACES DE TRI ET LE COMPOSTAGE

La mise en place de bornes d'apport volontaire (BAV) est imposée, sauf impossibilité technique, mais leur impact visuel doit être minimisé.

Leur implantation sera discutée avec les services municipaux. Elles ne doivent pas apporter de nuisances aux habitants et ne pas encombrer visuellement et matériellement l'espace public devant la façade principale. Leur manutention par les camions doit être anticipée pour éviter une zone d'espace public neutralisée.

Les BAV doivent être positionnées derrière les clôtures, à l'intérieur des résidences.

À défaut, les espaces de tri des déchets et encombrants doivent être largement dimensionnés et très accessibles, depuis les halls pour le dépôt. Une sortie est aménagée sans passage par le hall.

Le compostage et son utilisation doivent être favorisés au sein des copropriétés.

Des espaces dédiés au compostage sont à prévoir.

F. UN STATIONNEMENT AU SERVICE DU PROJET

Le stationnement des véhicules légers tend à accaparer tous les espaces libres de la parcelle. Ceci conduit à des parkings souterrains pour épargner la pleine terre minimum et des vues de qualité.

Ces parkings devront être au maximum sous l'emprise du bâtiment et ce afin de maximiser la pleine terre.

- L'éclairage naturel par jours de souffrances ou baies grillagées pour des vues vers l'extérieur doit être associé à un éclairage artificiel satisfaisant ;
- Traiter qualitativement les émergences nécessaires à la ventilation des parkings qui ne bénéficieraient pas de jours de souffrance tels que décrits, minimiser leur impact visuel ;
- Si quelques places sont prévues en surface, privilégier des revêtements de sols perméables ;

Page | 49

Il faudra en outre prévoir :

- Le stationnement des 2 roues motorisés : au minimum 1 pour 10 logements.
- Un local à vélos accessible de plain-pied depuis le hall ou un espace extérieur et respectant la circulaire du 30 juin 2022 (avec une liaison à la rue fonctionnelle et un atelier d'entretien et réparation des vélos).
- Des places de stationnements équipées de fourreaux ou câblés pour la recharge électrique ;

Le parking sera accessible à pied par l'extérieur du bâtiment pour permettre une location à des usagers non-résidents. Les contrôles d'accès seront prévus en conséquence. **Les accès et leur contrôle prévoiront également de séparer les copropriétés et les bailleurs sociaux.**



Photo CAUE

G. LES PROPORTIONS ET HAUTEURS D'ETAGES

Historique et encore d'actualité, la variation des hauteurs d'étage enrichit autant la composition de la façade de l'immeuble que l'habitabilité des volumes intérieurs.

Les étages courants : Les hauteurs sous plafonds sont généralement standardisées à 2,50 m. L'évolution actuelle veut que l'on retrouve des hauteurs d'habitations confortables. Des hauteurs sous plafond supérieures à 250 m sont donc attendues dès que possible.

Les hauteurs sous plafond devraient varier selon le standing des pièces et les possibilités de composition de façade : de 2,60 vers 2,70m voire plus pour les pièces principales.

Les Rez-de-chaussée :

- Pour les RDC commerciaux, une hauteur sous plafond de 3,5m est à prévoir.
- En l'absence de commerce, cette hauteur permet des habitations en rez-de-chaussée surélevé, préservant davantage d'intimité et d'entrée de lumière.

H. LES REZ-DE-CHAUSSEE

Les rez-de-chaussée constituant la partie la plus visible des bâtiments, une attention singulière sera portée autant à leur architecture qu'à leurs usages.

La problématique diffère selon que le projet se trouve sur un linéaire commercial constitué ou non, sur un secteur où les bâtiments sont alignés ou non.

Page | 50

Les logements en RDC implantés sur rue cumulent le double inconvénient d'offrir peu de confort aux habitants et de présenter une façade urbaine fermée la plus grande partie de la journée. Les fonctions techniques et les espaces servants (locaux vélos, locaux poussettes, halls, locaux poubelles...) seront positionnés dans les parties du RDC cumulant ces désavantages.

Concernant l'accès des garages sur la rue, il est demandé de :

- prévoir un traitement de l'accès garage discret et minimiser l'impact de la rampe
- anticiper les vues des conducteurs sur le flux piéton du trottoir.

Les logements en RDC ne sont possibles que si une distance suffisante est respectée par rapport à l'espace public. Les souplex sont formellement interdits, comme un enterrement partiel.

Ils ne devront pas cumuler plus de 2 des critères suivants dans le centre-ville (UCv), plus de 3 des critères dans les autres secteurs :

- La pièce de vie principale ouvre vers une voie à forte circulation automobile (voir le classement des voies sonores) avec un retrait inférieur à 8m ;
- Le niveau du sol est situé à moins de 50 cm au-dessus du niveau de la rue ;
- La pièce principale est orientée au Nord (Nord-Ouest à Nord-Est) ;
- Les apports de lumière naturelle sont réduits par un balcon ou par l'encorbellement de l'étage supérieur (R+1) ou par un autre bâtiment (existant ou projet) ;

Le niveau du RDC sera de préférence surélevé, séparé par un espace de transition d'un trottoir (jardin, loggia), et ne devra en aucun cas être sous le niveau du TN (Terrain naturel). En cas d'alignement sur rue, il conviendra de prévoir un soubassement résistant aux chocs mécaniques.

CAS DES REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX :

Les accès, livraisons, gestion des déchets seront prévus en conséquence. Les isolations acoustiques seront renforcées entre les logements et les locaux commerciaux. Toutes les gaines devront être isolées thermiquement et acoustiquement. Des gaines spécifiques sont à prévoir en cas d'installation de restauration. Les moteurs (hottes/désenfumages) ne pourront être extérieurs.

IV. LA QUALITÉ DES LOGEMENTS ET DES PARTIES COMMUNES

Les intérieurs

A. DES PARTIES COMMUNES CONVIVIALES

La qualité de l'habitation dépend de celle des espaces collectifs et de leur usage futur.

La séquence d'entrée doit à la fois être qualitative pour être appropriable, assimilable à l'appartement, et former le sas requis entre le collectif et le privé.

Les parties communes doivent permettre le croisement des personnes, poussettes, vélos, déchets, courses, et ponctuellement de mobilier. Elles sont donc très sollicitées et à prévoir en conséquence en termes d'agencement et de qualité des matériaux utilisés.

Chaque palier desservira 5 logements au maximum. Les dégagements horizontaux seront éclairés naturellement en un point au minimum. Leur largeur sera supérieure à 1,40m et doit varier selon l'occupation, l'éclairage,...

Les halls d'entrée seront de forme simple, mais dimensionnés de manière à intégrer les fonctions :

- dessertes des locaux communs et de tri éventuel, accès aux boîtes aux lettres...
- espace commun différent des couloirs,
- auvent ou préau au-dessus des portes d'entrée,
- éclairage naturel et portes vitrées,
- acoustique soigné et isolement des couloirs.

Pour tous les espaces communs, il est demandé :

- de privilégier l'éclairage naturel ;
- de dissocier le local vélo du local poussette ;
- de concevoir avec soin « l'avant » porte d'entrée du logement. La contiguïté de 2 portes sera exclue.

B. LA QUALITE D'USAGE ET LE CONFORT D'HABITER

**La commune souhaite améliorer la qualité d'usage des futurs logements.
Si la surface habitable est un facteur déterminant pour le confort, il n'est pas le seul.**

La charte incite à optimiser les éclairages naturels, à assurer l'intimité des logements et dans le logement.

Pour s'assurer du bon fonctionnement des logements, les attendus sont les suivants :

- Les logements en rez-de-chaussée sont possibles, sous conditions définies à la présente charte ;
- Salle d'eau à proximité directe des chambres, ne pas prévoir un accès aux WC par le séjour ;
- Proposer des variantes d'aménagement entre produits de même type ;
- Fournir des plans de ventes meublés et cotés présentant ces variantes.

Une double-orientation pour les Studios et 2 Pièces :

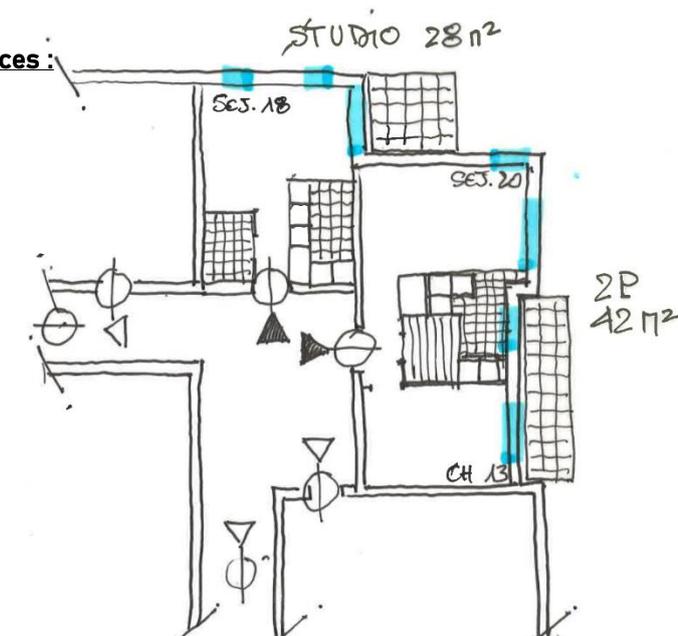
Pour exemple

Studio ST 28m²

séjour 18m²,
cuisine 5m²
entr+SB 5m²

2 Pièces 2P 42m²

séjour 18m²
chambre 13m²
cuisine 6m²
entr+SB 5m²



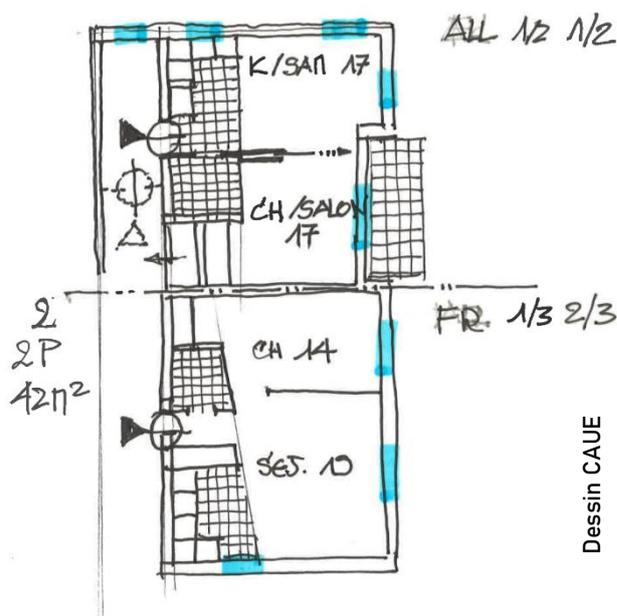
Des typologies variées, exemples de 2 pièces :

Type 2 allemand (o/ typologie traditionnelle)

2 pièces de jour égales
50% en Cuis-Sam.
50% en Salon-Ch.

Type 2 français

1 pièce de jour principale et 1 chambre
2/3 en Cuis-Séjour
1/3 en Ch. SB Rgt



Dessin CAUE

Veillant aux critères de l'architecture bioclimatique, des logements aux orientations multiples, le plan masse devant en tirer parti (perspectives et vis-à-vis, plantations, implantation des arbres selon choix des essences, luminosité, résilience de la construction et utilisations...)

- Les T1 et T2, à double orientation, comprendront une ventilation naturelle efficace ;
- Pour tout logement sur un axe à forte nuisance sonore : double orientation minimum dont l'une calme ;
- 4 pièces et plus : 50% triple orientation et/ou traversant ;
- 3 pièces et moins : en double orientation et/ou traversant :

NB : L'orientation d'une façade est considérée à partir d'une baie supérieure à 90cm sur un pan de façade supérieur à 2m. Les faibles redans pratiqués sur une façade ne peuvent être considérés comme une double exposition.

C. DES TYPOLOGIES VARIEES, DES LOGEMENTS BIEN DIMENTIONNES

L'opération doit proposer une offre de logements répondant aux besoins et adaptés aux usages modernes.

L'aménagement du logement doit être fonctionnel et sa surface, intégrer une souplesse d'utilisation : des pièces principales répondant aux modes de vie actuels et de demain (télétravail, colocation, maintien à domicile)

Page | 53

	T1	T2	T3	T4	T5
Surface globale minimale	27 m ²	40m ²	62m ²	80m ²	96m ²

Les rangements doivent être obligatoirement aménagés, de taille suffisante, adaptée au type de logement, optimisés, afin d'éviter les stockages inesthétiques. Leur nombre et leur taille doivent respecter:

- T1 : 2 placards 60x60cm
- T2 : 3 placards 60x60cm
- T3 : 4 à 5 placards 60x60cm
- T4/T5 : 6 placards 60x60cm

Si le plan du logement prévoit un cellier/cave (pièces aveugles destinées au rangement), ces recommandations peuvent être minorées.

Des chambres confortables : leur aménagement devra offrir 2 possibilités d'agencement des meubles (lit minimum 140x200cm, espace de rangement, bureau). Les surfaces minimales seront de :

- 11 m² pour chaque chambre
- 13 m² pour la chambre principale à partir du T3

Pour les T3 et plus :

- Séparer l'espace nuit et l'espace jour pour permettre des usages différenciés ;
- Aménager l'entrée du logement en intégrant un espace de rangement ;
- Implanter la cuisine en façade pour en assurer l'éclairage et la ventilation naturels et la séparation possible ;
- Séparer le WC de la salle de bain ;

	T1	T2	T3	T4	T5
Surface séjour cuisine (juste séjour à partir du T4)	23m ²	28m ²	30m ²	29m ²	31m ²

D. DE LA SOUPLESSE DU LOGEMENT A LA FLEXIBILITE DE L'OPERATION

Permettre une flexibilité des usages pour répondre à l'évolution des modes de vie :
télétravail, adaptation situationnelle du logement...

Cela passe par des concepts et dispositifs simples, mais efficaces et durables :

- Projeter une flexibilité des pièces de vie (cloison amovible cuisine/séjour ou séjour/chambre, par ex.)
- Prévoir selon les besoins évolutifs quelques typologies dites « atypiques » cependant recherchées : grands appartements permettant le jumelage famille/jeune ou famille/senior, adaptés à l'assistance, adaptables au handicap ou au maintien à domicile...,
- Proposer des pièces annexes au logement de type buanderie, cellier ou arrière-cuisine, rangement dans l'immeuble ou sur l'espace extérieur,
- En l'absence de caves au programme, prévoir cette autre surface et un rangement supplémentaire,
- Fournir, lors des échanges avec les services, des plans à l'échelle sur lesquels les logements sont représentés meublés pour appréhender leur habitabilité et évolution possible (ou non...).

E. ACCES A UN ESPACE EXTERIEUR PRIVATIF

Proposer autant que possible des logements disposant d'un espace extérieur (jardin, balcon, terrasse plantée, loggia) afin d'offrir aux habitants en prolongation des intérieurs un espace de respiration : une source de lumière naturelle, un espace végétalisé.

Ces prolongements du logement devront être configurés de manière à :

- Disposer de jardinets et/ou des terrasses plantées ou à défaut végétalisées (bacs),
- Accéder à ces espaces depuis les pièces de vie commune et non exclusivement des chambres,
- Orienter les ouvertures vers les rues ou espaces verts calmes,
- Dimensionner cet espace pour qu'il soit un espace de détente généreux pouvant accueillir du mobilier (tables et chaises),
- Pouvoir intégrer aux terrasses et jardinets un rangement de type cellier ou abri de jardin, ou les prévoir,
- Veiller à limiter les vues entre les terrasses, les balcons et les logements (pare-vues majoritairement en verre sablé, matériaux en adéquation avec l'architecture de l'opération).



Un espace extérieur privatif :
jardins pleine terre à La Galathée



Photographies CAUE

CONDITIONS DES BALCONS ET LOGGIAS

Les balcons apportent une véritable qualité aux logements, sous réserve de précautions.

Force est en effet de constater que certains balcons restent inutilisés (ou attribués au stockage). L'appropriation des balcons dépendra de la qualité de leur réalisation.

Pour garantir cette attente, il est demandé que les balcons ne cumulent pas 2 des critères suivants :

- situés en étage bas (niveaux 0 et 1),
- orientés au Nord (entre Nord-Ouest et Nord-Est),
- exposés à une voie à fort trafic routier (Cf liste du classement sonore) ou à moins de 15m du réseau ferré.

Les loggias offrent un espace extérieur tout en préservant l'intimité des occupants. Les loggias fermées permettent de réduire les nuisances sonores et de créer un jardin d'hiver. Elles devront être « surveillées » et la surchauffe d'été anticipée. Elles peuvent abriter un local de rangement annexe.

Les demi-loggias (moins profondes et prolongées par un balcon) sont également une solution à privilégier.

Dans tous les cas, les garde-corps seront prévus pour limiter les adaptations et compléments par les occupants. Ils garantiront l'intimité sans être entièrement opaques.



Un espace extérieur privatif : loggias et balcons - La Galathée

F. VEILLER A LA QUALITE SANITAIRE DU LOGEMENT

La qualité du logement a une influence considérable sur la santé de ses occupants.

Pour qu'il soit un lieu de vie exempt de nuisance et de risque sanitaire, des éléments doivent être garantis :

Page | 56

LE CONFORT VISUEL ET LA LUMINOSITE :

Le logement doit bénéficier de suffisamment de lumière naturelle.

- Le nombre d'heures d'ensoleillement sera vérifié par simulation numérique à partir de la maquette 3D. Notamment les solstices et équinoxes doivent pouvoir être fournis aux services ou aux acquéreurs.
- Veiller à l'implantation des arbres et des essences, afin de ne pas nuire à la lumière naturelle nécessaire, notamment dans le cas des appartements des étages inférieurs : rez-de-chaussée et premier étage.

LA QUALITE DE L'AIR :

Privilégier les matériaux ou mises en œuvre labellisés.

- Proposer un système de ventilation, en privilégiant la ventilation naturelle assistée (*VN ou VNA* ;
- Si l'opération se situe sur un axe routier important : proposer des systèmes de renouvellement d'air avec des exigences de niveau de filtration, d'entretien et de maintenance, la ventilation naturelle par la double orientation ne suffisant pas ;
- Mettre en œuvre des matériaux sains : par exemple, peintures et vernis certifiés « NF Habitat HQE » ou « Écolabel Européen », revêtements et isolants de classe A sans composants organiques volatiles (COV) et formaldéhydes ;
- Produire les fiches sanitaires des matériaux utilisés (FDS) et toutes informations utiles.

LE CONFORT ACOUSTIQUE :

La lutte contre le bruit est devenue une priorité, à la suite des années de sous-estimation de ses impacts, notamment sur la santé. Un acousticien sera à ce titre intégré à l'équipe.

- Prévoir des cloisons séparatives des pièces privatives dont la composition assure une absorption supérieure à la norme (constitution de cloison asymétrique) ;
- En l'absence de loggias fermées, insérer des bow-windows sur les axes sonores ;
- Réfléchir l'agencement des logements afin d'éviter la contiguïté des cages d'escalier et ascenseurs des pièces de vie principales notamment les chambres ;
- Proposer un équipement technique acoustiquement adapté (chaudière, ventilation, appareillage sanitaire et chasse d'eau...)
- Veiller à la qualité d'isolement des gaines et conduits.

SIGNATURE DU CONSTRUCTEUR

M.

Représentant la Société.....

Adresse

Courriel

S'engage à respecter les préconisations de la présente Charte par sa signature

Fait à Deuil-La Barre le :

Fait à Deuil-La Barre le :

Signature du promoteur :

Signature du Maire de Deuil-La Barre

