



CAUE ⁹⁵ VAL
D'OISE



CHARTRE POUR LA QUALITÉ DES LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS LE PLESSIS-BOUCHARD

2022

Gautier Bicheron - architecte-conseiller
Anaëlle Joubin - urbaniste-conseillère

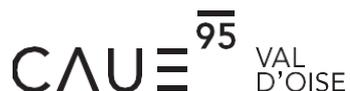


MAIRIE DU PLESSIS-BOUCHARD

3 bis, rue Pierre Brossolette - BP 30 029 LE PLESSIS-BOUCHARD - 95131 FRANCONVILLE CEDEX

☎ 01.34.13.71.39 - 📠 01.34.13.89.47

mairie@ville-le-plessis-boucharde.fr - www.ville-le-plessis-boucharde.fr



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

SOMMAIRE

INTRODUCTION	6
IDENTITÉ URBAINE	8
Mutations d'un village	8
Un territoire agricole urbanisé au 20e siècle.	8
D'un espace périurbain à la ville	8
Protéger ses terres agricoles	11
Formes urbaines	12
Le bourg	12
Tissu pavillonnaire de l'entre-deux-guerres	13
Tissu pavillonnaire hétérogène de la seconde moitié du XXe siècle	14
Lotissement homogène de la fin du XXe siècle (1960-1980)	15
Lotissement homogène de la fin du XXe siècle (1980-202...)	16
Les ensembles de logements collectifs 1960-1985	17
Les ensembles de logements collectifs 1985-202...	18
LA CHARTE	22
Les attentes de la commune	22
Les objectifs généraux de la charte	22
Processus du projet et étapes de validation	22
Échanges avec les services durant les phases pré-opérationnelles	23
Choix du maître d'œuvre et mission de maîtrise d'œuvre :	23
Programmation des types de logements	23
Objectifs environnementaux	24
Mixité sociale	24
Étapes de commercialisation	24
Gestion de la copropriété	24
Insertion urbaine et architecturale	25
Les bâtiments	26
Les logements	29
Les espaces libres	30
ABÉCÉDAIRE	32

INTRODUCTION

La ville du Plessis Bouchard connaît, depuis quelques années, une augmentation significative de la construction de logements. La ville souhaite se doter d'un outil permettant d'augmenter la qualité des projets de construction qui, les uns après les autres, dessinent le cadre de vie des prochaines générations.

La charte porte autant sur le processus d'élaboration que sur les caractères urbains, architecturaux et environnementaux.

La charte, dans cette première version, porte sur la construction des logements collectifs.

Accompagnée d'un architecte et d'une urbaniste du CAUE du Val-d'Oise, l'élaboration de la charte a été réalisée en collaboration avec les élus et les services municipaux.





Commune du Val-d'Oise située en grande couronne dans la partie la plus urbanisée du département, elle appartient à la vallée de Montmorency, délimitée d'un côté par la forêt de Montmorency et de l'autre par l'Oise.

La ville est desservie par les transports en commun (ligne H du Transilien et RER C) qui relie la gare de Franconville / Le Plessis-Bouchard à Paris en 30 minutes. Elle est également desservie par l'autoroute A115 (qui relie la Francilienne à l'A15).

Le Plessis-Bouchard a un caractère principalement résidentiel en grande partie constitué au cours du 20^{ème} siècle autour d'un village plus ancien.

Habitée par 8.589 plessis-buccardésiens, la ville a connu une forte croissance au 20^{ème} et notamment dans la seconde moitié. Elle a ainsi vu apparaître de nombreuses opérations de lotissements, de petits collectifs et des constructions individuelles. L'ensemble crée un tout hétérogène présentant des formes urbaines et des styles architecturaux caractéristiques du 20^{ème}.

Le tissu urbain est principalement composé d'un habitat pavillonnaire, plus ou moins diffus selon les quartiers. La densité est de 2.988 hab/km² sur une superficie totale de 2,66km². Cette densité s'explique par la présence d'une zone agricole et forestière qui concerne quasiment 50% du territoire communal. Cette zone agricole a en partie fait l'objet d'un projet de Z.A.C. (Z.A.C. du Bois Servais) dont une partie a été réalisée en 2015, étendant la ville vers le nord.

La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants et proposer un parcours résidentiel complet aux habitants actuels. Elle souhaite également préserver l'identité du Plessis-Bouchard et offrir un habitat qualitatif et durable. La présente charte a pour objectif de répondre à ces ambitions.



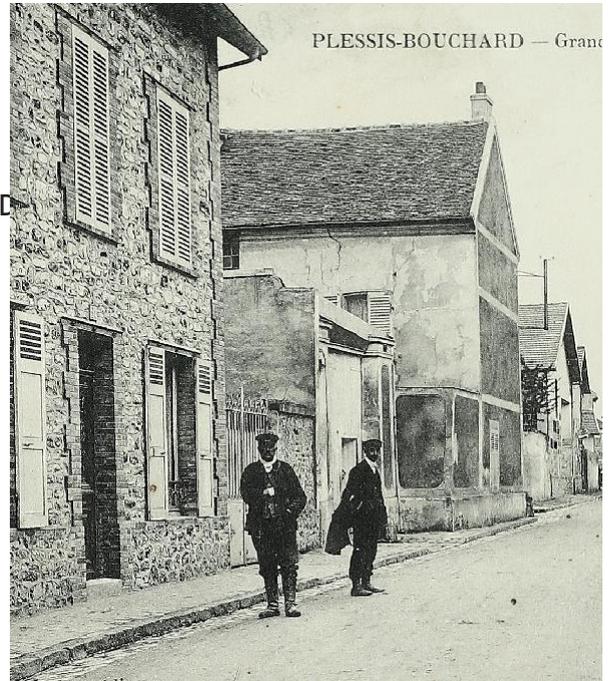
Mutations d'un village

UN TERRITOIRE AGRICOLE URBANISÉ AU 20^{ÈME} SIÈCLE.

Territoire à l'origine principalement occupé par une activité agricole, le bourg du centre ancien était la seule partie urbanisée jusqu'à la fin du 19^{ème} siècle. Son tissu urbain, dense, compact et mitoyen, présente une typologie d'habitat adaptée à cette activité : maisons manouvrières, corps de fermes et quelques maisons bourgeoises alignées sur rues. Le parcellaire est se distingue du reste du territoire : les parcelles sont longues et étroites offrant en cœur d'îlot des jardins (potagers ou d'agrément).

L'arrivée du train et le désir de la maison individuelle poussent les populations urbaines vers les territoires périurbains. La première vague date de l'entre-deux-guerres et fait émerger le pavillon comme modèle d'habitat. D'autres vagues suivirent pendant toute la seconde moitié du 20^{ème} siècle. À la croisée entre ville et campagne, le périurbain se caractérise par une forme urbaine de type pavillonnaire. La taille des parcelles permet aux résidents du périurbain d'y cultiver leur potager. Le périurbain se singularise par une forte présidentialisation des modes d'usages, les habitants travaillant peu ou pas sur la commune.

À partir des années 1950-1960, la ville périurbaine continue de répondre au désir des citadins, rendant possible un rêve d'accession à la propriété et offrant à une famille, une vie calme et tranquille. La diffusion de la voiture pour tous participe à ce nouveau modèle urbain ou les commerces de proximité restent minoritaires (hormis quelques commerces de bouches et services. Les centres commerciaux et supermarchés se transforment en zones commerciales en périphérie des villes (zone d'activités de la Patte d'Oie, zone commerciale des Portes de Taverny...). Les résidents travaillent à l'extérieur de la ville, dans des pôles urbains dynamiques (Cergy-Pontoise, Plaine Saint-Denis, Paris, La

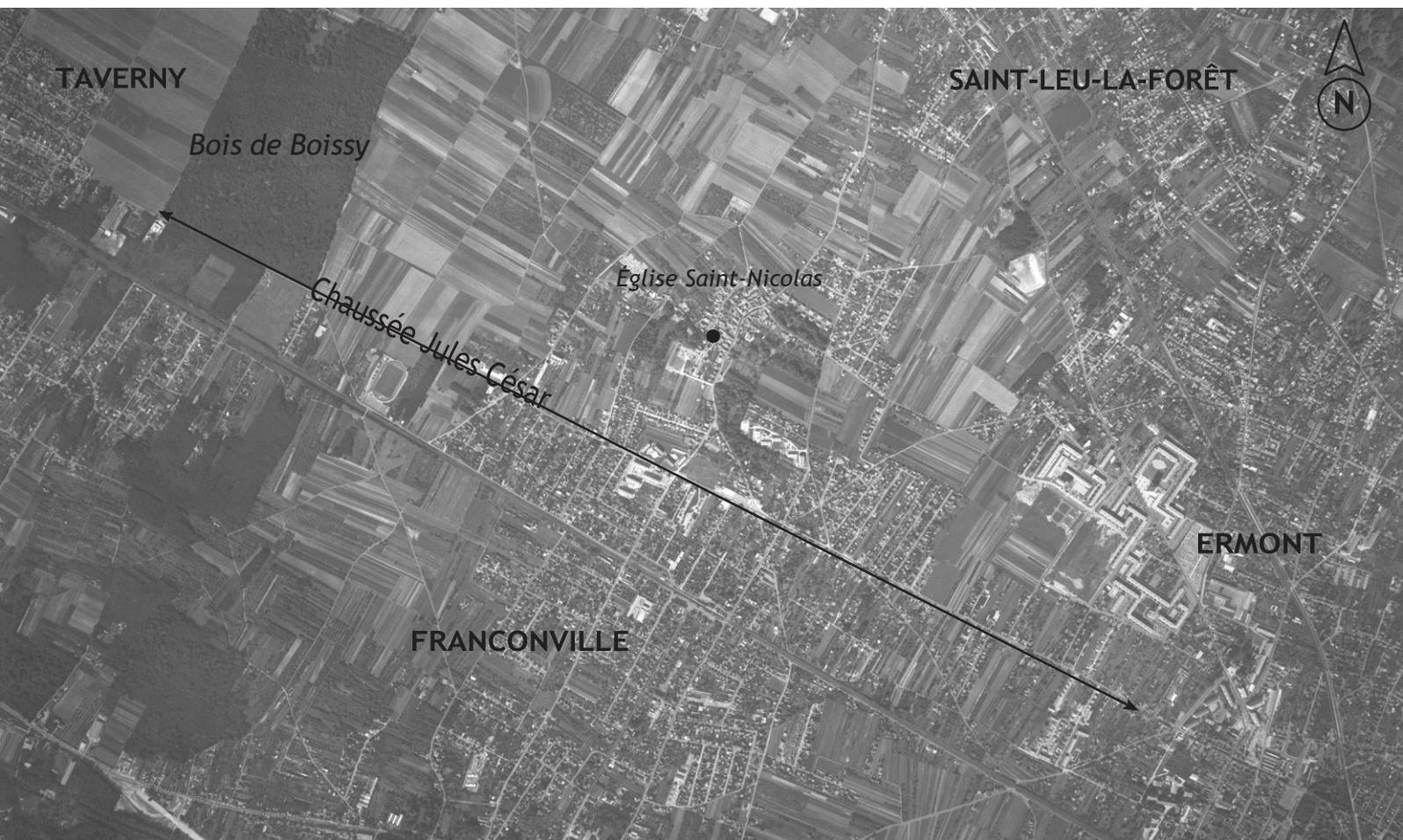


Ancienne Grande rue, principale urbanité du village, début 1900 (source : ADVO)

D'UN ESPACE PÉRIURBAIN À LA VILLE

Durant la fin du 20^{ème} siècle, et encore aujourd'hui, la ville du Plessis-Bouchard s'est urbanisée soit par des opérations d'ensemble (lotissements pavillonnaires, collectifs), soit par des constructions individuelles sur terrains à bâtir. Ce type d'urbanisation est appelée une «urbanisation au coup par coup», définie par une succession de permis de construire qui, les uns à côté des autres, créent une ville. Ponctuellement, en limite du centre ancien, se sont insérées quelques opérations de grands collectifs en barre de 4 étages et plots de 8 étages.

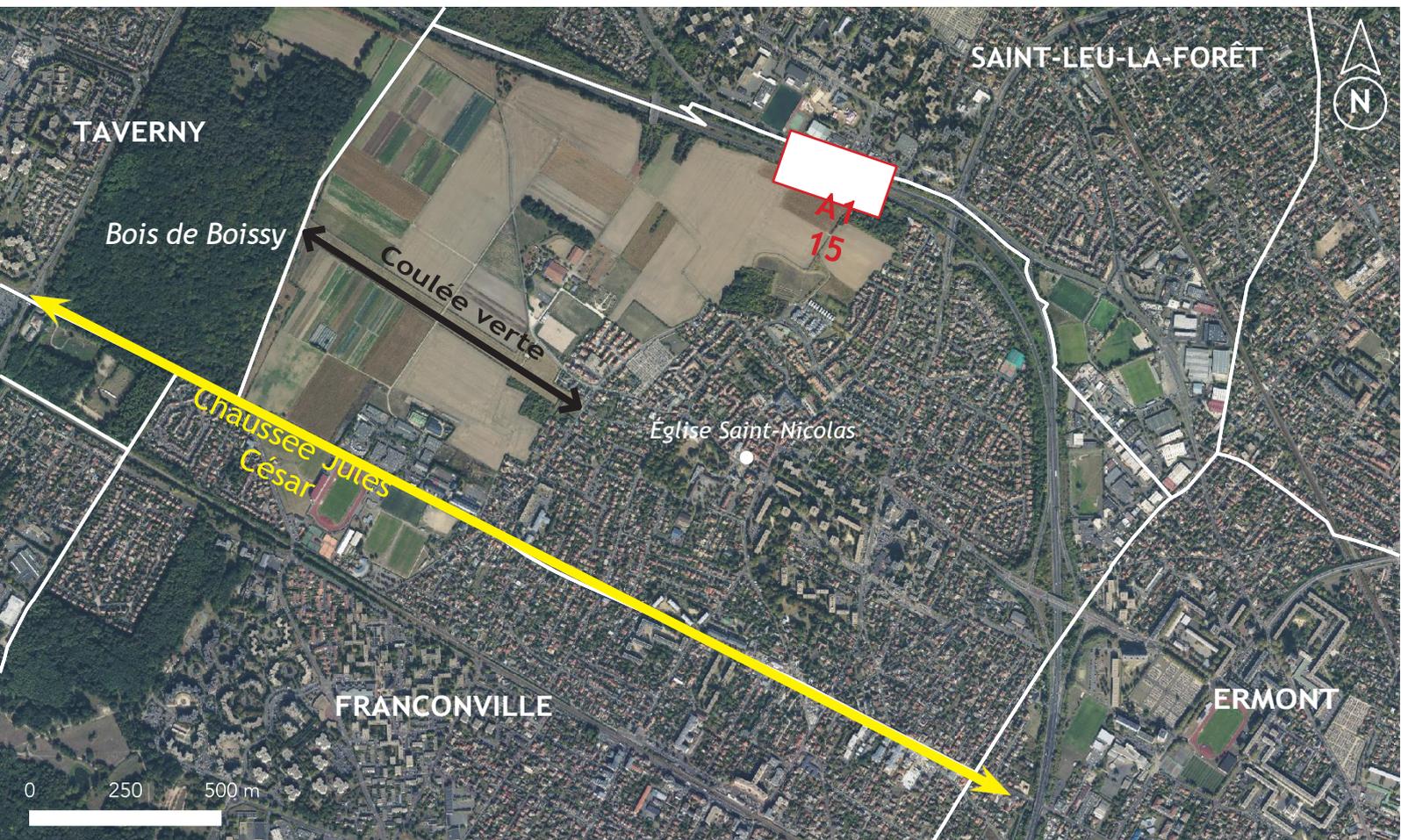
Actuellement, la ville du Plessis-Bouchard n'est plus considérée comme un espace périurbain, mais comme une ville, car l'habitat y est désormais continu. Les périodes successives d'urbanisation et les différents modes constructifs amènent aujourd'hui un tissu urbain mixte avec des typologies architecturales hétéroclites.



Photographie aérienne, espace périurbain - date estimée 1950-1960 (source : IGN)



Arrivée du pavillonnaire «de banlieue» dès les années 1950 (source : ADVO)



Photographie aérienne, zone urbaine - aujourd'hui (source : IGN)



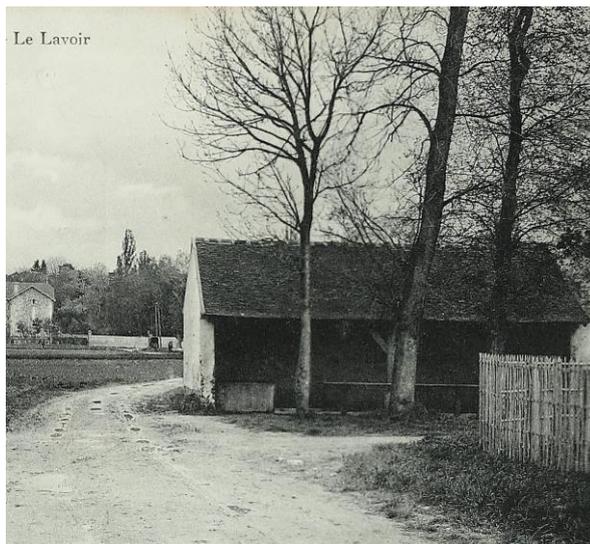
Secteur pavillonnaire - aujourd'hui (source : CAUE 95)

IDENTITÉ URBAINE

PROTÉGER SES TERRES AGRICOLES

Historiquement liée à une vie agricole, la ville du Plessis-Bouchard a conservé ses espaces agricoles, situés sur la partie ouest du territoire communal, la Plaine du Plessis-Bouchard. Une activité maraîchère y est toujours présente.

La Plaine du Plessis-Bouchard est propriété de l'Agence des Espaces Verts (AEV) de la région Île-de-France qui l'aménage. C'est une zone très fréquentée par les habitants du Plessis-Bouchard et des riverains des villes voisines. Elle offre un espace de respiration très appréciée. Une coulée verte relie la ville du Plessis-Bouchard au bois de Boissy (Taverny) et concourt au charme champêtre des environs.



Ancien lavoir, début 1900 (source : ADVO)



Les maraîchers du Plessis-Bouchard (source : AEV)



La coulée verte, aujourd'hui (source : AEV)



Lisière entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, effet de rupture (source : CAUE 95)

Formes urbaines

LE BOURG

Le bourg du Plessis-Bouchard constitue la première forme urbaine de la ville. Le village d'origine s'organise en village-rue. Les bâtiments sont mitoyens les uns des autres formant un front bâti continu. Les parcelles sont étroites et longues. D'anciens corps de ferme sont également visibles sur le cadastre. Les maisons d'habitations sont de type maisons de ville. Quelques maisons bourgeoises ont été identifiées. L'ensemble est dense avec quelques espaces extérieurs privatifs pour les habitations les plus bourgeoises. La voirie est sinueuse et étroite.

D'un point de vue architectural, la volumétrie des bâtiments est classique (RdC +1 étage + Comble ou R+2+C). Les toitures sont à deux pentes, en tuiles plates pour les plus anciennes. Quelques pignons sur rue sont apparents. Le style est modeste, il correspond à une écriture rurale.



Rue Charles de Gaulle (photo : CAUE 95)



IDENTITÉ URBAINE

TISSU PAVILLONNAIRE DE L'ENTRE-DEUX-GUERRES

Le pavillon de l'entre-deux guerre représente le début du modèle pavillonnaire qui s'étendra dans les territoires périurbains, sur d'anciennes terres cultivables. Il est la base de l'urbanisation et du tissu pavillonnaire d'aujourd'hui. Il est reconnaissable par des habitations implantées en milieu de parcelles, dégageant des espaces extérieurs à l'avant et à l'arrière de l'habitation. La parcelle est fermée, souvent par des clôtures ouvragées sur rue et en simples maçonneries pour les limites séparatives. Les voies sont hiérarchisées, les plus nobles étant plantées d'un alignement d'arbres.

Architecturalement, le pavillon de l'entre-deux guerre rend apparent les matériaux de construction (pierre meulière, briques, etc.). Il est d'une volumétrie simple (R+1+C)) avec une toiture à deux pentes en tuiles mécaniques. Le plan juxtapose souvent deux rectangles formant un L.



Pavillon de l'entre-deux guerre (photo : CAUE 95)

Les décorations sont présentes sur la façade rue principalement et se déclinent suivant le statut et les moyens mis en œuvre. Ce sont des produits industrialisés de céramiques ou grès cérame.



IDENTITÉ URBAINE

TISSU PAVILLONNAIRE HÉTÉROGÈNE DE LA SECONDE MOITIÉ DU 20^{ÈME} SIÈCLE

Le pavillonnaire diffus hétérogène est apparu au cours du 20^{ème} siècle suite à une urbanisation successive de terrains à bâtir présents dans un tissu pavillonnaire constitué. Il se mélange ainsi aux pavillons de l'entre-deux guerre. La forme urbaine ne change pas, les nouveaux pavillons s'implantent en milieu de parcelles, respectant les alignements des constructions de part et d'autre. Les nouvelles constructions «remplissent» les dents creuses et relient les différents secteurs pavillonnaires.

Les architectures de la période d'après-guerre peuvent reprendre les habitudes de la première moitié du 20^{ème}, mais s'en écartent parfois radicalement en proposant des toitures à faible pente, des percements plus larges et des parements excluant les meuliers.



Pavillon courant années 1970 (photo : CAUE 95)



IDENTITÉ URBAINE

LOTISSEMENT HOMOGÈNE DE LA FIN DU 20^{ÈME} SIÈCLE (1960-1980)

Le pavillonnaire en lotissement homogène forme une typologie urbaine presque dominante au Plessis-Bouchard. Appelée également «opération groupée» elle se caractérise par une grande homogénéité urbaine et architecturale.

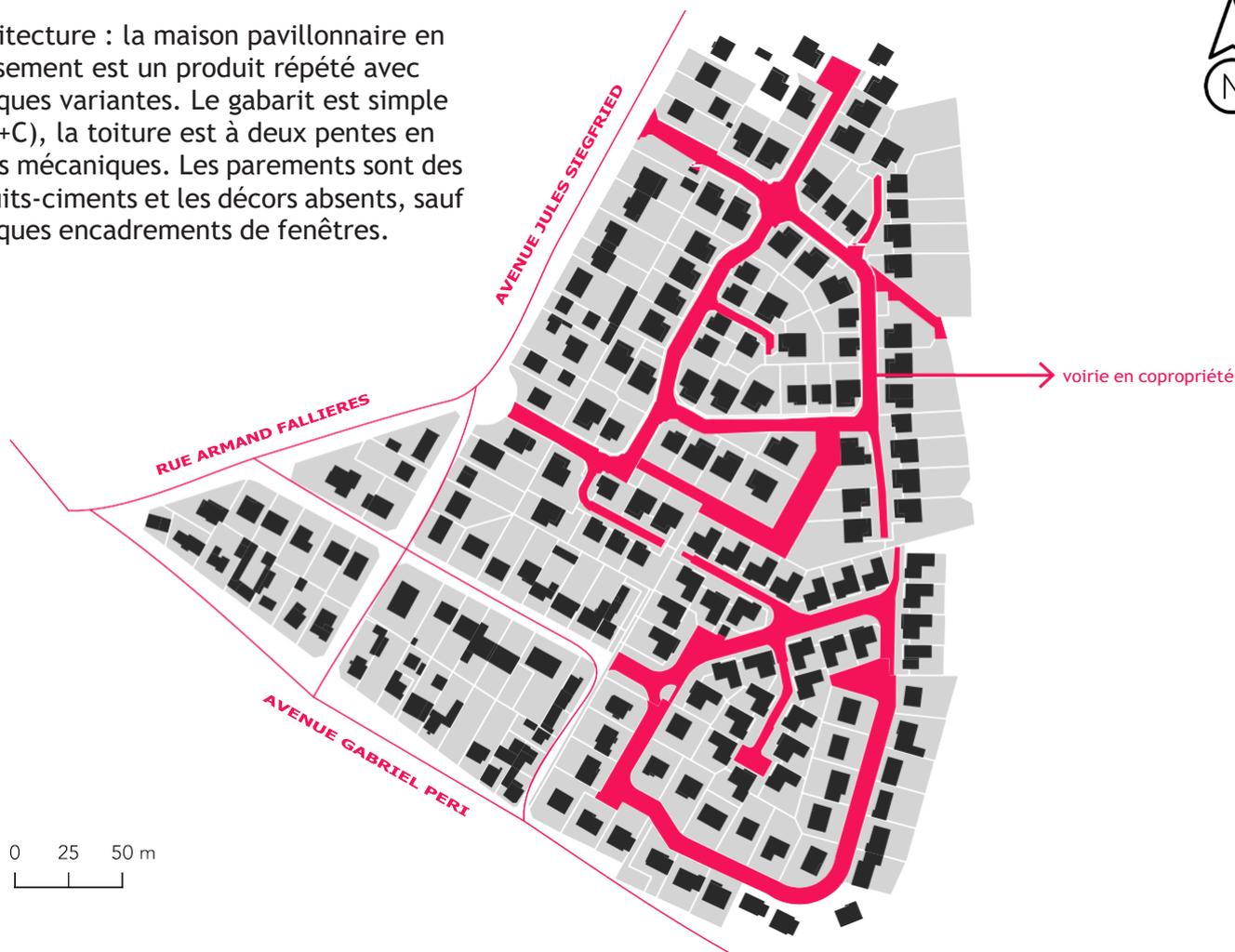
Ce type d'opération s'est diffusée à partir de 1970, portée par des promoteurs d'échelle régionale, voire nationale, pour les plus gros lotissements.

Les architectures sont composées de modèles types répétés et, le cas échéant, déclinées en 2 ou 3 variantes. Les parcelles sont distribuées par des voiries sinueuses desservant parfois plusieurs impasses. Dans les lotissements les plus anciens, les parties de parcelles sur rues ne sont pas closes, laissant le jardin de devant ouvert. Cette pratique est moins fréquente pour les lotissements plus tardifs malgré ces qualités paysagères.

Architecture : la maison pavillonnaire en lotissement est un produit répété avec quelques variantes. Le gabarit est simple (R+1+C), la toiture est à deux pentes en tuiles mécaniques. Les parements sont des enduits-ciments et les décors absents, sauf quelques encadrements de fenêtres.



Opération groupée en lotissement
(photo : CAUE 95)



IDENTITÉ URBAINE

LOTISSEMENT HOMOGÈNE DE LA FIN DU 20^{ÈME} SIÈCLE (1980-202...)

Les opérations groupées de maisons individuelles construites depuis les années 1980 et 90 se sont densifiées par rapport à la génération précédente. Les mitoyennetés sont plus fréquentes et les jardins plus réduits.

D'un point de vue architectural, les constructions proposées sont davantage standardisées et font davantage appel au registre décoratif classique.

Pour les opérations construites au Plessis-Bouchard, cette génération est réputée moins qualitative autant sur l'aspect que sur l'usage.



Opération groupée pavillonnaire
(photo : CAUE 95)

IDENTITÉ URBAINE

LES ENSEMBLES DE LOGEMENTS COLLECTIFS 1960-1985

Les opérations d'habitats collectifs des années 1960 à 1980 se sont implantées sur de grandes parcelles en faisant le choix de gabarits haut (4 étages) au bénéfice d'un espace libre généreux et ouvert vers la ville. Ces espaces de pleine terre sont encore bien présents aujourd'hui, non occupés par les stationnements.

Proche du centre-ville, trois grandes opérations de collectifs se sont succédées en déclinant les architectures, les matériaux et les formes (plot ou barre).

Comme dans d'autres opérations de la même période sur d'autres territoires, des commerces ont été prévus au Rez-de-chaussée.

Quelques autres opérations de moins grande envergure ont été construites de part et d'autre de la chaussée J. César, également, un grand collectif à la gare.

L'ensemble des collectifs constitue une partie minoritaire de l'emprise bâtie de la ville.

Dans les dernières décennies, les jardins ont souvent été clôturés, résidentialisés.



Grands collectifs (photo : CAUE 95)

Les habitations sont majoritairement traversantes, spacieuses et offrent souvent des pièces annexes (arrière-cuisine, couloir desservant l'ensemble des pièces, entrée, cellier, cave, etc.).

Beaucoup de logements jouissent d'un accès extérieur privatif (balcon, loggia). Le style est sobre et épuré. Le cadre végétal alentour offre un confort de vie (gestion de l'intimité et du vis-à-vis, vues, ombrage, etc.). Cependant, ces logements souffrent aujourd'hui de problèmes thermiques et énergétiques.

IDENTITÉ URBAINE

LES ENSEMBLES DE LOGEMENTS COLLECTIFS 1985-202...

Comme les maisons individuelles construites à partir de 1980, les logements collectifs se caractérisent par une plus forte densité et le recours à des références de l'architecture classique, la modernité de la période précédente est abandonnée.

Selon les secteurs, les échelles et formes varient, mais les «produits» et l'expression architecturale varient peu.

Ces opérations sont souvent des bâtiments isolés. Dans le bourg ils s'installent en renouvellement ou en comblement de parcelles non bâties. En dehors du centre des opérations peuvent créer de petits ensembles urbains (mail de la Fontaine Martin, Bd de Boissy, entre autres).

La raréfaction du foncier impose une densification ; les combles sont utilisés et les espaces extérieurs en pleine terre de plus en plus rares, voire inexistants.

Le modèle de l'immeuble haussmannien est souvent utilisé ou détourné, il permet de créer des combles habités avec les mêmes surfaces que les étages inférieurs. Les bâtiments sont plus épais que les générations précédentes, donc des logements traversants ou doublement

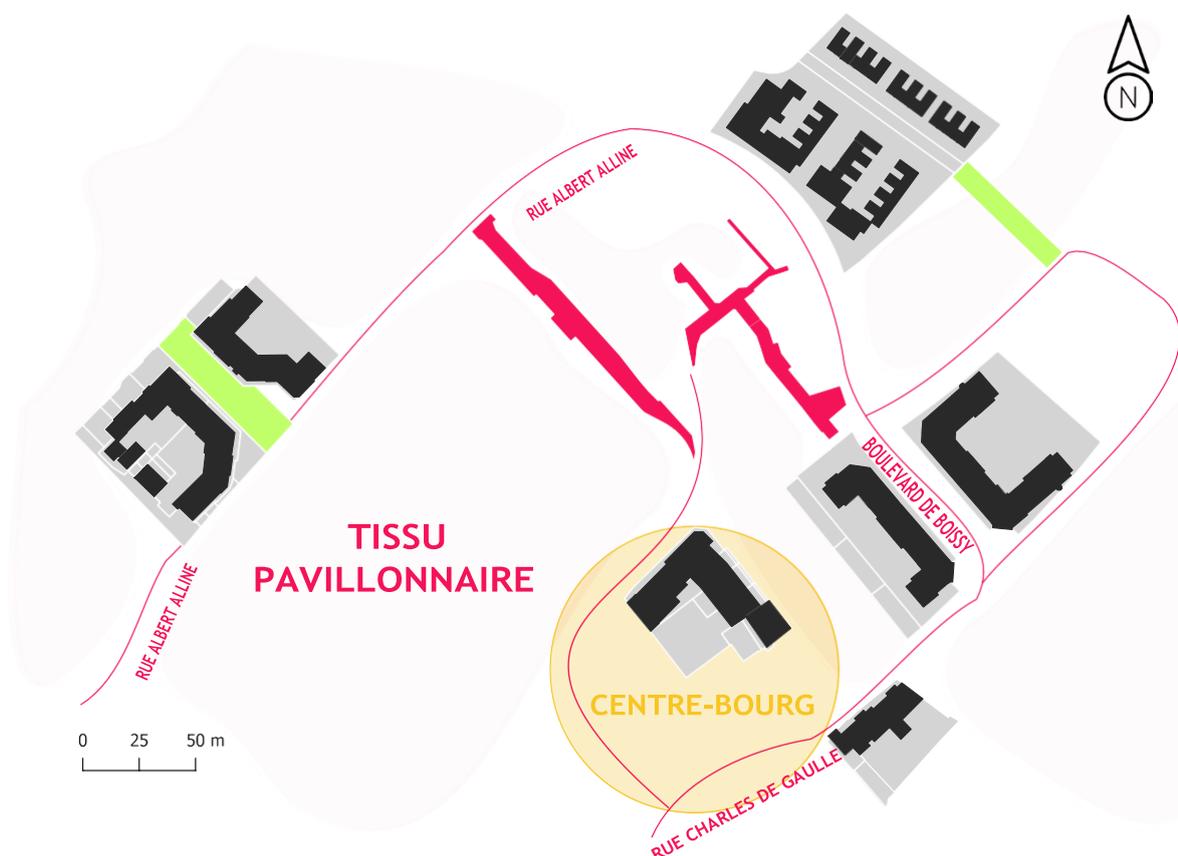


Logements collectifs récents (photo : CAUE 95)



exposés moins nombreux.

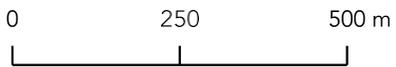
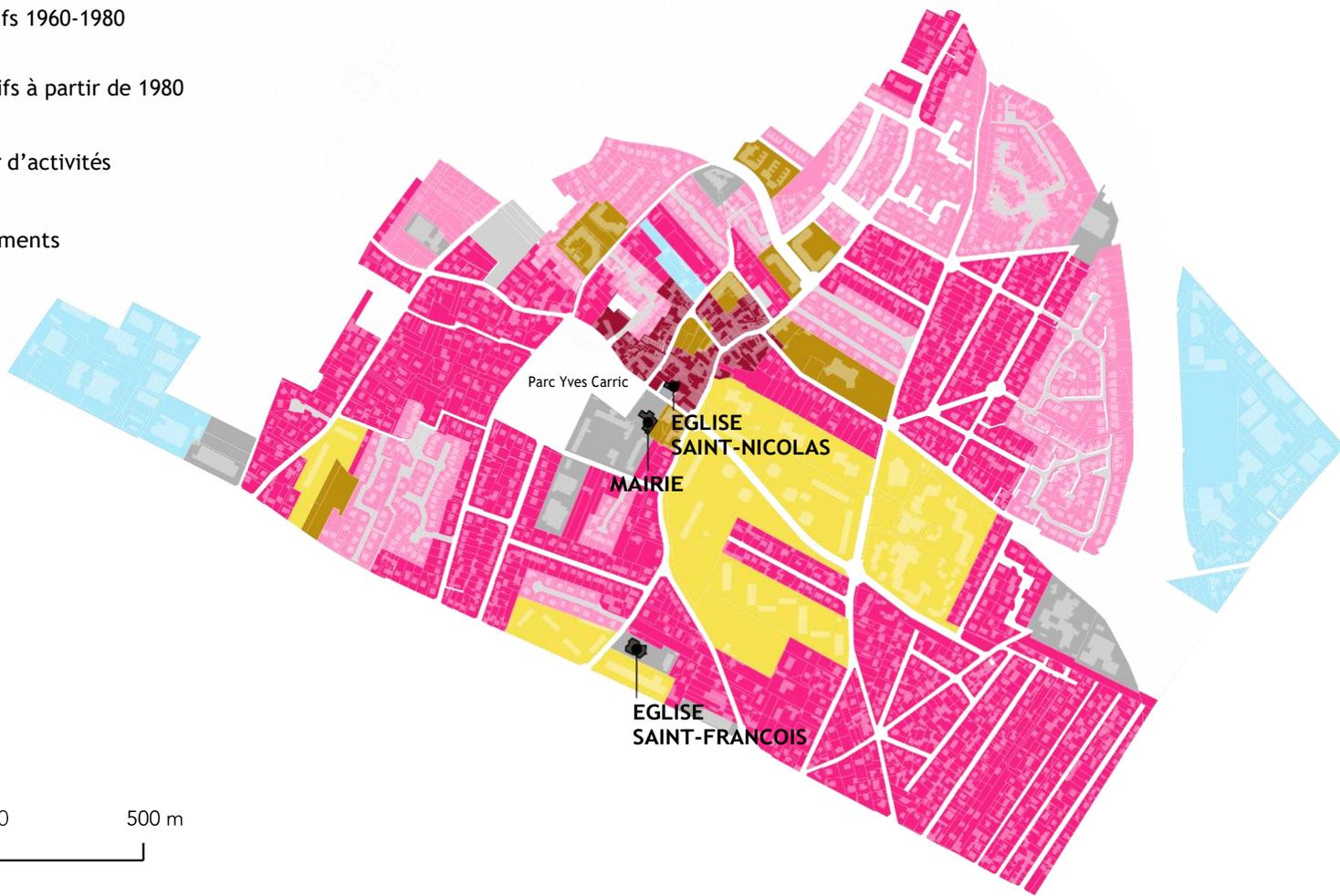
La gestion des stationnements et des espaces libres est problématique, d'autant plus dans le bourg.





FORMES URBAINES

-  Centre-bourg
-  Lotissement d'entre-deux guerre et lotissement hétérogène
-  Maison individuelle (opération groupée)
-  Collectifs 1960-1980
-  Collectifs à partir de 1980
-  Secteur d'activités
-  Equipements



LA CHARTE

LA CHARTE

LES ATTENTES DE LA COMMUNE

La ville du Plessis Bouchard connaît, depuis quelques années, une augmentation significative de la construction de logements. La ville souhaite, avec cette charte, se doter d'un outil permettant de mieux gérer l'aspect qualitatif des projets de construction qui, les uns après les autres, dessinent le cadre de vie des prochaines

générations.

La charte porte autant sur le processus d'élaboration que sur les caractères urbains, architecturaux et environnementaux.

La charte, dans cette première version, porte sur la construction des logements collectifs.

LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE LA CHARTE

La charte exprime les attentes de la commune en matière de qualité du cadre bâti.

Les projets de construction sont concernés autant en termes d'urbanisme que d'architecture.

L'objectif est de conserver les qualités de l'existant et d'éviter la reproduction d'opérations de moindres qualités, en veillant à préserver l'identité du Plessis-Bouchard et à répondre à l'évolution des attentes de la population.

Cet objectif se décline suivant les morphologies des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme :

- Pour le Bourg, zone UA :

Conserver l'identité du bourg : réseau viaire dense et sinueux, constructions implantées à l'alignement ou en faible retrait (pour augmenter les trottoirs) façades continues de limite à limite, architecture d'écriture traditionnelle, empreinte d'une certaine ruralité (toiture à deux pentes, gabarit dominant : R+2 +c).

- Pour la Zone UG :

Conserver les qualités initiales des lotissements et limiter les densifications et surélévations impactantes pour les avoisinants. Maintenir les espaces en pleine terre.

Les tissus concernés sont les suivants :

- Les tissus pavillonnaires de l'entre-deux-guerres,
- Les tissus pavillonnaires hétérogènes de la seconde moitié du 20e siècle,
- Les lotissements homogènes de la fin du 20e,
- Les ensembles de logements collectifs édifiés entre 1960 et 1980,
- Pour la Zone UC
- Respecter les objectifs communs à toutes les zones
- Les tissus concernés sont les suivants :
- Les collectifs et lotissements construits depuis 2000
- Pour l'ensemble :

Favoriser une cohérence urbaine ; ne pas créer de rupture d'échelle, créer une logique de centre et de périphéries raccordées à ce centre.

Garantir aux Plessis-Buccardésiens un cadre de vie de qualité ; notamment par une offre d'espaces publics confortable, des itinéraires piétons et cyclables ; des espaces verts privés et publics.

Promouvoir la qualité d'usage des logements.

S'inscrire dans un objectif général de préservation de la biodiversité, en cohérence avec les programmes développés par la commune.

PROCESSUS DU PROJET ET ÉTAPES DE VALIDATION

La charte est un cadre qui a pour vocation de favoriser les échanges entre la ville, les promoteurs immobiliers, les bailleurs sociaux, les urbanistes et les architectes.

À cet effet, des étapes de validation sont nécessaires, elles permettront de fixer les grandes lignes des projets.

LA CHARTE

ÉCHANGES AVEC LES SERVICES DURANT LES PHASES PRÉ-OPÉRATIONNELLES

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.
- Rencontre 2 : au stade de l'Esquisse, proposition de choix architecturaux, voire

de différents architectes. Présentation du programme, du parti général architectural urbain et environnemental.

- Rencontre 3 : préalablement au dépôt de Permis de Construire (PC) présentation de celui-ci.
- Rencontres suivantes : suivi et selon demande de la commune et selon besoin lors du chantier.

CHOIX DU MAÎTRE D'OEUVRE ET MISSION DE MAÎTRISE D'OEUVRE :

La commune souhaite évaluer les options et partis possibles pour chaque projet. Les porteurs de projets proposeront des équipes de maîtrises d'œuvre et/ou des projets selon l'échelle des projets.

- En dessous de 30 logements ou 2000m² de surface de plancher (SDP) ; le porteur de projets 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 architecturaux et urbains différents.

La commune souhaite que l'ensemble de la mission de maîtrise d'œuvre soit confiée à une équipe unique.

PROGRAMMATION DES TYPES DE LOGEMENTS

La commune souhaite maîtriser les produits mis sur le marché du logement. Les porteurs de projet doivent apporter leur coopération à cette maîtrise garantissant l'équilibre de la démographie, des profils sociaux et des prix du marché.

La typologie des logements (pourcentage des studios, 2 pièces, 3 pièces...) doit être conforme aux attendus de la commune. Ces attendus sont susceptibles d'évoluer au fil du temps.

La commune souhaitant favoriser l'implantation de propriétaires occupants plutôt que d'investisseurs locatifs, elle étudiera avec les opérateurs les modalités de commercialisation (voir paragraphe dédié).

Les produits orientés à destination des investisseurs non occupants devront être limités

en proportion de l'opération.

Les opérateurs devront étudier l'opportunité et la faisabilité de réaliser une part de logements évolutifs (T5 pouvant se transformer en T3-T2 et une part de T4 transformable en T3 +T1 ou T2 +T2 et inversement).

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

LA CHARTE

OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

La commune considère l'application de la Réglementation Environnementale (RE2020) comme suffisante pour une première période d'application de la charte.

Toutefois, le dépassement de la RE2020 est souhaitable sur des cibles que le porteur

souhaitera promouvoir.

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

MIXITÉ SOCIALE

La commune souhaite continuer la production de logement social diffus.

Dans le cas d'opérations mixtes, 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 intégralement destinées à la vente à un bailleur social ne sont

pas souhaitées ;

Dans le cas d'opérations mixtes accession/ logement social, pour les opérations de plus de 12 logements :

- Les parts du bailleur social dans la copropriété seront comprises 30 et 50 %.
- Dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies au Plan Local d'Urbanisme (PLU), les parts de copropriétés du bailleur seront comprises entre 40 % et 50 %.

ÉTAPES DE COMMERCIALISATION

La commune souhaite fidéliser les habitants déjà installés sur la commune. La communication des programmes de vente sera prévue dans cet objectif :

La communication de l'ouverture à la vente sera organisée en deux temps; la première

campagne de communication se fera à l'échelon local par affichage et sans communication numérique ; dans un second temps la commercialisation pourra être plus large selon le format souhaité par le promoteur.

GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

La gestion des copropriétés garantit le bon entretien et une bonne entente entre les copropriétaires. Une attention toute particulière devra être portée par le promoteur sur l'assistance aux acquéreurs dans le choix du syndic de gestion et sur la mise en route du conseil syndical.

Une information à destination des primo-accédants en amont de la livraison sera prévue et financée par le promoteur.

LA CHARTE

INSERTION URBAINE ET ARCHITECTURALE

LE PLAN-MASSE

Les implantations et gabarits doivent prendre en compte le contexte urbain et les données du site : ensoleillement, vues depuis et vers le projet, topographie, impact sur le voisinage, typologie urbaine.... 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 prend en compte le

contexte volumétrique et assure des transitions (et non des ruptures) avec les bâtiments avoisinants ;

Si besoin, en fonction du contexte, la prise en compte des avoisinants peut impliquer une réduction par rapport à l'emprise bâtie autorisée au PLU ; ceci sera d'autant plus vrai en limite des secteurs denses du PLU.

LES VOLUMES :

Un seul niveau de combles est autorisé.

En zone UG, les terrasses hautes et étages d'attiques ne sont pas souhaités.

Le principe du « penthouse » pourra être proposé, mais ne doit pas être systématisé à toute l'opération.

Les émergences techniques en toitures sont impérativement anticipées et dessinées à

l'Avant-Projet Sommaire et figurent au PC. Elles sont cachées ou habillées si nécessaire.

L'histoire de l'urbanisation et de l'architecture sur le territoire de la commune et en particulier dans le bourg, ne justifie pas le recours systématique à des volumes de toiture brisée ou Mansart.

L'ADAPTATION A LA PARCELLE.

L'implantation de bâtiments orthonormés sur des parcelles irrégulières produit des espaces délaissés, des interstices et des espaces libres résiduels. L'adaptation du bâtiment à la parcelle est un préalable au projet d'architecture et d'urbanisme.

Les bâtiments doivent s'adapter à la configuration de la parcelle même si celle-ci présente des angles irréguliers.

Le plan masse intègre et optimise les apports solaires, des héliodons peuvent être demandés pour justifier des éclairagements naturels de tous les logements.

LA CHARTE

LES BÂTIMENTS

LES ÉLÉVATIONS, FAÇADES ET PIGNONS

Les projets de construction sont des produits destinés à la commercialisation et à l'habitation. Ce sont également des « morceaux de ville » qui, les uns après les autres, produisent une rue, un quartier, une ville : le cadre de vie.

Les projets doivent tenir compte de leur environnement et proposer des architectures compatibles, à la fois, avec l'existant et la ville du 21^e siècle.

Sans chercher à produire une architecture d'avant-garde, la commune ne souhaite pas pour autant produire des bâtiments reprenant des motifs d'un autre siècle.

L'écriture architecturale attendue est contemporaine*, elle intègre et reprend des caractères de l'architecture de la ville ou de l'environnement proche. La reproduction de références architecturales « pastiches », importées d'autres territoires ou d'autres époques n'est pas souhaitée (entre autres : références haussmanniennes*, d'époque classique* ou régionaliste*).

Dans le bourg*, dans le tissu ancien constitué, les références au bâti traditionnel rural sont souhaitées (*voir carte).

LES REZ-DE-CHAUSSEE

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

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.

Autant que faire se peut, les fonctions techniques et les espaces servants (locaux vélo, locaux poussettes, halls, locaux poubelles...) seront positionnés dans les parties du RDC cumulant ces désavantages

Les logements en RDC ne sont possibles que si

Pour les opérations présentant de grands développements de façade, il est préférable de limiter l'impact visuel de ces façades par des redans, des retraits et des variations d'épannelage.

La multiplication de traitement des façades imitant des matériaux anciens successivement sur un même plan de façade ne doit être utilisée qu'avec parcimonie et à bon escient.

Certains matériaux à bas coûts ne sont pas souhaités : panneaux de bois composites, bac acier, fausses meulières,

L'usage de la brique de parement est possible ponctuellement.

Une attention particulière sera portée sur la durabilité et la bonne évolution dans le temps des matériaux employés.

Il convient de limiter les équipements techniques, ventouses, « pissettes », multiplication des descentes d'eau, barbacanes...

L'impact visuel des gouttières, évacuations et descentes d'eaux pluviales sera anticipé, ces éléments dessinés à l'Avant-Projet Sommaire (APS) et clairement figurés au PC.

une distance suffisante est respectée par rapport à l'espace public. Les logements en RdC ne devront pas cumuler :

- plus de 2 des critères suivants dans le bourg,
- plus de 3 des critères dans les autres secteurs.
 - La pièce de vie principale ouvre vers une voie à forte circulation automobile (voir liste) avec un retrait inférieur à 2 m ;
 - 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 (entre 315° et 45°) ou l'apport de lumière est masqué par un autre bâtiment (existant ou projeté)
 - Les apports de lumière naturelle sont réduits

LA CHARTE

par un balcon ou par l'encorbellement de l'étage supérieur (R+1).

En cas d'alignement sur rue, il conviendra de prévoir un soubassement résistant sans matériaux collés, agrafés, rapportés.

En cas d'accès garage sur rue, il est demandé de prévoir un traitement discret de l'accès garage et minimiser l'impact visuel de la rampe, anticiper les vues des conducteurs sur le flux piéton du trottoir.

LES TOITURES ET COUVERTURES

Le jeu des volumes de toitures permet d'animer le projet architectural, de séquencer les bâtiments, et de distinguer les fonctions. Le volume de la toiture et ses matériaux sont aussi une signature stylistique du projet. Une cohérence est à respecter entre l'expression des façades et la toiture.

Dans le bourg les toitures des volumes principaux seront à deux pans, sans brisis et terrasson (Mansart), sans berceau (ou courbes en coupe).

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, toiture en berceau, brisis vertical, brisis couvert de tuiles mécaniques.

Les combles reprenant des plans strictement identiques aux étages courants ne sont pas autorisés. La surface de plancher des niveaux de combles est nécessairement inférieure à celle des étages courants.

Les toitures-terrasses sont possibles en dehors du bourg. Les garde-corps SPS en toiture-terrasse doivent être anticipés et sans impact visuel dommageables à la qualité de l'opération. Ils figurent à l'APS et au PC.

Les garde-corps sont en retrait du nu de la façade s'ils sont en métal ou forment un acrotère haut (maçonné). Les crinolines d'accès aux terrasses sont à éviter, elles ne devront pas être visibles depuis la rue.

Les toitures-terrasses non accessibles sont de préférence végétalisées.

LES BALCONS

Les balcons sont attendus par les acquéreurs, mais conditionnent fortement l'aspect de la façade et l'intimité des logements. Des balcons mal orientés, trop petits ou trop exposés aux vues des voisins risquent d'être sous-utilisés et détournés en stockage. Les balcons apportent une possible plus-value d'usage, mais limitent l'apport de lumière naturelle de l'étage en dessous.

Les balcons cumulant deux des critères suivants ne sont pas souhaités :

- Orientation Nord (de 315° à 45°)
- Étage bas (étages 1 et 2)
- Voie à fort trafic automobile (voir liste)

Les balcons et terrasses doivent éviter au maximum de créer des vues directes et proches vers des logements existants et projetés ou vers des jardins privés. En cas de vue directe, les pare vues ne peuvent être une solution systématique.

Les loggias sont possibles, leur profondeur est

limitée à 1,3 m. Elles sont possibles si elles ne constituent pas l'unique source de lumière de la pièce considérée.

Les demi-loggias (peu profondes et prolongées par un balcon) sont possibles.

Les garde-corps seront prévus pour limiter les adaptations et compléments par les occupants, ils garantiront l'intimité sans être entièrement opaques.

LES ESPACES COLLECTIFS

La qualité des logements dépend en partie de la qualité des espaces collectifs. La séquence d'entrée doit être qualitative pour être appropriable, assimilée à une partie de l'appartement, un sas entre le public et le privé. Dans les usages, les parties communes doivent garantir le croisement des personnes, des poussettes, éventuellement des vélos.

Les locaux poubelles doivent être largement dimensionnés.

Chaque palier desservira 6 logements au maximum ;

Idéalement, les parties communes horizontales (couloirs) sont éclairées naturellement en un point au minimum, de même que les escaliers.

PARKINGS

Le PLU fixe le nombre minimal de places de stationnement.

Il faudra d'autre part prévoir :

- le stationnement des 2 roues motorisés : minimum 1 pour 10 logements.
- un local à Vélos prévoyant 1,5 place pour 100 m² de Surface De Plancher (SDP) et un local poussettes, en RDC directement accessible

depuis le hall.

- des places de stationnements équipées de fourreaux pour un équipement en 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.

ESPACES DE TRI

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. Les BAV ne doivent pas apporter de nuisances aux habitants et ne pas encombrer visuellement et matériellement l'espace public devant la façade principale.

À défaut, les espaces de tri des déchets doivent être largement dimensionnés et directement

accessibles depuis les halls pour le dépôt. Une sortie vers le trottoir est aménagée sans passage par le hall.

Des espaces dédiés au compostage sont à prévoir ainsi qu'un local pour les encombrants à partir de 8 logements : 10 m², par tranche de 30 logements.

L'ORIENTATION DES LOGEMENTS :

Les logements respecteront les orientations multiples ci-dessous :

- 4 pièces et plus : double orientation minimum
- 3 pièces : 50 % en double orientation

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

LES LOGEMENTS

La commune souhaite améliorer la qualité d'usage des logements construits. Si la surface habitable est un facteur déterminant pour le confort, la charte incite à optimiser les éclairages naturels, à prévoir des rangements et à assurer l'intimité des logements vis-à-vis de la rue et des autres logements.

Les logements mal conçus (ou conçus à minima) favorisent la mobilité des habitants et ne sont pas propices au développement du lien social.

ORIENTATION DE LA PIÈCE DE VIE PRINCIPALE

Hors du bourg :

Les logements cumulant 2 des critères suivants ne sont pas autorisés :

- Pièce principale orientée au Nord (de 315 à 45 °) ;
- Pièce principale ouvrante vers sur rue passante/voie à fort trafic*
- Vis-à-vis inférieur à 18m (distance de façade à façade la plus courte)
- Pièce principale en étage bas (RDC, étage 1)

Dans le bourg :

- Des héliodons donneront le nombre d'heures

d'enseulement naturel pour les pièces de vie principales des étages RDC et R+1 (aux solstices et équinoxes).

SURFACES MINIMUMS

Les logements respecteront les surfaces minimums suivantes.

- 4 pièces : 85 m² de SDP
- 3 pièces : 65 m² de SDP
- 2 pièces : 45 m² de SDP
- Studio : 35 m² de SDP

DISTRIBUTION DES PIÈCES

Les plans de ventes seront des plans meublés et cotés.

Pour les 3 pièces et plus :

- Les w.c. et la salle de bain sont séparés ;
- L'accès au WC ne pourra se faire directement à partir du séjour (sauf pour les studios) ;
- Les plans doivent permettre des aménagements évolutifs : 2 variantes d'aménagement pour le salon doivent être présentées dans les plans de ventes.

PIÈCE PRINCIPALE ET CUISINE

Pour tous les logements :

- La plus petite dimension de la pièce principale doit être supérieure à 250 cm.

Pour les 3 et pièces :

- La cuisine ne doit pas être implantée en fond de séjour, sans lumière ou ventilation naturelle.
- L'agencement doit permettre un cloisonnement de la cuisine en cas de cuisine ouverte.

RANGEMENTS

La faisabilité des caves étant compromise par la réalisation des stationnements, des surfaces de rangement doivent être prévues dans tous les logements. Pour les appartements liés à un lot cave, les recommandations suivantes pourront être minorées.

Si le plan du logement prévoit un dressing (pièces aveugles destinées au rangement) les recommandations suivantes peuvent également être minorées.

Ces recommandations ne concernent ni la cuisine, ni la salle de bain qui doivent également pouvoir recevoir chacune au minimum un rangement de 45x60cm toute hauteur.

- 4 pièces : 5 placards 60x60 cm
- 3 pièces : 4 placards 60x60cm
- 2 pièces : 3 placards 60x60cm
- Studio : 2 placards 60x60cm

LES ESPACES LIBRES

Les espaces libres apportent des qualités aux logements lorsqu'ils sont utilisés, traversés ou simplement vus depuis les fenêtres et balcons. Leur conception ne doit pas être traitée à la marge du projet, ils ne doivent pas être des espaces résiduels.

La conception des espaces libres est confiée à un paysagiste concepteur.

Les objectifs suivants seront tenus :

- Conserver au maximum des emprises en pleine terre et arbres de haute tige.
- Programmer des usages, limiter les stationnements et les vues sur les stationnements depuis les pièces de vie principales ;
- Intégrer les souches de ventilation du parking, en limiter l'impact visuel, les éloigner des parties qualitatives du jardin ;
- Traiter la clôture qualitativement sur toutes les limites. Les simples grillages maintenus par

potelets métalliques ne sont pas considérés comme qualitatifs ;

- Préserver voire renforcer la biodiversité .
- Minimiser les surfaces imperméables.

En dehors du bourg, des objectifs au-delà du PLU sont attendus :

- Espaces extérieurs en pleine terre selon zone PLU, majorés de 15 %
- Limiter les surfaces imperméables, selon zone PLU minorées de 15 %
- Privilégier les solutions favorisant l'infiltration et la réutilisation des eaux pluviales et la biodiversité.

ABÉCÉDAIRE

<https://www.caue-idf.fr/l-abecedaire-du-particulier>



MAIRIE DU PLESSIS-BOUCHARDE

3 bis, rue Pierre Brossolette - BP 30 029 LE PLESSIS-BOUCHARDE - 95131 FRANCONVILLE CEDEX

☎ 01.34.13.71.39 - 📠 01.34.13.89.47

mairie@ville-le-plessis-boucharde.fr - www.ville-le-plessis-boucharde.fr



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