



Bailly

78

Yvelines

c|a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement



CHARTRE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET DE PROMOTION

Bailly

INTRODUCTION DE LA MAIRIE DE BAILLY	1
DEROULEMENT DU PROCESSUS DE PROJET	2
LES ETAPES DU PROCESSUS	2
DEROULEMENT DU CHANTIER.....	4
RAPPEL HISTORIQUE ET PAYSAGE	6
CONTEXTE PAYSAGER : LA PLAINE DE VERSAILLES.....	6
PHASES D'URBANISATION SUCCESSIVES	7
PHASES D'URBANISATION ET PROJETS – Horizon 2025	8
A L'ECHELLE DE LA VILLE.....	9
DEVELOPPEMENT URBAIN.....	9
ECHELLE ET VOLUMÉTRIE DES BATIMENTS.....	9
URBANISME, QUALITE PAYSAGERE et BIODIVERSITE.....	11
MOBILITES ET USAGES	12
A L'ECHELLE DES BÂTIMENTS.....	14
LANGAGE ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS NEUVES.....	14
RENOVATION ET/OU EXTENSION	16
MATERIAUX PRECONISES	16
QUALITE PAYSAGERE	18
QUALITE ENVIRONNEMENTALE	19
A L'ECHELLE DU LOGEMENT	20
PROGRAMME ET USAGES.....	20
QUALITE ENVIRONNEMENTALE	21
HABITABILITE.....	22

Eglise Saint Sulpice de Bailly

INTRODUCTION DE LA MAIRIE DE BAILLY

Bailly est une commune constituée principalement d'habitations individuelles et collectives nichées dans un environnement végétal, entre la Plaine de Versailles et la forêt de Marly le Roi.

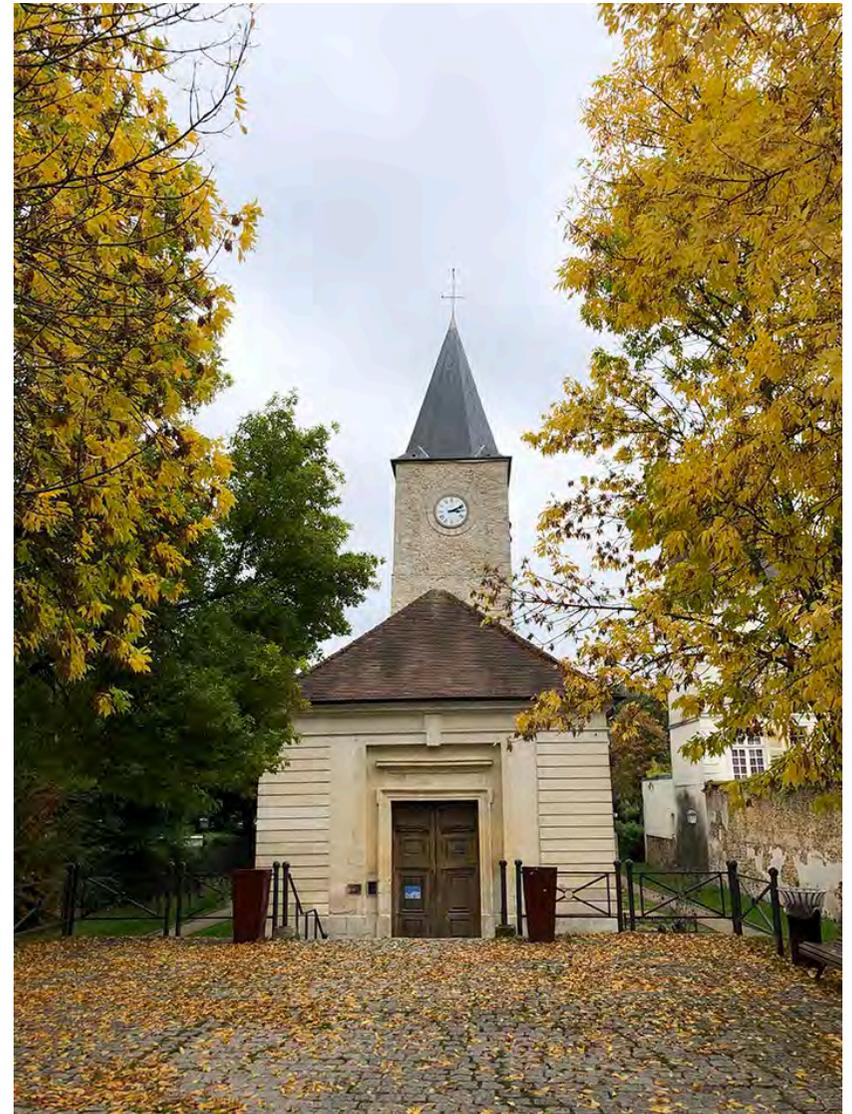
Fortement marquée par son histoire, notre commune doit poursuivre son développement, dans le respect de son environnement et de ses habitants.

Afin d'encadrer cette évolution sans compromettre notre cadre de vie, nous avons travaillé en collaboration avec le CAUE78 à la rédaction d'une charte : la charte architecturale, environnementale et de promotion. C'est un outil destiné aux acteurs du changement : du propriétaire Baillacois qui envisage des travaux au promoteur qui souhaite construire sur notre territoire.

Compte-tenu des fortes contraintes imposées par l'Etat aux communes tiraillées entre la loi SRU (article 55 imposant un pourcentage de 25% de logements sociaux) et la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette), cette charte illustre notre volonté de répondre à la demande grandissante de logements tout en maîtrisant la densification et l'intégration des futurs projets dans leur environnement, et tout en s'assurant de la qualité des constructions.

Elle vient compléter le PLU, qui lui seul fixe les règles à respecter en matière d'urbanisme et de constructibilité. Elle est une « feuille de route » en particulier pour les promoteurs, imposant un processus dans la conception des projets. Elle définit des orientations en matière architecturale, en terme de matériaux, d'environnement et d'organisation des logements et des espaces partagés.

Cette charte a été réalisée avec l'aide du CAUE, mais aussi avec celle, lors des ateliers participatifs, des habitants, des élus, de représentants d'associations, de promoteurs et bailleurs sociaux, de membres des services de la ville. Elle permettra de créer un cadre d'échange pour assurer l'évolution harmonieuse de la ville de Bailly.



DEROULEMENT DU PROCESSUS DE PROJET DE PROMOTION IMMOBILIERE

LES ETAPES DU PROCESSUS

Prise de contact et premiers échanges

Suite au repérage foncier, et avant toute prise de contact avec les propriétaires du ou des terrains envisagés, le Professionnel prendra contact avec les services de la Mairie, afin de s'assurer de la compatibilité de son projet avec le développement communal. Le travail en amont avec le service de l'urbanisme et les élus permettra de garantir la bonne adéquation entre les attentes et les objectifs de chacun. Il sera demandé au Professionnel de se rendre au premier rendez-vous après avoir pris connaissance du PLU en vigueur, de la Charte, et muni de la fiche d'identité du projet, suivant modèle en annexe.

Mise au point initiale du projet

La mise au point programmatique et formelle du projet sera réalisée en étroite collaboration avec le service urbanisme et les élus, dans le respect du PLU et de la Charte.

Pour une opération d'envergure supérieure à 15 logements, ou pour un site d'implantation complexe, il sera demandé de présenter à la commune plusieurs études de faisabilité réalisées par plusieurs équipes de maîtres d'œuvre, qui seront rémunérés pour leur prestation. Ces différentes versions devront représenter un réel choix en termes de volumes et de matériaux.

Il sera peut-être nécessaire de réaliser plusieurs réunions pour faire aboutir la mise au point initiale du projet, dans ses aspects programmatiques, réglementaires, et d'insertion.

Il est impératif de travailler dès cette étape avec les différents concessionnaires, afin de garantir la bonne intégration des organes techniques à la conception générale du projet.

Réunion d'information

Lorsque le projet aura atteint un niveau de définition satisfaisant pour toutes les parties, le Professionnel organisera une réunion d'information aux habitants, aux riverains, et aux membres du comité urbanisme et des associations environnementales locales, dans le but de présenter les caractéristiques générales du projet, son impact dans le quartier, le calendrier prévisionnel de l'opération, et afin de recueillir d'éventuelles observations et apporter d'éventuelles modifications non substantielles ou compléments.

Validation du projet et Instruction

Suite à la réunion d'information et après avoir intégré les modifications souhaitées le cas échéant, le Professionnel prendra soin de faire valider le projet par la commune, avant le dépôt de son dossier de Permis de construire.

Communication et commercialisation

Après obtention du permis, et après le délai de recours des tiers, le Professionnel lancera la campagne de communication et de commercialisation de son projet.

Il est souhaité que cette dernière soit ciblée prioritairement au niveau local, pendant quelques semaines, avant d'en élargir la diffusion. Le format de cette communication sera à définir en accord avec la Mairie. Le Professionnel transmettra à la commune un bilan au terme de la commercialisation, afin d'anticiper l'arrivée de nouvelles populations et accompagner son impact sur les équipements communaux.

Déroulement de chantier

Se reporter à la p.4 de la présente Charte

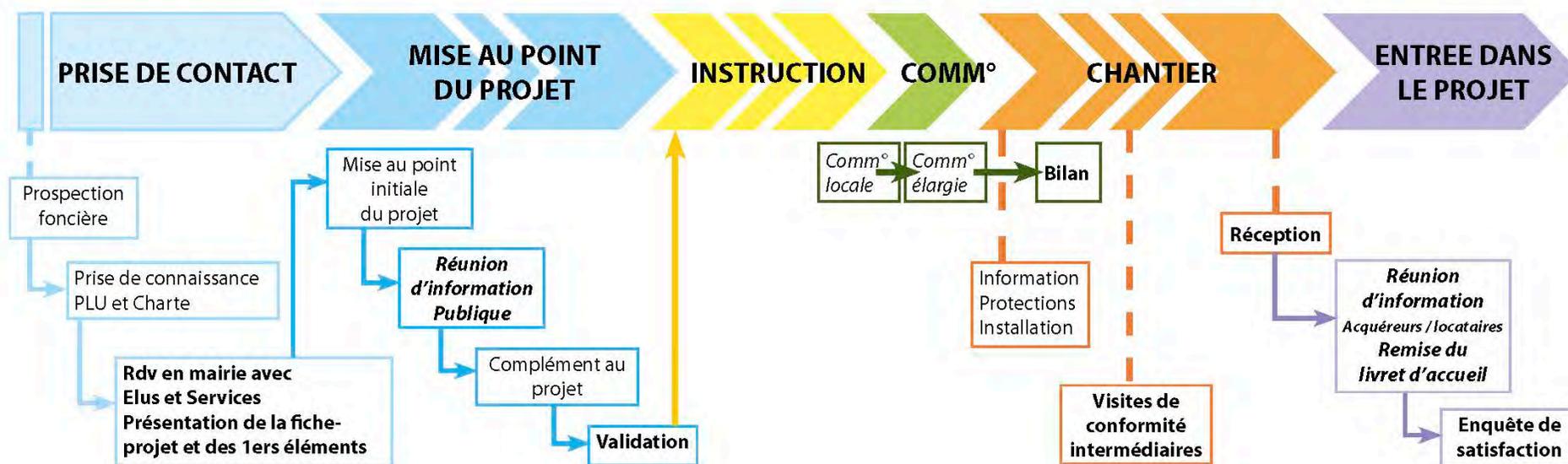
Entrée dans le projet

Au moment de la réception du projet, il est souhaité qu'une réunion présente aux futurs acquéreurs et/ou locataires les règles de vie commune, les enjeux et les modalités d'utilisation des bâtiments, des espaces communs, et des éléments techniques.

Un livret explicatif d'information sur l'utilisation des bâtiments et des équipements sera réalisé et remis à chacun des futurs occupants.

Il est également souhaité que soit mis en place un processus de suivi et gestion du bien immobilier, avec accompagnement des acquéreurs et locataires pendant une période à définir, complété par une enquête de satisfaction qui permettra d'améliorer les opérations suivantes et dont les résultats seront communiqués à la commune.

Frise chronologique des étapes du projet



DEROULEMENT DU CHANTIER

La commune de Bailly n'est pas dotée d'une charte Chantier, cependant dans le cadre de la Charte Architecturale, Environnementale et de Promotion, il sera demandé au Professionnel de respecter les étapes et principes définis ci-après.

Limitation des nuisances

Le professionnel prendra toutes les mesures utiles de réduction des nuisances vis-à-vis du voisinage, tant sonores que visuelles, olfactives ou d'empoussièrement. Cela passe par la bonne gestion de la conduite de chantier, le matériel employé, les horaires et la fréquence des livraisons, les horaires d'intervention pour les opérations bruyantes.... Et toutes mesures décrites dans le dossier publié par la Fédération Française du Bâtiment.

<https://www.ffbatiment.fr/gestion-entreprise/organiser-mon-chantier/dechets-de-chantier-bonnes-pratiques-environnementales/dossier/bruits-de-chantier-reglementation-bonnes-pratiques>

Protection des abords

La préservation des abords, bâtis et non bâtis, sera une préoccupation constante du Professionnel à toutes les étapes du chantier.

Il organisera un référé préventif portant sur les abords, bâtis et non bâtis.

Une protection initiale sera mise en place sur tous les existants conservés, et une palissade et portail de chantier qualitatifs seront installés.

Le Professionnel prévoira un nettoyage régulier de la zone chantier qui devra être maintenue en état de propreté constante (pas de stockage de déchets sur site) ainsi que des abords : voirie et trottoirs. Un dispositif de nettoyage des roues devra être prévu sur site le cas échéant.

En fin de chantier, il devra prévoir la remise en état des abords qui auront été éventuellement impactés par la construction du projet.

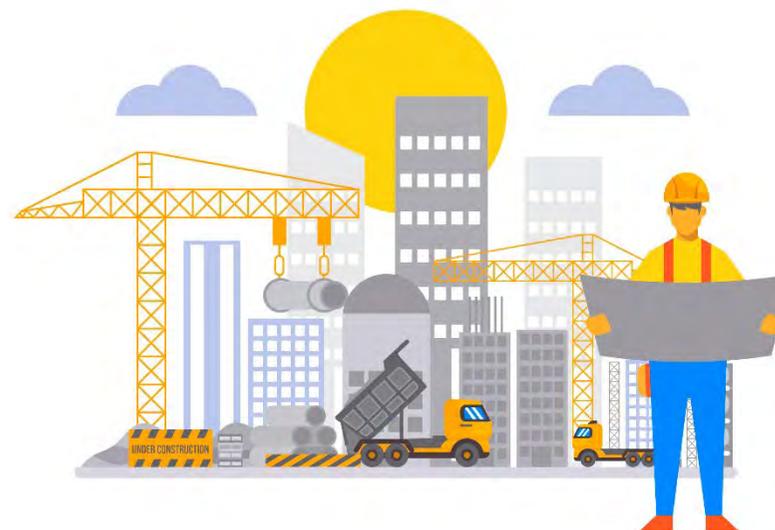
Traitement des déchets

Une attention particulière sera portée à la gestion des déchets de chantier.

Les emballages, gravats et gravois seront évacués de façon régulière sans les entreposer sur site avec risque de propagation au voisinage.

Une gestion raisonnée, basée sur le tri sélectif obligatoire sera mise en place ; il appartiendra au Professionnel de définir la surface nécessaire et suffisante lors de l'élaboration de son Plan d'Installation de Chantier.

Dans le cas de démolition préalable des existants, le professionnel étudiera toutes les solutions à sa disposition via les nombreuses filières en place, afin de favoriser le réemploi ou recyclage des matériaux et matériels déposés, plutôt que de les évacuer en déchetterie.



Information aux riverains

Une véritable politique d'information aux riverains (voisins / quartier) sera mise en place en amont et pour toute la durée du chantier.

Elle pourra prendre la forme d'un panneau d'information spécifique placé en bordure d'espace public, à côté du panneau de chantier. Ce panneau pourra être complété par une ou des réunions publiques si l'opérateur le souhaite ou le juge nécessaire.

Il sera souhaitable d'organiser la nomination d'un « référent de chantier » parmi les riverains, qui pourrait faire remonter les questions et remarques concernant la tenue du chantier.

L'information portera sur les grandes phases de la construction avec indication de leur durée : terrassements-préparation-fondations / gros-œuvre / second-œuvre / finitions / aménagements extérieurs.

Elle présentera également le Plan d'Installation de Chantier (PIC) et l'organisation des livraisons (horaires, périodes, fréquence).

Elle présentera également toutes les mesures prises par le Professionnel en faveur de la limitation des nuisances sonores et visuelles. Les désagréments inévitablement liés à la conduite d'un chantier sont toujours mieux acceptés lorsque l'on en connaît la cause et la durée.

Plan d'Installation de Chantier (PIC)

Le Professionnel établira son PIC en fonction des contraintes du projet, mais aussi en concertation avec la Ville, en particulier sur les points suivants:

- accès / stationnements / zone d'attente et leurs impacts sur la circulation
- emplacement bases de vie
- emplacement grue

Visite de chantier et de conformité

Des visites de conformité seront impérativement prévues avec le service urbanisme et les élus : au moment de l'implantation des bâtiments, pour présentation de témoins des revêtements finaux, et au moment des opérations préalables à la réception.

Il est par ailleurs souhaité que le bailleur, le syndic ou les acquéreurs (suivant les cas) soient également associés à la visite des OPR.

Par ailleurs, des visites complémentaires pourront être organisées sur décision du Professionnel ou sollicitation de la commune.

Une ou des visites de chantier pourront être proposées à des étapes clefs de l'avancement du chantier : aux futurs locataires ou acquéreurs, aux riverains, à des étudiants en lien avec le secteur du Bâtiment.

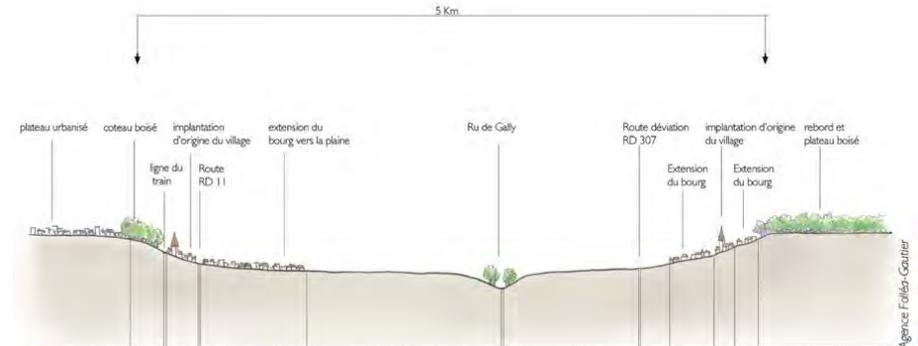
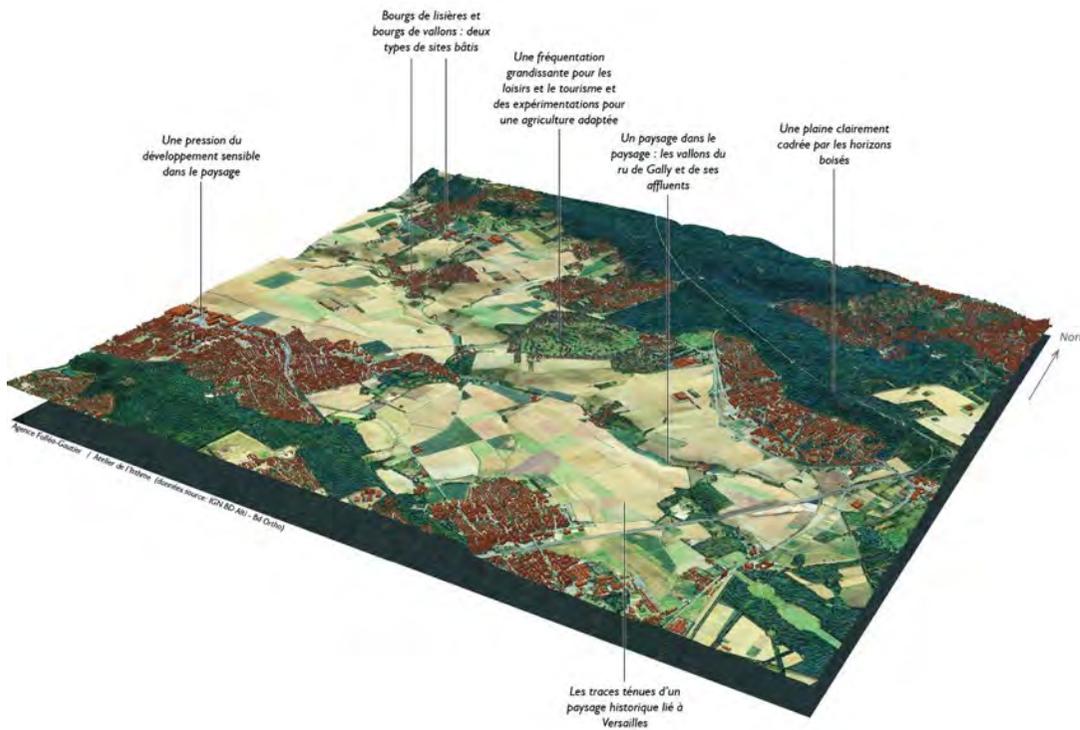
Une visite de réception pourra être proposée, avec les futurs locataires ou acquéreurs.

RAPPEL HISTORIQUE ET PAYSAGE

CONTEXTE PAYSAGER : LA PLAINE DE VERSAILLES

Source: Atlas des paysages des Yvelines

Diagramme des caractéristiques urbaines et paysagères



« Les bourgs de lisières, largement dominants, se sont calés aux marges nord et sud de la plaine de Versailles, en pied de coteaux : Rocquencourt, Bailly, Noisy-le-Roi (...) Les centres anciens occupent pour la plupart une cote d'altitude proche de 125, qui correspond à une ligne de sources. Préservant les crêtes boisées, l'urbanisation reste ainsi globalement relativement discrète dans le paysage, malgré l'importance qu'elle a pu prendre localement en superficie. »

La plaine de Versailles et son ourlet boisé



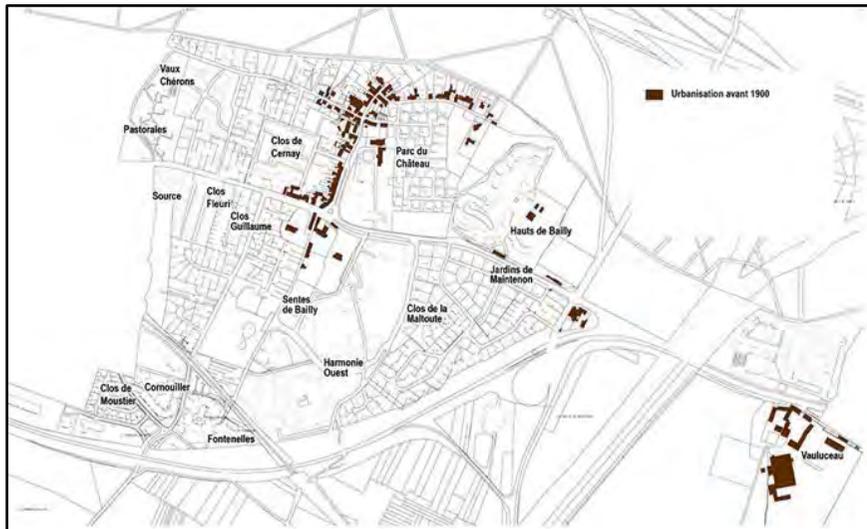
« La plaine de Versailles, Ici vue depuis Fontenay-le-Fleury vers Bailly/Noisy-le-Roi, au pied de l'horizon boisé formé par la forêt de Marly. »

© 2014 Agence B. Folléa - C. Gautier paysagistes urbanistes / DRIEE-IF / CG 78

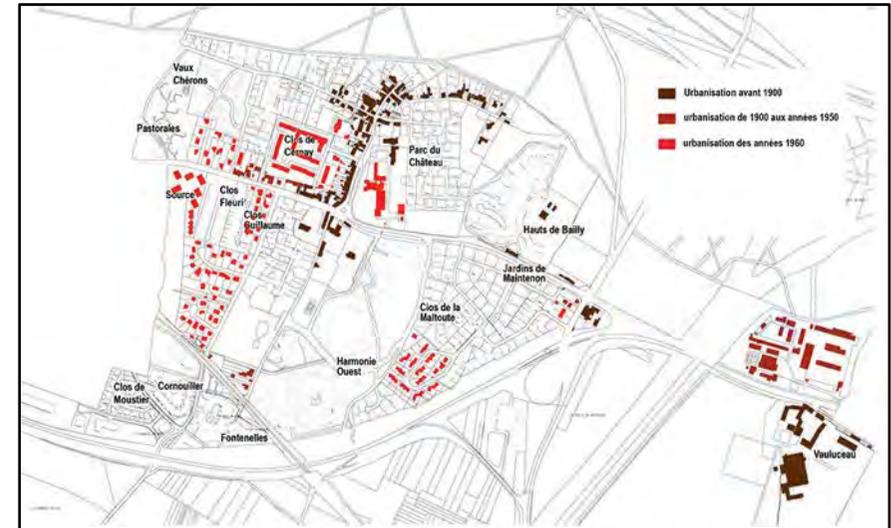
Coupe morphologique

PHASES D'URBANISATION SUCCESSIVES

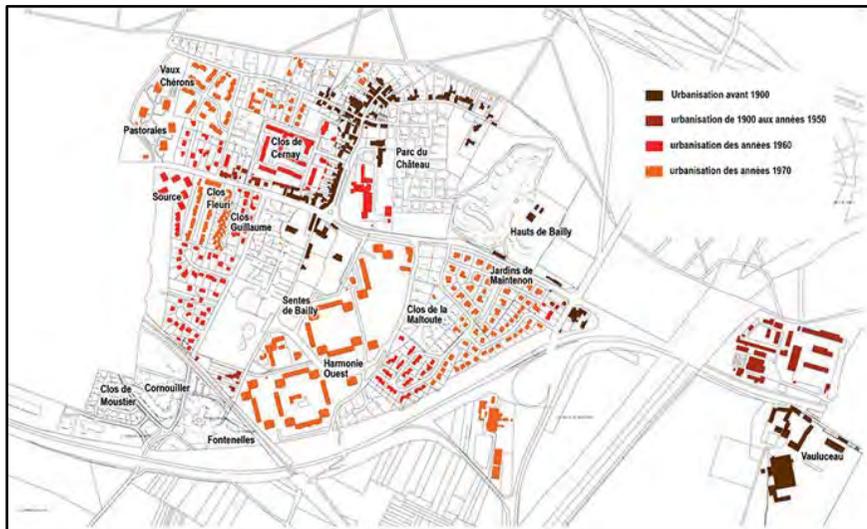
Source: Rapport de présentation du PLU



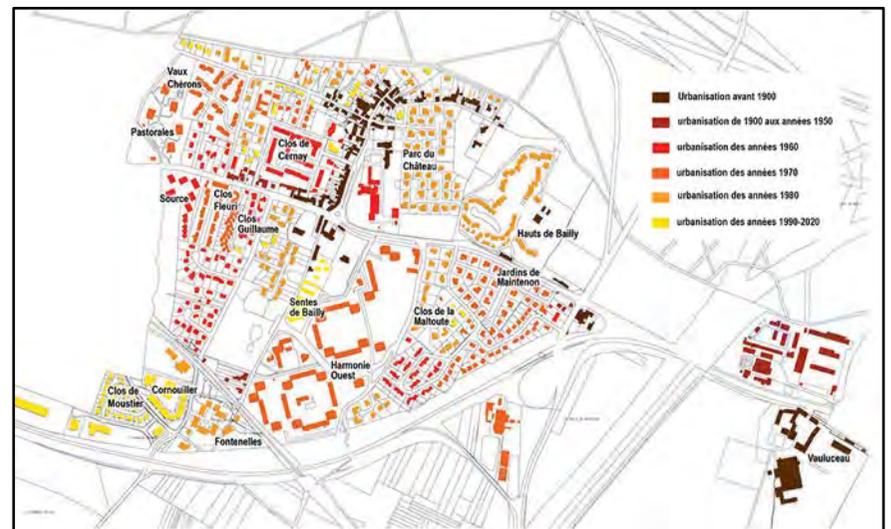
avant 1900



Années 1950 à 1960

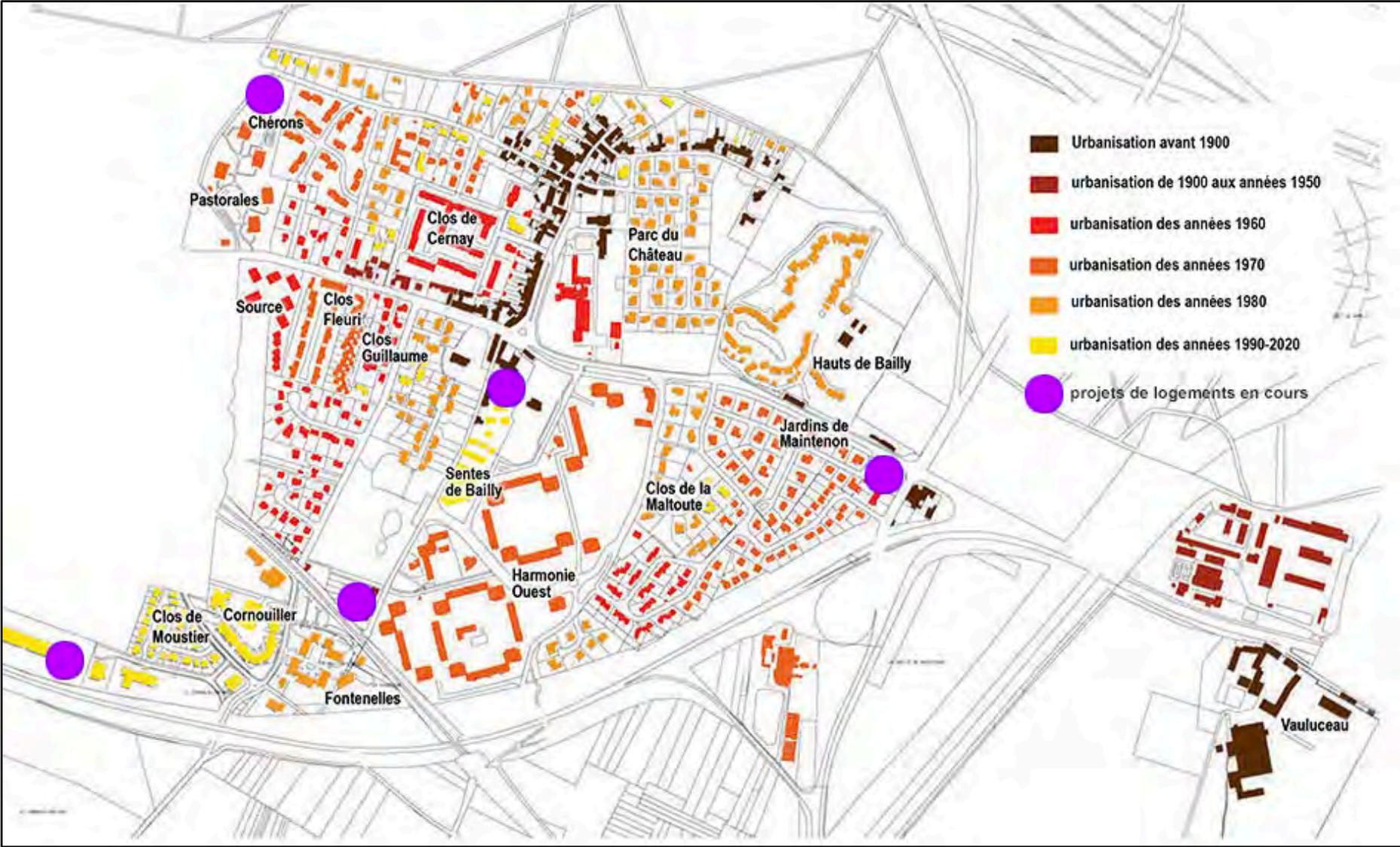


Années 1970



Années 1980 à 1990

PHASES D'URBANISATION ET PROJETS EN COURS



A L'ECHELLE DE LA VILLE

Objectifs

- > **Conserver l'esprit village**
- > **Accompagner un développement maîtrisé**
- > **Préserver et renforcer les espaces végétalisés**
- > **Développer les mobilités douces et les liens avec le paysage**

DEVELOPPEMENT URBAIN

Limites de l'urbanisation

La commune de Bailly souhaite maintenir l'urbanisation dans les limites actuelles, afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers existants en périphérie, notamment les franges paysagères que constituent la forêt de Marly et la Plaine de Versailles.

Les projets menés en périphérie devront faire l'objet d'une réflexion élargie, incluant l'interface avec les communes limitrophes.

Densité des constructions

Les projets devront ménager des espaces de respiration, traités comme espace de convivialité ou de repos, espaces ouverts et ensoleillés aussi bien qu'îlots de fraîcheur. Il conviendra de trouver un équilibre satisfaisant entre l'objectif de limiter l'artificialisation des sols, qui conduit à éviter l'étalement en construisant davantage en hauteur, et le souhait de la commune de maintenir son image actuelle de densité maîtrisée et de gabarits limités.

Programmation urbaine

Les projets devront être travaillés en amont avec la commune, pour étudier et y intégrer des fonctions annexes qui relèvent de la politique de développement urbain, commercial et de services, afin de prendre en compte les besoins locaux.

ECHELLE ET VOLUMÉTRIE DES BATIMENTS

Rythme et gabarits des nouvelles constructions

Tous les projets seront précédés d'une étude préalable de l'environnement urbain, de manière à respecter ou retrouver le parcellaire préexistant, qui confère aux constructions un rythme représentatif de l'identité locale.

Ils seront conçus en fonction des caractéristiques du site d'implantation, en particulier les héberges, la pente, qui contribuent à favoriser leur bonne insertion.

La simplicité des volumes et des toitures sera privilégiée tout en recherchant le rythme et le séquençage des façades, en intégrant une réflexion sur le rapport à la rue : traitement des accès et entrée, filtre entre espace public et privé...



Clos de la Roseraie – Noisy-le-Roi – EBSG Architectes / SSCV Morcet Immobilier

Hauteurs des nouvelles constructions

La hauteur des nouvelles constructions respectera le règlement de PLU, mais en cherchant à travailler en cohérence avec le contexte immédiat. Il conviendra de favoriser l'épannelage afin d'éviter les ruptures d'échelle et intégrer des zones de transition. Il faudra veiller à minimiser l'impact sur le voisinage : éviter les vis-à-vis, les vues plongeantes, les murs pignons aveugles...

Transition entre les différentes échelles

Les projets devront « faire la couture » entre différents quartiers et différentes échelles d'urbanisation de leur contexte. Ils devront intégrer une réflexion à une échelle plus large que celle de leur propre parcelle, afin de développer une vision globale plutôt qu'une juxtaposition d'éléments incohérents.

Maintien et Rénovation du patrimoine bâti existant

La commune de Bailly, constituée autour du Bourg ancien, a peu évolué jusque dans les années 1950. A partir des années 1960, différentes phases de développement l'ont vue s'étendre avec la création de quartiers aux identités très marquées, qu'il s'agisse de résidences collectives ou de lotissements pavillonnaires. Il est impératif que les évolutions à venir préservent, respectent et maintiennent les qualités propres à ces quartiers emblématiques. Plusieurs bâtiments et murs de pierre, en particuliers d'intérêt historique, sont protégés par la réglementation en vigueur ; à ce titre ils seront entretenus et rénovés avec un soin particulier. Par ailleurs, il est souhaitable d'identifier et reconnaître également les qualités propres à certaines constructions du XXème siècle, et les modifications ou rénovations envisagées pour ces bâtiments devront aussi être étudiés avec un soin particulier. Les projets pourront consister en la reconversion des constructions désaffectées : cela permet de favoriser la sobriété financière et

énergétique, et œuvrer en vue de l'objectif ZAN. Il sera demandé de toujours étudier la réutilisation de bâtiments existants, et les conditions techniques et financières de leur réemploi, avant de valider leur démolition pour laisser place à une construction neuve.



Le bourg ancien de Bailly

URBANISME, QUALITE PAYSAGERE et BIODIVERSITE

Entretien et Préservation du patrimoine paysager existant

La commune de Bailly comporte de nombreux arbres remarquables, dans les espaces publics mais aussi en cœurs d'îlots privés.

La continuité végétale devra être maintenue et renforcée, en plus de la protection des arbres et différents types d'espaces paysagers (arborés/végétalisés/ouverts) inscrite au PLU.



Renforcement de la présence du végétal dans la commune

Les espaces paysagers des copropriétés apportent un supplément de confort aux habitants mais participent également de la qualité de l'espace public.

A l'occasion des nouvelles opérations, la végétalisation sera une composante essentielle des projets, en intégrant la dimension paysagère

aussi bien dans le traitement des abords en interface avec la rue et les limites séparatives, qu'en cœur de parcelle ou entre les bâtiments, afin de favoriser les îlots de fraîcheur. La dimension paysagère doit être intégrée en amont de la conception et pas en décoration finale : il conviendra de donner autant d'importance au paysagiste qu'à l'architecte.

Les projets viseront à favoriser une diversité de conception des espaces végétalisés : mélanger le « sauvage » et « l'ordonné » ; travailler toutes les strates de végétation : au sol, arbustives, de grande tige ; exploiter aussi bien le vide que le plein, le sol que l'aérien ; développer les plantations en pieds de murs ; diversifier les essences pour des espaces paysagers qualitatifs tout au long de l'année et favoriser la biodiversité.

Gestion de l'eau et Lutte contre l'artificialisation des sols

La commune de Bailly souhaite appliquer dès à présent l'objectif 2050 de Zéro Artificialisation Nette (= ZAN).

A cette fin, les nouveaux projets devront, idéalement, désimpermeabiliser les sols sur lesquels ils s'implantent.

Leur conception visera à intégrer davantage d'espaces de pleine terre que le minimum requis par le règlement d'urbanisme.

Ils chercheront systématiquement à développer les solutions alternatives comme la végétalisation des toitures-terrasses, non accessibles ou sous forme de potager collectif.

Tous les revêtements de sol extérieurs (piétons, ludiques, stationnement, carrossables) seront réalisés en matériaux drainants, qui restituent l'eau vers les espaces plantés ou favorisent son infiltration.

Les milieux humides existants devront être conservés, et seront complétés autant que possible par des bassins plantés ou noues de collecte des eaux pluviales, qui auront des avantages de rétention et d'infiltration aussi bien qu'esthétiques, et a minima des citernes de récupération des eaux pluviales, qui permettront l'arrosage et l'entretien sans accroître la pression actuelle sur la ressource en eau potable.

Gestion alternative des espaces végétalisés

Les nouveaux projets devront intégrer, dans la conception de leurs espaces verts, le choix d'essences non allergisantes, adaptées au

contexte, non envahissantes et ne nécessitant que peu d'arrosage et d'entretien. Pour l'entretien des pelouses, il sera possible de recourir à l'éco-pâturage.

Coefficient biotope et Biodiversité positive

Les opérations de construction d'une certaine ampleur pourront se voir demander le calcul du coefficient biotope qui leur sera applicable.

A défaut, les projets rechercheront systématiquement l'application des principes de construction à biodiversité positive.

Il s'agit d'une manière de concevoir l'architecture, avec pour ambition de favoriser l'implantation de la biodiversité *dans* et *sur* un bâtiment. A cette fin, les matériaux employés ne devront pas être nocifs et l'enveloppe extérieure du bâti devra être "poreuse". Sans remplacer l'habitat naturel qui sera proposé dans la conception des abords, l'installation de gîtes à insectes et nichoirs à oiseaux est une démarche simple et peu coûteuse, qui peut avoir un impact bénéfique en offrant un abri pour les oiseaux "cavicoles" (comme les moineaux, les mésanges, les martinets etc.). Pour atteindre une biodiversité *positive*, ces nouveaux supports devront être égaux ou supérieurs à la biodiversité présente avant la construction, même s'ils ne remplaceront jamais la biodiversité déjà présente sur les sols en pleine terre.

MOBILITES ET USAGES

La place de la voiture

La conception des projets visera à intégrer les stationnements dans les constructions, plutôt que de multiplier les parkings de surface. Ils ménageront en interface avec l'espace public une ou des places de dépose-minute qui favoriseront le partage de véhicules, les transports en commun intra-muros (« taxi communal »). Ils prendront en compte dans la programmation les conditions d'utilisation des modes de déplacements alternatifs avec des locaux adaptés et des bornes de stockage et stationnement des vélos, trottinettes...

Dans le cas de stationnement en surface qui pourrait subsister, un filtre végétal efficace sera établi entre places de parkings et logements.



Les Sentes – Bailly – TAG Architectes / Bouygues Immobilier

Circulations douces

La conception des projets devra permettre leur mise en relation avec leur contexte en favorisant les liaisons pédestres et les circulations douces inter-quartiers, et lorsque la localisation s’y prête la connexion de la ville avec le grand paysage : Forêt de Marly, Plaine de Versailles.

Ces circulations apaisées, en retrait des voies carrossables, seront associées à des trames végétales d’accompagnement.



Convivialité, Participation

La construction d’un nouveau projet est l’occasion de favoriser le développement du lien social, en y intégrant des lieux de convivialité, rencontre et réunions, qu’ils soient extérieurs ou intérieurs aux bâtiments. Ces espaces favoriseront la création de lien entre les futurs nouveaux résidents et les anciens habitants du quartier: salle de quartier intergénérationnelle, jardin partagé, terrasses récréatives....

A L'ECHELLE DES BÂTIMENTS

Objectifs

- > *Viser une intégration harmonieuse des nouvelles constructions*
- > *Permettre une diversité des constructions*
- > *Promouvoir la qualité des constructions*
- > *Réutiliser, rénover les constructions déjà présentes*

LANGAGE ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS NEUVES

En préambule à tout projet, il conviendra de conserver à l'esprit que dans le cadre d'opérations mixtes, le traitement urbain, architectural et les matériaux mis en œuvre seront strictement équivalents entre les différents types de logements, qu'ils soient en accession libre, encadrée, ou logement social.

Diversité des constructions, intégration, et langage architectural

Le PLU reste la base réglementaire en vigueur pour définir ce qui est autorisé ou ne l'est pas. Dans ce cadre, il est possible de laisser la place à la discussion et aux échanges avec les professionnels, qui peuvent être source de proposition.

Il conviendra cependant d'éviter un langage architectural trop générique et impersonnel. Chaque projet se réalisera avec son identité propre, dans un dialogue respectueux avec son contexte.

Une pluralité de langages architecturaux peut être envisagée, sous réserve d'une intégration harmonieuse des constructions dans leur contexte. Celle-ci relève de la prise en compte de plusieurs paramètres (gabarits, volumes, reprise de certaines lignes de composition, matériaux...), mais pas nécessairement de l'imitation, et en aucun cas du pastiche.

Un projet neuf et ancré dans son époque peut tout à fait reprendre et interpréter de façon contemporaine des codes de l'architecture traditionnelle.



Résidence Le Carreau (76) – Atelier Bettinger Desplanques architectes / Logeo Seine Estuaire

Traitement des façades et ouvertures

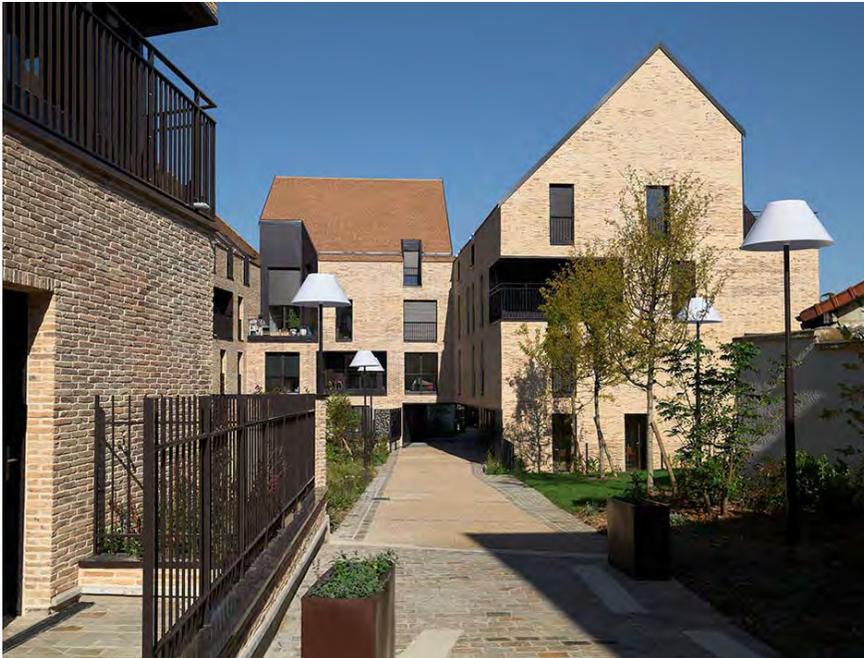
Les façades seront travaillées avec différents nus pour leur donner de la variété, du rythme, des ombres, et éviter un aspect trop linéaire. La composition des façades sera basée sur une recherche de rythmes, aussi bien horizontaux que verticaux, qui contribuent au séquençage du paysage urbain.

Les types d'ouverture doivent être adaptés aux pièces qu'elles éclairent ou auxquelles elles donnent accès, avant toute justification formelle.

Les modénatures peuvent également constituer un apport qualitatif à la façade, sans nécessairement être nombreuses ni ostentatoires : cela peut, selon le type de construction, souligner un encadrement de fenêtre, marquer un soubassement, créer un élément de décor qui éloigne l'eau de la façade...

Les espaces extérieurs privatifs pourront être organisés de façon diversifiée, avec des coursives/loggias et pas seulement sous forme de balcons en saillie.

La conception et le traitement des garde-corps devra prendre en compte le besoin d'intimité des logements et leurs espaces extérieurs privatifs, afin d'éviter les matériaux rapportés disgracieux et artificiels.



Opération de logements à Versailles – Fresh Architecture / Versailles Habitat

Traitement des soubassements et couronnements

Le traitement des rez-de-chaussée de bâtiment sera particulièrement soigné, car ils sont en première visibilité pour les piétons, habitants du quartier comme résidents.

Ils seront réalisés en matériaux de qualité, pérennes, valorisants pour l'image de la construction, et les accès seront clairement identifiés.

Il faudra éviter les logements en rez-de-chaussée, et dans le cas contraire les mettre à réelle distance de l'espace public ou des circulations communes par tous moyens appropriés : retrait, filtre végétal efficace...

Il semblerait toutefois plus pertinent de prendre en compte les spécificités et les besoins locaux, et proposer en rez-de-chaussée une programmation apportant une plus-value à la ville, au quartier ou à l'immeuble, cf. « Services » p.20.

Les couronnements seront à traiter avec le même soin que les soubassements : leur conception permettra d'éviter les émergences d'édicules techniques, et d'intégrer les éléments de sécurité dans le traitement des façades plutôt que comme des éléments rapportés.

Par ailleurs, ces installations devront répondre en tous points aux dispositions réglementaires les concernant (orientation, distance...), afin d'éviter les nuisances potentielles liées à leur utilisation.

RENOVATION ET/OU EXTENSION

Rénovation

Dans le cas de rénovation de bâtiment ancien, les matériaux retenus dans le projet devront impérativement être compatibles avec les propriétés intrinsèques des matériaux anciens, que ce soit en parois comme en toiture.

Une rénovation respectueuse permet de conserver l'identité particulière des quartiers, quelle que soit l'époque d'origine du bâtiment concerné, ou qu'il s'agisse du centre ancien comme des résidences pavillonnaires cohérentes ou des lotissements paysagés, qui sont plus récents mais présentent des caractéristiques et une harmonie à conserver ou restaurer.

Cela implique une vraie réflexion préalable au projet, afin d'identifier et respecter les caractéristiques propres à chaque bâtiment, dans son histoire et sa typologie.

Extension

Une extension ou surélévation de bâtiment peut être traitée de différentes manières, suivant le caractère patrimonial ou non du bâtiment d'origine, son époque, ses caractéristiques, son contexte, le programme du projet...

Il peut s'agir d'une intervention en mimétisme de l'existant : reprise des proportions, matériaux, modénatures éventuelles... il n'est alors pas toujours évident de dissocier ce qui préexistait.

Extension en réinterprétation de l'existant : une lecture fine des caractéristiques essentielles du bâtiment préexistant permet d'en faire une interprétation ou mise en œuvre contemporaine, qui s'intègre facilement tout en affirmant son identité propre

Projet en rupture avec l'existant : cela suppose alors de traiter finement l'articulation entre existant et projet, mais cela peut être l'occasion d'introduire de nouveaux matériaux, de nouveaux usages, davantage de lumière naturelle...

MATERIAUX PRECONISES

Les projets de rénovation comme de construction neuve devront intégrer des matériaux nobles, qualitatifs, et pérennes, en privilégiant la cohérence d'ensemble et l'harmonie, afin de participer à la qualité des constructions et la qualité de l'image de la commune.

Toitures

Les projets viseront à privilégier les tuiles plates plutôt que mécaniques, aussi bien dans le cas de toitures neuves que dans le cas de rénovation d'anciennes toitures en tuiles mécaniques.

Il existe des tuiles plates à emboîtement qui sont une alternative aux tuiles mécaniques sans représenter les mêmes contraintes de poids et de coût que des tuiles plates petit moule, qui elles sont adaptées à un contexte historique.

Le zinc peut aussi être envisagé, puisqu'adapté à des pentes ou modalités de mise en œuvre spécifiques, avec une pluralité de nuances disponibles.

Revêtements de façade

Les matériaux utilisés en revêtements peuvent être de plusieurs natures, mais sans être trop nombreux ou hétérogènes : on cherchera surtout à privilégier une sobriété de conception pour une meilleure intégration, et éviter un effet catalogue.

Bois : les avis sur ce matériau sont divers et parfois opposés ; on privilégiera son utilisation sous certaines conditions seulement : en favorisant son vieillissement homogène (exposition soleil / intempéries) choix d'essences adaptées, durables, et le plus locales possibles.

Son utilisation sera de préférence ponctuelle, et non généralisée à tout un bâtiment. Lorsqu'il est bien employé, il peut conférer un aspect chaleureux au projet.

Revêtements minéraux : pierre et briques sont des matériaux nobles, d'une bonne durabilité dans le temps, qui ne demandent que peu d'entretien si leur mise en œuvre est bien réalisée et qu'ils sont correctement protégés

Enduits : il est primordial de choisir le type d'enduit selon la nature du mur support : les murs anciens doivent impérativement recevoir un revêtement qui laisse s'échapper la vapeur produite à l'intérieur par l'occupation humaine, sous peine de dégradations parfois irrémédiables. Dans le cas d'un revêtement en enduit, le projet devra prévoir les modénatures qui permettent d'éviter les coulures et salissures liées à l'eau de ruissellement.

Systèmes d'occultation : ils participent du langage architectural, de la composition et de la caractérisation des façades.

Dans le cas d'installation de volets roulants, ils doivent être intégrés dans la façade et non rapportés devant les menuiseries.

Il est primordial, dans un projet, de maintenir les volets lorsqu'ils existent : pour l'esthétique de la façade mais aussi pour la protection solaire et la lutte contre les surchauffes.

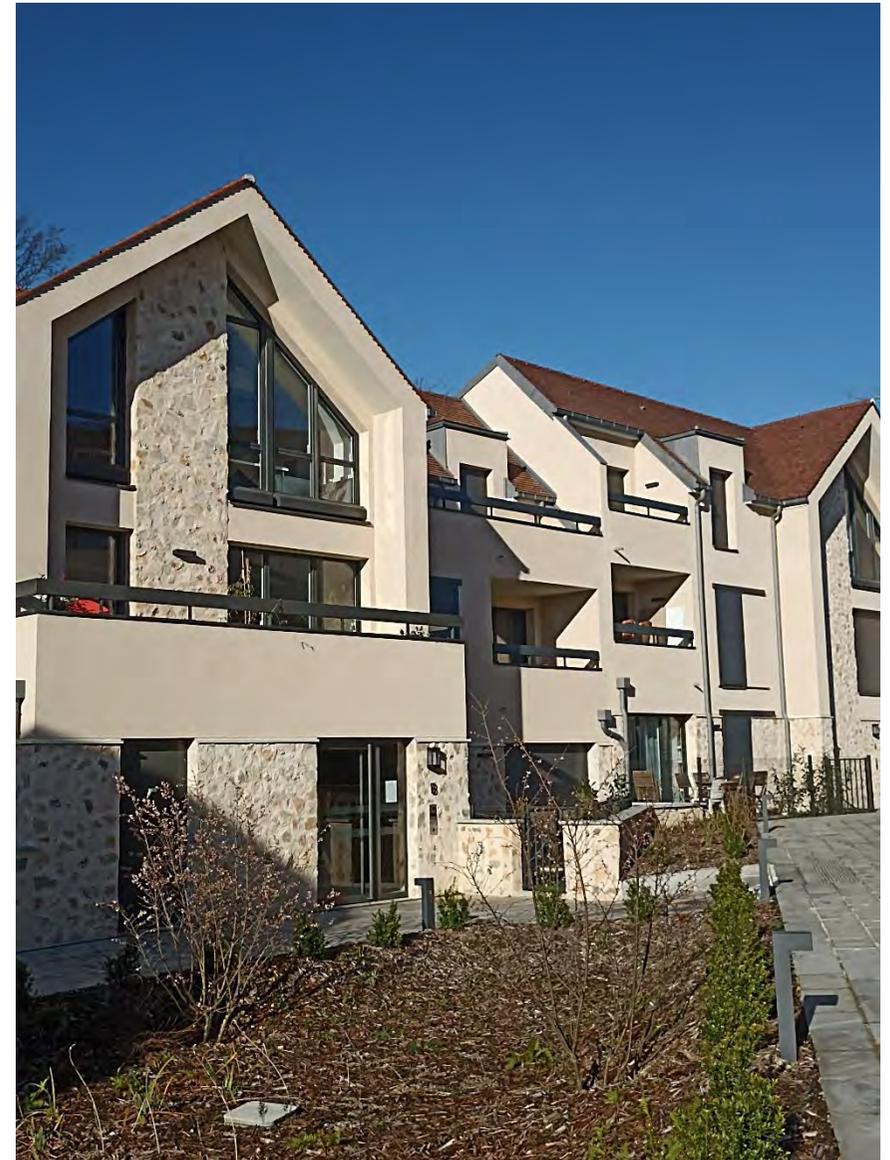
En projet neuf également, il est possible de trouver une interprétation contemporaine des volets, battants comme coulissants, ou placés dans l'épaisseur des embrasures de fenêtres.

Teintes des matériaux

Les teintes à retenir dans un projet seront toujours le plus proches possible des teintes naturelles des matériaux.

La charte couleurs de Bailly est à disposition sur le site internet de la commune, afin de donner une indication des gammes et accords de couleurs à privilégier.

<https://www.mairie-bailly.fr/nos-services/urbanisme-techniques-voirie/les-documents-utiles/>



Clos de la Roseraie – Noisy-le-Roi – EBSG Architectes / SSCV Morcet Immobilier

QUALITE PAYSAGERE

Clôtures

En premier lieu, il faudra mettre en question la nécessité de la clôture : il est en effet possible de mettre à distance la rue, filtrer les vues, avec des aménagements divers sans que cela constitue nécessairement une barrière ou un mur.

Une opération neuve peut être ouverte sur la ville et traversée par des personnes non résidentes, sans remettre en cause le caractère privatif des logements. Il faut alors étudier la mise en place d'une gradation, et de filtres successifs depuis l'espace public vers l'espace privé.

La clôture doit être traitée comme un filtre et non comme une paroi : en préservant des jeux de transparence, le privatif participe de la qualité de l'espace public et l'enrichit. Il faudra absolument éviter les clôtures de grillage treillis soudé industriel, et privilégier l'usage du végétal pour signifier les limites tout en favorisant la biodiversité.



Les Sentes – Bailly – TAG Architectes / Bouygues Immobilier

Végétalisation et abords

Un soin particulier sera apporté au traitement paysager, pas uniquement aux espaces libres mais aussi à l'échelle des bâtiments.

La végétalisation des constructions peut être réalisée de différents manières.

En toiture, elle jouera un rôle de rétention des eaux pluviales, et de complément d'isolation thermique qui améliorera le confort d'été comme le confort d'hiver.

Les pieds de murs (clôtures comme bâtiments) peuvent facilement devenir supports de végétalisation, en évitant toutefois les murs végétalisés « artificiels ».

Dans tous les cas, le choix des végétaux devra se porter sur des essences locales, adaptées, de peu d'entretien et arrosage, et non envahissantes.

Dimension essentielle de la qualité paysagère : il faudra proposer un éclairage extérieur de qualité, adapté et suffisant, pour assurer la sécurité des déplacements tout en limitant la pollution lumineuse.

Intégration des organes techniques

Il est primordial d'avoir pris soin de traiter avec les concessionnaires, très en amont du projet, la question de l'intégration des organes techniques à la conception globale du projet.

L'objectif est de faire en sorte que le technique ne vienne pas se greffer a posteriori, en défigurant un projet qui aurait été bien pensé par ailleurs.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Éco-conception

La qualité environnementale des bâtiments commence par la définition d'une orientation appropriée, qui optimise les apports d'énergie gratuite (ensoleillement) tout en limitant les déperditions, et en évitant les surchauffes (protections solaires, surventilation naturelle).

La conception des projets visera à assurer, par la nature même des constructions, le confort d'été aussi bien que le confort d'hiver.

Éco-construction

Les projets privilégieront les matériaux durables, bio-sourcés ou géo-sourcés, en conservant une cohérence avec le style et le langage architectural local.

Les isolants biosourcés sont à privilégier systématiquement en raison de leurs excellentes performances en terme de confort d'été, grâce à leurs propriétés de déphasage thermique que les isolants issus de la pétrochimie ne possèdent pas.

Le mode constructif retenu visera à limiter au maximum l'impact environnemental des constructions. Il devra également mettre en œuvre tous les procédés utiles à la minimisation des ponts thermiques (par exemple rupteurs au niveau des balcons)

Dans le cas de démolition de construction présente sur le site, il est souhaitable d'étudier le réemploi ou le recyclage des matériaux issus de la démolition.

Les nouvelles opérations ou constructions devront viser l'obtention de labels de qualité environnementale reconnus. Cependant, la recherche de performance ne devra pas être réalisée au détriment d'une approche sensible ou esthétique de l'image de la construction.

Énergies renouvelables

La conception de bâtiments neufs ou la rénovation de constructions existantes devra être l'occasion de penser et développer l'intégration de sources d'énergie renouvelable aux projets, sous réserve de leur bonne intégration au projet.

Rénovation énergétique



Exemples d'intégration des capteurs solaires sur un bâtiment existant.

Gauche : maison individuelle à Milon La Forêt (78) / droite : centre médical à Bullion (78)

Dans toute situation de projet, et quel qu'en soit le programme, on cherchera à favoriser la rénovation énergétique des logements, individuels et collectifs, plutôt que leur démolition et reconstruction.

De nombreux organismes publics peuvent apporter leur expertise, leur conseil et leur appui à la définition des modalités d'une rénovation réussie.

Convivialité, Participation

La construction d'un nouveau projet de logements collectifs est l'occasion de favoriser le développement du lien social, en y intégrant des lieux de convivialité, rencontre et réunions, qu'ils soient extérieurs ou intérieurs aux bâtiments. Ces lieux peuvent prendre la forme d'un jardin collectif, d'une salle commune ou d'un atelier de bricolage partagé... en mutualisant les surfaces, par la même occasion.

A L'ECHELLE DU LOGEMENT

Objectifs

- > *Des logements qualitatifs dans leur conception et la pluralité de leurs usages*
- > *Des programmes d'opération qui favorisent le lien et améliorent la qualité de vie*
- > *Des opérations exigeantes en termes de qualité environnementale*

PROGRAMME ET USAGES

Taille des opérations

La taille des opérations devra être déterminée en concertation avec les services publics, pour répondre aux besoins réels de la commune plutôt qu'à des objectifs de spéculation, tout en maintenant les critères indispensables de rentabilité financière.

La taille des opérations sera également déterminée en fonction de leur intégration dans le site envisagé, et de son acceptabilité par les riverains.

Mixité sociale et parcours résidentiel

Les nouvelles opérations privilégieront une mixité entre logements sociaux et logement privé.

Elles viseront à favoriser la possibilité de parcours résidentiel, par la granulométrie des typologies et le coût de location, ménageant ainsi la possibilité de changement pour les ménages en fonction de l'évolution de leurs besoins et de leurs moyens.

Services

Il conviendra d'étudier, dans la programmation initiale, la création de locaux apportant une plus-value au quartier ou à l'immeuble.

Cela pourrait prendre la forme d'un local de commerce (en intégrant les réseaux et techniques nécessaires pour différents types de commerce), une salle commune de réunions ou de réception, un lieu d'accueil multigénérationnel, une conciergerie, une laverie commune aux résidents...



Convivialité

Les jardins partagés sont vecteurs de convivialité: en rez-de-chaussée pour favoriser le lien dans le quartier, en toiture pour valoriser des surfaces insuffisamment ou mal exploitées.

On peut envisager lors d'un projet d'ouvrir les espaces collectifs à la culture potagère: créatrice de lien, de convivialité, et source complémentaire d'alimentation; mais également de créer des lieux de rencontre de type terrasse ludique avec jeux d'enfants, tables d'échecs, de tennis de table...

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Performance énergétique

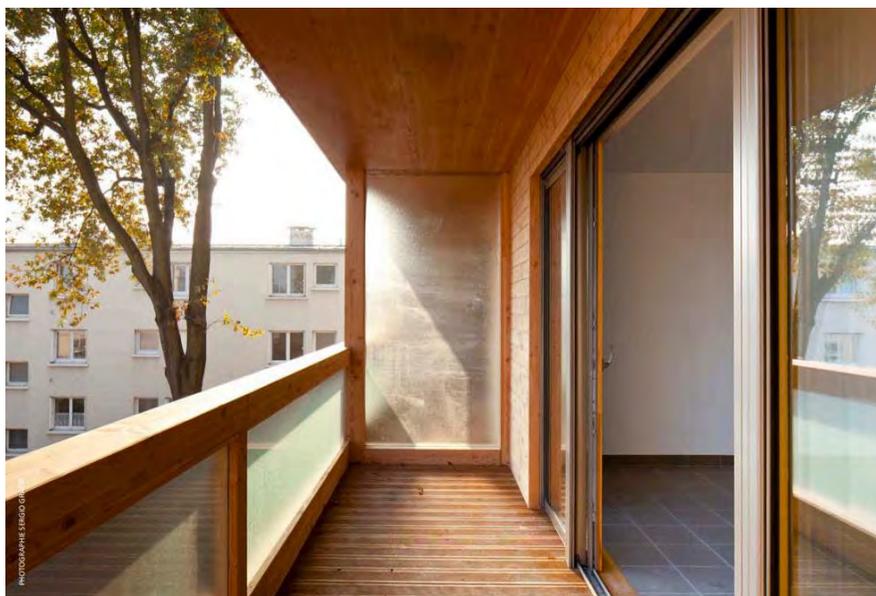
Tout nouveau projet portera une véritable exigence de performance énergétique des logements et équipements de base, qui profitera immédiatement et directement aux occupants, aussi bien en termes de confort, que du point de vue financier avec la minimisation des charges (consommations d'eau, de chauffage, d'électricité).

Confort d'usage

Tout nouveau projet portera une véritable exigence de performance acoustique, aussi bien entre logements que vis-à-vis de l'extérieur.

La qualité de l'éclairage naturel sera primordiale.

Ces deux notions sont en prendre en compte de façon particulièrement fine, car elles sont essentielles pour un véritable confort d'usage.



Valorisation des déchets

Les opérations neuves devront promouvoir la valorisation des déchets, via la création de locaux appropriés et correctement dimensionnés, pourvus de l'information adaptée sur le recyclage et la valorisation, et intégrant la possibilité de compostage des déchets organiques. Ceux-ci pourront être enlevés par une filière appropriée, ou employés in situ dans les jardins collectifs et partagés.

HABITABILITE

Parties communes

Les projets s'attacheront à proposer des espaces communs et espaces d'accueil de qualité, qui se traduiront notamment par :

- des matériaux de revêtements nobles et résistants
- la lumière naturelle privilégiée par rapport à l'éclairage artificiel
- une facilité de déplacement et d'usage

Il conviendra d'éviter, dans les parties communes intérieures, l'emploi de matériaux qui entraînent des nuisances sonores, comme les escaliers métalliques.

Chaque palier ne devra desservir qu'un nombre limité de logements, afin de permettre le lien social, favoriser leur appropriation, et limiter leur dégradation éventuelle.

Du point de vue technique, il faudra prévoir en amont la possibilité d'équiper toutes les places de parking de branchement de recharge électrique, au fur et à mesure que les besoins apparaîtront.

De même, il est important en termes de qualité de prévoir les locaux vélos et poussettes suffisamment dimensionnés et équipés (casiers, racks porte-vélos) pour en permettre l'utilisation simple et éviter les stockages proliférants.

Afin de favoriser l'occupation des places de stationnement des immeubles, l'accès aux parkings pourra être rendu possible aux non-résidents après signature des conventions avec les copropriétés.

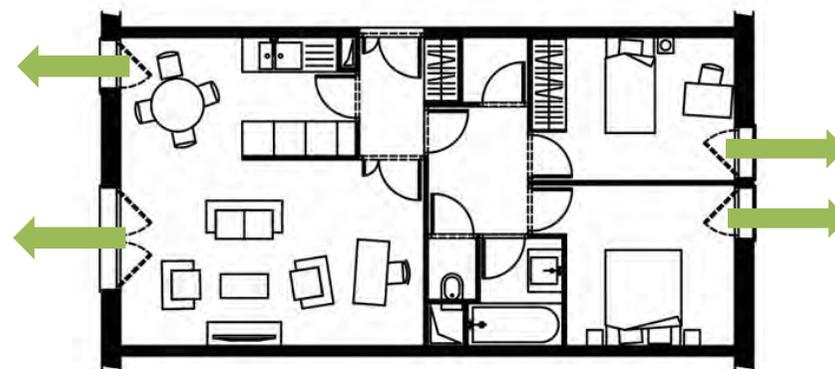
Conception des logements

Il faudra lors de la programmation initiale éviter les logements en rez-de-chaussée, et dans le cas contraire les mettre à distance de l'espace public ou des circulations communes par tous moyens appropriés : retrait, filtre végétal efficace...

La conception des logements visera à favoriser leur habitabilité, en proposant autant que possible de nombreux rangements (cave, placards, armoires palières, rangements de balcons...) et des pièces de service : celliers, buanderie.

Il est souhaitable de laisser la possibilité de cloisonner ou non certaines pièces ; en particulier les cuisines qui devraient systématiquement être éclairées en 1^{er} jour, avec possibilité d'ouvrir une fenêtre pour sa ventilation.

Dans la mesure du possible, il sera bienvenu de favoriser des surfaces habitables plus généreuses que les minima requis, et de présenter des plans « habités » avec représentation des emprises de mobilier, qui confirmeront que tous les usages trouveront leur place (travail, repas, détente, repos...)



La conception de l'organisation spatiale des logements visera à permettre l'évolutivité des usages, afin de répondre aux modifications des structures familiales, aux évolutions des modes de travail (télétravail) et des besoins de chacun en fonction des âges.

Chacun des occupants d'un logement doit pouvoir y trouver son espace privatif, tout en permettant la réunion de tous les membres d'un foyer dans un espace commun confortable.

Espaces extérieurs privatifs

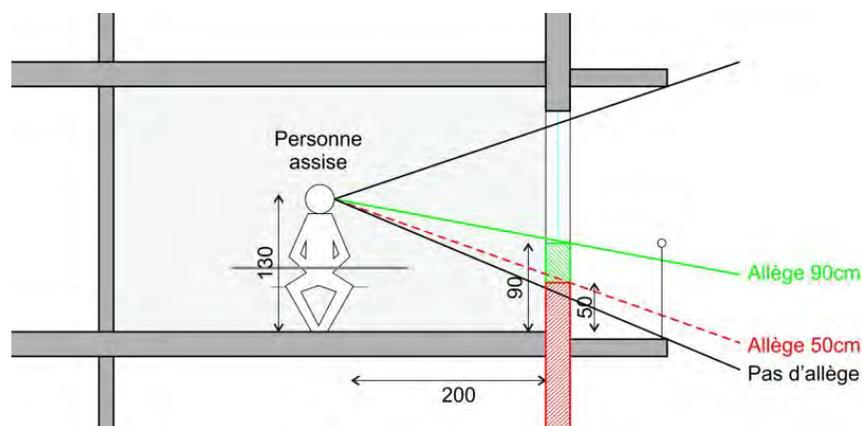
La proposition d'espaces extérieurs privatifs doit être la règle, pour tous les logements et sauf impossibilité majeure, sous forme de balcon, loggia, terrasse, jardinet... Pour autant, ce principe ne doit pas servir à compenser une absence d'espaces extérieurs communs : ce sont deux niveaux d'usage différents.

Les espaces extérieurs privatifs doivent être dimensionnés pour permettre leur véritable appropriation : pouvoir y placer une table, des chaises, des plantes...

La conception des garde-corps des parties extérieures doit leur conférer un minimum d'intimité (éviter les vues sur les espaces extérieurs privatifs ou sur l'intérieur des logements) afin d'éviter des occultations rapportées souvent disgracieuses.

Il est intéressant d'intégrer une partie rangement aux balcons, afin d'éviter les stockages inélégants.

En cas de création de logements en rez-de-chaussée, il faudra prévoir un retrait suffisant par rapport à l'espace public ou aux circulations, avec mise à distance au moyen de filtre végétalisé, jardin... Les logements situés en rez-de-chaussée ne devront pas s'ouvrir directement sur des circulations communes ou sur l'espace public.



Lumière et ventilation naturelles

La conception des logements visera à favoriser leur éclairage et ventilation naturels, dans toutes les pièces idéalement.

Pour cela les projets, du fait de l'épaisseur des constructions et de leur implantation, devront favoriser les logements traversants.

Cette simple modalité permet une amélioration significative de la ventilation naturelle, et en particulier autorise rafraîchissement nocturne en période de canicule.

Elle permet enfin d'apporter une qualité de vie supplémentaire, en autorisant plusieurs vues, suivant différentes orientations.