

## Notice écrite

Requalification urbaine de Montigny les Cormeilles

Réhabilitation, résidentialisation de 452 logements, construction de 2 entités de 15 logements avec un équipement public.

## Sommaire

**Parti architectural et urbain**  
**Hierarchie des choix opérés**  
**Parti paysager, résidentialisation**

**Façades existantes réhabilitées**  
**Nouveaux logements/ Equipement**

**Notice technique et économique**  
**Programme**  
**Evaluation**  
**Durabilité et qualité des matériaux**  
**Pérennité**  
**Maintenance et coût d'entretien**  
**Délais/Honoraires**

**Démarche environnementale**

**Annexe : note de synthèse 2 pages.**



## PARTI ARCHITECTURAL ET URBAIN

Un site, un lieu, une cité.

### **Constat :**

La confusion de lecture des espaces, l'absence d'intentions de lecture des périphéries, le manque de hiérarchisation des espaces et des sols confèrent une impression de grand relâchement de l'espace urbain.

Il se dégage une atmosphère semblable en plusieurs endroits, un sentiment similaire d'homogénéité, que complète l'uniformité architecturale et les camaïeux gris vert des façades.

L'absence de limites brouille la perception du site.

Cette impression est renforcée par le mobilier urbain mal qualifié, posé au hasard et non entretenu.

L'absence de lignes structurantes (alignement d'immeubles, mail végétal, espaces clos sur rue, murs opaques) est renforcée par la végétation et les tailles d'arbres non maîtrisés.

La régularité des percements de façade (sans rapport avec les orientations et les vues) n'oriente pas, ne **hiérarchise** pas les lieux.

L'absence de composition, de rythme ne valorise pas les espaces extérieurs.

Les entrées d'immeubles non traversants buttent sur des marches d'escaliers.

L'absence d'échappées visuelles et physiques des impasses et des voies sans issues confirment cette absence d'ouverture, d'opacité des vues.

La vie est pourtant bien présente, des gens y vivent, s'y côtoient et les immeubles ne sont pas recouverts de tags, **signes positifs** que la collectivité ne dégrade pas son environnement.

Les immeubles sont recouverts de pâtes de verre en relativement bon état et les halls ne sont pas dégradés. La présence de la coulée verte à proximité offre des espaces plantés qualifiés.

La proximité du centre commercial et des services administratifs justifie la fréquentation de liaison piétonne qui **traverse** le lieu.

### **Intentions**

**Définir les périphéries**, nommer les limites, ne pas avoir peur de différencier le tissu pavillonnaire du parc locatif, hiérarchiser les dessertes, nommer des voies, des rues, des chemins, un sentier... le projet est vaste, avec de multiples interventions.

Redéfinir la voirie, **qualifier ses dimensions** (actuellement surdimensionnée) désenclaver certains secteurs, le plan masse rend naturellement des sols perméables.

Le projet à venir renforce les entrées, les seuils, les porches, les vestibules.

Il distingue les halls, souligne les seuils d'accès, **amplifie les profondeurs** et perspectives, dilate l'espace, le contracte à certains endroits, il fait simplement la ville.

L'intention louable et raisonnée d'implanter de nouveaux bâtiments de logements sur le site, permet de varier les échelles existantes.

Mais cette intention ne doit pas **entamer le reste d'espace encore disponible**, espace vide préservé aux générations futures. Une intervention dévoreuse d'espace n'est pas une proposition responsable à l'échelle de la ville et son développement.

Le risque de combler immédiatement le vide disponible (clairière existante le long de la coulée verte) ne peut, et ne doit pas s'appliquer ici. Le mitage du pavillonnaire à déjà abondamment occupé les sols disponibles et offerts de Montigny les Cormeilles.

Il s'agit de construire **un projet exemplaire** qui tisse et qualifie les rapports avec la ville, et l'existant, un projet rationnel, **peu consommateur d'espace** et d'emprise au sol. Cette logique s'inscrit dans **la politique de densification des centres** et de préservation des espaces vides déjà constitués.

Il s'agit de **valoriser** ce qui préexiste, simplement, en douceur.

Conserver la dilatation existante de la coulée verte semble importante tant au niveau de la commune traversée par cet axe végétal majeur qu'au niveau du quartier en terme d'image.

## HIERARCHIE DES CHOIX OPERES

Définir une cohérence de lecture de l'espace public et une identité de l'espace privé.

**Une chance : un territoire traversé** et non un territoire enclavé.

La dimension du site, les multiples configurations, les différentes orientations, accès, et fréquentations, permettent des intentions variées et adaptées.

La mise en place d'un dispositif urbain cohérent, simple, permet d'identifier localement chaque lieu et chaque intention.

C'est en définissant les usages (parkings, accès, traversées) que l'on donne un sens, et une orientation aux espaces à traiter.

Ce travail de bornage, **d'arpentage** nécessite que l'on y intègre l'ensemble des demandes exprimées par les locataires de s'approprier l'espace, de le « contrôler », de le « posséder ».

Définir le lieu c'est lui donner un sens, assurer une responsabilité collective d'entretien de cet espace.

**Un espace en charnière** (Pavillonnaire/ collectif).

Deux modes d'habiter cohabitent à proximité ; les habitants des maisons (pavillonnaire) propriétaires aux espaces extérieurs privatifs, et ceux des immeubles aux espaces extérieurs ouverts libres et non affectés.

Le propos est de construire en harmonie et aux limites de ces lieux, des espaces composés qui organisent, valorisent les vues, composent des lieux de rencontres et d'échanges favorisant les liens sociaux. Travail de suture des limites, de soudure des sols.

**La topographie** existante est une piste de réflexion. Le projet s'appuie sur de légères déclivités, les parkings créés sont légèrement encaissés de manière à ce que le regard glisse au-dessus des toits des voitures.

Des rampes d'accès aux halls soulignent les limites de chaque résidence. Elles indiquent clairement les entrées.

Des murets horizontaux organisent des socles et révèlent les mouvements de terre existants ou à créer.

Ces nouvelles lignes de flottaison organisent une perception changeante des espaces, et enracinent les immeubles. Cet ancrage subtil crée des seuils, permet des passages qui organisent et rythment les lieux.

Les accès actuels aux logements ne sont pas accessibles aux handicapés (dimension des ascenseurs et marches dans les halls), le projet favorise un accès des halls aux personnes à mobilité réduite par la mise en place de rampes associées aux socles.

Ce dispositif offre des **vues hautes** et dégagées sur les espaces extérieurs, il valorise les cheminements au « chez soi » dispositif scénographique de mise en scène des accès.

**Une chance : un patrimoine à valoriser.**

Bien souvent les interventions de réhabilitation habillent les façades. Ce processus s'exprime par des dispositifs de « pansements géants » aux échelles variées (panneaux de béton fibrociment, ardoises, matériaux composites). Ces interventions, et l'absence qualitative qui s'exprime quelques années plus tard par de longues traces de coulures sont décriées par les habitants qui ne sont pas trompés par ce détournement de sens de leur habitat, cet habillage de leur façade, et de leur représentation.

Il s'agit ici de valoriser ou de compléter ce qui est déjà là, et les moyens financiers mis à disposition sont l'occasion inespérée de compléter ce qui n'a pas été possible précédemment. L'objectif est double : améliorer techniquement et donner du sens à cette vêtue, un sens technique, ou une valeur d'usage.

La réflexion s'organise alors sur de nouvelles compositions, de nouvelles proportions, de nouvelles échelles, de nouvelles intentions liées à l'éclaircissement ou l'orientation. (Les appartements sont mono-orientés)

## PARTI PAYSAGER, RESIDENTIALISATION

### Objectifs du projet de paysage:

#### **1.Clarté et lisibilité de la hiérarchie des voiries et espaces publics privatifs et privés**

#### **2.Un espace public partagé qui donne du confort aux piétons et aux modes doux de circulation**

#### **3.Affirmation de la présence de la Promenade des Impressionnistes**

Cette longue promenade est structurante des espaces publics récréatifs de Montigny. Elle crée du lien entre les différentes parties de la commune et pénètre dans le quartier aménagé.

Nous avons considéré qu'il fallait absolument maintenir cette situation, nous l'avons préservée et magnifiée : Le quartier s'ouvre sur le parc, c'est l'un de ses attraits.

#### **4.Création d'espaces libres ouverts au regard et lumineux, et de circulations fluides**

Le projet offre une grande simplification des sols, en évitant :

- D'une part, l'encombrement par des objets inutiles et voués à la dégradation (jardinières, bordures saillantes, massifs d'arbustes broussailleux).

-D'autre part, la multiplication des matériaux : pour les parties non circulées, seuls deux types de matériaux sont proposés : Le béton balayé et le stabilisé renforcé (type sable de Fontainebleau). Ce sont des matériaux simples et lumineux, d'un grand confort d'usage, peu dégradables, d'entretien simple.

Le long du grand mail piétonnier, il est proposé comme base de réflexion pour un projet à venir une vaste place plantée, organisée par un bassin de nénuphars au bord duquel on peut s'asseoir et se rencontrer.

Pour accentuer le climat de confort et de sécurité lié au projet de résidentialisation, le regard circule afin qu'il n'y ait jamais d'effet d'enfermement ou de cul de sac. C'est l'une des raisons pour laquelle nous n'avons travaillé qu'avec **deux strates** de végétations : la végétation tapissante et couvre sol, et les arbres tiges.

#### **5.Création d'une identité paysagère forte porteuse de l'idée joyeuse du jardin**

Le projet d'embellissement architectural s'accompagne **d'un événement fort**, et d'une **transformation immédiate de l'atmosphère** un peu morne du quartier.

Une structure végétale se compose géométriquement et spatialement à partir de l'existant composé d'une palette végétale **résolument différente et spectaculaire** : C'est une collection de végétaux méditerranéens, persistants, au graphisme affirmé (palmiers, pins parasols, chênes verts, bambous pour les haies, etc...).

**Ces végétaux, parfaitement acclimatés à la région parisienne**, sont maintenant cultivés dans les pépinières locales, à des prix identiques aux arbres traditionnels.

C'est l'opportunité d'importer un **patrimoine végétal nouveau**, porteur de l'idée joyeuse du jardin.

#### **6.Utilisation de techniques horticoles résolument contemporaines pour simplifier la gestion des espaces plantés : l'alternative au gazon**

Les nouvelles techniques d'alternative au gazon, suppriment l'arrosage et la tonte ; Ces techniques de tapis de vivaces, sont maintenant très éprouvées, et constituent un sol vert, épais, résistant au piétinement (cynodon, matricaire, frankenia, dichondra zoysia). Les mélanges seront étudiés précisément en fonction de l'orientation et de l'accessibilité des différentes zones.

#### **7.Création d'un paysage nocturne confortable et rassurant**

L'éclairage du quartier sera aussi étudié, et reflètera la hiérarchie des circulations : l'éclairage des voies circulées, **sera urbain et non routier** (mats de petite hauteur), et l'éclairage piéton sera spécifique (bornes et petits mats), toujours distinct de celui de la voirie. Il n'y aura pas de zones d'ombres.

Les appareils à faible consommation d'énergie seront toujours privilégiés, la technologie de l'éclairage faisant actuellement des progrès spectaculaires.

## FACADES REHABILITEES

Un double travail s'organise: la perception lointaine des immeubles et la perception tactile des piétons. Cette **double échelle de lecture**, la façade que l'on regarde, et la façade que l'on touche à rez de chaussée définit deux interventions.

L'une, **les socles résistants**, accessibles et entretenus, sont constitués de panneaux en béton préfabriqué matricé avec une texture forte. Ces panneaux reposent sur des équerres réglables.

L'autre est une **vêture** et ne mime pas une matière minérale rapportée.

Ce sont des bacs en aciers nervurés de proportions variables, dont la taille, l'aspect, le rythme, la couleur, le ton et la perforation sont différents. (balcons, entrée, fenêtres sud)

Adaptée aux orientations et aux angles de lecture, la richesse de reflets et de variation de ce matériau, valorise indépendamment chaque bâtiment.

Un aspect terreux, ocré similaire à la brique est donné aux masses minérales, aux lignes de sol, aux socles et aux différentes assises. (voir aspect meulière)

Un aspect clair, légèrement gris pour ne pas être éblouissant identifie les bacs laqués blancs, il est annobli par la mise en place de lignes dorées (alliage cuivre aluminium) à certains endroits et grâce aux ombres portées des ondes de bac.

Cette façade reflète le ciel et ses changements de couleurs. Il n'est pas question de colorer ou « d'égayer » le site par une intervention « colorimétrique », mais d'alléger le dessin monotone des façades.

Reprenant une écriture classique italienne (palais vénitiens) la peau du bâtiment varie selon l'orientation lumineuse, elle offre un graphisme subtil variant selon l'ensoleillement.

La mise en place de lignes dorées dans les loggias et les tableaux de fenêtres qualifient la composition classique renforçant l'aspect « résidence » souhaité.

Ce dispositif simple utilisant la même structure de pose et d'isolation participe avec économie à une écriture architecturale sobre de très grande qualité.

Les façades « accrochent » la lumière, sans reprendre le langage métallisé des bâtiments industriels et de bureaux. Le rythme des fenêtres existantes renvoie par ses proportions aux images classiques de grandes demeures.

Lignes de ciel, transparences et contre-jour sont valorisés par la texture de façade.

Les deux bâtiments isolés hauts (R+9 et R+7) situés au sud de la cité sur la rue Paul Cézanne se distinguent par leur proportion et leur aspect : la mise en place de bacs métalliques foncés d'aspect brun sombre renforce cette. Ces deux bâtiments hauts sont perçus de loin et structurent le passage piéton.

Les balcons sont protégés des vues sur les premiers niveaux grâce à la mise en place de bacs perforés. Dans les étages hauts la vision des encombrements sur balcon diminue et permet une plus grande transparence.

Chaleur des traitements des murs des rez de chaussée, variation et nuances d'aspects des façades en rapport au ciel. Le projet ancre au sol les constructions (actuellement posées sur un territoire lâche), il écrit un traitement, une écriture noble des façades, gommant les édifices techniques des toitures et les corniches existantes qui écrasent aujourd'hui au sol les bâtiments.



## NOUVEAUX LOGEMENTS, EQUIPEMENT

**Les nouvelles constructions** (action 4) sont en charnière entre les deux typologies construites et fortement identifiées, ces logements pour primo-accédants sont ils une **copie** de l'architecture du pavillonnaire ou bien des ersatz de barres ?

Le projet consiste sans mimer l'une ou l'autre de ces architectures de s'insérer dans le paysage entre ses deux langages.

Les toitures visibles depuis les logements collectifs sont en zinc clair se rapprochant de la modénature de façades réhabilitées. Des panneaux solaires s'intègrent à la toiture en partie supérieure orientée sud.

Les murs sont en briques ou recouverts d'enduits ocre rouge. Ces teintes sont similaires aux traitements des espaces publics, aux lignes de sols, aux socles et pieds d'immeubles. Cet aspect « terreux » **ancrer** bien les maisons dans le site

Les logements disposent de deux types d'entrées :

- entrées individualisées en RDC sur jardin.
- entrées collectives depuis une coursive pour les appartements en duplex à l'étage.

Leur emprise foncière dégage la vue sur la coulée verte depuis la voie nouvellement créée.

### **Equipelement:**

Le bâtiment public s'incruste en rez de chaussée, il s'ouvre naturellement sur le parc, identifié par une **vêture bois** lisible.

Ouvert sur la clairière, la grande salle s'ouvre sur une terrasse extérieure en bois.

Un porche à couvert et à l'abri de la pluie permet de ménager les entrées. Cet espace d'accueil signale la présence d'un équipement public, marquise valorisant l'entrée.

Un parvis ménage le recul nécessaire à un tel équipement.

**La deuxième intervention** (action 3) dessinée en plan masse offre un jardin individuel à chacune des maisons.

L'accès s'y effectue en harmonie depuis le tissu pavillonnaire et prolonge le principe de jardin sur la rue des 24 Arpents.

Le plan masse supprime le parking existant en le repoussant à L'Est et assure une **continuité végétale** entre les espaces vert et les jardins des maisons créées, la plupart des grands arbres existants sont conservés.

L'alignement parallèle de logements en bande n'a pas été retenu, ce principe met en confrontation **frontale** et directe la façade Nord du collectif et celle des nouveaux logements, ce qui pénalise les vues de ces derniers.

Les maisons s'organisent en quinconce dégageant des espaces privatifs protégés des vues.

Cette organisation du foncier rappelle la typologie du tissu pavillonnaire, organise un tissage harmonieux entre les deux territoires, celui des immeubles et celui des maisons.

Tenant compte des qualités de jardins, des vues et des orientations, le projet offre une réorganisation de la granulométrie, susceptible d'évoluer.

*Action 3 :* - appartements demandés : 2 T5- 1 T4- 5 T3- 3 T2- 1T1

- appartements ajoutés : 2 T5- 1 T3- 1T1

*Action 4 :* - appartements demandés : 4 T4- 4 T3- 3 T2

- appartements ajoutés : 3 T4

**Total :** 4 T5- 8 T4- 10 T3- 6 T2- 2 T1



## NOTICE TECHNIQUE ACTION 1 – REHABILITATION

Description sommaire des travaux de l'action 1, à savoir la réhabilitation des 452 logements existants du Quartier 'Les Francs' à Montigny-les-Cormeilles.

### Travaux de requalification des façades :

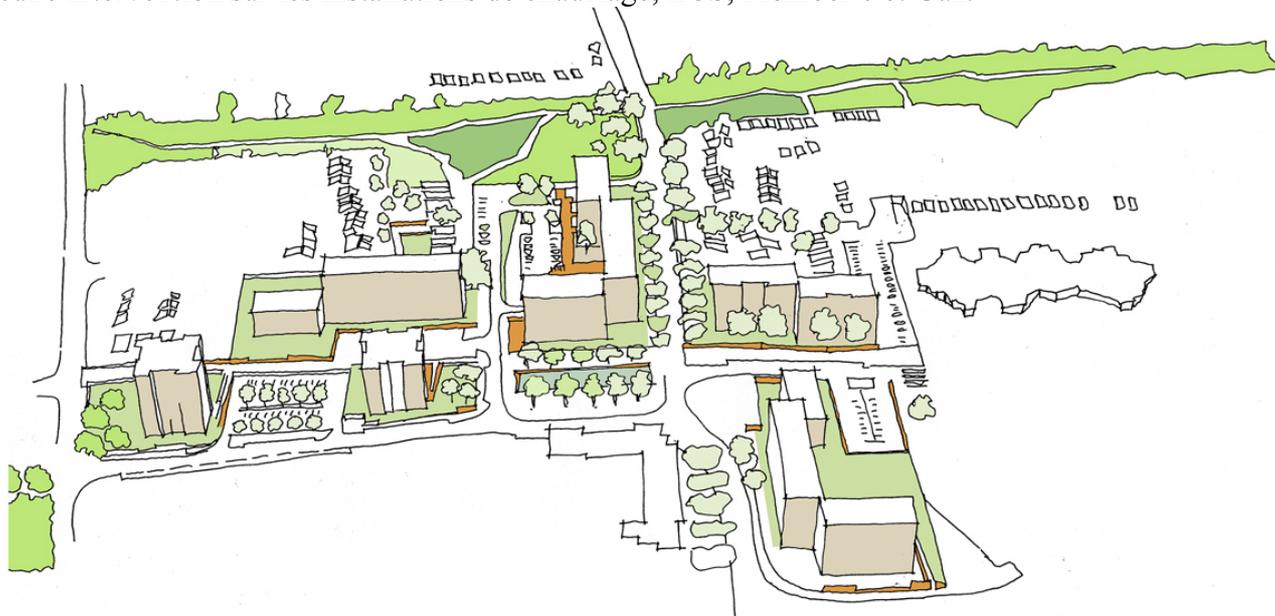
- a – Travaux d'isolation de façade par l'extérieur par pose d'un bardage métallique nervuré fixé directement sur le support béton existant.
- b – Mise en peinture des garde-corps extérieurs
- c – Réglage des menuiseries extérieures.

### Travaux dans les parties communes :

- a – Réfection de l'éclairage des pieds d'immeuble
- b – Réfection de l'éclairage des halls d'entrée et des escaliers.
- c – Installation d'antennes collectives paraboliques en terrasse.
- d – Remplacement de l'installation d'interphonie au niveau des halls d'entrée et équipement par le système VIGIK.
- e – Remplacement des portes coupe-feu des escaliers.
- f – Démolition des revêtements existants et réalisation de revêt. en carrelage au niveau des sols des halls d'entrée des escaliers et des locaux communs en RDC, compris plinthes.
- g – Condamnation des accès aux caves.
- h – Réfection des cages d'escaliers en peinture.
- i – Révision des façades des gaines techniques palières.
- j – Mise aux normes des ascenseurs.
- k – Création de rampes pour accès handicapés.

### Travaux dans les logements :

- a – Réfection complète de la distribution de la télévision.
- b – Réfection des installations électriques dans les pièces sèches.
- c – Mise en œuvre d'extracteur d'air statique sur les conduits à tirage naturel pour améliorer la ventilation naturelle des logements sauf pour 3 bâtiments déjà réalisés (5 Paul Cézanne, 2 Alfred de Vigny, 3 Van Gogh).
- d – Aucune intervention sur les installations de chauffage, ECS, Plomberie et Gaz.



## ACTION 2 – RESIDENTIALISATION

### Travaux sur le stationnement :

- a – Rénovation des parkings existants par mise en place d'une couche d'enrobé sur la couche existante (voir plan masse).
- b – Création de nouvelles poches de parkings en enrobé (voir plan masse).

- c – Installation de contrôle d'accès sur les parkings rénovés et créés (bornes escamotables contrôlées par système Vigik ou équivalent).
- d – Mise en place d'un éclairage extérieur au niveau des parkings et des cheminements piétonniers.

Traitement résidentiel de l'existant :

- a – Réalisation de clôture de résidentialisation (domaine public / domaine privé) ou de délimitation (cheminements, espaces verts, stationnements) de hauteur 1.50 m. Compris portail et portillons.
- b – Suppression des aires de stockage existantes et préparation des sols pour l'accueil d'une collecte 'enterrée'.
- c – Création de petites unités d'aires de jeux
- d – Espaces verts (au lot du paysagiste).
- e – Création de voiries et de chemins piétonniers.
- f – Suppression des postes transformateurs EDF et implantation d'un nouveau poste.
- g – Démolition des existants.

### **ACTIONS 3 ET 4 – CONSTRUCTION**

#### **1. Terrassements :**

Ils seront réalisés en pleine masse avec évacuation en décharge des terres excédentaires

#### **2. Fondations :**

Les bâtiments seront fondés sur des fondations superficielles, à moins que l'étude de sol n'impose un autre principe.

#### **3. Superstructure :**

La superstructure porteuse sera réalisée en béton armé (planchers) et parpaings d'agglomérés, les murs en parpaings d'agglomérés.

#### **4. Façades :**

Les façades des maisons sont enduites sur support maçonné. Une structure mixte bois métal, marque l'entrée de l'espace jeune.

#### **5. Baies vitrées :**

Les châssis des baies vitrées seront en PVC à rupture de pont thermique ouvrant à la française. Les vitrages seront de type isolant 4/12/4.

#### **6. Aménagements intérieurs :**

Aménagement conformes au programme.

#### **7. Plomberie – Sanitaire :**

##### 7.1. Eau potable :

##### Action 3 :

A partir d'un compteur situé dans un local au Rez de chaussée, la distribution se fera par un réseau PVC pression calorifugé jusqu'aux colonnes montantes situés en gaine palier.

Une vanne, une manchette compteur et clapet anti-pollution seront prévues sur chaque départ.

Les compteurs d'eau froide individuels seront cédés aux concessionnaires.

La liaison entre la gaine palier et l'appartement se fera en tube polyéthylène haute densité, reticulé, mis en œuvre dans la dalle.

L'alimentation des appareils sanitaires se fera en apparent, en tube cuivre

##### Action 4 :

A partir d'un compteur situé dans chaque maison de ville, la distribution se fera par un réseau en cuivre calorifugé.

Les compteurs d'eau froide individuels seront équipés avec télé-relevé permettant la lecture de la consommation depuis l'extérieur du logement.

L'alimentation des appareils sanitaires se fera en apparent, en tube cuivre.

Il sera prévu un robinet de puisage dans chaque jardin.

##### 7.2. Eaux usées :

Evacuations EU – EV par chutes en gaines techniques logements jusqu'au réseau horizontal en PH du vide sanitaire réalisé en PVC M1 jusqu'au branchement à l'égout.

##### 7.3. Appareils sanitaires :

Les appareils sanitaires seront de couleur blanche : baignoire de 1,70 m x 0,70 m en acier émaillé, lavabo, cuvette WC, douche en porcelaine vitrifiée, la robinetterie sera de type mélangeuse (ou mitigeur) à disque céramique à double chasse d'eau.

#### 7.4. Eau chaude sanitaire :

Voir chapitre chauffage ci-dessous

#### 7.5. Eaux pluviales :

Les eaux de toiture du bâtiment seront évacuées et rejetées dans le réseau public.

( voir possibilité de créer des puits perdus selon nature du sol)

### **8. Chauffage – Ventilation :**

#### 8.1. Chauffage et eau chaude sanitaire :

##### Action 3 et 4 hors ERP:

Le chauffage et l'ECS seront du type chaudière individuelle à ventouse .

Le chauffage et l'ECS seront assurés par une chaudière murale gaz à condensation installée dans chaque cuisine.

La chaudière sera associée avec un ballon tampon ECS à double serpentin.

Le ballon tampon ECS sera préchauffé d'une part par les panneaux solaires et l'appoint sera fait par la chaudière murale.

##### ERP :

Le chauffage de l'ERP sera assuré par une chaudière à gaz et des radiateurs répartis judicieusement dans chaque pièce.

L'eau chaude sanitaire de l'ERP sera assuré par des ballons électriques.

#### 8.2. Distribution eau :

Depuis la chaudière murale la distribution sera du type bi-tube en cuivre incorporées en dalle et alimentera les différents corps de chauffe acier du logement

Distribution collective en tube acier noir calorifugé située :

en distribution horizontale en comble

en distribution verticale en gaines techniques d'appartement.

Chaque préparateur sera équilibré par rapport à l'ensemble de l'installation à l'aide d'une vanne d'équilibrage située sur le retour et une vanne d'arrêt sur le départ du circuit secondaire solaire.

Les colonnes montantes seront équipées de vannes d'isolement, réglage et vidange avec prises de mesures pour l'équilibrage

#### 8.3. Distribution gaz :

##### Action 3 :

A partir du coffret gaz en façade de chaque maison de ville, la distribution se fera par un réseau en tube cuivre jusqu'à la cuisine.

Il sera installé dans le coffret gaz en façade une vanne et un compteur gaz.

Les compteurs gaz en façade seront cédés aux concessionnaires.

La liaison entre la gaine palier et l'appartement se fera en tube cuivre dans la dalle.

Il sera prévu une tige cuisine dans chaque cuisine.

##### Action 4 :

A partir du coffret gaz en façade du bâtiment, la distribution se fera par un réseau en tube cuivre jusqu'aux colonnes montantes situées en gaine palier.

Une vanne et un compteur gaz seront prévues sur chaque départ.

Les compteurs gaz individuel seront cédés aux concessionnaires.

La liaison entre la gaine palier et l'appartement se fera en tube cuivre dans la dalle.

Il sera prévu une tige cuisine dans chaque cuisine logement.

#### 8.4. Ventilation :

##### Action 3 :

La ventilation sera assurée à partir d'un extracteur implanté en comble de chaque maison de ville.

Les réseaux d'extraction verticaux seront situés dans les gaines techniques logements.

Les bouches d'entrée d'air seront conformes à la réglementation acoustique et les bouches d'extraction seront du type autoréglable ou hydroréglable selon les résultats de l'étude thermique RT 2005.

Action 4 :

La ventilation des logements sera assurée à partir d'un extracteur par cage implantée en comble.

Les réseaux d'extraction verticaux seront situés dans les gaines techniques logements.

Les bouches d'entrée d'air seront conformes à la réglementation acoustique et les bouches d'extraction seront du type auto réglable ou hydroréglable selon les résultats de l'étude thermique RT 2005.

L'ERP sera traité par VMC double flux avec récupération de chaleur.

**9. Protection incendie**

Extincteurs conformes aux exigences et spécifications de la réglementation incendie.

**10. Electricité – Courants forts :**

Les installations seront conformes à la norme NF C 15-100 et conforme aux recommandations PROMOTELEC ou VIVRELEC CONFORT ELECTRIQUE.

La prise de terre et les mises à la terre des masses seront réalisées conformément à la réglementation.

Les différents logements seront alimentés par des tarifs bleus, voire jaune si nécessaire.

Il sera prévu un comptage individuel pour chaque logement ainsi que pour le local ERP. Un comptage unique pour l'ensemble des services généraux sera prévu.

Pour l'éclairage des parties communes, il sera prévu des luminaires à starters électroniques munis d'ampoules fluorescentes pour utilisation sur minuterie.

ERP :

Un TGBT regroupera l'ensemble des protections de l'ERP. L'installation sera indépendante de celle des logements. La distribution s'effectuera en faux plafonds, plinthes et goulottes afin de permettre une souplesse d'utilisation.

**11. Electricité – Courants faibles :**

Un contrôle d'accès par interphonie sera prévu et de type VIGIK ou équivalent.

Les logements sont équipés de deux points d'accès.

La mise en place des prises téléphoniques sera conforme au programme.

Le système de sécurité sera conforme à la législation.

Action 4 :

Réalisation d'un réseau informatique dans l'ERP permettant de raccorder 10 ordinateurs au plus, compris onduleur.

L'installation téléphonique de l'ERP se fait par l'intermédiaire d'un autocommutateur. Des postes de secours permettant d'appeler les services de secours ou la police seront prévus

Un système de détection-intrusion par détection volumétrique sera mis en place.

**12. Appareil élévateur :**

Sans Objet

Cependant les logements situés aux premiers niveaux peuvent au futurs être équipé d'un ascenseur d'accès à la coursière de desserte. (Réglementation handicapée bientôt en vigueur).



## EVALUATION EN COUT GLOBAL :

Le 16 / 11 / 06

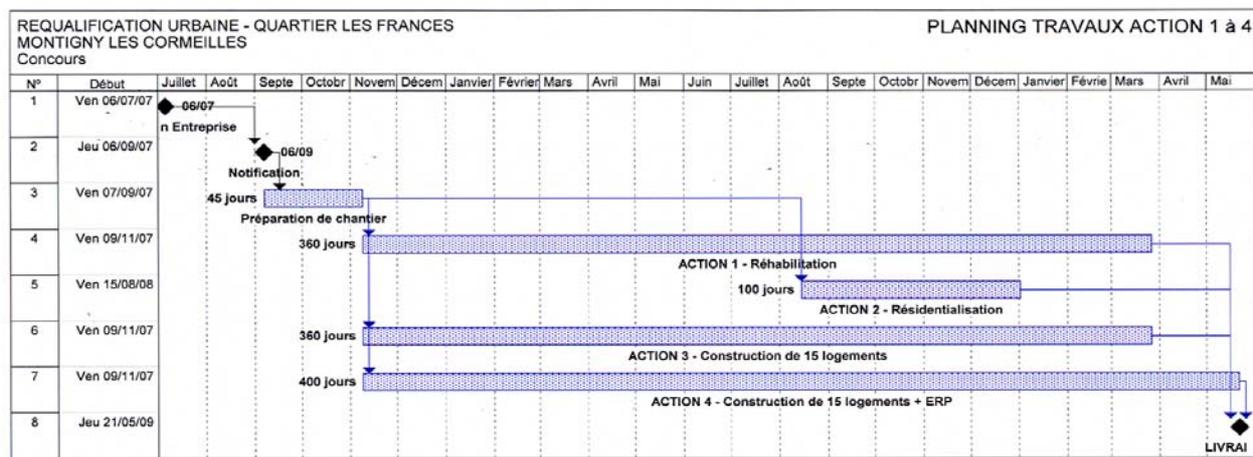
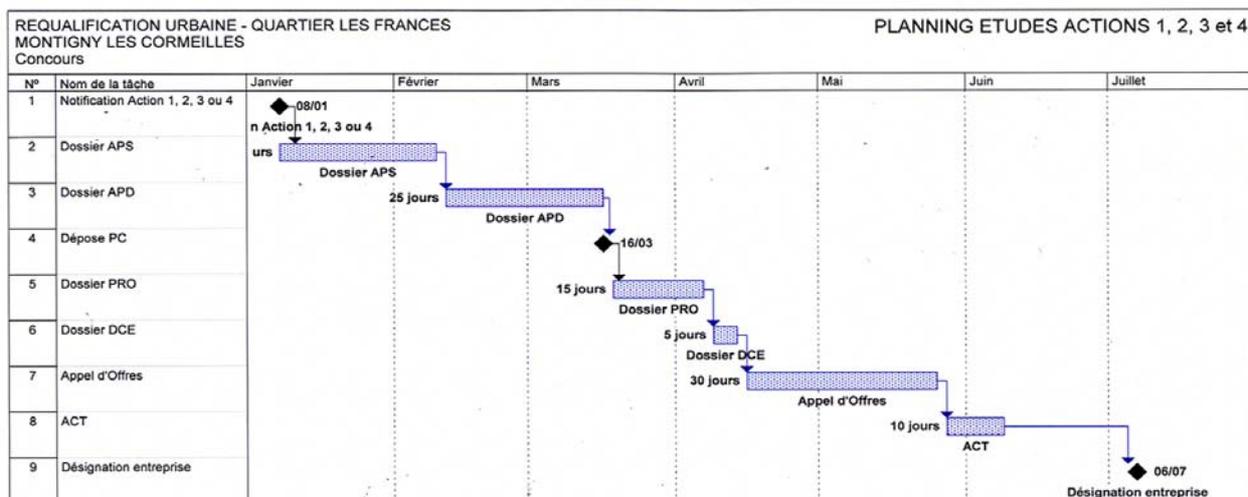
**OPERATION DE RENOUELEMENT URBAIN MONTIGNY LES CORMEILLES LES FRANCES 1 ET 2**

**ESTIMATION PREVISIONNEL DES TRAVAUX - PHASE CONCOURS**

**RECAPITULATIF DES TRAVAUX DE L'OPERATION**

N°	DESIGNATION DES OUVRAGES	NOMBRE DE LOGTS	UNITE	QUANTITE	ESTIMATION ARCOBA			ESTIMATION PROGRAMME	
					PRIX UNITAIRE (Euro)	TOTAL ( Euro )	SOUS-TOTAL (Euro)	RATIO COUT MOYEN ESTIMATION	BUDGET DU PROGRAMME
<b>1- / REHABILITATION</b>							<b>4 389 391,25 €</b>		<b>4 379 000,00 €</b>
	1.1 - / REQUALIFICATION DES FACADES	452			2 700 121,25 €		9 711,00 €/lgts	2 949 000,00 €	9 500,00€/lgts
	1.2 - / REHABILITATION DES PARTIES COMMUNES		680 970,00 €		530 000,00 €				
	1.3 - / REHABILITATION DES LOGEMENTS		1 028 300,00 €		900 000,00 €				
<b>2 - / RESIDENTIALISATION</b>							<b>1 492 410,00 €</b>		<b>1 491 000,00 €</b>
	2.1 - / TRAITEMENT SUR LE STATIONNEMENT	452			332 690,00 €		3 301,80 €/lgts	340 000,00 €	3 300,00€/lgts
	2.2 - / TRAITEMENT RESIDENTIEL DE L'EXISTANT		1 159 720,00 €		1 151 000,00 €				
<b>3 - / CONSTRUCTION</b>							<b>3 743 250,00 €</b>		<b>3 755 000,00 €</b>
	3.1 - / CONSTRUCTION DES MAISONS DE VILLE	30			1 848 000,00 €		110 600,00 €/lgts	1 776 000,00 €	111 000,00 €/Lgts
	3.2 - / CONSTRUCTION DES LOGEMENTS							1 554 000,00 €	
	3.2.1 - / CONSTRUCTION DES APPARTEMENTS				1 470 000,00 €			425 000,00 €	
	3.2.2 - / CONSTRUCTION DE L'E.R.P		m²	200,00	425 250,00 €		2 126,00 €/m2	425 000,00 €	2 125,00 €/m²
<b>Total H.T.</b>							<b>9 625 051,25 €</b>		<b>9 625 000,00 €</b>
<b>T.V.A.</b>							<b>1 886 510,05 €</b>		<b>1 886 500,00 €</b>
<b>Total T.T.C.</b>							<b>11 511 561,30 €</b>		<b>11 511 500,00 €</b>

## DELAIS DE REALISATION ETUDE/TRAVAUX



## HONORAIRES

Le taux d'honoraires retenu est de 8%

## MAINTENANCE ET ENTRETIEN

Le projet porte une attention particulière aux notions de durabilité et d'entretien. C'est ainsi que les mesures ci-dessous seront prévues afin de prendre en compte les exigences du programme en terme de :

- Durabilité et Qualité d'entretien.
- Qualité d'usage et pérennité du logement.
- Maintenance et coûts d'entretien.

### **Durabilité et entretien des extérieures :**

#### Action 2 : Résidentialisation :

La résidentialisation en délimitant une limite entre l'espace public et l'espace privé diminuera les passages 'parasites' à l'intérieur des parcelles. Les dégradations des éléments extérieurs s'en trouveront réduits, et l'entretien de l'espace privé considérablement amoindri.

Les accès aux différents centres de déchets seront facilités et incitera ainsi les résidents à réaliser le tri sélectif.

### **Durabilité et entretien des enveloppes :**

#### Action 1 : Réhabilitation :

De manière générale, la réhabilitation des bâtiments d'habitation constitue une incitation au respect de la conservation des éléments rénovés plus important.

Le bardage rapporté en isolation extérieur des bâtiments existants ne nécessite pas de nettoyage ou d'entretien

La réfection du système de contrôle d'accès diminuera les occupations 'sauvages' des parties communes et réduira ainsi l'entretien nécessaire à ces lieux.

#### Action 3 et 4 : Construction

Les matériaux constituant l'enveloppe des bâtiments nécessiteront peu de maintenance : béton pour la structure, PVC pour les menuiseries.

La longévité des menuiseries est assurée par leur réalisation en PVC.

Les menuiseries sont ouvrantes à la française permettant un nettoyage aisé par l'intérieur.

### **Durabilité et entretien des locaux :**

#### Action 1 : Réhabilitation :

L'entretien des halls et des escaliers sera facilité par la réalisation des sols et des murs sur 2,00 m de hauteur en carrelage.

La mise en norme des ascenseurs s'accompagnera d'une meilleure fiabilité entraînant un entretien diminué.

#### Action 3 et 4 : Construction

L'entretien des pièces humides est facilité par le carrelage.

Les peintures acryliques se nettoient facilement et la remise en peinture est facilitée par le produit acrylique employé (pas d'odeur, pas de solvant, nettoyage des outils à l'eau).



## DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

### **Cible n°1 - Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement**

Voir notice architecturale et paysagère



### **Cible n°2 – Choix intégré des produits, systèmes et procédé de construction**

- Le choix des matériaux sera un compromis entre sa vocation environnementale et son prix de revient.

#### *Action 3 et 4 : Construction*

- Les matériaux de structure porteuse seront en béton armé. Les matériaux de remplissage seront en agglomérés.
- Les matériaux utilisés pour le reste du projet seront :
  - o Le PVC pour les menuiseries extérieures.
  - o Le verre pour les baies.
  - o Véture métallique.
- Les peintures, colles et traitement de bois seront faiblement polluants telles que peinture acrylique et bois rétifé:

### **Cible n°3 – Chantier à faibles nuisances**

Les mesures susceptibles d'être prises sur le chantier sont les suivantes :

- Tri sélectif des déchets de chantier, qui devront être gérés, transportés et traités dans le cadre de la législation en vigueur.
- Mesures contre les nuisances acoustiques : Horaires, types de matériels adaptés.
- Mesures contre les nuisances visuelles : palissades.
- Mesures contre les nuisances olfactives : Huile de coffrage semi-végétale, colles et peinture sans solvants.
- Mesures contre les poussières et les boues : lavage des véhicules avant la sortie du chantier.

### **Cible n°4 – Gestion de l'énergie**

#### *Action 1 : Réhabilitation :*

- La mise en place d'une isolation thermique sur l'ensemble des façades permettra d'améliorer les performances thermiques.

#### *Action 3 et 4 : Construction*

- Les bâtiments seront conçus afin de respecter la réglementation thermique RT 2005.
- La production d'ECS sera réalisée par panneaux solaires vitrés produisant 50 litres d'ECS au m<sup>2</sup>. L'appoint et le réchauffage seront assurés par un ballon semi-instantané.

- Des occultations tels que stores seront prévues sur les menuiseries.
- L'installation d'une VMC double flux sur l'ERP permettra une récupération de chaleur.

#### **Cible n°5 – Gestion de l'eau**

##### *Action 3 et 4 : Construction*

- Installation de compteurs d'eau individuels pour une meilleure gestion des consommations.
- Installation de sanitaires munis de chasse d'eau avec économiseur (double chasse).

#### **Cible n°6 – Gestion des déchets d'activités**

- Le tri sélectif sera mis en place par l'intermédiaire de bornes amovibles mis en place par la commune en divers points de la zone.
- Les cheminements jusqu'à ces bornes seront facilités.

#### **Cible n°7 – Gestion de l'entretien et de la maintenance**

- L'entretien des halls et des escaliers sera facilité par la réalisation des sols et des murs sur 2,00 m de hauteur en carrelage.
- Les menuiseries sont ouvrantes à la française permettant un nettoyage aisé par l'intérieur.

##### *Action 1 : Réhabilitation :*

- La mise en norme des ascenseurs s'accompagnera d'une meilleure fiabilité entraînant un entretien diminué.

##### *Action 3 et 4 : Construction*

- Les matériaux constituant l'enveloppe des bâtiments nécessiteront peu de maintenance : béton pour la structure, PVC pour les menuiseries.

#### **Cible n°8 – Confort hygrométrique**

#### **Cible n°9 – Confort acoustique**

##### *Action 3 et 4 : Construction*

- Les logements seront conformes à la réglementation acoustique sur les habitations.

#### **Cible n°10 – Confort visuel**

##### *Action 3 et 4 : Construction*

- Les baies vitrées seront munies d'occultations.

#### **Cible n°11 – Confort olfactif**

##### *Action 1 : Réhabilitation :*

- La mise en œuvre d'une installation de ventilation naturelle aidée permettra un meilleur renouvellement d'air pour une meilleure hygiène.

##### *Action 3 et 4 : Construction*

- L'installation de VMC individuelle dans les logements et d'une VMC spécifique dans l'ERP favorisera une bonne hygiène.

#### **Cible n°12 – Qualité sanitaire des espaces :**

##### *Action 3 et 4 : Construction*

- Les distributions d'ECS seront traitées contre la légionellose.

#### **Cible n°13 – Qualité sanitaire de l'air :**

##### *Action 1 : Réhabilitation :*

- La mise en œuvre d'une installation de ventilation naturelle aidée permettra un meilleur renouvellement d'air pour une meilleure hygiène.

##### *Action 3 et 4 : Construction*

- Tous les produits de construction seront limités en COV tels que les colles, les peintures, les produits de traitement, les produits d'entretien et de nettoyage.
- Installation de système double-flux avec récupération de calories munies de filtration de l'air à partir de filtre à poche à très haut rendement.

#### **Cible n°14 – Qualité sanitaire de l'eau :**

##### *Action 3 et 4 : Construction*

- Une production ECS instantanée ou semi-instantanée sera privilégiée.
- La distribution d'ECS sera prévue avec réseau de recyclage, l'alimentation des appareils sera conçue sans bras mort, les résistances du ballon prévues pour l'anti-légionnelle.

## NOTE DE SYNTHÈSE

### Un site, un lieu, une cité.

La confusion de lecture des espaces, l'absence d'intentions de lecture des périphéries, le manque de hiérarchisation des espaces et des sols confèrent une impression de grand relâchement de l'espace urbain. L'absence de limites brouille la perception du site.

L'absence d'échappées visuelles et physiques des impasses et des voies sans issues confirment cette absence d'ouverture, d'opacité des vues.

Le projet à venir renforce les halls, souligne les seuils d'accès, **amplifie les profondeurs** et perspectives, dilate l'espace, le contracte à certains endroits, il fait simplement la ville.

L'intention louable et raisonnée d'implanter de nouveaux bâtiments de logements sur le site, permet de varier les échelles existantes. Mais cette intention ne doit pas **entamer le reste d'espace encore disponible**, espace vide préservé aux générations futures.

Il s'agit de construire **un projet exemplaire** qui tisse et qualifie les rapports avec la ville, et l'existant, un projet rationnel, **peu consommateur d'espace** et d'emprise au sol. Cette logique s'inscrit dans **la politique de densification des centres** et de préservation des espaces vides déjà constitués. Il s'agit de **valoriser** ce qui préexiste, simplement, en douceur.

La dimension du site, les multiples configurations, les différentes orientations, accès, et fréquentations, permettent des intentions variées et adaptées. La mise en place d'un dispositif urbain cohérent, simple, permet d'identifier localement chaque lieu et chaque intention.

Deux modes d'habiter cohabitent à proximité.

Le propos est de construire en harmonie et aux limites de ces lieux, des espaces composés qui organisent, valorisent les vues, composent des lieux de rencontres et d'échanges favorisant les liens sociaux. Travail de suture des limites, de soudure des sols.

**La topographie** existante est une piste de réflexion. Le projet s'appuie sur de légères déclivités, les parkings créés sont légèrement encaissés de manière à ce que le regard glisse au-dessus des toits des voitures.

Les accès actuels aux logements ne sont pas accessibles aux handicapés (dimension des ascenseurs et marches dans les halls), le projet favorise un accès des halls aux personnes à mobilité réduite par la mise en place de rampes associées aux socles.

Ce dispositif offre des **vues hautes** et dégagées sur les espaces extérieurs, il valorise les cheminements au « chez soi » dispositif scénographique de mise en scène des accès.

### Une chance : un patrimoine à valoriser.

Bien souvent les interventions de réhabilitation habillent les façades.

La réflexion s'organise alors sur de nouvelles compositions, de nouvelles proportions, de nouvelles échelles, de nouvelles intentions liées à l'éclairage ou l'orientation. (Les appartements sont mono-orientés)

Un double travail s'organise: la perception lointaine des immeubles et la perception tactile des piétons. Cette **double échelle de lecture**, la façade que l'on regarde, et la façade que l'on touche à rez de chaussée définit deux interventions.

L'une, **les socles résistants**, accessibles et entretenus, est constituée de panneaux en béton préfabriqué matricé avec une texture forte. Ces panneaux reposent sur des équerres réglables.

Un aspect terreux, ocré similaire à la brique est donné aux masses minérales, aux lignes de sol, aux socles et aux différentes assises. (voir aspect meulière)

Un aspect clair, légèrement gris pour ne pas être éblouissant identifie les bacs laqués blancs, il est anobli par la mise en place de lignes dorées (alliage cuivre aluminium) à certains endroits et grâce aux ombres portées des ondes de bac.

Reprenant une écriture classique italienne la peau du bâtiment varie selon l'orientation lumineuse, elle offre un graphisme subtil variant selon l'ensoleillement.

La mise en place de lignes dorées dans les loggias et les tableaux de fenêtres qualifient la composition classique renforçant l'aspect « résidence » souhaité.

Chaleur des traitements des murs des rez de chaussée, variation et nuances d'aspects des façades en rapport au ciel. Le projet ancre au sol les constructions (actuellement posées sur un territoire lâche), il écrit un traitement, une écriture noble des façades, gommant les édifices techniques des toitures et les corniches existantes qui écrasent aujourd'hui au sol les bâtiments.



### **Objectifs du projet de paysage:**

Le projet offre une grande simplification des sols, en évitant :

- D'une part, l'encombrement par des objets inutiles et voués à la dégradation (jardinières, bordures saillantes, massifs d'arbustes broussailleux).

-D'autre part, la multiplication des matériaux : pour les parties non circulées, seuls deux types de matériaux sont proposés : Le béton balayé et le stabilisé renforcé (type sable de Fontainebleau). Ce sont des matériaux simples et lumineux, d'un grand confort d'usage, peu dégradables, d'entretien simple. Le long du grand mail piétonnier, il est proposé comme base de réflexion pour un projet à venir une vaste place plantée, organisée par un bassin de nénuphars au bord duquel on peut s'asseoir et se rencontrer.

Pour accentuer le climat de confort et de sécurité lié au projet de résidentialisation, le regard circule afin qu'il n'y ait jamais d'effet d'enfermement ou de cul de sac. C'est l'une des raisons pour laquelle nous n'avons travaillé qu'avec **deux strates** de végétations : la végétation tapissante et couvre sol, et les arbres tiges.

### **Création d'une identité paysagère forte porteuse de l'idée joyeuse du jardin**

Le projet d'embellissement architectural s'accompagne **d'un événement fort**, et d'une **transformation immédiate de l'atmosphère**. Une structure végétale se compose géométriquement et spatialement à partir de l'existant composé d'une palette végétale **résolument différente et spectaculaire** : C'est une collection de végétaux méditerranéens, persistants, au graphisme affirmé (palmiers, pins parasols, chênes verts, bambous pour les haies, etc...).

Ces végétaux sont parfaitement acclimatés à la région parisienne

C'est l'opportunité d'importer un **patrimoine végétal nouveau**, porteur de l'idée joyeuse du jardin