



CITÉ-JARDINS DE LA MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

Cahier de recommandations paysagères et architecturales



SOMMAIRE

1 - C'est quoi une cité-jardins ? P.4

Du modèle ouvrier au modèle jardiné P.8

Un style régionaliste..... P.9

Les cités-jardins de la métropole rouennaise P.10

2 - Caractéristiques urbaines et paysagères..... P.14

Un ensemble homogène P.16

Jardin potager, fruitier et d'agrément..... P.19

Clôture ouverte et végétale P.22

3 - Caractéristiques architecturales..... P.28

Toitures imposantes et asymétriques..... P.30

Travail de volumétrie P.31

Les façades enduites (textures et décors)..... P.32

Les façades en maçonnerie apparente..... P.34

Les ouvertures..... P.36

Ravalement de façades et couleurs..... P.38

Amélioration thermique P.41

Réaménagement intérieur P.43

Agrandissement P.46

4 - Aspects pratiques..... P.54



1 - C'EST QUOI
UNE CITÉ-JARDINS ?

La cité-jardins est un concept de logement social qui apparait en Angleterre à la fin du XIX^e siècle, quand l'urbaniste E. Howard imagine de nouveaux quartiers déconnectés de la ville, dans un cadre champêtre, regroupant logements avec jardins, équipements de proximité et de loisirs, destinés aux familles ouvrières.

À l'ère industrielle les manufactures, fonctionnant au charbon et à la houille, sont très polluantes et rendent les conditions de vie difficiles. Un courant de pensée hygiéniste, voulant réduire la misère sociale, la maladie et l'alcoolisme, véhicule le concept en Europe et dans le monde entier, Afrique du Sud, Japon, Canada...

En France les cités-jardins sont implantées en périphérie urbaine. De nombreux quartiers verront le jour pendant l'Entre-Deux-Guerres et après la Seconde Guerre Mondiale. Les plus célèbres sont à Stains, Suresnes ou Reims.

Aujourd'hui, les ensembles restés du logement social sont rénovés et parfois naturellement étendus par un éco-quartier, version contemporaine de la cité-jardins tournée vers l'écologie et le développement durable.

- 1 ANGLETERRE, une des premières cités-jardins, Port Sunlight, à Liverpool, fondée en 1888 par W. Lever et E. Howard.
- 2 BELGIQUE, la cité-jardins Floréal, 1922, à Watermael-Boitsfort, Bruxelles, est classée à l'Inventaire du patrimoine architectural. 72 logements individuels ont été rénovés pour répondre « aux exigences du confort thermique, acoustique, d'habitabilité et de santé, sans porter atteinte au patrimoine ».
- 3 Eco-quartier de Bouguenais, près de Nantes.



DU MODÈLE OUVRIER AU MODÈLE JARDINÉ

Entre Rouen et Le Havre, dans les manufactures implantées à proximité de la Seine, les patrons prennent en charge de loger leur main d'œuvre. Les premières cités ouvrières sont «patronales».

Par mesure d'économie on bâtit des logements en alignements. Cette forme évolue avec le temps vers un volume indépendant comportant deux logements avec jardin, la maison jumelle.

Le modèle de la cité-jardins, financé par un patron ou une société d'Habitation à Bon Marché (HBM), fait cohabiter ouvriers, cadres et ingénieurs selon une hiérarchie sociale définie par l'emplacement du terrain et la taille de l'habitation.

- 1 Maisons ouvrières accolées
- 2 Maisons ouvrières espacées
- 3 Maisons ouvrières jumelées
- 4 Villa régionaliste
- 5 Villa moderniste
- 6 Reconstruction régionaliste



1



2



3

8



UN STYLE RÉGIONALISTE

En Normandie, le début du XX^e siècle voit apparaître de nouveaux styles architecturaux, aussi bien en ville, à la campagne que sur le littoral.

- **Le Régionalisme ou Néo-Normand** : malgré l'arrivée du béton, le goût du pittoresque domine, avec des formes traditionnelles et des matériaux locaux (brique, calcaire et silex, en Seine-Maritime et dans l'Eure, grès et granit, dans l'Orne et la Manche). Le motif du colombage se répand aussi bien en Normandie, en Alsace qu'au Pays Basque. Le régionalisme perdure encore aujourd'hui.
- **L'Art Déco et le Modernisme** : dans les années 1930, la modernité se traduit par des formes géométriques épurées, des toits plats et une recherche décorative des enduits de façade.
- **La Reconstruction** : après 1945 le béton et la préfabrication d'éléments de façades se généralisent. Les constructions sont régionalistes ou modernistes.



5

9

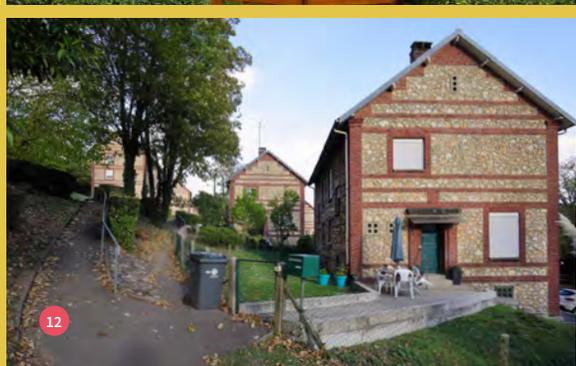


6

CARTE DES CITÉS-JARDINS

DE LA MÉTROPÔLE ROUEN NORMANDIE







2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES

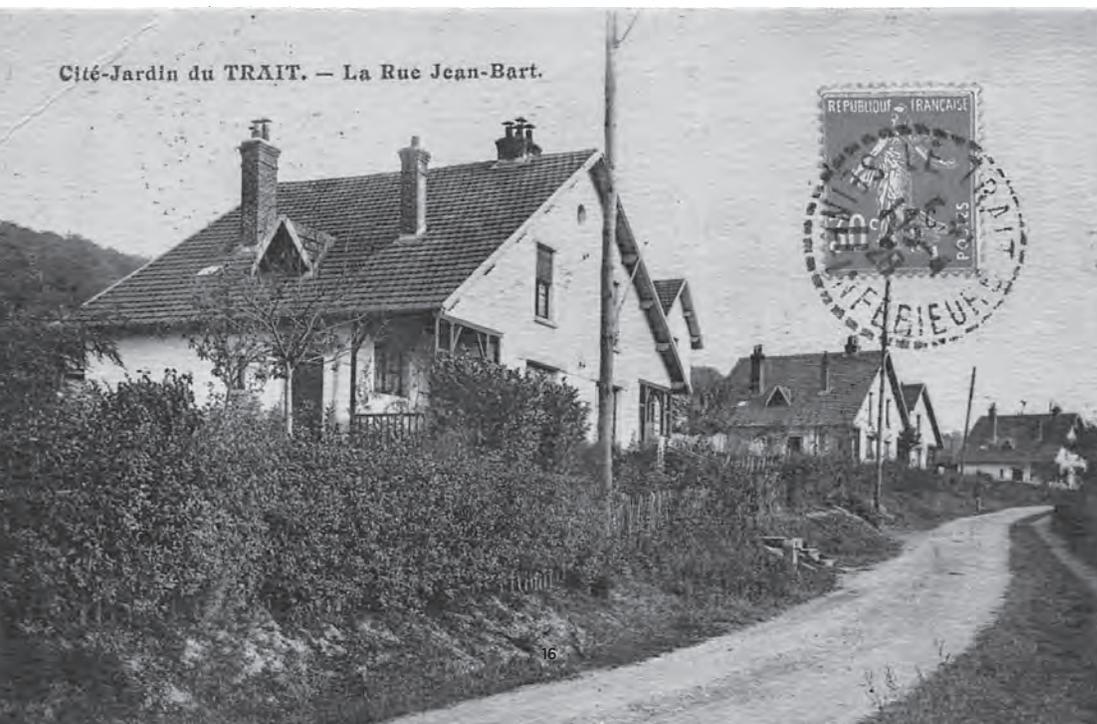
UN ENSEMBLE HOMOGÈNE

Le plan général d'une cité-jardins est souvent une composition géométrique incluant la courbe. Sa taille varie d'une dizaine à plusieurs centaines de logements.

Construire coûte cher, surtout après la guerre. L'objectif du maître d'ouvrage est de recréer un cadre champêtre authentique en tenant en compte de la contrainte économique. Pour éviter la monotonie d'une production «en série», et renouveler les perspectives, plusieurs modèles de maisons sont conçus par des architectes et orientés de manières différentes, disposés en front de rue ou en retrait.



Plan de la cité-jardins des Sapins, Rouen, 1924



Plan de la cité-jardins Bel Air, Oissel, 1950



Des équipements de proximité, de loisirs sont souvent associés et créent des lieux de vie :

- 1 Sente piétonne
- 2 Parc et kiosque à musique
- 3 Aire de jeux centrale



JARDIN POTAGER, FRUITIER ET D'AGRÉMENT

Le jardin est l'endroit où s'exprime le mieux l'épanouissement ouvrier, à travers le contact avec la nature et la production de légumes, de fruits et de cidre. Un jardinier municipal veille à la plantation d'arbres fruitiers dans les parcelles, qu'il remplace au besoin en variant les essences. L'appropriation des jardins par les habitants est aujourd'hui encore présente, mais d'une façon plus libre.



La spécificité paysagère des cités-jardins repose sur un mélange d'essences locales, pommier, poirier, cerisier, pêcher, prunier, cognassier, mais aussi d'essences méditerranéennes, comme l'arbre à soie, le tamaris, l'arbre de Judée, le lila des Indes, le figuier, l'olivier, qui se développent bien grâce au climat de la vallée de la Seine.

La richesse de certaines compositions végétales associant arbustes, plantes vivaces et grimpantes, arbres d'ornement, témoignent d'une volonté d'agrément ancrée, qui réduit en même temps les vis-à-vis et apporte un confort d'été lors de fortes chaleurs.



Aménager le jardin

Prendre en compte la végétation déjà présente sur sa parcelle ou celle du voisin (arbustes fruitiers, arbres), si l'on y prête bien attention, est un potentiel pour l'aménagement d'un jardin intéressant. Il constitue aussi un espace de protection (vent, soleil, pluie) et un refuge pour la petite faune.

Ce qu'il faut savoir

Planter au bon endroit, c'est choisir l'essence la mieux adaptée à l'espace disponible de manière à assurer un développement aérien et souterrain, sans avoir à le tailler plus tard. A proximité de la maison, la plantation d'arbuste est favorable, tandis qu'un arbre s'installe plutôt en fond de parcelle (tout arbre destiné à faire plus de 2 m doit être planté à au moins 2 m de distance de la clôture mitoyenne).

Créer des compositions végétales variées nécessite moins d'entretien, en associant arbustes à feuillage caduc et persistant, plantes vivaces et bulbes. Privilégiez les végétaux en port libre, leur silhouette naturelle n'en seront que plus belles. Quelques éléments taillés pourront ponctuellement venir apporter de la structure.

Assurer une gestion différenciée des zones en herbe réduit les tontes hebdomadaires au profit de zones laissées en prairies qui constituent des lieux d'accueil privilégiés pour les insectes et petits mammifères.

CLÔTURE OUVERTE ET VÉGÉTALE

Simple grillage, lice en ciment, haie champêtre, fruitier pallissé ou mur-bahut, la clôture de cité-jardins instaure une transparence avec la rue et le voisin en mettant en scène la maison, le jardin, les arbres. Souvent en retrait des grands axes fréquentés, la clôture cultive un aspect naturel et rural.



➊ Pommier pallissé en cordon double

➋ Poirier pallissé en cordon simple



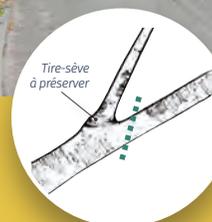
Planter une haie

Basse, taillée ou libre, la haie permet de gérer son intimité. Elle contribue fortement à l'ambiance de la rue, de la cité-jardins et enrichit la biodiversité locale :

- La haie libre composée d'un mélange d'essences locales, plantée de façon aléatoire, évite la répétition systématique.
- Quelques essences horticoles peuvent être intégrées en respectant une dominante d'essences locales, dans une proportion d'un plant sur 5.
- La haie taillée comporte une seule essence locale (if, hêtre, charme...) ou plusieurs en mélange. L'if, le houx ou le troène sont des essences locales persistantes ou semi-persistantes à privilégier. Les feuillages marcescents du charme et du hêtre sont également une alternative. Quand l'espace le permet, un alignement d'arbres (érable champêtre, cerisier, saule...) peut doubler la haie.

Ce qu'il faut éviter

- ⚠ Les végétaux persistants exotiques comme le thuya, le laurier palme, la photinia
- Les essences envahissantes comme l'arbre à papillons, la renouée du Japon
- L'insertion de végétal à feuillage coloré et vif (panaché ou pourpre)



Réduction de la longueur d'une branche



Coupe d'une branche au ras du tronc

- ➊ La taille raisonnée
 - Ne tailler qu'en cas d'absolue nécessité.
 - Ne pas étêter les arbres adultes (suppression du houppier*).
 - Ne pas supprimer de branches charpentières (branches principales qui partent directement du tronc et sur lesquelles se développent les branches secondaires).
 - Ne pas dénaturer la silhouette de l'arbre par des tailles sévères.
 - Éviter de couper des branches de diamètre > 5 cm : cela favorise le développement d'agents pathogènes dans le bois mis à nu (pourritures).
 - Pratiquer l'élagage en hiver en évitant les périodes de neige ou de gel.

⚠ Attention

liste non exhaustive. Pour aller plus loin, consultez : La liste complète des essences locales ligneuses : www.caue76.fr

Le Guide des Plantes exotiques envahissantes du Nord-Ouest de la France : www.cbnbl.org



Hêtre commun



Chêne sessile



Châtaignier



Erable sycomore



Tilleul à petites feuilles



Charme commun



Merisier



If commun



Houx commun



Erable champêtre



Aubépine monogyne



Prunellier



Noisetier



Amélanchier



Bourdaine



Cornouiller mâle



Cornouiller sanguin



Fusain d'Europe



Nerprun purgatif



Troène commun

Installer une clôture à claire-voie

Système entièrement ajouré (lice, ganivelle, grillage, palissade) ou soubassement surmonté d'une partie ajourée, c'est la clôture la plus représentée.

Conserver et réparer sa clôture permet de garder l'harmonie d'origine avec l'habitation. En cas de changement, le type dominant de la rue doit être la source d'inspiration : ajouré, à bareaudage vertical, en bois, métal ou ciment...

Aligner le haut de la clôture avec le niveau général à l'échelle de la rue, choisir des formes droites et simples, harmoniser la couleur du portail et du portillon avec celle des menuiseries ou des volets permet un résultat intégré. De la même manière, on aura tendance à reproduire les matériaux de façades (silex, brique, pierre, béton gravillonné, enduit tyrolien...) sur le soubassement ou les piliers d'un mur-bahut.

Les éléments comme la boîte aux lettres, le coffret technique gagnent à être intégrés dans l'épaisseur de la clôture, avec une teinte non-claire.

⚠ Ce qu'il faut éviter

Les murs pleins et opaques, non indiqués dans les cités-jardins

Les plaques de soubassement préfabriquées en ciment (sauf soutènement)

Les tons clairs en à-plats

Les matériaux plastiques





1



2



3



4



5

- 1 Concordance entre volets et portail
- 2 Clôture bois à croisillons
- 3 Clôture bois à claire-voie
- 4 Ganivelle bois en châtaignier
- 5 Portail bois à claire-voie



6 Cité-jardins de la Vallée, près d'Abbeville. Pareau, ciment, fil de fer, grillage souple et haie.



3 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

TOITURES IMPOSANTES ET ASYMÉTRIQUES

Les longs-pans prononcés, grands débords de toit, formes à demi-croupe, à queue de geai, grandes souches de cheminée expriment un caractère rural. Il y a peu de lucarnes : pour réduire les dépenses, les ouvertures de l'étage sont positionnées sur le pignon ou façade-pignon.

▲ Ce qu'il faut savoir

Les débords ont une fonction : ils servent à protéger les façades de l'eau de pluie. Faites vérifier régulièrement l'état de la couverture et le système d'évacuation d'eau pluviale. La tuile mécanique, en terre cuite brun-orangé, est à changer à l'identique, en installant un film de sous-toiture. Les souches de cheminées en brique sont intéressantes à conserver.



TRAVAIL DE VOLUMÉTRIE

Les volumes sont animés par un jeu d'emboîtements et d'éléments de charpente en façades (débords de toit, jambages en bois, auvents) qui montrent la volonté des architectes à élaborer des constructions très soignées.

L'utilisation de la façade-pignon est caractéristique, mélange de façade et de pignon, chacun des 4 côtés pouvant correspondre à la façade d'un logement.



LES FAÇADES ENDUITES: TEXTURES ET DÉCORS

L'animation des façades dont la maçonnerie est enduite (chaux, ciment naturel), est constituée d'éléments de modénature (soubassement, textures d'enduits, linteaux, motifs Art Déco...) qui créent une composition générale.

La finition d'enduit à la «tyrolienne», une texture granuleuse, est utilisée sur le rez-de-chaussée, en totalité sur la façade ou par bandes.



La finition d'enduit lissé, sur l'étage ou la pointe de pignon, est souvent le support de motifs graphiques imitant le pan de bois, moulé en surépaisseur, peint ou plaqué. Teintés dans la masse ou colorés à l'aide d'un badigeon, l'association ocre rouge (évoquant le bois) et ocre jaune (évoquant le torchis) est souvent fréquente. Sur les façades des villas, la variété des couleurs reflète une position sociale. De nombreuses façades ont été modifiées depuis par l'usage de teintes claires.



LES FAÇADES EN MAÇONNERIE APPARENTE

L'animation des façades en maçonnerie apparente est constituée d'une modé-
nature spécifique (encadrement de façade, de baie, chaînage d'angle, motif en
brique...). En parement ou en structure, on trouve la pierre de taille, la brique et
le silex, quelquefois la pierre meulière. La maçonnerie apparente correspond à un
souci particulier d'apporter davantage de qualité et d'authenticité aux façades.

Pendant la Reconstruction, la pierre de parement, très utilisée, est importée de dif-
férentes régions de France, ce qui lui donne des tonalités très variées.

LES OUVERTURES

La disposition des ouvertures en façade est symétrique et vient s'appuyer sur la modénature horizontale (soubassement, bandeau). De proportions verticales, les fenêtres sont souvent plus larges au rez-de-chaussée et comportent des volets bois qui participent à l'animation des façades. Les linteaux sont droits, en ciment armé.



Ce qu'il faut savoir

Les façades ont été dessinées avec le souci d'évoquer un aspect champêtre. En cas de remplacement, des menuiseries bois ou aluminium, à petits bois, permettront de maintenir cet aspect authentique. Les volets bois participent beaucoup à la mise en valeur générale.

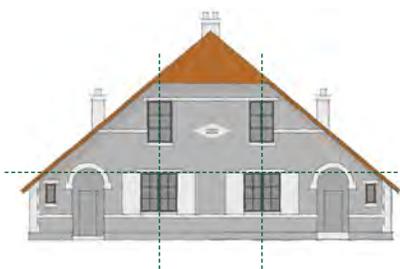
La création/modification d'une ouverture s'effectue dans une composition générale, notamment en s'alignant horizontalement avec les autres linteaux.



Ce qu'il faut éviter

La pose de coffres de volets roulants, notamment à l'étage (un store intérieur type vénitien est plus approprié)

Le bouchement d'une ouverture au nu de la façade (sans retrait pour la marquer)



Les ouvertures sont alignées verticalement et au niveau des linteaux



Les volets bois animent la façade



Sas abrité entre la maison et le jardin, le porche est une ouverture particulièrement travaillée qui marque l'entrée principale. Souvent "en creux", c'est un élément incontournable des cités-jardins, parfois refermé avec une menuiserie vitrée.



Ce qu'il faut savoir

Si on ne souhaite pas conserver un porche ouvert, on peut en revanche le considérer comme un espace-tampon (sas thermique). La pose de menuiseries métalliques à simple vitrage (type verrière) permettra d'alléger les montants et de profiter de l'effet de serre solaire en hiver.



Ce qu'il faut éviter

La pose de menuiseries au nu extérieur de la façade ou la création de parties maçonnées, dommageable pour la composition générale.

RAVALEMENT DE FAÇADES ET COULEURS

Le nettoyage, la remise en état et l'amélioration des façades existantes assure une bonne étanchéité et une protection face à la pluie, au vent, au froid, au gel et à la chaleur. Le bâti de l'Entre-Deux-Guerres en particulier, aux fondations non-étanches et sensible à l'humidité, est à considérer avec des techniques traditionnelles.



Ce qu'il faut savoir

Le béton de mâchefer (scories de houille liées à la chaux et/ou au ciment, en blocs agglomérés de teinte grise) est très présent dans le bâti de l'Entre-Deux-Guerres. Ce matériau économique, à forte inertie mais sensible à l'humidité, a nécessité la mise en œuvre d'enduits perméants (qui évacuent l'humidité sous forme de vapeur d'eau). Le mâchefer est aussi sensible au phénomène climatique de dilatation/rétraction : si l'enduit est trop rigide, il se fissure avec le temps.

Les techniques courantes utilisées dans les cité-jardins :

- Le mortier de chaux pour les joints de maçonneries, évacuant l'humidité.
- L'enduit chaux/sable ou ciment naturel prompt/sable, teinté dans la masse ou badigeonné. On le reconnaît à la présence d'agrégats visibles (sable, gravier de tailles et couleurs différentes). Il est perméant à la vapeur d'eau et présente une certaine souplesse (adapté aux mâchefer). La finition tyrolienne (ou mouchetis) en surface est réalisée manuellement (balai végétal, truelle) ou projetée à l'aide d'une tyrolienne. Sensible à l'encrassement, cette finition a souvent été peinte, parfois recouverte de ciment étanche en soubassement (en cas de remontées capillaires excessives, on peut le dépiquer pour le réenduire à la chaux hydraulique ou au ciment naturel prompt).
- L'enduit au plâtre/chaux (en intérieur ou en extérieur)

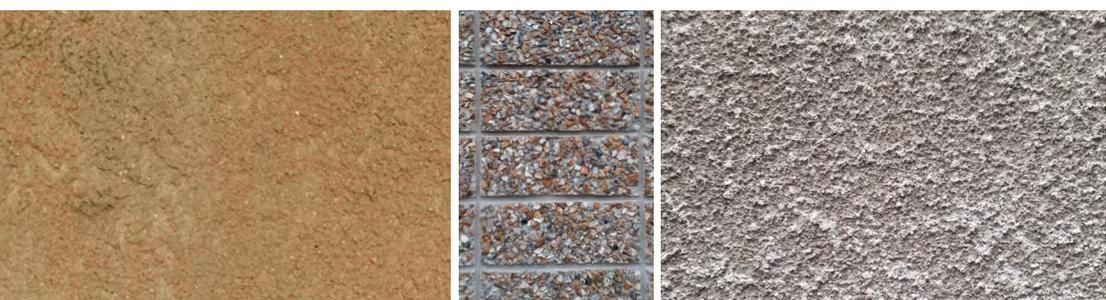


Aggloméré chaux/sable + enduit plâtre

Aggloméré de mâchefer + enduit tyrolien

Pierre de taille en parement

Moellon de silex, brique et mortier de chaux



Enduit à la chaux, finition tyrolienne appliquée manuellement

Enduit ciment à agrégats apparents

Enduit au ciment, finition tyrolienne appliquée mécaniquement

- L'enduit au ciment artificiel Portland, plutôt utilisé après 1945, étanche à la vapeur d'eau et peu déformable (non adapté aux maçonneries en mâchefer)
- Le badigeon (peinture minérale perméante, à base de lait de chaux et de pigments naturels) est adapté aux enduits des cités-jardins.

Dans un ensemble bâti homogène comme dans le cas de maisons jumelles, s'accorder au niveau des couleurs est important. Le choix de la teinte principale est plutôt désaturée mais pas claire (beiges, bruns, ocres). On peut réhausser les éléments secondaires (modénature, menuiseries, volets, portail) d'une teinte plus colorée.



Ce qu'il faut éviter

- Peindre une maçonnerie apparente (non enduite)
- L'enduit projeté écrasé (dit «rustique»)
- La peinture organique (trop étanche)
- Le rebouchage des fissures au ciment Portland (préférer la chaux ou le plâtre)

Teintes façades (nuancier RAL non-exhaustif)



Blanc perlé 1013

Ivoire 1014

Jaune citron 1012

Jaune ocre 1024



Gris soie 7044

Gris silex 7032

Beige gris 1019

Rouge beige 3012

Teintes éléments secondaires (nuancier RAL non-exhaustif)



Brun acajou 8016

rouge oxyde 3009

vieux rose 3014

rouge vermillon 2002



Brun noir 8022

Brun pâle 8025

Gris quartz 7039

Blanc pur 9010



Bleu saphir 5003

Bleu pigeon 5014

Bleu d'eau 5021

Bleu capri 5019



Vert olive 6003

Vert bleu 6004

Vert pâle 6021

Vert turquoise 6016



AMÉLIORATION THERMIQUE

Les interventions améliorant la performance ou le confort thermique sont multiples: changement des menuiseries, des appareils de chauffage, pose de VMC, isolation des murs, sous-pentes, sous-sols, apports solaires...

Ce qu'il faut savoir

Les fondations sont non-étanches avant 1948, elles sont soumises aux remontées capillaires (humidité du sol montant dans les maçonneries). La nature perspirante des parois (brique, pierre, chaux, mâchefer) nécessite d'utiliser en priorité des isolants capables de s'assécher (fibre de bois, laine de bois, de chanvre, de lin...), évitant ainsi toute dégradation structurelle et apparition de moisissure.

- L'ITI (isolation par l'intérieur) conserve le caractère authentique des façades et les bonnes proportions du volume d'origine avec la toiture.
- L'enduit de correction thermique chaux/chanvre est une bonne solution pour conserver l'inertie thermique des parois bien orientées.
- L'ITE (isolation par l'extérieur) doit reproduire le caractère des façades «à l'identique» (textures d'enduits, décors). Le soubassement (ou sous-sol) ne doit pas être recouvert de manière à marquer le socle. Elle n'est pas forcément systématique.

Ce qu'il faut éviter

- Les matériaux étanches (polystyrène, laine de roche, peinture organique...)
- Recouvrir une maçonnerie avec matériaux ou agrégats apparents qui n'est pas prévue pour être enduite

1 Ravalements traditionnels avec ITI

2 ITE avec reproduction de la modénature (décor en colombage)

3 ITE sur maisons jumelles avec reproduction de la modénature (cadres préfabriqués)





▲ Cité-jardins de Stains, Seine-Saint-Denis. Réhabilitation de 514 logements individuels par l'Atelier d'architecture A+B (Jean Boidot). Ravalement de façades (réparation des enduits à la tyrolienne, 3 teintes de peinture, minérale et respirante pour les murs), remplacement des menuiseries (fenêtres double vitrage en PVC, châssis aluminium simple vitrage pour les porches), réfection des couvertures, des pièces humides, de l'électricité, isolation thermique par l'intérieur.

◀ Cité-jardins de la Délivrance à Lomme, Nord. Réhabilitation de logements jumelés.

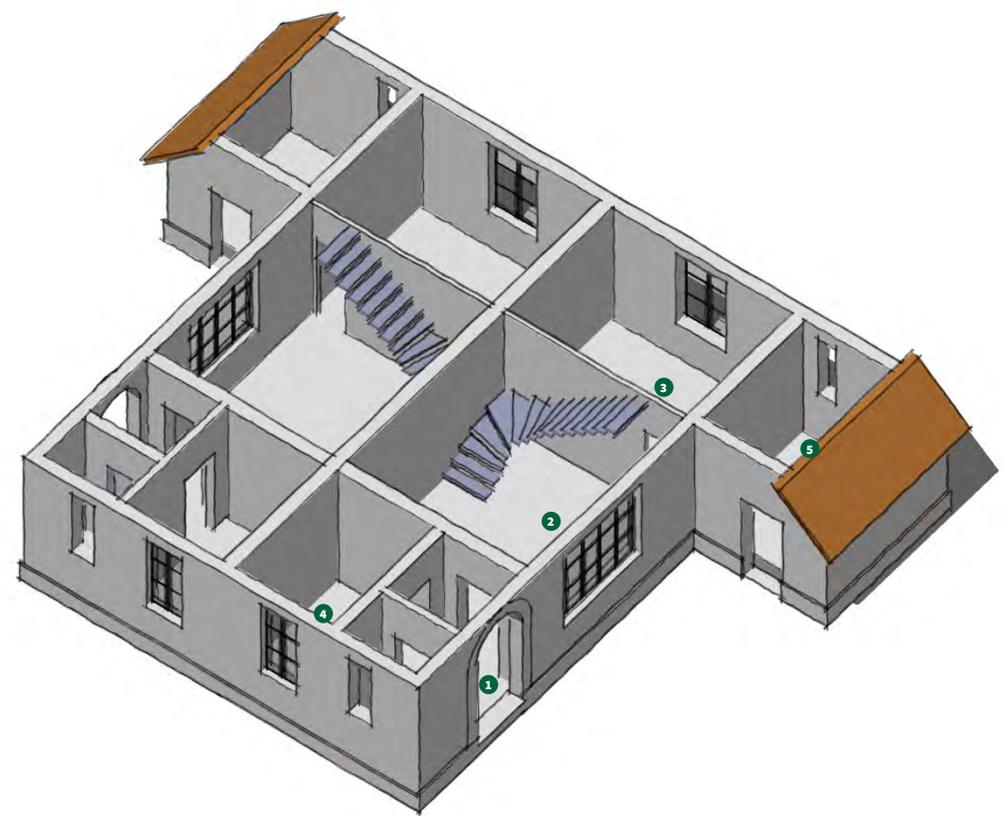
➤ ALLEMAGNE, cité-jardins du Falkenberg, Berlin. Architecte Bruno TAUT, 1913-1914. Classée à l'UNESCO, réhabilitée en 2002. L'architecte apporte de la qualité architecturale à moindre frais par la couleur, il choisit des teintes vives qui différencient les façades et permet aux habitants de mieux s'approprier leur logement.



RÉAMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

Avec une pièce de vie souvent réduite, le réaménagement intérieur est une étape généralement incontournable. Il permet de :

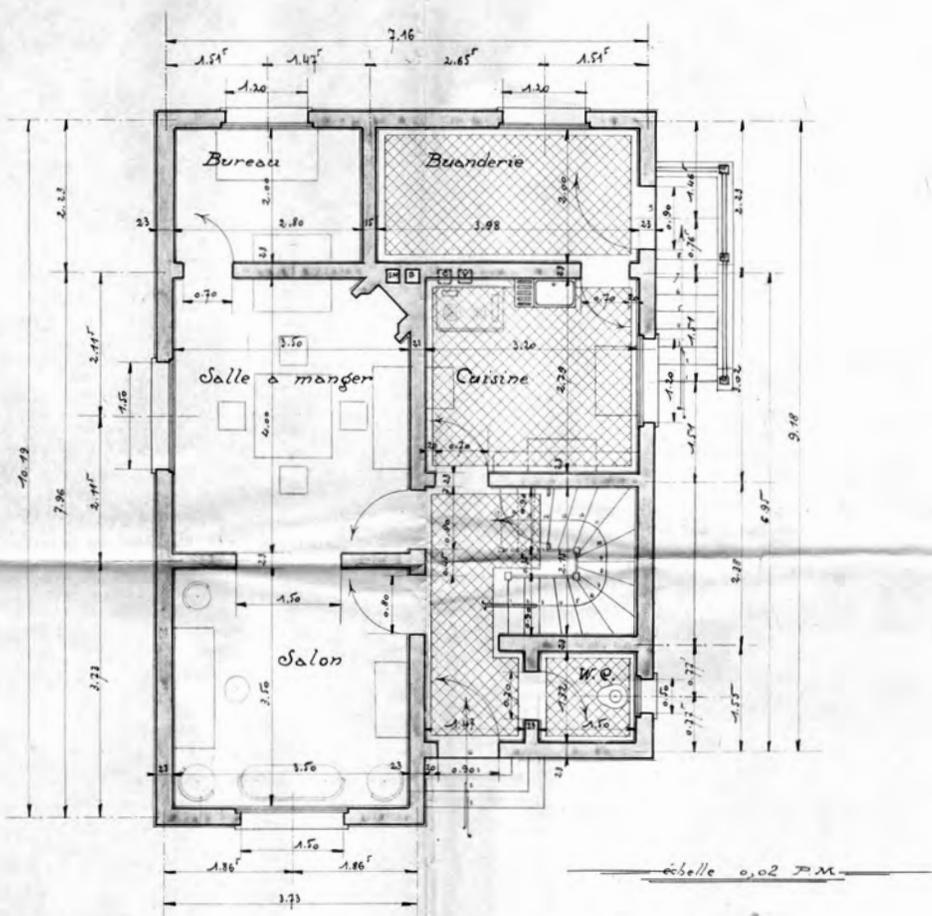
- Décloisonner l'espace et augmenter la luminosité naturelle
- Réaliser un gain de place par une meilleure fonctionnalité
- Rénover thermiquement par l'intérieur
- Ne pas créer d'extension sur le jardin



- ▲ Maison jumelée avec une chambre au rez-de-chaussée et deux à l'étage
- ① Porche
- ② Salle commune
- ③ Chambre parentale
- ④ Buanderie
- ⑤ Bûcher

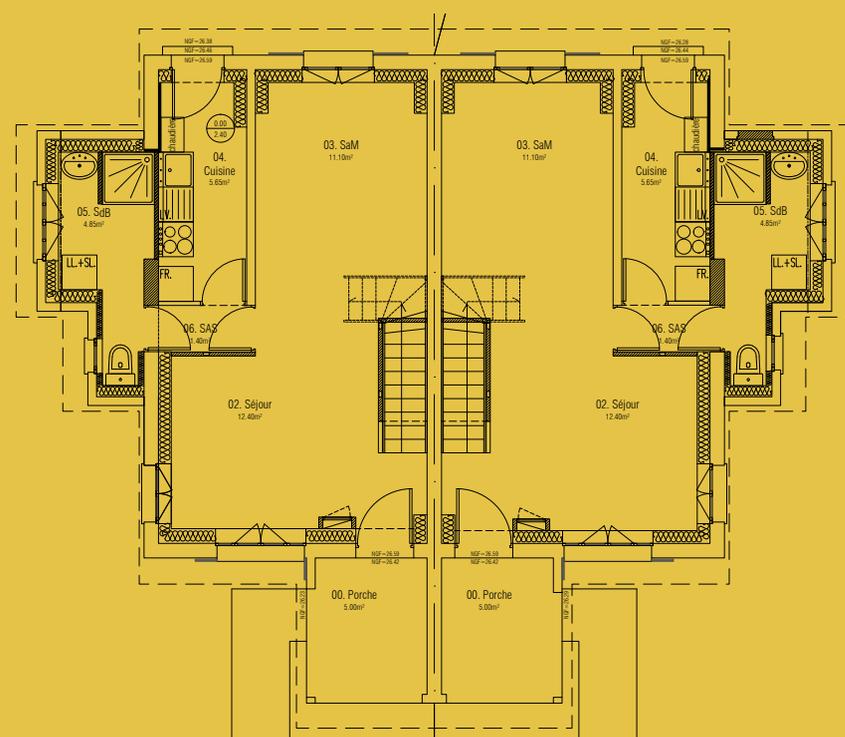
Entre-Deux-Guerres, le rez-de-chaussée très cloisonné d'une maison ouvrière comporte une salle commune, un fourneau à charbon, une chambre parentale et une buanderie. L'étage dispose de deux ou trois chambres, parfois d'un grenier. Il y a régulièrement une cave, une fosse sceptique ou une citerne enterrée de récupération d'eau de pluie.

① Rez-de-chaussée de villa de l'Entre-Deux-Guerres, plus spacieux.

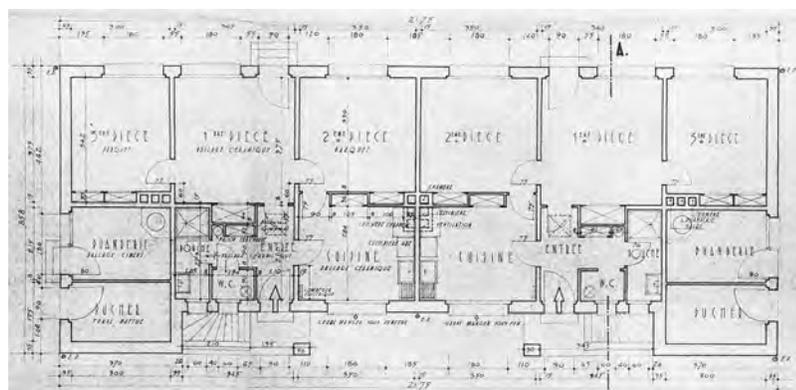


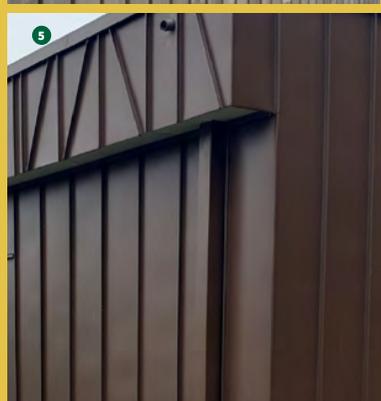
② Cité-jardins du Château à Longueau, près d'Amiens, inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques. Réhabilitation des 43 logements en 2016. Atelier 3+1 architectes. En déplaçant l'escalier, l'espace est décloisonné. Les fonctions cuisine et salle de douche sont regroupées, les menuiseries sont remplacées et les murs isolés par l'intérieur (label BBC rénovation).

③ Plan du rez-de-chaussée après travaux



④ Rez-de-chaussée de maisons jumelles datant de la Reconstruction. Le hall d'entrée distribue systématiquement une cuisine et une salle d'eau. Le bûcher et la buanderie sont accessibles depuis l'extérieur.





Revêtements de façade

- 1 Plaquage bois
- 2 Bardage bois
- 3 Parement brique
- 4 Parement silex
- 5 Vêtiture zinc

Lucarne et surélévation

Lorsque le toit dispose de lucarnes, elles sont généralement de faible emprise et positionnées sur la façade principale. Il faut éviter de les modifier et agir sur l'arrière.

Ce qu'il faut savoir

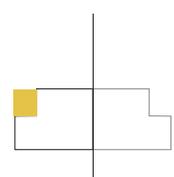
- ⚠ L'aménagement des combles, quand la hauteur sous faitage le permet, évite des travaux de gros oeuvre (murs et fondations) et la création de réseaux. Une surélévation du toit, lorsqu'elle est bien proportionnée, ne doit pas impacter la vue depuis la rue.

AGRANDISSEMENT

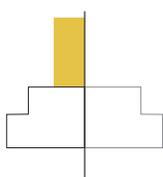
Lorsque l'aménagement des combles ou l'achat du logement jointif n'est pas possible, s'étendre sur la parcelle est une solution courante, mais qui doit être maîtrisée.

Quelques principes

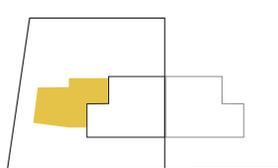
- Un volume de taille raisonnable et bien proportionné
- Une implantation de préférence sur l'arrière, le côté ou l'angle
- Une composition de façade simple, en harmonie avec l'existant
- Un habillage avec des matériaux durables et qualitatifs



Dans l'angle



Sur l'arrière



En prolongement

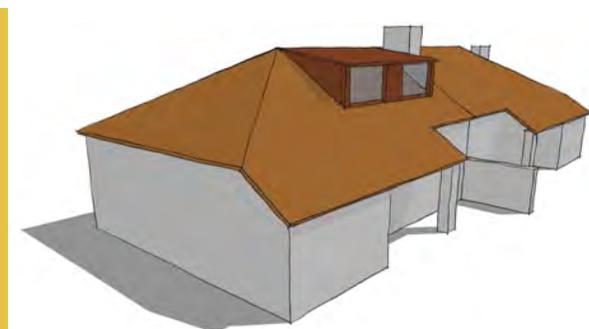
⚠ Ce qu'il faut savoir

L'architecture contemporaine, qui se distingue par une adaptation au contexte et une liberté de forme, utilise des matériaux nobles en façades (bois, brique, tuile, zinc, béton) et de grandes ouvertures pour bénéficier de lumière naturelle.

Les revêtements de façades peuvent être à l'identique de l'existant, avec une volumétrie différente (toit-terrasse). A l'inverse on peut prolonger la volumétrie existante avec un revêtement différent, en préférant des teintes sombres.

⚠ Ce qu'il faut éviter

- Une implantation sur la façade principale
- Les teintes d'enduits trop claires
- Les murs aveugles composé d'un seul type de revêtement



- ⚠ Lucarne rampante de type gerbière
- ⚠ Aménagement d'une lucarne horizontale côté jardin, sans redressement de la croupe pour préserver la symétrie du toit.



- ⚠ HOLLANDE, réhabilitation de la cité-jardins de Rijnsburg. De longues lucarnes vitrées à toit plat créent une extension de la surface habitable à l'étage avec un rendu léger et contemporain.





Extension de plain-pied

L'extension sur un seul niveau est intéressante dans le sens où elle évite la difficulté de se raccorder au toit. Elle crée également un rapport privilégié au jardin et est accessible à tout âge.

Le faîte (haut du toit) ne doit idéalement pas dépasser l'égout existant (base du toit), de manière à bien s'intégrer. On peut ainsi prolonger le toit existant avec la même pente (en tuile), une pente plus faible (en zinc) ou opter pour un toit plat. Le choix de la préfabrication en ossature bois facilite le chantier et réduit les nuisances.



④ Extension avec serre solaire



④ Extension avec toit-terrasse végétalisé

④ QUÉBEC, réhabilitation d'une maison de la cité-jardins du Tricentenaire à Montréal, architecte McCumber, 2020.

➤ Le regroupement des fonctions cuisine et salon en périphérie a permis de gagner de la place au quotidien



④ La création d'une surélévation à l'arrière sur une partie du toit permet d'augmenter la surface tout en conservant intacte la façade principale.





Extension sur deux niveaux

C'est l'option qui offre le plus de possibilités. Le volume se raccordant à la maison pourra être prolongé à l'identique, ou bien avec une esthétique plus contemporaine, en veillant à l'accroche architecturale avec le toit existant.

Pour un bon résultat, le projet ne doit pas être surdimensionné par rapport à l'existant. Plus réduit à l'étage, il est important de traiter l'habillage comme une surélévation, en harmonie avec le matériau de couverture existant.

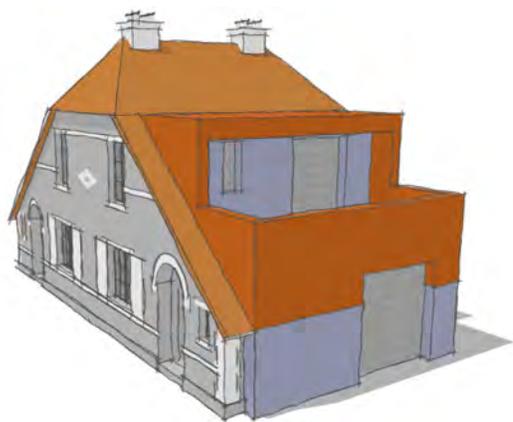
● BELGIQUE, réhabilitation de 12 maisons de la cité-jardins du Hombloch, à Uccle (inscrite à l'Inventaire du patrimoine architectural). Karbon' architecture et urbanisme, 2013. Une extension en ossature bois côté jardin a permis d'agrandir ces petits logements accolés, avec séjour, cuisine et une chambre supplémentaire au rez-de-chaussée. L'extension ne modifie pas la façade principale qui a été restaurée avec un nouvel enduit minéral.



● Extension avec un toit à pans asymétriques



● Petites extensions multiples



Extension à toit-terrasse accessible, en retrait à l'étage



Annexe jointive ou non-jointive

Des garages ont souvent été ajoutés après-coup, jumelés en limite séparative, de manière à ne former qu'un seul volume.

Lors de la création d'un garage indépendant, carport ou atelier, une implantation en fond de parcelle permet ne pas porter atteinte à la façade principale.

Ces volumes, plus petits, modifiés ou créés, sont à considérer avec le même soin qu'un volume habitable, mais avec une hauteur à l'égout moins importante. Ils est conseillé la création d'ouvertures vitrées et d'un habillage à l'identique de la habitation.





4 - ASPECTS
PRATIQUES

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Métropole Rouen Normandie (PLUi, dispositions communes du livre 1)

- Ensemble Bâti Homogène : un principe de maintien de l'harmonie paysagère et architecturale prévaut lors de toute intervention dans un ensemble identifié au règlement graphique du PLUi. Bénéficiant pour la plupart d'une protection «moyenne», les travaux engagés par un particulier devront permettre de conserver les caractéristiques principales du bâti, du jardin et des clôtures.

- Clôture à claire-voie : la notion de claire-voie implique une proportion de pleins et de vides : la clôture devra présenter au maximum 75 % de plein, réparti de façon libre. La hauteur maximum autorisée en limite avec l'espace public est de 1,60 m. Par exemple, pour une palissade, des lames de 15 cm (3/4 plein) devront être espacées de 5 cm (1/4 vide).

Code National de l'Urbanisme

En cas de projet d'ITE dans un ensemble bâti homogène, le maintien des caractéristiques de façades est la règle. Toutefois le Code National de l'Urbanisme permet de déroger au maintien de ces caractéristiques en cas d'utilisation de matériaux biosourcés.

Réglementation Thermique et Environnementale

La réglementation RE 2020 s'applique depuis 2022 pour les extensions neuves de plus de 40 m² (matériaux biosourcés, maîtrise du confort d'été et de la qualité de l'air intérieur). En cas de travaux de rénovation, c'est la RT 2012 qui définit la performance thermique à atteindre. Par exemple la résistance thermique exigée pour un mur ancien est R = 3,8. Celle de mon mur en mâchefer déjà isolé est R = 2. Il faudra ajouter un isolant dont le R = 1,8 (par exemple 7,5 cm de laine en fibre de bois).

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

Si votre propriété fait partie d'un périmètre de protection de Monument Historique, votre dossier sera soumis à l'avis obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France. Rencontrez-le en amont pour voir avec lui les possibilités qui s'offrent à vous.

Autorisation d'urbanisme

Les travaux extérieurs sur une habitation sont soumis à autorisation. Contactez le service urbanisme de votre commune (en Mairie ou bien délégué auprès du service urbanisme de la Métropole) sur les règles d'urbanisme (PLUi) et de mitoyenneté (code Civil) qui vous permettront de mener à bien votre projet.

Pour des travaux de faible ampleur: modification de l'aspect extérieur (y compris pose de panneaux solaires), ravalement de façades, changement de clôture, création entre 5 et 20 m² de surface bâtie ou jusqu'à 40 m² pour une extension, une Déclaration Préalable est à déposer en mairie.

Au-delà de 40 m² de surface créée un Permis de Construire est à déposer. Si la surface de plancher après projet dépasse 150 m², ou si l'emprise au sol après projet (ensemble des volumes projetés au sol) dépasse 150 m², le recours à un architecte est obligatoire.

CONTACTS

Architectes pour tous

Ce site internet met en vitrine des architectes locaux qui pratiquent régulièrement la rénovation et l'extension d'habitations privées.

ANAH

L'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat accorde des aides pour des travaux d'amélioration de l'habitat.

ARPE

L'Association Régionale pour la Promotion de l'Eco-construction délivre des conseils aux particuliers, notamment à propos des éco-matériaux.

CAUE 76

Architecte-conseiller et paysagiste-conseiller sont à votre disposition gratuitement, sur rendez-vous. Des publications sont consultables en ligne ("réhabilitation architecturale et thermique", "intégration architecturale des énergies renouvelables", "cahier de la cité-jardins du Trait").

CARSAT Normandie

Aides financières à l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie pour le maintien à domicile des personnes âgées indépendantes.

CROAN

Le Conseil Régional de Normandie - Ordre des Architectes - donne des informations précieuses et recense les architectes en activité en Normandie.

Espace Conseil FAIRE

Le service public de la transition énergétique Rouen Normandie vous accompagne dans votre projet de rénovation thermique au niveau technique et administratif.

Métropole Rouen Normandie

Le site internet recense toutes les aides, notamment celles à la rénovation du parc privé.

LEXIQUE

Aéro-gommage

Technique de nettoyage non abrasive adaptée aux maçonneries anciennes, qui redonne l'aspect du neuf.

Appenti

Petit volume bâti qui s'adosse au volume principal avec un toit mono pente.

Badigeon

Peinture minérale légère, perméante à la vapeur d'eau, à base de lait de chaux/lait de ciment et de pigments naturels.

Maître d'œuvre

L'architecte est un maître d'œuvre qui conçoit le projet d'après vos besoins et peut en assurer le suivi complet jusqu'à la réception des travaux.

Marcescent

Se dit d'un arbre caduque qui conserve son feuillage en hiver et permet une protection visuelle.

Matériau biosourcé

Matériau renouvelable aux propriétés perspirantes, exclusivement d'origine végétale ou animale.

Matériau noble

La plupart des matériaux naturels (bois, ardoise, silex, pierre, brique, tuile, voire zinc, béton) qui ont une qualité constructive, esthétique et une grande durabilité.

Modénature

Ensemble d'éléments qui anime la façade, en saillie ou à plat et pouvant avoir un rôle de protection contre le ruissellement d'eau de pluie.

Mortier

Liant à base de chaux, de plâtre ou de ciment, additionné de sable et d'eau

Mur-bahut

Mur de clôture traditionnel constitué d'un soubassement surmonté d'une grille ou d'une palissade qui permet une ouverture visuelle.

SOURCES ILLUSTRATIONS

- 6 - Photo Wikipedia (cité-jardins Port Sunlight, Liverpool, Angleterre)
- 7 - Photo Wikipedia (cité-jardins Floréal, Watermael-Boitsfort, Bruxelles)
- 10/11 - Carte de repérage Service Communication de la Métropole Rouen Normandie
- 12/13 - Photos Christophe Kollmann, 2018 © Service Inventaire et Patrimoine, Région Normandie (numéros 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 14)
- 16 - Carte postale site Delcampe (cité-jardins du Trait, Seine-Maritime)
- 42 - Photo Mary Quincy (cité-jardins de Stains)
- 42 - Photo CAUE du Nord (cité-jardins de la Délivrance à Lomme)
- 42 - Photo Gertrud K. (cité-jardins du Falkenberg, Berlin, Allemagne)
- 44 - Plan Oissel, Services Régional de l'Inventaire
- 44 - Plan villa Le Trait collection PNRBSN
- 45 - Photos et plans Atelier 3+1 architectes (cité-jardins du Château à Longueau, Amiens)
- 47 - Photo site internet (cité-jardins de Rijnsburg, Hollande)
- 48 - Photos site internet de l'Agence d'architecture McCumber (cité-jardins du Tricentenaire à Montréal, Québec)
- 51 - Photos Delphine Mathy et plan en coupe site internet de l'Agence Karbon' architecture et urbanisme (cité-jardins du Homboch, Uccle, Belgique)



Cité-jardins de la Métropole Rouen Normandie

Les objectifs des cités-jardins étaient de jardiner la ville et de créer un cadre pittoresque, rappelant aux habitants d'origine la campagne qu'ils avaient quitté pour venir travailler en ville : décors en pan de bois, maçonneries traditionnelles et enduits rugueux habillaient les maisons d'une apparence rustique, tandis que l'intérieur offrait un confort moderne.

Cet habitat social, longtemps entretenu par les bailleurs, est aujourd'hui en majorité un habitat privé, dont les interventions pas toujours adéquates, sur l'architecture et les jardins, peuvent modifier son caractère homogène.

La protection de certains de ces ensembles, au titre du Plan Local d'Urbanisme ou des Monuments Historiques, indique l'intérêt porté à leur valeur patrimoniale.

Ce cahier tente donc de mieux faire connaître cet habitat du XX^e siècle sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie, et apporte une aide précieuse pour la réussite de votre projet.

