



## CHARTRE ARCHITECTURALE

pour les particuliers et les professionnels



## CHARTRE PROMOTEURS

pour les professionnels

# Sommaire

## Partie I

Chapitre 1 - Les étapes administratives du projet	14
1.1 Etudes préalables et conception du projet	14
1.2 Pendant le chantier	15
1.3 À la réception	15
Chapitre 2 - Préconisations paysagères et urbaines	16
2.1 Insertion paysagère	16
2.1.1 A l'échelle urbaine	16
2.1.2 A l'échelle de la parcelle	17
2.2 Insertion urbaine	18
2.2.1 Volumétrie et implantation	19
2.2.2 Rapport à la pente	20
2.2.3 Rapport à la rue	21
Chapitre 3 - Qualité architecturale	23
3.1 Façades et caractère architectural	23
3.2 Matériaux et réemploi	24
3.3 Fenêtres et occultations	25
3.4 Balcons et terrasses	26
3.5 Toitures	26
Chapitre 4 - Qualité environnementale du bâti	28
4.1 Analyser l'existant pour conserver l'identité de la commune	28
4.2 Performances énergétiques	29
4.3 Gestion de l'eau	30
4.4 Végétalisation	30

## Partie II

Chapitre 1 - Engagements sur le processus de projet	32
1.1 Dialogue préalable avec la commune et approche foncière	32
1.2 Etudes préalables	32
1.3 Validation du projet par la commune et informations des riverains par le promoteur	33
1.4 Phase de conception	34
1.5 Suivi de projet	34
1.6 Pendant le chantier	35
1.7 À la réception	35
1.8 Après la réception	35
Chapitre 2 - Qualité du logement, usages et usagers	36
2.1 Surface et conception des logements	36
2.2 Gestion des immeubles et qualité des parties communes	38
2.3 Dynamique des usages et des lieux de vie	39
Lexique	40
Pour vous conseiller sur vos projets	41

## Edito du maire

////////////////////

Confrontée à des enjeux écologiques, économiques et urbains sans précédent, notre commune affirme une ambition nouvelle en faveur d'un développement maîtrisé, responsable et durable.

Cette charte doit donc être considérée comme un outil nous aidant à répondre à ce défi.

A ce titre, elle répond à plusieurs objectifs :

- Fixer la cadre d'un **partenariat** entre tous les acteurs du développement d'Orgeval
- Favoriser la **négociation** et la **concertation** en amont des projets
- Définir et faire respecter un **cadre qualitatif** et esthétique
- Insérer chaque projet dans la **continuité du développement architectural** et paysager du village

Elle s'adresse donc à tous les acteurs que sont les particuliers, les promoteurs, les propriétaires fonciers..., à qui il sera demandé de s'engager à la respecter en la signant.

Cette charte n'est en aucun cas une remise en cause du **PLUi** régulièrement voté par les instances communautaires et qui a force de loi. Elle est en revanche un outil de dialogue qui permettra d'améliorer les projets et de trouver ensemble les meilleures solutions. La charte ne remplacera jamais la concertation avec la population mais nous aidera à la mener.

La gestion des chantiers par les constructeurs nous a également semblé un point important à traiter dans la charte. L'économie bien comprise d'un chantier ne peut se faire au détriment de la qualité de vie des Orgevalais. Il convient de donner un cadre acceptable à la circulation des poids lourds, à limiter les nuisances sonores, à garantir la sécurité et la propreté aux abords des chantiers. Là encore, cette charte sera un outil précieux.

Ce document sera révisé une fois par an afin de tenir compte des enseignements tirés de son application, de combler certains oublis ou de lever certaines difficultés d'interprétation.

Je remercie les différents contributeurs, et tout particulièrement le CAUE sans qui cette charte n'aurait pu voir le jour.

Il ne nous reste plus maintenant qu'à la mettre en œuvre avec votre soutien, à la faire évoluer, et ce au bénéfice de tous les Orgevalais.

Hervé Charnallet





## **La charte architecturale et la charte promoteurs : un outil partagé pour la valorisation du cadre de vie d'Orgeval**



L'objectif de la charte architecturale est d'harmoniser les relations entre la commune et les porteurs de projet en amont de l'obtention du Permis de Construire. Elle a été réalisée dans le but de travailler conjointement à la mise en valeur et la conservation du cadre de vie remarquable d'Orgeval. Elle permet de créer un cadre d'échange entre les différentes parties prenantes d'un projet de construction que sont les promoteurs, bailleurs, architectes, ville, habitants et riverains.

Cette charte a été réalisée avec l'aide du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) des Yvelines. Pour construire le contenu, deux ateliers ont réuni aux mois d'octobre 2020 et de janvier 2021 une trentaine de personnes volontaires. Élus, membres des services habitat et urbanisme de la ville, représentants d'associations, habitants d'Orgeval, promoteurs ont débattu et ont fait des propositions quant à la qualité architecturale, environnementale et urbaine attendue concernant les constructions nouvelles sur la commune. A partir du contenu de ces ateliers, un travail de co-rédaction a été mené par le CAUE 78 et la ville d'Orgeval.

### **Contenu de la charte**

Cette charte présente les principales caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales de la ville d'Orgeval, afin de les porter à connaissance des opérateurs souhaitant y construire qu'ils soient particuliers, promoteurs privés ou bailleurs sociaux. Elle se divise en deux parties distinctes selon qu'elle s'adresse aux particuliers ou aux promoteurs. Elle formule des propositions et des recommandations concernant le montage d'un projet, l'insertion urbaine, l'écriture architecturale et l'aspect environnemental des constructions.

### **Pourquoi une charte ?**

Outil de dialogue et de négociation pour les communes, la charte permet aux promoteurs, aux bailleurs et à leurs architectes de savoir dans quel esprit ils doivent travailler. C'est aussi un outil de sensibilisation des habitants à leur cadre de vie.

La charte n'a pas de portée réglementaire et n'a pas vocation à se substituer au PLUi, seul document d'urbanisme ayant une valeur réglementaire et opposable. Elle ne contient pas les mêmes informations bien qu'elle en rappelle parfois certains articles. Ce qui figure dans cette charte a une valeur incitative et indicative, tout en affichant l'ambition et la volonté de la ville.

Appliquer la charte témoigne d'un engagement de chaque acteur dans une démarche de qualité. C'est à ce titre qu'il sera demandé à tout pétitionnaire de s'engager à la respecter. De son côté, la Ville s'engage quant à elle à instruire les Permis de Construire dans des délais optimum et à faciliter la diffusion de l'information au niveau communal.

## Introduction - La ville d'Orgeval

### • La géographie historique des lieux

Le relief d'Orgeval, constitué à la fois de coteaux, de buttes, de replats et de vallons, est extrêmement varié. On retrouve cette diversité dans les paysages : forestiers, urbains, agricoles (dominés par les céréales), mais aussi par endroits encore marqués par les structures végétales des vergers, pâtures, arbres, haies et bosquets.

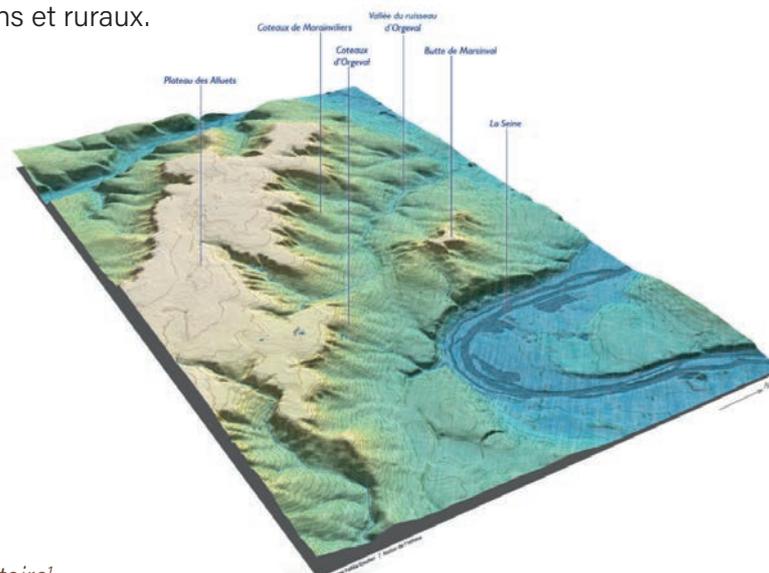
La carte de Cassini (XVIII<sup>ème</sup> siècle) nous renseigne sur les villes déjà bien implantées comme Poissy qui se rattache à la Seine. Plus au Sud, se sont constitués de petits villages comme Chambourcy, Egremont, Morainvilliers et Orgeval, qui sont entourés de forêts. Le centre ville d'Orgeval est positionné au centre géographique du territoire, au croisement des anciennes voies de circulation. Cette situation centrale a certainement conditionné le développement de ce noyau urbain en tant que bourg centre à partir de cette période.



> Carte de Cassini, XVIII<sup>ème</sup> siècle (Géoportail)

### • Les limites du Grand Territoire

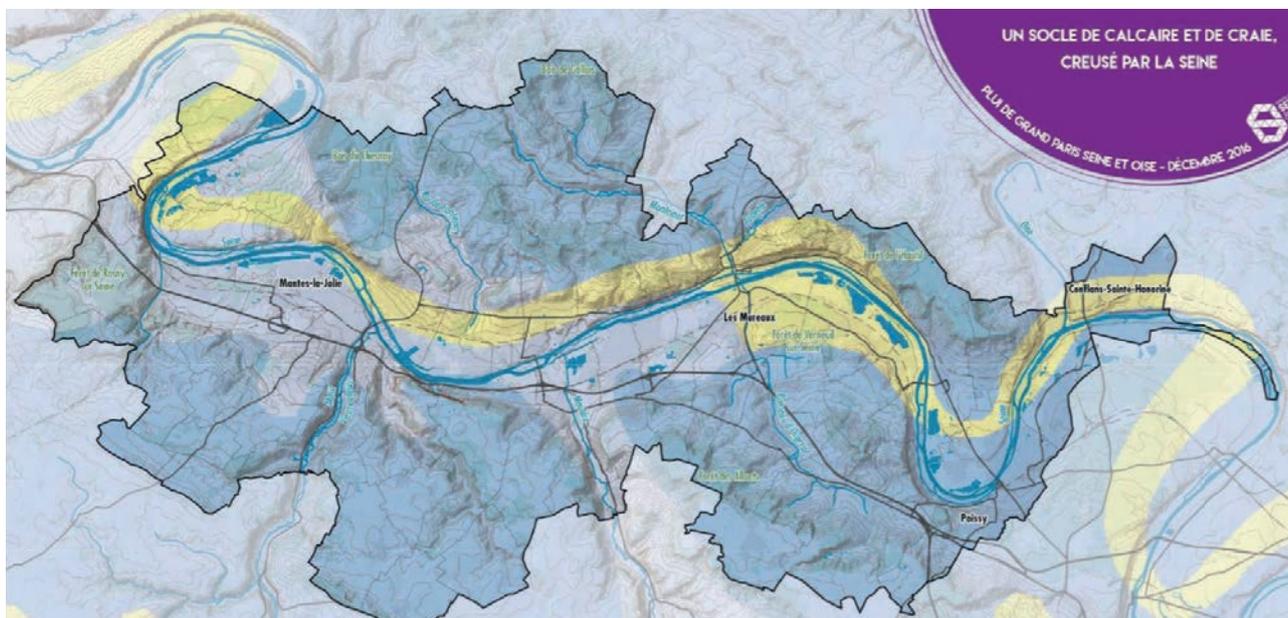
C'est un territoire de transition du fait de sa localisation et de sa géographie. Orgeval est à la frontière entre des espaces urbains et ruraux.



> Carte géologique du territoire<sup>1</sup>

1 Atlas des Paysages des Yvelines, Agence Folléa-Gauthier, Atelier de l'Isthme : <https://www.atlas-paysages-yvelines.fr/spip.php?page=sommaire>

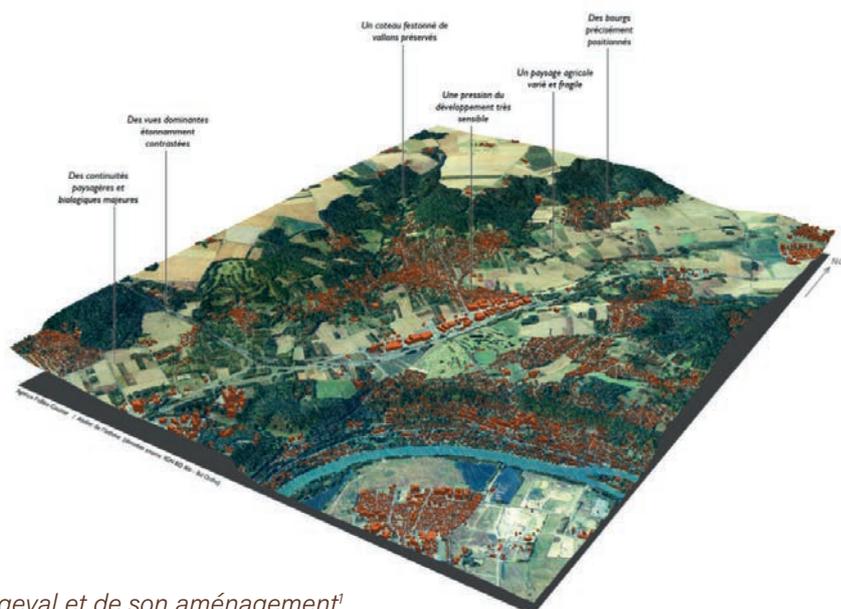
Les limites physiques et visuelles sont nettes au sud, avec les pentes boisées du plateau des Alluets qui ferment l'horizon ; ténues à l'est, avec la plaine de la Jonction qui sépare Chambourcy de l'urbanisation continue de l'agglomération parisienne et nettes au nord, en s'arrêtant aux rebords des coteaux de la vallée de la Seine, autour de la butte de Marsinval. Malgré ces limites physiques, des vues larges s'ouvrent sur la vallée de la Seine!



> Carte géologique du territoire GPS&O

### ▪ Le territoire communal

Le Val d'Orgeval, petit couloir est-ouest est emprunté par les grandes infrastructures de transit (A13, A14 et RN13/RD113) pour échapper aux boucles de la Seine. La forte pression de l'urbanisation a jusqu'à présent maintenu les continuités paysagères et écologiques majeures, liant le plateau des Alluets à la vallée de la Seine, notamment par la plaine de la Jonction.



> Carte du val d'Orgeval et de son aménagement<sup>1</sup>

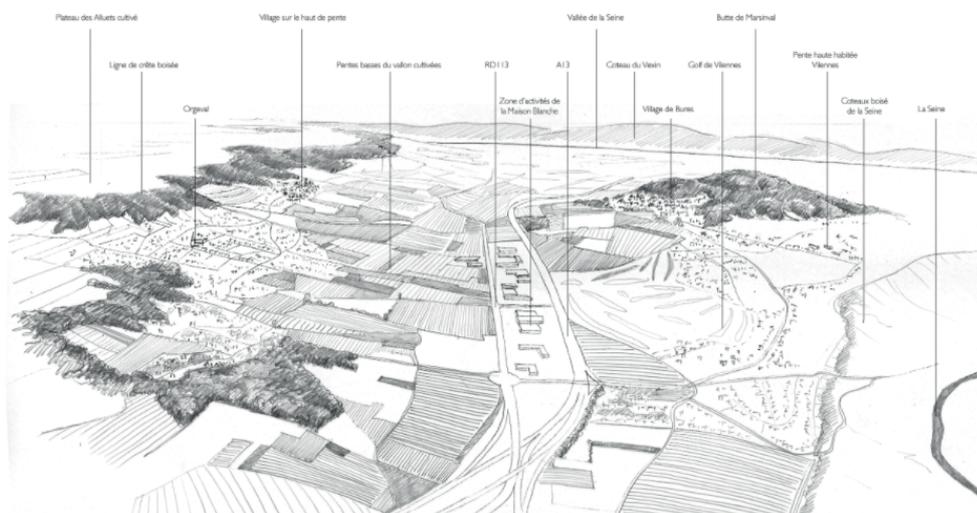
1 *ibid.*

Pour les orgevalais, la commune ressemble avant tout à un village où il fait bon vivre dans un cadre de verdure de qualité. Loin des turbulences des grands axes de communication, l'image d'Orgeval est celle d'un village tourné autour du centre-bourg, regroupant des noyaux d'habitation traditionnels dans les hameaux, et des espaces urbanisés plus récents, constitués d'un tissu de maisons individuelles construit par vagues successives pour répondre aux besoins de la commune.



> Carte des quartiers d'Orgeval (CAUE 78)

L'importante part des paysages naturels présents à Orgeval, au sein desquels la pratique de divers loisirs est possible, participe pleinement à la qualité du cadre de vie ressentie par ses habitants. L'activité agricole contribue encore aujourd'hui à l'entretien et par conséquent à la qualité du paysage. La présence de fermes et d'exploitations agricoles témoigne de la ruralité d'Orgeval.

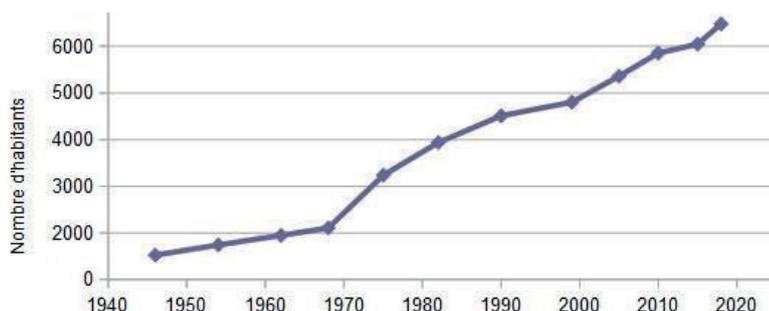


> Vue paysagère du val d'Orgeval<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Atlas des Paysages des Yvelines, Agence Folléa-Gauthier, Atelier de l'Isthme : <https://www.atlas-paysages-yvelines.fr/spip.php?page=sommaire>

## ▪ Orgeval en chiffres

La superficie de la commune d'Orgeval est de 1533 ha. L'occupation des sols est constituée à 30% de bois et forêts, 47% de zones agricoles et naturelles et 23% de zones urbanisées et économiques. Comme le montre le graphique, l'urbanisation s'est brusquement accélérée à la fin des années 60 pour ne jamais ralentir depuis. Cela s'est fait au détriment de surfaces agricoles dédiées principalement aux vergers dont le souvenir subsiste dans le nom des rues.



> *Tendances actuelles*

L'attractivité d'Orgeval ne se démentant pas, la pression immobilière continue à augmenter, ce qui nécessite la mise en place de cette charte si l'on veut que la commune conserve ce qui fait son charme.

## ▪ Le centre-bourg

Le centre-bourg est marqué par un tissu bâti ancien traditionnel et caractérisée par :

- la présence de l'ensemble des grandes fonctions urbaines : l'habitat, l'activité artisanale, le commerce et les services, les équipements,
- une forme urbaine traditionnelle avec des constructions contiguës avec façades principales sur rue,
- un bâti regroupé et structuré
- un bâti organisé le long des voies



> *Centre-bourg*

## ▪ Les hameaux

### ▪ Le hameau de Montamets

C'est le plus ancien hameau de la commune avec des murs en pierre et une forte présence du végétal. Il se compose d'un noyau entouré d'une urbanisation plus récente. Les constructions traditionnelles sont implantées le long des voies. Il est marqué par une relative mixité fonctionnelle en comparaison des autres hameaux.



### ▪ Le hameau de la Chapelle

Ce hameau s'est développé autour de la chapelle Saint-Jean, il est constitué d'un bâti traditionnel ancien. Il s'agit d'un hameau essentiellement résidentiel, très arboré. Les rues sont marquées par l'usage de murs-bahuts. L'extension de l'urbanisation se fait principalement par des opérations de réhabilitation du bâti ancien, parfois transformé en petits collectifs.



### ▪ Le hameau des Bouillons

C'est un hameau arboré avec un grand nombre de terrains en pente. Il regroupe plusieurs constructions, datant du XVIII<sup>ème</sup> siècle, principalement bâties en roche meulière. Puis l'urbanisation s'est développée le long des rues de la Verte Salle et le chemin de la Plaine.



### - Le hameau de Picquenard

Ce hameau proche du centre ville est marqué par la présence de quelques maisons anciennes. Il possède plusieurs équipements et a connu un développement pavillonnaire vers le nord.



### - Le hameau de Feugères

Ce hameau est séparé du reste de la ville par l'autoroute A13 et la RD113, il a ainsi connu un développement plus modeste. Il est composé d'un noyau historique restreint avec quelques bâtis anciens. La majorité des constructions est issue d'une opération de lotissement de la fin des années 1970.



### - Le hameau de Maison Blanche

Composé de quelques maisons traditionnelles le long de la route des 40 sous, il s'est étendu sous forme de lotissements pavillonnaires au contact des parcelles agricoles.



### ▪ Une pression urbaine forte

La pression du développement urbain à Orgeval est à la fois liée à sa situation et à la présence des grandes infrastructures routières. Cette pression s'exerce par l'est et le cœur de l'agglomération parisienne, mais aussi par l'ouest et le nord, remontant de la vallée de la Seine. Une urbanisation qui essaime de façon dispersée, avec des accélérations fortes lors de la création de lotissements pavillonnaires.



> *Vue aérienne de l'étalement urbain à Orgeval*

La zone commerciale des 40 Sous, allongée sur 2 km dans le val d'Orgeval le long de l'A13 et de la RD 113 est un paysage d'activités linéaire ordinaire, témoin de la pression du développement urbain. Cette pression sur le secteur est à la fois liée à sa situation et à ses infrastructures par leur proximité immédiate avec l'urbanisation continue de l'agglomération parisienne (qui s'achève à Fourqueux/Saint-Germain-en-Laye), et par la présence de l'A13, de l'A14 et de la RN13/RD113.



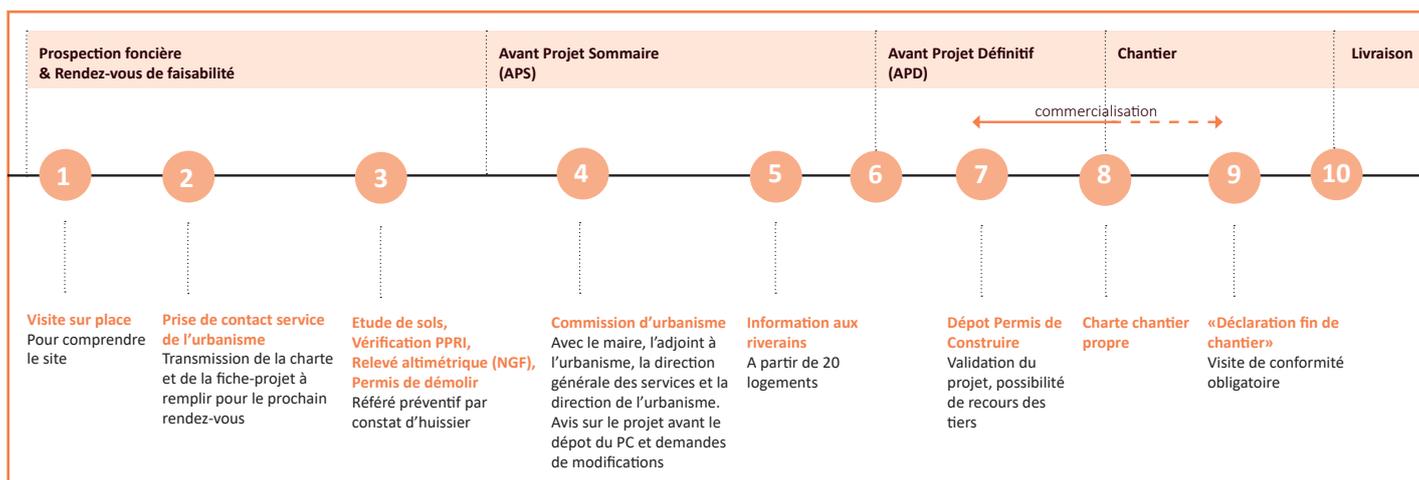
> *Vue aérienne de la zone commerciale des 40 sous*

Partie I

# Charte architecturale

# Chapitre 1 - Les étapes administratives du projet

Le développement d'un projet doit être un travail conjoint avec la commune, de la prospection foncière jusqu'à la livraison. Ces allers-retours permettent de s'assurer que le projet répond aux attentes et objectifs de la commune et de ses habitants, mais surtout de favoriser une démarche qualitative et respectueuse de l'environnement.



> Schéma processus étapes de suivi d'un projet

Tous les renseignements administratifs et les coordonnées du service Urbanisme d'Orgeval se trouvent sur le site de la commune à <https://www.ville-orgeval.fr/cadre-de-vie-et-urbanisme/demarches-d-urbanisme>

## 1.1 Etudes préalables et conception du projet

L'étude de faisabilité s'intéressera à la forme de la parcelle et l'implantation bâtie en fonction de toutes les contraintes du site qu'elles soient réglementaires, spatiales et paysagères, qu'elles concernent la topographie du terrain ou la présence d'éléments remarquables etc.

Concernant la transformation du bâti résidentiel existant, les surélévations et extensions seront privilégiées face à la démolition afin de préserver et de mettre en valeur le bâti existant.



*En cas de modification du projet, un Permis de Construire modificatif devra être obtenu dès que possible avant la mise en oeuvre des modifications et donc nécessairement avant d'engager la procédure de conformité.*

### Extrait du PLUi

#### Chapitre 4 - Article 4.1.2 - Inscription du projet sur son terrain

*La conception du projet adapte la construction aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il s'agit, tout particulièrement, de prendre en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.*

*Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du modelé initial du terrain.*

## • Etudes de sols et prise en compte des risques liés à la nature du sous sols

*Le préfet de la Région Ile-de-France et le préfet de Paris, préfet de police de Paris ont signé le 5 mars 2018, une **Charte des quartiers résilients** avec les principaux opérateurs franciliens de l'aménagement urbain ainsi que des collectivités du cœur d'agglomération (Métropole du Grand Paris, Ville de Paris, Conseil départemental 92).*

*La signature de cette charte est l'un des éléments de la stratégie locale de gestion du risque inondation approuvée par 160 communes en décembre 2016.<sup>1</sup>*

Il est recommandé de réaliser des projets en compatibilité avec cette charte afin de se prémunir des dégâts pouvant être engendrés par la nature des sols qu'ils soient argileux ou qu'ils présentent des risques d'inondation. Certaines zones nécessitent des études de sols.

Il est ainsi conseillé de :

- placer premiers planchers surélevés au-dessus des plus hautes eaux connues,
- construire sur pilotis pour minimiser l'impact hydraulique et/ou compensation des volumes pris à la crue,
- mettre hors d'eau les équipements sensibles tels que surélever les compteurs électriques,
- prévoir des accès situés hors d'eau pour permettre l'évacuation des bâtiments
- prévoir des fondations dimensionnées en conséquence (sols argileux, présence de sources...)



### **Code de l'Urbanisme - Article R111-2**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

## 1.2 Pendant le chantier

Les questions d'organisation du chantier devront être étudiées avec les Services techniques municipaux : calendrier, plan de circulation, éventuelle occupation du domaine public, droits de voirie, alimentation en fluides, évacuation des déchets, jours et heures de travail, etc.

Les constructeurs doivent s'engager à maintenir en état les abords de la construction, pendant et après le chantier, à sécuriser le périmètre du chantier et des propriétés voisines et à limiter la durée et les nuisances du chantier. Les salissures des voies du domaine public par les engins et camions ainsi que les nuisances sonores, doivent être éliminées par des dispositions appropriées prises sur le chantier lui-même, ou sur une autre zone négociée avec la commune (possibilité de stockage temporaire par exemple).

## 1.3 À la réception

*À la réception et à la livraison, l'achèvement et la conformité de la construction finale avec l'autorisation d'urbanisme sera vérifiée par la commune.*

*L'absence d'un certificat de conformité peut empêcher la vente d'un bien. La non conformité peut entraîner des poursuites.*

<sup>1</sup> <http://www.drie.e-ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/charte-quartiers-resilients-r1674.html>



## Chapitre 2 - Préconisations paysagères et urbaines

La commune d'Orgeval est située à la limite de la campagne, elle est marquée par la forte présence du végétal et d'un bâti historique diffus. Il est important que ces aspects soient reconnus par les habitants afin de les conserver et de les valoriser. Les préconisations paysagères et urbaines reposent sur la prise en compte de l'environnement de la parcelle et à plus grande échelle celle du paysage.

Rappelons que l'artificialisation des sols se définit comme « tout processus impliquant une perte d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), conduisant à un changement d'usage et de structure des sols ». Ainsi, ces préconisations doivent s'intéresser aux mesures ambitieuses de la ZAN (zéro artificialisation nette) inscrites au Plan biodiversité présenté par le gouvernement à l'été 2018. La ZAN ambitionne notamment de modifier les règles d'urbanisme pour favoriser la densification et le renouvellement urbain tout en renaturant les espaces artificialisés et ceux laissés à l'abandon.



> Limite avec la «campagne» à Orgeval

### 2.1 Insertion paysagère

#### 2.1.1 A l'échelle urbaine

Le caractère arboré de la commune sera préservé et encouragé dans les nouvelles constructions. Les spécificités historiques et topographiques d'Orgeval, comme les venelles et sentes, les coteaux, les vergers, doivent être prises en compte dans les nouveaux projets afin de conserver l'identité communale.

#### Extrait du PLUi

##### Article 3.1 - Espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

3.1.1 - Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie par le présent règlement. L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti et est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à l'insertion des constructions dans leur paysage et à la qualité des transitions entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels, l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique, l'enrichissement de la biodiversité, la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

#### ▪ Les arbres

Les arbres ont des volumes spécifiques qui évoluent au fil des saisons. Par leur essence, leur maturité, leur implantation, ils donnent une identité aux différents quartiers d'Orgeval. Il faut les conserver et les prendre en compte dans les constructions et les plantations nouvelles.



*Les distances de plantation des arbres en limite de propriété privé ou du domaine public, ou à proximité d'infrastructures, sont encadrés par le droit (article 671 du Code Civil ou des règlements spécifiques) et/ou par des usages constants et reconnus, coordonnés et codifiés par les chambres départementales d'agriculture avant d'être soumis à l'approbation des départements.*

## 2.1.2 A l'échelle de la parcelle

### ▪ Les arbres

Les arbres et les espèces végétales existantes devront faire l'objet de mesures de protection sur la parcelle dans le strict respect du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (trame verte et bleue, un arbre retiré = un arbre replanté). La construction devra aussi impérativement tenir compte des végétaux remarquables des parcelles avoisinantes pour assurer la pérennité du système racinaire et de la ramure.



> Arbres du domaine privé participant au paysage d'Orgeval

### ▪ Les haies

Les plantations arbustives exotiques peuvent être avantageusement remplacées par des haies vives composées de plusieurs espèces indigènes. Celles-ci sont particulièrement favorables à la faune, offrant habitat et nourriture à de nombreux animaux. Il est rappelé qu'une haie nécessite un entretien régulier afin de conserver sa qualité paysagère et son aspect depuis l'espace public.

### ▪ Les talus

Les talus existants le long des voiries seront conservés et mis en valeur afin de garder l'aspect rural des rues concernées. On évitera de décaisser pour les remplacer par des murs de soutènement, surtout lorsque la limite parcellaire public-privé se trouve sur le haut du talus.



> Exemple de talus à conserver (rue de la Verte Salle)

### Extrait du PLUi

#### Article 3.2.3 - Trame verte urbaine - Nature des espaces concernés

*Plusieurs types d'espaces identifiés concourent au maintien de la trame verte urbaine.*

#### Régime d'autorisations particulier

*Dans ces espaces (coeur d'îlot et lisière de jardin, espace collectif végétalisé, boisement urbain, arbre identifié et continuité paysagère) tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L. 421-4, R. 151-43-5°, R. 421-12, R. 421-17 et R. 421-23-h du code de l'urbanisme.*

#### Article 3.2.3.1 - Coeur d'îlot et lisière de jardin (CIL)

*La superficie de ces espaces qui, pour tout ou partie, demeure en pleine terre, entre dans le décompte des espaces de pleine terre.*

#### Les espaces de lisière de jardin

*Les lisières de jardins correspondent principalement à des fonds de jardins, en limite d'une zone naturelle ou agricole. Ces espaces constituent des bandes de transition (ou espaces tampons) à potentiels écologiques et paysagers. Ils sont préservés et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère structurée dans ses différentes strates végétales\*. En outre, est prise en compte la perméabilité écologique du lieu, notamment par l'édification de clôtures permettant la circulation de la faune et la mise en place d'espèces végétales locales.*

#### Les coeurs d'îlots

*Les coeurs d'îlot correspondent à des espaces végétalisés dans les tissus urbains, constitués par le regroupement de fonds de terrains généralement peu ou pas bâtis. Ils sont préservés et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère structurée dans ses différentes strates végétales.*

## 2. 2 Insertion urbaine

Ces dernières années, la transformation du tissu urbanisé a été trop rapide, ne prenant pas en compte la topographie et le contexte. C'est pourquoi, selon le type ou la complexité du projet envisagé, il est conseillé de s'entourer des conseils d'un professionnel compétent : architecte, architecte-urbaniste ou paysagiste.

Par ailleurs, les divisions parcellaires menant à des parcelles en drapeaux, des parcelles résiduelles ou "confetti" devront être évitées autant que possible.

### Extrait du PLUi

#### Chapitre 0 - Modalités d'application des dispositions réglementaires

#### 0.6.3 - Bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS)

*Dans le règlement des zones dans lesquelles sont instituées des bandes de constructibilité (partie 2 du règlement), les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol, à la destination des constructions, à leur implantation, leur hauteur, leur emprise au sol, au traitement des espaces libres, peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale (BCP) ou dans la bande de constructibilité secondaire (BCS).*

*Dans les espaces faisant l'objet d'OAP de secteurs à échelle communale ou les espaces situés dans une OAP à enjeux métropolitains et dont la destination est fixée par ladite OAP, les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas et seules les dispositions fixées pour la bande de constructibilité principale (BCP) sont applicables à l'ensemble du terrain.*

## 2.2.1 Volumétrie et implantation

### - Prise en compte des caractéristiques et du terrain

Avant tout projet et pour toute construction, une étude de sol est obligatoire (cf. Légifrance : Arrêté du 22 juillet 2020) afin d'avoir une bonne connaissance du terrain et des éventuelles problématiques à prendre en compte (retrait et gonflement d'argile, présence de sources, pollution éventuelle, etc.).

Un grand nombre de sources se trouvent sur les coteaux d'Orgeval dont la connaissance évitera les désordres lors de nouvelles constructions ou extensions.

#### Extrait du PLUi

##### Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique

##### Article 3.1 - Espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

*Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses), les espaces libres reçoivent un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la présente partie 1 du règlement. Il s'agit particulièrement de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...).*

Il est important que les nouveaux projets respectent un parti urbain sur la parcelle et aux alentours qui :

- prenne en compte le contexte existant et l'histoire du lieu (patrimoine urbain et architectural),
- réfléchisse à la volumétrie générale et au rapport à la rue (identifier les différentes parties du bâtiment et leurs rapports entre elles),
- rende lisible les accès et les entrées,
- prenne en compte la volumétrie des maisons voisines (épannelage),
- minimise l'impact sur le voisinage (vues, murs pignons, terrasses surélevées),
- privilégie une implantation bioclimatique sur la parcelle (orientation des pièces à vivre au sud).



> Bâtiments alignés sur rue à Orgeval (hameau de Montamets)

#### Extrait du PLUi

##### Chapitre 4 - Qualité urbaine, architecturale et environnementale

##### Article 4.2.4.2 - Morphologie et implantation des constructions - Pour les continuités bâties

*L'objectif essentiel est de préserver les fronts bâtis homogènes (alignement harmonieux de façades), les éléments construits marquant qualitativement l'alignement (murs, portails, porches...)*

Les contraintes parcellaires telles que des éléments existants, la topographie, la présence du végétal sont une aubaine pour développer des projets originaux et des typologies d'habitations innovantes. Enfin, il faut éviter de créer des pignons aveugles, à moins qu'ils ne soient inévitables par le contexte règlementaire. Ils seront toutefois traités avec soin (enduits, végétalisés etc.) afin de respecter le voisinage direct.



> Murs alignés sur rue à Orgeval

### 2.2.2 Rapport à la pente

Il est indispensable de prendre en compte la topographie de la parcelle au vu des nombreux terrains en déclivité à Orgeval. Le bâti doit s'adapter à la pente et non l'inverse. Ainsi, des vues sont dégagées vers le grand paysage.

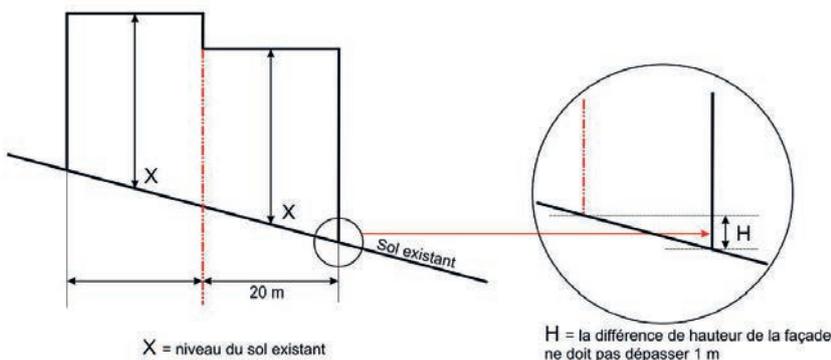


Afin de se raccorder au mieux à la route, l'accès se fera par le haut ou par le bas du terrain en impactant l'organisation spatiale et volumétrique de la maison.

Respect des vues des voisins grâce à l'usage du toit plat

> Exemples schématiques d'implantation et des vues sur des terrains en pente (schémas CAUE du Rhône)

Le bâti doit s'adapter à la configuration du terrain existant. Le remaniement trop important peut amener des adaptations lourdes et coûteuses de terrassement, ou de remblais, qui auront un impact non négligeable sur le paysage et les vues des voisins.



> Schéma extrait du PLUi concernant les calculs de hauteur pour un terrain en pente

**Extrait du PLUi****Chapitre 2 - Morphologie et implantation des constructions****2.5.3.3 - Mesure de la hauteur en cas de terrain en pente**

*Lorsque la construction est implantée sur un terrain en pente, la mesure de la hauteur est prise à la médiane de sections de constructions d'une longueur maximale de 20 mètres. Toutefois, la différence de hauteur de la façade ou de la construction résultant de l'application de cette disposition ne peut être supérieure à 1 mètre.*

**2.2.3 Rapport à la rue**

Le traitement du rez-de-chaussée des nouvelles constructions devra être particulièrement travaillé. Il s'agit d'un des premiers éléments visibles du bâtiment depuis la rue. C'est aussi l'entrée dans le bâtiment, le point de contact entre l'espace public et l'espace privé.

**• Clôtures**

Une clôture exprime une limite entre l'espace public, la rue, et l'espace privé, le «chez soi». Elle peut se matérialiser plus ou moins fortement. En cas de retrait du bâtiment par rapport à la rue, les clôtures seront traitées avec attention. Beaucoup de rues d'Orgeval sont bordées de murs-bahuts en meulière ou avec des parements en meulière. Cette spécificité doit être conservée.

Dans un souci d'honnêteté constructive et de pérennité, les matériaux massifs doivent être privilégiés pour les parties maçonnées (cela permet de diminuer l'impact sonore de la rue pour les habitants), les matériaux de parement étant souvent plus fragiles.

La végétation donne une épaisseur et du volume à la clôture et constitue un élément de transition supplémentaire. Les dispositifs de clôture installés sur un mur-bahut devront donc permettre de rendre visible la végétation depuis la rue (par exemple des barreaux verticaux, du grillage à larges mailles ou un barreaudage avec ouvertures en claire-voie). En cas de mur plein de deux mètres de haut, des plantations de haute tige devront être visibles depuis la rue. Les portails pleins de deux mètres de haut sont déconseillés. Pour les limites séparatives à l'intérieur du terrain, il est conseillé d'opter pour des haies végétalisées en laissant deviner les arrière-plans qui permettent d'ouvrir le regard et la profondeur de champ.



> Murs-bahuts à Orgeval (hameau de la Chapelle)

**Extrait du PLUi****Chapitre 4 - Qualité urbaine, architecturale et environnementale Article 4.2.4.3 - Qualité urbaine et architecturale****Traitement des clôtures**

*Par leur aspect, leurs proportions et le choix de leur traitement, les nouvelles clôtures s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.*

Lors d'une modification d'une clôture existante, celle-ci répond à une insertion harmonieuse, et en cohérence avec la ou les construction(s) identifiée(s). La hauteur de la clôture d'origine est préservée.

- Les clôtures en maçonnerie pleine (pierre, moellons calcaire, meulière, brique) sont conservées, restaurées ou reconstituées dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

- Les clôtures constituées d'un mur bahut surmonté de ferronnerie sont restaurées ou reconstituées dans les mêmes conditions, y compris leurs éléments de décor, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

- Les murs de clôtures existants en pierre sont maintenus dans leurs matériaux et hauteur d'origine pour préserver le caractère de la rue, y compris dans le cas d'une construction nouvelle.

- Les clôtures, portails et portillons, dès lors qu'ils sont de qualité sont conservés, voire restaurés, notamment lorsqu'ils sont en ressemblance avec la construction existante sur le terrain.

- Les clôtures paysagères participant au caractère patrimonial et paysager sont maintenues.

En cas de nouveaux percements ou d'agrandissements d'une ouverture dans la clôture, ceux-ci sont réalisés avec soin, sans rupture de matériaux, de préférence en s'appuyant sur une ouverture existante par démolition partielle et déplacement de pilier.



Toute création ou modification de clôture nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme en mairie.

### ▪ Stationnement

La rue et les trottoirs doivent rester des espaces sécurisés et agréables. Au vu de leur étroitesse à Orgeval, il est demandé de créer des places de stationnement à l'intérieur des emprises foncières privées. Ces places devront être utilisées afin de ne pas encombrer l'espace public.

#### Extrait du PLUi

##### Chapitre 3 - La qualité paysagère et écologique - 3.3.2 ▪ Les autres espaces libres

###### - Les espaces de stationnement

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

### ▪ Eléments techniques, annexes et édicules

Les coffrets des concessionnaires et différents éléments techniques devront faire l'objet d'un traitement soigné et être intégrés de manière discrète aux clôtures.

#### Extrait du PLUi

##### Chapitre 6 - Equipements et réseaux

###### Article 6.1.6 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie et de télécommunication sont installées en souterrain et les coffrets de branchement sont intégrés aux clôtures sur rue ou en façade des constructions. Les saillies des installations sur le domaine public ne sont pas autorisées et la qualité de l'aspect extérieur des constructions est privilégiée.

En terrain privé, ces ouvrages sont réalisés en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété privée / publique.

### ▪ Gestion des "encombrants" et stockage des poubelles

Les locaux de collecte des déchets et d'encombrants doivent être pensés dès la conception. Leur dimensionnement sera suffisamment important pour assurer le stockage entre deux collectes.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Pour le dimensionnement des locaux, il est conseillé de se rapprocher du GPS&O.

## Chapitre 3 - Qualité architecturale

Les nouvelles constructions pourront proposer une écriture architecturale contemporaine et innovante, assurant la contribution de notre époque au patrimoine de demain tout en respectant l'identité d'Orgeval. Une attention particulière sera portée aux gabarits et aux volumes, au traitement paysager des cheminements, aux ambiances et aux points de vue à préserver. Concernant les constructions contemporaines, il s'agira de privilégier les matériaux sobres et de valoriser la pérennité des matériaux traditionnels associés aux techniques de pointe pour l'entretien, l'isolation et la création du bâti. Les imitations et les pastiches sont à proscrire.



> Exemples de maisons contemporaines (architectes : Fabienne Bulle, Frank Salama, Antonin Ziegler)

### 3.1 Façades et caractère architectural

Le caractère architectural fait partie de l'identité du bâtiment. Les façades traduisent un rapport au sol et au ciel qui peut être souligné par un traitement particulier du soubassement et de l'attique. Les matériaux visibles en façade (pierreaux, acier, verre, béton, bois, etc.) doivent répondre à une logique constructive, et ne pas être simplement décoratifs car ils finiront par demander trop d'entretien aux habitants et se dégraderont dans la durée.

Toutes les façades d'un bâtiment y compris la toiture (5ème façade) doivent être traitées de façon qualitative et en relation avec les différents contextes (la rue, le jardin, les bâtiments voisins). Les sorties d'équipements techniques (VMC ou autres) ne doivent pas déboucher sur la façade mais au niveau de la toiture.



> Maison en pierre, quartier de Tressancourt, Orgeval

#### Extrait du PLUi

Chapitre 4 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale (Zone UAa)

#### Article 4.2.2 - Le traitement des façades

*Dans les lieux de centralité, où les fronts bâtis sont implantés en limite de voie, le traitement des façades en rez-de-chaussée concourt à la qualité et à l'animation de l'espace public.*

*À ce titre : les devantures commerciales sont conçues, dans leur forme et leurs dimensions, en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies, les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, sont conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur nombre et leurs dimensions sont limités aux besoins réels et leur mode de fermeture est conçu en harmonie avec la façade. La conception des constructions implantées à l'angle de deux voies vise à concourir à l'ordonnement de l'espace public qui l'environne. L'angle de la construction est traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.*

### 3.2 Matériaux et réemploi

Les matériaux de construction et de revêtement à faible impact environnemental, n'émettant pas de substances nuisibles pour la santé (COV : Composé Organique Volatile, fibres, particules) sont fortement recommandés.

Ces matériaux peuvent être de différents types : produits localement et naturels, nécessitant peu d'énergie pour leur conception, leur transformation, leur conditionnement.

Ces matériaux doivent également être réutilisables, y compris ailleurs, ou recyclables en fin de vie. Les matériaux biosourcés comme la pierre meulière, l'ardoise, la terre cuite, la brique, le bois, présents sur la commune seront privilégiés. Il s'agit aussi d'éviter l'emploi de matériaux contemporains peu qualitatifs, sans aucun rapport avec le contexte environnant, comme le PVC ainsi que les matériaux d'imitation de tuiles ou d'ardoise.

#### ▪ Favoriser les enduits traditionnels pour retrouver une spécificité orgevalaise

Certaines rues du centre et des hameaux d'Orgeval sont marquées par l'usage d'enduits colorés qui leur confère une identité particulière. Il est demandé de poursuivre ce type de mise en œuvre pour la rénovation des façades anciennes, en se basant sur les teintes en harmonie avec celles déjà présentes sur la commune. Les enduits traditionnels à la chaux, à la terre, au chanvre sont fortement conseillés. Ils n'imperméabilisent pas les façades et permettent d'éviter certaines pathologies liées à la stagnation de l'humidité. En revanche, les enduits en ciment sont fortement déconseillés car ils ne permettent pas à la maçonnerie de "respirer" en entraînant des pathologies.



> Enduits traditionnels colorés à Orgeval

### ▪ Utiliser le bois à différentes échelles

Le bois pour la structure et le revêtement des bâtiments peut être utilisé sous réserve de la pérennité des essences employées. Afin de limiter l'utilisation de matériaux polluants et non recyclables comme les matières plastiques, il est conseillé d'intégrer des menuiseries en bois ou mixte bois-aluminium (bois certifiés préservant l'environnement).



> Maison en bois et pierre à Orgeval

### ▪ Privilégier le réemploi

Préserver et réintégrer des éléments architecturaux pré-existants et favoriser le réemploi sont des démarches de bon sens. Utiliser les matériaux provenant de la récupération ou du recyclage, d'origine renouvelables ou bio-sourcés (bois éco-certifiés), avec un cycle de vie vertueux (production, transport, élimination, réemploi/recyclage) ne devrait plus être une exception.



> Réutilisation de la pierre meulière de la maison. Logements sociaux aux Mureaux, I3F bailleur, MAP Architectes

### 3.3 Fenêtres et occultations

Les dimensions des percements sont définies en fonction de la pièce qu'ils éclairent. La forme, la taille et le rythme des percements doivent participer à une composition harmonieuse de la façade. Les volets ou persiennes participent eux aussi à l'animation de la façade. Il est interdit d'installer des volets roulants rapportés, et demandé de choisir des volets roulants avec coffre intérieur afin de limiter leur impact visuel. Les couleurs pures et vives, ainsi que les teintes extérieures au caractère du lieu sont proscrites. Il faudra conserver et restaurer si possible les matériaux de qualité comme le bois des menuiseries originelles.

#### Extrait du PLUi

#### Chapitre 4 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale - 4.2.4.3 - Qualité urbaine et architecturale

*Les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire s'intègrent à la construction existante. Les coffrets de volets roulants ne peuvent pas s'inscrire dans l'emprise de baies existantes.*

### 3.4 Balcons et terrasses

La dimension des balcons et des terrasses est dépendante de leur usage et devra s'harmoniser avec la volumétrie du bâtiment. Dans certains cas ils seront déconseillés en fonction de leur taille, du lieu et du bâti environnant.

### 3.5 Toitures

Les toitures constituent la 5ème façade d'un bâtiment. Le relief de la commune d'Orgeval rend ces toitures visibles depuis certains points hauts, il faut veiller à leur aspect.

Les toitures à pans ou les toitures terrasses sont indifféremment conseillées, pour autant que le choix des unes ou des autres rentre dans un principe de composition d'ensemble. Les matériaux choisis (ardoises, tuiles, zinc, cuivre, etc.) doivent être en adéquation avec les toitures environnantes et la complexité de la toiture. On évitera l'emploi de matériau synthétique imitant la tuile ou l'ardoise. Les nouvelles résurgences devront être discrètes, notamment les cheminées en inox sur des toitures traditionnelles.

Lorsqu'une toiture terrasse est envisagée, il est fortement conseillé de la végétaliser, car elle contribue à une meilleure insertion du bâtiment dans le paysage, à l'absorption des eaux pluviales et à l'isolation phonique et thermique. Concernant les eaux pluviales, les gouttières en zinc sont plus pérennes que celles en PVC qui deviennent cassantes dans le temps. Elles seront donc privilégiées et leur traitement colorimétrique sera en cohérence avec la façade.

L'impact visuel depuis l'espace public des gardes corps techniques ou des lignes de vie nécessaires au bon entretien doit être minimisé. En cas d'impossibilité de les masquer, celles-ci doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif par le choix du matériau avec un dessin soigné en continuité et en cohérence avec les façades.



> Extension couverte en zinc

#### Extrait du PLUi

Chapitre 4 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale > Pour la Zone UAa

#### Article 4.2.3 - Le traitement des toitures

*La conception des toitures est guidée par une simplicité des formes.*

*Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.*

*La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.*

*Les toitures\* terrasses des parties de construction qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif. En cas de toiture\* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture.*

*Les garde-corps font l'objet d'une mise en oeuvre qualitative*

### - Apport végétal en toiture et en façade

Il existe une grande diversité de toitures végétalisées, leur aspect et l'épaisseur du substrat nécessaire varient en fonction du choix des végétaux. Pour toute toiture végétalisée, il est conseillé de faire appel à un professionnel pour sa réalisation et il sera nécessaire de faire un contrôle tous les ans.

La toiture végétalisée extensive (aussi appelée tapis végétal) est une des plus répandues, car elle est très légère (entre 30 et 100 kg/m<sup>2</sup>) et ne demande aucun entretien courant (sauf arrosage en cas de sécheresse intensive).

Ce type de toiture nécessite un mince substrat de terre (au moins 15 cm), il est conseillé de planter des herbes aromatiques et des plants de sédum (400 variétés de plantes grasses, avec diversité de couleur et forme) qui nécessitent également peu d'entretien.



> Exemple de toiture extensive

Pour une toiture végétalisée avec des plantes de plus grande ampleur (toiture végétalisée intensive), il faudra prévoir un substrat d'au moins 40 cm, l'entretenir comme un réel jardin et prévoir une structure porteuse renforcée. Un calcul de portance est nécessaire par un bureau d'étude et de la construction pour le dimensionnement.<sup>1</sup>

La végétalisation des façades en privilégiant les supports d'accroche est également une solution pour apporter de la biodiversité dans la conception des bâtiments, par des plantes grimpantes qui sont de parfaits abris pour les oiseaux et les insectes.

<sup>1</sup> <https://www.arb-idf.fr/nos-travaux/publications/etude-sur-la-biodiversite-des-toitures-vegetalisees-en-ile-de-france-2017/>

## Chapitre 4 - Qualité environnementale du bâti

Les défis écologiques auxquels nous devons faire face occupent une place prépondérante dans la conception architecturale et sa durabilité et son adaptabilité. L'implantation bioclimatique des bâtiments est nécessaire pour une bonne gestion des apports énergétiques naturels et pour assurer le confort des occupants.

Concernant la performance énergétique des bâtiments, la ville encourage d'éviter les solutions techniques onéreuses et complexes nécessitant un entretien qui fait souvent défaut. Pour rappel, la Règlementation Énergétique (RE 2020) prendra effet le 1er janvier 2022.

### 4.1 Analyser l'existant pour conserver l'identité de la commune

La commune souhaite un diagnostic systématique du bâti et de l'existant avant d'envisager tout projet de démolition. La transformation de bâtiments existants permet une économie de moyens pour la déconstruction mais aussi pour la construction. En effet, 60% de la production des gaz à effet de serre est issue de la construction des fondations et des gros œuvre. La conservation et la rénovation permettent de valoriser le patrimoine ordinaire qui fait l'identité de la commune d'Orgeval : les fermes agricoles, le bâti ordinaire, les maisons en meulière et les porches.



> Haut Orgeval

#### Extrait du PLUi

##### Chapitre 4 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

##### Article 4.2.2 - Objectif de la protection

*L'objectif est la mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux.*

##### *Pour les édifices*

*Il convient de préserver et d'entretenir les constructions identifiées ainsi que leurs abords susceptibles de contribuer à leur mise en valeur. Cette protection ne fait pas obstacle à une évolution, un changement d'usage ou de destination des constructions, dans le respect de l'identité patrimoniale de l'édifice telle qu'elle est décrite dans sa fiche d'identification (partie 3 du règlement).*

## 4.2 Performances énergétiques

Les constructions nouvelles doivent intégrer les préoccupations de confort d'hiver et d'été en mettant en place les dispositifs laissant plus ou moins entrer la lumière et donc la chaleur : volets et brises soleils intérieurs pour limiter l'effet de serre en été, et/ou extérieurs pour une isolation thermique l'hiver. Pour ces volets et autres dispositifs, il est conseillé d'utiliser des matériaux renouvelables tels que le bois et l'aluminium.

Les expérimentations de constructions passives ou BEPOS (Bâtiment à Energie Positive) sont les bienvenues. La mise en œuvre d'énergies renouvelables est encouragée. Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés en amont du projet afin de limiter leur impact visuel. Les complexes d'isolants extérieurs nécessitent un réel projet architectural.

### Extrait du PLUi

#### Chapitre 4 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

##### Article 4.1.4 - Bioclimatisme et énergies renouvelables

*Le choix d'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver, comme celui d'été.*

*Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet. Il s'agit d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.*

*L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction d'origine.*



> Logements BBC et béton de chanvre aux Loges-en-Josas, Dumont Legrand Architectes

### 4.3 Gestion de l'eau

La bonne gestion et l'économie de l'eau sont des aspects majeurs à prendre en compte dans la construction et l'utilisation des bâtiments. Des dispositifs d'économie de l'eau peuvent être installés dans les pièces d'eau.

La mise en œuvre de pompes de relevage, qui est une source de frais financiers et de problèmes techniques est à éviter.

L'arrosage des plantes et les sanitaires ne nécessitent pas d'eau potable (cf. réglementation Ministère de la Santé), il s'agit d'utiliser l'eau de pluie et d'installer des systèmes de récupération.<sup>1</sup>

#### Extrait du PLUi

##### Chapitre 6 : Equipements et réseaux

##### Article 6.1.4 - Eaux pluviales

##### 6.1.4.2 - Règle générale

*Les aménagements réalisés sur tout terrain sont tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux.*

*La gestion des eaux pluviales s'effectue en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration à la parcelle, réutilisation) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation. (...)*

*Les revêtements perméables des aires de stationnement sont conçus prioritairement de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales.*

### 4.4 Végétalisation

L'objectif est de préserver ou d'améliorer la qualité paysagère, écologique et patrimoniale. La végétalisation des espaces libres est une composante essentielle de l'urbanisation, à la fois pour des raisons écologiques et esthétiques. C'est pourquoi il devra être apporté un grand soin au traitement de ces espaces.

Cette importance est soulignée à maintes reprises dans le PLUi, que ce soit au niveau des protections paysagères comme les zones Espaces Boisés Classés (EBC), Cœurs d'Îlots et Lisières de jardin (CIL) ou les boisements urbains. Enfin, les arbres et continuités paysagères identifiés sur le plan de zonage doivent être préservés, et toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation.

#### Extrait du PLUi

##### Article 3.3.3

*Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales. Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.*

Les arbres de haute tige endémiques seront privilégiés, en évitant par exemple les palmiers, et les clôtures seront avantageusement végétalisées au moyen de haies permettant ainsi de conserver le caractère paysager de la commune. Il est conseillé de planter des essences nécessitant peu d'entretien, en tenant compte de la taille adulte des arbres. Les haies séparatives devront mesurer au moins 80 cm à leur plantation. La taille régulière des haies est à prévoir.

<sup>1</sup> Pour les préconisations, branchements et dimensionnements veuillez contacter le GPS&O.

# Partie II

# Charte promoteurs

# Chapitre 1 - Engagements sur le processus de projet

## 1.1 Dialogue préalable avec la commune et approche foncière

Avant toute étude sur un ou des terrains et préalablement à toute démarche auprès des propriétaires (prospection foncière et intentions programmatiques), l'opérateur devra établir un contact avec la commune afin de vérifier la pertinence du projet.

Ce premier contact permettra de vérifier le programme et la destination de la construction (cf. la fiche projet).

La commune sensibilisera particulièrement l'opérateur sur la bonne intégration urbaine et paysagère, avec la compatibilité des gabarits réglementaires selon l'importance du projet de construction. La taille de l'opération sera également étudiée au regard des caractéristiques du quartier, des équipements publics à proximité et de l'offre de logements déjà prévue sur le secteur. Il portera également sur les intentions de la commune et les règles du PLUi applicables pour le secteur concerné, ainsi que l'application et le respect de la présente charte. En cas de permis d'aménager, le promoteur devra instaurer une ASL comprenant une charte sur l'esthétique à respecter par les constructions futures.

Dans le cadre d'un permis d'aménager il est important de proposer des aménagements extérieurs qualitatifs, des parcelles de taille et forme adéquates pour recevoir les constructions, ainsi que des emprises permettant la rétrocession des voiries.

### ▪ Etude de faisabilité

Le promoteur et/ou le bailleur devra vérifier ses hypothèses de construction avant toute offre ou négociation avec les propriétaires fonciers en présentant une étude de faisabilité qui sera préalablement présentée à la mairie. La constructibilité ne devra pas être trop optimiste, il est donc conseillé de proposer une étude de faisabilité "capacitaire" haute et basse, avec une viabilité minimum pour l'opérateur.

### ▪ Mission complète

Selon la taille de l'opération, la commune pourra être consultée et s'associer au choix du maître d'œuvre (ce qui peut constituer en amont, l'assurance de la réussite d'un projet). Par ailleurs, dans un souci de qualité architecturale et de respect des règles de l'art en matière de construction, il est conseillé de confier au maître d'œuvre du projet une mission complète de la conception jusqu'à la livraison du projet, ce qui évitera des modifications du projet sans son accord préalable. Dans certains cas, il est souhaitable qu'un paysagiste soit intégré à l'équipe de maîtrise d'œuvre, afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet dans son environnement.

## 1.2 Etudes préalables

L'étude de faisabilité s'intéressera à la forme de la parcelle et l'implantation bâtie en fonction des contraintes du site (réglementaires, spatiales et paysagères : topographie du terrain, présence d'éléments remarquables, hauteurs, volumes et couleurs des bâtiments voisins, points de vue intéressants, etc.). En fonction de la taille et du type de montage de projet, la commune pourra demander la communication du bilan de faisabilité économique et des éléments financiers associés. Ceux-ci devront intégrer sans les sous-évaluer les coûts liés au type de sol, à la présence de nappes phréatiques, aux démolitions et éventuels désamiantages ou dépollutions, conformément aux réglementations en vigueur.

### Extrait du PLUi

#### Chapitre 4 - Article 4.1.2 - Inscription du projet sur son terrain

*La conception du projet adapte la construction aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il s'agit, tout particulièrement, de prendre en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.*

*Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du modelé initial du terrain.*

Ce n'est qu'après validation de ces étapes que l'opérateur pourra engager les négociations avec les propriétaires fonciers.

#### ▪ La "fiche-projet"

Pour un suivi optimal de l'opération, une "fiche-projet" sera à renseigner tout au long de la mise au point du projet jusqu'au dépôt du Permis de Construire. Avant le dépôt du Permis de Construire, l'opérateur s'engage ainsi à rencontrer la commune à plusieurs moments clés (notamment en cas d'écart important avec l'étude de faisabilité préalable), en fournissant les documents nécessaires à la compréhension et à l'analyse du projet.

A partir de trois logements, la «fiche-projet» renseignera :

- les informations générales sur le projet,
- le calendrier prévisionnel,
- les caractéristiques du terrain,
- le programme et sa destination,
- des éléments relatifs au stationnement et à la circulation,
- les ambitions environnementales visées,
- les labellisations éventuelles,
- les impacts environnementaux de la construction (matériaux, déchets, rejet des eaux pluviales à la parcelle, débit, coefficient d'imperméabilisation, surfaces de pleine terre, étude de sol, innovations visant à limiter l'impact de la construction etc.)

### 1.3 Validation du projet par la commune et informations des riverains par le promoteur

Le déroulement du projet doit être transparent dans ses éléments de communication pour assurer son acceptation par la commune et les riverains. Ainsi, avant tout dépôt de Permis de Construire, le projet de logements devra faire l'objet :

- d'une présentation de l'AVP (Avant Projet) à la commune avec les plans de masse, les plans d'étages courants, la granulométrie des typologies, le prix moyen de vente (au m<sup>2</sup> habitable),
- d'un support de communication et d'information à destination des riverains, voire d'une réunion de consultation et/ou de concertation selon l'importance et l'objet du projet (organisée par le promoteur),
- d'une "préférence de pré-commercialisation" en faveur des habitants (et familles) ou des salariés du bassin d'emploi, avec une période de 30 jours (hors période de vacances scolaires).



> *Phasage pour l'acquisition des logements*

La commune et l'opérateur définiront ensemble les modalités et le degré de sollicitation (information, consultation, concertation) des usagers, des associations et des riverains en amont du Permis de Construire, ce processus pourra faire l'objet d'une délibération du Conseil municipal selon l'importance du projet. Ces différentes personnes seront réunies dans une perspective de dialogue afin que toutes les questions et réponses concernant le projet soient traitées, avec la possibilité que l'opérateur puisse faire évoluer son projet si nécessaire. La concertation avec les riverains sera financée par le promoteur.

Les opérations de plus de 40 logements devront :

- faire l'objet d'une consultation de 3 maîtres d'œuvre en phase esquisse (un jury réunissant à minima la commune et l'opérateur désignera le lauréat)
- proposer plusieurs hypothèses afin de disposer d'une diversité de regards sur les opportunités de mise en forme d'une opération, et d'en évaluer les impacts
- rémunérer les architectes sollicités pour leurs études préalables
- solliciter l'avis du CAUE 78 sur ces projets.

#### **1.4 Phase de conception**

L'implantation bâtie sera déterminée en fonction des contraintes du site, qu'elles soient spatiales, paysagères ou réglementaires. Afin de pouvoir visualiser l'impact du projet sur le site, et de rendre compte de ces aspects, la réalisation d'une maquette d'étude est fortement conseillée.

La répartition des typologies de logements sera définie en accord avec la commune et en fonction des besoins constatés. Il est souhaitable pour les opérations de logements de :

- penser à la gestion des immeubles,
- rester si possible en dessous de 30 logements par opération, au-delà privilégier si possible la décomposition en plusieurs bâtiments,
- prévoir une propriété foncière simple et lisible, sans division de propriétés en volumes,
- limiter au maximum les servitudes et individualiser les accès de chaque bâtiment.

En cas de modification du projet, un Permis de Construire modificatif devra être obtenu dès que possible avant la mise en oeuvre des modifications et donc nécessairement avant d'engager la procédure de conformité.

#### **1.5 Suivi de projet**

Dans l'élaboration du DCE (dossier de consultation des entreprises), les entreprises et partenaires choisis doivent servir de support à l'insertion sociale par des clauses dans les contrats passés par le promoteur avec les entreprises de la construction.

## 1.6 Pendant le chantier

Les questions d'organisation du chantier seront étudiées avec les Services Techniques municipaux : calendrier, plan de circulation, éventuelle occupation du domaine public, droits de voirie, alimentation en fluides, évacuation des déchets, jours et heures de travail, etc.

Les constructeurs doivent s'engager à maintenir en état les abords de la construction (pendant et après le chantier), à sécuriser le périmètre du chantier et des propriétés voisines et à limiter la durée et les nuisances du chantier. Les salissures des voies du domaine public par les engins et camions ainsi que les nuisances sonores, doivent être éliminées par des dispositions appropriées prises sur le chantier lui-même, ou sur une autre zone négociée avec la commune (possibilité de stockage temporaire...). Les éventuelles dégradations causées par le chantier sur les domaines public et privé seront réparées.

Un référé préventif (par huissier) est recommandé afin de garantir les droits et les biens des propriétaires avoisinants. Une réunion de préparation du chantier devra se tenir en présence du promoteur, du constructeur et des services de la ville. Tous les moyens de communication devront être actualisés et transmis aux riverains afin d'alerter ces derniers en cas de difficultés.

Une charte bâtisseur/entreprise de construction sera à faire signer par toute entreprise qui travaillera sur le territoire afin d'assurer un chantier propre et le moins de nuisances possibles pour les riverains.

## 1.7 À la réception

À la réception et à la livraison des projets individuels et collectifs, la conformité de la construction finale avec le Permis de Construire sera vérifiée par la commune. La non-conformité peut entraîner l'impossibilité de vendre le bien considéré. La non conformité peut entraîner des poursuites.

À la réception et à la livraison de l'immeuble le promoteur s'engage à :

- transmettre au syndic provisoire le procès-verbal de réception des travaux (date de départ des garanties) et dans les meilleurs délais la totalité du dossier des ouvrages exécutés,
- organiser la 1ère assemblée générale avant la livraison des parties communes : un syndic provisoire (pour une durée d'un an) sera désigné. Les copropriétaires peuvent proposer une alternative avec un autre syndic, ou encore se constituer syndic bénévole pour des petites copropriétés (de moins de 20 logements par exemple).

Le président et les membres du conseil syndical participeront à la livraison des parties communes afin de s'approprier leur immeuble et participer aux éventuelles réserves.

## 1.8 Après la réception

Afin de favoriser l'arrivée des nouveaux acquéreurs, une inauguration de l'immeuble pourra être organisée, avec la remise d'un livret d'accueil de présentation de la résidence et de ses spécificités. D'autre part, un an après la livraison, le promoteur réalisera une enquête de satisfaction auprès des acquéreurs, mais aussi des habitants locataires. Il s'engage à transmettre les résultats à la commune.

## Chapitre 2 - Qualité du logement, usages et usagers

La commune d'Orgeval sera exigeante vis-à-vis des concepteurs et des maîtres d'ouvrage sur la conception intérieure des logements, afin que ceux-ci soient agréables à vivre, s'adaptent à la diversité des modes de vie et éventuellement évoluent dans le temps : multi-orientation des logements, vues dégagées et lumineuses sans vis-à-vis frontaux.

En effet, une offre de logements confortables et adaptés assure une fidélisation des habitants sur la commune. De plus, proposer une diversité typologique (taille de logement) permet de satisfaire un plus grand nombre d'habitants et d'assurer une mixité sociale et générationnelle. Proposer des logements intermédiaires, permet d'avoir une offre pour les primo-accédants.

L'habitat collectif, dans les secteurs où il est possible, sera accepté uniquement lorsqu'il présentera un traitement architectural recherchant plusieurs objectifs :

- Limiter au maximum « l'effet de masse », en limitant les linéaires importants de façade et en traitant au mieux les murs qui présentent le moins de percements. Les murs pignons seront donc évités, à moins de leur offrir un traitement valorisant.
- Rechercher une variété de traitement afin de rompre l'aspect de masse.
- Rechercher la maximisation du stationnement en sous-sol. Aucun stationnement sur la voie publique ne devrait être généré par l'opération.
- Limiter le débordement des balcons. Il leur sera préféré une conception en balcon-loggia.
- Limiter au maximum les vis-à-vis entre les différents logements du programme, mais aussi avec les constructions existantes sur les parcelles voisines du projet.
- Tout vis-à-vis inévitable devra faire l'objet d'un recul de la façade par rapport aux limites séparatives. Le traitement des clôtures avec les riverains devra être soigné.
- Des simulations 3D ou coupes présentant les profils par rapport à ces limites séparatives devront être fournies dans l'avant-projet.
- L'ensemble des équipements et des bâtiments permettront une accessibilité aisée des personnes à mobilité réduite.
- Une attention particulière sera portée à la consommation énergétique des bâtiments, qui devront tendre vers l'autonomie (bâtiments à énergie neutre ou positive), et devront minimiser les consommations d'eau.

Des dispositions particulières et/ou complémentaires pourront être prévues dans le cadre d'opérations spécifiques comme les éco-quartiers.

### 2.1 Surface et conception des logements

Pour les programmes en accession libre, accession sociale ou locatif social, l'objectif est de proposer un faible nombre de petits logements (studios/ T2) car on observe une plus grande rotation d'habitants dans ces logements. Cela en fait un produit très captif pour les investisseurs, ce qui n'est pas l'objectif de la commune d'Orgeval.

La surface habitable est l'un des principaux critères assurant la qualité d'un logement. La crise sanitaire de 2020 a montré l'intérêt pour des logements aux surfaces généreuses, bien conçus et confortables.

L'ensoleillement et l'éclairage naturel sont un des aspects de confort plébiscités par les habitants notamment depuis le confinement et le télétravail à la maison. Il s'agit de proposer des logements « traversants », à double orientation à partir des T3 et des espaces de vie placés au sud et à l'ouest, afin de profiter de la lumière directe durant la journée.

Les cuisines en second jour seront évitées au maximum. Des dispositifs spatiaux devront permettre de laisser la liberté à l'occupant de choisir entre une cuisine ouverte ou fermée (sans que cela n'ait d'impact sur la surface globale du logement).

La ventilation et l'éclairage naturel des pièces d'eau seront aussi privilégiés.



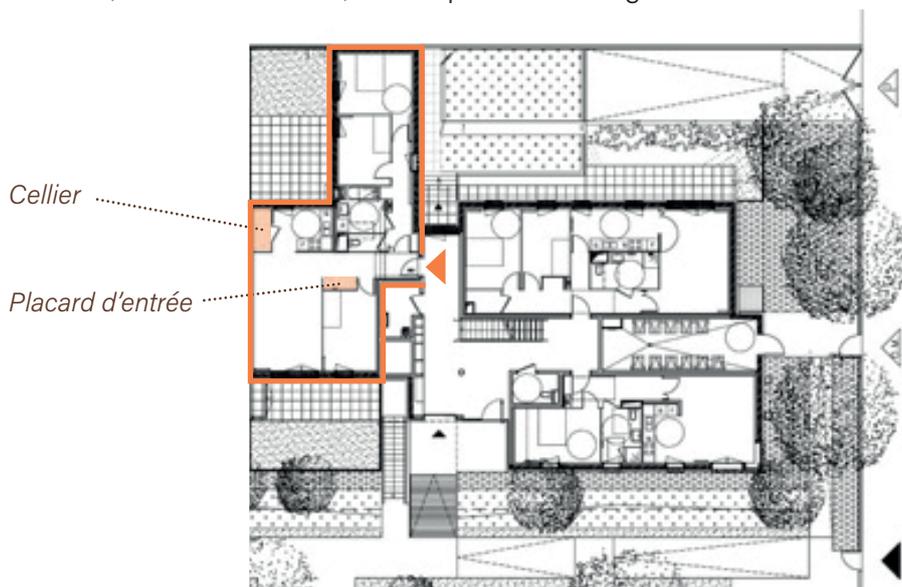
Fourchettes de surfaces habitables en fonction du nombre de pièces :

- T1 : de 28 à 35 m<sup>2</sup>,
- T2 : de 40 à 50 m<sup>2</sup>,
- T3 : de 60 à 70 m<sup>2</sup>,
- T4 : de 75 à 85 m<sup>2</sup>,
- T5 : de 90 à 100 m<sup>2</sup>.

> 28 logements à Viroflay, vue perspective, Atelier JP Mallet Architecture

Le nombre maximal de logements desservis par palier sera de 3 ou 4, et des coursives pourront être envisagées pour proposer des circulations extérieures afin d'éviter les longs couloirs aveugles.

Des espaces de rangement sont indispensables : à l'intérieur, placards dans l'entrée, celliers accolés aux cuisines, et/ou à l'extérieur, sur les paliers ou intégrés aux balcons.



> 40 logements, Vigne Blanche aux Mureaux, OSICA, Jean et Aline Harari Architectes

Afin de s'assurer que les logements sont bien conçus, quelques plans meublés d'appartements devront être présentés par les opérateurs. Les meubles seront de dimensions réalistes, cela permettra de faire figurer les différents aménagements possibles et d'imaginer les volumes habités.

## **2.2 Gestion des immeubles et qualité des parties communes**

L'aménagement des espaces extérieurs est un enjeu majeur. La ville d'Orgeval souhaite que chaque nouveau logement ait un développement extérieur : balcon, terrasse, jardin. Les espaces extérieurs seront de qualité et devront être dimensionnés pour comprendre des jardins partagés par les habitants et accessibles à tous.

Une attention particulière doit être accordée au traitement des parties communes. Les circulations seront éclairées naturellement. Des locaux et des services (laverie, borne électrique etc.) seront proposés, afin de minimiser les coûts de copropriété et pour favoriser la rencontre et la convivialité.

Les modes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire écologiques et collectifs seront privilégiés.

### **Extrait du PLUi**

#### **5.2.3.2 - Véhicules électriques ou hybrides**

*Les parcs de stationnement des constructions à destination de logement et de bureau comportent des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.*

*Pour les constructions à destination de logement ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant plus de 2 logements.*

*Le nombre de places équipées à réaliser est conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.*

*Le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés peut être réduit de 30 % au maximum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.*

*Cette disposition cumulée au dispositif de mutualisation et de foisonnement ne peut aboutir à une réduction du nombre de places de stationnement supérieur à 40%.*

Les nouvelles opérations doivent prévoir dans les parties communes des espaces généreux, sécurisés et bien conçus pour ranger les vélos et les poussettes (accroche et dimensionnement suffisants).

#### **▪ Stationnement voiture**

Les places de parking « boxées » seront à proscrire pour éviter le détournement de la surface annexe en atelier ou en espace supplémentaire de rangement. Les accès de parking seront conçus de manière à permettre différents usages (location, achat par le voisinage cf. 3.2.3).

Dans le cas d'un projet comportant des maisons individuelles et des logements collectifs, il est rappelé qu'il devra y avoir 3 places de stationnement par maison individuelle et 2,6 places par logement en moyenne pour chaque bâtiment collectif. Par ailleurs, il est demandé de réaliser 1,5 places de stationnement en moyenne pour chaque logement locatif social.

### Extrait du PLUi

#### 5.2.3 - Application des normes de stationnement pour les véhicules motorisés

##### 5.2.3.1 - Mutualisation et foisonnement

*La mutualisation et le foisonnement des places de stationnement peuvent être mis en œuvre, sauf lorsque le règlement de zone (partie 2 du règlement) en dispose autrement.*

*Le foisonnement a lieu dans le cas d'opérations mixtes où les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes ou à des occupations substitutives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureau, commerce, logement, etc.).*

*La mutualisation intervient dans le cas de réalisation d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.*

*Dans ces deux cas, le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés, c'est-à-dire le nombre total obtenu par le cumul des places à réaliser pour chacune des constructions, peut être réduit de 20 % maximum et de 30 % maximum dans les zones UAa, UAb, UBa, UBb, UCa et UCb.*

*Néanmoins pour le foisonnement :*

- le nombre de places à réaliser est au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées ;*
- le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existante à proximité.*

## 2.3 Dynamique des usages et des lieux de vie

Développer la mixité fonctionnelle des quartiers permet de répondre à la diversité des besoins des usagers, et permet de favoriser les commerces de proximité.

Orgeval possède peu de cafés ce qui ne favorise pas la sociabilité dans le village. Il s'agit de proposer des lieux de sociabilité, notamment pour les jeunes, en augmentant l'offre de cafés avec des terrasses. Les surfaces en rez-de-chaussée pourraient être de plus en plus réemployées/transformatées pour des activités de type ESS (Économie Sociale et Solidaire), locaux associatifs, services et/ou commerces qui participent à la vie de la commune.

La conception devra intégrer l'articulation entre les bâtiments de logements, les cheminements piétons, les stationnements et les livraisons nécessaires aux activités.

Le promoteur devra s'engager à rechercher activement un exploitant des locaux commerciaux dès la phase de conception et a minima avant le dépôt du Permis de Construire. Dans ce sens, il devra prendre contact avec le service économique de la commune qui suggérera le type de commerce à envisager.

## Lexique

(Source : Dictionnaire en ligne Larousse)

**Allège** : Pan de mur léger ou panneau compris entre une fenêtre, un vitrage et le plancher.

**Attique** : Petit étage supplémentaire servant d'amortissement à une façade.

**Epannelage** : désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme.

**Linteau** : Support horizontal en bois, pierre, métal ou béton, fermant la partie supérieure d'une baie et soutenant la superstructure.

**Modénature** : Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. (La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu [moulores] ou répétitif [modillons, bossages, caissons, etc.] )

**Mur-bahut** : Mur bas destiné à porter les arcades d'un cloître, une grille, une haie etc.

**Pastiche** : Œuvre littéraire ou artistique dans laquelle on imite le style, la manière d'un écrivain, d'un artiste soit dans l'intention de tromper, soit dans une intention satirique.

**Pleine terre** : surface de terrain libre de toute construction y compris dans le sous-sol.

**PPRI** : Plan de prévention du risque inondation

**Second jour** : Pas d'éclairage naturel direct de la pièce, la lumière du soleil entre à travers une autre (soit à une distance plus grande).

**Soubassement** : Partie inférieure, massive, d'une construction, qui surélève celle-ci au niveau du sol.

**ZAN** : Zéro artificialisation nette

## **Pour vous conseiller sur vos projets**

### **ADIL 78 : conseils juridiques**

Agence Départementale d'Information sur le Logement

4 rue Saint-Nicolas

78000 Versailles

contact @adil78.org

Tél. : 01 39 50 84 72

<https://www.adil78.org/>

### **ENERGIES SOLIDAIRES : conseils en énergie et matériauthèque**

120 Avenue du Port

78955 Carrières-sous-Poissy

contact@energies-solidaires.org

Tél. : 01 39 70 23 06

<https://energies-solidaires.org/>

### **CAUE 78 : conseils architecturaux**

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement des Yvelines

3 place Robert Schuman

78180 Montigny-le-Bretonneux

Tél : 01 30 48 00 14

<https://www.caue78.fr/>