

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES



HARMONISATION DES ÉLÉMENTS CONSTRUCTIFS ET D'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR DES MAISONS MINIÈRES DU QUARTIER SABATIER A RAISMES

Biens inscrits sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO

JUIN 2019

INTRODUCTION

Il s'agit ici de réunir, dans un cahier de recommandations architecturales et paysagères, des fiches thématiques techniques, rappelant les bonnes pratiques et/ou actions à mettre en place.

Elles seront, illustrées, simples et pédagogiques. Ces «fiches» seront conçues de manière à apporter aux bailleurs un outil d'harmonisation et d'aide à la définition des programmes de rénovation de son patrimoine, avec un souci de respect des caractéristiques intrinsèques de ce patrimoine exceptionnel ainsi qu'à la sensibilisation aux bonnes pratiques de restauration.

Ces fiches répondront à 3 principales questions: quels constats, quels objectifs recherchés et quels moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire ces enjeux.

Ces fiches sont appliquées aux maisons minières du quartier Sabatier. Elles se déclinent donc selon les différentes typologies des composants du bâti et des abords rencontrés sur le quartier. Les recommandations dispensées dans ce cahier peuvent évidemment répondre à des problématiques de rénovations d'autres cités à condition que ces dernières aient, selon les thèmes abordés, des caractéristiques communes. C'est pourquoi ces fiches ne sont pas exhaustives et ne peuvent répondre à toutes les problématiques rencontrées sur l'ensemble du parc minier.

Ce travail se fait en concertation avec les partenaires institutionnels (ABF, MBM, DDTM, Ville de Raismes..) car au delà du quartier Sabatier, l'un des objectifs de cette étude est de construire une vision commune sur les niveaux d'exigences liées à la gestion du parc inscrit à l'Unesco.

FICHES DE RECOMMANDATIONS

> CHAQUE FICHE PEUT ETRE EXTRAITE DU DOCUMENT ET PRESENTEE EN FEUILLET SÉPARÉ THEMATIQUE DE QUELQUES PAGES OU EN SIMPLE RECTO VERSO.

RECOMMANDATIONS D'ORDRE GENERAL

- L'importance du diagnostic :
Pour mieux planifier les opérations de restauration et d'entretien nécessaire à la conservation du bien. ... p 4
 - Sensibiliser, informer & accompagner les habitants ... p 6
-

VOLET ARCHITECTURAL

- Restaurer la maçonnerie en briques & mettre en valeur les détails et les modénatures ... p 8
- Les constructions > 1945 ... p 12
- Remplacer les fenêtres, volets & portes ... p 16
- Aide a la conception d'une palette chromatique ... p 22
- Intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires ... p 26
- La toiture & de ses attributs ... p 28

VOLET PAYSAGER

- Préserver le végétal, patrimoine vivant & fragile ... p 32
- Préserver ou recomposer la limite publique ... p 34
- Gérer et entretenir les haies et limites sur rues ... p 42
- Préserver ou recomposer les mitoyennetés ... p 46
- Rénover les surfaces minérales: parkings, accès au logement, ouvrages ... p 52
- Maîtriser l'équipement du jardin (abris, serres, carports...) ... p 58



L'IMPORTANCE DU DIAGNOSTIC

> POUR MIEUX PLANIFIER LES
OPÉRATIONS DE RESTAURATION
ET D'ENTRETIEN NÉCESSAIRE À LA
CONSERVATION DU BIEN.



LE RÔLE DES DIAGNOSTICS :

Quels enjeux ?

/ Poser un diagnostic architectural & paysager

L'intérêt de réaliser un diagnostic adapté à la problématique de ce patrimoine dit « ordinaire » est d'observer l'ouvrage dans toutes ses composantes. Cette étape essentielle, a pour objectif d'apporter une meilleure connaissance historique, architecturale, fonctionnelle, sanitaire, technique de l'élément à restaurer.

Avant de « faire », il faut prendre le temps de « voir » et « comprendre ».

Cette phase préalable permet d'identifier les caractères spécifiques et l'identité de ce patrimoine pour en dégager les points forts et les potentialités qui orienteront les travaux de restauration à mettre en œuvre.

Mais aussi ces diagnostics, en apportant aux bailleurs une meilleure connaissance de leurs biens, devront les aider à mieux planifier les interventions nécessaires à leur conservation et les rendre

attractifs sur le long terme.

Cibler et hiérarchiser les travaux

/ S'appuyer sur les qualités de la cité

En s'appuyant sur les qualités intrinsèques de la cité et sur ce qui la définit, qualités confrontées aux résultats des différents diagnostics, un programme de rénovations adaptées et soutenables financièrement par les bailleurs pourra raisonnablement émerger en cohérence.

Le programme de rénovation identifiera toutes les interventions nécessaires en indiquant leur degré de priorité avec pour objectif principal, la recherche de la qualité (valorisation et maintien des éléments en place).

Anticiper la conservation et l'entretien du bien

/ La bonne gestion et organisation du maintien et de l'entretien du bien est le garant de la longévité des investissements mis en œuvre.

Il apparaît nécessaire de mener une réflexion avec les bailleurs sur la question des GR (grosses réparations) et GE (gros entretien) : les campagnes de travaux au coup par coup dégradent considérablement le bien car elles sont menées sans cohérence entre elles, sans intérêt architectural, ni vision globale.

/ Au même titre que les diagnostics techniques menés sur les façades, un diagnostic sur les abords permettra de :

Regarder ce qui existe et repérer ses qualités.

Définir et localiser ce qui doit être conservé, ce qui doit être rénové.

Penser l'organisation des chantiers à mener (façades / abords) en conséquence.

Assurer les rénovations extérieures en respectant l'existant et en accord avec les fonctions et usages contemporains du jardin.

/ Ces diagnostics à mener porteront :

En premier lieu sur le végétal en place : sujets existants, haies, massifs, ...

En second temps sur l'état des clôtures, et revêtements existants (parkings, cheminements...)

Enfin, sur l'état des ouvrages et équipements du jardin : lisses basse béton, pilastre brique, maçonneries, escaliers, rampes, garages, annexes, remises, abris de jardin...

> Au sein du même quartier Sabatier chaque cité à ses propres identités, particularités et problématiques : les réponses doivent varier pour chacune d'elles.

[CITE DU PINSON ANCIENNE - RAISMES]



**SENSIBILISER, INFORMER
& ACCOMPAGNER**



SENSIBILISER / INFORMER / ACCOMPAGNER :

Quels constats ?

/ Un dérapage esthétique à corriger

Les locataires ont pris l'habitude d'intervenir à leur guise dans l'aménagement des jardins (abri de jardin, véranda, garage, clôture,...) et dans l'entretien de leurs logements (façade, volet,...), oubliant souvent qu'ils ne sont que locataires. Ces interventions hétérogènes, qui contribuent à la dépréciation du bien et du quartier, semblent cautionnées par les bailleurs qui laissent faire.

Les nouveaux propriétaires (env. 50 logts vendus sur la cité du Pinson) interviennent presque toujours sur les parties les plus visibles, soient les façades et les abords. L'acquisition de son logement est l'occasion de se singulariser et de se démarquer de son voisin.

Les enjeux ?

La **sensibilisation patrimoniale et paysagère** est un levier fort d'acceptation des travaux, et levier de meilleur compréhension du cadre de vie (spécificités Unesco, qualités architecturales et paysagères,...)

Elle permet d'aborder avec les habitants les questions de l'entretien ultérieur et de la préservation de leur maison et jardin, d'appréhender son habitat comme le maillon d'une entité cohérente pour un cadre de vie amélioré.

Par quels moyens ?

/ Informer et accompagner les propriétaires occupants dans leur désirs de projet de travaux

En diffusant **à tous** le Guide **«DES TRAVAUX POUR MA MAISON»** réalisé par la Mission Bassin Minier.



/ Anticiper les projets de travaux des propriétaires occupants

M&C demande dorénavant aux entreprises titulaires des marchés de travaux de façades et abords (?) d'**intégrer dans leur marché les prestations et les prix similaires pour les logements des propriétaires occupants volontaires à ceux pratiqués pour les logements M&C rénovés.**

> Démarche à étendre à SIA.

/ Informer et mettre en place des règles sur les obligations des locataires

Au travers du contrat de location, mettre en place une **«Charte du bon locataire»** à renouveler tous les ans ou tous les 2 ans, qui rappellerait les limites et les obligations des locataires concernant l'entretien du logement loué et les interdits «sanctionnables» concernant les travaux réalisés qui toucheraient les abords et les façades.

/ Mise en place de sanctions

La sensibilisation et l'information devront rester les premiers moyens à mettre en oeuvre pour promouvoir et protéger le patrimoine bâti et paysager de la cité.

Mais dans certains cas, il apparaîtra indispensable de passer par la sanction dissuasive. Il faut alors l'envisager comme un outils de préservation du patrimoine, un levier de changements d'habitudes pour progressivement tendre vers une conscience partagée et collective.



**RESTAURER LA MAÇONNERIE EN
BRIQUES & METTRE EN VALEUR LES
DÉTAILS ET LES MODÉNATURES**



RESTAURER LA MAÇONNERIE : LA BRIQUE & LES JOINTS

Quels constats ?

/ Aspect des façades très hétérogène et inesthétique

Cela s'explique par des campagnes de rénovations des façades réalisées au coup par coup par les services techniques des bailleurs.

Les joints sont refaits sur quasi toute la cité :
- taille réduite des briques rendues poreuses par des sablages trop agressifs (perte du calcin*)
- joints cimentés et «beurrés»

Pas d'utilité technique à reprendre les joints d'autant que cela risquerait d'affaiblir plus encore la brique et le mur.



/ Subtilité des modénatures en briques orangées plus claires des parties courantes en briques rouge foncé.



Lorsque la couleur du joint se rapproche de celle de la brique = perception homogène du mur. Plusieurs couleurs de joints peuvent être employées pour faire ressortir les parties souhaitées.

Objectifs recherchés ?

/ Unifier le rendu des parties courantes des façades
/ Mettre en valeur les modénatures* & faire ressortir les décors*

Par quels moyens ?

/ Application d'une peinture à la chaux

La peinture à la chaux protège la brique fragilisée, unifie et efface les défauts d'aspect.

Elle augmente la longévité de la maçonnerie. Malgré sa faible épaisseur, elle freine le processus d'érosion et de vieillissement à condition qu'elle soit renouvelée périodiquement (environ tous les 7 à 10 ans).

/ Application de 2 couleurs distinctes de peinture à la chaux

En s'inspirant de l'existant, jouer de la couleur pour mettre en valeur les éléments choisis.

/ A étendre à toutes les façades de l'ensemble des maisons de la cité.

GLOSSAIRE

le calcin

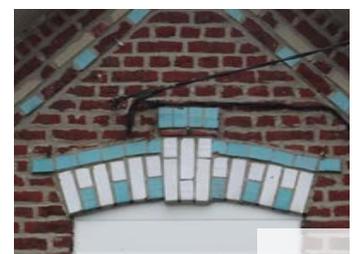
est la protection naturelle qui se forme après la cuisson de la brique au contact de l'eau et de l'air ambiant. Il forme une croûte essentielle à la longévité du matériau.

les modénatures

sont les éléments en relief ou en creux qui animent les différentes parties d'une façade (pilastres, bandeaux, les chaînages d'angle,...)

les décors

sont des éléments contenus dans la façade ou dans le matériau lui-même à des fins d'ornementation et d'embellissement (jeux de briques vernissées et colorées)



RESTAURER LA MAÇONNERIE : LA BRIQUE & LES JOINTS

Nettoyage de la façade

/ Des essais de nettoyage devront toujours être réalisés pour confirmer l'efficacité de la méthode choisie et appréhender le résultat final.

/ Le nettoyage est une opération délicate susceptible de provoquer des dégâts irréversibles.

/ La peinture à la chaux s'applique sur un support propre et sain. Le mur devra être au besoin réparé et consolidé avant application.

/ Le but est d'éliminer un maximum de salissures sans altérer le calcin de la brique, en préservant sa patine et ses arrêtes.

/ Nettoyage de la façade à l'eau clair sans abrasif.

Mais s'il reste des peintures persistantes il est possible de procéder à un nettoyage chimique.



Application d'une peinture à la chaux

La variation du dosage de chaux permet d'obtenir différents types de peintures à choisir selon l'usage et l'aspect de finition souhaités. Elle s'applique à la brosse en 3 couches successives croisées en terminant verticalement facilitant l'écoulement de l'eau de pluie.

/ **le chaulage** est couvrant, opaque, blanc pour un usage anti-septique (1 volume chaux en poudre /1 volume eau).

/ **le badigeon** est couvrant et opaque (1 vol. chaux /2 à 3 vol. eau), il ne permet pas de coloration soutenue (seuil de saturation des pigments de 15 à 25% du poids de la chaux).

/ **l'eau forte** (ou détrempe à la chaux) offre un aspect aquarellé laissant transparaître le support (1 vol. chaux /4 à 6 vol. eau). Elle est couvrante et permet une coloration soutenue (seuil de saturation des pigments de 35 à 65% du poids de la chaux).

/ **la patine** privilégie l'apparence de la texture du support, cette technique (1 vol. chaux /10 à 20 vol. eau) permet une coloration saturée (seuil de saturation des pigments de 55 à 95% du poids de la chaux).

Mener des essais préalables

Le choix du type de peinture à la chaux qui répond au mieux aux objectifs techniques et esthétiques sera fait conjointement avec l'architecte, le maître d'ouvrage et l'Architecte des Bâtiments de France sur la base d'essais préalables réalisés in situ par l'entreprise.

ILLUSTRATIONS



Cité des Electriciens
Bruay-la-Buissière (Eau-forte)



Cité du Rivage
Bruay-sur-Escaut



Cité du Rivage
Bruay-sur-Escaut

FOCUS

Peinture synthétique

- elle est additionnée de résine et forme un film qui ne laisse pas respirer le support
- elle est souvent d'aspect satinée
- elle change de couleur aux UV

SI PEINTURE :

utiliser une **peinture mat minérale microporeuse** et y compris pour le primaire d'accrochage.

Peinture à la chaux

- elle est perméable à la vapeur d'eau
- elle est souple tout en étant très solide
- elle a un aspect mat
- elle ne change pas de couleur avec le temps
- la chaux restitue la protection naturelle de la brique
- elle est adaptée aux maçonneries sensibles aux déformations,
- elle est adaptée aux maçonneries sensibles à l'eau, en particulierité par capillarité.

VS

RESTAURER LA MAÇONNERIE : APPUIS, SOUBASSEMENTS & SOUPIRAUX

Quels constats ?

/ Aspect des appuis de fenêtres

Les appuis de fenêtres divergent légèrement dans leurs formes et dans leurs accroches aux façades. Ils sont en granit taillé ou en béton moulé lorsqu'ils sont remplacés.



Ils ont été souvent peints (blanc et gris principalement).



/ Aspect des soubassements

Hormis quelques cas particuliers, les habitations n'ont pas de soubassements marqués par des matériaux ou des finitions particulières. Ils se distinguent par un simple lit de briques posées debouts formant l'assise des pieds de façades prolongés par un trottoir périphérique.



/ Aspect des soupiraux

Il reste sur cette cité les soupiraux d'origine, en pierre taillée. Mais la plupart sont masqués par des grilles hétéroclites fixées en applique.



Objectifs recherchés ?

/ Restituer & maintien de l'état d'origine

Les appuis de fenêtres et les soubassements, étant, par leur fonction, particulièrement sollicités, il est préférable de les laisser bruts.

L'application d'une peinture dénature visuellement la façade et contraint à une remise en peinture régulière.

Révéler à la vue les soupiraux.

Par quels moyens ?

/ Nettoyage à l'eau clair sans abrasif

Pour les appuis, lorsque la peinture persiste il n'y a pas d'autre choix que d'appliquer une peinture minérale et microporeuse mat, du même ton que la pierre pour limiter toute distinction visuelle.

Pour les soubassements appliquer la même peinture à la chaux que sur le reste du mur.

/ Pose d'une grille qui maintient la ventilation naturelle de la cave & empêche les animaux de pénétrer dans celle-ci.

Pose d'un modèle sur-mesure en acier laqué épousera la forme et la dimension oblongues du vide. Au vu de la petite dimension du vide, elle peut être avoir un dessin simple comme des lignes verticales serrées ou croisées ou un motif de points.

FOCUS

L'application d'une couche de peinture qui ne permettrait pas de rendre le soubassement à la fois imperméable aux pluies battantes et perspirante pour laisser sortir la vapeur d'eau issue de l'intérieur du logement et des remontées capillaires, risque de causer des désordres.

[CITE DU PINSON ANCIENNE & NOUVELLE - RAISMES]



RÉNOVER LES CONSTRUCTIONS > 1945 : LES BÂTIMENTS

Quels constats ?

/ Les façades de la cité nouvelle sont en très mauvais état visuel et sanitaire

Les joints sont creusés, délités et friables et les briques se déchaussent par endroits.

Les travaux de réparation, rebouchages de fenêtres, portes ou réfections de pignons, sont ponctuels, multiples et réalisés sans soin ni respect de l'existant.



/ Façades simples sans décors ni modénatures pour les logements de la cité nouvelle

Façades non rénovées, logements trop énergivores car pas suffisamment isolé.

Façades pas de décors à valoriser, l'occasion d'envisager une ITE = Isolation Thermique par l'Extérieur si logement non rénovés.

/ Des bâtiments secondaires des cités du Pinson ancienne, Sabatier et moderne sans intérêt architectural et aujourd'hui considérés comme «des passoires thermiques».



Objectifs recherchés ?

/ Protéger la brique
/ Isoler le logement
/ Améliorer l'aspect esthétique des façades

Par quels moyens ?

/ Application d'une ITE

En rénovation, l'ITE n'est pas un sujet à prendre à la légère, une isolation mal conçue peut représenter un risque pour la structure, l'esthétisme, la qualité de l'air intérieur, la ventilation intérieure,...

/ A étendre à tous les bâtiments secondaires et construits après 1945

/ Dès lors qu'une ITE est envisagée, une réflexion globale sur l'ensemble des composants de l'enveloppe du logement doit être menée

Quelle image ?

Gestion des appuis et des ébrasements de fenêtres, des volets roulants intérieurs, des toitures, des seuils et des pieds de murs,...

ILLUSTRATION

bardage bois - cité Taffin- Vieux-Condé



enduit rouge - cité 12 de Lens



panneaux - cité Solitude - Vieux-Condé



RÉNOVER LES CONSTRUCTIONS : L'ITE - Isolation Thermique par l'Extérieur

/ Où ?

Seuls les bâtiments secondaires pourront être isolés par l'extérieur. Ce processus d'isolation peut être étudié pour les constructions des années 50 (citée nouvelle).

C'est en choisissant une vêtue adaptée, en portant de l'attention aux détails de mise en oeuvre et à la qualité de réalisation, qu'il sera possible de requalifier ces constructions en leur offrant un changement d'image radical.

/ Le choix de vêtue

Pour les bâtiments secondaires il ne faudra pas rechercher à attirer le regard, mais au contraire proposer une vêtue sobre, simple et de teinte proche (en couleur/tonalité/valeur) de l'environnement bâti et non bâti. La vêtue sera l'occasion de revaloriser ces modules à l'origine peu qualitatifs.

Pour les maisons de la cité nouvelle, le choix de la vêtue peut transformer radicalement l'image de la cité. Se saisir des matériaux aux différentes textures, finitions et couleurs existantes sur le marché.

FOCUS SUR LE PROCESS DE L'ITE EN RENOVATION

Il a des avantages ...

Il permet de supprimer les ponts thermiques, d'améliorer l'isolation du logement et de diminuer la facture énergétique.

Il protège le mur du gel et des risques de fissurations.

Il évite la baisse de la surface habitable générée lors d'une isolation réalisée à l'intérieur du logement et permet le maintien des finitions et aménagements intérieurs.

Il peut permettre, lorsque que c'est "patrimonialement" possible, un changement d'image pour un regain d'attractivité du quartier.

... et des inconvénients :

Il oblige une grande technicité de mise en oeuvre avec des détails à dessiner et traiter avec beaucoup de soin (soubassements, baies, seuils, rives, ...).

Il diminue la surface de vitrage et par conséquent la clarté du logement (retours de baies à isoler).

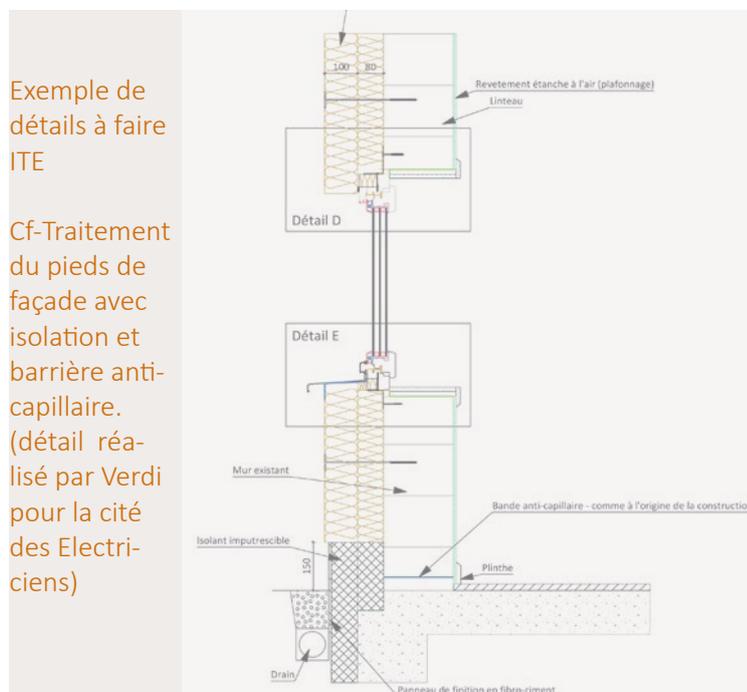
Il impose la reprise des rives et du débords de toit (incidence sur charpente).

Il a un coût plus élevé que celui d'une isolation par l'intérieur.

Mais l'ITE n'est pas envisageable sur les constructions < 1945, sur les bâtiments historiques ou ceux à intérêts patrimoniaux:

l'ITE modifiant l'aspect extérieur masquerait tous détails, décors & modénatures qui témoignent d'un intérêt patrimonial intéressant parfois rare à préserver et mettre en valeur.

A proscrire également dans le cas de maisons mitoyennes, modification de l'alignement des façades, seuils, des baies, des descentes de gouttières, rives, chéneaux qui engendre la perte de l'unité d'ensemble bâti.



Exemple de détails à faire ITE

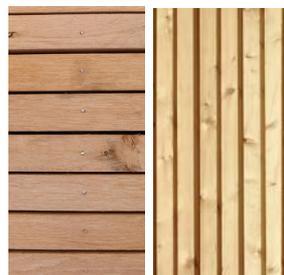
Cf-Traitement du pieds de façade avec isolation et barrière anti-capillaire. (détail réalisé par Verdi pour la cité des Electriciens)

/ Remarque

Traiter et isoler les pieds de façades permet de résoudre le problème récurrent de l'humidité dans les murs, le pont thermique de la dalle basse.

MATERIAUTHEQUE

bardage bois horizontal, vertical, faux claire voie



composite à base de fibre de cellulose type Néolife



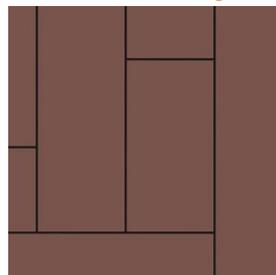
briques rouges unis



enduit à la chaux couleur brique ou autre



panneaux ciment type Eternit Natura Rouge





REEMPLACER LES FENÊTRES, VOLETS & PORTES D'ENTRÉE :

Quels constats ?

/ Les menuiseries doivent être considérées comme un levier de requalification de la façade, leur remplacement doit permettre un changement positif d'image.

La qualité du dessin des profils et la nature du matériau d'une menuiserie extérieure sont des éléments prépondérants dans le caractère d'un maison ancienne. Une menuiserie mal choisie peut dénaturer une façade.

/ Les fenêtres bois d'origine toutes remplacées

On retrouve principalement des fenêtres en PVC blanc de compositions variées, dont aucune ne s'adapte à la forme cintrée des baies.

Elles offrent une image de médiocrité et une absence d'homogénéité. On comprend que cette variété

de modèles est dictée par le moindre coût & les habitudes de différentes entreprises intervenant au coup par coup.

/ Les persiennes bois d'origine remplacées par des volets roulants PVC étendus à quasi toutes les fenêtres

Quelques volets battants bois encore présents témoignent de l'intérêt (sécuritaire/esthétique) de les préserver. Depuis à quasi toutes les fenêtres ont été installés des volets roulants en PVC blanc posés en saison extérieur diminuant le clair de jour de la pièce et impactant l'harmonie de la façade.

Maisons&Cités a maintenu tous les volets bois de la cité Sabatier.

/ Les portes

La porte d'entrée est un élément essentiel dans l'architecture de la façade et l'organisation de l'habitation. Sa proportion, sa couleur, son style doivent s'harmoniser avec la façade.

Une porte moderne ou d'esprit rustique d'après guerre sur des maisons anciennes paraît anachronique et banalise l'architecture. Ici il est nécessaire de les remplacer.

Objectifs recherchés ?

En cas de remplacement des nouvelles portes & fenêtres :

/ Poser des portes adaptées au caractère architectural de l'habitation et aux besoins de l'occupant
/ Libérer l'ébrasement pour faciliter la lecture de la baie

/ Renouer avec le compartimentage du vitrage*

/ Restituer à minima la mouluration de la traverse d'imposte *

/ Limiter l'impact visuel des volets roulants & restaurer les volets battants bois restants.

/ Jouer avec la couleur

GLOSSAIRE

mouluration de la traverse d'imposte

Le dessin des profils moulurés des bois de structure des fenêtres, parfois de formes complexes, est dessiné à l'origine pour remédier aux infiltrations de l'eau de pluie tout en alliant une plus-value esthétique.

Aujourd'hui les joints synthétiques assurent une étanchéité parfaite mais produisent des menuiseries plates sans rapport avec les profils moulurés donnant du relief aux menuiseries anciennes.

La traverse d'imposte sépare la partie haute (dite imposte) de la partie courante avec ouvrant(s) de la fenêtre.

compartimentage

Les menuiseries obéissent à des règles de composition stricte, dictée autrefois par les possibilités techniques des verriers et des menuisiers. Les fenêtres ainsi décomposées dessinent des compartiments ou modules multiples qui ne sont aujourd'hui plus techniquement nécessaire mais qui répondent à une esthétique patrimoniale nécessaire à la valorisation du bien.

petits bois

Lorsque le vantail se divise verticalement en plusieurs modules on obtient des petits bois.

REEMPLACER LES FENÊTRES :

Par quels moyens ?

/ Les fenêtres remplacées devront s'inspirer du modèle d'origine.

/ Elles devront avoir au moins une mouluration sur la traverse d'imposte.

/ Elles devront respecter au mieux la partition des fenêtres d'origine par des compartimentages adaptés aux proportions des baies, en particulier des petits bois dans l'imposte.

/ Les monoblocs PVC (volet+chassis) sont déconseillés car ils ne permettent pas le relief d'une mouluration d'imposte, cela suppose des menuiseries lisses et plates, ce qui n'est pas souhaitable.

/ Il est préférable que la pose de la fenêtre soit positionnée dans la baie (pose en tunnel), plutôt que dans l'épaisseur de l'isolant (pose en applique) qui nécessite un ajout de cornières en PVC pour raccorder la menuiserie à l'ébrasement maçonnés de la baie, ce qui n'est pas souhaitable.

/ Eviter le blanc (trop salissant et trop contrasté avec l'existant), choisir des teintes claires ou moyennes (vert-tilleul, gris-bleu, vieux rose, gris clair, mastic,...), les teintes foncées sont fragiles aux UV (pas de noir ni anthracite).

/ Le matériau bois est préférable mais si pour des raisons d'entretien et de prix le PVC est choisi, il faudra rechercher la qualité et réunir les caractéristiques suivantes :

- de la couleur : PVC filmé ou plaxé offre une gamme un peu plus riche que teinté dans la masse
- une finition texturée, mat ou satinée sans brillance
- une mouluration sur traverse d'imposte minimum
- des petits bois collés sur vitrage dans l'imposte au minimum
- une finition soignée des ébrasements : un détail qui, pour les fenêtres avec volets roulants (à caisson intérieur), peut intégrer les coulisses de celui-ci, à positionner dans le premier tier intérieur de la maçonnerie.
- une largeur de profils au plus fin (62mm)
- sans oublier que les traverses du bas doivent être alignées entre dormants et ouvrants.

/ De manière générale rechercher la qualité des matériaux, des finitions & de la mise en oeuvre.

ILLUSTRATIONS



FOCUS

La menuiserie PVC courante préfabriquée est adaptée aux économies d'énergie. Son inconvénient majeur réside dans ses qualités techniques, esthétiques et chimiques :

En cas d'incendie, le PVC dégage des fumées toxiques et mortelles / Contrairement aux menuiseries en bois qui se déforment pour accompagner les mouvements normaux des édifices, le PVC ne se déforme pas mais casse / La menuiserie en PVC ne peut pas être réparée, l'usure est donc synonyme de remplacement à court terme / Les profils de section sont épais et larges, réduisant la surface vitrée et donc la surface de clair de jour / La gamme de couleurs reste limitée avec le blanc, des teintes vives ou le ton bois, ce qui représente un appauvrissement esthétique des façades / La teinte commune « blanc optique brillant » détonne avec les couleurs de l'environnement. Enfin, le PVC ne garantit pas la sécurité à l'intrusion.

REEMPLACER LES VOILETS :

Par quels moyens ?

/ les volets roulants PVC

Dépose de tous les caissons de volets roulants en applique extérieure ou positionnés dans l'emprise de la baie et des portes.

Limiter les volets roulants aux seules fenêtres du RDC.

Proposer d'autres systèmes intérieurs d'occultation aux fenêtres des étages.

Le coffre doit être non visible depuis la rue et posé en applique intérieure dans la hauteur du linteau ou intégré dans le faux-plafond.

Les coulisses de volets roulants seront systématiquement positionnées dans le premier tier intérieur de la maçonnerie de manière à maintenir lisible la forme maçonnée de la baie.

Ne jamais mettre de volets roulants devant les portes d'entrée et les faire déposer si le locataire en pose un (cf Fiche «Sensibiliser, Informer, Accompagner»).

Appliquer une autre

teinte que le blanc pur à ces éléments, adoucira la perception générale de la façade.

/ le lambrequin ou le cache volet roulant

Dans le cas où le caisson du volet roulant ne peut être posé à l'intérieur ou si le souhait du bailleur est de les maintenir en applique extérieure, un cache caisson de volet permet à moindre coût de masquer ces éléments disgracieux avec une efficacité. Ils doivent suivre la forme de la partie supérieure de la baie (cintrée, droit,...).



également être positionnées au premier tier intérieur de la baie.

/ les volets battants bois

Les volets enrichissent l'image du quartier en apportant de l'authenticité et des

touches de couleurs.

Les volets bois existants sont à maintenir et restaurer (dépose, ponçage, réparation, mise en couleur (primaire d'accrochage puis 2 couches de peinture microporeuse) et repose). Ils peuvent venir en complément des volets roulants intérieurs des fenêtres sur rue.

Pour limiter l'investissement, il est possible d'en limiter le nombre en les posant sur certaines typologies. Ex : le type A représenté cité Sabatier avec des volets bois, pourrait, cité du Pinson ancienne, aussi en être habillé.



écharpe. Préférer les volets à barres, semi-persiennés ou persiennés.

ILLUSTRATIONS



REEMPLACER LES PORTES D'ENTRÉE :

Par quels moyens ?

/ les portes d'entrée

Remplacer les portes d'entrée par des portes de qualité et durables dans le temps.

Idéalement le dessin de la porte d'entrée doit faire référence à l'époque de construction de la maison.

Le dessin doit également préserver la cohérence avec le type de maison : le patrimoine minier n'est pas un patrimoine bourgeois mais ouvrier, dit « ordinaire ».

Elle sera de préférence composée d'une partie vitrée, située au 3/4 haut de la porte pour préserver l'intimité de l'occupant tout en apportant de la clarté intérieur.

Elle sera surhaussée au besoin par une imposte fixe vitrée et compartimentée par au moins un petit bois.

De manière général, préférer les modénatures en creux plutôt qu'en applique et les arrêtes vives.

Il sera plus facile avec le bois d'obtenir une porte conforme aux dessins des portes anciennes qu'avec l'acier, l'alu ou le PVC matériaux peu malléables et standardisés.

C'est pourquoi si le bois n'est pas employé pour des raisons de coûts et d'entretien, il est préférable de choisir un dessin simple, sobre et bien proportionné en recherchant des finitions maîtrisées et soignées.

Eviter l'absence de couleur: le PVC blanc (SIA) tout comme le bois vernis (M&C).

La couleur signalera et mettra en valeur l'entrée. La finition sera colorée, texturée & mat ou satinée sans brillance.

La porte pourra s'accorder en teinte aux fenêtres (ca-maieu, valeur, ...).

La porte d'entrée sera sur mesure et adaptable aux différentes largeurs et hauteurs de baie.

/ les portes de service

Les portes de services d'accès au jardin ne sont toujours pas visibles de la rue. Pour autant, ses caractéristiques (matériau, forme, couleur) devront être les mêmes ou proches de celles de la porte d'entrée.

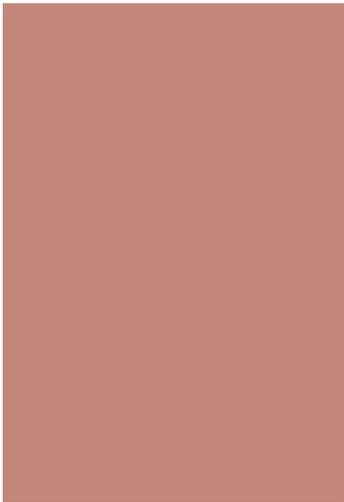
Les portes de service donnant directement sur le jardin pourront être plus largement vitrées pour améliorer le confort du logement en permettant un lien visuel avec l'espace vert, les enfants et en augmentant la clarté du logement.

ILLUSTRATIONS





**AIDE A LA CONCEPTION D'UNE
PALETTE CHROMATIQUE**



LA PALETTE CHROMATIQUE :

/ Une palette chromatique riche et inspirante ...

L'ambiance générale d'une rue, quartier est donnée d'abord par la palette chromatique des matériaux bruts qui la composent, principalement celle de la couverture, des murs et de ses modénatures.

La cité Pinson est une cité jardin qui laisse beaucoup de place au végétal et qui offre des façades sur rue décoratives et colorées.



/ ... qui se construit à partir de l'existant

La brique est l'élément majeur de la façade avec ses multiples nuances d'argile (du rouge sombre au rouge orangé).

La couverture confère également une importance dans la lecture colorimétrique de la rue (brun foncé ou orangé selon tuile béton ou terre cuite).

Des accents de couleur des modénatures, des décors, de briques vernissées blanches, turquoise et silico-calcaires beiges viennent animer et réhausser ces couleurs «terre» dominantes.



/ La couleur sur les menuiseries

A partir de la palette des matériaux de façade, les ouvertures peuvent venir en rythme tonifier la façade en jouant sur les intensités et les teintes.

Les teintes moyennes sont à privilégier.

Les couleurs trop claires et le blanc pur (salissant), les couleurs trop foncées, le noir et le gris anthracite (sensibles aux UV) sont à éviter.

Les teintes peuvent varier pour les portes d'entrée et les volets.

Les teintes un peu plus intenses pour les ferronneries (fers d'ancrage) peuvent être employées.

L'harmonie colorée peut se faire en camaïeu en jouant avec les couleurs complémentaires. On détache les menuiseries par une couleur qui contraste soit par la valeur*, soit par la tonalité* ou en cherchant à rappeler un élément comme la végétation lorsque celle-ci est présente.

GLOSSAIRE

la tonalité est le degré d'intensité d'une teinte.

la valeur est le degré de luminosité d'une tonalité. Les valeurs peuvent être qualifiées de claires ou de sombres, de contrastées ou d'homogènes.

LA PALETTE CHROMATIQUE :

Les palettes chromatiques varient d'une cité à l'autre. Cité des Electriciens les couleurs sont toniques et fortes alors que celles de la cité Bruno sont de valeurs moyennes et douces.

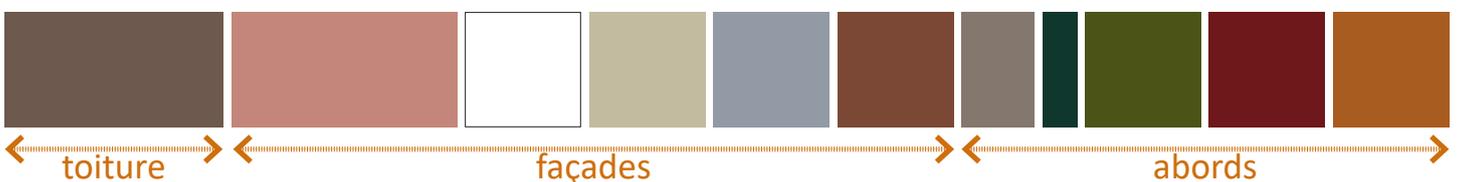
Le végétal des abords, tout comme les portes, fenêtres ou volets battants bois participent pleinement à la palette chromatique et permettent de réhausser par des touches colorées les maisons et les rues.

A noter que les couleurs du végétal (camaïeu de verts) sont complémentaires des couleurs des murs (camaïeu de rouges) c'est pourquoi il est très intéressant de les faire dialoguer en ajoutant et en soignant les projets de plantations (saison/floraison/couleur/densité/implantation,...).

/ Cité des Electriciens / Bruay-la-Buissière

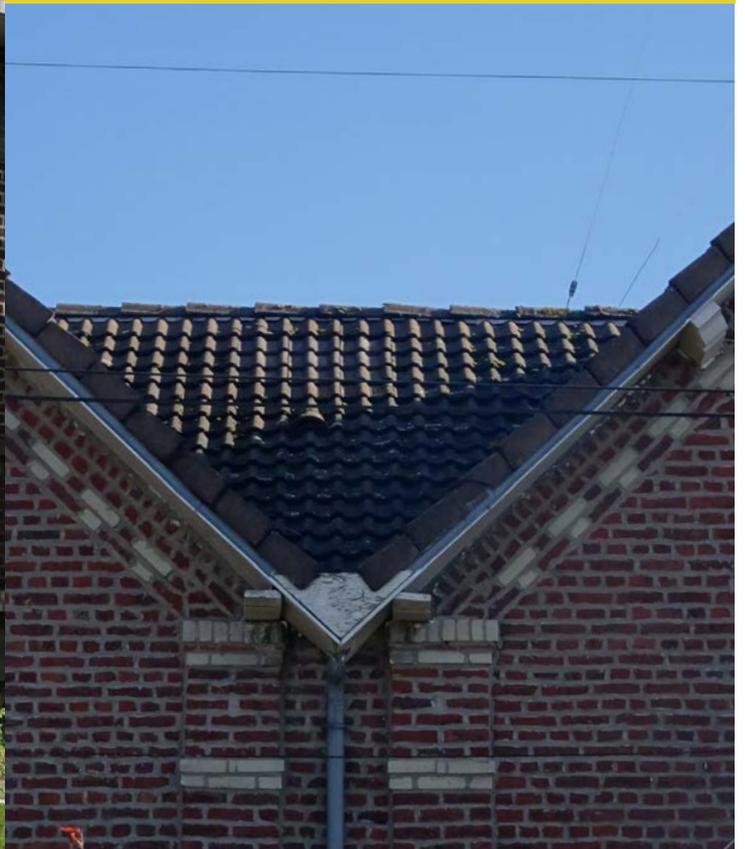


/ Cité Bruno / Dourges





INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES PANNEAUX SOLAIRES



INTÉGRATION DES PANNEAUX SOLAIRES :

Quels constats ?

/ Le soleil constitue une énergie propre et inépuisable.

Dans le contexte actuel d'augmentation des prix des énergies fossiles, d'une médiation sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides, le nombre d'installations solaires ne cesse d'augmenter. C'est un levier incontournable pour baisser le coût énergétique des foyers et s'inscrire dans un nouveau rapport à l'énergie.

/ Le développement des panneaux solaires n'est pas sans incidence sur l'architecture et les paysages

La préservation des spécificités de l'architecture suppose d'être attentifs à la question de l'insertion.

/ Une architecture qui offre de multiples possibilités d'implantation (nombreux pans, bâtiments secondaires et annexes, jardins,...)

Objectifs recherchés ?

/ **Préserver les spécificités architecturales et paysagères & garantir une bonne insertion**

Une bonne intégration des panneaux solaires nécessite d'accorder la plus grande importance au contexte architectural, patrimonial ou paysager des projets.

Par quels moyens ?

Observer les volumes, rythmes et dimensions des ouvertures, parallélisme du plan de toiture, lignes de faîtage et de gouttière, l'inclinaison et les surfaces de tous les pans de toit et leurs orientations.

Mesurer l'impact des panneaux sur leur environnement urbain ou naturel, proche ou lointain... et éviter l'implantation de capteurs solaires côté rue.

Les installer en partie basse de la couverture, ou sur un pan entier pour éviter un effet patchwork et mor-

celé, **et de préférence sur un volume secondaire proche ou adossé au corps de bâtiment principal** (extension, auvent, porche, garage, annexe, etc...)

Harmoniser les dimensions des panneaux avec les pans et les positionner de telle sorte que se crée une composition d'ensemble **en évitant de les disperser.**

Idéalement insérer les panneaux dans l'épaisseur de la toiture, les préférer lisses, de teinte sombre et mat tout comme le cadre.

Respecter les axes des percements ou trumeaux de façade.

Il existe pour info une tuile terre cuite solaire (DYAQUA).

Dans le cas où les orientations des toitures du bâtiment, des volumes annexes et garages ne sont pas favorables, ou que l'impact visuel négatif est trop fort, une implantation au sol dans les jardins à l'arrière des logements pourra être envisagée. Néanmoins, leur localisation devra être étudiée et précisée pour être invisible depuis les espaces publics qui bordent les parcelles concernées.

FOCUS

un panneau solaire ou capteur solaire est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en énergie réutilisable.

La pose de ces panneaux relève de la volonté des propriétaires (M&C, SIA et propriétaires occupants) > les locataires peuvent les inciter à en implanter (intérêts multiples & partagés).

panneau solaire thermique

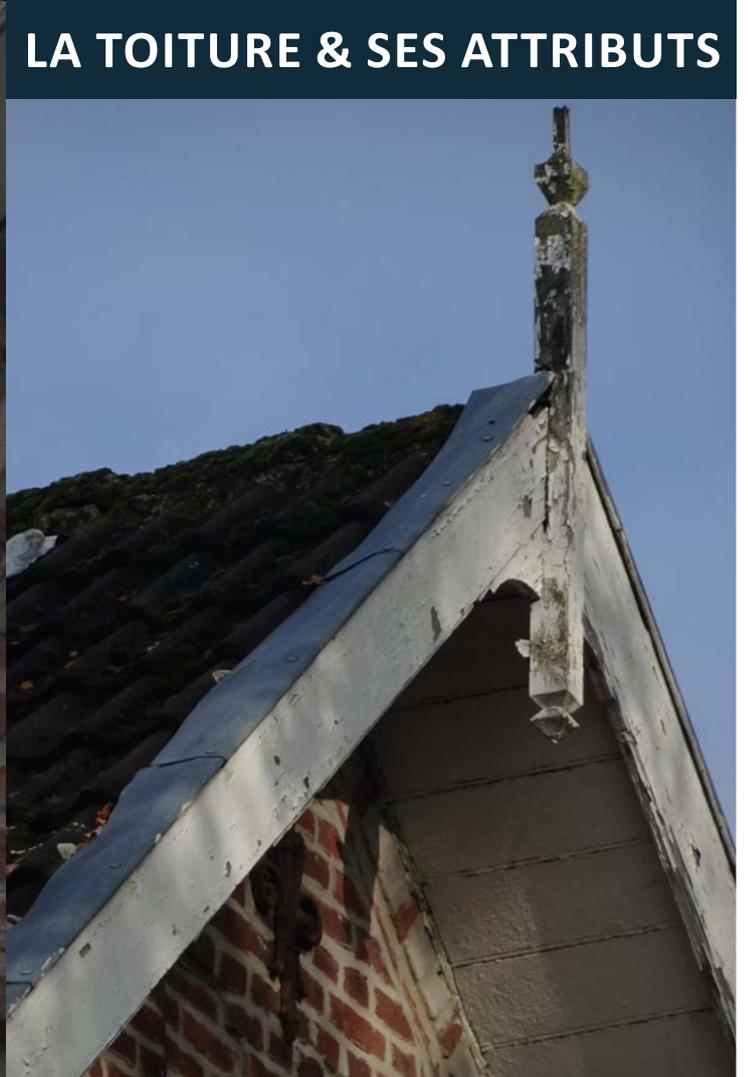
ces panneaux récupèrent sous forme de chaleur l'énergie du soleil qui est utilisée pour un préchauffage de l'eau : le chauffe-eau solaire individuel (CESI) ou pour la production de l'eau chaude sanitaire et du chauffage : le système solaire combiné (SSC).

panneau solaire photovoltaïque

consiste à convertir la lumière en électricité pour une production d'électricité **destinée à la vente et à l'autoconsommation.** Elle est mieux adaptée aux grandes superficies telles que les bâtiments industriels ou à un système en réseau.



LA TOITURE & SES ATTRIBUTS



LA TOITURE & SES ATTRIBUTS : LES TOITURES

Quels constats ?

/ La variété des volumétries très diversifiées avec des toitures à doubles pignons centrés, à pignons sur rue, des demi-croupes, des lucarnes rampantes révèlent une grande richesse architecturale. La prégnance des façades pignons caractéristiques de la cité offre au premier plan les rives débordantes, un détail à soigner.

/ Hétérogénéité des matériaux de couvertures (tuiles flamandes de terre cuite rouge et noire vernissée, tuiles mécaniques de terre cuite rouge et tuiles mécaniques de béton marron clair et foncé).

/ Mais aussi des matériaux (bois, PVC, zinc, terre cuite,...) et des finitions des attributs de toiture (rives, cache-moineaux,...)

rendant l'ensemble peu harmonieux.

/ Alors qu'il reste de nombreux éléments d'origine (M&C), témoins très intéressants d'une logique constructive adoptée autrefois, le remplacement s'opère systématiquement par du PVC blanc ni qualitatif, ni durable.



Objectifs recherchés ?

/ Eviter les travaux ponctuels au coup par coup, ou renforcer le cahier des charges et les exigences

auprès des entreprises afin de garantir un même traitement des finitions et détails sur toutes les maisons de la cité (2 bailleurs).

/ L'effet recherché est de montrer la rive dans toute sa hauteur. Une image et un détail à soigner en évitant les tuiles de rives terre cuite à rabat.

/ Protéger les parties sollicitées donc plus vulnérables (les rives et abouts de corbeaux), laisser apparents les corbeaux ouvragés et les sous-faces lambrisées, rechercher des matériaux nobles, durables & sans entretien en remplacement de la planche de rive en bois. Eviter le PVC blanc et brillant, trop fragile.

ILLUSTRATIONS



LA TOITURE & SES ATTRIBUTS : LES RIVES & CACHE-MOINEAUX

Par quels moyens ?

/ Poser des tuiles terre cuite petits moules

Afin de respecter l'harmonie du quartier et de préserver les cônes de vue, les couvertures, dès lors qu'elles sont changées, seront de préférence en tuiles de terre cuite petits moules.

Il est possible pour ne pas modifier le liteaunage existant, de poser des doubles tuiles à l'aspect de 2 petits moules.

/ La rive débordante

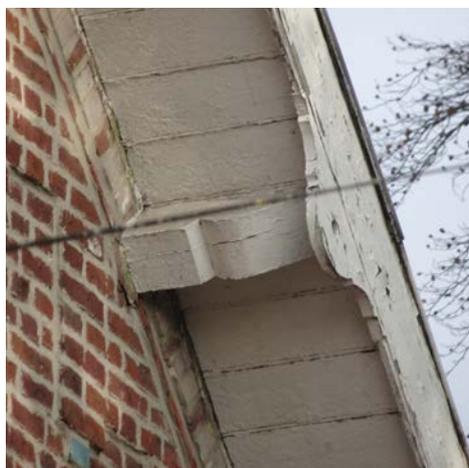
La rive de toit est un détail architectural qui sert techniquement à protéger le chant du toit, les corbeaux et les cache-moineaux, tout en soulignant le débord de toit. Traditionnellement c'est une pièce de bois souvent ouvragées et peinte de couleur.



Rives et cache-moineaux en Cédral Board de chez Eternit. Différents coloris teintés dans la masse, aspect mat.



La rive devra protéger les corbeaux existants moulurés en bois en recouvrant l'about ou en s'élargissant au droit de ces derniers pour garantir leur durabilité.



Remplacer, lorsque nécessaire, la planche de rive en bois par un matériau durable qui nécessite le moins d'entretien possible. Il est conseillé de rechercher un matériau dur offrant de la matière (avec une épaisseur) et qui ne nécessite pas de couche de finition comme la peinture qui nécessiterait un entretien régulier.

La rive doit se détacher visuellement, mais étant donné la présence de décors colorés sur les façades, préférer une

couleur claire, mat & lisible.

Éviter le recouvrement de la rive par une tuile à rabat, donc préférer une finition avec un recouvrement fin.

/ Le cache-moineau

Il faudra préserver la sous-face bois lambrisée si le bois est en bon état. Il peut être reproduit en bois raboté brut de finition avec une essence adaptée (chêne, mélèze, douglas...) afin de ne pas à avoir à l'entretenir. Mais il peut recevoir une peinture adaptée (minérale et microporeuse) appliquée en 2 couches sur une sous-couche peut durer 10 ans.

L'image de planches lambrisées de la sous-face est à maintenir et reproduire.

Le même matériau que celui appliqué sur les rives peut être mis en oeuvre pour les cache-moineaux.

/ La lucarne

Prévoir les mêmes finitions que pour les rives et cache-moineaux des toitures principales.

Les joues devront être de préférence traiter partout de la même manière en cherchant à obtenir le rendu en lambris bois d'origine avec par exemple la même gamme CEDRAL qui permet de garder l'esprit lambris.

Lors de rénovation complète, isoler les lucarnes par l'extérieur afin de ne pas diminuer le clair de jour des fenêtres.

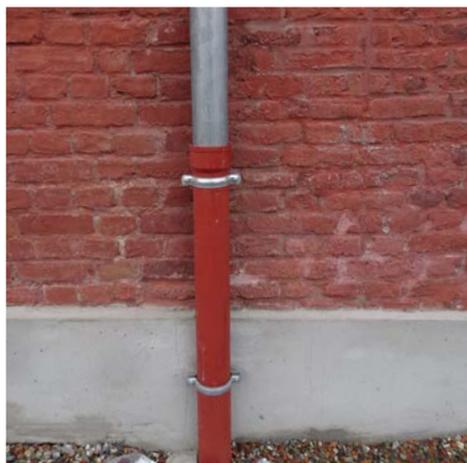
ILLUSTRATIONS

LA TOITURE ET SES ATTRIBUTS : LES GOUTTIÈRES, DESCENTES EP & RESEAUX TELECOM

Par quels moyens ?

/ Poser des gouttières et des descentes d'eaux pluviales (DEP) en zinc naturel.

Remplacer les éléments en PVC par du zinc naturel et des dauphins en fonte d'une couleur qui peut reprendre la couleur du mur ou du soubassement.



Cité des Electriciens-Bruay la Buissière



Cité Jeanne D'Arc- Lens



Cité Jeanne D'Arc- Lens

/ Antennes & paraboles

Dans le cas de rénovation seule des logements, un des moyens d'éviter la constellation chaotique de paraboles et antennes de télévision qui jalonne les façades et les toits et génère une atteinte visuelle à leur qualité, est d'intégrer dans les charges de travaux des bailleurs la fourniture et pose d'un support de fixation d'antenne par logement (la fourniture et pose de l'antenne

en elle-même sera à la charge du locataire).

Le support doit être le même sur chacun des logements et placé de préférence sur une façade arrière moins visible depuis l'espace public.

Le support ne devra pas chevaucher de décors et modénatures de façades, cela nuirait à leur lecture.

On cherchera à adapter leur emplacement en fonction des différents modèles volumétriques.



Cité Taffin- Vieux-Condé



Cité Bruno - Dourges

FOCUS

TIC (infrastructure des télécommunications)

Dans le cadre d'un projet urbain global, il est impératif de mener un diagnostic des infrastructures de télécommunications en menant un état des lieux sur l'état de couverture actuel en Haut Débit (réseau téléphonique cuivre, réseau câblé et fibre optique) et sur la possibilité d'enterrer les réseaux.

Sur la commune de Raismes, au 30/09/2018, selon les données ARCEP, entre 25% et 50% des habitants sont raccordés à la fibre optique. Par ailleurs, 6 antennes mobiles sont implantées à Raismes et 99,43% des bâtiments de la commune sont couverts en 4G par au moins un opérateur. Ces réseaux permettent d'avoir accès à Internet, à la téléphonie et aux services TV.

[CITÉ DU PINSON ANCIENNE & NOUVELLE - CITÉ SABATIER]



**PRÉSERVER LE VÉGÉTAL,
PATRIMOINE VIVANT & FRAGILE,
ESSENCE DE LA CITÉ-JARDIN**



PRÉSERVER LE VÉGÉTAL, PATRIMOINE VIVANT & FRAGILE, ESSENCE DE LA CITÉ-JARDIN :

Quels constats ?

/ Des cités riches d'un patrimoine végétal varié

Arbres, haies, fruitiers, potagers, fleurs, rosiers, vivaces, annuelles, jardin en façade, pelouse arrière... la cité est riche d'une végétation de tous types composant un **écri**n de verdure autour des logements.

Ce patrimoine est à préserver dans toutes ses composantes pour ses différents rôles :

- son rôle de régulateur thermique, de fixateur de poussières

- son rôle dans l'enrichissement de la biodiversité locale

-la qualité et la diversité des ambiances qui s'expriment au coeur de la cité

- son rôle de filtre, permettant de trouver de l'intimité, gérer les vis-à-vis entre logements ou depuis la rue

- sa fonction sociale, le jardin étant un lieu de vie, prolongement extérieur du logement



Pinson Ancienne - rosier grimpant



Pinson Ancienne - cerisier



Sabatier - jardin avant log. SIA



Pinson Nouvelle- grimpante sur lisse

/ Communiquer & sensibiliser

- comprendre les qualités de la cité, son patrimoine architectural et paysager

- permettre un meilleur respect du cadre de vie (éviter l'arrachage des haies, la minéralisation en façade...)

Objectifs recherchés ?

/ Préserver tout végétal en bon état sanitaire HORS essences exotiques (thuya ou associés...)

/ Sensibiliser les habitants (locataires & propriétaires occupants) à la qualité de leur cadre de vie

Par quels moyens ?

/ Diagnostiquer le végétal en place et selon son état sanitaire, localiser ce qui doit être préservé (sujets isolés, haies, massifs, jardins...)

/ Assurer les conditions de sa préservation :

-Éviter la «table-rase» dans les chantiers de réhabilitation = le «tout défaire» pour « tout refaire»

- Reconsidérer l'organisation des chantiers de rénovation des bâtiments (façades et abords) de manière à assurer la protection du végétal qui doit être conservé (matériau vivant & fragile)

- Mettre en oeuvre toutes les précautions nécessaires à la conservation du patrimoine vert (adapter les modes d'actions, protéger physiquement les sujets, éviter le piétinement des haies...)

/ Penser le renouvellement du patrimoine végétal existant

Replanter dans le cadre des programmes de rénovation de la cité pour restituer des haies/massifs arrachés, ... et perpétuer l'ambiance de la cité-jardin.

[CITÉ DU PINSON ANCIENNE & NOUVELLE - CITÉ SABATIER]



**PRÉSERVER OU RECOMPOSER
LA LIMITE PUBLIC / PRIVÉ**



PRÉSERVER OU RECOMPOSER LA LIMITE PUBLIC / PRIVÉ : HAIE TAILLÉE + CLÔTURE

Quels constats ?

Une limite : 2 composantes

/ La haie taillée

Composante essentielle, la haie taillée dessine un écrin de verdure autour des logements. Elle permet à la fois de :

- dessiner la limite des jardins sur la rue
- trouver de l'intimité au niveau des jardins en façade des logements
- préserver les vues sur les façades des logements

La trame des haies (troène en grande majorité) est structurante et **caractéristique de l'organisation de la cité Ancienne**. Sur Pinson Nouvelle et Sabatier, la clôture (lisse, muret) est prépondérante dans la définition de la limite publique.

/ La clôture

Elle prend des expressions diverses et variées au sein de chacune des cités :

- hétérogénéité sur la cité du Pinson Ancienne (hauteur/modèle/ coloris)
- muret bas maçonné sur la cité Sabatier (log M&C) ou grillage souple (log SIA)
- lisse basse sur la cité du Pinson Nouvelle

On les retrouve sur place, selon les parcelles, doublées ou non de végétal.

Ce double dispositif clôture/haie répond à des besoins bien distincts de :
-sécurité = clôture
-intimité = filtre végétal

La haie taillée est une composante intéressante -que l'on doit contrôler en hauteur (taille)
-suffisamment flexible pour s'adapter au doublement de divers types de clôture (lisse, grillage...)
-mais exigeante en terme d'entretien.

/ Des dérives

Face aux exigences de l'entretien, on note deux dynamiques d'évolution :
-des arrachages
-des haies que l'on laisse monter en hauteur et gonfler en épaisseur



conduite de haie >2m
= façade invisible depuis la rue



haie arrachée = bâche & treillis 2m
pour gérer l'intimité et la sécurité

Objectifs recherchés ?

- / Préserver les haies en bon état sanitaire
- / Reconstituer les linéaires manquants en doublement des dispositifs de clôture sur rues
- / Remplacer si nécessaire les clôtures (grillage ou lisse basse selon la cité) en préservant si nécessaire le végétal en place
- / Reconstituer une limite double = clôture + végétal
- / Faire entretenir les haies par le locataire (obligation légale).

Par quels moyens ?

- / Conserver les séquences de haies en bon état sanitaire
- / Arracher les haies de résineux non indigènes (thuya, cyprès...) pour recomposer des haies de feuillus en ayant recours à des **essences locales** (liste Plantons le décor)
- / Contrôler la hauteur des haies en cohérence avec les clôtures qu'elles doublent pour préserver les vues sur les logements => **hauteur de 1m20 MAXI**
- / Uniformiser le rendu des clôtures (choix de modèles / hauteurs / teintes) en proposant des réponses spécifiques et adaptées pour chacune des cités (Pinson Ancienne - Nouvelle - Sabatier)

PRÉSERVER OU RECOMPOSER LA LIMITE PUBLIC / PRIVÉ : HAIE TAILLÉE + CLÔTURE

[CITÉ DU PINSON ANCIENNE & NOUVELLE - CITÉ SABATIER]

Palette

essences pour
haies taillées



TROËNE / *Ligustrum vulgare*
existant sur Pinson ancienne



ELEAGNUS X 'Ebbingei'



Lonicera nitida

GLOSSAIRE

feuillage persistant

qui perdure l'ensemble de l'année, été comme hiver

feuillage marcescent

qui conserve les feuilles sèches une partie de l'hiver (puis elles tombent au printemps, à la repousse des nouvelles)

Au niveau des Haies taillées

/ Conservation des haies en bon état sanitaire
=> diagnostic préalable à mener pour identifier les linéaires pouvant être conservés

/ Replantation d'une haie de feuillus sur les séquences arrachées ou plantées de résineux non indigènes

/ Taille d'abaissement en cas de conduite trop haute > 1m20 ou replantation si impossibilité de rabattre la haie en place

/ Choix de la palette végétale :

> Dans la cité Pinson Ancienne, replantation en Troène pour assurer une continuité parfaite avec les haies existantes.

> Dans la cité Sabatier, replantation en Troène des limites des jardins en façade des logements SIA.

> Dans la cité Pinson Nouvelle, diversification possible de la palette en favorisant l'utilisation des végétaux persistant et/ou marcescent, adapté à la taille :

> Essences locales à privilégier :

Troène - *Ligustrum vulgare* (semi-persistant)

Charme - *Carpinus betulus* (marcescent)

Hêtre - *Fagus sylvatica* (marcescent)

> Essences ornementales pouvant être utilisées :

Eleagnus - *Eleagnus X 'Ebbingei'* (persistant)

Chèvrefeuille arbustif - *Lonicera nitida* (persistant)

Osmanthe - *Osmanthus heterophyllus*

ou *Osmanthus burkwoodii* (persistant)



Fagus sylvatica



Carpinus betulus



Osmanthus heterophyllus



Osmanthus burkwoodii



Haie persistante taillée (osmanthe - 1m de hauteur)

PRÉSERVER OU RECOMPOSER LA LIMITE PUBLIC / PRIVÉ : HAIE TAILLÉE + CLÔTURE

[CITÉ DU PINSON ANCIENNE - rues Franck, Schultz & Périer]

Cas particulier
du logement central des
groupes de 3 ou 4 log.



le jardin avant du log. central, petit est souvent transformé par le locataire pour permettre stationnement & accès. On le retrouve ceint de clôtures et parfois minéralisé sur toute sa surface.



ex. jardin log. central conservé

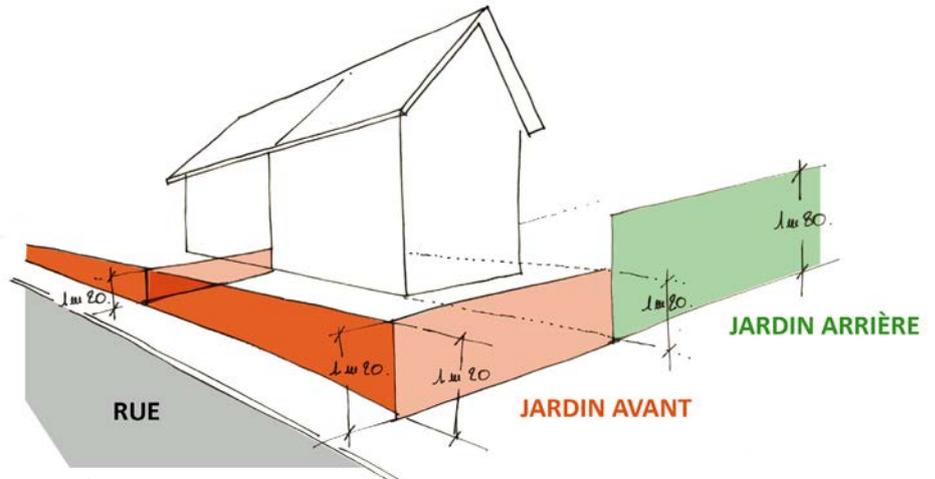


Solutionner le problème du stationnement du locataire (emplacement réservé sur le domaine public qui doit être réaménagé) permettrait de restituer la présence du jardin sur le domaine privé (SIA / M&C)

Au niveau des Clôtures

/ Dans le cas de la conservation des haies en place, voir si nécessité de remplacement de la clôture. Si besoin, remplacement en respectant une largeur de retrait suffisante (1 à 1,20m à minima des troncs) pour permettre de préserver le végétal en place

/ Remplacement des dispositifs de clôture existants sur la limite contre le trottoir + le retour en mitoyenneté jusqu'à la façade avant du logement par un **grillage souple ou treillis soudé transparent 1m20 de haut à doubler de végétal**. Le grillage souple, à maille constante, sera privilégié pour une meilleure adaptation au relief des parcelles et un entretien plus aisé des haies qui seront plantées au devant. En cas de recours au treillis soudé, il sera autorisé sans soubassement béton.



/ Positionnement de la clôture à l'arrière de la haie :
- en cohérence avec la disposition actuelle limite physique/végétale
- pour permettre le remplacement des grillages en conservant les haies existantes présentes sur la cité.



Cité du Pinson Ancienne
haie existante de troène à l'avant du grillage

PRÉSERVER OU RECOMPOSER LA LIMITE PUBLIC / PRIVÉ : HAIE TAILLÉE + CLÔTURE

[CITÉ DU PINSON NOUVELLE]

Lisse en limite
sur rue doublée ou non
de végétal



A EVITER,
lisse basse doublée de grillages

A ENCOURAGER, doublement de
la lisse par du végétal qui peut
être de plusieurs types :



Lisse doublée d'une haie taillée



Lisse doublée de lierre



Au niveau des Haies taillées

/ Conservation des haies et tout végétal sain
doublant la lisse basse béton => diagnostic préalable à mener pour
identifier les linéaires pouvant être conservés

/ Arrachage des résineux non indigènes pour
replantation d'une haie de feuillus

/ Doublement végétal de la lisse béton par :
- une haie de troène ou autres végétaux identifiés dans la palette à
tailler à 1m maxi pour constituer un écrin vert autour du logement
=> 1 à 2 tailles/an

- une haie libre basse 0,8 à 1m maxi moins exigeante en terme
d'entretien => 1 taille/an

- une grimpante persistante (lierre), si refus du locataire pour
plantation d'une haie (exemples sur la cité)

Au niveau des Clôtures

/ Maintien du double dispositif lisse basse +
haie végétale quand il existe à l'avant des logements et/ou sur
les limites de la parcelle

/ Maintien de la lisse basse à l'avant des loge-
ments et intervention(s) selon l'état sanitaire existant :

- nettoyage et réparation(s) des lisses en bon état
- remplacement des lisses vétustes et linéaires interrompus

Le modèle neuf utilisé en remplacement sera parfaitement identique
à l'existant (hauteur/section poteaux & traverses/teinte & finition).

/ Dépose de tous les dispositifs de clôture
posés en doublement des lisses (claustras, plaques, grillage, bâche...)

PRÉSERVER OU RECOMPOSER LA LIMITE PUBLIC / PRIVÉ : HAIE TAILLÉE + CLÔTURE

[CITÉ SABATIER]

Deux expressions
de la limite publique



Haies de thuya opaques > 2m
Une limite à redéfinir côté SIA
pour retrouver une homogénéité sur la rue Sabatier



Une limite dessinée (rythme
murets/pilastres) et homogène à
restaurer côté M&C

Au niveau des Haies taillées

/ Conservation de tout végétal sain (arbres, arbustes, rosiers... en massif ou en isolé) => diagnostic préalable à mener pour identifier les sujets pouvant être conservés

/ Arrachage des résineux ou laurier non indigènes pour replantation d'une haie de feuillus => cas logements SIA. pour reconstitution d'une limite végétale claire et uniforme à l'avant des logements (replantation d'une haie persistante à tailler à l'alignement contre le trottoir + retours perpendiculaires à la rue de part et d'autre des accès aux garages. => cas logements M&C. sans objet (pas de haie au contact du domaine public)

Au niveau des Clôtures

/ Réfection de la limite actuelle côté M&C :
-restauration du muret + pilastres en brique : nettoyage/réparation des maçonneries + remplacement couvertines béton si besoin
-remplacements des éléments de clôture PVC entre pilastres par des barreaudages métalliques (hauteur hors sol identique à l'existant)

/Redéfinition des limites sur rues côté SIA :
remplacement des clôtures existantes contre le trottoir + retours en mitoyenneté jusqu'à la façade du logement par pose d'un **grillage souple ou treillis soudé transparent 1m20 de haut à doubler de végétal**. Le grillage souple, à maille constante, sera privilégié pour un entretien plus aisé des haies qui seront plantées au devant. En cas de recours au treillis, il sera autorisé sans soubassement béton.

PRÉSERVER OU RECOMPOSER LA LIMITE PUBLIC / PRIVÉ : HAIE TAILLÉE + CLÔTURE

[CITÉ DU PINSON ANCIENNE & NOUVELLE - CITÉ SABATIER]

Portails
& portillons :

En métal, pour
faciliter l'usage et d'en-
retien des ouvrages



Modèle standard M&C - ral 6005
Cité du Pinson Nouvelle



Portail barreaudé métallique -
ral aspect Corten (dialogue inté-
ressant avec le schiste rouge et
la brique des façades)
Cité Taffin Vieux-Condé

En bois, plus occa-
sionnellement (dialogue
intéressant avec la porte
d'entrée du logement)



Portillon bois + lasure verte
Cité 12-14 à Lens

Au niveau des Portails & Portillons

/ Assurer une continuité visuelle vu depuis la
rue = cohérence avec les modèles de clôtures
limitant les jardins :

-PVC, matériaux plastiques ou composites INTERDITS

-implantation à l'alignement des éléments de clôtures

-continuité de matériau (métal ou bois) et de hauteur (1m20)

-cohérence de teinte avec celle des clôtures : RAL uniforme pour
portails-portillons & clôture OU choix d'un RAL parmi une palette
chromatique préalablement établie par les bailleurs (dans le cadre
des maîtrises d'oeuvre à venir).

/ Dessin selon les caractères de chaque cité :

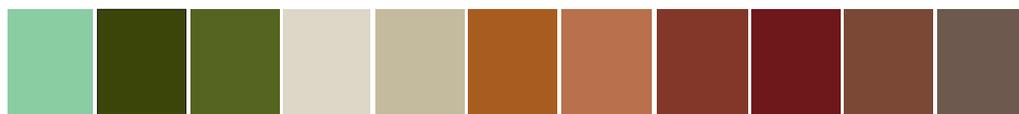
> Dans la cité du Pinson Ancienne,

Ouvrant(s) en barreaudage métallique simple, transparent avec ou
sans tôle de soubassement / hauteur 1m20. Choix de coloris :

-uniforme (RAL vert 6005 dans la continuité des clôtures) ou choix
commun aux deux bailleurs

-parmi une palette de couleurs préalablement définie : choix par
bailleur ou au locataire. Des tonalités principales pourraient être dé-
finies pour la cité, et les choix des habitants se porter sur les dégra-
dés de ces tonalités principales.

Ex. de palette Dominante verte/gris/rouge inspirée des teintes des façades



> Dans la cité du Pinson Nouvelle,

Continuité avec les modèles déjà présents sur la cité (standard Mai-
sons & Cités) : Ouvrant(s) en barreaudage métallique simple, trans-
parent avec tôle pleine en soubassement / hauteur 1m20/ RAL 6005

> Dans la cité Sabatier,

Remplacement des ferronneries existantes côté SIA comme M&C :
Ouvrant(s) en barreaudage métallique simple, transparent avec ou
sans tôle de soubassement / hauteur 1m20 (implantation à l'aligne-
ment de la clôture côté SIA, entre pilastres chez M&C). Coloris en
accord avec les clôtures, au choix :

-1 teinte commune aux deux bailleurs

-1 teinte par bailleur pour renforcer l'effet de "symétrie de la rue"

[CITÉ DU PINSON ANCIENNE & NOUVELLE - CITÉ SABATIER]



GÉRER ET ENTRETENIR LES HAIES & LA LIMITE PUBLIC / PRIVÉ :

La question de l'entretien

L'entretien de la haie est à la charge du locataire.

Il est essentiel pour pérenniser la présence de la haie dans la cité et assurer sa tenue dans le temps.

L'information des locataires et propriétaires occupants est **LE PRÉALABLE essentiel** qui doit leur permettre de comprendre pourquoi, au devant de leur jardin :

- on conserve une haie
 - on replante une haie
 - on arrachage pour replanter, et avec quoi ?
 - l'entretien est essentiel pour maîtriser la pousse.
- Pour mémoire, une haie taillée exige **1 taille/an** au minimum à effectuer en juin (voire une 2^{nde} au maximum en fin d'hiver selon la pousse) pour la ramener à hauteur de la clôture qu'elle borde (1m20).

Pourquoi une haie taillée ?

La haie est une composante essentielle et historique du patrimoine végétal de la cité. L'ensemble des haies **compose un écrin à l'échelle de chaque jardin** et déploie **une trame verte à l'échelle de la cité** qui participe à la qualité de ses ambiances et pose le «Cadre» paysager & urbain de la «cité-jardin». La clôture, les portails et portillons assurent la sécurité de la parcelle et du locataire.

/ la haie assure une intimité au niveau des jardins avants des logements (en évitant le recours à d'autres dispositifs opaques du type bâche, claustra, plaque béton...)

/ la disposition de la haie au devant de la clôture (qui marque la limite public/privé) est la seule qui permet d'envisager :

> **la conservation des haies en place en bon état sanitaire.** Un remplacement des clôtures (si nécessaire) sera effectué dans le cadre des chantiers de rénovation à venir en respectant un retrait de 1m à 1m20 MINIMUM par rapport aux troncs (soit l'axe de la haie) afin de permettre la pose des nouvelles clôtures sans préjudice pour les végétaux en place.

> **la replantation des nouvelles haies** avec pose d'une "limite visuelle" (cf schémas p45) sur les séquences interrompues, arrachées, mal-menées ou trop hautes dans la continuité parfaite des linéaires des haies existantes. Les plantations nouvelles seront alors effectuées en respectant un retrait de 1m MINIMUM entre la bordure du trottoir et l'axe de la haie plantée.

> **la protection des nouvelles plantations** vis-à-vis d'usages divers ou pratiques des locataires et occupants à l'intérieur des jardins (arrachage pour stockage, piétinement des chiens et autres animaux...)



Cité Taffin à Vieux-Condé

=> remplacement des clôtures avec conservation des haies en place en bon état sanitaire

=> replantation en troène au niveau des intervalles vides et ouvertures créées pour les besoins du chantier dans les linéaires existants

Cité Taffin à Vieux-Condé

GÉRER ET ENTREtenir LES HAIES & LA LIMITE PUBLIC / PRIVÉ :

Des solutions ?

On notera sur la cité la constitution d'une **Coopérative solidaire de quartier**. Cette initiative, volontaire et spontanée associant les habitants de la cité est à encourager.

Un collectif de quartier est un moteur intéressant pour :

- s'entraider entre locataires
- proposer des solutions à moindre coût pour certains locataires pour lesquels l'entretien des haies s'avère compliqué et/ou très difficile à réaliser (personnes âgées, à mobilité réduite...)

> La haie permet l'intégration visuelle de la clôture (positionnée à l'arrière des végétaux) et des différents équipements implantés à son axe (coffrets techniques, boîtes aux lettres...) ou en arrière-plan (poubelles notamment si celles-ci ne sont pas rangées dans le garage...). A terme, la haie aura la capacité d'intégrer tous les volumes étrangers dans sa largeur (ce que ne pourront faire claustras, bâches, plaques béton...) tout en préservant leur accessibilité depuis le domaine public (impératif pour les boîtes aux lettres et coffrets concessionnaires selon les normes actuelles).



Rue Cristino Garcia - cité Pinson Ancienne - Raismes

> La haie fait partie intégrante du patrimoine de la cité au même titre que les maisons, les lisses bétons... Il faut pouvoir faire émerger auprès des locataires et occupants sa fonction de « bien commun » (ou collectif). Le fait de distinguer la fonction « sécuritaire » de la clôture et la fonction « visuelle » de la haie (effet de filtre végétal assurant une intimité) permet de clarifier les fonctions d'usage :

- la clôture protège l'intérieur du jardin = l'espace du locataire
- la haie protège visuellement la rue = le lieu du collectif

**L'ordre RUE / HAIE / CLÔTURE / JARDIN PRIVATIF est cohérent avec les logiques d'usage et les fonctions de chaque composante :
Domaine Public / MAÎTRISE DES VUES / SÉCURITÉ / Jardin Privé**



Cité 12-14 LENS :

- Haies conservées
- Plantation des vides en troène
- Remplacement clôture & lisse de part et d'autre
- Boîte aux lettres et coffrets à l'axe de la haie



GÉRER ET ENTRETENIR LES HAIES & LA LIMITE PUBLIC / PRIVÉ :



Cité Taffin à Vieux-Condé
Haie de troène conservée à l'avant des clôtures neuves

Objectif recherché : obtenir une belle haie

L'espace occupé par la haie marque la séparation entre domaine public et privé. En attendant que la haie remplisse pleinement ce rôle, cette séparation sera matérialisée et identifiée visuellement par la pose (à la limite trottoir/jardin) :

-de poteaux bois 30cm de haut maxi percés pour passage d'un fil en acier galvanisé (interdistance de 2m mini entre poteaux)

OU

-d'une ganivelle courte (hauteur 30cm hors sol maxi) en échalas de châtaignier maintenue entre poteaux à minima tous les 2m.

Dans le cas de la conservation de haie existante, le remplacement éventuel des clôtures sera effectué à l'arrière du volume végétal. A l'avant, il n'y a pas lieu de prévoir ce dispositif "visuel" qui mettrait en péril le bon état de la haie.

Une limite visuelle au devant des jeunes plantations :

Poteaux bois

-section 9x9cm percés pour passage d'au moins un rang de fil (cable + tenseur en acier galvanisé)
-hauteur 30cm hors sol

FUTURE CLÔTURE
pose en retrait de 1m
par rapport au domaine public



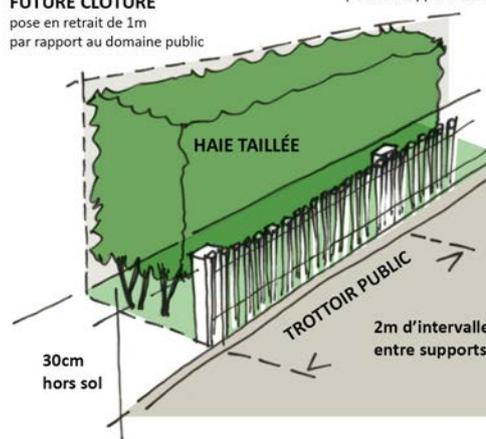
SOLUTION 1 /
poteaux bois + fil



Ganivelle courte

-échalas de châtaignier 30cm hors sol MAXI
-2rangs de fils + tenseur en acier galvanisé
-poteaux supports tous les 2m MINI

FUTURE CLÔTURE
pose en retrait de 1m
par rapport au domaine public



SOLUTION 2 /
ganivelle basse



La haie taillée est la seule limite qui doit exister à terme, il faut donc tout mettre en oeuvre pour qu'elle se développe au mieux et au plus vite. Pour atteindre cet objectif, on propose un dispositif qui prend le végétal "en sandwich" pour le protéger pendant la période de croissance :

- **pose d'un grillage en arrière-plan** dont le rôle est d'empêcher le passage des animaux domestiques. Il devra disparaître à terme, fagocité par la haie. Il pourra donc s'agir d'un grillage souple transparent à maille constante (comme préconisé dans ce Cahier de recommandations - p37).

- **plantation d'une haie dans des conditions optimales pour lui permettre de s'épanouir :**

> **tranchée de plantation** de 1m de large x 60cm de profondeur remplie de terre végétale

> **qualité des plants** & amendement de la terre végétale à la plantation

> **entretien de 2 ans avec taille des haies intégrée au marché de création (par l'entreprise qui a planté)**

- **pose d'une limite visuelle si besoin pour identifier les domaines de gestion de chacun (privé ou public)**

En gardant cet objectif en vue ("obtenir une belle haie"), le traitement des limites devra être individualisé pour répondre, au cas par cas, aux besoins de chacun (locataire, propriétaire, gestionnaire, domaine public) **tout en respectant** les préconisations formulées dans ce cahier sur la nature des haies (essence/hauteur de taille - p36) et des clôtures (modèle/hauteur de pose - p37).

[CITÉ DU PINSON ANCIENNE & NOUVELLE - CITÉ SABATIER]



**PRÉSERVER OU RECOMPOSER
LES MITOYENNETÉS**



PRÉSERVER OU RECOMPOSER LES MITOYENNETÉS :

Quels constats ?

Si la limite publique est double (haie taillée + clôture), les limites privées sont multiples (hauteurs, modèles, matériaux...) et se limitent très souvent à un simple dispositif de clôture, sans doublement végétal.

/ Sur place, des dispositifs variés

Selon les cités, les clôtures ont des expressions diverses et variées :

- grande hétérogénéité sur la cité ancienne tant en termes de hauteurs, de modèles, de matériaux... (treillis ou grillage, claustras bois, plaque béton...)
- grillage souple et plaques béton sur la cité Sabatier
- mur d'intimité (2 panneaux béton) et grillage souple sur la cité Nouvelle

On notera que selon leur localisation (façade avant ou arrière), les mitoyennetés soulèvent des problématiques et répondent à des besoins bien distincts. **On veillera donc à ce que leur retraitement, dans le cadre des réhabilitations à venir, soit pensé selon leur emplacement et selon les besoins qui en découlent.**

Objectifs recherchés ?

/ Préserver haies, sujets et clôtures en bon état

/ Remplacer les clôtures vétustes en préservant le végétal en place s'il y a lieu

/ Maintenir ou restituer la transparence au niveau du jardin avant du logement pour préserver les vues sur l'architecture

/ Laisser vivre le jardin arrière selon les souhaits, désirs et initiatives des locataires

/ Maîtriser les vues sur le domaine public : intervenir uniquement au niveau des fonds de jardin et limites au contact des rues, espaces verts publics, équipements...



Murets, plaques, claustras...
INTERDIRE LE RAJOUT DES DISPOSITIFS altérant les vues à l'avant des logements (cas du log. central des groupes de 3 à 4 log.- Pinson Ancienne)

Par quels moyens ?

/ Éviter la «table rase» de l'existant : préserver l'existant (végétal / clôture) en bon état

/Éviter le «systématisme» :
-cibler les linéaires à retraiter en fonction des besoins (ne pas retraiter tous les linéaires)
-adapter les réponses aux besoins (ne pas définir un seul modèle de clôture pour le retraitement de toute la cité)

/ A l'avant des logements, Interdire la pose de dispositifs opaques (murs, claustras bois, plaques béton, bâches...) et la plantation de végétaux persistants non indigènes (résineux de type thuya ou associé, laurier palme...)

/ A l'arrière des logements, Interdire la pose de dispositifs opaques (murs, claustras bois, plaques béton, bâches...) quand ils bordent le domaine public (rues, espaces verts communs...)

/ Valoriser les limites au contact du domaine public en proposant un retraitement harmonieux et respectueux de l'ambiance de cité-jardin

/ Informer, sensibiliser les locataires et propriétaires occupants à ces dispositions (ce qui est autorisé? interdit? pourquoi?...)

PRÉSERVER OU RECOMPOSER LES MITOYENNETÉS :

[CITÉ DU PINSON ANCIENNE & NOUVELLE - CITÉ SABATIER]

Gérer les mitoyennetés selon les besoins et leur localisation



cité Pinson Ancienne

EN FACADE AVANT, INTERDIRE LE RAJOUT D'«OCCULANTS» :

-plantation de haies de résineux
-pose claustra, plaques béton, bâches sur clôture, murets... qui perturbent les vues sur les façades avant des logements



cité Pinson Ancienne



cité Sabatier

De même, CONTRÔLER LES LIMITES (clôture/haie) rapportées à l'alignement des façades qui perturbent les vues sur les volumes des logements



cité Pinson Ancienne



MAÎTRISER LES VUES AU CONTACT DU DOMAINE PUBLIC : interdire la pose clôtures opaques (claustras, plaques béton, bâches sur clôtures...)

Au niveau des jardins à l'avant des logements

/ Conservation des haies et tout végétal sain

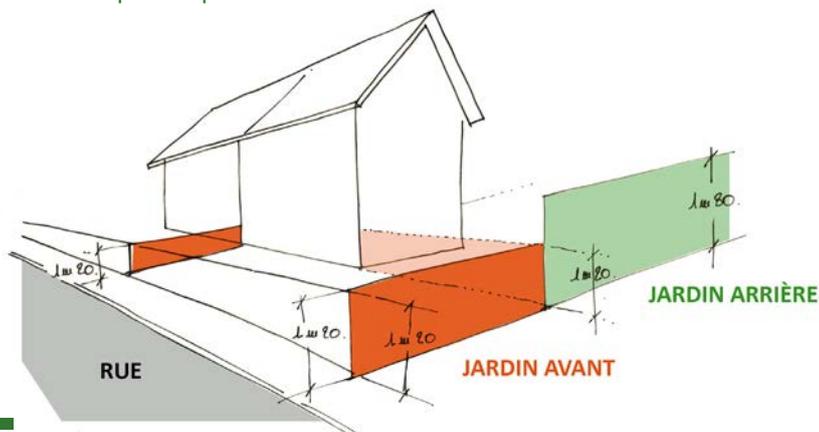
=> diagnostic à mener pour identifier les sujets à conserver

/ Maintien des clôtures en bon état

=> diagnostic à mener pour identifier les linéaires pouvant être conservés (si souhait du locataire)

/ Dépose de tous les dispositifs occultants qui portent atteinte à la bonne vision des façades des logements (claustra bois, plaques béton... arrachage des haies persistantes non indigènes)

/ Si remplacement, traitement à assurer dans la continuité du traitement de la limite sur rue jusqu'à l'alignement avec la façade avant du logement par **un grillage souple ou treillis soudé transparent 1m20 de haut**. Le grillage souple, à maille constante, sera privilégié. En cas de recours au treillis, il sera autorisé sans soubassement béton. Selon les cas et les parcelles, s'il y a lieu de définir des limites (haies & clôtures) à l'alignement de la façade du logement, elles respecteront ces mêmes principes.



Au niveau des jardins arrières au contact du domaine public (fonds de jardins ou limites latérales donnant sur rues, espaces verts publics,...)

/ Dépose pour remplacement de tous les dispositifs opaques (murs, plaques béton, claustra ...)

/ Remplacement de ces dispositifs par **un grillage souple ou treillis soudé transparent 1m80 de haut maxi à doubler d'une haie vive côté intérieur composée d'essences feuillues locales.**

PRÉSERVER OU RECOMPOSER LES MITOYENNETÉS :

[CITÉ DU PINSON ANCIENNE & NOUVELLE - CITÉ SABATIER]

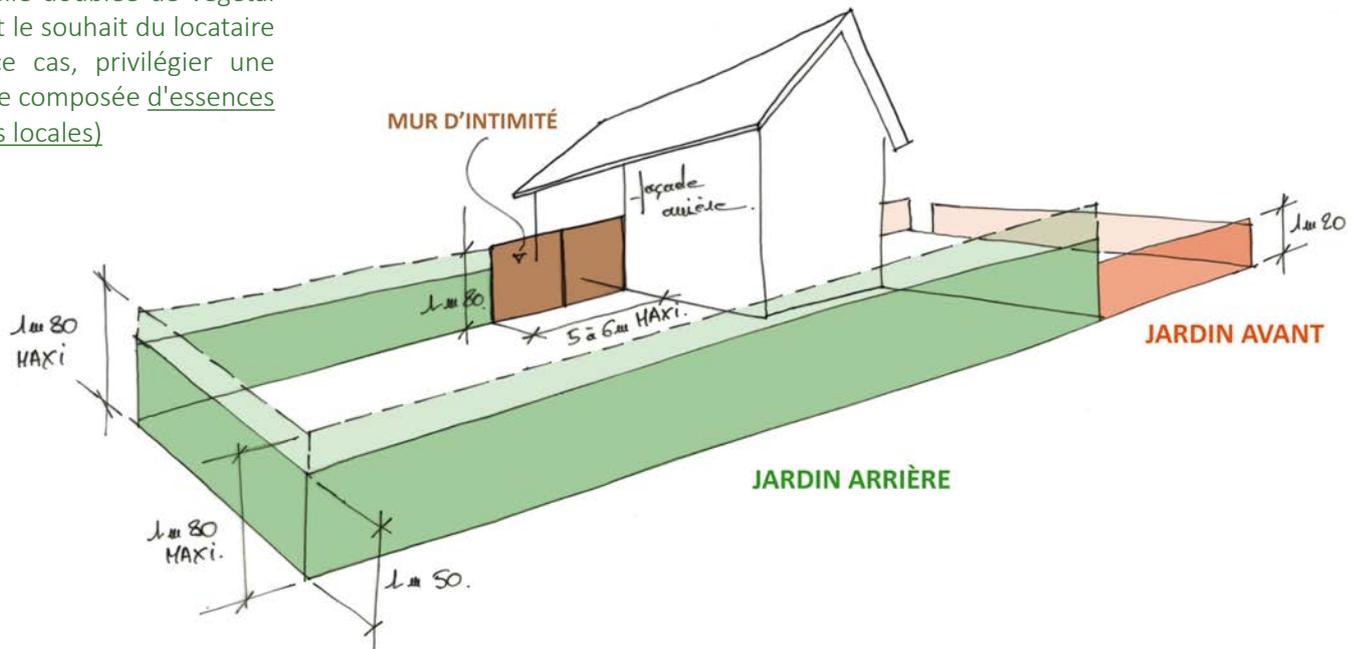
Remplacer les clôtures mitoyennes dégradées :

-**mur d'intimité** sur 5 à 6m maximum en façade arrière des logements mitoyens

-**clôture transparente** 1m80 de haut maximum sur le reste de la parcelle doublée de végétal si tel est le souhait du locataire (dans ce cas, privilégier une haie vive composée d'essences feuillues locales)

Au niveau des jardins à l'arrière des logements
/ Maintien des haies et végétaux de tous types en bon état sanitaire (feuillus, résineux... en haies ou isolés)

/ Maintien des clôtures en bon état transparentes ou opaques (treillis, grillages, plaques, claustras...)



Cloison béton, si cohérent avec l'existant ET sans contact avec le domaine public



Mur d'intimité en plaques béton sur la cité Pinson Nouvelle => continuité visuelle avec la remise en béton

/ Si remplacement du fait d'un état dégradé :
-**pose d'un mur d'intimité** sur 5 à 6m à l'arrière des façades des logements mitoyens (**murs d'intimités INTERDITS sur mitoyennetés entre jardins**)

-**pose d'une clôture transparente de 1m80 de haut maximum sur tout le reste de la parcelle** doublée de végétal si le locataire le souhaite (auquel cas, privilégier une haie vive d'essences feuillues locales -cf liste Plantons le décor)

/ Les murs d'intimité

Implantés obligatoirement en façades arrières des logements mitoyens, ils seront traités avec pose d'un **dispositif opaque ou occultant sur 5 à 6 mètres linéaires au maximum** (par rapport aux pieds des façades arrières des logements). Il pourra s'agir de :

-de panneaux béton (2 panneaux composés de 3 plaques pleines + 1 plaque ajourée en partie supérieure), s'ils ne sont pas implantés en limite du Domaine public

PRÉSERVER OU RECOMPOSER LES MITOYENNETÉS :

[CITÉ DU PINSON ANCIENNE & NOUVELLE - CITÉ SABATIER]

Cloison bois, ou composite à base de fibres de bois.

Différents dispositifs du type "claustra" envisageables :

- hauteur 1m80 MAXI
- panneaux au dessin sobre, carrés ou rectangulaires



Panneau bois semi-occulant à lames inclinées



Claustra en lames de bois brut : lames intercalées OU lames emboîtées



Composite de type "Néolife"



Treillis soudé avec clins de bois brut

Grillage souple, à maille constante

Avantages : adaptation à la pente, extrême transparence



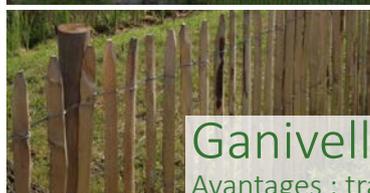
Cité 12/14 - Lens

Treillis soudé, sans soubassement béton

Avantages : tenue dans le temps, facilité d'entretien



Cité Bruno - Dourges



Ganivelle bois,

Avantages : transparence et possible continuité visuelle avec la cloison bois

-de claustras en bois brut non traité sans peinture ni lasure ou composite à base de fibres de bois (Neolife ou équivalent) de 1m80 de hauteur hors sol (pose sur poteaux bois ou métallique). Les panneaux seront **au dessin sobre, carrés ou rectangulaires** (sans ajout de décoration, ni bandeau supérieur ni découpe quelconque). En cas de recours au composite, **le choix de teinte sera fait en respectant IMPERATIVEMENT un rendu visuel de type "Bois brut naturel"**.

-d'un treillis soudé dans la continuité de la clôture de la parcelle avec ajout de **lames occultantes en bois brut (PVC ou autre interdits)**.

/ Les clôtures en mitoyenneté

Sur tout le reste de la parcelle, en limite des "jardins arrières", les clôtures existantes seront remplacés par une **clôture transparente de 1m80 de haut maximum : grillage souple à maille constante OU treillis soudé en panneaux rigides OU ganivelle en échelas de bois qui devront préserver une transparence visuelle entre jardins**, au delà des murs d'intimité) **et être posés sans soubassement béton** de manière à assurer le passage de la micro-faune et le bon écoulement des eaux pluviales. En terme de choix de teinte, on privilégiera un galva ou plastifié vert pour fondre visuellement la limite dans le contexte végétal des jardins.

L'"intimité entre parcelles" sera gérée par le végétal : conservation de tous végétaux sains existants OU replantation s'il y a lieu. En cas de plantation neuve en doublement des dispositifs de clôture, **les haies vives seront composées d'un mélange d'essences feuillues locales** (liste Plantons le décor). Plantation INTERDITE de haies de persistants indigènes (laurier-palme, thuya ou associés...) sur les limites des jardins AU CONTACT DU DOMAINE PUBLIC.



**RÉNOVER LES SURFACES MINÉRALES :
PARKINGS, ACCÈS AU LOGEMENT,
OUVRAGES**



RÉNOVER LES SURFACES MINÉRALES :

Quels constats ?

Si chaque cité répond à une organisation bien spécifique (cité-jardin de Pinson Ancienne, symétrie de Sabatier, ambiance pavillonnaire de Pinson Nouvelle), les logiques de stationnement et de cheminement sont clairement exprimées au coeur de chacune des 3 cités.

/ Stationnement

Chaque locataire, pour la grande majorité, dispose de deux places de parking sur sa parcelle : 1 place privatisée + 1 sous garage (ou une 2nde place extérieure selon le cas). La mitoyenneté des logements par deux et les grandes parcelles réservent suffisamment de place pour la création de ces emplacements. Néanmoins, des cas particuliers existent et doivent faire l'objet d'une attention spécifique pour permettre leur bonne intégration au coeur des cités (notamment log. central, parcelle en pente sur Pinson ancienne...).

/ Accès au logement

Les parcours d'accès sont pour la majorité clairement lisibles, simples et directs dans leur dessin. L'organisation régulière

des cités permet de dégager des parcours réguliers, droits, organisés en perpendiculaire du trottoir aussi bien au niveau de la cité Ancienne, Nouvelle que de Sabatier. **On veillera, dans le cadre des aménagements à venir, à préserver cette « simplicité » dans le dessin des parcours.** Le recours aux mêmes familles de matériaux (schiste/béton) **participe également à simplifier lecture & repérage des fonctions :**

-schiste = stationner
-béton = cheminer

/ Des dérives

On note néanmoins des tendances à la transformation qui, au même titre que les clôtures « dénaturent » la cité :



Le recours à des matériaux durs plus « pérennes » que le schiste : carrelage, pavé, enrobé... des solutions confortables mais qui transforment et défigurent la cité



Des tendances à minéraliser à outrance au détriment du jardin !

Objectifs recherchés ?

/ Préserver les logiques d'accès, de stationnement et de cheminement si elles sont cohérentes avec le fonctionnement actuel du logement
/ Favoriser l'utilisation de revêtements perméables et/ou filtrants pour gérer les eaux pluviales sur la parcelle
/ Conserver les ouvrages en place (escaliers, jardinières, maçonneries...), détails qui participent à la richesse et au pittoresque de la cité

Par quels moyens ?

/ Interdire la « minéralisation » des jardins à l'avant des logements :
- Interdire l'extension du minéral au delà des 2 places par logement
- Interdire la transformation « en dur » des plate-formes perméables

/ Restituer des plate-formes perméables en lieu et place des surfaces dures (enrobé, pavé, carrelage...) sur Pinson Ancienne (conservation des enrobés sur Sabatier & Pinson Nouvelle)

/ Mettre en oeuvre des réponses spécifiques pour répondre aux problématiques de quelques logements et permettre une insertion harmonieuse des aménagements (parking/cheminement) dans la cité

/ Informer/sensibiliser les locataires et les propriétaires occupants (ce qui est autorisé ? interdit ? pourquoi ?)

RÉNOVER LES SURFACES MINÉRALES : LES PARKINGS

[CITÉ DU PINSON ANCIENNE & NOUVELLE - CITÉ SABATIER]

Palette de matériaux



Concassés de schiste calibrés



Schiste rouge & dalle alvéolaire



Concassé calcaire (de type Marquise) sur dalle alvéolaire



Cité Sabatier, bande de roulement et schiste rouge, des solutions «mixtes» à explorer...



Cité Pinson Ancienne

Les plate-formes de stationnement

/ Réfection des plate-formes à leur emplacement sur une emprise équivalente à 2 places par logement => pour le cas du logement central des groupes de 3 à 4log. (cité Ancienne), une place de stationnement sera trouvée sur le domaine public pour permettre de «reconstituer» le jardin en façade avant du logement

Des matériaux qui dialoguent en harmonie avec les façades des logements



Schiste rouge - cité Pinson Ancienne



Gravier - cité Pinson Ancienne

/ Démolition des revêtements durs (pavés, carrelage, béton...) pour restitution d'une plate-forme perméable en **schiste rouge de préférence** OU schiste noir OU concassé de provenance locale de couleur claire (type Marquise). Les plate-formes existantes en enrobés seront conservées sur la cité Sabatier & Pinson Nouvelle. Sur la cité Ancienne, elles seront démontées pour restitution d'une surface perméable.



cité Pinson Ancienne : aplat d'enrobé = perte de qualité et de rendu, dialogue de matériaux Abords/Façades rompu



Borduration : P1 à plat quand nécessaire (pas de bordure contre l'allée béton)

/ Au niveau des parcelles en pente, différentes solutions pourront être envisagées. A savoir, par ordre de priorité:

- étudier la localisation la plus propice pour limiter la pente sur la plate-forme
- renforcer sa résistance par la mise en place de structures alvéolaires
- étudier **des solutions «mixtes»** : bandes de roulement en béton coulé OU dalles béton gris clair sur plateforme en schiste OU dalles alvéolaires avec remplissage schiste et remplissage pavé gris clair au droit des bandes de roulement
- en dernier recours, si impossibilité de réalisation des solutions précédentes, envisager la mise en oeuvre de matériaux + pérennes (béton coulé ou enrobé)



Cité Bruno à Dourges / Accès en béton coulé & PK en schiste

=> **DIALOGUE de matériaux et de teintes entre Abords & Façades**



RÉNOVER LES SURFACES MINÉRALES : LES CHEMINEMENTS

[CITÉ DU PINSON ANCIENNE & NOUVELLE - CITÉ SABATIER]

Palette de matériaux

Béton coulé / finition balayée



Béton coulé / finition désactivée



DÉFINIR DES PARCOURS CLAIRS, efficaces, des lignes tendues, empruntant le + court chemin entre rue et entrée du logement

Les parcours d'accès au logement

/ Réfection des cheminements à leur emplacement sur une largeur de 1m mini (voire plus si mise aux normes PMR) en favorisant la ligne droite perpendiculaire à la rue, au droit de la porte d'entrée

/ Finitions : béton coulé en place à coffrage perdu -coulage à régler à niveau des revêtements et espaces verts voisins (+/-2cm) pour bonne accessibilité des cheminements hormis contraintes topographiques (éviter les parcours surélevés par rapports aux terrains qu'ils bordent)

-finition de surface balayée ou désactivée ... à définir selon les cités pour assurer un rendu harmonieux capable de dialoguer avec l'existant de chaque cité (teinte/nature/calibre/qualité des granulats à définir et spécifier selon les cas)

/ Les terrasses, ouvrages divers (escaliers, rampes...) seront traités dans la parfaite continuité de ces cheminements (même matériau / même finition) afin d'assurer une parfaite lisibilité des parcours autour du logement. **Les emplacements créés pour le stockage des poubelles** seront dans la continuité également. Ils seront positionnés à proximité des portails et portillons d'accès sur rue, à l'arrière de la haie taillée qui formera un masque végétal au devant.

 Cité Pinson Ancienne & Nouvelle - Accès en béton coulé : des parcours simples & directs, clairement lisibles



Schiste rouge + P1 sur parking, accès en béton => un dialogue de teintes & de textures entre le Sol & les Façades



Cité Taffin à Vieux-Condé

Cité du Rivage à Bruay-sur-l'Escaut

RÉNOVER LES SURFACES MINÉRALES : LES OUVRAGES

[CITÉ DU PINSON ANCIENNE & NOUVELLE - CITÉ SABATIER]

Mise en sécurité
des parcours



cité Sabatier - logements SIA
BESOIN DE GARDE-CORPS pour
sécuriser les accès (et éviter ainsi les
dispositifs rapportés par les locataires)



LES ESCALIERS, des ouvrages singuliers, attiques...   préserver, des éléments faisant partie intégrante du patrimoine de la cité

Escaliers, maçonneries, rampes ...

/ Conservation des ouvrages divers existants (escaliers, murs, rampes...) comme éléments de détail qui participent entièrement du pittoresque, de la variété et des ambiances des cités

/ Assurer la mise en sécurité des parcours d'accès au logement par la mise en place d'un mobilier simple et sobre (main-courante, rambarde, garde-corps... selon les besoins) dont le dessin puisse permettre :

- de sécuriser parfaitement les cheminements
- d'assurer une cohérence entre logements et s'intégrer en harmonie avec le cadre existant de la cité-jardin

/ Penser les évolutions en logement adapté PMR en localisant les logements les plus favorables à une mise aux normes tant du point de vue Intérieur (adaptations des pièces) que des abords (mise aux normes des cheminements). Si nécessité de transformations à l'extérieur, envisager des «solutions temporaires» (rampes amovibles...) et éviter les transformations «en dur» (rampes en béton...) qui pourraient altérer les vues sur les façades des logements.

des exemples au dessin sobre, aux lignes épurées, les plus discrets possible



main-courante simple en fer plat ou tube / garde-corps en barreaudage métallique simple aspect galva



exemples de main-courantes métalliques que l'on rencontre au cœur des cités



Rue E- Pinson Nouvelle



Rue Franck



Rue Franck



Rue E- Pinson Nouvelle



MAÎTRISER L'ÉQUIPEMENT DU JARDIN :
ABRIS, SERRES, CARPORTS...



MAÎTRISER L'ÉQUIPEMENT DU JARDIN :

[CITÉ DU PINSON ANCIENNE & NOUVELLE - CITÉ SABATIER]

Règles d'implantation

-**Respect des règlements d'urbanisme** en vigueur et déclarations nécessaires selon la surface projetée et le type de construction envisagée (Déclaration Préalable, Permis de construire...)

-Implantation interdite sur le jardin avant

-**Des "pavés d'implantation" ou "emprises constructibles"** pourront être définis dans le cadre des maîtrises d'œuvre à venir. Ces pavés d'implantation seront définis après étude du contexte, des cônes de vues et perspectives à préserver sur la cité.

On veillera notamment à :

-Choisir une localisation sur jardin arrière préservant les vues sur les maisons & les perspectives ouvertes entre logements.
-Assurer une implantation des constructions neuves (abris, carports, serres ...) parallèle aux façades du volume bâti principal.



Tonneau récupérateur d'eau habillé d'un claustra bois



SERRES. volumes simples, façades translucides

Les serres, tunnels...

/ Privilégier en priorité l'implantation de dispositifs temporaires : rangs de culture, tunnels de forçage et de surface réduite pour pose et dépose au fil des saisons.

/ Si choix de type constructif, respect des règles d'implantation définies ci-contre. Choix de volumes sobres, toutes faces translucides.

Les abris de jardin, carports...

La majorité des locataires disposant de remises de 10 à 15m² sur leur parcelle, l'implantation d'annexes extérieures supplémentaires ne paraît pas indispensable au cœur des 3 cités. Les bailleurs peuvent d'ailleurs faire le choix **d'INTERDIRE la construction d'abri de jardin et/ou carport** sur tout ou partie de ces cités pour **assurer la pérennité de la qualité des vues au cœur de ces cités** notamment sur certains secteurs "sensibles" (abords de l'église Sainte-Cécile...). Toutefois, on préconisera à ce sujet :

/ **Interdiction** d'implantation d'un nouveau volume, si la parcelle dispose d'une remise existante

/ **Autorisation** d'implantation d'une annexe si pas de remise existante sur la parcelle sous réserve :

-du respect des règles d'implantation listées ci-contre
-d'une implantation dans un "pavé constructible" qui sera défini après études des cônes de vues, perspectives... dans les maîtrises d'œuvre à venir
-du choix d'un modèle d'annexe (carport, d'abri de jardin, coffre à outils...) validé par le bailleur respectant les prescriptions suivantes :

-surface de l'abri créé inférieure ou égale à 5m²

-abri obligatoirement **EN BOIS BRUT certifié sans lasure ni peinture** (le bois grisera avec le temps). On privilégiera des VOLUMES SOBRES destinés à "se fondre" visuellement dans la cité (toiture simple à 1 ou 2 pans ou toiture plate).

Les récupérateurs d'eau de pluie...

La pose de tonneaux, citernes... sera possible sous réserve **du choix d'un modèle sobre et d'une implantation réfléchie NON VISIBLE depuis la rue** (possibilité de financement par l'Agglomération "Porte du Hainaut"). On favorisera une implantation associée aux remises, abris de jardin, carports... (et non au volume principal) et la mise en place **d'un claustra en BOIS BRUT** dans la continuité des ces volumes secondaires pour "habillage visuel" de ces équipements.



ABRIS. exemples de volumes simples **TOUT BOIS** (toiture plate, à 1 ou 2 pans)

Ce cahier a été réalisé par

ELSA LIVERANI
agence d'architecture STUDIO A&P
&
MUSE JONQUIÈRES
agence de paysages ODILE GUERRIER

pour
la COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION
DE LA PORTE DU HAINAUT
sous la direction de
JEAN-PAUL MOTTIER
à la direction de l'habitat
et du renouveau urbain

NOUS REMERCIONS VIVEMENT POUR LEUR PARTICIPATION :

Matthieu GUILBERT – CAPH
Nathalie KOWALSKI – CAPH
Raphaël ALESSANDRI – Mission Bassin Minier
Véronique STIEVENART – Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
Thérèse PLACEK – Délégation Interministérielle du Renouveau du Bassin minier
Caroline MARTIN – SIA HABITAT
Steeve TIRLOIT – SIA HABITAT
Vincent LECLERCQ – Maisons & Cités
Jean-Roger CARCEL – Maisons & Cités
Corinne CREQUIT – Ville de Raismes
Sabrina PLOKARZ – Ville de Raismes
Jean-Pierre LEGRAND – Délégation territoriale du Valenciennois – DDTM
Juliette CAPPEL – Parc Naturel Régional Scarpe-Escaut
Christophe TESNIERE – Parc Naturel Régional Scarpe-Escaut