

Ville de Viroflay

Charte Architecturale

Exigences urbaines, architecturales,
environnementales, techniques destinées aux
promoteurs, constructeurs et aménageurs



Juin 2019 / Juin 2024 / Mars 2025



Madame, Monsieur,

Le document que vous avez entre les mains est la Charte Architecturale de Viroflay, un outil destiné aux Viroflaysiens qui envisagent des travaux de modification de leur pavillon, aux promoteurs de logements collectifs qui prévoient un projet dans notre Ville, et à tous ceux qui aiment Viroflay et qui veulent contribuer à la faire évoluer sans compromettre sa qualité de vie.

Depuis avril 2013, Viroflay est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme qui définit les règles de constructibilité que chaque projet doit respecter. Ce PLU répond aux exigences de notre temps, notamment dans le cadre d'un développement durable de la Région Ile de France. Il régleme principalement les emprises au sol, les hauteurs des constructions, les règles d'implantation des bâtiments sur les terrains, les normes de stationnement... La proximité de Viroflay avec Paris, son exceptionnelle accessibilité par les transports en commun, la qualité de son environnement contribuent à l'attractivité de notre ville et attirent de plus en plus de promoteurs, au même titre que les communes avoisinantes. C'est pour cette raison que j'ai souhaité compléter le PLU par cette charte car s'il est nécessaire que Viroflay continue d'évoluer, elle ne le fera que dans le respect de son environnement et de ses habitants.

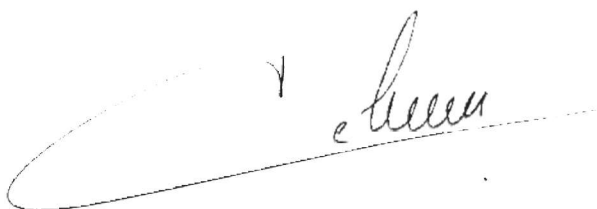
Pour élaborer cette charte, j'ai demandé à une trentaine d'habitants, d'élus, de représentants d'associations, de promoteurs et de bailleurs sociaux de travailler à la définition des éléments de compréhension du contexte viroflaysien. Ce travail, piloté par le C.A.U.E. 78, a abouti à réunir dans ces pages un certain nombre de recommandations qui seront utiles pour peaufiner les projets, rassurer les riverains et pérenniser les futures constructions ; méthodes constructives, utilisation de matériaux durables et nobles, respect de l'histoire architecturale, équilibre entre minéral et végétal, modalités de la concertation... tous ces sujets y sont abordés pour guider les pétitionnaires dans la conception de leur projet.

Les promoteurs de logements collectifs comme les particuliers bâtisseurs ont dorénavant une vision claire sur les enjeux de Viroflay et les attentes des Viroflaysiens et disposent d'une sorte de feuille de route, ce qui devrait permettre d'éviter les tensions inutiles et, pourquoi pas, faire baisser le nombre de recours contre les permis de construire.

Les membres du groupe de travail et moi-même vous remercions pour la lecture attentive de cette charte architecturale et vous demandent de la respecter pour le bien de tous.

Je vous souhaite de très beaux projets !

Très sincèrement



Olivier LEBRUN

Maire de Viroflay

Vice-Président du Conseil départemental des Yvelines

Sommaire

Le mot du Maire	p. 3
Introduction Qu'est-ce qu'une charte ?	p. 5
Chapitre 1. Les principales caractéristiques de la ville de Viroflay 1.1. Un cadre paysager préservé, des sites naturels et des enjeux écologiques 1.2. Une structure urbaine marquée par les espaces boisés en coteau et les voies ferrés 1.3. Un bâti hétérogène	p. 6
Chapitre 2. Engagements sur le processus de projet 2.1. Approche foncière 2.2. Validation du projet par la commune et informations des riverains par le promoteur 2.3. En phase de conception 2.4. Pendant le chantier 2.5. À la réception	p. 9
Chapitre 3. Insertion urbaine et paysagère 3.1. Intégration dans le paysage 3.2. Volumétrie générale 3.3. Rapport à la rue	p. 13
Chapitre 4. Qualité architecturale 4.1. Les façades 4.2. Les percements, baies et ouvertures 4.3. Les balcons et terrasses 4.4. Les toitures	p. 20
Chapitre 5. Aspect et durabilité des constructions 5.1. Des matériaux pérennes 5.2. Des matériaux et des couleurs en harmonie 5.3. La préservation et la réintégration d'éléments anciens	p. 29
Chapitre 6. Qualité d'usage des logements 6.1. Gestion des immeubles et qualité des parties communes 6.2. Surface et conception des logements	p. 31
ENGAGEMENT	P.32

Introduction

La charte architecturale : un outil partagé pour la valorisation du cadre de vie de Viroflay

La charte architecturale a pour objectif d'harmoniser les relations entre la ville et les opérateurs avant l'obtention du permis de construire. Elle a été réalisée dans le but de travailler conjointement à la mise en valeur du cadre de vie remarquable de Viroflay. Elle permet de créer un cadre d'échange entre les différentes parties prenantes d'un projet de construction : promoteur, bailleur, architecte, ville, habitants et riverains.

Cette charte a été réalisée avec l'aide du CAUE de Yvelines, par les élus et les habitants. Pour construire le contenu de cette charte, deux ateliers ont réuni aux mois de novembre et décembre 2018 une trentaine de personnes volontaires. Élus, membres des services habitat et urbanisme de la ville, représentants d'associations, habitants de Viroflay, bailleurs et promoteurs ont formulé leurs vœux et leurs propositions quant à la qualité architecturale et urbaine attendue des constructions nouvelles sur la commune.

Elle a ensuite été mise à jour en 2025.

Qu'est-ce qu'une charte ?

Cette charte présente les principales caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales de la ville de Viroflay, afin de les porter à connaissance des opérateurs souhaitant y construire qu'ils soient promoteurs privés, bailleurs sociaux ou particuliers. Elle formule également des propositions et des recommandations concernant le montage du projet, l'insertion urbaine, l'écriture architecturale des constructions. C'est un outil de dialogue, un support méthodologique afin de guider les acteurs du cadre de vie dans le montage, la conception et la réalisation d'un projet de construction. Elle n'a pas vocation à se substituer au PLU et ne contient pas les mêmes informations, bien qu'elle en rappelle parfois certains articles. Le PLU étant le seul document d'urbanisme ayant une valeur réglementaire et opposable, ce qui figure dans cette charte a une valeur incitative et indicative. Chaque acteur s'engage néanmoins à mettre en œuvre chacune de ses dispositions dans le respect d'une démarche d'exigence de qualité.

La ville s'engage quant à elle à instruire les Permis de Construire dans des délais optimaux et à faciliter la diffusion de l'information au niveau communal.

Comment est-elle mise en œuvre ?

La charte est portée à la connaissance des promoteurs et des vendeurs dès les premiers contacts. Elle est ensuite paraphée et signée sans modification, avant le dépôt de la demande de permis de construire.

Chapitre 1.

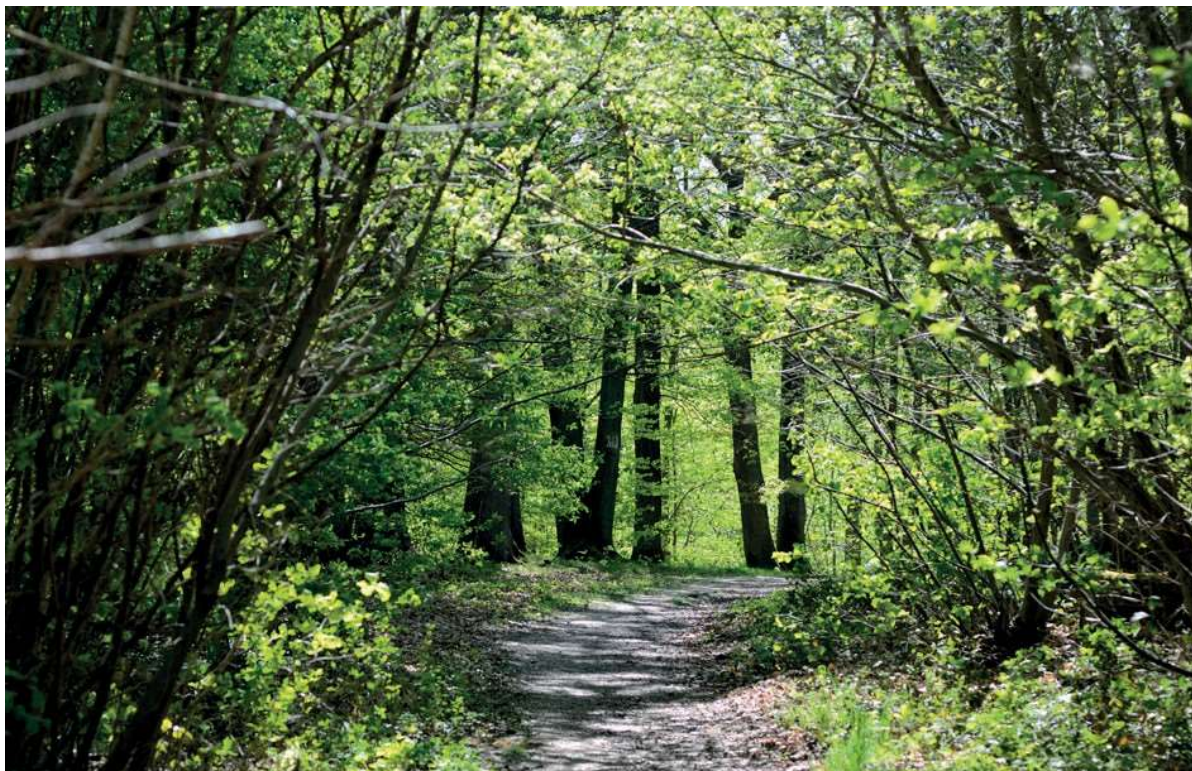
Les principales caractéristiques de la ville de Viroflay

Viroflay est une ville multiple, dont il est difficile de définir des caractéristiques propres aux différents quartiers. Cependant il est possible de mettre en avant des spécificités, afin de conserver une certaine cohérence.

Il conviendra de bien distinguer et de conserver le caractère des différentes zones pavillonnaires.

1.1 Un cadre paysager préservé, des sites naturels et des enjeux écologiques forts

Viroflay est encadré au nord et au sud par les forêts domaniales de Fausses-Reposes et de Meudon. L'espace boisé représente 40 % du territoire communal. Ces forêts constituent des espaces naturels de grande richesse écologique qui établissent un lien avec les berges et coteaux de Seine via le Parc de Saint-Cloud. Par ailleurs, l'occupation urbaine par des quartiers pavillonnaires constitue les 2/3 des espaces urbanisés et ménage ainsi un environnement végétal prédominant par les jardins. Même si la densification urbaine est inéluctable, il faut veiller à préserver cet environnement remarquable.





Les Arcades



La gare de Chaville-Velizy

1.2 Une structure urbaine marquée par les espaces boisés des coteaux et les voies ferrées

La géographie de Viroflay est fortement marquée par les deux coteaux boisés qui enserrant la vallée du ru de Marivel. Celui-ci est aujourd'hui entièrement enterré, canalisé, et suit le tracé de la RD10, ancienne route royale de Paris à Versailles, tronçon de la nationale 10 reliant Paris à l'Espagne.

Viroflay est très bien desservie dans le maillage du réseau des transports franciliens avec la présence de trois gares SNCF (rive gauche et rive droite) et la ligne T6 du tramway reliant Viroflay à Chatillon, ainsi qu'un réseau important de bus interurbains. Le viaduc ferroviaire des Arcades (22 arches construites en 1851-52) est avec la forêt emblématique de Viroflay.



La gare de Viroflay - Rive Droite



La gare de Viroflay - Rive Gauche

1.3 Un bâti hétérogène

Bourg rural à la fin du XVIII^e siècle, Viroflay a vu sa population s'accroître avec l'arrivée du chemin de fer. Elle est devenue une ville de villégiature très prisée par les Parisiens : des constructions de qualité disséminées dans le tissu urbain ont été édifiées durant cette période. De grands domaines ont été lotis dans la première moitié du XX^e siècle, par un pavillonnaire très diversifié et après la seconde guerre mondiale, par la construction de logements collectifs de plus de 100 logements dans plusieurs secteurs de la ville.

Charte architecturale - Ville de Viroflay

Le tissu urbain de Viroflay est assez disparate. Pour les habitants de Viroflay, la préservation et la mise en valeur du cadre de vie sont des enjeux essentiels.

Les matériaux remarquables les plus fréquemment rencontrés sont la pierre meulière, la brique, la céramique.



Immeuble d'habitation en meulière dans le centre ville



Square, rive Droite



Rue François Gaillard



Immeubles en brique, Habitations Bon Marché rue Rieussec



Marché de la place de Verdun



Ancien village de Viroflay, rive Gauche

Chapitre 2.

Engagements sur le processus du projet

Le temps nécessaire à la définition du projet en amont du permis de construire permet d'instaurer un dialogue avec toutes les parties prenantes afin de réaliser le meilleur projet et d'éviter les recours par la suite. C'est du temps gagné sur l'avenir.

2.1 Approche foncière

Avant toute étude sur un ou des terrains, et préalablement à toute démarche auprès des propriétaires, l'opérateur immobilier devra se rapprocher de la Ville.

Ce premier contact permettra de vérifier la pertinence du projet, sa compatibilité avec les gabarits et l'échelle du quartier, les équipements publics disponibles, et l'offre de logements nécessaire le cas échéant. Il portera également sur les intentions de la commune et les règles du PLU applicables pour le secteur concerné, ainsi que les exigences prescrites de la présente charte. L'opérateur adapte ensuite l'étude de faisabilité en fonction des échanges avec la Ville et l'Architecte des Bâtiments de France.

Le promoteur devra vérifier ses hypothèses de construction avant toute offre ou négociation avec les propriétaires fonciers. La constructibilité s'inscrira dans le respect du bâti environnant dans le respect des objectifs et de l'esprit de la charte, afin de ne pas avoir à revoir à la baisse les offres financières dans un second temps.

De la même façon, il s'interdira toute surenchère susceptible d'hypothéquer l'issue du dossier ou de nuire à la qualité finale de l'ensemble.

Le porteur de projet s'engage à porter l'existence de cette charte à la connaissance des propriétaires vendeurs. Les propriétaires fonciers sont ainsi encouragés à la consulter.

Les démarcheurs fonciers doivent en toute transparence informer le (s) propriétaire (s) vendeur (s) pendant la période de la promesse de vente, d'une pré-validation opérationnelle sur leur (s) parcelle (s) par les services de la Ville.

2.2 Études préalables

Un bilan de faisabilité économique sera présenté ; celui-ci devra en particulier intégrer sans les sous-évaluer les coûts liés au type de sol, à la présence de nappes phréatiques, aux démolitions et éventuels désamiantages ou dépollutions, ainsi que ceux liés au bon déroulement de leur futur chantier en minimisant les contraintes aux riverains et à la vie du quartier, en termes de sécurité et de tranquillité en particulier. Ce n'est qu'après validation de ces étapes par la Ville que l'opérateur pourra engager les négociations avec les propriétaires fonciers.

Les copropriétés ou ensembles de taille supérieure à 80 logements seront à éviter.

A sein des zones pavillonnaires, chaque construction devra être située en recul par rapport à l'alignement avec un jardin de pleine terre, en s'intégrant du point de vue esthétique avec le bâti environnant.

Cette zone exclue les ensembles de construction identiques ou presque, agglutinées, et sans caractère propre à chaque pavillon.

2.3 Validation du projet par la commune et information des riverains par le promoteur

La Ville souhaite disposer d'une diversité de réponses sur les partis pris architecturaux et paysagers d'une opération, d'en débattre, d'en évaluer les impacts. Ainsi, l'opérateur rédigera le cahier de consultation des architectes avec l'appui des services de la Ville, pour toute opération de logements collectifs, sans nombre minimum de logements. Le choix préalable de deux, voire trois maîtres d'œuvre dans le cas d'une consultation avec l'EPFIF, admis à répondre à la consultation se fera sur références des architectes.

- Avant tout dépôt de Permis de Construire, le projet devra faire l'objet :
 - d'une présentation préalable à la Ville, comprenant à minima, des plans d'avant-projet et des esquisses pour validation du projet architectural, la programmation, et le prix moyen de l'opération.
 - d'une opération d'information auprès des riverains, notamment d'une réunion de concertation des habitants impactés, organisée par le promoteur.
- La ville et l'opérateur définiront ensemble les modalités de participation (information, consultation, concertation) d'usagers, d'associations et de riverains en amont du permis de construire. Ces différentes personnes seront réunies dans une perspective de dialogue afin que toutes les questions concernant le projet soient évoquées, que l'opérateur puisse apporter des réponses et le cas échéant faire évoluer son projet.
- Il est souhaitable qu'un paysagiste soit intégré à l'équipe de maîtrise d'œuvre, afin de garantir une bonne intégration paysagère du projet dans le quartier.
- Au-delà de 20 logements :
 - Il est demandé plusieurs projets présentant des styles architecturaux permettant un réel choix en termes de volumes et de matériaux.
 - Les architectes sollicités seront rémunérés pour leurs études préalables par le promoteur.
 - L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera obligatoirement sollicité pour tout projet.
 - L'avis du Conseils en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE) sera sollicité sur ces projets.

Tout dépôt de permis de construire sera conditionné à la signature de la présente charte ; les éléments du bilan prévisionnel de l'opération devront être fournis avant tout accord définitif entre un propriétaire foncier et l'opérateur, afin de garantir son respect.

Le projet de construction ne s'intégrant pas au contexte bâti environnant, en application des objectifs de la présente charte pourra faire l'objet d'un refus.

2.4 En phase de conception

La future implantation bâtie sera déterminée en fonction des contraintes du site, qu'elles soient spatiales, paysagères ou réglementaires, et notamment de la forme de la parcelle, de la topographie du terrain, du relevé des

Charte architecturale - Ville de Viroflay

arbres existants et de leur état sanitaire, et de la présence éventuelle d'éléments remarquables à conserver, ainsi que des bâtiments voisins ou vues pertinentes. L'impact des bâtiments neufs sur leur voisinage sera minimisé autant que possible (vues, murs pignons, ensoleillement, ...), la trame existante respectée, et on veillera à conserver si possible des éléments liés à la mémoire du lieu.

La répartition des typologies de logements sera déterminée en accord avec la Ville, en fonction des besoins constatés.

L'emprise au sol du bâtiment sera réduite au maximum et tendre vers une réduction de l'artificialisation des sols. Les surélévations et extensions sont possibles à condition de mettre en valeur le bâti existant et de ménager les parties de jardin de pleine terre (cf. images page suivante).

En cas de modification du projet, un permis de construire modificatif devra être obtenu avant d'engager la procédure de conformité.

Le chantier favorisera les procédés de préfabrication permettant de réduire les déchets, les délais de fabrication, l'utilisation de l'eau et de simplifier la mise en œuvre sur le site du chantier.



Extension d'une maison individuelle, Djuric Tardio Architectes, Issy-les-Moulineaux (92)



Extension d'une maison individuelle en bois à Viroflay

2.5 Pendant le chantier

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

Les riverains et les habitants du quartier seront également informés de l'organisation du chantier, de sa durée, des horaires et des mesures prises visant à limiter les nuisances sonores. La réglementation des horaires devra être respectée : de 7h à 18h du lundi au vendredi et de 8h à 18h le samedi et durant les vacances scolaires.

Les constructeurs s'engagent, tant vis-à-vis de la Ville que des riverains, à maintenir en état les abords de la construction (pendant et après le chantier), à sécuriser le périmètre du chantier et des propriétés voisines et à limiter la durée et les nuisances du chantier.

Afin de garantir les droits des propriétaires avoisinants, un référé préventif devra être réalisé par le maître d'ouvrage avant le démarrage du chantier. Le périmètre de ce dernier devra être transmis pour avis à la Ville. Le règlement des dommages éventuels causés par les travaux seront réglés dans le cadre du référé préventif. Une réunion de préparation du chantier devra se tenir en présence du promoteur, du constructeur et des services de la Ville. Tous les moyens de communication devront être transmis (et mis à jour) aux riverains afin d'alerter ces derniers en cas de difficultés.

Une charte bâtisseur / entreprise de construction sera à faire signer par toute entreprise missionnée qui travaillera sur le territoire.

La réduction et la valorisation des déchets dès la phase chantier doit être mise en œuvre comme composants des aménagements extérieurs et/ou de la conception architecturale. Ainsi, un recyclage des matériaux de construction issus d'une éventuelle démolition sur le site sera proposé autant que possible.

2.6 À la réception

La conformité de la construction finale avec le permis de construire sera vérifiée par la commune. Des vérifications pourront être effectuées au cours de l'avancement des travaux par les services communaux.

Rappel : En cas de modifications du projet, le permis de construire modificatif doit être obtenu avant d'engager les travaux et de surcroît, la procédure de conformité.

La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) est déposée au service Urbanisme dans les jours suivants l'achèvement effectif du chantier.

La visite de conformité portera notamment sur les parties communes (locaux vélos, OM, etc.). A cette occasion, le certificat de raccordement de la CA-VGP ou d'Hydreaulys pour le bassin de rétention sera transmis au service de l'urbanisme.

Chapitre 3.

Insertion urbaine et paysagère

La présence du végétal étant l'une des principales caractéristiques de la ville de Viroflay, celle-ci doit être préservée, mais aussi encouragée dans les opérations de construction.

Les jardins de pleine terre des quartiers pavillonnaires sont prédisposés aux « corridors écologiques » qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

La pleine terre permet en outre l'absorption des eaux pluviales évitant ainsi des inondations préjudiciables.



3.1 Intégration dans le paysage

Des espaces verts de différentes natures doivent être proposés : jardins, terrasses plantées, ... qu'ils soient collectifs ou individuels. Ils doivent permettre d'atteindre un équilibre entre bâti et espaces libres, pour toute opération de logements.

Les espaces extérieurs sont source de fraîcheur, supports d'usage et refuges de biodiversité. Ils font l'objet d'une conception spécifique, c'est la raison pour laquelle un paysagiste est vivement conseillé dans chaque groupement de maîtrise d'œuvre.

Les zones de pleine terre, refuges de la biodiversité, devront permettre la plantation d'arbres de hautes tiges, en densité suffisante, d'essences variées et locales : arbres fruitiers, arbres de hautes tiges, ... et contribuer à l'absorption des eaux pluviales. De même, la minéralité dans le traitement des sols des espaces ouverts sera limitée par le maintien de surfaces en terre, le choix de revêtements poreux ou végétaux.

Des espaces ouverts, frais, ombragés, type "cours oasis" seront aménagés pour favoriser les îlots de fraîcheur partagés. Pour cela, des formes architecturales, des cœurs d'îlots, des espaces extérieurs qui favorisent une bonne ventilation naturelle (failles, passages traversants, variations de hauteurs de bâtis, etc.) seront étudiés en fonction de la configuration du site.

Dans ce domaine, les arbres et les espèces végétales existantes devront être dans la mesure du possible, préservés sur la parcelle où est situé le projet de construction dans le strict respect du Plan Local d'Urbanisme. Les projets paysagers s'appuieront ainsi sur la trame boisée existante, notamment les arbres remarquables qui seront à conserver.

La construction devra impérativement tenir compte des végétaux remarquables et de la topographie des parcelles avoisinantes pour assurer leur pérennité (système racinaire et ramure).

Le projet s'inscrit dans son site élargi : l'identité végétale et le patrimoine arboré existant doivent être considérés comme des éléments à intégrer à sa conception d'ensemble au sein de la parcelle ; le bâtiment doit ainsi être implanté et pensé dans son organisation et sa forme urbaine en lien avec l'identité végétale présente.

Enfin, des éléments d'abri ou de passage de la faune locale (nichoirs, perchoirs, passage sous les grillages,...) doivent être ménagés.

3.2 Volumétries générales

Les constructions nouvelles doivent être réalisées en cohérence avec les bâtiments avoisinants, pour s'intégrer dans le tissu urbain existant et ainsi préserver une harmonie, un équilibre entre les pleins et les vides.

Toutes les opportunités foncières de créer des parcelles résiduelles devront être évitées.

Charte architecturale - Ville de Viroflay

Les constructions nouvelles ne doivent pas créer de ruptures d'échelles trop importantes avec les bâtiments voisins, sans pour autant chercher un alignement "à tout prix" qui créerait un effet de masse imposant et une impression de forte densité depuis la rue.



Résidence étudiante à Paris (20e arrondissement), Hamonic et Masson & bailleur Paris Habitat, 2008

La linéarité, sans rupture de volume, peut également créer un effet de masse sur l'espace public. C'est pourquoi le fractionnement des volumes des bâtiments trop longs doit être privilégié. Horizontalement, des rythmes réguliers entre parties maçonnées et les ouvertures, permettra d'éviter les effets de barre, en intégrant une alternance de saillies et de retraits.

Le volume peut paraître "allégé" par une forte proportion de surfaces vitrées, ou par un découpage en volumes.

Éviter de créer des pignons aveugles. Si un pignon doit être aveugle, il devra faire l'objet d'une attention particulière (modénature, trompe l'œil et/ou végétalisation).



Logements en accession et sociaux à Bourg-la-Reine (92), Badia Berger Architectes & promoteur Emerige.

3.3 Rapport à la rue

Le traitement du rez-de-chaussée des nouvelles constructions devra être particulièrement travaillé. Il s'agit d'un des premiers éléments visibles du bâtiment depuis la rue. C'est aussi le point d'entrée dans le bâtiment, le point de contact entre l'espace public et l'espace privé. L'articulation des bâtiments neufs avec l'espace urbain sera travaillée en détail, en particulier par le traitement des façades en rez-de-chaussée, l'aménagement des entrées et sorties de parkings, et l'apport de mobilier urbain.

Les halls seront transparents, offrant une visibilité depuis l'espace public, entre l'espace public et l'espace privé, pour procurer un sentiment de sécurité.

Plusieurs aspects doivent faire l'objet d'une vigilance particulière, tant sur le traitement architectural que sur la destination envisagée du rez-de-chaussée :

- **Soubassement du bâtiment**

Le soubassement du bâtiment nécessite un traitement particulier et parfois différencié du reste de la façade, en particulier sur les voies principales. Des matériaux appropriés devront être utilisés, pérennes, voire massifs. La mise en œuvre de matériaux en parement devra prouver sa solidité. Les rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement facilitant le nettoyage des graffitis. Des ouvertures doivent rythmer la façade au rez-de-chaussée.

Dès l'étude de faisabilité, plusieurs options et scénarios sont présentés pour la gestion des ordures ménagères, notamment le dimensionnement et la localisation des locaux O.M et de leurs aires de présentation.

- **Annexes et édicules**

Les coffrets et différents éléments techniques devront faire l'objet d'un traitement soigné et être intégrés le plus possible aux clôtures et aux soubassements des bâtiments.

- **Logements au rez-de-chaussée**

Les logements à rez-de-chaussée sont à mettre à distance de la rue et de l'espace public. Cette mise à distance peut se faire via une différence de niveau (logement légèrement surélevé par rapport à la rue), par la création d'une zone

arborée et végétalisée entre l'immeuble et la rue (sauf en cas d'alignement demandé par le PLU), ou encore par la création d'un retrait de la façade permettant de créer un espace extérieur arboré et si possible de pleine terre. L'espace extérieur entre les logements et l'alignement sera planté à destination de toute la copropriété pour éviter le morcellement privatif et sous divisions perpendiculaires à la clôture principale.



83 logements à Saint-Ouen (93), RMDM Architectes & promoteur Bouygues Immobilier, 2017 © Charly Broyez

En cas de logements à rez-de-chaussée, il faudrait éviter de créer un cheminement au ras de l'immeuble afin de préserver l'intimité de ses habitants. Pour ce faire, une platebande pourra être envisagée sur le domaine public.



Logements en accession à Nanterre (92), Atelier du Pont architectes & Nexity promoteur, 2015

- **Destination commerciale**

Sur certains axes majeurs de la ville, les rez-de-chaussée doivent obligatoirement être aménagés en locaux artisanaux ou commerciaux. (cf. PLU). Le promoteur s'engage à rechercher activement un exploitant du local commercial. À

Charte architecturale - Ville de Viroflay

cette fin, il devra prendre contact avec le service économique de la Ville qui pourra lui suggérer le type de commerce envisageable.

Au sein des secteurs à vocation commerçante identifiés par la Ville, une continuité du front commercial en rez-de-chaussée sera privilégiée. Afin de leur donner toutes les chances de réussite, ces surfaces devront être fonctionnelles, et proposées à la vente à des prix accessibles pour les entrepreneurs locaux. L'attention sera portée sur leur bonne articulation avec les entités de logements, ainsi que sur les cheminements piétons facilitant leur fréquentation, et les possibilités de stationnement et de livraison nécessaires aux activités.

Des places réservées au co-voiturage (à destination d'utilisateurs du tertiaire, petites entreprises, propriétés des places à identifier en amont de l'opération) ou aux véhicules partagés seront à prévoir dans le calcul du nombre de stationnement ou même au-delà. Dès la conception les modalités d'utilisation devront être déterminées (qui en est le propriétaire, qui en assure la gestion ...).

L'occupation temporaire des rez-de-chaussée est étudiée techniquement et juridiquement lorsque ceux-ci ne sont pas immédiatement commercialisés (devanture, compteurs individuels, raccordement fibre, ...).

Le mode constructif de l'immeuble doit permettre la réversibilité et la modularité des rez-de-chaussée pour différents usages en évitant les murs porteurs sur toute l'épaisseur du bâtiment.

Dans les linéaires -mentionnés sur le plan de zonage du PLU- qui imposent des rez-de-chaussée commerciaux, des équipements techniques nécessaires à une évolution de l'usage (gaines techniques d'extraction suffisamment dimensionnées, réseaux, hauteur de plenum suffisant) doivent être mis en œuvre.

Le règlement de copropriété devra autoriser les activités envisagées par la commune.

*Logements sociaux aux Mureaux (78), Jean et Aline Harari ;
Elisabeth Veit architectes & bailleur Osica, 2014*



- **Traitement des clôtures**

Rappel du PLU : Article Aspect Extérieur des constructions 3/ Constructions nouvelles C/ Clôtures : *“Le long de l’alignement, les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles se composent d’une partie à claire-voie (qui pourra aller jusqu’à l’absence de tout élément matériel) et d’une partie en maçonnerie, cette dernière ne pouvant excéder 30% de la surface totale autorisée pour la clôture (30% x 1,80 m x la largeur de la façade). Pour les clôtures situées le long de l’avenue du Général Leclerc, les éléments opaques constituant la clôture,- notamment les éléments en maçonnerie, ne pourront excéder une hauteur de 0,60 mètre.”*

Beaucoup de rues viroflaysiennes sont bordées de murs bahuts en meulières, briques, ou parements en meulières ou briques et cette caractéristique doit être conservée. En cas de retrait du bâtiment par rapport à la rue, les clôtures seront traitées avec attention. Dans un souci d'honnêteté constructive et de pérennité, les matériaux massifs doivent être privilégiés pour les parties maçonnées, les matériaux de parement étant souvent plus fragiles. Il est essentiel que les parties à claire-voie soient, quant à elles, fortement végétalisées. Un traitement anti graffiti devra être proposé.



Murs bahuts à Viroflay © D. Touiller

Chapitre 4.

Qualité architecturale

Les constructions contemporaines doivent donner une perception de qualité des façades des habitations et des clôtures et s'intégrer dans le paysage urbain et l'environnement immédiat mais en évitant les imitations et le pastiche.

4.1 Les façades

Rappel du PLU : art. Aspect extérieur des constructions 3/Constructions neuves a/Façades : *“ Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Les matériaux employés devront donner des garanties de bonne conservation. L'utilisation de matériaux certifiés ou éco-labellisés est fortement encouragée. Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, etc.), destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.*

Le traitement des façades devra tenir compte du fini le jour de la réception des travaux et de la manière dont ce fini vieillira avec le temps.

Afin d'apporter du rythme, de l'animation et du relief à la façade, une attention particulière doit être portée au soubassement et à l'attique des constructions nouvelles. Le soubassement et l'attique peuvent par exemple être traités avec des matériaux et des modénatures différents du reste de l'immeuble, afin de marquer le rapport au sol et le rapport au ciel du bâtiment.

Les corniches permettent d'éviter ou du moins de limiter la dégradation des enduits dans le temps. Prévoir le dessin d'une goutte d'eau couvrant un bandeau (éviter les éclaboussures qui provoquent de salissures).

15 logements passage Josseume, Paris (20e arr.) Odile Seyler et Jacques Lucan architectes, bailleur SEMA VIP, 2005.





10 logements sociaux à Paris (15e arrondissement), Atelier Ramdam architectes & bailleur Elogie (livraison prévue 2019).

Toutes les façades doivent être traitées avec attention, y compris les murs pignons et les façades arrière, donnant sur les parcelles voisines. Lorsque les murs pignons ne peuvent être évités, ils doivent faire l'objet de traitements adaptés.

*11 logements à Paris (4e arr.), Chartier-Corbasson architectes
& bailleur SIEMP, 2009*

Ce pignon qui était aveugle s'anime. L'accès à l'immeuble est réorganisé, les logements sont redistribués. Une maille rapportée sur le pignon permet d'offrir des espaces extérieurs individualisés. La résille sert de filtre et permet de mettre à distance l'agitation de la rue.



Un vieillissement durable et homogène du bois avec le recours au bois pré-grisé ou autre traitement naturel en faveur de son uniformité d'aspect sera privilégié.

Les dégradations prématurées des matériaux de bardage liés à l'écoulement de l'eau, à l'humidité et aux remontées capillaires devront être limitées. A cette fin, des détails de mise en œuvre assurant le bon vieillissement de la façade au changement d'étages et au rez-de-chaussée seront présentés. Les menuiseries seront en bois ou en aluminium; le PVC sera limité pour les occultations et autres protections solaires. Le recours aux matériaux bio-sourcés et géosourcés, aux bétons bas-carbone ou ultra bas carbone pour les éléments structurels de la construction sera généralisé.

La conservation de façades existantes du bâti sur la parcelle sera étudiée pour sa réintégration dans le projet contemporain si un intérêt patrimonial est notoire.

Une isolation phonique des façades et des vitrages supérieure à la réglementation en vigueur sera prévue le long des axes de fort passage et le long des voies ferrées des gares. Dans la situation d'une parcelle à proximité d'une infrastructure de type gare ou grand axe routier, les données relatives aux bruits et aux vibrations (capteurs) seront mesurées. La qualité technique et constructive de l'architecture proposée intégrera ces mesures.

Les démarches visant à anticiper la Réglementation Energétique avant son application réglementaire seront encouragées, afin de tendre vers une proposition de charges de copropriété toujours plus faibles.

4.2 Les percements, baies et ouvertures

La forme et la taille des percements participent à la composition de la façade. Leur rythme doit être travaillé avec attention pour créer une composition harmonieuse. Les baies peuvent être soulignées par le linteau, l'allège, ou un cadre rapporté ou peint.



Par exemple, dans les constructions en meulières des années 30, l'encadrement de la fenêtre est traité grâce à des éléments de décor en matériaux massifs, comme la brique, les faïences ...

Des volets ou persiennes doivent être privilégiés car ils participent à l'animation de la façade. Leurs formes et matériaux doivent être en adéquation avec ceux choisis pour les autres parties du bâtiment.

Exclure le choix des volets roulants rapportés : choisir, le cas échéant, des volets roulants avec coffre intérieur, non visibles de l'extérieur.

4.3 Les balcons et terrasses

Rappel du PLU : Art. Aspect extérieur des constructions 3/ Constructions neuves d/Dispositions diverses : *“Les dispositifs de fermeture des balcons devront s’intégrer de manière satisfaisante avec l’architecture du bâtiment, notamment pour ce qui est des couleurs et des matériaux employés. Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons devront être traités de manière homogène.”*

L’esthétique des garde-corps des balcons et terrasses doit être soignée en intégrant des éléments de ferronnerie et en privilégiant une partie basse pleine ou opaque.



34 logements à Ville d'Avray (92), Jean et Aline Harari architectes & bailleur I3F, 2018.

Des espaces clos de rangements peuvent également être intégrés aux balcons. Pour éviter que les balcons ne soient investis comme débarras ou espaces de stockage, la meilleure solution est avant tout de proposer des logements bien conçus et notamment des espaces de rangements (voir chapitre 6 – Recommandations sur la qualité d’usage des logements).

L’accès direct des appartements aux balcons et terrasses doit être facilité pour les personnes à mobilité réduite. Les évacuations d’eau, les barbacanes donnant sur l’espace public doivent être évitées.

4.4 Les toitures

Rappel du PLU : Art. Aspect extérieur des constructions 3/Constructions neuves b/Toitures : *“Sont vivement encouragés : L’emploi de la petite tuile plate ; La réalisation de toitures végétalisées. L’éclaircissement des combles sera réalisé par des ouvertures plus hautes que larges et de taille inférieure à celle des baies situées au niveau inférieur. Les toitures terrasses feront l’objet d’un traitement architectural de qualité. En particulier, les édicules et installations techniques devront être regroupés au maximum et faire l’objet de dispositifs architecturaux minimisant aussi bien la vue qui peut en être perçue depuis la voie publique située en contrebas que depuis les points de vue repérés au plan de zonage. Sont interdits : Les matériaux de couverture à petite onde, le fibrociment et la tuile mécanique rouge vif, sauf si cette dernière est utilisée pour l’extension de constructions existantes couvertes avec ce matériau ; Les toitures ou combles à la Mansart pour les maisons individuelles ; Les lucarnes rampantes ou retroussées (chien assis), regroupées ou à jouées obliques.”*

Les toitures constituent la 5^{ème} façade d’un bâtiment. A Viroflay, le relief les donne à voir très souvent, il s’agit donc d’y veiller avec une attention toute particulière.

Les toitures à pans ou les toitures terrasses sont indifféremment conseillées, pour autant que le choix des unes ou des autres rentre dans un principe de composition d’ensemble. Les matériaux choisis (ardoises, tuiles, zinc, cuivre,...) doivent être en adéquation avec le style général du bâtiment.

Dans le cas de toiture à pentes, un débord significatif doit être prévu afin d’éviter les coulures sur les façades.

Lorsqu’une toiture terrasse est envisagée, il est très fortement conseillé de la végétaliser, car elle contribue à une meilleure insertion du bâtiment dans le paysage et à l’absorption des eaux pluviales.

Les gardes corps techniques et amovibles doivent être évités, en réalisant des gardes corps maçonnés permettant par ailleurs de dissimuler depuis la rue les émergences techniques, tels que les antennes, paraboles, climatisations, tuyaux, hottes, ventilation, évacuation de chaudières, panneaux solaires, ... Ces édicules peuvent également être intégrés dans la toiture, à l’intérieur du bâtiment, ou du moins couverte afin de soigner l’esthétisme de cette 5^{ème} façade.



Chapitre 5.

Aspect et durabilité des constructions

Dans un souci d'économie des ressources il s'agit dès la conception de réfléchir en coût global. Le choix de matériaux de proximité ou réutilisés, et de produits bio-sourcés doit être privilégié.

Tout projet réalisé avec la participation de l'Etablissement Foncier d'Ile-de-France devra respecter les objectifs environnementaux fixés par l'EPFIF.

5.1 Des matériaux pérennes

Les constructions nouvelles doivent être exemplaires en termes de durabilité et les matériaux écologiques sont à privilégier. Pour réduire l'impact environnemental d'une construction, il est possible de choisir des matériaux produits localement, ou nécessitant peu d'énergie pour leur conception, leur transformation, leur conditionnement. Les matériaux doivent être durables, c'est à dire qu'il ne faut pas avoir à les remplacer trop régulièrement. Ils doivent également être réutilisables, ailleurs ou autrement, ou recyclables en fin de vie.

Les matériaux naturels bio-sourcés et géo-sourcés comme la pierre meulière, l'ardoise, la terre cuite, la brique, le bois, le béton de chanvre sont à privilégier. Les matériaux doivent être avant tout choisis selon une logique constructive, et de pérennité, tout autant que selon une logique d'insertion dans l'environnement. Par exemple, les matériaux utilisés en maçonnerie traditionnelle, telle que la pierre de taille, la meulière, peuvent être utilisés de manière structurelle plutôt qu'en parement.

16 logements, bâtiment en pierre de taille, Eliet et Lehman architectes & bailleur I3F, Bry-sur-Marne (94), 2010



Les enduits à la chaux doivent être privilégiés sur le bâti ancien : ils permettent aux murs de respirer, et sont plus durables que les enduits monocouches projetés.

5.2 Des matériaux et des couleurs en harmonie

Le bâti de Viroflay présente des couleurs variées dues à l'utilisation de matériaux comme les enduits, la brique, la meulière, ou encore le bois peint.

Les matériaux choisis pour une construction nouvelle doivent être en harmonie avec les matériaux et les couleurs des bâtiments voisins et de l'environnement. Afin d'atteindre cette harmonie, limiter le nombre de matériaux et de couleurs au nombre de trois.



Extension d'une maison individuelle, SML Architectes, Viroflay (78), 2015

Les couleurs exactes ne peuvent être appréhendées que sur site, dans leur environnement. Pendant le chantier, celles-ci seront testées sur place avant d'être définitivement choisies. Un nuancier spécifique sera établi pour chaque projet en adéquation avec les matériaux choisis.

La construction d'un ensemble de plusieurs maisons en zone pavillonnaire devra être en harmonie avec le tissu urbain environnant et en veillant à une densité raisonnable. Tout projet ne respectant pas cette disposition sera écarté.

5.3 La préservation et la réintégration d'éléments anciens

Autant que possible, les bâtiments anciens remarquables doivent être conservés et réhabilités. Lorsque cela n'est pas possible, certains éléments peuvent être démontés au lieu d'être détruits, afin d'être réintégrés dans les constructions nouvelles. Les éléments issus de la démolition d'anciens bâtiments constituent des ressources, dont

Charte architecturale - Ville de Viroflay

l'importance commence à être aujourd'hui reconnue et prise en compte dans la construction.

Quand cela est possible, la réutilisation des matériaux et éléments issus des démolitions est recherchée (pierres meulières, pierres de tailles, granits, portails et clôtures, auvents et marquises, céramiques et briques extérieures).

Les éléments anciens doivent être recensés préalablement, afin d'identifier très en amont les éléments remarquables et la manière dont ceux-ci peuvent être réemployés. Le coût du démontage doit être anticipé.

Voici quelques exemples d'éléments qui peuvent être réintégrés dans des constructions nouvelles : les pierres meulières, les pierres de tailles, granits, les portails et clôtures, les auvents et marquises, les céramiques et briques, extérieures mais également certaines faïences et carrelages intérieurs, parquets, ...

Avant



Après



19 logements, Les Mureaux (78), MAP Architectes & bailleur I3F, 2009.

La construction neuve intègre les pierres meulières de la maison initialement présente sur le terrain.

Chapitre 6.

Qualité d'usage des logements

Le bâtiment doit être conçu afin de favoriser le bien être individuel et collectif. C'est pourquoi une attention particulière doit être accordée au traitement des parties communes. Les concepteurs et les maîtres d'ouvrages doivent être exigeants chacun sur la conception intérieure des logements, afin que ceux-ci soient agréables à vivre et puissent s'adapter à la diversité des modes de vie et éventuellement s'adapter dans le temps. Les futurs habitants de Viroflay doivent y vivre dans de bonnes conditions de confort au sein d'une biodiversité environnante respectée.

6.1 Gestion des immeubles et qualité des parties communes

Les logements doivent être diversifiés en taille et en typologie afin de faciliter une mixité générationnelle au sein de l'immeuble. Des locaux communs et des services communs (laverie, local vélo) seront proposés, afin de favoriser la rencontre et la convivialité. Les modes de chauffage et production d'eau chaude sanitaire écologiques et collectifs seront privilégiés.

L'aménagement des espaces extérieurs d'une construction neuve est un enjeu majeur pour la ville de Viroflay. Tous les logements y compris sociaux devront avoir accès à un espace extérieur privatif ou collectif. Les espaces extérieurs seront de qualité et devront, lorsqu'ils sont dimensionnés pour, comprendre des jardins partagés par les habitants et accessibles à tous. Les matériaux retenus auront un albedo faible pour éviter les îlots de chaleur urbains et offrir de la fraîcheur aux logements.

Dans les immeubles de logements sociaux, les places de parking doivent être financièrement accessibles aux locataires. Les bailleurs sociaux s'engagent à louer toutes les places de parkings de leur immeuble aux locataires, aux habitants du quartier ou aux bureaux avoisinants. La conception des accès doit être prévue en ce sens.

Le local vélo et poussette est facilement accessible depuis la voie publique et en lien avec le hall. Dans le cas d'opérations d'ampleur, le porteur de projet étudiera la possibilité d'aménager plusieurs locaux en fonction du nombre de cages d'escaliers créées.

6.2 Surface et conception des logements

Les logements doivent offrir des vues dégagées et lumineuses et éviter les vis-à-vis frontaux, proposer de belles orientations et même plusieurs orientations à partir des 3 pièces. Des ouvertures vers les cœurs d'îlots seront recherchées.

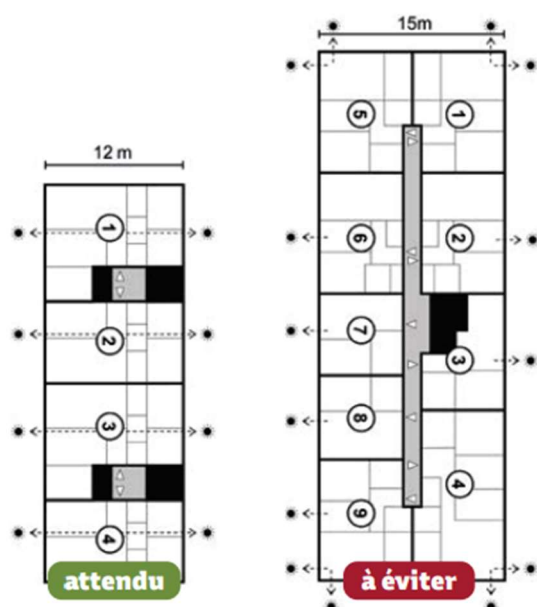
Les cuisines en second jour seront évitées au maximum. Des dispositifs spatiaux devront permettre de laisser la liberté à l'occupant de choisir entre une cuisine ouverte ou fermée.

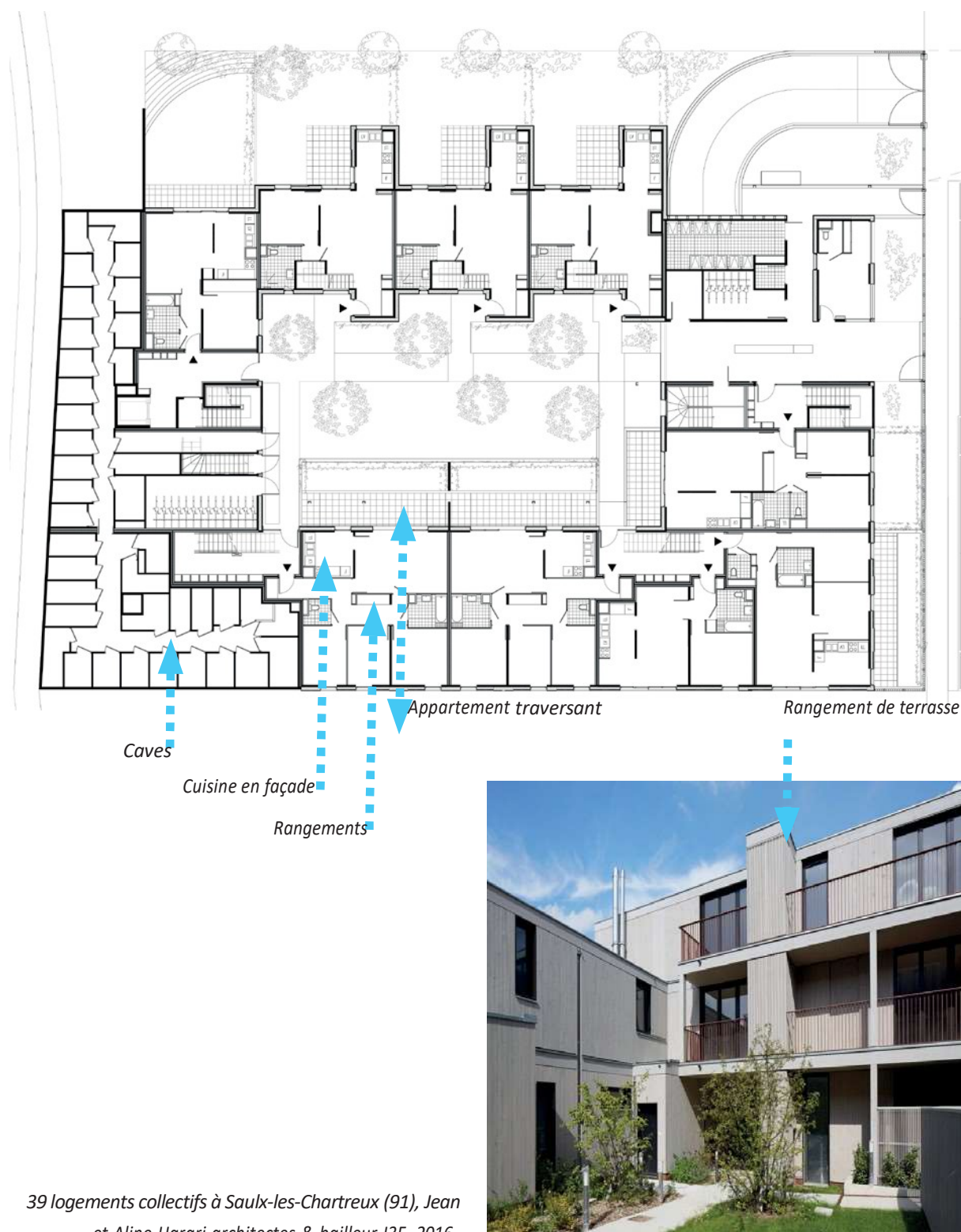
Les logements doivent posséder des espaces de rangements, à l'intérieur lorsque cela est possible. Par exemple des armoires intégrées sur les balcons, des placards dans l'entrée, des celliers accolés aux cuisines. Les espaces de rangements extérieurs doivent impérativement être proposés. Ils peuvent être situés à l'extérieur de l'appartement, comme les caves ou sur les paliers.

Equiper toutes les baies orientées d'Est en Ouest en passant par le sud de protections solaires extérieures amovibles qui permettent une utilisation efficace en position fermée.

Les appartements traversant ou à double orientation sont recherchés et représentent plus de 75% des logements. En cas de situation mono-orientée ou bi-orienté nord-est ou nord-ouest, les logements proposent une compensation en contrepartie : de plus grandes ouvertures, une typologie en duplex, des espaces extérieurs généreux, une SHAB supérieure aux autres logements de même typologie, une pièce en plus, etc.

« La mutualisation des circulations pour distribuer les logements par un couloir central a mené à l'épaississement des bâtiments et l'impossibilité de faire des logements traversant. Il est recommandé de faire des bâtiments moins épais pour que les logements aient une double orientation. *Rapport Girometti-Leclercq.* »





Afin de s'assurer que les logements sont bien conçus, la commune souhaite la fourniture de quelques plans meublés d'appartements. Les meubles seront de dimensions réalistes, ils permettront de faire figurer les possibilités d'aménagement des pièces et d'appréhender les dimensions et volumes des espaces.

L'offre doit s'adapter et répondre aux évolutions de la vie, anticiper les besoins d'évolutions des familles par la modularité des espaces, en proposant, par exemple, la mise en œuvre de cloisons amovibles positionnables pour la création d'un bureau ou d'une chambre en plus.

Les projets proposeront des logements diversifiés en taille et en typologie pour favoriser la mixité générationnelle et sociale.

Pour s'assurer de la bonne conception des logements, la Ville souhaite pouvoir consulter quelques plans meublés d'appartements. Ces plans meublés feront apparaître les possibilités d'aménagement des pièces et permettront d'appréhender les dimensions et volumes des espaces.

ENGAGEMENT

reconnait avoir pris connaissance de la charte architecturale de Viroflay. A ce titre, il s'engage à respecter l'ensemble des exigences urbaines, architecturales, environnementales et de procédures décrites dans ce document.

Fait à Viroflay, le

Qualité

Signature