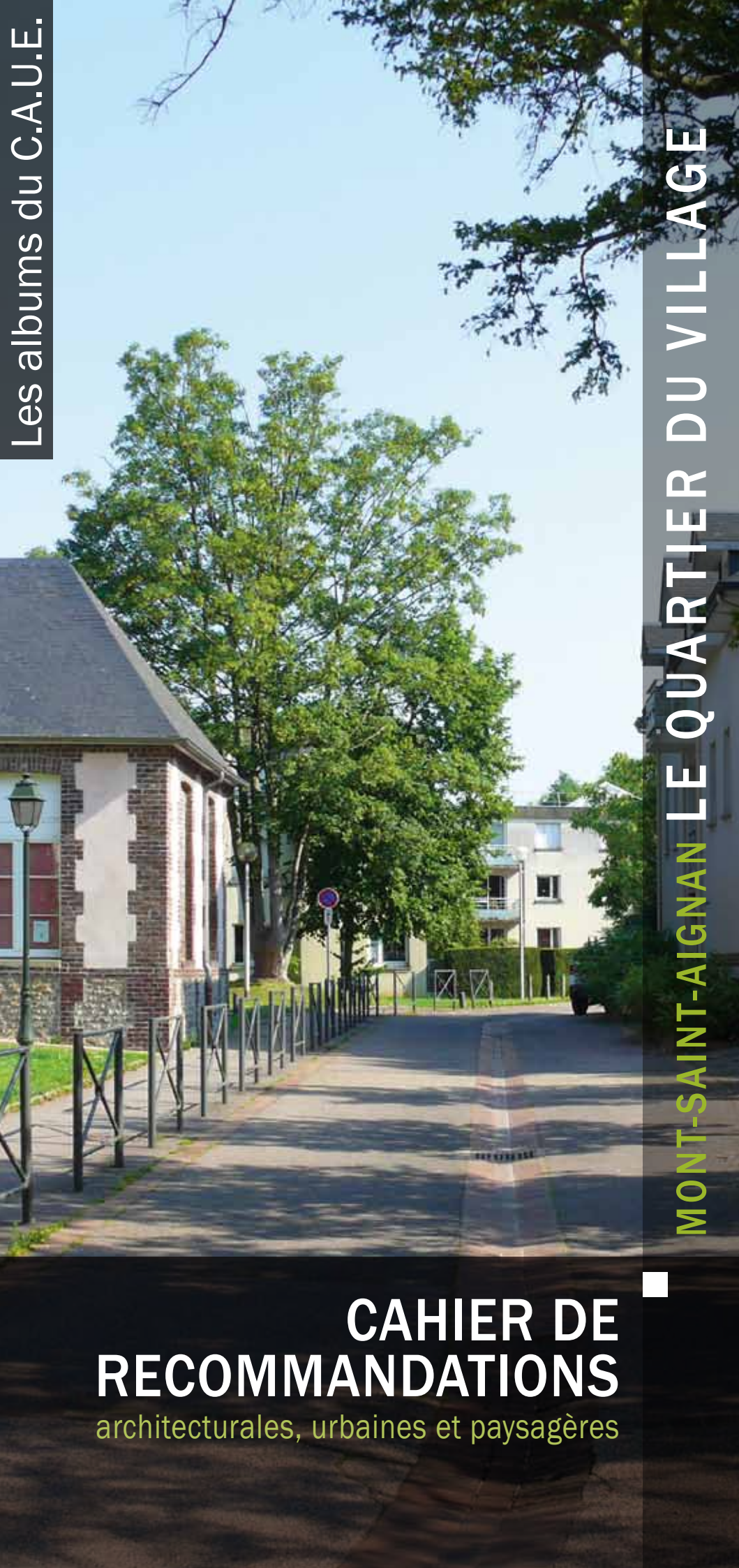


Les albums du C.A.U.E.



MONT-SAINT-AIGNAN LE QUARTIER DU VILLAGE

# CAHIER DE RECOMMANDATIONS

architecturales, urbaines et paysagères



**CAHIER DE  
RECOMMANDATIONS**  
architecturales, urbaines et paysagères

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

P.06 > Historique du Village



### I. AVANT 1948 LE BOURG TRADITIONNEL

P. 10 > Une urbanisation diffuse  
P. 12 > Une architecture simple mais variée

#### Nos recommandations

P. 14 > Des murs anciens qui respirent  
P. 14 > Le ravalement  
P. 16 > Les toitures, des matériaux privilégiés  
P. 18 > Éléments secondaires, des détails architecturaux significatifs  
P. 20 > Les clôtures maçonnées



### II. À PARTIR DE 1948 L'URBANISATION DU VILLAGE

1948-1980  
Des extensions urbaines ponctuelles  
P. 24 > Un plan en rupture  
P. 25 > Une architecture fonctionnelle

1980 - 2000  
Un nouveau quartier vert  
P. 28 > Des opérations d'urbanisme maîtrisées  
P. 29 > Des réalisations architecturales innovantes

Nos recommandations  
P. 32 > Rénovation et amélioration énergétique







### III. A PARTIR DE 2000 REDIVISION ET DENSIFICATION

- P. 36 > Densifier la ville
- P. 37 > Une architecture "responsable"

#### Nos recommandations

- P. 38 > S'étendre, s'agrandir ...



### IV. LA VÉGÉTATION & LES ESPACES PUBLICS

- P. 44 > Les rôles de la végétation
- P. 45 > La nature en ville et l'environnement
- P. 50 > Les clôtures végétales

#### Nos recommandations

- P. 51 > Le choix des essences

- P. 53 > Les accotements
- P. 54 > Les parcs et jardins

#### Nos recommandations

- P. 55 > Entretien des arbres
- P. 56 > Planter et renouveler les arbres dans les jardins privés



# L'HISTORIQUE DU VILLAGE

> Longtemps isolées de Rouen en raison d'une topographie accidentée, les anciennes paroisses "le Mont-aux-Malades" et "le Village" vivaient essentiellement d'une économie basée sur l'agriculture et, en complémentarité, sur le tissage du coton à domicile. Cette spécificité donnait à ce territoire toutes les caractéristiques d'un paysage rural : habitat dispersé, prairies et vergers plantés, tissu bâti plus dense accueillant commerces et logements près des principaux nœuds de communication, équipements scolaires autonomes. Si le Village commence son désenclavement en 1875 grâce à la construction de la Route Neuve - aujourd'hui avenue Galliéni - vers Rouen, le développement de ce quartier se fera assez tardivement à la différence du quartier Saint-André.

Dans la période d'après-guerre des années 1960, lors de la grande phase d'aménagement du Mont-aux-Malades qui permet la création d'un nouveau pôle urbain, quelques opérations de logements s'implantent à distance du petit centre. C'est à partir des années 1980 que ce quartier connaîtra à son tour un véritable changement avec la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la Vatine dont les terrains potentiellement urbanisables permettent de répondre à une demande de plus en plus forte de personnes désirant s'installer sur une commune qui avait su allier un juste équilibre entre équipements et espaces verts.

Sous l'impulsion de la municipalité, l'extension du quartier se construit comme une sorte de laboratoire d'évolution du péri-urbain avec la réalisation d'opérations denses comportant à la fois du logement individuel et du logement collectif, des équipements et espaces publics fédérateurs et des réalisations exemplaires innovantes, comme le parc d'activités technologiques. Quant au tissu urbain déjà constitué, les disponibilités foncières rendent possible une densification progressive au bénéfice d'opérations privées sous la forme de lotissements.

Aujourd'hui, ayant utilisé la plupart de ses réserves foncières et se trouvant naturellement arrêté par le boulevard urbain, le Village peut de moins en moins s'étendre. Seule la division de parcelles bâties peut permettre d'accueillir de nouvelles habitations, en adoptant néanmoins des principes d'aménagement qui veilleront à respecter la qualité de son cadre de vie. En effet, tout au long de son urbanisation, le Village a su garder une identité rurale grâce au maintien des éléments naturels du paysage, comme les haies anciennes, et grâce à l'attention portée aux espaces publics lors de chaque opération d'urbanisme. Cela a aussi permis la création d'espaces de convivialité, comme les places et les espaces de jeux, et la création d'un réseau de cheminements permettant de se déplacer au sein du quartier, loin de toute circulation automobile.



▲ Chemin de la Planquette et école Sainte-Thérèse, avant la dernière guerre

«Mont-Saint-Aignan, naissance d'une ville», C. Boudin, P. Macqueron, Éditions des Falaises



**Le quartier du Village**

- Habitat avant 1948*
- Habitat de 1948 à 1980*
- Habitat de 1980 à 2000*
- Habitat à partir de 2000*







# Avant 1948 LE BOURG TRADITIONNEL

Nombre d'habitants  
à Mont-Saint-Aignan

**976**  
en 1800

**6 585**  
en 1948





▲ Photo aérienne de 1947 : En violet, l'habitat d'avant 1948 encore présent aujourd'hui.

## UNE URBANISATION DIFFUSE

➤ Desservi par un réseau de voirie au tracé sinueux, le quartier du Village se découpe en de vastes îlots qui découlent de son activité agraire. La présence importante de prairies et de vergers plantés perdurera jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle.

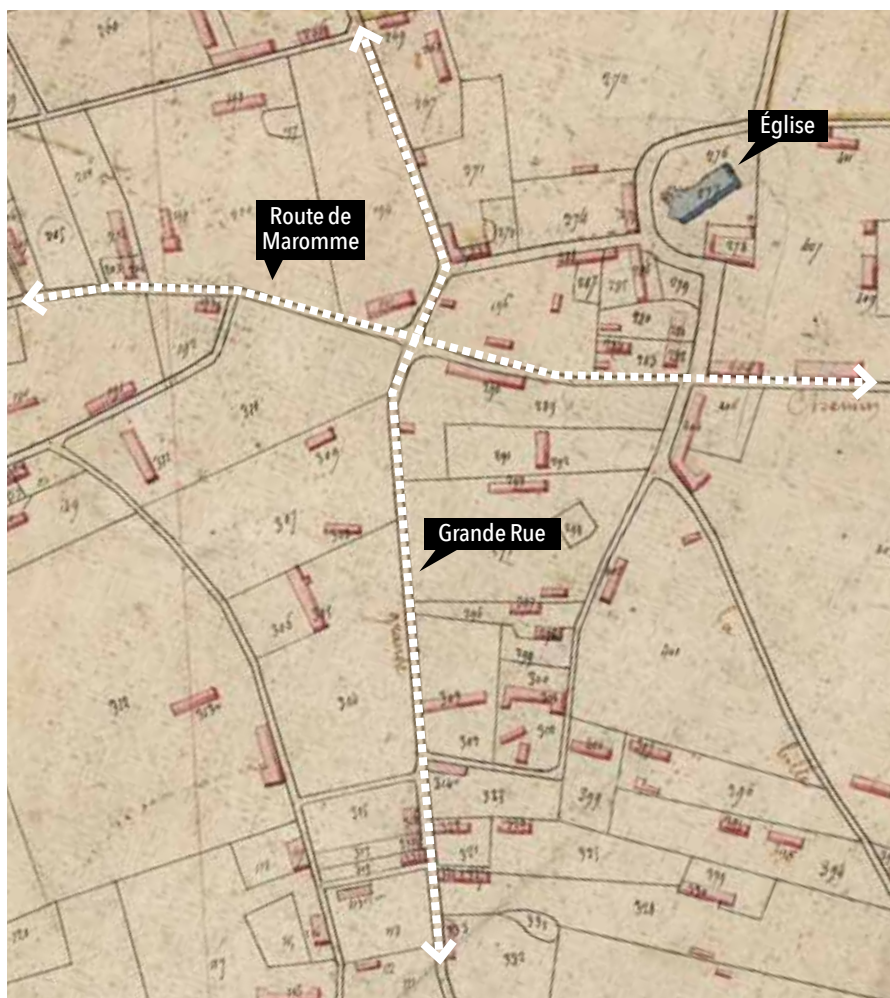
Implantées sur des parcelles de tailles variées, les constructions plutôt longues et étroites indiquent l'existence de chaumières ou de longères représentatives de l'habitat rural de cette époque. Si quelques-unes demeurent, elles seront remplacées progressivement par des constructions plus hautes et massives de briques (provenant certainement de la seule briqueterie présente jusqu'en 1940 sur la commune) répondant à des critères hygiénistes : meilleure distribution et habitabilité des espaces de vie, création de pièces sanitaires, recherche de la lumière.

Construites à l'alignement des rues principales, ces maisons individuelles accolées structurent l'espace public et renforcent la centralité du Village en accueillant, au sein d'une même entité architecturale, activités commerciales et habitat. Ce tissu bâti dense sur des terrains de petites dimensions offre peu de possibilités d'évolution.

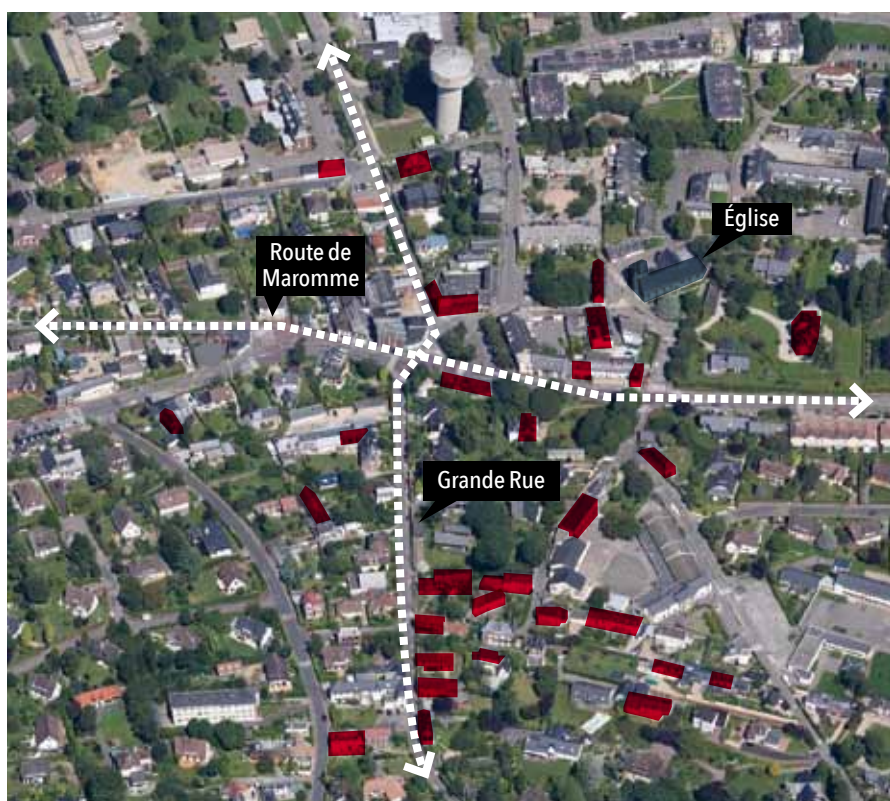
Dès la fin du XIX<sup>e</sup>, en périphérie de ce cœur de Village, quelques maisons de maître appartenant à une population de classe aisée prennent place sur de grands terrains paysagers, arborés d'arbres de haut jets, et protégés par des murs maçonnés.

Les maisons plus modestes sont ceinturées par des haies d'essences locales. Cette structuration végétale champêtre est encore présente aujourd'hui.





▲ Carte napoléonienne (~ 1808) : un plan aux vastes îlots, des voies étroites et sinueses à l'échelle du piéton, des espaces publics quasi inexistants. Le tissu urbain est discontinu, la densité y est faible.



▲ Photo aérienne (2013) : En rouge, le bâti ancien encore présent.

# UNE ARCHITECTURE SIMPLE MAIS VARIÉE

➤ Le développement urbain du Village, réalisé avant 1948 par des opérations privées ponctuelles sur des espaces interstitiels, met en exergue une architecture hétérogène. On voyage, au gré du parcours, devant une maison d'influence néo-classique, une maison en "brique manufacturée" de type ouvrière ou bourgeoise, une maison en pan de bois, une maison néo-normande, un bâtiment agricole en maçonnerie composite reconverti...

Le dénominateur commun de ces constructions est l'emploi de matériaux naturels du sol à la toiture (briques, pierres calcaires, bois, enduit chaux, ardoises, tuiles...) et les jardins de toutes sortes créent des respirations paysagères qui assurent le lien entre ces différentes entités.







# NOS RECOMMANDATIONS

➤ Soumises aux vicissitudes du temps, les constructions traditionnelles nécessitent souvent des travaux d'amélioration, même si elles possèdent déjà d'assez bonnes performances thermiques grâce à leur conception bioclimatique et à l'inertie\* des matériaux naturels. Ces qualités, associées à celle de son architecture, doivent tempérer les interventions, notamment sur les façades extérieures, en agissant principalement sur des aménagements intérieurs. Ainsi, en raison de ses propriétés particulières, le bâti ancien d'avant 1948 bénéficie d'un principe de précaution au regard de l'application de la RT\* dans l'existant, écartant tous travaux qui pourraient nuire à sa pérennité.

## ➤ DES MURS ANCIENS QUI RESPIRENT

Dans la plupart des maisons anciennes, l'humidité du sol remonte dans les murs pour s'évaporer au travers de matériaux poreux et perméables. Ce principe de "mur respirant" doit être préservé pour que la structure reste saine. C'est pourquoi, lors d'un ravalement de façade, le ciment, trop rigide et étanche, ne doit être employé ni pour de l'enduit ni pour les joints. Avant d'isoler par l'intérieur, il est donc important de remédier aux problèmes d'humidité (voir plaquette "Rénover - réhabiliter - agrandir sa maison" disponible sur le site du C.A.U.E 76).

## ➤ LE RAVALEMENT

Le ravalement, qui a pour but de remettre en état les façades d'une construction, peut être l'opportunité de rechercher de nouvelles polychromies. L'utilisation d'enduits teintés dans la masse à partir des matériaux qui les composent (sable, chaux, ciment) et rehaussés de pigments (poussière de briques par exemple) redonne à la construction des teintes chaudes et naturelles.

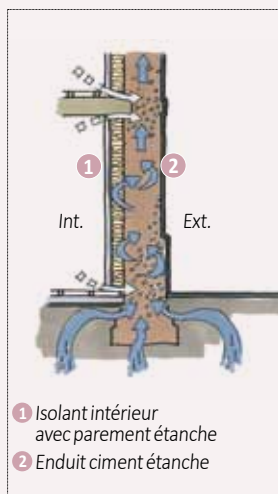


▲ **Lors de la reconversion** de l'école Sainte-Thérèse en maison associative communale, les travaux de réfection ont contribué à la revalorisation des façades sans dénaturer ses qualités premières.





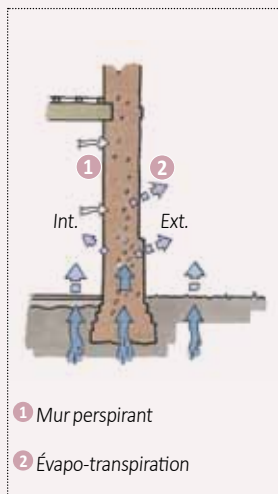
**Préserver** la porosité des murs en utilisant joints et enduits restaurés au mortier de chaux, perméables à l'air et à la vapeur d'eau mais imperméables à l'eau de pluie.



- 1 Isolant intérieur avec parement étanche
- 2 Enduit ciment étanche

**Mauvais comportement à l'humidité**

> Les remontées capillaires ne peuvent plus s'évaporer, elles sont bloquées dans le mur à cause des revêtements imperméables présents au sol et sur chaque face de la paroi. La migration de l'eau doit pouvoir s'opérer sous peine de provoquer certaines pathologies.



- 1 Mur perspirant
- 2 Évapo-transpiration

**Bon comportement à l'humidité d'un mur ancien**

> Les remontées capillaires sont libérées : les fondations ne sont pas étanches à l'eau, le mur se comporte comme un sucre sur une goutte d'eau, il l'absorbe et laisse migrer la vapeur d'eau vers l'extérieur.



**Lorsque les matériaux** d'origine sont en trop mauvais état, il est possible d'isoler par l'extérieur et de réaliser un bardage (en bois par exemple) qui réduit efficacement les ponts thermiques majeurs. Cette différence de traitement met en exergue l'activité commerciale du rez-de-chaussée.



**Éviter le blanc** et les tons clairs en grande surface qui tranchent de façon abrupte avec les ambiances locales, et les matériaux inadaptés aux façades traditionnelles : revêtement plastique épais, enduits structurés, carrelage ou faïence scellée...

**Veiller à une palette de couleurs restreinte** pour l'ensemble des éléments secondaires : couleur des volets et fenêtres identique.

## > LES TOITURES DES MATÉRIAUX PRIVILÉGIÉS

L'ardoise est la plus souvent utilisée dès le XIX<sup>e</sup> ; la tuile mécanique orangée est plus présente sur les constructions modestes ; le zinc protège les constructions à très faible pente.

Les lucarnes, de dimension toujours plus petite que les fenêtres des étages inférieurs, et les tabatières\* en acier zingué éclairent les combles. Aujourd'hui, elles sont de plus en plus remplacées par des châssis de toiture (de type VELUX par exemple) pour limiter les coûts d'intervention. Les toits des constructions anciennes ne se distinguent plus alors de celles des constructions neuves.

Ces toitures s'accompagnent parfois de petits détails, témoins du savoir-faire des artisans couvreurs ou charpentiers, comme des épis\* de faîtage, des rives\* ouvragées en zinc, des lambrequins\*... qu'il est indispensable de préserver car ils sont assez rares dans le quartier du Village.







### Entretien sa toiture

- > Contrôler régulièrement la solidité des pièces de la charpente.
- > Remplacer les éventuels éléments manquants ou endommagés (ardoises, tuiles, fixations).
- > Vérifier et entretenir les gouttières et chéneaux\*, ainsi que tous les ouvrages de zinguerie. Les fuites d'eau, mêmes minimales, peuvent être la cause de désordres très importants.
- > Utiliser des ardoises naturelles ou de la tuile de terre cuite.
- > Lors de travaux de réfection, ne pas remplacer les matériaux d'origine par des matériaux différents et inadaptés à la charpente (risques de surcharge) ou de médiocre qualité.
- > Proscrire l'emploi de matériaux d'imitation (fausse ardoise, fausse tuile) ou étrangers à la région (tuile canal).
- > Proscrire l'utilisation du bac acier : pour les toitures métalliques, l'utilisation du zinc patiné est préférable.
- > Intégrer la restauration des lucarnes et des souches de cheminées lors de la réfection des toitures.
- > Proscrire l'utilisation du PVC pour la réalisation des gouttières et des descentes d'eau pluviale.
- > Ne pas modifier la pente du toit, ce qui entraînerait une altération du volume général du bâtiment.



### Eclairer les combles

- > Préférer les châssis de toit encastrés, disposés verticalement en alignement avec les fenêtres de la façade. Certains modèles reprennent la forme des tabatières traditionnelles.
- > Créer de nouvelles lucarnes, toujours plus petites que les fenêtres des étages inférieurs.



### Isoler les combles

- > Isoler dans l'épaisseur de la ferme\* : technique adaptée lorsque les combles non aménagés sont transformés en surface habitable et que la charpente ne présente pas un intérêt architectural.
- > Isoler par-dessus la ferme\* : technique adaptée lorsque la toiture est à refaire et que la charpente est souhaitée apparente.

## > ÉLÉMENTS SECONDAIRES DES DÉTAILS ARCHITECTURAUX SIGNIFICATIFS

Propres à chaque époque de construction, les éléments secondaires - portes, fenêtres, volets - réalisés principalement en bois, apportent à l'édifice une protection efficace contre les agressions climatiques et une richesse d'écriture qui participe à l'animation des façades. Malheureusement, l'évolution des pratiques vers une simplification des usages et l'attrait de nouveaux matériaux pour un entretien minimum incitent à déroger à la conservation de ces éléments.

Souvent remplacé par du PVC, le bois, matériau naturel durable, n'est plus employé majoritairement lors de travaux de rénovation. Hors, il peut être conservé, restauré ou, dans le cas d'une réfection totale des éléments, réemployé et garantir une isolation thermique avérée tout en offrant un grand choix de finitions et de couleurs.







### Préserver les détails de façades

- > Identifier, préserver et entretenir les modénatures\* et les éléments décoratifs qui soulignent les façades.
- > Préserver les ferronneries traditionnelles.



### Remplacer les menuiseries

- > Adapter les menuiseries à la forme des ouvertures, aux linteaux\* surbaissés ou en plein-cintre\*.
- > Maintenir les divisions existantes et la finesse des petits bois
- > Employer le bois, isolant et durable, qui offre un grand choix de finitions et de couleurs plutôt que le PVC. L'épaisseur des profilés\* de menuiseries PVC est inappropriée aux ouvertures peu larges du bâti ancien

et diminue l'apport de lumière naturelle. De plus, le PVC est un matériau coûteux à recycler en fin de vie (10 à 15 ans).

- > Éviter de remplacer les persiennes par des volets roulants. Ces occultations ne participent pas à l'animation des façades et laissent à nu de grandes surfaces vides et monotones.
- > Lorsque la pose de volets roulants est inévitable, le coffre doit être mis à l'intérieur pour ne pas modifier la proportion de la fenêtre.

### Entretien des menuiseries

- > Conserver et restaurer les menuiseries anciennes en bois, y compris les éléments de quincaillerie.
- > Utiliser des peintures microporeuses en solution aqueuse.

## > LES CLÔTURES MAÇONNÉES

Les murs de clôture sont des éléments très marquants dans le paysage urbain : ils soulignent l'interface entre l'espace public et les jardins privés qu'ils délimitent et dont ils protègent l'intimité. Leur appareillage\* de qualité, réalisé à partir de matériaux identiques à ceux de l'habitation (murs en brique ou en brique et silex, joints au mortier de chaux) évoque, tout autant que les maisons anciennes, le passé du Village.

Disposés de façon plus aléatoire au gré de l'urbanisation, des murs bahuts rehaussés de clôtures ajourées laissent transparaître la végétation, haies ou plantes grimpantes qui agrémentent de petits jardins clos. Ce linéaire maçonné est rythmé par des piliers qui accompagnent souvent les portails et portillons.

En tant qu'éléments patrimoniaux du paysage communal, la préservation de ces clôtures est un enjeu majeur car, sous l'effet du temps et par manque d'entretien, elles se dégradent. Cette détérioration amène parfois à leur démolition et à leur remplacement par des clôtures et portails contemporains de moindre qualité (en plaques béton, en panneaux de bois ou de PVC) et dont la multiplicité de styles vient rompre l'harmonie du paysage ancien.





## Entretien d'une clôture ancienne

- > Restaurer les maçonneries de briques et de silex en respectant les techniques traditionnelles (mortier à la chaux...).
- > Débarrasser les murs en maçonnerie traditionnelle du lierre qui provoque une altération des joints et le déchaussement des briques et des silex.
- > Retrouver le caractère original des murs et murets traditionnels surtout lorsqu'ils s'inscrivent dans un ensemble architectural (opérations groupées, lotissements) afin de rétablir une unité.
- > Conserver et restaurer les clôtures ajourées en bois ou en métal. Bannir les palissades en PVC et les panneaux en bois plein.
- > Limiter le nombre et le linéaire des accès en cas de nouvelles urbanisations pour ne pas fragiliser les murs.



## Réfection des joints

- > La réalisation des joints se fera hors période de gel, de grandes températures (entre 5°C et 30°C) ou de vent important. Les joints existants seront dégraisés sur 1 à 3 cm, afin de permettre un bon ancrage et une consistance suffisante aux nouveaux joints. Ils devront ensuite être brossés et dépoussiérés. Ils seront réalisés au nu des maçonneries.
- > Composition pour la réalisation de joints :
  - Un volume de chaux aérienne (type CL 90) ou de chaux hydraulique naturelle (type NHL 2 ou NHL 3,5)
  - Trois volumes d'agrégats secs si

besoin (sable sédimentaire de rivière ou de gravière, de granulométrie grossière 0-5 mm, lavé, de préférence d'origine locale)

- Eau (potable de préférence)
- Pigments naturels (terres naturelles, ocres...) ou colorants à base d'oxydes
- Adjuvants (type teepol) permettant d'améliorer la plasticité du mortier. Attention, certains adjuvants ou colorants (au pH acide) ne sont pas compatibles avec la chaux et sont donc proscrits.

## À savoir La déclaration préalable avant travaux

- > En bordure du domaine public, l'édification ou la modification de clôture est soumise à autorisation. Leurs aménagements sont règlementés par le Plan Local d'Urbanisme de Mont-Saint-Aignan (aspect extérieur des constructions et aménagement des abords) qui concilie des exigences de protection et d'intimité avec la qualité du paysage urbain.

- > Astuce : pour se rapprocher d'une couleur de joint existant, faire le mélange à sec avec le pigment naturel choisi. Celui-ci se rapprochera de la couleur finale une fois mise en œuvre.





# Après 1948 L'URBANISATION DU VILLAGE



Nombre d'habitants  
à Mont-Saint-Aignan

**7 358**  
en 1954

**19 736**  
en 1982

**21 265**  
en 1999



## 1948-1980 DES EXTENSIONS URBAINES PONCTUELLES

▲ Photo aérienne de 1982 : En jaune, l'habitat de 1948 à 1980 encore présent aujourd'hui

## UN PLAN EN RUPTURE

➤ À partir des années 1950, la plupart des villes s'agrandissent suivant les principes de La Charte d'Athènes\* (1933) qui marque une volonté de rupture avec la ville ancienne. Réduite à quatre fonctions : travailler, habiter, circuler, distraire, la ville est sectorisée, les voies hiérarchisées. La rue disparaît au profit de larges espaces publics ; les bâtiments de grande hauteur sont orientés selon l'ensoleillement.

Le secteur du Mont-aux-Malades s'inspire de ces principes avec des "tours et des barres" desservies par un boulevard urbain, implantées suivant une composition orthogonale au sein de vastes espaces paysagés dilatés. Le Village s'agrandit également à cette période, principalement à l'ouest, par la réalisation d'opérations à caractère public et par de petites opérations privées qui viennent s'intercaler dans les interstices du tissu bâti ancien. Cette urbanisation contraste avec les caractéristiques et l'ambiance rurale du Village : îlot semi-ouvert qui rompt avec les limites construites ou végétalisées sur rue ; parcellaire aux formes géométriques régulières à l'opposé du tracé des terrains anciens. Si les hauteurs des immeubles restent mesurées (R+4), elles rompent néanmoins avec celles du bâti traditionnel.

À partir des années 1970, les pouvoirs publics orientent également la politique du logement vers un mouvement en faveur de l'individualisation de la construction. Délaissée par les architectes, la maison individuelle devient un produit standardisé choisi sur catalogue pour s'implan-



ter dans des lotissements. Des opérations ponctuelles voient le jour, s'articulant maladroitement avec l'existant : voies larges se terminant le plus souvent en impasse, forme régulière et surface identique des lots, implantation du bâti au milieu de la parcelle, essences végétales exogènes.

## UNE ARCHITECTURE FONCTIONNELLE

> La réalisation d'opérations d'habitat collectif sous forme de plots implantés librement sur la parcelle est très représentative de l'architecture de cette époque. L'évolution des procédés constructifs permet une certaine liberté de conception mais l'industrialisation et le besoin de construire vite impliquent une certaine uniformisation de l'architecture : bâtiment fonctionnel sans ornement ; béton armé utilisé de façon massive pour l'ossature et les éléments préfabriqués ; façades très ouvertes, tramées par des baies avec balcons.

Quant aux habitations individuelles, leur architecture repose sur des principes communs : l'usage de plus en plus répandu de la voiture implique la création de garages en sous-sol insuffisamment enterrés pour éviter une rampe d'accès trop raide. Le rez-de-chaussée de l'habitation, déconnecté du terrain naturel, crée ainsi des maisons "taupinières".

L'utilisation des parpaings de béton issus des nouveaux procédés industriels normalise la pose d'enduit ciment le plus souvent peint en blanc. Les habitations étant construites sans souci des déperditions énergétiques, le manque d'isolation est compensé par la généralisation du chauffage central (fioul ou gaz). Aujourd'hui, la végétation s'étant bien développée, seuls les toits, le plus souvent réalisés en tuiles mécaniques de couleur brune, émergent depuis le paysage de la rue.



## > RUE BLANCHE DE CASTILLE

Les constructions regroupées autour d'une placette s'implantent en limite de l'espace public libérant un espace d'agrément. L'architecture homogène des constructions (deux, voire trois modèles) et leur organisation spatiale identique tendent vers une certaine qualité de l'opération. Le pavillon "années 1970" se caractérise par un volume simple sur sous-sol ou vide sanitaire, un toit aux versants accusés couverts d'ardoises ou de tuiles avec lucarne rampante pour éclairer les combles habitables, des menuiseries et fermetures sous forme de persiennes en bois.



## > SQUARE MARCEL BLANCHET



## > RUE BOIELDIEU

L'ensemble se dessine selon une trame régulière oblique renonçant à l'orthogonalité traditionnelle du tracé parcellaire. Dominant cet ensemble, en proue de l'îlot, un immeuble de quatre niveaux crée un repère visuel. Construites en retrait de la rue, des maisons en briques, jumelées, sur deux niveaux, créent des entités rappelant la typologie des maisons urbaines. Cette opération, répondant dès le départ à un certain niveau de confort et d'habitabilité, a su garder jusqu'à aujourd'hui sa cohérence architecturale.







Dans les interstices de la ville, cette opération mixte de maisons individuelles et de bâtiments collectifs vient remplacer un ancien verger. Trois immeubles, implantés en parallèle et déconnectés du réseau de voirie, s'opposent aux maisons individuelles accolées faisant pourtant partie de la même opération.

Leur implantation en forme de U répartie autour d'un espace central forme une cour très refermée sur elle-même. L'intimité créée pour les habitants génère peu de convivialité partagée avec le quartier.





## 1980 - 2000 UN NOUVEAU QUARTIER VERT

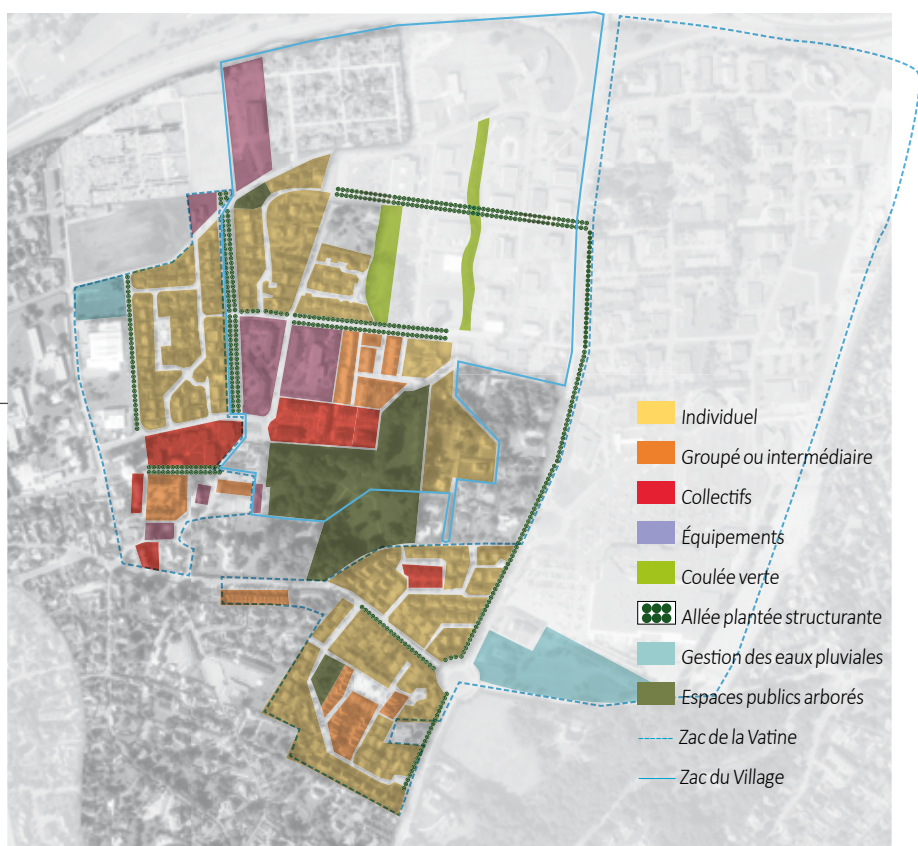
▲ Photo aérienne de 2000 : En jaune, l'habitat de 1980 à 2000 encore présent aujourd'hui

## DES OPÉRATIONS D'URBANISME MAÎTRISÉES

➤ La loi sur la décentralisation de l'urbanisme de 1983 renforce la responsabilité communale en matière d'aménagement urbain et d'autorisation du droit des sols. Pour répondre à une forte demande de constructions en raison du développement économique local et de la qualité du cadre de vie de Mont Saint Aignan, les élus décident la mise en place de la Zone d'Aménagement Concerté de la Vatine (ZAC) confiée à la Société d'Aménagement de la Région de Rouen (SARR). Sur une centaine d'hectares d'anciens terrains agricoles, un schéma directeur propose la création de différents îlots comprenant à la fois des secteurs d'habitat, d'activités commerciales et tertiaires et des équipements. A la différence d'un urbanisme qui procède uniquement par accumulation et juxtaposition d'opérations nouvelles, la ZAC de La Vatine se greffe au quartier du Village et s'insère dans les vides disponibles du tissu existant. Pour conforter le noyau ancien, plusieurs opérations denses accueillent une typologie de logements variée tout en respectant l'échelle modeste préexistante. Par un maillage de liaisons douces, relayé par d'importants espaces paysagés sous forme de parcs, places, allées plantées, les liens s'établissent entre les habitants du Village et ceux des nouvelles zones urbanisées.

Lors d'une deuxième phase d'aménagement liée à la création de la ZAC du Village, la Ville a également réalisé un certain nombre d'équipements (groupe scolaire, halte-garderie, équipement





▲ Répartition des zones d'habitat des deux ZAC

sportif, maisons associatives...). Leur implantation regroupée au nord de l'église Saint-Aignan Village, à l'articulation de zones d'habitat et de maisons de retraite, renforce la mixité intergénérationnelle. Les élus ont tiré parti des potentialités offertes par le patrimoine bâti ancien pour le reconvertir et l'ouvrir sur des espaces paysagés de transition (la maison des Tisserands, le presbytère, l'école Sainte-Thérèse). Le réseau viarie qui les dessert a su garder son caractère pittoresque malgré les contraintes liées à de nouveaux usages.

## DES RÉALISATIONS ARCHITECTURALES INNOVANTES

➤ Marquée par le début du bioclimatisme et les procédés constructifs en bois, l'architecture de cette période comporte des constructions innovantes. Ces habitations d'inspiration scandinave présentent une liberté dans l'écriture architecturale et la mise en couleur audacieuse de leurs façades grâce à l'utilisation du bois peint.

D'autres sont plus représentatives d'un courant architectural contemporain par leur allure cubiste liée à la juxtaposition de volumes à R+1 traités en toiture-terrasse et par l'emplacement aléatoire de leurs vastes percements en fonction des vues et de l'ensoleillement.



## > LE QUARTIER DES ÉRABLES

Ce quartier est constitué à la fois par une opération groupée et des parcelles libres dont l'organisation spatiale a été largement maîtrisée par un règlement contraignant. Pour permettre aux habitants une utilisation rationnelle de leur parcelle (d'environ 500m<sup>2</sup>), les constructions doivent s'implanter obligatoirement sur une limite séparative latérale, en respectant un périmètre déterminé. Les hauteurs et le sens de faitage imposés renforcent l'effet de rue. Les clôtures sont systématiquement masquées par des haies d'essences locales positionnées du côté du domaine public, permettant de créer une harmonie d'ensemble.



1



## > OPÉRATION RUE DU SEMEUR



3

## > LES MARRONNIERS

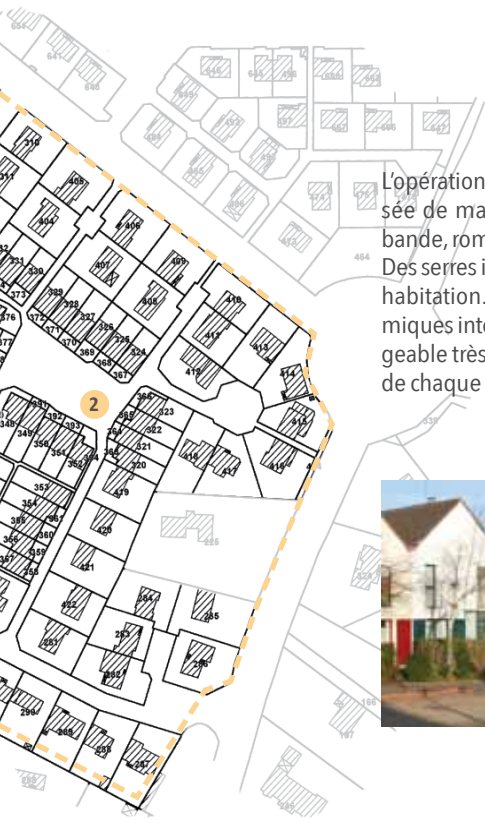
Le souhait de respecter la forme urbaine du Village composée de maisons urbaines d'un seul tenant a conduit le maître d'œuvre de l'opération à choisir une typologie de maisons-pignons à tènement\*. La densité très forte de l'opération est bien vécue par les habitants du fait de la proximité du parc du Village qui leur permet de compenser les jardins exigus en arrière des constructions, desservis par une venelle.



4

127

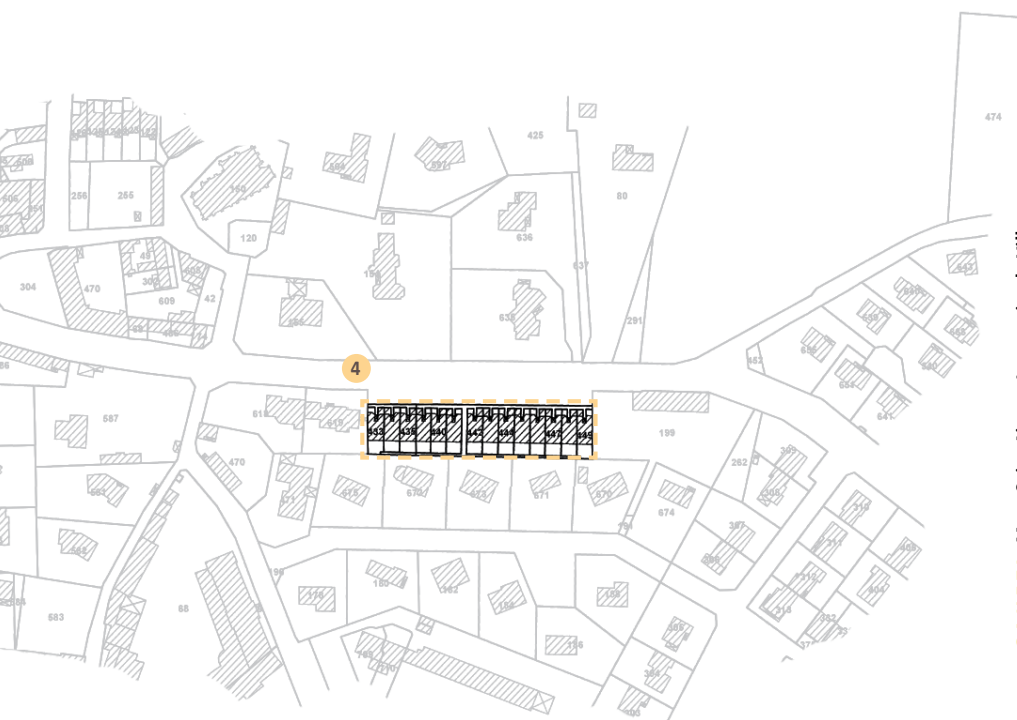




L'opération groupée des Erables située en cœur d'îlot, composée de maisons individuelles bioclimatiques accolées en bande, rompt par sa densité avec le tissu urbain pavillonnaire. Des serres intégrées à chaque maison servent d'espace de préhabitation. Indépendamment de leurs caractéristiques thermiques intéressantes, elles restent un espace de vie non négligeable très apprécié et aménagé en fonction du mode de vie de chaque habitant.



Première opération en bois réalisée dans le cadre de logements aidés, l'architecture de ces habitations accolées deux à deux se singularise par le matériau employé utilisé à la fois comme élément de structure et de revêtement de façade avec isolation par l'extérieur. Le bois apporte aux occupants un confort sain et naturel.



# NOS RECOMMANDATIONS

## ➤ RÉNOVATION ET AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

Réalisé le plus souvent en blocs creux étanches à l'eau de pluie et aux remontées capillaires, le bâti conventionnel après 1948 présente de nombreuses déperditions énergétiques principalement localisées au niveau des dalles de plancher, des fenêtres et des toitures. Si certains efforts d'isolation ont été réalisés après le choc pétrolier de 1974, les pouvoirs publics incitent davantage aujourd'hui à limiter les consommations d'énergie en visant, pour les constructions existantes, une rénovation de type Bâtiment Basse Consommation (BBC). Celle-ci influe sur les réhabilitations actuelles en proposant des solutions en termes d'isolation par l'extérieur et par l'intérieur. Au contraire de l'habitat traditionnel qui présente de vraies qualités techniques et esthétiques que l'on doit préserver, le bâti "conventionnel" d'après 1948 permet des interventions plus radicales en "ré-habillant" les maisons banales pour leur attribuer une valeur architecturale.



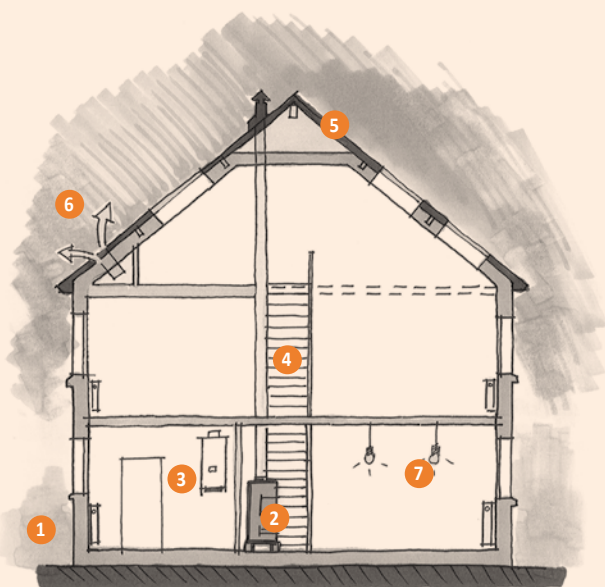
▲ **Le parc Maulévrier**, sans véritable caractère à l'origine, a fait l'objet d'une réhabilitation thermique lourde destinée à améliorer le confort des habitants tout en donnant un caractère résidentiel à l'opération. La prise en compte de l'accessibilité crée un nouveau rapport à la rue et permet de minimiser le soubassement avec un accès par des rampes. Les travaux d'isolation par l'extérieur ont permis de requalifier ces immeubles. Ainsi, dans une nouvelle temporalité, les façades ont été rythmées. L'encadrement rouge des loggias, couplé à l'alternance du traitement noir et blanc des façades, redonne une verticalité à la composition. Le bardage sombre du dernier étage, agissant comme l'illusion d'une toiture en zinc à la Mansart, donne un caractère urbain à l'ensemble.





### Quelques conseils

- > Être conforme aux règlements d'urbanisme applicables dans le PLU de la commune et aux réglementations thermiques dans l'existant notamment celle "élément par élément".
- > Profiter des travaux de rénovation pour valoriser le potentiel de la construction (aménagement des combles, utilisation de pièces annexes).
- > Repenser le plan de la construction d'un point de vue fonctionnel et thermique.
- > Améliorer son image architecturale (transformation des façades).
- > Garder en mémoire le contexte urbain dans lequel le projet s'inscrit pour favoriser son intégration au quartier.
- > Respecter l'antériorité du projet : si l'habitation provient d'une opération qui a permis une certaine homogénéité d'ensemble, appliquer quelques principes communs au-delà des simples règles d'urbanisme : recherche d'une palette réduite de matériaux et de couleurs par exemple.
- > Intégrer de façon harmonieuse les capteurs solaires dans l'existant. Respecter certains grands principes : quelle que soit la typologie architecturale, les principes d'implantation sont toujours identiques.



### Les 7 cibles de la RT élément par élément pour l'habitat individuel

- 1 éléments constitutifs de l'enveloppe bâtie
- 2 système de chauffage
- 3 système de production d'eau chaude sanitaire
- 4 système de refroidissement
- 5 équipement de production utilisant une source d'énergie renouvelable
- 6 système de ventilation
- 7 système d'éclairage





# À partir de 2000 DIVISION & DENSIFICATION



Nombre d'habitants  
à Mont-Saint-Aignan

**19798**  
en 2012



▲ Photo aérienne de 2014 : En bleu, l'habitat construit depuis 2000

## DENSIFIER LA VILLE

> À partir du début des années 2000, sous l'effet de la raréfaction du foncier et des mesures législatives favorisant les constructions dans les quartiers déjà bâtis, les nouvelles constructions s'opèrent par densification du tissu urbain existant. Celle-ci prend la forme de subdivision de lots bâtis (parcelles de surface de 400 à 600 m<sup>2</sup>) ou d'opérations collectives au sein de grandes propriétés.

Ces opérations ponctuelles, propices à une revitalisation du quartier, s'insèrent correctement dans le tissu bâti existant. Implantées en seconde ligne ou en retrait, de gabarit modeste (R+2), elles sont peu perceptibles depuis l'espace public. De plus, la diversité architecturale propre au quartier du Village permet une certaine liberté de conception.

Cette intensification de l'urbanisation permet d'accueillir de nouveaux habitants au sein de secteurs équipés et bien desservis. Elle doit être conciliée avec la qualité urbaine existante.

C'est pourquoi, le PLU de la commune a été modifié en 2014 afin de mieux préserver les caractéristiques du tissu urbain de chaque quartier (hauteur des constructions, ratio d'espaces libres...). De même, le classement en "Espace Boisé Classé" d'espaces naturels comme le parc du Village et les alignements plantés du secteur des Vatinelles permet de préserver les "fondamentaux de la ville verte".



# UNE ARCHITECTURE RESPONSABLE

> La démarche Bâtiment Basse Consommation (BBC) promeut la réalisation de bâtiments compacts pour leur capacité d'inertie mais engendre une certaine uniformisation de l'architecture des habitations : volume ramassé composé d'une façade très ouverte au sud, borgne au nord, occulté par des volets roulants et des menuiseries PVC. L'ensemble isolé par l'extérieur est recouvert d'enduit ou bardé de bois.

Relayée aujourd'hui par une certaine recherche sur les matériaux et par le recours à des hommes de l'art, la diversité architecturale est plus grande.



# NOS RECOMMANDATIONS

## > S'ÉTENDRE, S'AGRANDIR ...

### **Maîtriser** l'évolution des parcelles

- > Par une protection des éléments naturels ou bâtis structurants : arbres isolés de haut-jet ou d'essences particulières, petit patrimoine ancien de qualité, maison de maître... (art. L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme).
- > Par un nombre limité de leurs accès.
- > Par un découpage respectant la trame parcellaire existante du quartier dans laquelle elle s'insère.
- > Par la préservation de vues, perspectives sur des éléments majeurs du site.
- > Par une implantation réfléchie des futures constructions permettant des découpages progressifs.



### ▲ Construction en limite de parcelle préconisée

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>1 Perception</b><br/>Le bâti structure l'espace public, créant un paysage de rue.</p> <p><b>2 Intimité</b><br/>Malgré la proximité, la terrasse est davantage protégée de la rue et des co-visibilités.</p> | <p><b>3 Exposition</b><br/>L'ensemble du jardin est exposé au sud.</p> <p><b>4 Evolutivité</b><br/>Les redivisions et les extensions sont aussi facilitées</p> | <p><b>5 Optimisation de la surface</b><br/>Lorsque l'implantation est en limite, toute la surface du jardin est utilisable (il n'y a pas d'espace perdu).</p> |
|---|--|---|



### ▲ Exemple de division parcellaire à Mont-Saint-Aignan

- |   |   |
|---|---|
|  Parcelle d'origine |  Bâtiments d'origine conservés |
|  Nouveau découpage  |  Nouveau bâtiment              |



**Respecter un certain nombre de dispositions réglementaires**

- > Le règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable au quartier.
- > La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes

handicapées du 11 février 2005 qui rend obligatoire l'accessibilité des locaux pour les propriétaires souhaitant louer leur bien.

- > La réglementation thermique de 2012 qui impose de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an

en moyenne ; celle-ci s'applique également à "toute partie nouvelle de bâtiment existant" (addition, surélévation, superposition) dans certains cas.

MODALITÉS D'APPLICATION POUR LES EXTENSIONS À USAGE DE MAISON INDIVIDUELLE			
TAILLE DE L'EXTENSION	≤ 50 M <sup>2</sup>	> 50 M <sup>2</sup> ET < 100 M <sup>2</sup>	≥ 100 M <sup>2</sup>
	RT existant élément par élément	Respect du Bbio max Respect des articles 20, 22 et 24 de l'arrêté du 26 octobre 2010	RT 2012



**Adopter certains principes en faveur du bioclimatisme et du développement durable**

- > Optimiser l'implantation du bâtiment.
- > Gérer les apports solaires par une

orientation optimale de la construction et une conception de façade adaptée (utilisation de brise-soleil).

- > Favoriser l'utilisation de la ventilation naturelle.
- > Isoler très fortement.

- > Utiliser de préférence des "éco-matériaux" qui répondent, en plus des critères techniques exigés pour les matériaux de construction, aux critères environnementaux tout au long de leur cycle de vie.



### **Agrandir** de façon cohérente

Lorsque la qualité architecturale de la construction est reconnue, le principal enjeu est de lui conserver son identité de manière à préserver le caractère d'origine. Différents cas peuvent se présenter pour traiter l'extension : adjonctions de volumes simples dans la continuité de l'existant, adjonctions d'architecture contemporaine, surélévations.

### > Adjonction de volumes simples

Le projet doit tenir compte des caractéristiques du bâti existant pour traduire spatialement la nouvelle volumétrie. Il doit respecter certains critères d'ordre formel et esthétique comme l'équilibre des proportions et des volumes. Les solutions simples telles que le prolongement des volumes existants de même forme que l'habitation d'origine ou la prolongation d'une pente de toiture pour créer un

appentis garantissent une bonne intégration.

Située dans la continuité des façades existantes, l'adjonction doit de préférence être réalisée à partir de la même famille de matériaux que la construction d'origine.



▲ **Quand l'un agit sur l'autre...** Projet d'extension et de requalification de l'habitation, surélévation en ossature bois de l'annexe pour offrir un espace de vie complémentaire.



➤ **Adjonction d'architecture contemporaine**

La création de volumes cubiques avec l'emploi de vêtements sombres et de toiture-terrasse, accessible ou non, apporte une note

contemporaine et insuffle un nouveau caractère architectural à la construction.

Composée d'un substrat drainant, végétalisée de plantes grasses (sédums) ou de plantes herbacées,

la "toiture verte" repose sur l'étanchéité de la terrasse. Ce procédé garantit une bonne isolation thermique et aide à la régulation des eaux pluviales.



▲ **Extension respectant l'architecture traditionnelle** de la construction tout en se démarquant.



▲ **La surélévation** d'une construction est une autre possibilité d'extension.







# La végétation & LES ESPACES PUBLICS





▲ La végétation dans le quartier du Village (Photo aérienne de 2014)

## LES RÔLES DE LA VÉGÉTATION

➤ La végétation est, avec le bâti, une des composantes principales du paysage des bourgs et des villes. Elle joue en particulier trois rôles :

- créer des ambiances de jardins,
- marquer les limites entre l'espace public et l'espace privé,
- harmoniser le paysage général d'un quartier tel qu'il est perçu depuis l'espace public.

La haie, par exemple, remplit toutes ces fonctions.

Au-delà de son intérêt dans un jardin privé, un grand arbre isolé aura également un rôle très important pour le paysage s'il est vu de loin depuis les rues et les places.

On le voit, si la délimitation entre espace public et espace privé est primordiale dans la gestion des éléments naturels, leur impact relève de l'intérêt général et dépasse le cadre de l'espace privé. De plus, le végétal est particulièrement important dans le Village puisqu'il est un vecteur majeur de l'ambiance rurale qui persiste encore dans certaines ruelles des secteurs les plus anciens. La suppression de ces éléments mènerait à un paysage beaucoup plus minéral et donc beaucoup plus urbain.



# LA NATURE EN VILLE ET L'ENVIRONNEMENT

> Outre leur importance paysagère, les éléments naturels jouent aussi des rôles environnementaux primordiaux :

- La végétation protège les rues et les habitations du vent. En effet, les villes actuelles, très minérales, sont souvent venteuses. A l'inverse, les haies et les arbres d'alignement du Village constituent autant de barrières au vent, protégeant ainsi les toitures et les jardins. Du moment que l'arbre est en bonne santé, sa présence près des habitations ne constitue pas de danger. La dégradation de son environnement, notamment la suppression d'autres arbres à proximité, ou des élagages inadaptés, peuvent en revanche l'affaiblir et le soumettre à des vents plus forts.
- Dans le cadre d'une conception bioclimatique de l'habitat, les arbres des jardins peuvent aussi être des atouts en jouant le rôle d'écran protecteur, évitant la surchauffe des maisons l'été, lorsqu'ils sont en plein feuillage, et laissant passer les rayons bas du soleil en hiver, lorsque les feuilles sont tombées. Lors des épisodes de canicule, les quartiers les plus plantés peuvent ainsi garder une certaine fraîcheur.
- La végétation aide aussi à la gestion des eaux pluviales en accélérant l'absorption de l'eau par les sols et en freinant le ruissellement.
- Les éléments naturels constituent enfin le support de la biodiversité en ville, par la variété des essences végétales présentes, et en offrant des lieux de vie, de déplacement et de reproduction à la faune (oiseaux, petits mammifères, insectes...).





▲ **Le cadastre Napoléonien** laisse deviner l'omniprésence de la végétation du Village avant son urbanisation : chaque route est bordée de haies, chaque îlot semble être planté, probablement par des vergers, dénommés par le terme de "fruitage". On remarque aussi les jardins potagers et d'ornement, très symétriques, autour des demeures les plus importantes.



▲ **Aujourd'hui encore**, cette ambiance rurale se retrouve au sein du secteur ancien du Village, où les haies sont des alternatives aux murs et murets. De même que ces derniers, elles cadrent l'espace public, protègent les jardins, prolongent les fronts bâtis et renforcent l'aspect de jardin. Certains parcs d'anciennes propriétés présentent encore des caractéristiques exceptionnelles, notamment des arbres d'essences et de taille remarquables (essences exogènes, hêtres pourpres...).





▲ **Dans les opérations de construction** d'après la seconde guerre mondiale, les logements collectifs se développent sur l'idée de parcs ouverts (gazon et grands arbres), qui sont utilisables par tous, même par les passants, alors que la haie taillée devient quasiment systématique autour des maisons.



▲ **Alors que les haies traditionnelles** étaient formées d'une diversité d'essences végétales et étaient parfois laissées libres, les haies d'après guerre tendent vers le modèle unique de la haie de thuyas ou de laurier palme. Les paysages urbains se sont ainsi banalisés, effaçant toutes caractéristiques locales et géographiques (on retrouve les mêmes haies dans le sud de la France) et toute marque des saisons (pas de floraison, pas de feuillage hivernal). De plus, les thuyas, lorsqu'ils sont taillés trop sévèrement, ne repoussent pas et montrent des "tâches" de bois morts permanents. Ils sont aussi générateurs d'allergies.



▲ **À partir des années 1980**, certaines opérations anticipent ce phénomène en plantant des haies d'essences locales (notamment des charmillles) côté espace public, ce qui n'empêche pas les propriétaires de clôturer (voire replanter) côté espace privé. Le quartier gagne ainsi en cohérence d'un point de vue paysager.



▲ **Les espaces publics** qui ont été prévus dans les opérations, dès les années 1950, ont aussi permis de maintenir un cadre de vie de qualité correspondant au Village :

- d'une part, en maintenant cet écrin de végétation, constitué d'arbres d'alignement, d'espaces verts communaux, de chemins, etc. La végétation remplit ici pleinement son rôle d'intégration paysagère des opérations diverses d'un point de vue architectural,
- d'autre part, en prévoyant des continuités piétonnes. Des cheminements ont ainsi été planifiés à l'intérieur de chaque projet, mais aussi entre ces opérations et le tissu urbain pré-existant. Associés à des haies ou à des alignements d'arbres, ces espaces de déplacement peuvent aussi jouer un rôle dans la gestion des eaux pluviales. Enfin, reliant les places et les parcs, ce réseau de chemins évite au promeneur la frustration de se retrouver dans une voie sans issue ou encore de faire des détours importants pour rejoindre son but.

► **Dans les opérations de la Vatine**, les espaces publics et le végétal prennent une nouvelle dimension en devenant les supports même de l'urbanisation. Ils constituent ainsi une trame qui forme l'ossature des nouveaux quartiers qui sont ainsi articulés à la fois avec l'existant et entre eux.





▲ Mise en évidence des espaces publics et cheminements dans la ZAC de La Vatine





# LES CLÔTURES VÉGÉTALES

➤ Des haies permettent de rendre un quartier cohérent d'un point de vue paysager (en atténuant les disparités architecturales, en intégrant les multiples éléments techniques de l'espace public, comme les poteaux, les panneaux, les coffrets) et en offrant une grande diversité visuelle.

Cette richesse s'exprime par les formes de haies possibles (libres, taillées, hautes, basses...) et par la variété des espèces végétales utilisées, dont la floraison, l'évolution des feuillages (ou la persistance en hiver) et les différentes transparences associées vont donner vie à la rue et rythmer les saisons.





# NOS RECOMMANDATIONS

## > LE CHOIX DES ESSENCES

Plus encore que les murs, les haies d'essences locales ont connu ces dernières décennies un remplacement massif par des haies d'essences persistantes, souvent exogènes : principalement le thuya et le laurier palme ou cerise, photynia...

Ces espèces, utilisées massivement, ont banalisé le paysage de nombreux quartiers, effaçant les spécificités régionales et appauvrissant la diversité visuelle qu'offraient les haies d'essences variées, en créant des murailles vertes impénétrables.

**Essences conseillées** pour les haies basses :



▲ Charme commun



▲ Cornouiller mâle



▲ Cornouiller sanguin



▲ Hêtre vert



▲ Houx



▲ Viorne obier



▲ Erable champêtre

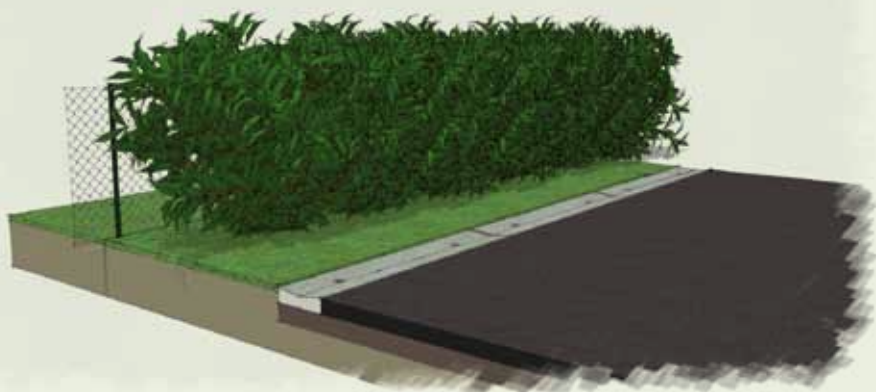
► mais aussi : le buis, la viorne lantane, le troène d'Europe, le fusain d'Europe, l'amélanchier, l'if, le noisetier, l'aubépine, le sureau noir, le nerprun purgatif, le prunellier.



**Interdire** les haies à feuillage persistant, à l'exception de l'if, du houx et du buis, de même que les végétaux à feuillage panaché. Lorsque plusieurs espèces sont utilisées, il faut qu'elles se répartissent aléatoirement dans la haie pour éviter les répétitions systématiques.



**Utiliser la végétation** pour recouvrir les murs disgracieux, notamment avec des espèces grimpantes comme les vignes-vierges, les lierres, les clématites, les chèvrefeuilles, les glycines...



### À savoir

#### Une protection dans le PLU

Certains arbres et haies peuvent être identifiés comme éléments du patrimoine à protéger ou à mettre en valeur (Article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme) ou bien en tant qu'Espaces Boisés Classés (Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).

Tout abatage, élagage ou travaux ne relevant pas de l'entretien courant peut ainsi être soumis à une autorisation préalable. Aussi,

avant toute intervention sur une haie ou un arbre, se renseigner auprès de la mairie ou consulter le PLU sur le site internet de la mairie.

#### Extrait du PLU (Art. 11)

En limite de voie publique ou privée

- > Les grillages ou panneaux de bois doivent être doublés côté voirie, de haies végétales. L'utilisation d'essences locales est obligatoire.
- > Les haies végétales existantes

doivent être maintenues ou remplacées.

- > Les clôtures minérales doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- > Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqué apparent entre poteaux béton, ou d'un matériau nu, destiné à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit, sont interdites.



# LES ACCOTEMENTS

> Les rues étroites du Village "historique" sont souvent bordées par des accotements végétalisés qui égayent les pieds de murs ou les haies taillées, grâce à différentes espèces de plantes vivaces. Ces bas-côtés plantés assouplissent le profil des voiries, personnalisent les limites de parcelles et participent à créer cette ambiance de village.



▲ **Les voiries des plus anciennes rues du Village** sont aujourd'hui trop étroites pour convenir aux normes de largeur de trottoirs. Par ailleurs, les bordures créées par le passé ne permettent pas non plus leur utilisation par les piétons. En revanche, ces aménagements menacent les bas-côtés végétalisés. Ces derniers devraient être protégés, voire replantés, au profit d'une voirie mixte voiture/piétons.



# LES PARCS ET JARDINS

➤ La végétation des jardins du Village constitue l'écran paysager dans lequel le bâti s'insère. Elle crée un écran progressif vers l'habitation qui est plus ou moins visible depuis l'espace public. Les jardins participent ainsi à la qualité paysagère générale du quartier, en intégrant harmonieusement le bâti et en enrichissant visuellement les arrière-plans depuis la rue.

Cette importance qui dépasse le cadre de leur utilisation privée justifie, dans certains cas, la protection d'éléments paysagers particulièrement marquants, comme les arbres remarquables. Si les arbres, en débordant sur la rue, en dépassant les clôtures, participent tous au cadre de vie, certains arbres, par leur port étalé, leur hauteur, constituent de véritables repères visuels dans le quartier.

Les parcs, accompagnant encore quelques maisons de maître, enferment de nombreux arbres remarquables qui se distinguent par des essences rares (hêtres pourpres, séquoia, ginkgo biloba), ou par un emplacement ou une silhouette pittoresque.

Outre l'apport qualitatif évident au paysage urbain, il existe d'autres aménités liées à la végétation à ne pas négliger :

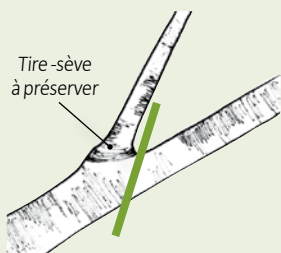
- c'est une source de biodiversité accrue, notamment en tant que lieu d'accueil et de passage de la petite faune et de la flore sauvages. Elle aide par ailleurs à la stabilisation des sols et à l'infiltration des eaux de pluies, limitant les problèmes en aval sur la chaussée.
- à l'image des jardins familiaux mis en place par la commune, quelques jardins potagers privés apportent une note pittoresque aux ambiances générales du quartier.



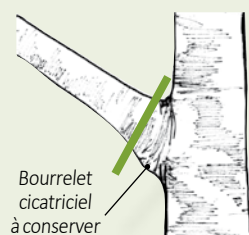


# NOS RECOMMANDATIONS

## > ENTREtenir LES ARBRES



### ▲ Réduction de la longueur d'une branche



### ▲ Coupe d'une branche au ras du tronc

### Les bonnes pratiques d'une taille raisonnée

- > **Ne tailler qu'en cas d'absolue nécessité.**
- > Pratiquer l'élagage en hiver en évitant les périodes de neige ou de gel.
- > Sectionner les branches entremêlées ou se faisant concurrence dans la cime.
- > Éviter de couper les branches dont le diamètre est supérieur à 5 cm, sauf en cas de danger, ce qui favorise le développement d'agents pathogènes (pourritures) qui fragilisent l'arbre.
- > Éviter de dénaturer la silhouette de l'arbre par des tailles sévères.
- > Ne pas étiéer les arbres adultes (ex : coupe de la cime des bouleaux...).



### ▲ Coupe dénaturant la silhouette et condamnant l'arbre



### Préserver la santé des arbres

- > Le système racinaire des arbres anciens est sensible et primordial pour la bonne santé de l'arbre. **Toute atteinte diminue son espérance de vie.** C'est pourquoi il faut éviter les élagages sévères mais aussi les travaux à proximité de la base de l'arbre et le tassement du terrain (par stationnement, stockage de remblais, etc.) pour ne pas asphyxier les racines.
- > La partie aérienne de l'arbre est aussi sensible à de trop fortes modifications lors des élagages. C'est pourquoi ces interventions doivent être limitées à des interventions sécuritaires. Dans ce cas, elles doivent être effectuées en respectant l'arbre, son esthétique et son développement. Il faut alors préférer les tailles douces et régulières (annuelles / bisannuelles).

## > PLANTER ET RENOUELER LES ARBRES DANS LES JARDINS PRIVÉS

Quelques grands parcs paysagers demeurent encore au sein du tissu bâti déjà dense du Village. Ces lieux sont menacés lors des reventes, qui s'accompagnent souvent d'un redécoupage parcellaire et de nouvelles constructions qui mettent à bas la végétation existante, appauvrissant la qualité globale du quartier.

Patrimoine vivant, le végétal doit être renouvelé en fin de vie afin de maintenir un paysage urbain de qualité. Certains critères de choix sont à prendre en compte avant la plantation :



LES HAIES &amp; L'ESPACE PUBLIC

### **Choisir** l'essence en fonction de l'espace disponible

Certaines espèces prennent plus ou moins de place une fois arrivées à maturité, ce dont il faut tenir compte (position par rapport à l'habitation, aux bâtiments annexes, à la rue, aux réseaux, aux arbres existants...).

### **Anticiper** la gestion qui sera pratiquée

Un arbre en port libre est moins contraignant qu'un arbre taillé qui nécessite des interventions régulières. Pourtant, les formes taillées (en rideau, en marquise...) permettant de contenir le volume des couronnes sont utiles si la place manque. Dans ce cas, les travaux de taille doivent être très réguliers (annuels ou bisannuels). **Dans tous les cas de figure, les élagages drastiques (branches > 5 cm de diamètre) sont à proscrire.**

**Choisir** une essence adaptée aux critères d'encombrement et de gestion préalablement définis et correspondant aux critères esthétiques (port, hauteur, feuillage, floraison, fructification, écorce...). Pour vous aider à choisir une essence adaptée : document sur le site internet de l'AREHN "Les arbres : les choisir, les soigner".

### **Préserver** la diversité du patrimoine végétal

par la plantation d'essences locales (houx, lilas, tilleuls...), de fruitiers (pommiers, poiriers, cerisiers...) et d'essences moins communes (arbre aux quarante écus, paulownia, lilas des Indes...) voire exotiques (palmiers, eucalyptus...) ou de grimpantes quand l'espace est très réduit. Ces choix préalables sont déterminants pour le devenir des jeunes arbres. Leur développement futur ne doit pas engendrer de gêne, sinon ceux-ci risqueraient, à terme, d'être élagués ou abattus. Dès la plantation, il faut donner aux jeunes sujets la possibilité de devenir les arbres remarquables de demain.

| 56 |

C.A.U.E 76 - Mont-Saint-Aignan Le quartier du Village







# > LEXIQUE

## > APPAREILLAGE

Action d'appareiller des pierres, des briques ou des dalles. Motifs résultant de cette action.

## > CHARTE D'ATHÈNES

Manifeste de l'architecture et de l'urbanisme moderne, rédigé pendant le Congrès international d'architecture moderne (CIAM), tenu à Athènes en 1933 sous l'égide de Le Corbusier.

## > CHÉNEAU

Petit canal réalisé à la base des combles servant à recueillir l'eau de pluie et à la diriger vers un tuyau de descente.

## > ÉPI

Petite pièce surmontant l'élément vertical central d'une ferme de charpente.

## > FERME

Assemblage de pièces dans un plan vertical formant l'ossature triangulée d'une charpente.

## > INERTIE

L'inertie d'un matériau est son aptitude à stocker la chaleur. Plus un matériau est dense, plus il pourra stocker la chaleur et plus forte sera son inertie.

## > LAMBREQUIN

Bandeau d'ornement en bois ou en tôle ajourée qui est disposé devant les chéneaux, les marquises ou enrouleurs de jalousie pour les masquer à la vue.





## > LINTEAU

Élément d'un seul tenant situé au-dessus de l'ouverture qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie, reportant la charge sur les poteaux.

## > MODÉNATURE

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments qui caractérisent une façade.

## > PLEIN-CINTRE

Courbe en demi-cercle d'un arc de berceau de voûte.

## > PROFILÉ

Élément servant à la constitution entre autres des menuiseries, pouvant être réalisé en métal, en bois, plastique, à profil constant.

## > RIVE

Extrémité latérale d'un pan de toiture.

## > RT

Réglementation Thermique.

## > TABATIÈRE

Châssis de toiture composant une petite fenêtre de toit en pente dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute.

## > TÈNEMENT

Pâté de maisons accolées, mitoyennes.



# > DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

En amont de vos projets de rénovation, d'extension ou de construction, sollicitez l'architecte de la Ville pour obtenir des conseils en architecture et une lecture approfondie des outils d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme et règlements du Code Civil). Les services de la mairie vous indiqueront les démarches administratives à suivre.

## LA DÉCLARATION PREALABLE ET LE PERMIS DE CONSTRUIRE

### Permis de construire

Un permis de construire est exigé pour toute nouvelle construction de plus de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, ou tout changement de destination des locaux modifiant la façade d'un bâtiment ou la structure porteuse.

Lors du dépôt de dossier, le recours à l'architecte est obligatoire si le demandeur est une personne morale et/ou si la construction dépasse 170m<sup>2</sup> (extension et existant inclus). Son délai d'instruction varie de deux à trois mois. Le délai peut être modifié lorsque certaines consultations s'avèrent nécessaires (Architectes des bâtiments de France, commission de sécurité...)

### Déclaration préalable

**Certains travaux sont soumis à déclaration (liste non exhaustive) :**

- toute modification de l'aspect extérieur d'une construction déjà existante (ravalement ou façade),
- la construction d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol comprise entre 5 et 20 m<sup>2</sup>,
- la création d'une piscine de 10 à 100 m<sup>2</sup>,
- le changement de destination d'un local sans travaux de modification de façade ou de structure du bâtiment,
- la modification ou la création d'une clôture en bordure du domaine public,
- la pose de panneaux solaires.
- les travaux ne relevant pas de l'entretien courant réalisé sur un élément naturel ou bâti protégé au PLU (exemple: abattage d'arbre, élagage drastique...)

*Cas particuliers : les travaux sur les constructions existantes créant une surface de plancher ou une emprise au sol comprises entre 20 et 40 m<sup>2</sup> peuvent être soumis soit à une déclaration préalable, soit à un permis de construire (travaux ayant pour effet de porter la surface ou l'emprise au sol au-delà de 170m<sup>2</sup>).*

- Des formulaires à renseigner peuvent être téléchargés sur le site "service public" à l'adresse suivante : <http://vosdroits.service-public.fr>
- Le PLU de la commune est consultable sur le site internet de la mairie.





# > COORDONNÉES

## > MAIRIE DE MONT-SAINT-AIGNAN

59, rue Louis Pasteur - BP 128  
76134 Mont-Saint-Aignan CEDEX  
Tél. 02 35 14 30 00 - Fax : 02 35 14 30 90  
[www.montsaintaignan.fr](http://www.montsaintaignan.fr)

## > C.A.U.E

(Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de la Seine-Maritime)  
27, rue François Mitterrand - BP 90241  
76142 Petit-Quevilly CEDEX  
Tél : 02 35 72 94 50  
[www.caue76.org](http://www.caue76.org) - [caue@caue76.org](mailto:caue@caue76.org)

## > STAP

(Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Seine-Maritime)  
7, place de la Madeleine  
76036 Rouen CEDEX  
Tél : 02 32 10 70 70 - Fax : 02 35 72 51 38  
[stap.seine-maritime@culture.gouv.fr](mailto:stap.seine-maritime@culture.gouv.fr)

## > ESPACE CONSEIL MOBILITÉ ÉNERGIE

52, Avenue Jacques Cartier  
76100 Rouen  
Tél : 0 800 021 021  
[eie@metropole-rouen-normandie.fr](mailto:eie@metropole-rouen-normandie.fr)

## > ESPACE INFO ÉNERGIE - HABITAT ET DEVELOPPEMENT

44, rue du Champs des Oiseaux  
76000 Rouen  
Tél : 02 32 08 13 00  
[contact@hdgi.fr](mailto:contact@hdgi.fr)

## > AREHN

(Agence Régionale De L'Environnement De Haute-Normandie)  
Pôle régional des Savoirs  
115 Boulevard de l'Europe  
76100 Rouen  
Tél : 02 35 15 78 00  
<http://www.arehn.asso.fr> - [info@arehn.asso.fr](mailto:info@arehn.asso.fr)





## LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Cet outil est mis à disposition de chaque personne qui désire réaliser des travaux de réhabilitation, d'entretien ou de construction. Pour chaque projet, il faut tenir compte du contexte, environnement proche ou lointain, et de l'architecture du secteur.

Chaque nouveau projet, comme toute intervention sur un site existant, a des répercussions sur le paysage urbain. Réaliser une extension, un ravalement, modifier des percements, poser une clôture ou planter un arbre sont des actes qui doivent valoriser l'environnement bâti et paysager.

Ce cahier de recommandations architecturales et paysagères vous aidera pour la réussite de votre projet.



### VILLE DE MONT-SAINT-AIGNAN

59, rue Louis Pasteur - BP 128  
76134 Mont-Saint-Aignan CEDEX  
Tél. 02 35 14 30 00 - Fax : 02 35 14 30 90  
[www.montsaintaignan.fr](http://www.montsaintaignan.fr)



### CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE LA SEINE-MARITIME

Tél : 02 35 72 94 50 - Courriel : [caue@caue76.org](mailto:caue@caue76.org) - [www.caue76.org](http://www.caue76.org)  
[www.facebook.com/CAUE-de-la-Seine-Maritime](https://www.facebook.com/CAUE-de-la-Seine-Maritime)