

## Note sur la qualité et l'insertion dans le paysage urbain du projet Pierre Promotion.

### I / Disproportion du projet.

La perspective de Pierre Promotion n'est pas réaliste : positionné près du réverbère, comme sur la perspective de l'architecte, il est impossible de voir le toit des petites maisons actuelles (9 m) . Alors les toits du futur immeuble (entre 12 et 15m) ! Même pour la partie en recul derrière le jardin ? J'ai quelques doutes.

La perspective de l'architecte, allonge la focale. En réalité toutes les distances sont beaucoup plus courtes.





Lorsqu'on regarde le bloc carré, on voit qu'il s'insèrera dans la rue, beaucoup moins bien que l'immeuble de la SEMABA.

1/ de par son toit « en terrasse », déjà plus haut que l'immeuble SEMABA (sans compter l'étage en attique, puis les chiens assis, en retrait) et donc son volume surplombant la rue, (malgré l'artifice dut toit en terrasse) ;

2/ parce que dans le rythme du projet, il est situé dans la rue, bien avant l'immeuble de la SEMABA, à peu près avant la seconde porte des maisons actuelles, c'est à dire dans le virage. A remarquer combien la perspective de l'architecte est étirée . En fait ce « bloc », depuis l'entrée de la rue, donnera une impression de « jaillissement » puisqu'il est en refend (6 m – la largeur même de la rue) de la première partie du projet, le tout déséquilibrant la rue.

3/ parce qu'il il est situé en vis à vis de fenêtres de l'autre côté de la rue (moins de 6m), alors que l'immeuble de la SEMABA surplombe un mur de jardin.

**Conclusion** : Cette disproportion appelle tout simplement la rue actuelle à disparaître.. Le projet ne présente pas de qualités d'insertion dans le site. Sa « massivité est rédhibitoire. D'autant que la forme même de la rue est « cassée » par le retrait de la première partie du projet.

Le but recherché avant tout – et cela est vraiment trop visible - est de caser le maximum de logements. L'insertion dans le site n'est traitée que par une ficelle assez grossière, en exploitant au maximum l'espace donné par le PLU : hauteur maximale (en jouant avec « une terrasse » et le recul d'une partie des bâtiments.



4-6 avenue Albert Peit & 1 rue des Monceaux 92220 BAGNEUX / Pierre Promotion / H&P MORAND architecte dptg

## II / Les appréciation des prescriptions du PLU le sont « à minima ».

*Extraits du PLU*

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6-1 : Dans le secteur UAa, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait en faisant en sorte **qu'une continuité bâtie sur rue soit assurée par un élément constructif et en prenant en compte les éléments architecturaux existants dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.**

*Je ne pense pas que le mur « façon briques » et la grille qui aménagent le retrait, soient en harmonie avec la rue. En face, à remarquer un mur de pierres appareillé qui est sans doute un vestige du mur d'enceinte de l'ancien bourg ; c'est comme cela qu'il fut répertorié lorsque Monsieur Daniel a restauré sa ferme vigneronne. Bagneux est une ville de carrières de pierre et l'ancien village en témoigne encore. Ce fut aussi, plus tard, Briqueville, mais pas dans ce quartier.*

*(extrait de l'article UA 11, (cité plus bas dans cette note, ci-dessous)*

#### **11-4: Toitures**

**Les toitures terrasses ne sont pas autorisées, sauf si elles s'intègrent dans un projet d'architecture contemporaine.**

*Le projet, présente-t-il une valeur « contemporaine » suffisante pour exiger cela ?*

*Le bloc blanc, en terrasse est plus haut que les toitures en pentes de l'immeuble de la SEMABA ; cette terrasse n'a pas d'autre raison d'être que de permettre un étage de plus en attique, plus des chiens assis ; la tonalité « contemporaine » de l'ensemble du projet est inexistante. C'est un immeuble « classique » d'aujourd'hui. Aucune saillie « d'architecture contemporaine ».*

*Enfin*

**ARTICLE UA 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DU PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

**Le Cahier des Prescriptions Architecturales fixe des règles détaillées encadrant la réalisation des constructions, que ce soit concernant leur implantation, les toitures, les façades, les percements, les clôtures ...**

11-1 : Champ d'application:

**Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles, que les aménagements ou restaurations.**

11-2: Insertion dans le site:

**Toute atteinte aux sites, paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, pourra motiver le refus de permis de construire.**

**Toute construction, agrandissement, restauration ou aménagement d'immeuble, doit être conçu en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager. Il doit tenir compte du cahier de prescriptions architecturales.**

11-3: Traitement de la façade:

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

**Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) devront, dans la mesure du possible être conservés et restaurés.**

**Leur reconstruction pourra être exigée.**

*La lecture de cet article est suffisamment parlante, face au projet proposé.*

*L'architecture existante, bien que décrépie, porte, elle, très clairement la marque d'une époque et des activités humaines qui animaient la rue- ce qui n'est pas fréquent - avec le chien assis de son grenier à fourrage et sa poulie, ses toitures et son alignement sur la voie.*



**Projet du 16 novembre 2010**



Toujours cette perspective irréelle. La rue parait encore plus large que sur la perspective d'origine !

*(pour mémoire ci-dessous, à droite le premier projet)*



Les chiens assis sont effectivement mieux intégrés dans la toiture, mais le mur sur terrasse est plus haut. Le bâtiment n'a pas perdu de hauteur

la terrasse serait reculée ? La partie habitable, derrière le garde-corps, certes. Avec une haie végétale à l'extérieure du garde-corps en surplomb de la rue, assez irréaliste du point de vue de l'entretien, si ce n'est dans la réalisation même. Le volume du « cube », lui n'a pas changé.

Les volets coulissants ne sont pas en lien avec le paysage urbain ancien.