

1) Présentation de l’état initial du terrain et de ses abords

La parcelle du projet (000 HL-72) s’étend en longueur entre la Rue Bayard (Ouest) et l’Impasse Jeanne Hachette (Est) et la maison existante assure la transition entre les 2 niveaux (rue Bayard alt = 0,00, impasse J. Hachette = environ -3,20), le niveau Rez de jardin étant donc semi-enterré. Coté Nord, la parcelle est délimité par l’immeuble R+6 du N°12 rue Bayard et coté Sud par la maison R+1 du N°8 rue Bayard

2) Présentation du projet

Le projet consiste en la rénovation de la maison existante dont la construction date de 1931-1932 (RdC sur rue + R-1 sur jardin) et la surélévation d’un étage en R+1. Cette maison se trouve coincée entre une maison (r+1 avec r-1) prolongée d’une ligne d’immeubles anciens R+3/R+4 et de l’autre coté, un immeuble des années 80’, en R+6/7, hors d’échelle dans ce contexte, qui génère une situation assez “écrasante” dans son environnement et particulièrement sur la parcelle concernée par le projet, qui y est adossée.

Le projet tend donc à maximiser les situations architecturales qualitatives pour profiter au mieux du potentiel de cette configuration peu favorable. Ainsi, la surélévation comporte un grand espace de vie salon-cuisine et bureau, et agrémenté sur jardin d’une terrasse en R+1 en continuité, et d’une coursive au rdc, reliées au jardin par un escalier.

Tendant à rattraper le gabarit en continuité avec la rue, le projet, s’alignant sur la volumétrie de la maison voisine (toiture, faîtage, couronnement, baies...) est conçu comme un dialogue entre la partie surélévation, d’architecture contemporaine, minimale, qualitative et sobre, et l’existant (bâti d’accompagnement de la 1ère moitié du 20ème siècle) qui est conservé, restauré sur rue et modifié sobrement sur jardin.

· Aménagement prévu pour le terrain

Globalement, le terrain existant n’est pas modifié, le profil reste le même. Seule l’allée béton dans le jardin, allant de la maison à l’impasse Jeanne Hachette, est remplacée par un pas japonais minéral (+/-20m2 dés-imperméabilisés).

· Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles

Le volume des niveaux existants R-1 et RdC reste identique. La surélévation crée 1 niveau en R+1, alignée sur rue à la façade existante du RdC, et en léger retrait d’1,15m sur jardin pour dégager une bande de circulation, qui est prolongée en partie par une terrasse en surplomb. Les volumes sont traités d’une limite latérale à l’autre de la parcelle. Le toit existant est déposé, et le toit (faîtage, pente etc) de la surélévation s’aligne au toit existant de la maison voisine (8 rue Bayard – hauteur estimée du faîtage = 10,14m par rapport à un point +/-0,00 pris sur le trottoir rue Bayard devant la maison du projet).

· Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain et Matériaux et couleurs des constructions.

Coté rue Bayard, l’implantation existante est conservée : clôture, cour et façade.

La structure maçonnée de la clôture est conservée et rénovée (murets, poteaux et couronnements). Le remplissage en palissade bois peint existant est remplacé par des grilles métal peint, à barreaudage vertical simple selon nuancier (PCMI-21); le portillon est remplacé par un portillon métal assorti (soubassement plein et barreaudage vertical).

Coté cour de l’immeuble au N°12, le mur de clôture est conservé et rénové.

Coté cour de la maison au N°8, le mur mitoyen de clôture est conservé et rénové.

A l’arrière (coté jardin), le mur pignon de l’immeuble (+/-20m de haut) reste inchangé.

A l’arrière (coté jardin), la clôture mitoyenne (muret + grillage) avec la maison du N°8 reste inchangée.

Coté impasse Jeanne Hachette (rue privée), la clôture (muret et grillage) et le portillon sont modifiés (principalement pour avoir un accès chantier viable) : une partie du muret est supprimée, le grillage simple torsion est remplacé par une grille à barreaudage vertical, le portillon est remplacé sur sa largeur et celle du muret supprimé, par un portail à 2 vantaux (portail et grille en acier peint selon nuancier. Sur l’ouverture de la façade du garage, le portail métal basculant existant est modifié par un portail à larges planches verticales à joints vifs en bois naturel (pas de modification de la maçonnerie)

La façade sur la rue Bayard est en retrait de la rue (cour existante).

Le rdc existant est conservé et rénové, avec son acrotère / couronnement maçonné en légère saillie. Seules les menuiseries PVC existantes des fenêtres sont remplacées par des menuiseries conformes aux préconisations de l’AVAP (selon nuancier PCMI-21).

La façade de la surélévation (R+1) s’aligne à la façade existante en RdC. Elle se caractérise par une large baie composée (partition de 2 fenêtres à 3 vantaux) soulignée d’un fin cadre métal peint en tableau, encadré par la façade ventilée en panneaux de bardage minéral ciment Equitone Linéa T90, calepiné avec angles en coupe d’onglet. Dans chacunes des 2 partitions égales de la baie, 2 volets bois à enroulement de bonne facture sont intégrés dans la façade (partition 1/3 + 2/3). La composition de l’ensemble est alignée verticalement avec les ouvertures latérales du RdC, et horizontalement avec la maison voisine au N°8 (linteaux et couronnements alignés ainsi que les toitures, faîtages et pentes).

La façade en surélévation R+1 coté immeuble voisin (petite partie de pignon qui dépasse de l’immeuble) est aussi en bardage minéral ciment Equitone Linéa T90, calepinage simple, sans coupe d’onglet.

La façade en surélévation R+1 coté maison voisine au N°8 existe peu : alignée sur le coté rue Bayard, et coté jardin, seules les parties dépassant de la façade arrière du N°8 sont visibles en latéral : les brise-vues (htr 1,80m) de la coursive du RdC et la galerie sous toiture en R+1 et la terrasse du R+1 avec l’escalier métal gainé de bois sur 2 niveaux passant devant la coursive du RdC.

La façade sur jardin est peu visible depuis l’impasse Jeanne Hachette (rue privée) à cause de la végétation assez dense dans le jardin.

La façade sur jardin existante du RdC et du R-1 (=Rez de Jardin) est conservée. Les allèges des ouvertures en R-1 sont ré-ouvertes (baies existantes jusqu’au sol avec remplissage maçonné de faible épaisseur en allège) et celles des 2 fenêtres latérales du RdC sont démolies, pour créer des portes fenêtres sur la coursive. La petite fenêtre centrale du RdC est aussi transformée en porte fenêtre, avec reconstitution de la modénature de linteau à l’identique des ses voisines. Un ravalement de façade complet est prévu (décrou tage enduits + enduit

chaux traditionnel en 3 passes). Une coursive toute largeur, en structure métal et platelage en lames bois ajourées dessert donc 2 chambres et le couloir du niveau RdC pour augmenter son rapport au jardin et fluidifier les circulations.

La façade en surélévation R+1 sur jardin est en retrait de la façade existante (+/-1,15m), sous un large débord de toiture (protection solaire). Elle est constituée d’une large baie composée (porte fenêtre sur cuisine et baies coulissantes sur salon), entourée par un bardage bois classe III (selon nuancier PCMI-21). La composition de l’ensemble est alignée verticalement avec les ouvertures latérales du RdC. Le recul de la façade crée une galerie sous toiture, qui se prolonge par une terrasse de 2,60m sur les 2/3 de la largeur de la façade, en partie en porte-à-faux, dans les limites de l’emprise de la dalle béton existante au N-1. Un escalier colimaçon métallique sobre relie cette terrasse (sous le porte-à-faux) au jardin tout en desservant la galerie du RdC.

La toiture coté rue Bayard est alignée sur la toiture de la maison voisine. Elle est en tuiles romanes (terre cuite) issues du toit existant démonté. Elle ne présente pas d’ouverture type fenêtre de toit mais une verrière chevauchante sur le faîtage coté mitoyen du N°8 (pour éclairer la cage d’escalier bioclimatique). Un solin plomb ou zinc assure la liaison sur le pignon dominant de l’immeuble au N°12. Son égout zinc est encastré, caché derrière l’acrotère / couronnement de la façade

La toiture coté jardin (vers impasse J Hachette) est alignée sur la toiture de la maison voisine mais son égout (à gouttière pendante), aligné à celui de la maison existante, dépasse celui de la maison au N°8. Ce pan arrière sur jardin, pour éclairer le grand volume de la surélévation et offrir au salon des petits cadrages sur le ciel, comporte 2 fenêtres de toit (<1m2) axées sur les ouvertures existantes en RdC et R-1, ainsi que l’autre versant de la verrière chevauchante sur le faîtage. Fenêtres de toit et verrière sont en pose encastrée, affleurant la surface de la couverture en tuile.

· Traitement des espaces libres et plantations

Sur la rue Bayard, la cour existante est conservée. La façade et les éléments de clôtures sont rénovés. La cour accueillera une végétalisation en pots. Sur l’impasse J Hachette, le jardin est intégralement conservé, et l’allée centrale existante en dalles béton est remplacée par un pas japonais minéral, générant +/-20m2 de surface des-imperméabilisée. Les arbres et buissons arbustifs existants sont conservés et le couvert floral est enrichi et restructuré entre variétés de jardins et plantes méditerranéennes.

· Organisation et aménagements des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

L’accès principal de la maison se fait par le N°10 rue Bayard (portail sur cour et porte d’entrée RdC). Un accès piéton, cycles et (engins) se fait par le portail 2 vantaux sur l’impasse (portillon et muret modifiés). L’accès pour le stationnement dans le garage se fait par le portail garage adapté (portail à larges planches verticales à joints vifs en bois naturel) via l’impasse Jeanne Hachette.