

SOMMAIRE

PREAMBULE

ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

PROGRAMME

OBJECTIFS DU PROJET

MODALITES DE REALISATION

PARTI PRIS DE LA RESTAURATION

PREAMBULE

L'objet de cette note est de présenter les objectifs du projet d'aménagement de la Maison des Jardiniers du Château d'Ecouen, ses modalités de réalisation, ainsi que d'expliquer le parti pris de la restauration.

La Maison des Jardiniers est située sur une parcelle intégrée dans le périmètre du domaine du Château, qui héberge aujourd'hui le Musée National de la Renaissance. A ce titre, la Maison est classée monument historique et devra faire l'objet de toutes les vigilances liées à ce classement.

Suite à la restauration de son clos et couvert, conduite par l'Architecte en Chef des Monuments Historiques Régis Martin en 2023, le Musée National de la Renaissance souhaite aménager deux logements de fonction pour les jardiniers du Château et ainsi redonner à la Maison son sens et son usage premiers, après plusieurs vies vécues par le pavillon.

lume architectes remporte la consultation pour ce marché de maîtrise d'œuvre, organisée autour d'une étude de faisabilité réalisée par COSB, en octobre 2024. lume architectes a été accompagné par GICA (économie et ingénierie fluides) et PoCo (ingénierie structure) dans la réalisation des études. Pangea a été missionné par le Maître d'ouvrage pour la compétence OPC et Qualiconsult a été désigné CSPS de l'opération.

Le projet a fait l'objet d'une demande d'autorisation de travaux déposée auprès de l'UDAP 95 le 19 mai 2025. Les entreprises titulaires des marchés de travaux devront en avoir pris connaissance, au même titre que l'ensemble du DCE et de ses annexes.

ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

La parcelle 49, toute en longueur dans le sens de la pente, relie le point haut du Château, au sud, au point bas de la rue Jean Bullant, au nord. La Maison s'inscrit dans la pente, entre deux jardins, et y est semi enterrée.

La topographie du site offre des points de vue très intéressants sur la Maison.

Deux accès permettent d'y rentrer. L'entrée principale s'effectue depuis la rue Jean Bullant. Un portail piéton puis quelques marches permettent de rallier le jardin. Un perron surélevé au-dessus de l'entrée des caves permet d'accéder au rez-de-jardin.

Une autre entrée est déportée sur le côté, via un appentis construit en applique sur la façade nord. Elle permet d'accéder à l'escalier de la maison, isolé du rez-de-jardin, qui dessert les étages.

Un accès secondaire dans la parcelle est rendu possible grâce à un petit portillon positionnée entre le jardin sud et le domaine du Château.

PROGRAMME

Le projet consiste à organiser un T2 et un T3 sur l'ensemble de la maison.

Elle se développe sur 4 niveaux :

- Un sous-sol semi enterré SS
- Un rez-de-jardin RDJ
- Un premier étage R+1
- Un étage sous combles R+1+C

Le T2 accessible depuis le jardin par la porte principale de la maison, au nord-est, s'organise sur l'ensemble du rez-de-jardin. Une entrée axée sur une porte à restaurer (identifiée par la DRAC comme d'intérêt patrimonial) distribue les différents usages : une chambre à gauche, la salle d'eau à droite, intégrant les sanitaires. De l'autre côté de la porte double ventaux, le séjour et la cuisine, éclairés par le sud et ouverts sur le jardin et le château.

Le T3, quant à lui, est accessible depuis le petit appentis construit en applique sur la façade nord. L'escalier de la maison lui est attribué de manière exclusive. De manière à proposer une entrée un peu plus généreuse au futur usager, le sol de l'entrée sera décaissé pour permettre une hauteur de passage suffisante sous les marches de l'escalier.

Ce dernier est, lui aussi, identifié par la DRAC comme ouvrage d'intérêt et sera restauré. Sa géométrie sera conservée, bien que sa main courante, basse, et le vide entre barreaux verticaux, large, ne soient pas conforme à la réglementation en vigueur. Nous demandons à ce titre, et compte tenu de sa qualité identifiée, une dérogation réglementaire. Une lisse complémentaire sera tout de même mise en œuvre au droit du palier d'arrivée du R+1+C.

A l'étage, la répartition des pièces est identique à celle du T2. Sous les combles enfin, une chambre occupera la majeure partie du niveau. Un WC et une buanderie compléteront le plan.

L'aménagement proposé pour le RDJ et le R+1 s'appuie sur le caractère traversant du pavillon et permet d'installer les pièces humides de manière judicieuse, dans une bande épaisse latérale servante qui intègre également l'escalier.

OBJECTIFS DU PROJET

Le projet vise à conclure l'intervention sur la Maison des Jardiniers, après celle réalisée par l'ACMH Régis Martin. La superposition des deux interventions permettra à la Maison de retrouver toute sa splendeur, et de fournir à ses futurs habitants tout le confort d'une habitation contemporaine, le tout dans un cadre patrimonial de grande qualité.

Le projet d'étanchéité extérieure de l'ACMH (pose d'un drain périphérique) sera complété par l'isolation intérieure de la Maison. Les murs de façade seront recouverts d'un enduit chaux/chanvre de 3cm projeté sur un doublage isolant en fibre de bois de 8cm qui permettra d'isoler l'intérieur de l'extérieur et de réguler l'hygrométrie de la Maison et d'ainsi apporter une importante sensation de confort. Des grilles de ventilations seront intégrées aux ouvrants. La toiture a quant à elle déjà été isolée dans le cadre de la rénovation du clos et

couvert. Les conduits de cheminées par lesquels passent certains réseaux de CVCP seront protégés par des chapeaux inox.

L'enveloppe traitée, nous nous attacherons à préserver les habitant les uns des autres. Le confort acoustique entre les logements sera un point d'attention, avec la mise en œuvre d'un faux plafond plâtre acoustique en sous face du PHR+1.

La structure de l'existant sera respectée et les ouvertures dans les cloisons en pan de bois seront implantées de manière à ne pas dénaturer cette dernière : le contreventement des pans porteurs sera restitué au droit des ouvertures à créer, à travers la mise en œuvre de portiques en bois et l'ensemble des bois abîmés sera restauré.

D'un point de vue patrimonial, notre objectif sera de conserver le plus d'éléments possibles de l'existant. De ce point de vue, toute découverte chantier n'ayant pas été repérée au cours des études devra faire l'objet d'une validation de l'architecte et du Maître d'Ouvrage avant curage.

L'état existant étant fortement dégradé et certains éléments étant contaminés par des insectes xylophages et des champignons nous ne pourrions malheureusement pas restaurer l'ensemble des éléments constitutifs de la Maison. Les diagnostics antiparasitaires et leurs préconisations de curages et de traitements antifongiques seront connus des futures titulaires des marchés de travaux.

C'est pourquoi nous nous attacherons à ce que chaque nouvel élément, qu'il s'agisse d'un élément de second œuvre ou d'un élément technique vienne parfaitement s'intégrer dans l'existant, par sa forme ou sa teinte.

Les matériaux seront de premières qualités et biosourcés selon projet. Des échantillons et témoins permettront de l'apprécier.

A noter la présence de plomb dans la maison décrite dans le diagnostic avant travaux. Les entreprises qui interviendront en auront pris connaissance et s'assureront de prévoir les EPI adaptés en conséquence et de respecter les méthodologies décrites dans les NOC/CCTP/PGC.

Le maître d'ouvrage souhaite offrir aux locataires de la maison un confort augmenté par rapport à la situation existante. Il souhaite que le Diagnostic de Performance Energétique atteigne la lettre D. Les prescriptions de la maîtrise d'œuvre ont été dressées dans ce sens.

MODALITES DE REALISATION

Les prestations à réaliser sont réparties en 5 lots et sont décrites dans l'ensemble des pièces graphiques et écrites qui constituent le DCE. L'allotissement est décomposé comme suit :

- Lot 0 : prescriptions communes
- Lot 1 : installation de chantier / curage / maçonnerie
- Lot 2 : plâtrerie / peinture / revêtements de sols durs
- Lot 3 : menuiserie intérieure
- Lot 4 : électricité
- Lot 5 : CVCP

Du fait du caractère historique de la Maison des Jardiniers et de la proximité du Château d'Ecouen, une charte chantier est également jointe au DCE et chacune des entreprises titulaires d'un marché de travaux veillera à la respecter.

Elle s'engagera également à respecter les pièces du DCE, y compris PIC, planning, NOC et PGC.

Certaines prestations feront l'objet d'une vigilance accrue car elles concernent des éléments identifiés comme d'intérêt par la DRAC :

La porte double vantaux du rez-de-jardin et l'escalier feront l'objet d'un soin particulier.

La porte reconnue d'intérêt par la DRAC sera déposée soigneusement en début de chantier pour être rénovée en atelier. La peinture sera entièrement poncée pour mettre à nu le bois et révéler sa véritable teinte. Des réparations ponctuelles pourront être effectuées sur les vantaux qui seront ensuite avant lasure incolore. Le bâti présente de nombreuses dégradations, notamment en pied. Certaines modénatures (champlats) pourront être déposées pour réemploi. L'ensemble sera documenté pour reconstituer l'ouvrage à l'identique.

L'escalier sera poncé et vitrifié. Son stylobate et son limon seront restaurés. Il sera réparé ponctuellement au droit des endroits les plus endommagés et sera renforcé si nécessaire. Les barreaudage et lisse de garde-corps seront remplacés ponctuellement si nécessaire. Les barreaux seront examinés individuellement et renforcés et repeints si nécessaire. Une lisse complémentaire sera mise en œuvre au droit du palier d'arrivée du R+I+C.

PARTI PRIS DE LA RESTAURATION

La restauration réalisée par l'ACMH a permis de résoudre la plupart des désordres d'ordre structurel et lié à la mauvaise étanchéité de la maison. L'aspect sanitaire et environnemental n'a quant à lui pas été abordé lors de cette première phase de travaux mais a été documenté par la réalisation de diagnostics réalisés lors de nos premières études. C'est sur ce volet que nous concentrerons notre intervention ainsi que sur le confort intérieur et la qualité esthétique et technique de la réalisation

Notre parti sera donc celui de compléter la première phase du projet, dans le respect de l'existant : nous curerons la maison de ses éléments contaminés et tout ce qui peut être conservé et restauré le sera. Tout ajout se fera dans un souci de cohérence esthétique et historique avec l'existant.

Les matériaux retenus seront naturels et de première qualité. Notre intervention sera sobre et respectueuse de l'existant. Toute intervention sur un ouvrage d'intérêt sera documentée et fera l'objet d'une grande attention. Le projet s'inscrira dans la continuité historique de l'usage de la maison des jardiniers.