

Département des Yvelines

Commune de
HOUDAN

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



5.2. RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

PLU approuvé
Vu pour être annexé à la délibération du 22 juin 2017

;

Le Maire
Jean-Marie TETART

Vidal
consultants

SOMMAIRE

1 - RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE PERIMETRE DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Zone UA, zone AUUAc et AUUAc	Bâti ancien à caractère urbain ou rural d'intérêt historique ou esthétique à conserver	page 3
	Constructions urbaines ou rurales existantes dont le volume sera préservé et mis en valeur	page 6
	Constructions existantes sans intérêt historique ou volumétrique et terrains nus constructibles	page 12
Zone A	Terrains constructibles ou bâtiments existants	page 13

2 - RECOMMANDATIONS DE PORTEE GENERALE À L'EXTERIEUR DU PERIMETRE DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

page 15

**RECOMMANDATIONS CONCERNANT
LE
PERIMETRE DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE D'HABITATION ET D'ACTIVITES

RECOMMANDATIONS APPLICABLES AU BATIMENT ANCIEN

A CARACTERE URBAIN OU RURAL D'INTERET HISTORIQUE OU ESTHETIQUE A CONSERVER

I - Restauration - Réhabilitation - Entretien : Principes

Il est conseillé, avant toute sorte de travaux, de procéder à l'analyse de la structure d'origine et de matériaux sur lesquels on souhaite intervenir. Ce rapport pourra être joint à la demande de permis de construire.

II - Volumétrie générale :

- Surélévation :

Voir le règlement.

- Modification de volume :

Voir le règlement.

III - Percements :

A l'occasion de travaux d'entretien ou de restauration, la restitution d'une ou plusieurs baies transformées ou modifiées, dans leurs proportions d'origine, pourra être demandée.

Les fenêtres auront des proportions verticales et de préférence proches du double carré. A l'exclusion des devantures de rez-de-chaussée, les baies plus larges que hautes sont à proscrire.

IV - Les éléments vus de la construction :

- Maçonnerie et structures

Le rejointement des maçonneries de moellons réalisé avec un mélange de chaux, de plâtre et de sable "Beurré à Fleur" en évitant le marquage des joints et en respectant les irrégularités du parement sera recommandé.

Ne pas supprimer un enduit ancien pour rendre visible une maçonnerie qui n'était pas destinée à l'être.

Effectuer le ravalement au jet à basse pression et à la brosse tendre non métallique. Le sablage est interdit, ainsi que l'emploi de la boucharde et du chemin de fer.

Lors de travaux de ravalement ou de restauration, la démolition des faux pans de bois pourra être demandée.

- Enduits

Voir le règlement.

- Couvertures - Souches

Si la toiture existante a déjà été modifiée, un changement des pentes pourra être demandé afin de permettre une meilleure intégration de la toiture et de la couverture à l'environnement bâti existant.

Lors de la réfection des toitures, le chevonnage et le lattis devraient restituer la souplesse des formes des combles anciens (coyau, etc...)

- Lucarnes - Châssis de toits

La création ou la restauration des lucarnes respectera de préférence le volume et les détails caractéristiques de ces ouvrages : dimension des débords, souplesse des formes, matériaux d'origine.

Les châssis, projetés sur les façades secondaires, pourront être interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public.

Ces châssis seront de petites dimensions = 1 m x 0,70 m de large. Ils seront posés encastrés et ne feront pas saillie par rapport à la couverture.

- Fenêtres - Portes

Est prescrite, la fenêtre en bois peint ouvrant à la française.

Le nombre de carreaux conseillé est de 3, modèle le plus courant.

Dans le cas de restauration, une exécution proche de l'origine sera recherchée.

En ce qui concerne les rez-de-chaussée commerciaux (exclusivement), les portes seront réalisées à l'aplomb du mur intérieur. La glace est tolérée.

- Volets

Voir le règlement.

- Reliefs - Corniches - Moulures et autres éléments décoratifs (grilles, garde-corps, etc...)

Voir le règlement.

- Façades commerciales

Les éléments décoratifs : reliefs, corniches, moulures, chaînage, etc... doivent être pris en compte dans la composition du projet.

Des matériaux dits "modernes" peuvent être utilisés dans l'élaboration des devantures à condition que l'aspect de ces matériaux soit en accord avec la texture et les couleurs des matières traditionnelles.

Dans certains cas, dans un souci d'esthétique, les devantures en applique pourront être interdites.

- Enseignes

Limitier le nombre d'enseignes pour chaque devanture sur une même rue à :

- * Une enseigne appliquée peinte sur la partie supérieure du coffrage ou fixée sur le bandeau marquant le niveau bas du 1er étage (en lettres séparées).
- * Une enseigne sous la forme de potence.

Sont interdits : les rampes lumineuses, les caissons lumineux, l'éclairage clignotant.

Toute demande d'autorisation de travaux concernant les enseignes sera accompagnée d'un projet côté.

- Rideau de protection

Voir le règlement.

- Colorations

- Les enduits

* Pour les constructions situées en partie arrière de parcelle, les mêmes choix de coloration que les façades sur rue seront préconisés.

- Reliefs - Corniches - Moulures et autres éléments décoratifs

Voir le règlement.

- Les tuiles

Voir le règlement.

- Fenêtres - Portes - Volets

Voir le règlement.

- Façades commerciales

Voir le règlement.

- Murs de clôture et enceintes historiques

Voir le règlement.

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS
URBAINES OU RURALES EXISTANTES
DONT LE VOLUME SERA PRESERVE ET MIS EN VALEUR

I - Restauration - Réhabilitation - Entretien : Principes

En matière d'aspect, l'imitation (éventuellement simplifiée) des constructions d'intérêt architectural les plus proches est conseillée.

II - Volumétrie générale

- Surélévation

Voir le règlement.

- Modification de volume

Voir le règlement.

III - Percements

Pour les maisons de type urbain (avec bandeau, corniche, moulures, etc...) la symétrie est souhaitable dans certains cas.

Les fenêtres auront des proportions verticales à l'exclusion des devantures de rez-de-chaussée, les baies plus larges que hautes sont à proscrire.

IV - Les éléments vus de la construction

- Maçonnerie et structures sauf modifications importantes des percements :

Les maçonneries en pierre de taille appareillées ou en briques mises à jour lors de travaux, seront ravalées et rejointées avec soin. Ces recommandations s'appliquent aux matériaux destinés à rester apparents.

Réaliser le rejointement des maçonneries de moellons avec un mélange de chaux, de plâtre et de sable "Beurré à Fleur", en évitant le marquage des joints et en respectant les irrégularités du parement.

Ne pas supprimer un enduit ancien pour rendre visible une maçonnerie qui n'était pas destinée à l'être.

Effectuer le ravalement au jet à basse pression et à la brosse tendre non métallique. Le sablage est interdit, ainsi que l'emploi de la boucharde et du chemin de fer.

Dans le cas où ils apparaissent d'une façon marquante, les structures ou éléments de structures (pans de bois, linteau, etc...) destinés à rester apparents seront entretenus ou restaurés avec soin.

Lors de travaux de ravalement ou de restauration, la démolition des faux pans de bois pourra être demandée.

- Enduits

A l'occasion de travaux de ravalement de façade, les enduits d'origine seront éventuellement restaurés ou conservés, en particulier les enduits plâtre. Leur restauration se fera selon la méthode

ancienne avec corps d'enduit et couche de finition. L'entoilage avec finition lisse est conseillé si nécessaire.

L'aspect des enduits sera lissé, brossé, gratté ou taloché.

- Sont prescrits : l'enduit à la chaux gratté à la truelle ou l'enduit au plâtre de type traditionnel.
- Sont proscrits : les enduits projetés, tyroliens ou les enduits ciment.

- Couverture - Souches

Si la toiture existante a déjà été modifiée, un changement des pentes pourra être demandé afin de permettre une meilleure intégration de la toiture et de la couverture à l'environnement bâti existant.

Lors de la réfection des toitures, le chevonnage et le lattis devraient restituer la souplesse des formes des combles anciens (coyau etc...)

- Lucarnes - Châssis de toits

La création ou la restauration des lucarnes respectera de préférence le volume et les détails caractéristiques de ces ouvrages : dimension des débords, souplesse des formes, matériaux d'origine.

Les châssis, projetés sur les façades secondaires, pourront être interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public.

Ces châssis seront de petites dimensions = 1 m x 0,70 m de large. Ils seront posés encastrés et ne feront pas saillie par rapport à la couverture.

- Fenêtres - Portes

Est prescrite, la fenêtre en bois peint ouvrant à la française.

Le nombre de carreaux conseillé est de 3, modèle le plus courant.

Dans le cas de restauration, une exécution proche de l'origine sera recherchée.

En ce qui concerne les rez-de-chaussée commerciaux (exclusivement), les portes seront réalisées à l'aplomb du mur intérieur. La glace est tolérée.

- Volets

Voir le règlement.

- Reliefs - Corniches - Moulures et autres éléments décoratifs (grilles, garde-corps, etc...)

Ces éléments apparents ou mis à jour lors de travaux seront conservés ou restitués si possible dans leur état d'origine.

Dans un souci de restauration ou d'esthétique, compte-tenu de l'environnement bâti, la réalisation de corniches ou de bandeaux pourra être demandée.

- Façades commerciales

Les éléments décoratifs : reliefs, corniches, moulures, chaînage, etc... doivent être pris en compte dans la composition du projet.

Des matériaux dits "modernes" peuvent être utilisés dans l'élaboration des devantures à condition que l'aspect de ces matériaux soit en accord avec la texture et les couleurs des matières traditionnelles.

Dans certains cas, dans un souci d'esthétique, les devantures en applique pourront être interdites.

- Enseignes

Limiter le nombre d'enseignes pour chaque devanture sur une même rue à :

- * Une enseigne appliquée peinte sur la partie supérieure du coffrage ou fixée sur le bandeau marquant le niveau bas du 1er étage (en lettres séparées).

- * Une enseigne sous la forme de potence.

Sont interdits : les rampes lumineuses, les caissons luminescents, l'éclairage clignotant.

Toute demande d'autorisation de travaux concernant les enseignes sera accompagnée d'un projet côté.

- Rideau de protection

Voir le règlement.

- Colorations

- Les enduits

Voir le règlement.

- Reliefs - Corniches - Moulures et autres éléments décoratifs

Voir le règlement.

- Les tuiles

Voir le règlement.

- Fenêtres - Portes - Volets

Voir le règlement.

Façades commerciales

Voir le règlement.

- Murs de clôture et enceintes historiques

Voir le règlement.

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS
SANS INTERET HISTORIQUE VOLUMETRIQUE EXISTANTES
ET AUX TERRAINS NUS, CONSTRUCTIBLES

I - Réhabilitation - Extension - Création sur terrains nus - Restauration - Entretien - Terrains nécessitant des prescriptions d'ensemble : Principes

En matière d'aspect, les constructions s'inspireront, si possible, des bâtiments d'intérêt architectural les plus proches.

II - Volumétrie générale

Voir le règlement.

III - Implantation sur voie - Continuité du bâti

Voir le règlement.

IV - Percements

Les fenêtres auront des proportions verticales à l'exclusion des devantures de rez-de-chaussée, les baies plus larges que hautes sont à proscrire.

V - Les éléments vus de la construction

- Maçonnerie et structures sauf modifications importantes des bâtiments :

1 / Les maçonneries en pierre de taille appareillées ou en briques mises à jour lors de travaux seront ravalées et rejointées avec soin. Ces recommandations s'appliquent aux matériaux destinés à rester apparents.

Le rejointement des maçonneries de moellons, réalisé avec un mélange de chaux, de plâtre et de sable "Beurré à Fleur", en évitant le marquage des joints et en respectant les irrégularités du parement, sera recommandé.

2 / Les murs en meulière seront conservés apparents, sauf modification importante des maçonneries.

Ne pas supprimer un enduit ancien pour rendre visible une maçonnerie qui n'était pas destinée à l'être.

Effectuer le ravalement au jet à basse pression et à la brosse tendre non métallique. Le sablage est interdit, ainsi que l'emploi de la boucharde et du chemin de fer.

Dans le cas où ils apparaissent d'une façon marquante, les structures ou éléments de structures (pans de bois, linteau, etc...) destinés à rester apparents seront entretenus ou restaurés avec soin.

Lors de travaux de ravalement ou de restauration, la démolition des faux pans de bois pourra être demandée.

- Enduits

A l'occasion de travaux de ravalement de façade, les enduits d'origine seront éventuellement restaurés ou conservés, en particulier les enduits plâtre. Leur restauration se fera selon la méthode

ancienne avec corps d'enduit et couche de finition. L'entoilage avec finition lisse est conseillé, si nécessaire.

L'aspect des enduits sera lissé, brossé, gratté ou taloché.

- Sont prescrits : l'enduit à la chaux gratté à la truelle ou l'enduit au plâtre de type traditionnel.
- Sont proscrits : les enduits projetés, tyroliens ou les enduits ciment.

- Couverture - Souches

Exécuter les faîtières, les rives, les solins au mortier de chaux hydraulique naturelle blanche. Sur les toitures de pente trop faible pour recevoir la tuile petit moule, la tuile terre cuite à emboîtement sans onde (27 au m² minimum) de teinte naturelle flammée (à l'exclusion du brun foncé et du rouge vif) ainsi que le zinc sont autorisés.

Si la toiture existante a déjà été modifiée, un changement des pentes pourra être demandé afin de permettre une meilleure intégration de la toiture et de la couverture à l'environnement bâti existant.

Lors de la réfection des toitures, le chevronnage et le lattis devraient restituer la souplesse des formes des combles anciens (coyau etc...)

- Lucarnes - Châssis de toits

La création ou la restauration des lucarnes respectera de préférence le volume et les détails caractéristiques de ces ouvrages : dimension des débords, souplesse des formes, matériaux d'origine.

Les châssis, projetés sur les façades secondaires, pourront être interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public.

Ces châssis seront de petites dimensions = 1 m x 0,70 m de large. Ils seront posés encastrés et ne feront pas saillie par rapport à la couverture.

- Fenêtres - Portes

Est prescrite, la fenêtre en bois peint ouvrant à la française.

Le nombre de carreaux conseillé est de 3, modèle le plus courant.

Dans le cas de restauration, une exécution proche de l'origine sera recherchée :

- * En ce qui concerne les bâtiments d'habitation : les portes et les portails anciens seront conservés et restaurés.
- * Dans le cas de portes ou portails nouveaux, ils seront réalisés en bois en harmonie avec l'aspect des menuiseries existantes ou voisines.

En ce qui concerne les rez-de-chaussée commerciaux (exclusivement), les portes seront réalisées à l'aplomb du mur intérieur. La glace est tolérée.

- Volets

Voir le règlement.

- Reliefs - Corniches - Moulures et autres éléments décoratifs (grilles, garde-corps, etc...)

Ces éléments apparents ou mis à jour lors de travaux seront conservés ou restitués si possible dans leur état d'origine.

Dans un souci de restauration ou d'esthétique, compte-tenu de l'environnement bâti, la réalisation de corniches ou de bandeaux pourra être demandée.

- Façades commerciales

Les éléments décoratifs : reliefs, corniches, moulures, chaînage, etc... doivent être pris en compte dans la composition du projet.

Des matériaux dits "modernes" peuvent être utilisés dans l'élaboration des devantures à condition que l'aspect de ces matériaux soit en accord avec la texture et les couleurs des matières d'origine.

Dans certains cas, dans un souci d'esthétique, les devantures en applique pourront être interdites.

- Enseignes

Limiter le nombre d'enseignes pour chaque devanture sur une même rue à :

- * Une enseigne appliquée peinte sur la partie supérieure du coffrage ou fixée sur le bandeau marquant le niveau bas du 1er étage (en lettres séparées).
- * Une enseigne sous la forme de potence.

Sont interdits : les rampes lumineuses, les caissons luminescents, l'éclairage clignotant.

Toute demande d'autorisation de travaux concernant les enseignes sera accompagnée d'un projet côté.

- Rideau de protection

Voir le règlement.

- Colorations

- Les enduits

* Pour les constructions, situées en partie arrière de parcelle, les mêmes choix de coloration que les façades sur rue seront préconisés.

- Reliefs - Corniches - Moulures et autres éléments décoratifs

Voir le règlement.

- Les tuiles

Voir le règlement.

- Fenêtres - Portes - Volets

Voir le règlement.

- Façades commerciales

Voir le règlement.

- Murs de clôture et enceintes historiques

Voir le règlement.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PERIMETRE DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

TERRAINS CONSTRUCTIBLES OU BATIMENTS EXISTANTS

I - Réhabilitation - Extension - Création sur terrain nu - Restauration et entretien - Terrains nécessitant des prescriptions d'ensemble : Principes

Voir le règlement.

II - Volumétrie générale :

Les balcons ne sont pas souhaités.

III - Implantation :

Un recul pourra être demandé pour dégager un élément ou favoriser un point de vue remarquable, protéger un jardin ou encore pour permettre un passage vers un îlot.

IV - Percements :

Les fenêtres auront de préférence des proportions verticales affirmées.

L'implantation des constructions se fera dans un espace défini au plan d'application de détail.

V - Les éléments vus de la construction :

- Maçonnerie et structures

Dans le cas de réalisation de murs en pierre, le rejointement des maçonneries de moellons, réalisé avec un mélange de chaux, de plâtre et de sable, "Beurré à Fleur", en évitant le marquage des joints et en respectant les irrégularités du parement, sera recommandé.

La réalisation d'éléments de structure (poteau ou poutres ou tête de plancher, etc...) apparents en saillie des murs de façade n'est pas souhaitée.

- Enduits

Voir le règlement.

- Couverture - Souches

Exécuter les faîtières, les rives, les solives, au mortier de ciment blanc. Sur les toitures de pente trop faible pour recevoir la tuile petit moule, la tuile mécanique de terre cuite est autorisée de teinte brune.

- Lucarnes - Châssis de toits

La création de lucarne respectera, de préférence, le volume et les détails caractéristiques de ces ouvrages : dimension des débords, souplesse des formes, matériaux d'origine.

Ces châssis seront de petites dimensions = 1 m x 0,70 m de large. Ils seront posés encastrés et ne feront pas saillie par rapport à la couverture.

- Fenêtres - Portes

Est prescrite, la fenêtre en bois peint ouvrant à la française.

Le nombre de carreaux conseillé est de 3, modèle le plus courant.

- Volets

Voir le règlement.

- Reliefs - Corniches - Moulures

Dans un souci d'esthétique, compte tenu de l'environnement bâti, la réalisation de corniches ou de bandeaux pourra être demandée.

- Colorations

- Les enduits

Voir le règlement.

- Reliefs - Corniches - Moulures et autres éléments décoratifs

Voir le règlement.

- Les tuiles

Voir le règlement.

- Fenêtres - Portes - Volets

Voir le règlement.

- Murs de clôture

Voir le règlement.

**RECOMMANDATIONS
DE PORTEE GENERALE A L'EXTERIEUR
DU PERIMETRE DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

LES LINTEAUX DE BOIS APPARENTS DANS LES PERMIS DE CONSTRUIRE

La présente note veut expliquer pourquoi "les linteaux de bois" apparents sur les façades des maisons faisant l'objet d'une demande de permis de construire sont considérés le plus souvent par les architectes consultants de l'administration comme une atteinte à la qualité architecturale (reconnue d'utilité publique par la loi sur l'Architecture de Janvier 1977).

1°) Mauvaise qualité au plan technique

- Le bois et la maçonnerie sont des matériaux de construction au coefficient de dilatation très différent. Il s'en suit qu'une pièce de bois scellée dans une façade maçonnerie provoque à plus ou moins long terme des fissurations ; ces fissurations, outre leur aspect inesthétique, favorisent la pénétration de l'eau dans les maçonneries et le pourrissement des parties de bois scellées.

- La migration de l'eau vers l'intérieur des maçonneries est d'ailleurs favorisée par la nature même du bois, ligneuse et spongieuse.

- De plus, les bois modernes sont mal séchés, et on constate de façon quasi générale qu'une pièce de chêne moderne de 15 x 15 ou de 20 x 20, mise en œuvre en extérieur, vrille dans un délai de 1 à 3 ans, accentuant de ce fait les risques de fissuration et leurs conséquences.

2°) Mauvaise qualité au plan traditionnel

- Les linteaux de bois apparents se rencontrent généralement sur des projets de maisons qualifiées par leurs auteurs de "traditionnelles" et se veulent "rustiques". Il s'agit d'une mauvaise référence, car s'il peut arriver que certaines architectures régionales traditionnelles admettent le linteau de bois apparent ; c'est essentiellement dans les régions ensoleillées et non pluvieuses, pour les raisons techniques invoquées plus haut. Ce n'est pas le cas des régions centrales de la France et notamment de l'Ile de France.

- Paradoxalement, en Ile de France, le monde rural auquel semblent se référer les pavillons modernes dits "traditionnels" n'admettait le linteau de bois apparent que sur les bâtiments de moindre qualité architecturale. Dans une exploitation agricole traditionnelle, les bâtiments d'élevage ou de stockage pouvaient éventuellement présenter des linteaux bon marché en bois apparent mais jamais la maison des maîtres pour laquelle les linteaux étaient en pierre (ou en bois, mais alors complètement enduit).

3°) Mauvaise qualité au plan économique

Une petite enquête rapide indique que chez la plupart des constructeurs de pavillons individuels, les linteaux de bois apparents constituent une option en plus-value par rapport au prix de base de la construction.

Il est courant que la valeur de cette option se situe autour de 1 000 à 1 500 francs par linteau. Une maison courante pouvant comporter selon sa taille 6 à 10 baies, l'option linteaux de bois peut donc coûter entre 6 000 et 15 000 francs par maison.

Le futur propriétaire envisage généralement cette plus-value pour améliorer l'esthétique de sa façade.

Dans la majeure partie des cas, il serait préférable que cette dépense pour l'esthétique des façades soit recherchée dans des travaux de modénature maçonnerie (bandeaux, corniches, appuis de baie, variations d'enduit, etc...) plus conforme à la réalité constructive propre au département.

Il faut tout de même préciser au terme de cette note qu'il ne s'agit pas de condamner le bois comme matériau de construction ; une lucarne en bois sur une charpente en bois n'est pas condamnable ; un bâtiment ou un édicule complètement en bois (porche, abri de jardin, garage...) sont également envisageables. On doit par contre condamner formellement tout mélange hétérogène de bois et de maçonnerie.

ANNEXE A L'ARTICLE 11

TRAITANT DE L'ASPECT EXTERIEUR

RECOMMANDATIONS

PRINCIPES GENERAUX

Les constructions doivent éviter toute agressivité en s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent.

Cette intégration doit respecter, au lieu donné, la végétation existante, le site bâti ou non. Il n'est pas donné de règles rigoureusement impératives fixant la composition du volume des constructions, néanmoins des prescriptions d'ordre général, dégagées de l'observation systématique des constructions traditionnelles des Yvelines, doivent être respectées pour protéger le patrimoine ancien, rechercher une harmonie entre architecture traditionnelle et contemporaine, tout en conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments et leur aspect esthétique.

Pour permettre l'adaptation de ces prescriptions à chaque cas, les demandes de permis de construire sont accompagnées de tous documents permettant de se rendre compte de l'aspect des propriétés voisines, en particulier :

- les bâtiments existants ou ayant fait l'objet d'un permis de construire pouvant être consulté en Mairie,
- la végétation, ainsi que les murs existants,
- les arbres à planter,
- les clôtures à créer,
- la pente du terrain naturel et éventuellement les déblais et les remblais souhaités.

IMPLANTATION

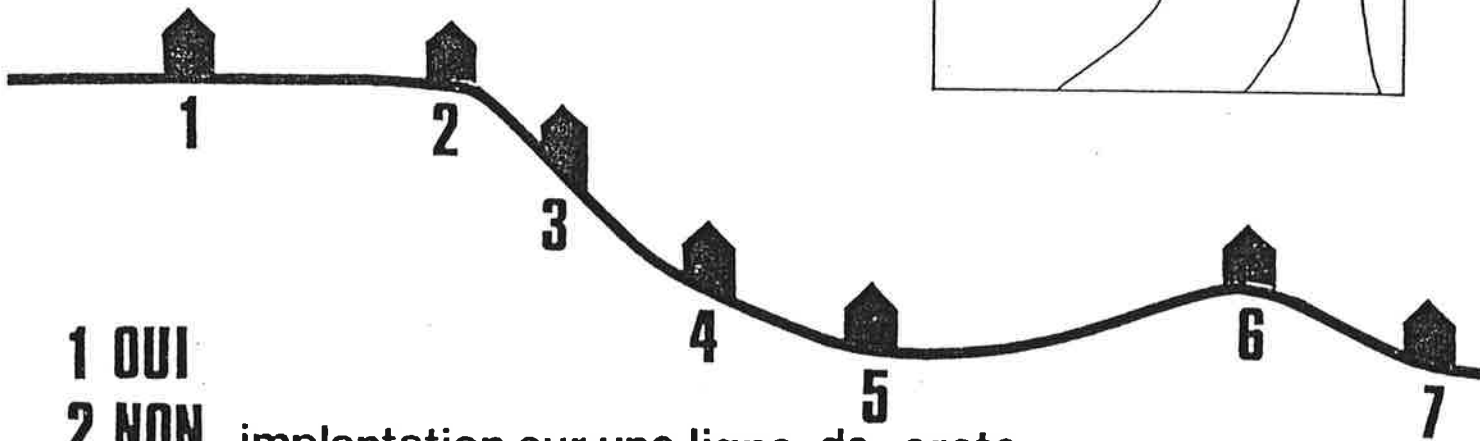
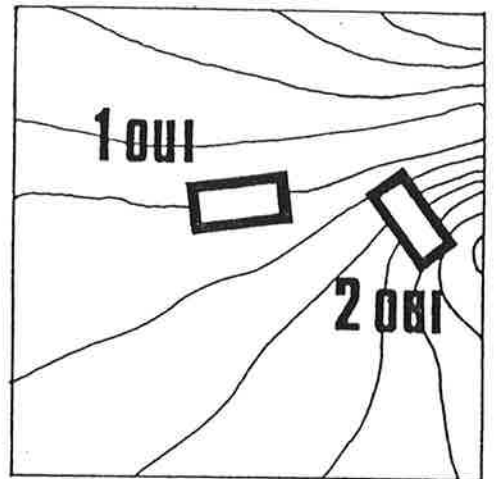
Les implantations des constructions traditionnelles isolées ou s'insérant dans un milieu bâti donnent toujours l'impression d'ensemble concerté : similitude approchée d'implantation d'aspect, de style et de proportions ; elles s'intègrent à la silhouette, à l'ordre et au rythme du paysage urbain.

Les implantations des nouvelles constructions projetées s'inspireront de la tradition ; l'effet de contraste, s'il est recherché, devra être obligatoirement justifié, les terrassements abusifs sont interdits.

implantation

1 OUI terrain a faible pente, faitage parallele aux courbes de niveau

2 OUI terrain a forte pente, faitage perpendiculaire aux courbes de niveau de niveau



1 OUI

2 NON

implantation sur une ligne de crete

3 NON

terrain à pente trop forte (+12%)

4 OUI

au pied de coteau

5 OUI

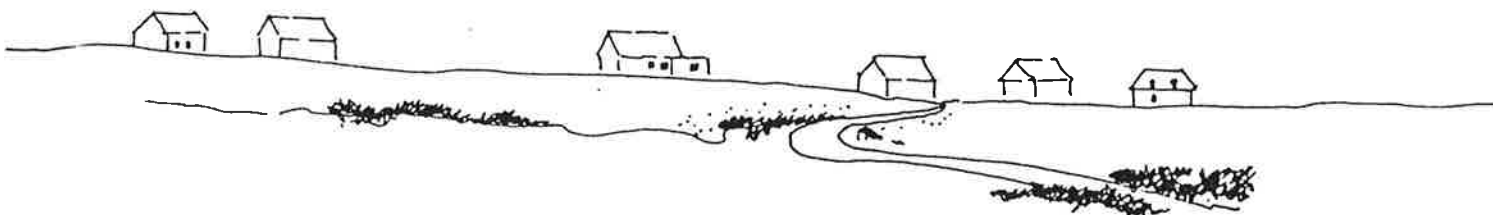
si le terrain noninondable

6 NON

sur un sommet

7 OUI

en fond de vallon



NON

sur une ligne de
CRETE

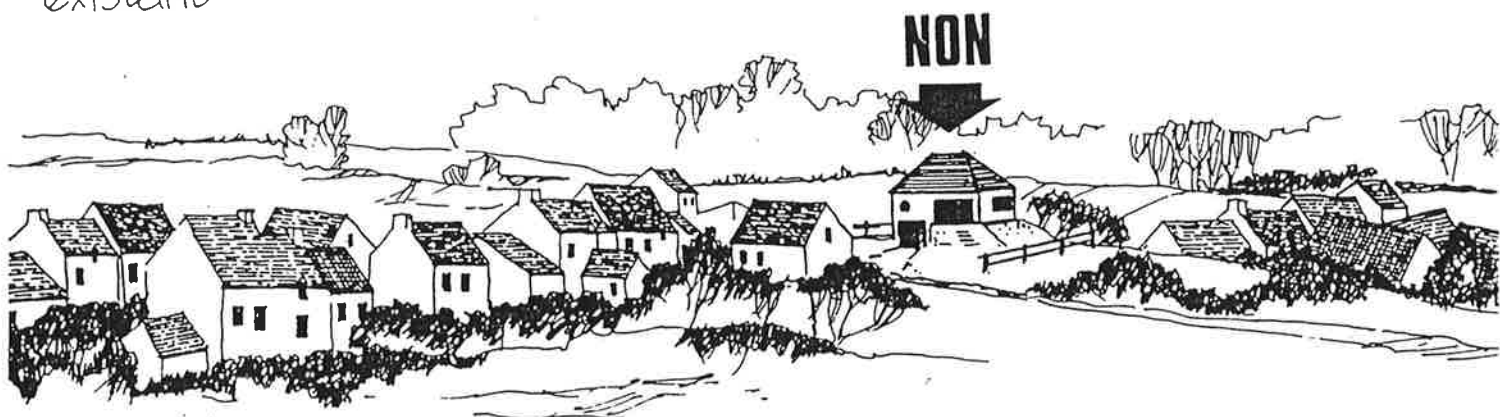


OUI

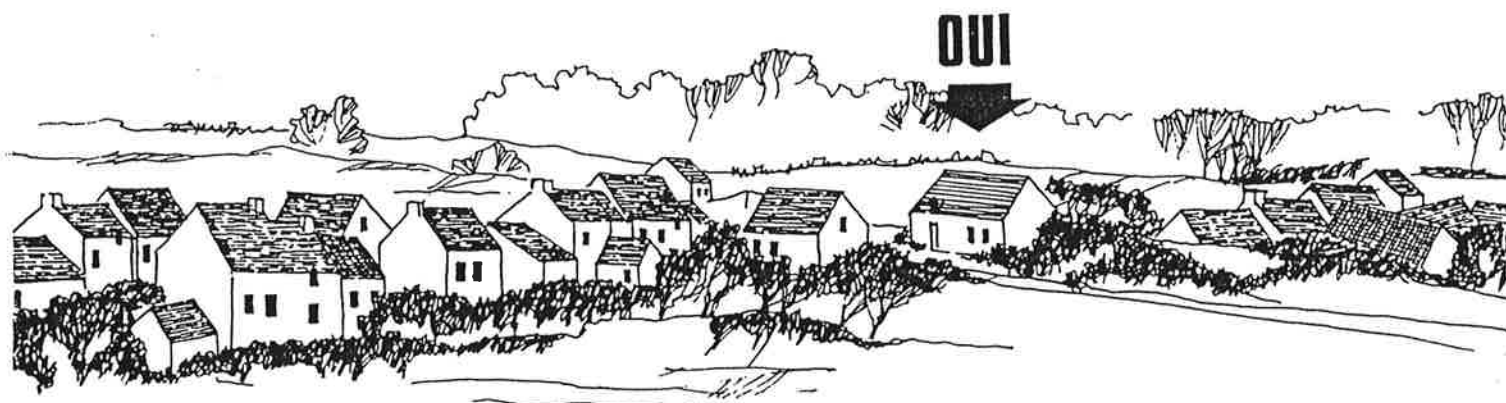
au pied de coteau

intégration dans le paysage

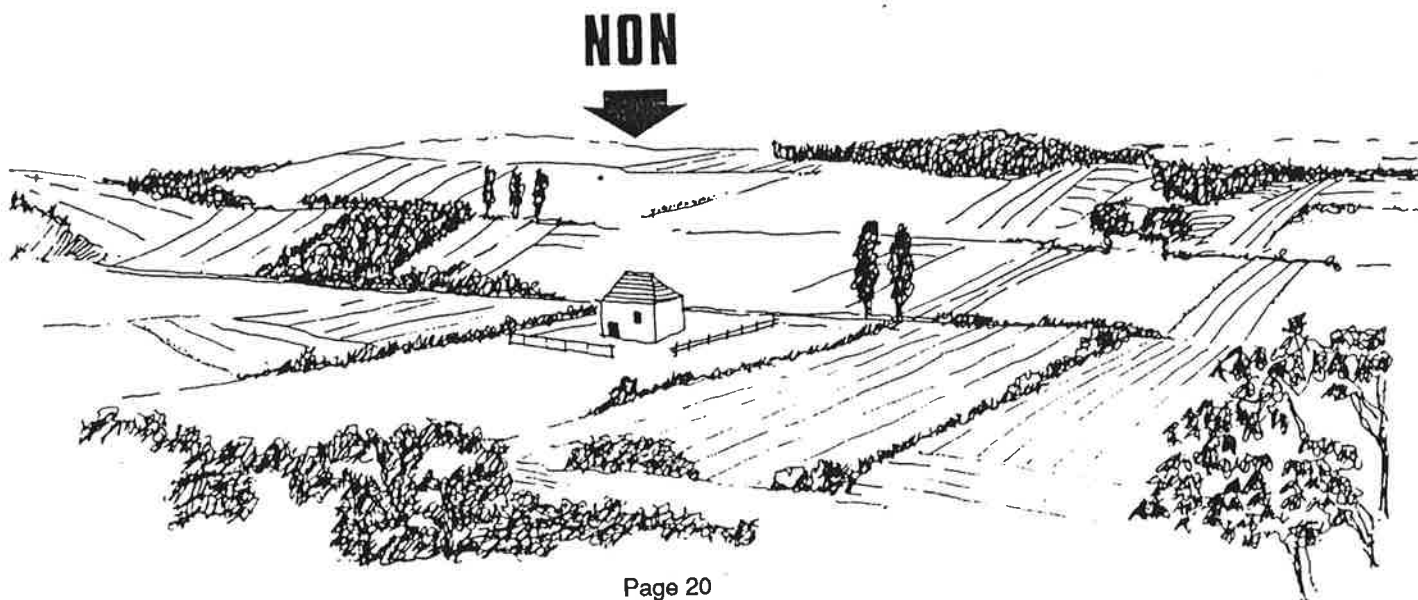
En construisant vous ajoutez un nouvel élément à un ensemble existant



Une construction ne doit pas heurter le site qui l'accueille.

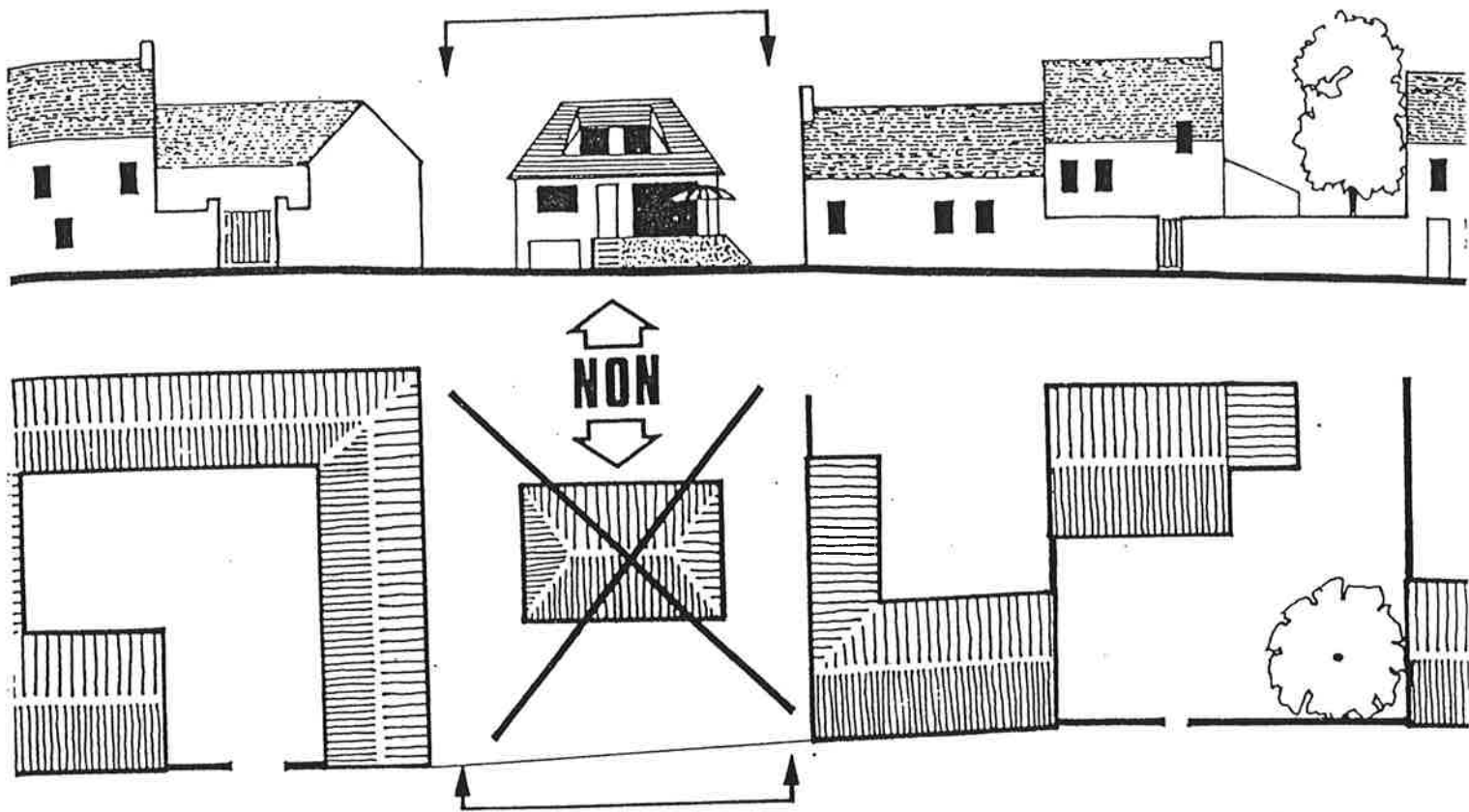


Elle doit s'harmoniser avec le cadre qui l'entoure

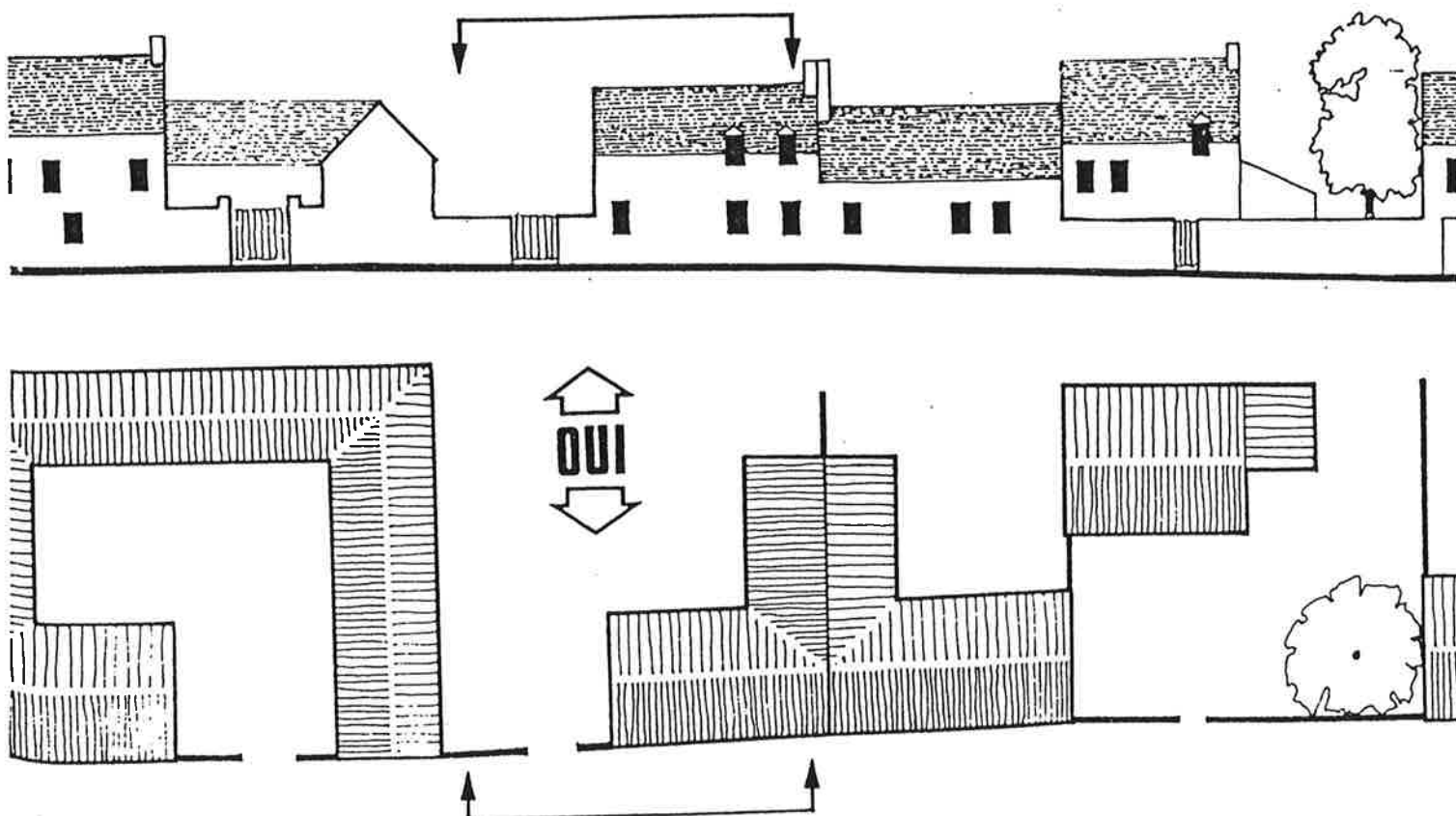


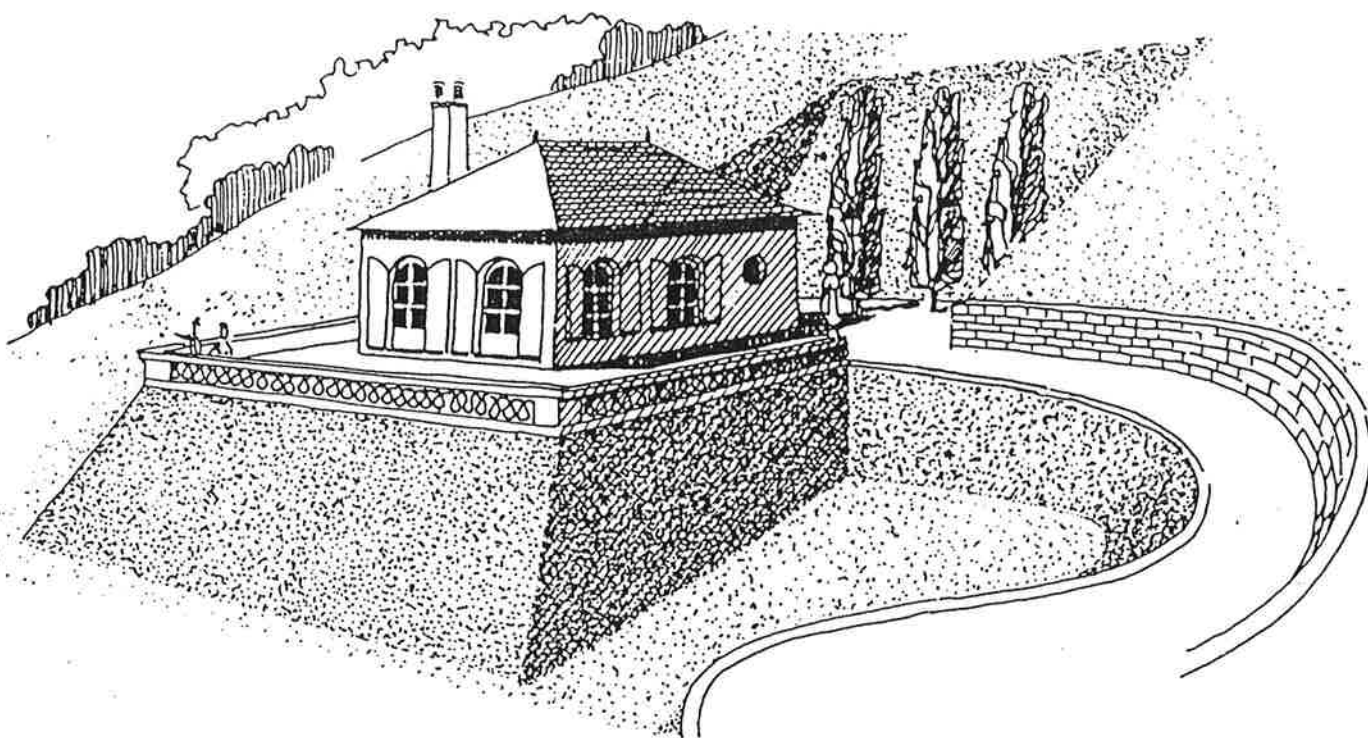
Une construction isolée peut porter atteinte à un paysage très vert.
cette maison est visible de partout dans ce site accouvert.

intégration dans le paysage bâti

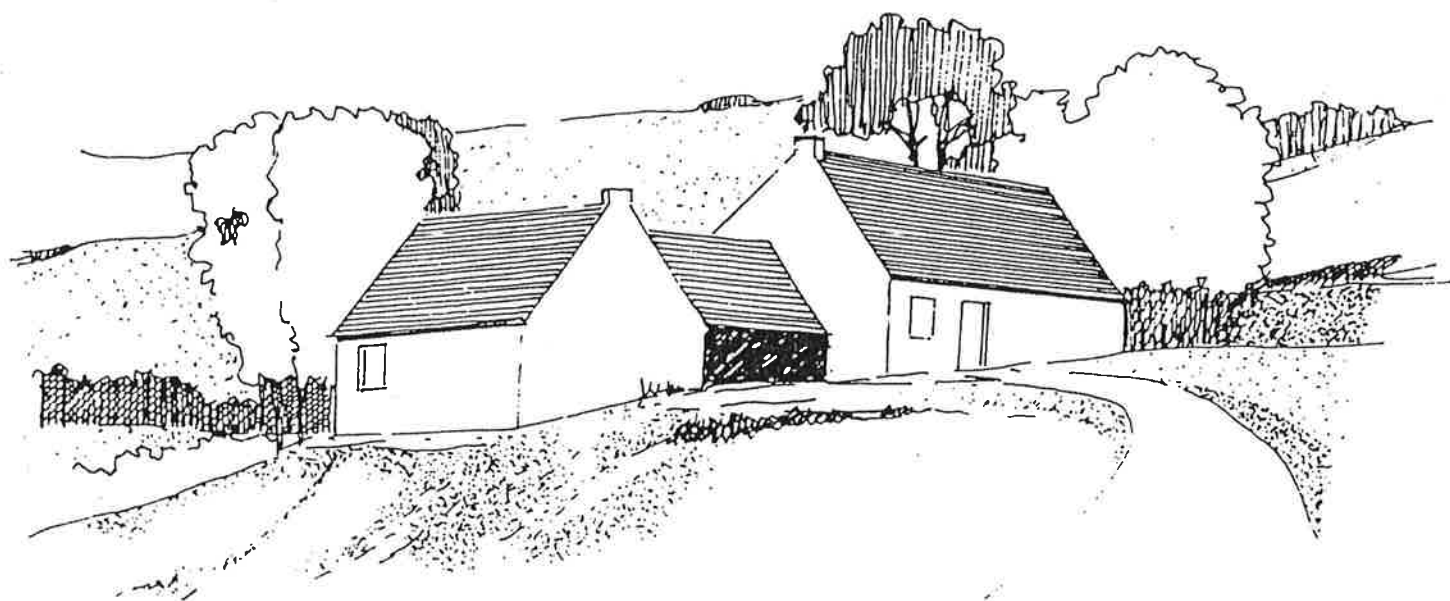


Une construction se distingue par son volume, ses façades, et la forme de son toit. Cherchez à accorder les proportions de votre construction et le type de votre toiture avec les constructions existantes.





sur un terrain en pente évitez les déblais ou les remblais excessifs ...



c'est la maison qui s'adapte au terrain et non le terrain à la maison.

LES VOLUMES

Dans le cas où la construction s'inspire du style régional traditionnel, il est rappelé que celui-ci est fait de maisons sans toits débordants, longues et basses, aux toitures bien inclinées et aux pignons droits.

Un certain nombre d'enseignements dont s'inspirent les constructeurs est rappelé dans les directives.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle, suivant de bonnes proportions :

La façade "long-pan" est, dans toute la mesure du possible, une fois et demie plus longue que le pignon.

Les sous-sols sont toujours complètement enterrés. En cas d'impossibilité d'y loger des locaux annexes pour des raisons techniques (nappe phréatique) il est recommandé de prévoir ces locaux dans des bâtiments annexes.

La cote du plancher du rez-de-chaussée sera au plus près du sol naturel dans le cas de terrains plats ou peu pentus. Pour tenir compte de raisons techniques (situation du sol par rapport à la voirie) ou pour tenir compte de l'architecture avoisinante, cette cote pourra excéder 40 cm.

Les solutions habitat + annexes de plain-pied sont, cependant, très recommandées.

Les documents présents font apparaître la cote du plancher par rapport au terrain naturel.

volumes

evitez:



les surélévations sur terre plein

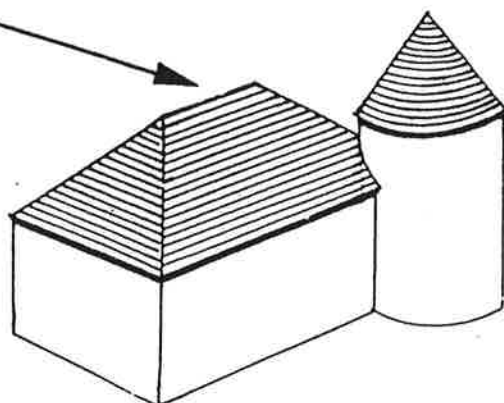
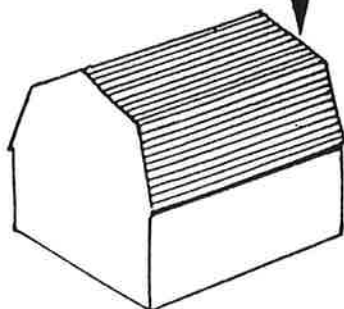
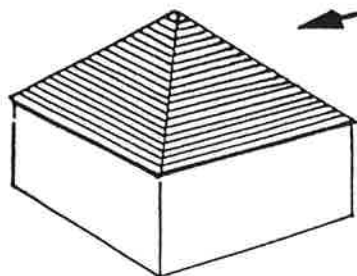
ou encore



les surélévations sur sous-sol

les formes compliquées, de volumes tronqués et mal équilibrés, les plans carrés avec la toiture en pavillon, de fausses pagodes, de combles à la mansard.

NON



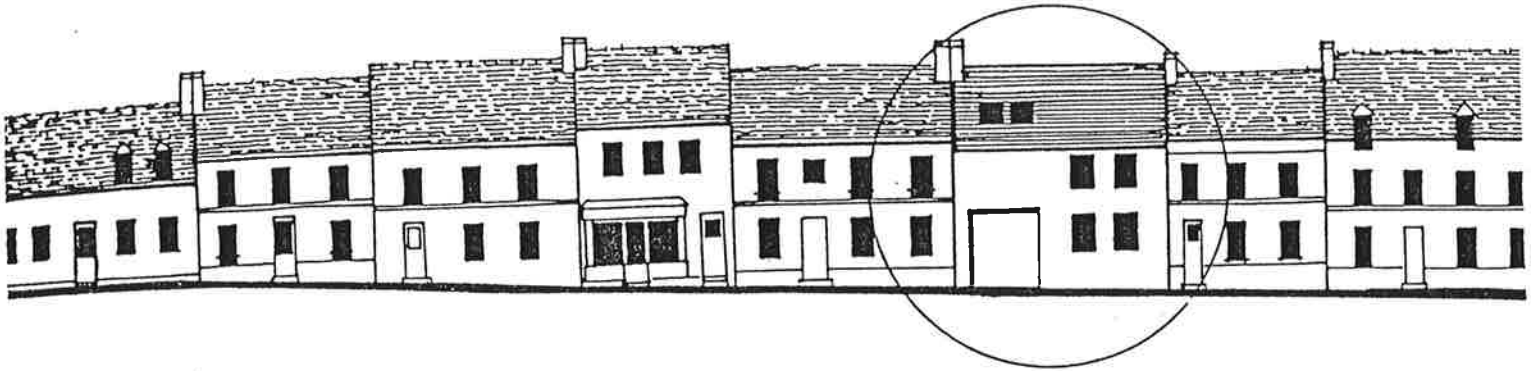
recherchez:

Page 24

des proportions harmonieuses, bien inscrites dans le paysage (naturel ou bâti)

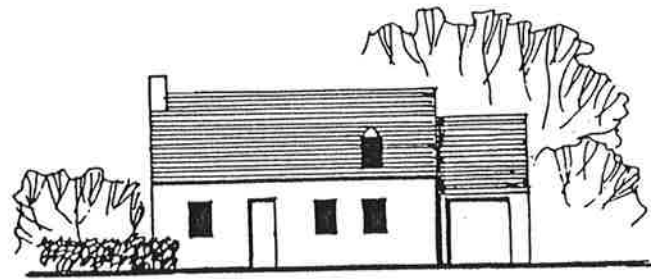
volumes

Si votre maison est dans un centre ancien vous devrez rechercher une unité d'aspect pour préserver l'harmonie d'ensemble.

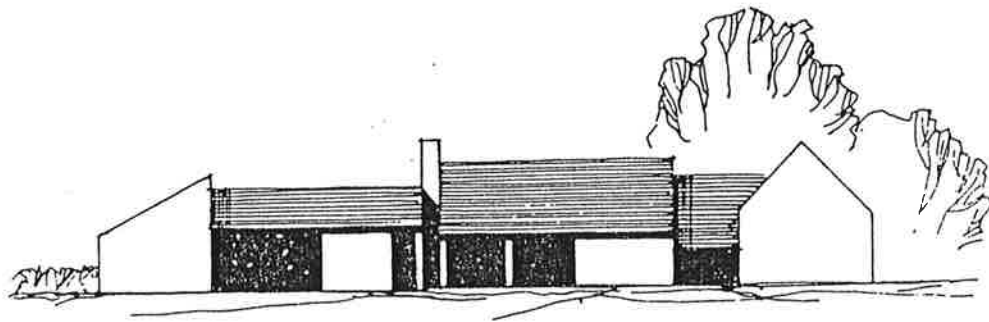
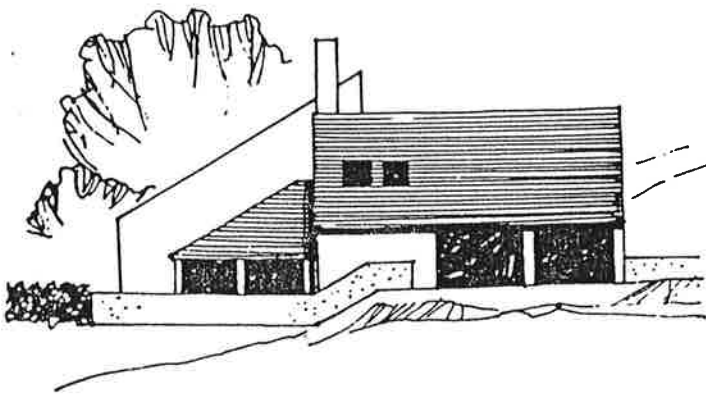


Votre maison se trouve dans une zone résidentielle vous pouvez bâtir soit :

- une maison traditionnelle, respectant toutes les règles du style ile de France
- une variation s'inspirant du style traditionnel



cependant les possibilités techniques d'aujourd'hui permettent des solutions nouvelles. Mais n'oublions pas que une bonne réalisation dépend surtout du concepteur. Une architecture contemporaine ne peut être le fait que d'un créateur ayant reçu une formation artistique et technique.



L'architecture contemporaine doit répondre aux critères d'intégration au site et respecter les règles concernant le jeu de volumes, le choix de matériaux couleurs.

LES FACADES

Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est à dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement identique de toutes les façades (matériaux et colorations).

Le même matériau de ravalement de façade est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les soubassements et les annexes, ce qui évite toute multiplication des matériaux.

Les maçonneries en pierre ou moellons apparents doivent être mises en oeuvre suivant la technique traditionnelle par assises horizontales, les appareillages décoratifs sont absents ce qui implique que dans le cas de restauration de constructions existantes, seuls la pierre de taille et les moellons de bon appareil peuvent rester apparents.

Les joints affleurent le nu de la façade, ils ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les maçonneries crépies sont toujours talochées. Elles ne comprennent jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierre incrustées, chainages, etc...

La couleur des matériaux de constructions - bruts ou enduits - dans tous les cas, se rapproche des couleurs des constructions anciennes du village dans lequel se localisent les nouveaux bâtiments.

Les enduits clairs sont à proscrire, en particulier le blanc ou le blanc cassé, les enduits doivent être de teintes gris beige, ocre beige, etc..., à l'exclusion de toute teinte vive.

les façades

evitez:

les toits à 4 pentes

la lucarne dite "en chien assis"

les abouts de chevrons apparents

les persiennes métalliques

les plantations d'essences étrangères

les piliers décoratifs

les portes de garage, en rideaux métalliques ou avec des oculi

les clôtures et les portails compliqués
l'appareil en "opus incertum" ou à joints creux ou en saillies et de couleur différente à la pierre

les ouvertures plus larges que haut
les encadrements de fenêtres et de portes (ou linteaux seuls) en saillies (sauf les appuis)

les couronnements agressifs (capuchons)

les saoules trop grilles placées bin du faitac

les poutres apparentes

les petits carreaux, inférieurs à 30 cm

tous décors de bien sur enduit

les soubassements "marqués par un app de pierre ou même simplement saillants

les portes à oculi, à grilles décoratives ou à panneaux ouvragés (caissons, pointes de diamants etc.)

- les façades surchargées ; subdivisions nombreuses , décors inutiles
- les ossatures apparentes en béton , métal ou bois
- les linteaux apparents (métal , bois) ou les fausses poutres
- les mélanges de matériaux ou l'utilisations des matériaux non courants dans la construction traditionnelle locale (notamment : les moellons apparents , la meulière , la brique , la pierre avec appareil compliqué , joints en creux ou en saillies , ou joints forcés
- la juxtaposition de nombreux types d'ouvertures

LES PERCEMENTS

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.

Les ouvertures sont plus hautes que larges.

L'appui de la fenêtre a une saillie inférieure ou égale à 6 cm.

Les linteaux sont de même aspect que la façade (les linteaux apparents en bois sont prohibés).

Les encadrements sont toujours au même nu que la façade.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails sont peintes de couleur uniforme et non vive.

évités :

les lucarnes trop nombreuses et disproportionnées à la toiture, les surfaces percées trop grandes par rapport aux surfaces pleines fenêtres plus larges que hautes



recherchez :

les moins de lucarnes possible (une seule sur les petits pans de toiture)

les surfaces pleines dominant très largement sur les surfaces de percement, les pignons pleins ou très percés.

LES TOITURES

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons.

Le toit est à deux pentes.

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

Les pentes varient entre 35° et 45° .

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage, jamais dans la moitié inférieure du toit (souches et ventilation sont à regrouper en un seul conduit possible).

A l'égout du toit, la corniche est limitée à 30 cm environ, gouttière comprise ; elle est simple, peu importante, peu saillante.

Les couvertures sont normalement réalisées :

- de préférence, en tuiles plates traditionnelles (80/m² environ)
 - ou encore, en tuiles mécaniques petit moule (22/m² environ)
 - éventuellement, en bardeaux d'asphalte marron sans mouchetis.
- Cependant, dans les communes où les couvertures en ardoise sont prédominantes, les constructions nouvelles peuvent être également couvertes en ardoises.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, etc...) sont interdites.

Les percements en toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue ; l'encombrement des lucarnes n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans en bâtières sans rebord en façade ou à bout rabattu (lucarne à la capucine).

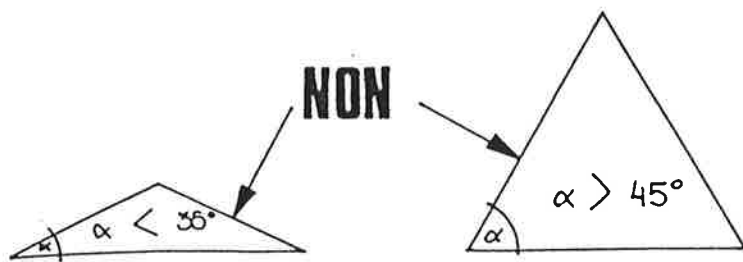
Elles sont plus hautes que larges : rapport minimum de la baie 3/5ème.

La largeur maximale de la façade de la lucarne est de 1,10 m.

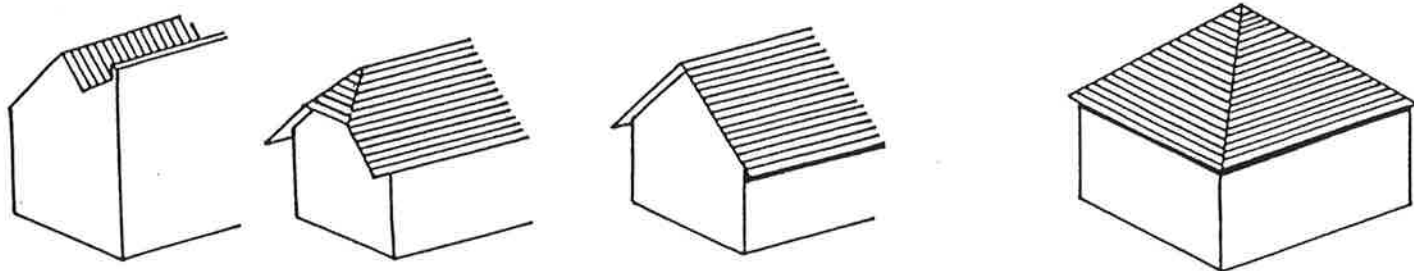
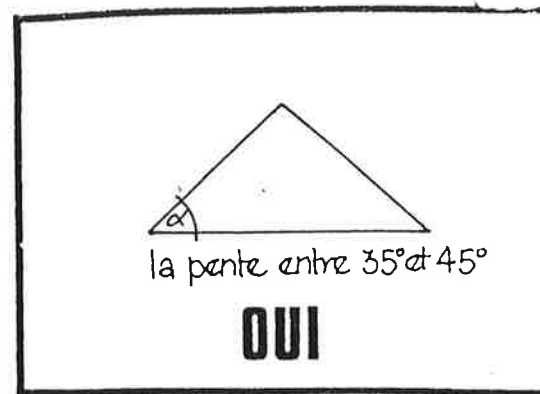
Les façades et les jouées sont toujours verticales, elles sont en maçonnerie ou en bois.

Les débords de toitures sur les jouées ne dépassent pas 10 cm.

les toitures



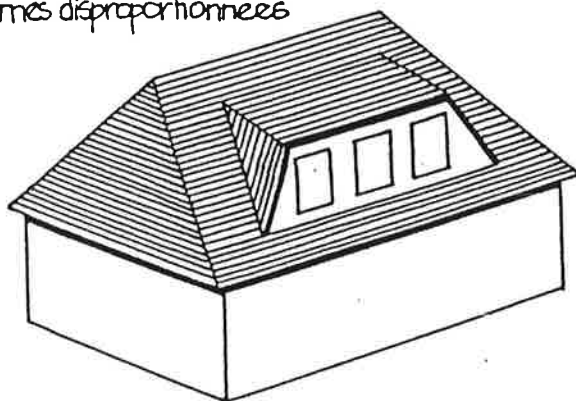
les pentes trop faibles ou trop fortes



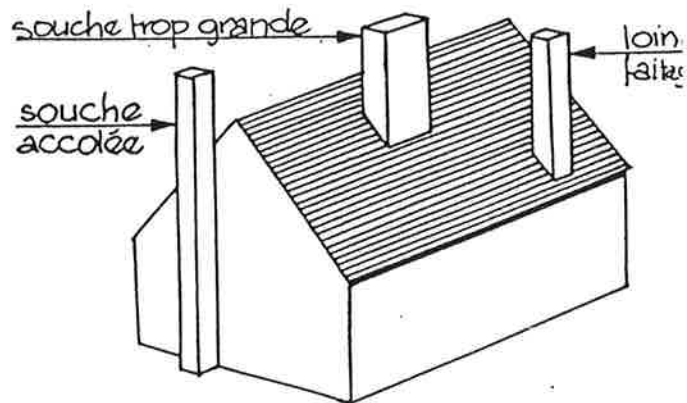
les frontons , les croupes , les toits débordants en pignons ou à l'égout , pavillons

NON

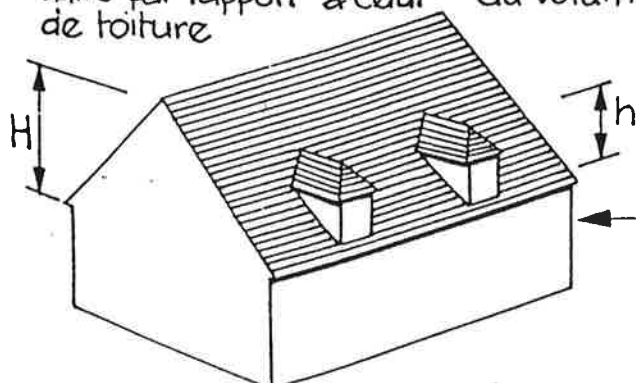
l'harmonie de la toiture peut être détruite par un gigantesque chien assis ou les lucarnes disproportionnées



cheminées de proportions trop large ou trop fine , les matériaux hétéroclites (brique, métal)

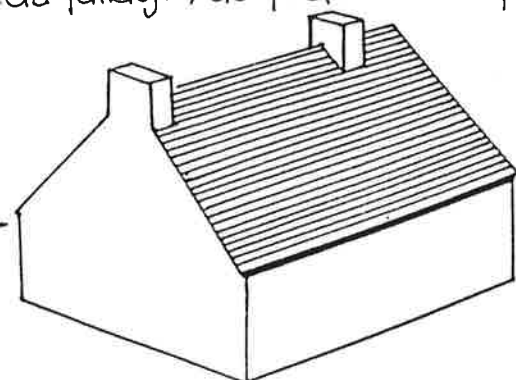


les lucarnes discrètes , d'aspect secondaire par rapport à celui du volume de toiture



OUI

les souches de forme simple , placées près du faîte , de préférence en pignon



les lucarnes bien proportionnées ($H = 2h$)
écartées les unes des autres

CONSTRUCTIONS ANNEXES

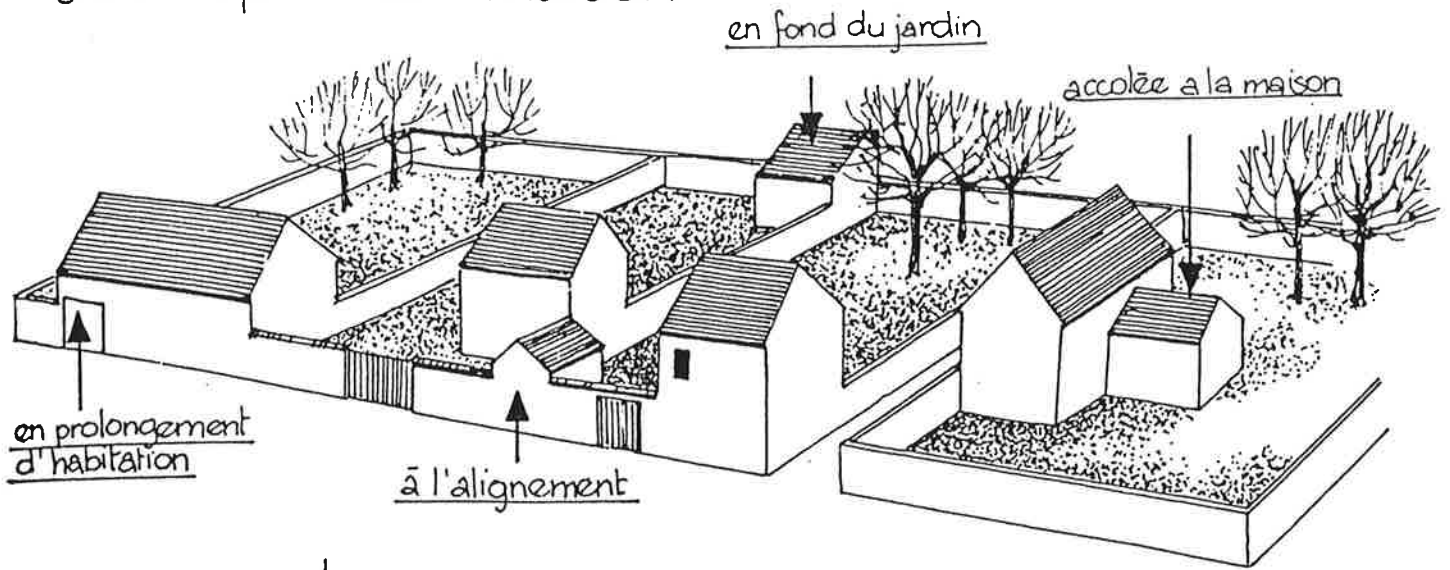
Les dépendances (garages, remises, buanderies, etc...) sont le plus souvent réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale. Leur aspect, couleur, toiture, doivent, de toute façon, s'harmoniser avec ceux de la construction principale avec laquelle ils s'intégreront dans toute la mesure du possible.

Les auvents couverts en même matériau que la toiture principale sont admis. Les vérandas, marquises, auvents en verre sont admis lorsqu'ils sont le fruit d'une recherche technique et esthétique par un Maître d'Oeuvre qualifié.

Les panneaux solaires et les serres doivent être, si possible, peu visibles des voies.

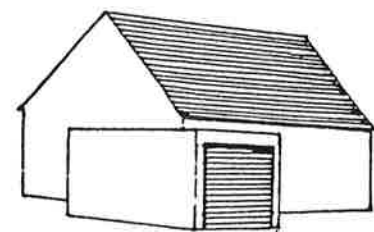
les annexes

Les annexes sont de "l'architecture" au même titre que la maison

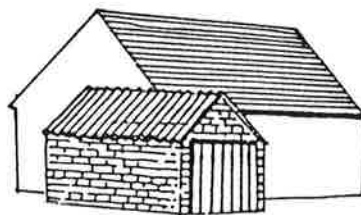


par conséquent :

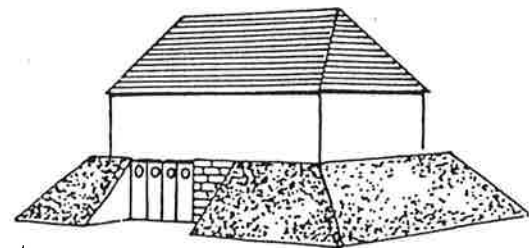
leurs volumes qu'elles soient contigües ou isolées, doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels, les matériaux utilisés pour leur construction doivent être de même nature et de même couleur que la maison d'habitation pour garder l'unité d'aspect



les volumes différents

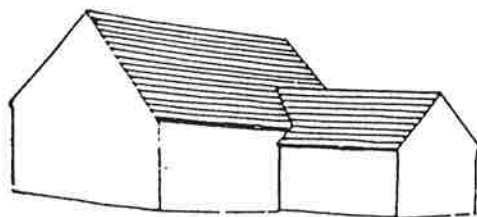


les matériaux hétéroclites



les surélévations artificielles

NON



La meilleure solution consiste à situer le garage au même niveau que les pièces d'habitation créant l'ensemble homogène.



OUI

LES CLOTURES

Les clôtures traditionnelles sont composées, soit de murs en pierre, soit de haies végétales.

Si les clôtures sont prévues, elles doivent être figurées au dossier qui comporte leur dessin et leur description.

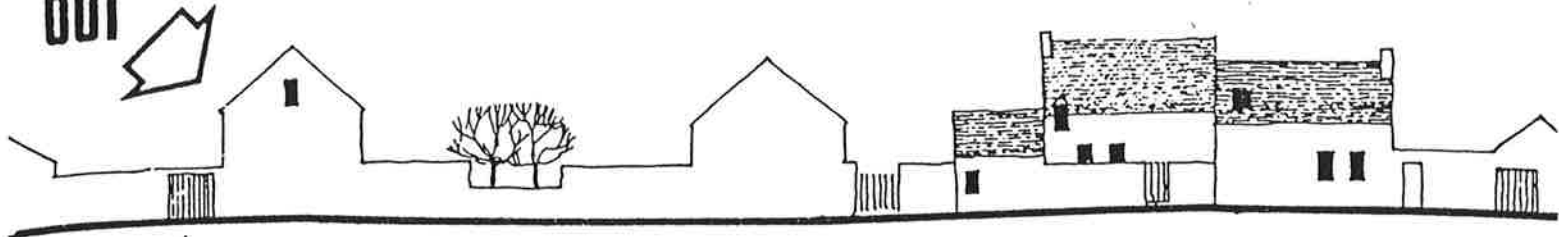
Elles s'inspirent des clôtures traditionnelles.

Toutes clôtures empruntant leurs motifs à une architecture étrangère sont déconseillées.

Les matériaux mis en oeuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades de construction et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

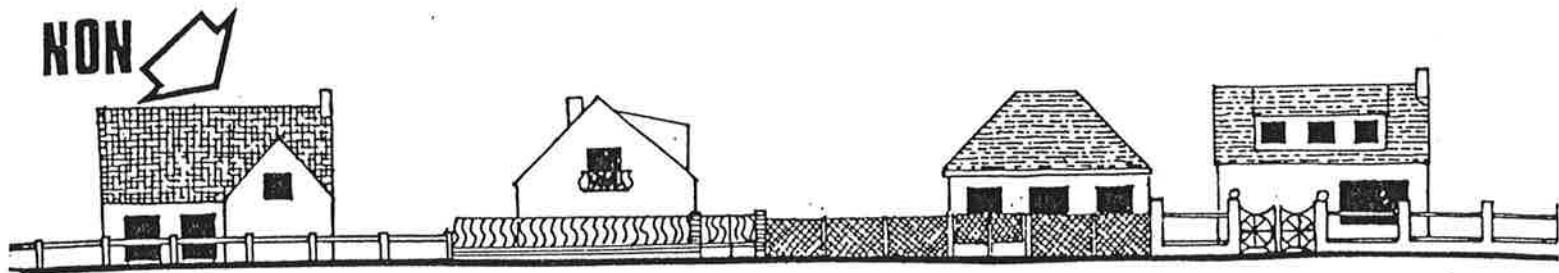
les clôtures

OUI

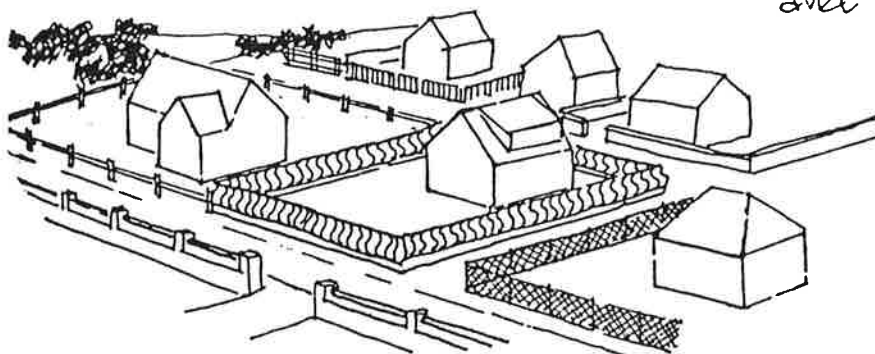


vosre maison est dans un village , où les maisons sont reliées entre elles par un mur bordant la rue : construisez , vous aussi , un mur pour garder l'unité

NON

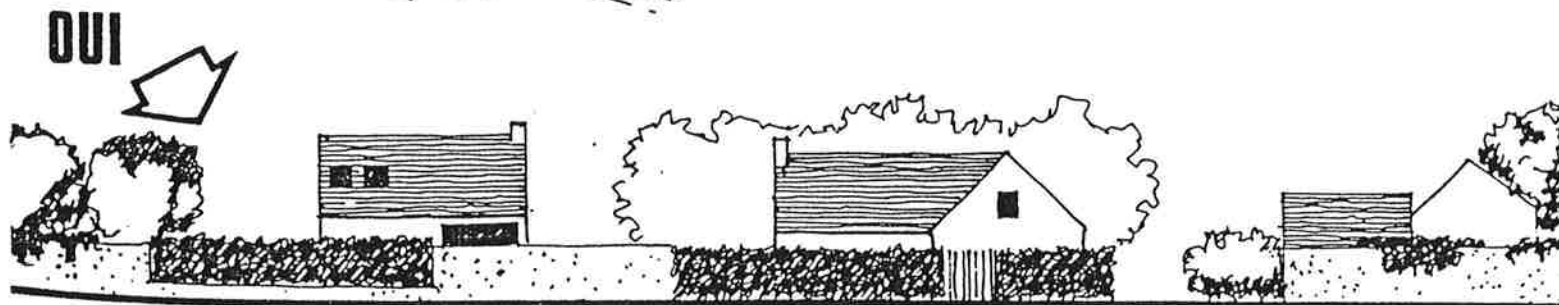


vosre maison est dans une zone résidentielle où dans un lotissement évitez toutes clôtures décoratives ; les maçonneries de moellons apparents, avec appareillage compliqué , taille



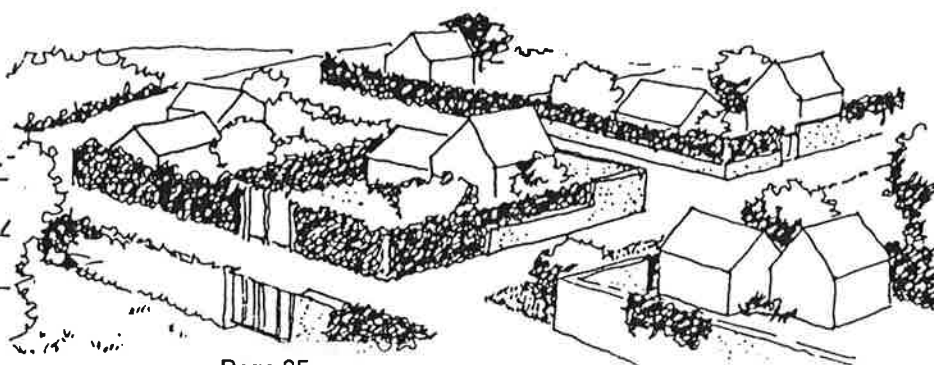
recherchée , joints en creux , ou saillants ; clôtures en ciment ou béton moulé , brique ou fer forgé ; les portails compliqués ou de style inadapté à la construction

OUI



vosre clôture doit être aussi discrète que possible , une simple lisse , une barrière , en bois bruni ou encore un grillage discret doublé de végétation .

un vrai mur , une haie végétale ou l'association des deux , voilà d'excellentes solutions



LES LOTISSEMENTS

Rappel

Il y a lieu de se reporter au décret n° 77-860 du 26 juillet 1977 relatif au lotissement (J.O. du 29.07.77) et à la circulaire n° 77-160 du 4 novembre 1977 relative à l'application des textes réglementaires portant réforme des lotissements et divisions de propriétés.

Les plans masse sont composés avec le plus grand soin, les alignements monotones sont évités et la protection des vues des futurs co-lotis recherchée.

On exclura :

- les compositions géométriques trop rigides
- les découpages réguliers
- la généralisation des constructions isolées.

On recherchera :

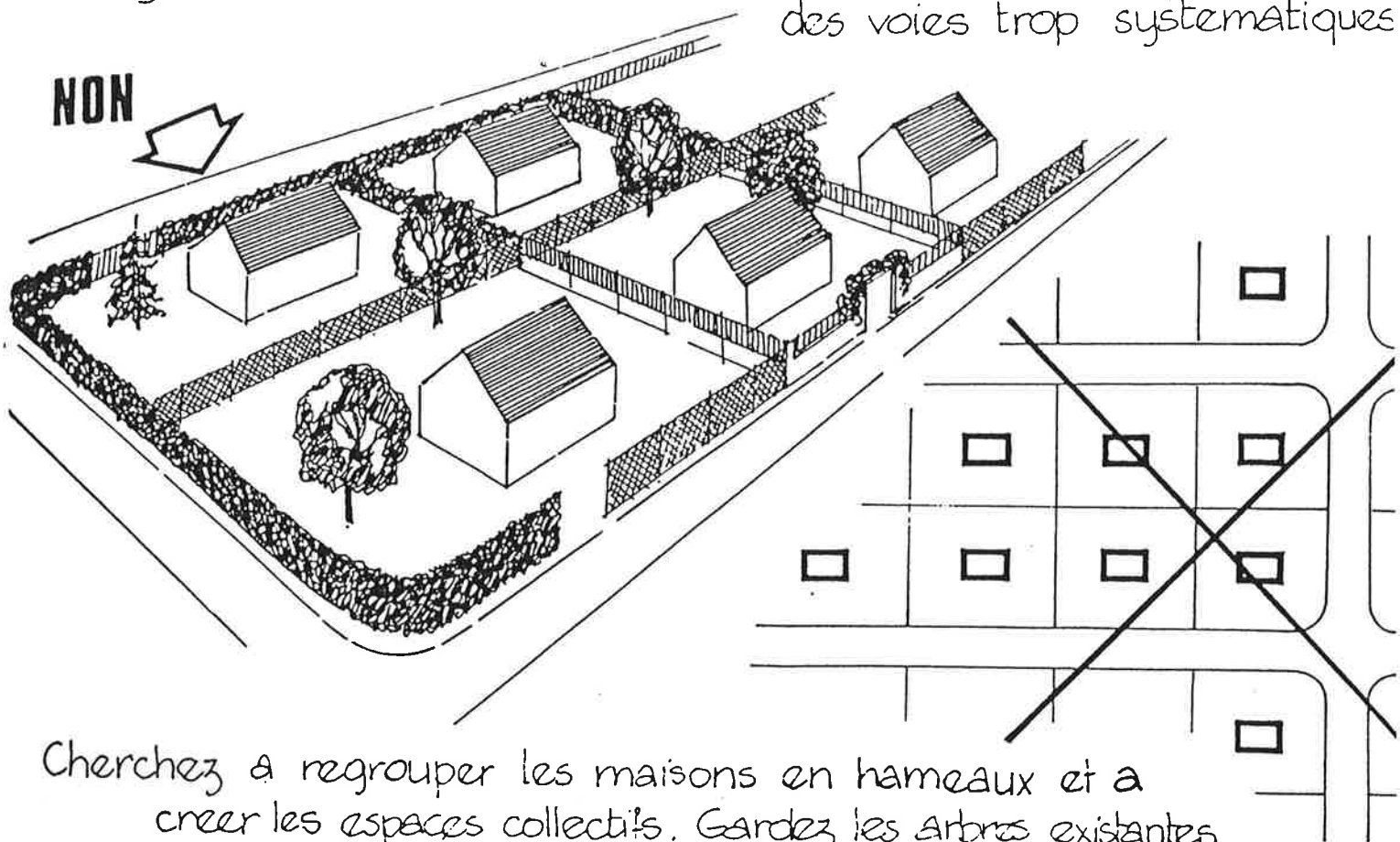
- les compositions s'harmonisant avec le relief
- les découpages modulés
- l'isolement visuel des logements entre eux
- le groupement de hameaux entourés de verdure

Le règlement fixera des principes généraux pour assurer une homogénéité du lotissement, notamment en matière de volume des constructions, de toiture, d'annexes, de clôture.

Lotissements

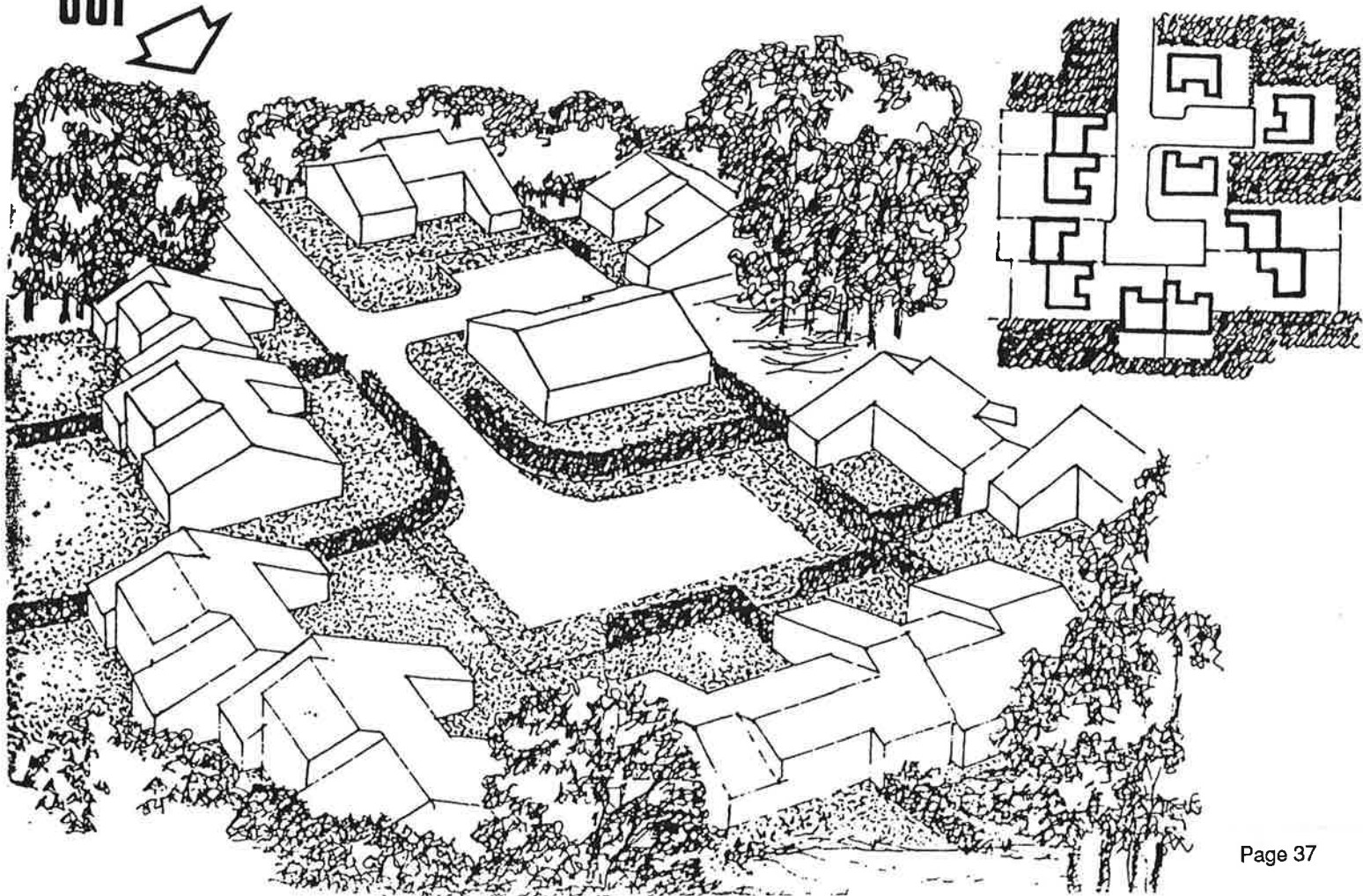
Evitez la monotonie, implantation des constructions et trace des voies trop systematiques

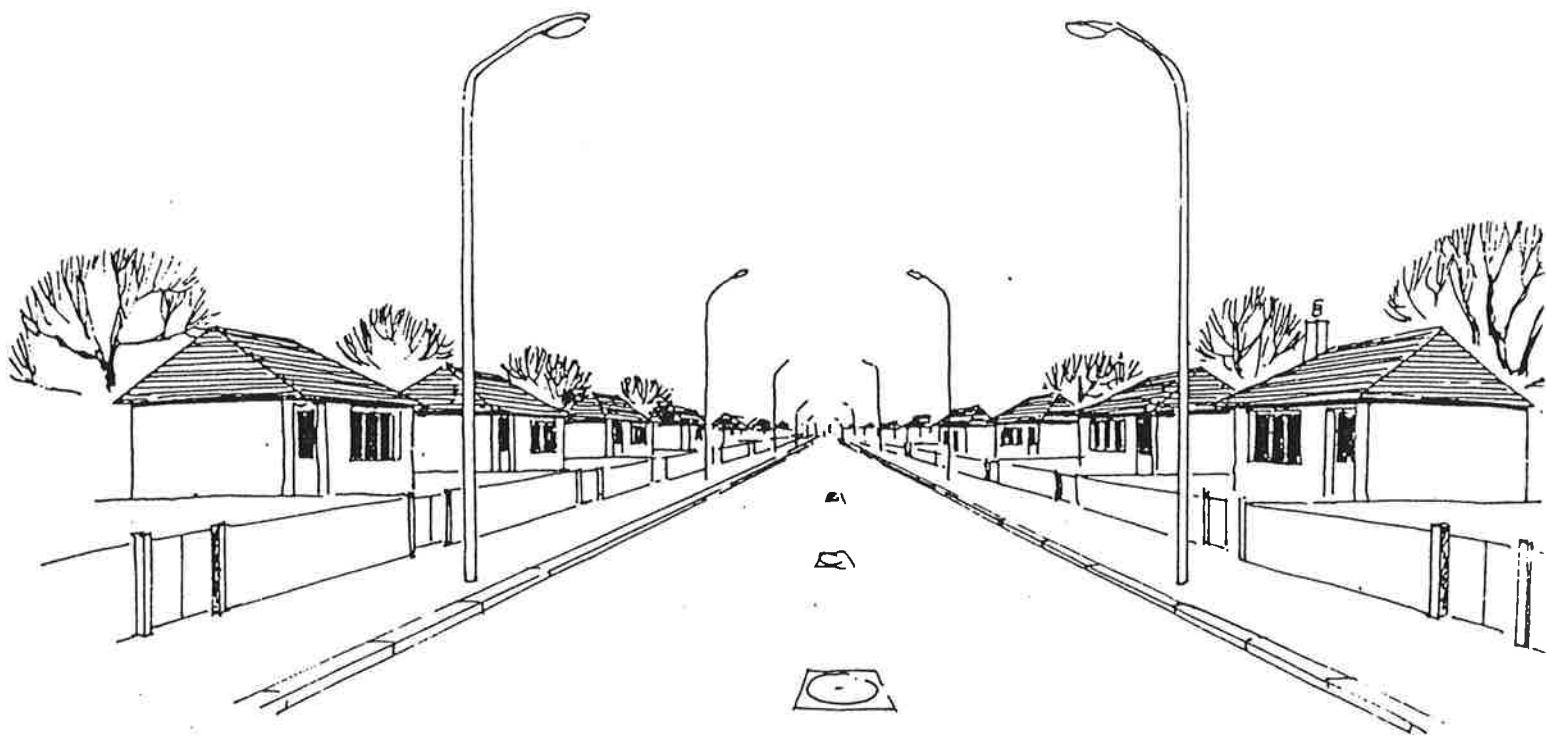
NON



Cherchez a regrouper les maisons en hameaux et a creer les espaces collectifs. Gardez les arbres existantes

OUI





evitez une composition monotone ...



recherchez la variété des espaces.

RESTAURATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES

La restauration d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction. En effet, toute restauration qui ne respecte pas les principes généraux de mise en oeuvre de la construction la met en péril, tant sur le plan de son aspect que de sa conservation dans le temps.

Principes à respecter pour la restauration des éléments suivants :

La toiture

On doit respecter les pentes de la toiture existante et en conserver ses anciennes charpentes.

La couverture ne doit pas déborder en pignons et doit être refaite avec son matériau d'origine (généralement de la tuile plate).

Les proportions initiales des anciennes lucarnes doivent être préservées.

Si de nouvelles ouvertures doivent être faites dans la toiture, on doit veiller à en limiter le nombre. Ces ouvertures doivent prendre modèle sur les ouvertures existantes (lucarnes à la capucine ou à bâtière) ou bien se situer dans le plan de la toiture (partie vitrée de dimensions réduites).

Les ouvertures en façades

On doit respecter les proportions des ouvertures existantes qui sont toujours plus hautes que larges.

Si de nouvelles ouvertures doivent être percées en façades, celles-ci sont limitées et respectent les proportions des ouvertures existantes.

Les linteaux situés au-dessus des baies ne sont généralement pas apparents.

Les enduits de façade

En règle générale, le traitement initial des maçonneries et des murs extérieurs doit être refait à l'identique.

En grande majorité, les murs sont totalement recouverts d'enduits au plâtre ou à la chaux grasse. Il est très important, pour la bonne conservation des maçonneries, de refaire au mieux cet enduit, en veillant à ne pas employer de matériaux qui enferment l'humidité dans les murs, tels que les enduits au ciment ou comportant un élément durcisseur ou plastifiant. En aucun cas, les murs recouverts initialement par un enduit doivent être dégagés, rendant ainsi les moellons ou les pièces de bois apparents. En effet, toutes les pièces de bois, telles que les linteaux, sont, elles aussi, recouvertes d'enduit.

Dans le Sud et dans l'Est du département des Yvelines, les murs de certaines constructions sont enduits "à pierre vue", laissant ainsi apparaître la pierre par endroits seulement. On ne trouve, en aucun cas, de joints creux ou en relief.

Tous les enduits anciens étaient colorés, soit par le sable qu'ils contenaient soit par un badigeon appliqué sur la façade. D'une manière générale, le blanc ou les coloris très clairs sont exclus des enduits de rénovation. Les coloris sont ocrés ou rosés, dans une palette très large.

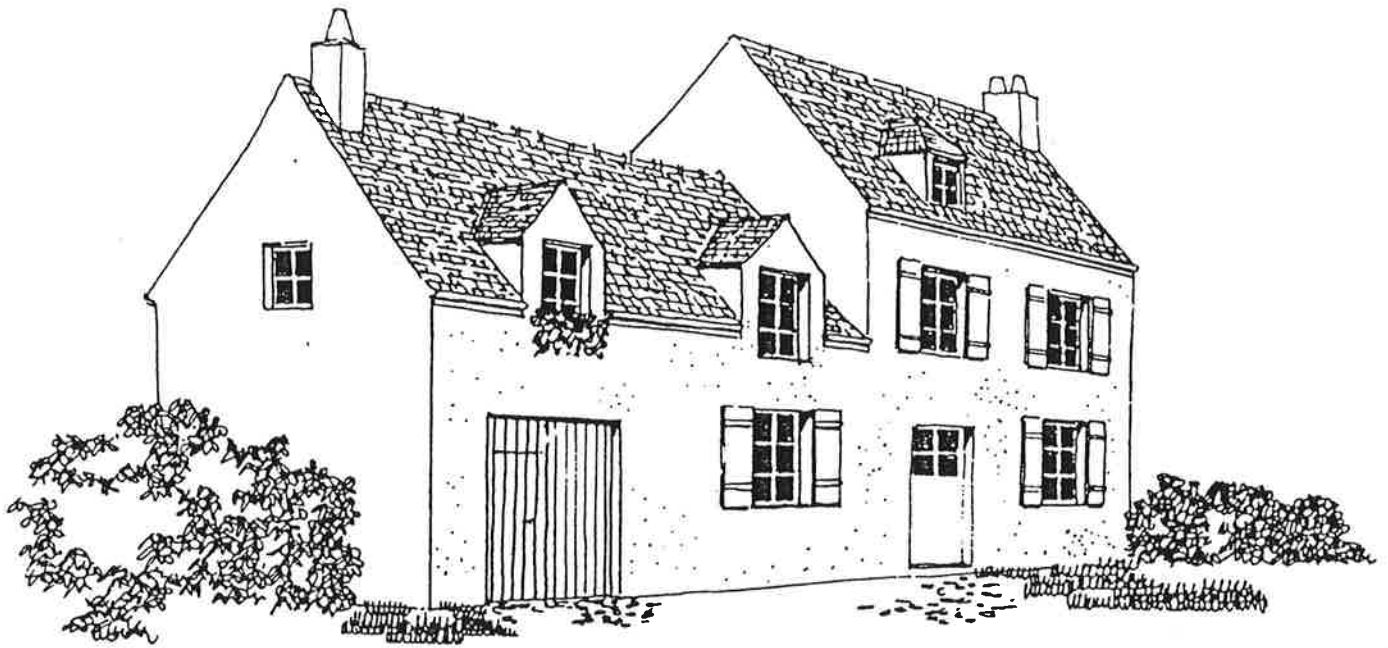
De même, toutes les fermetures extérieures en bois sont peintes, et le bois ne doit jamais conserver sa teinte naturelle. Les couleurs vives ne sont pas conseillées.

Les clôtures et bâtiments annexes

Les clôtures existantes sont conservées, ainsi que les bâtiments annexes. Les bâtiments annexes sont rénovés en respectant les mêmes règles que pour le bâtiment principal.

La restauration de bâtiments existants, constituant une entité foncière homogène au plan urbain et comprenant des espaces communs extérieurs, ne peut se faire que sous le régime de la copropriété, quand bien même les travaux intérieurs des bâtiments seraient réalisés individuellement dans le cadre d'un plan d'ensemble d'aménagement (façades, surfaces et volumes).

si vous devez restaurer une maison ancienne...
respectez-la !



pas de percements
abusifs en pignon

pas de lucarnes hors d'échelle

pas de chien assis

pas d'élargissement
de baies

pas d'annexe
disparate



pas de bases fantaisie

TENUE DES PROPRIETES ET DIVERS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les établissements et dépôts soumis à autorisation ou à déclaration doivent être plantés.

On se reportera aux articles 13 traitant des espaces verts en ayant présent à l'esprit que l'harmonie de la construction, dans l'ensemble du paysage, mêle le domaine bâti au monde végétal.