

ANNEXE 6

Annexe de l'article 11 traitant de l'aspect extérieur

ANNEXE DE L'ARTICLE 11 TRAITANT DE L'ASPECT EXTERIEUR

RECOMMANDATIONS

I PRINCIPES GENERAUX

Les constructions doivent éviter toute agressivité en s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent. Elles doivent favoriser la préservation du caractère du village.

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.

L'intervention sur l'espace privé doit se réduire à l'essentiel :

- *jeu des volumes bâtis,*
- *choix des matériaux et couleurs,*
- *clôtures*
- *recommandations pour les restaurations*

Pour permettre l'adaptation de ces prescriptions à chaque cas, les demandes de permis de construire seront accompagnées de tous documents (graphiques, photographiques) décrivant les abords immédiats de l'opération et de son environnement large permettant de se rendre compte :

- des caractéristiques du bâtiment projeté en rapport aux propriétés voisines et de son intégration dans le site,
- de la végétation ainsi que des murs existants,
- des arbres à maintenir et à planter,
- des clôtures existantes ou à créer,
- de la pente du terrain naturel et éventuellement les déblais et les remblais souhaités.

Le PLU intègre diverses recommandations paysagères et certains éléments remarquables (bâtiments, éléments du patrimoine local...) sont en particulier protégés au titre de la Loi Paysage.

II INSCRIPTION DANS LE SITE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

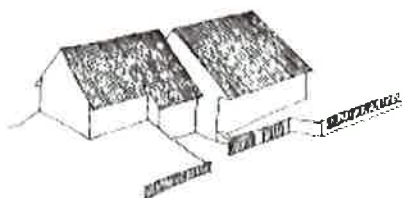
Les implantations, soit de constructions nouvelles entièrement isolées, soit de constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent toujours donner l'impression d'un plan d'ensemble concerté : similitude approchée d'implantation, d'aspect, de style, de proportions. Elles doivent s'intégrer à la silhouette, à l'ordre et au rythme du paysage urbain.

A RAIZEUX, le bâti est traditionnellement constitué de fermes ayant « pignon sur rue », les « longères ». Ce sont des maisons sans toits débordants, longues et basses, aux toitures bien inclinées et aux pignons droits.

La continuité du bâti ancien est assurée par la présence de pignons sur rue liaisonnés par de hauts murs, dans lesquels s'intègrent parfois portes piétonnes et charretières. On observe également des alignements alternant un pignon, un mur de clôture et une façade.



Chacun rêve d'un pavillon au milieu d'un terrain, mais est-ce bien raisonnable lorsque le terrain fait moins de 600 m² ? Ne faut-il pas mieux réfléchir en fonction du soleil, de l'intimité, de l'accès, du stationnement, des plantations, des constructions voisines ?



A l'exception de parcelles de surface importante (plus de 1 500 m²), l'implantation en mitoyenneté, sur une des faces, assure indépendance et tranquillité, préserve le jardin et réserve la possibilité d'extension future.



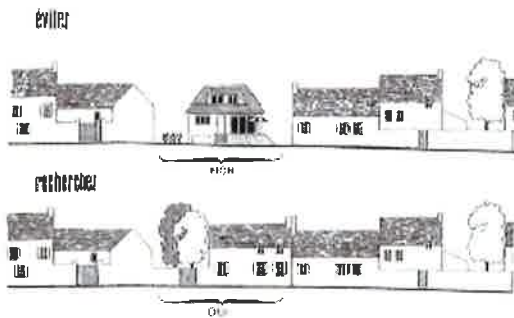
Une bonne implantation de la construction principale et des annexes permet de délimiter un espace privé et protégé.



L'implantation des constructions, mais aussi des annexes, la continuité des clôtures : autant d'éléments créent "l'ambiance urbaine".



Si les maisons sont implantées en léger retrait, haies et murs hauts peuvent assurer une certaine "continuité".



L'introduction dans un paysage d'une nouvelle construction va, selon son aptitude à s'y intégrer, soit en renforcer le caractère, soit en cas contraire, en modifier irrémédiablement l'aspect. Une intervention maladroite peut encourager par son exemple l'implantation d'autres constructions inadaptées, qui, peu à peu, anéantiront définitivement les qualités du paysage.

Votre terrain se caractérise par sa surface, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation, ses dessertes. Ce sont ces caractéristiques qui vont vous guider pour déterminer l'implantation et l'orientation de votre maison : utilisez les qualités de votre terrain et faites en sorte que votre maison « épouse » le terrain.

Si votre terrain est en pente, vous ne pourrez pas construire la même maison que sur un terrain plat. Vous devez intégrer votre maison au terrain et non pas le bouleverser afin d'y déposer un modèle de maison « banalisé ». En règle générale, construire sur un terrain en pente ou « cahuté », nécessite une étude architecturale plus particulièrement soignée.

Adaptation des constructions au terrain naturel :



L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de forces du paysage. Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits. Il faudra éviter les surélévations sur terre-plein ou sur sous-sol.

III VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les sous-sols, quand ils sont autorisés, sont complètement enterrés.

La cote du plancher du rez-de-chaussée sera au plus près du sol naturel dans le cas de terrains plats ou peu pentus. Les documents présentés lors de la demande de permis de construire doivent faire apparaître la cote du plancher par rapport au terrain naturel.

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

Les extensions et constructions annexes

Les annexes (garages, remises, buanderies...) sont bâties sur le même principe que celui des habitations et respectent leur volumétrie. L'analogie des percements et de l'ornementation contribue à établir la cohérence nécessaire entre les différents corps de bâtiment.



Annexe en appentis

Les extensions peuvent être accolées ou intégrées au volume principal, soit implantées en mitoyenneté ou dans un angle, assurant la clôture et l'intimité du jardin.



Erreurs à éviter



Bâtiment en équerre



Pignon trop large, mal proportionné



Rupture d'inclinaison des pentes



Annexe latérale

Vérandas et verrières



Véranda avec toiture en appentis

Les vérandas et verrières doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Elles doivent être édifiées avec des matériaux de qualité (bois, aluminium laqué...) et adopter un aspect léger et discret. Toute altération à l'unité existante est prosaite.



Porte charretière

Erreurs à éviter



Pente de toit trop faible, ne respectant pas celle de la maison



Soubassement en brique et division anarchique du vitrage

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'œuvre qualifié.

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

IV FACADES DES CONSTRUCTIONS

Matériaux

La présence dans les Yvelines de calcaire de Beauce (formé de carbonate de chaux) et de sable grès de Fontainebleau a induit l'utilisation de la pierre calcaire dure et de la Chaux pour la construction.

L'utilisation de ces différents matériaux et la spécificité de leur mise en œuvre façonne le décor des façades dont l'esthétique est essentiellement fonctionnel.

A RAIZEUX et dans les Yvelines en général, un mortier de chaux cache les maçonneries constituées essentiellement de petites meulières. Selon l'usage, des bandeaux lissés décorent le pourtour des ouvertures et le dessous de l'égout.



Cet encadrement des portes et fenêtres permet de souligner les ouvertures des façades et confère équilibre et harmonie aux édifices, grâce à la juxtaposition d'éléments aux textures et couleurs variées (pierre de taille et chaux).

Les matériaux utilisés participent directement à l'intégration des bâtiments. Les façades peuvent réunir différents types de matériaux sans constituer un « échantillonnage ».



Une unité d'aspect est recherchée par un traitement identique de toutes les façades.

Eviter :

- l'emploi de matériaux différents
 - les façades surchargées
 - les portes décoratives...
-
- Rechercher la sobriété
 - S'inspirer des constructions traditionnelles



Les maçonneries en pierre ou moellons apparents doivent être mises en œuvre 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 construction – bruts ou enduits – dans tous les cas, se rapproche des couleurs des constructions anciennes du village.

Ouvertures

La position et la forme des ouvertures doivent prendre en compte : l'orientation du soleil, l'intimité des pièces qu'elles éclairent ou ventilent, mais aussi l'aspect extérieur de la façade.

L'alternance entre les parties pleines et les ouvertures donne un rythme à la façade. Sur rue, les surfaces pleines sont essentiellement dominantes par rapport aux vides.



Dans cette rue de Raizeux, les façades pleines dominent

Dans l'architecture traditionnelle, la largeur totale des ouvertures par rapport à la longueur de la façade ne dépasse pas en général le tiers.

Les ouvertures sont plus hautes que larges. L'appui de la fenêtre a une saillie inférieure ou égale à 6 cm. Les linteaux de même aspect que la façade et les linteaux apparents en bois sont autorisés.

Les encadrements sont toujours au même nu que la façade. Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) sont peintes de couleur uniforme et non vive.



V TOITURES

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, à deux pans, non débordantes sur les pignons.

Le matériau de couverture prédominant est la tuile plate. On trouve également quelques édifices (église, mairie, château...) et maisons dont le toit est en ardoise, ainsi que quelques toits de chaume.



tuile plate



chaume



ardoise

Le faitage est parallèle à la longueur du bâtiment. Les pentes varient entre 30° et 45°.

Les toitures à pente brisée sont prosrites. Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faitage, jamais dans la moitié inférieure du toit (souches et ventilations sont à regrouper en un seul conduit, si 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)
- en tuiles mécaniques petit moule (22/m² environ)

Percements en toiture

Les percements en toiture sont constitués soit par des châssis vitrés posés sur 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 capucine). Il faut éviter les trop grandes lucarnes rampantes qui détruisent l'harmonie de la toiture. Les lucarnes doivent être plus hautes que larges (rapport minimum de la baie : 3/5^{min}). La largeur maximale de la façade de la lucarne doit être 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.



Lucarne rampante



Châssis vitré

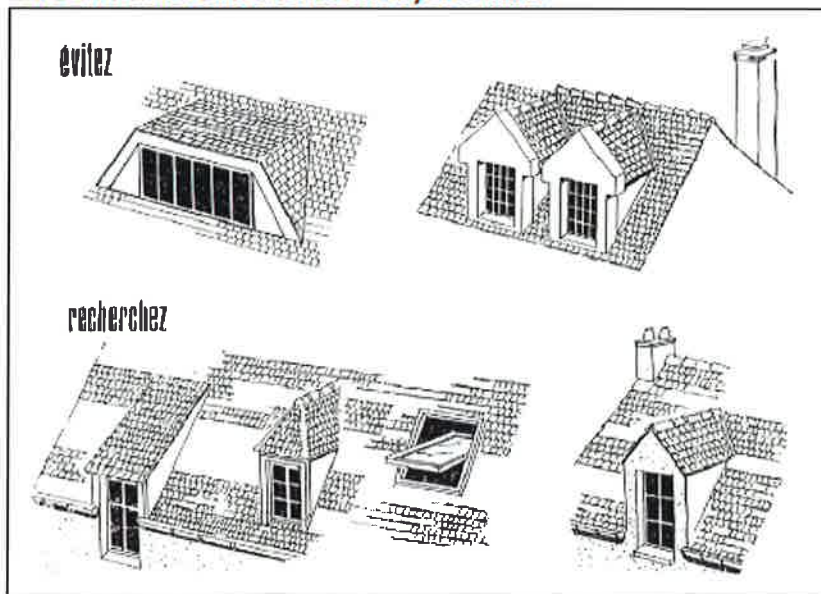


Lucarne capucine



Lucarne à deux pans en bâtière sans rebord en façade

Les châssis doivent être encastrés dans le pan de toiture



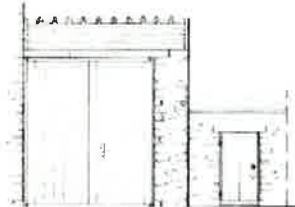
VI CLOTURES

Les clôtures sont des éléments importants de l'aspect extérieur, elles arrêtent le regard et lient visuellement les constructions entre elles. Les clôtures traditionnelles sont composées soit de murs en pierre, soit de haies végétales. Elles constituent un élément essentiel du paysage.

Les clôtures minérales

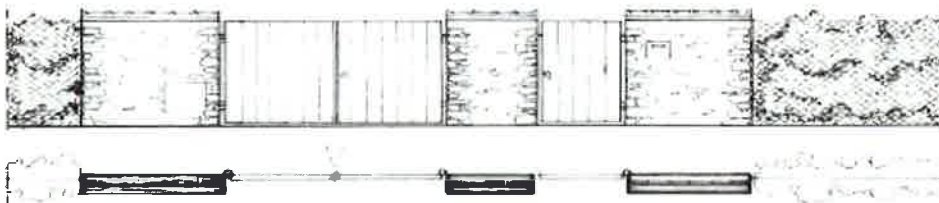
Les clôtures minérales sont formées de murs chaperonnés de tuiles, percés de portes piétonnes et de portes charretières sous auvent, reliant les bâtiments entre eux. On trouve également des murs en pierre de taille, non couverts.

Ces clôtures affirment la continuité du bâti en offrant une protection qui favorise l'intimité visuelle sur des parcelles souvent petites, voire très étroites.



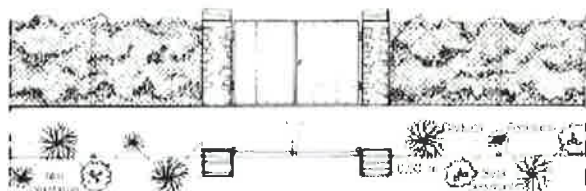
Les clôtures mixtes

Constituées de haies et de murs, les clôtures mixtes permettent de créer une liaison graduelle entre le paysage minéral et végétal.

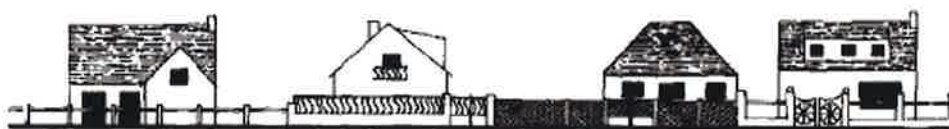


Les clôtures végétales

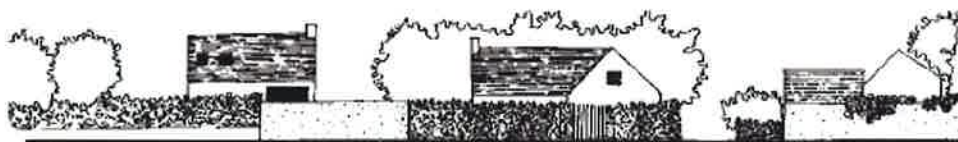
Elles sont généralement composées d'essences végétales doublées de grillages ou de barrières.



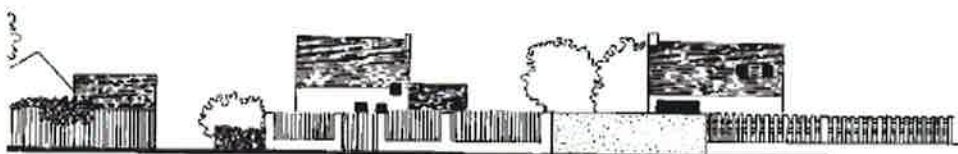
Les matériaux mis en oeuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans lequel s'insère la propriété.



Eviter les clôtures disparates et décoratives.



Favoriser la réalisation de haies végétales.



Inciter la réalisation de clôtures de bois.

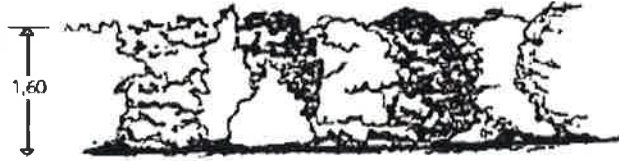
Si les clôtures sont prévues, elles doivent figurer au dossier de demande de permis de construire, qui comportera leur dessin et leur description.

Elles s'inspirent des clôtures traditionnelles. Toutes clôtures empruntant leurs motifs à une architecture étrangère sont interdites.

Quelques aménagements intéressants :

- **la haie champêtre**, clôture végétale plus esthétique que la haie de thuyas, composée d'essences locales. Elle pourra être doublée de fils de fer fixés sur des pieux en bois ou de grillages métalliques verts foncés.
- **la haie bocagère** (espèces à employer : noisetiers, lauriers, charmilles, genêts)
- **le sas intégré à la clôture** : emplacement réservé pour le compteur EDF, le compteur d'eau, les regards d'eaux pluviale et usée..

*Exemple de haie champêtre :
utilisation d'arbustes d'espèces
différentes*

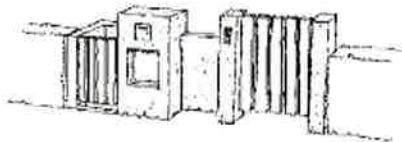
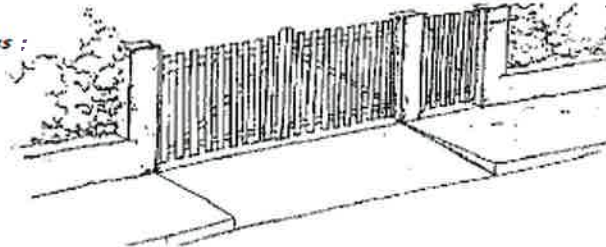


*Exemple de haie bocagère :
en plus des différents arbustes, la haie comporte
quelques arbres au feuillage léger*

Erreurs à éviter :

- Haies de thuyas et autres conifères ; elles sont la marque des banlieues pavillonnaires de toutes les villes de France et donc un des principaux facteurs de banalisation du paysage,
- Murs minces non doublés d'une haie,
- Piles de portail en fausse pierre,
- Portails en P.V.C.

*Privilégier les essences locales :
Charmille, Epine Vinette,
Néflier, Prunellier,
Cornouillier, Lilas,
Sanguine, Sureau Noir,
Noisetier, Lierre,
Clématite, Chèvrefeuille,
Seringat...*



*Le sas intégré à la clôture :
emplacement réservé pour le
compteur EDF, le compteur d'eau, les
regards d'eaux pluviale et usée, les
poubelles..*

VII 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 œuvre 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 :

La toiture

Les pentes et les anciennes charpentes de la toiture existante doivent être conservées.

La couverture ne doit pas déborder en pignon et doit être restaurée 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 réalisées dans la toiture, leur nombre devra être limité. Ces ouvertures doivent s'inspirer de celles qui existent (lucarne capucine ou à bâtière), ou se situer dans le plan de la toiture (châssis vitré de taille réduite).

Les ouvertures en façade

Les proportions des ouvertures existantes, toujours plus hautes que larges, doivent être préservées.

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



Les enduits de façade

En règle générale, les restaurations doivent reproduire à l'identique le traitement initial des maçonneries et des murs extérieurs.

La plupart des constructions possèdent des murs totalement recouverts d'enduits au plâtre ou à la chaux grasse. Il est très important pour la bonne conservation des maçonneries de reproduire 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 initialement recouverts d'un enduit ne doivent être dégagés, rendant les moellons ou les pièces de bois apparents. Certains murs traditionnels sont cependant enduits « à pierre vue » laissant apparaître la pierre par endroits.

On ne trouve pas 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 sont déconseillées.

Les clôtures et les bâtiments annexes

Les clôtures existantes sont conservées ainsi que les bâtiments annexes. Ces derniers sont rénovés selon les mêmes règles que celles énoncées précédemment pour le bâtiment principal.

En effet, l'ensemble des bâtiments existants et les clôtures traditionnelles constituent une entité homogène au plan urbain, qu'il convient de préserver.



VIII TENUE DES PROPRIETES ET DIVERS

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

L'affectation à usage 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.

IX LOI PAYSAGE

La loi Paysage permet, à partir d'un recensement des éléments les plus intéressants à protéger, une meilleure prise en compte des richesses naturelles dans le PLU.

Raizeux possède une identité architecturale forte, où le bâti traditionnel conserve son authenticité. Des alignements de murs, des éléments du patrimoine ordinaire (lavoir...), caractérisent le village. Des mesures de protection inscrites au PLU permettent d'en sauvegarder l'harmonie.

Les éléments de paysage, les maisons, les murs à protéger sont identifiés sur le plan de zonage ; c'est le cas notamment de l'église, du lavoir, des sentes, de murs traditionnels, de croix, de ponts,...



X ADRESSES UTILES

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines, C.A.U.E. 78
56 avenue de Saint Cloud, 78 000 Versailles
01 39 07 78 66

Service départemental de l'architecture et du patrimoine des Yvelines, S.D.A.P. 78
7 rue des réservoirs, 78 000 Versailles
01 39 50 49 03

Direction départementale de l'Équipement des Yvelines, DDE 78
Subdivision de Rambouillet
13 chemin de la Gommerie, 78 120 Rambouillet
01 34 57 32 60

Délégation de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, ANAH
DDE 78, service ANAH, 35 rue de Noailles, 78 000 Versailles
01 30 84 30 00

Protection, amélioration, conservation et transformation de l'habitat des Yvelines, PACT-ARIM 78
56 avenue de Saint Cloud, 78 000 Versailles
01 39 07 82 52

*Sources : Le Vitrage architectural, Jacques POIROT ; La Maison rurale en Ile-de-France, Pierre THIEBAUT ;
Recommandations établies par le GAUE et la DDE des Yvelines sur l'aspect extérieur des constructions.*