

Commune de
Bourdonné

Département des Yvelines

Allée José-Maria-de-Heredia - 78113 Bourdonné - Tél : 01 34 87 00 13 - Courriel : mairie.bourdonne@wanadoo.fr

Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**



ANNEXE REGLEMENTAIRE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

4.1.1

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 24 juin 2015
- ▶ Arrêt du projet le 16 mars 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 11 septembre au 11 octobre 2017
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2017

PHASE :

Approbation



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du
19 décembre 2017

approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de Bourdonné

Le Maire,

En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 ■ courriel : agence@enperspective-urba.com

Commune de

BOURDONNE

Département des Yvelines

Plan Local d'Urbanisme

Annexe

Recommandations architecturales

SOMMAIRE

I. Principes généraux.....	3
II. INSERTION D'UN PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT.....	4
1. Projet et Paysage.....	4
2. Le choix d'un terrain.....	5
3. Les Caractéristiques de votre terrain	7
4. L'implantation sur la parcelle	9
a. L'orientation	9
b. Situation de la maison sur la parcelle.....	9
c. Adaptation au terrain naturel	10
III. LES VOLUMES DE CONSTRUCTION.....	12
1. Les erreurs à ne pas commettre.....	12
a. Les constructions dont les volumes et les proportions ne peuvent s'intégrer dans le paysage des Yvelines	12
b. Les constructions dont les volumes et le «style» ne peuvent s'intégrer dans les paysages des Yvelines.	13
c. les volumes particuliers pour extension de grandes dimensions	15
IV. LES FACADES.....	17
1. Les erreurs dans les ouvertures en façade et en toiture.....	17
2. Les erreurs de traitement en façade et en toiture.....	18
a. Les percements.....	18
V. LES TOITURES.....	23
VI. LES ANNEXES DE L'HABITATION.....	24
1. Annexes indépendantes	24
2. Les annexes reliées à la maison.....	25
VII. LES CLOTURES : PRINCIPES GENERAUX	27
1. Les clôtures en situation urbaine	28
2. Les clôtures en situation périurbaine	28
3. Les clôtures en situation rurale	28
4. Les matériaux	28
VIII. RESTAURATION / REHABILITATION DES CENTRES ANCIENS.....	40
1. Lecture des façades.....	40
2. La restauration	40
3. La pierre.....	41
4. Les enduits.....	43
5. Les revêtements pelliculaires	45
IX. LES LOTISSEMENTS.....	50
X. TENUES DES PROPRIETES ET DIVERS	51

I. PRINCIPES GENERAUX

Les prescriptions architecturales applicables aux constructions d'une région découlent de l'observation systématique des constructions traditionnelles de cette région.

Elles ont pour but de faciliter l'intégration des nouvelles maisons dans le paysage, en imposant à leurs constructeurs un respect du style local.

Cependant, elles ne définissent pas un « modèle type » de construction qui s'appliquerait de manière automatique à tout le département et qui conviendrait à toutes les situations ; la construction de chaque maison soulève des questions et fait appel à des solutions qui lui sont propres, en fonction notamment du paysage.

La définition d'un « modèle type », au demeurant impossible à définir, engendrerait dans le cas des Yvelines une uniformité des constructions contraire à la diversité géographique et architecturale qui constitue l'une des principales richesses de ce département.

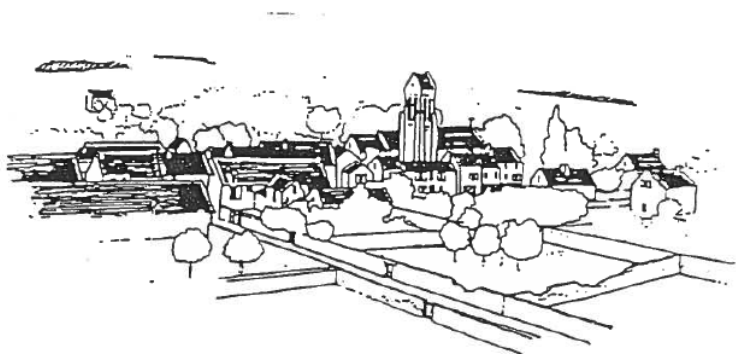
On peut seulement avancer que quelques traits communs aux différentes constructions traditionnelles du département permettent d'élaborer des prescriptions générales qui bien sûr devront être adaptées à chaque cas.

On doit éviter dans les constructions toutes formes agressives. Les constructions doivent s'intégrer 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 systématiques 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.

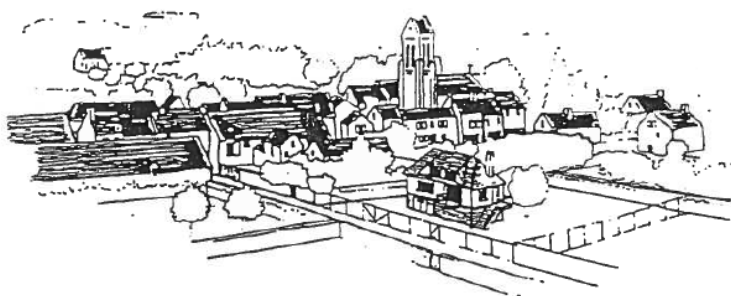
II. INSERTION D'UN PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

1. Projet et Paysage



Voici un village des Yvelines

Chaque époque y a construit des bâtiments de dimensions et de destinations différents : église, fermes, maisons d'habitation, commerces, granges... et pourtant il existe une unité entre les volumes et les couleurs de toutes ces constructions existantes.



Ce nouveau bâtiment vient rompre l'unité du village.

Son implantation, son volume, ses clôtures et son jardin, tout est étranger et en rupture avec ce qui l'entoure.



Voici une proposition parmi d'autres possibles, qui ne porterait pas atteinte à l'unité du village existant : les murs de clôture sont conservés, la construction s'oriente suivant le sens prédominant des toitures du village, s'exposant ainsi le moins possible aux vents dominants. Les ouvertures sont en rapport avec celles existantes... Le garage qui se trouvait en demi-sous-sol est devenu une annexe et la maison est réellement de plain-pied avec le jardin.

Que vous ayez choisi d'habiter dans une ville ou dans une commune rurale, vous ne construisez pas n'importe où.

Autour de vous, il y a d'autres maisons, un village, la campagne, bref un paysage. Une fois construite, votre maison va faire partie de ce paysage.

Vous participez donc à sa création collective. Le paysage est en effet l'œuvre de chacun et l'œuvre de tous, comme l'histoire elle-même.

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.

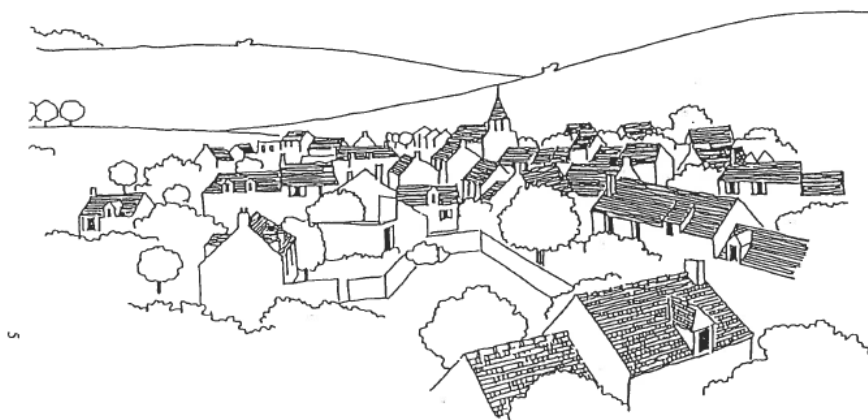
Une intervention maladroite peut encourager par son exemple l'implantation d'autres constructions inadaptées, qui, peu à peu, anéantiront définitivement les qualités du paysage.

Ne soyez pas de ceux qui compromettent les qualités du lieu où ils vont vivre.

2. Le choix d'un terrain



Une construction isolée peut porter atteinte à un vaste paysage



1 ... elle doit s'harmoniser avec le cadre qui l'entoure.

Votre terrain ne se caractérise pas seulement par sa surface, il a une forme, il présente un relief, une exposition plus ou moins bonne aux vents et au soleil, il peut être planté d'arbres ; il est desservi par un chemin, une route, une rue, etc.

Tous ces éléments constituent les caractéristiques de votre terrain. N'oubliez jamais que votre maison doit mettre en évidence les qualités de son environnement.

UTILISEZ LES QUALITES DE VOTRE TERRAIN

Sachez en tirer parti et faites en sorte que votre maison épouse le terrain.

Trop souvent la volonté d'adapter coûte que coûte une maison à un terrain difficile (par ex, un terrain trop pentu) entraîne à des travaux de terrassement inesthétiques qui peuvent constituer un accident visuel regrettable, donc un motif de refus de permis de construire).

Restez en contact avec votre terrain en implantant votre rez-de-chaussée au niveau du sol naturel, ce qui vous permet de vivre de plain-pied avec le jardin.

Evitez surtout les remblais disposés autour de votre maison et destinés à rattraper une différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le sol naturel.

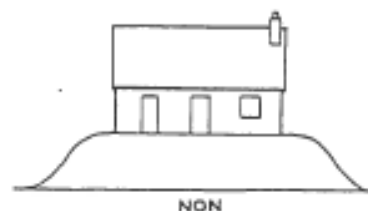
Lors de l'examen du permis de construire, il peut être toléré que le rdc soit implanté à la hauteur de quelques marches au dessus du niveau moyen du sol naturel, cette hauteur n'excédant pas 0,60m.

Si votre terrain est en pente, vous ne pourrez pas construire la même maison que sur un terrain plat.

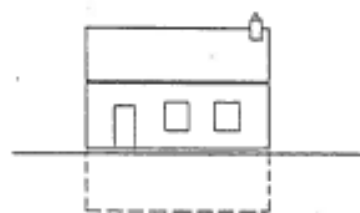
Vous devez intégrer votre maison au terrain et non pas le bouleverser afin d'y déposer un modèle de maison «banalisé ». En règle générale, construire sur un terrain en pente ou « chahuté », nécessite une étude architecturale plus particulièrement soignée.

PRECAUTIONS A OBSERVER LORS DE L'ACQUISITION D'UN TERRAIN

- Avant l'achat d'un terrain, assurez-vous de sa constructibilité en demandant un certificat d'urbanisme à la mairie
- Si vous achetez un terrain en pente, sachez que dans ce cas l'adaptation de la maison au sol est toujours difficile
- Evitez d'acheter un terrain inondable
- Si vous désirez avoir un sous-sol, renseignez-vous bien sur la constitution de votre terrain (présence de nappe phréatique, etc.) car votre rez-de-chaussée ne pourra en aucun cas dépasser de plus de quelques marches le niveau du sol naturel*éviter de choisir un terrain qui impose une orientation des pièces au nord
- Evitez les zones de vents tels que les plateaux ou les crêtes
- Evitez d'acquérir une parcelle trop petite qui se révélerait par la suite inutilisable ou qui interdirait toute extension future de votre maison.



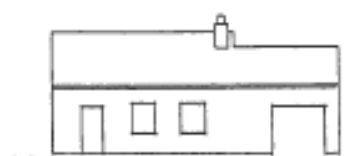
Cette butte dissimule un rez-de-chaussée aménagé en «sous-sol». Il existe trois solutions pour éliminer cette «taupinière» :



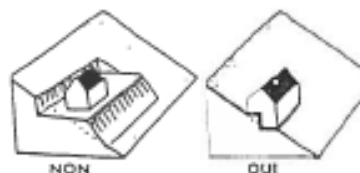
a. réaliser un véritable sous-sol.



b. avouer les deux niveaux, lorsque le terrain ne permet pas un véritable sous-sol.



c. ou construire des annexes qui abriteront les locaux prévus en sous-sol.



C'est le bâtiment qui doit s'adapter au sol, et non l'inverse.

3. Les Caractéristiques de votre terrain

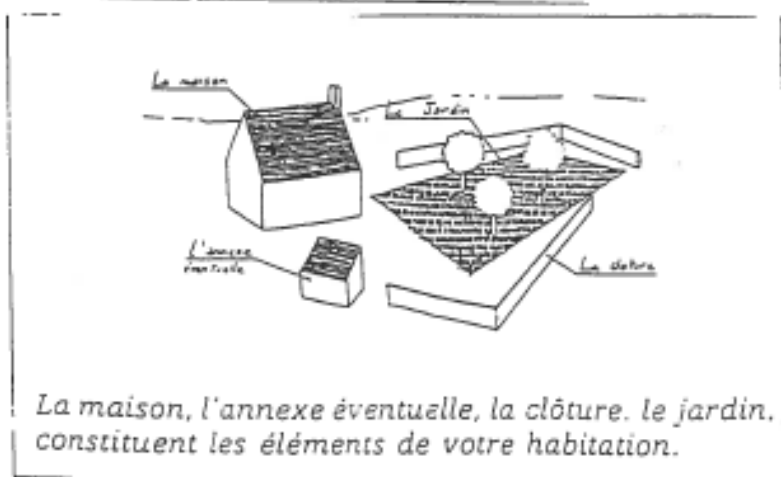
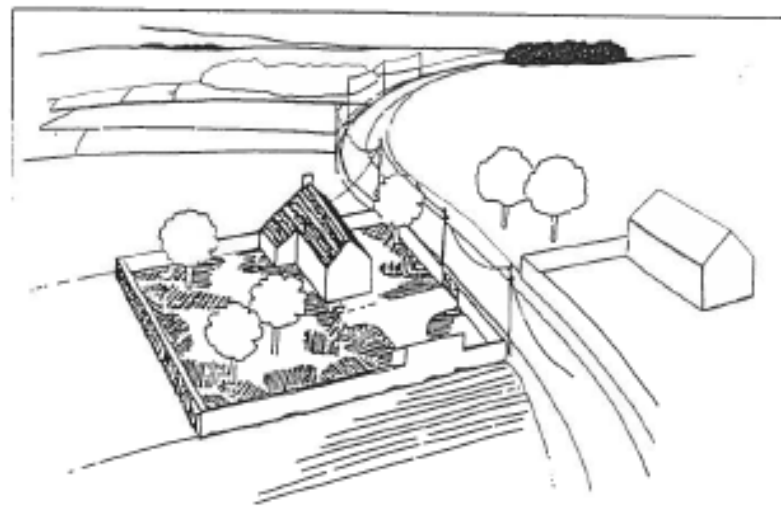
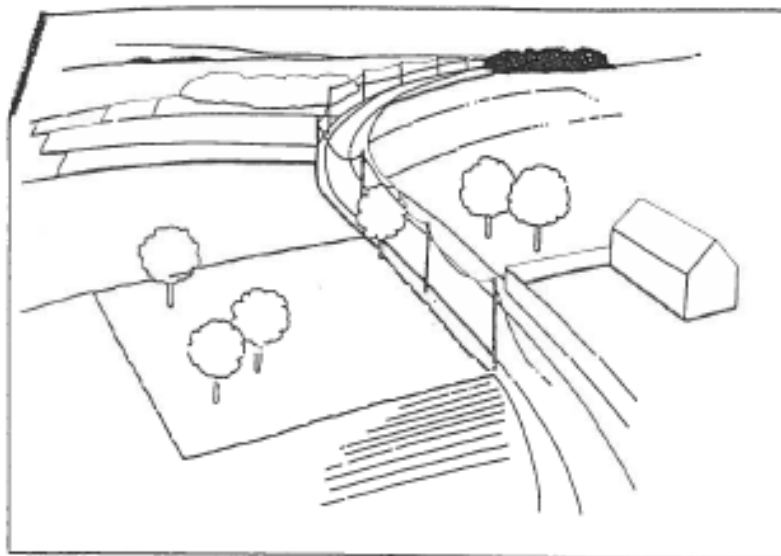
Le terrain que vous allez acquérir peut se situer soit :

- en pleine campagne,
- dans un village ou à proximité immédiate,
- dans un lotissement,

Dans tous les cas vous devrez respecter le règlement d'urbanisme ou le PLU qui s'y applique et dont les données vous seront communiquées dans le certificat d'urbanisme relatif à votre terrain.

	<p>Votre terrain est en pleine campagne</p> <p><u>Caractéristiques</u> - pour être constructible, votre terrain devra représenter une superficie assez importante. Vous bénéficierez généralement d'un réel contact avec la nature et d'une certaine tranquillité.</p> <p><u>Conséquences</u> - Les réseaux (électricité, eau, téléphone,...) sont généralement éloignés et les branchements sont coûteux. Dans l'absence de réseaux d'assainissement existant, toutes les eaux et matières usées doivent être traitées par des fosses septiques ou des dispositifs équivalents.</p> <p>L'implantation dans le paysage est souvent délicate car votre maison risque d'être visible. Son architecture devra être conçue en fonction et vous devrez l'accompagner par des plantations relativement importantes d'arbres et d'arbustes, qui, tout en facilitant son intégration dans le paysage, lui procureront une certaine intimité.</p>
	<p>Votre terrain se situe dans un village ou à proximité</p> <p><u>Caractéristiques</u> - Les réseaux sont généralement peu éloignés et les raccordements sont, en conséquence, peu coûteux.</p> <p>Les services (médecin, commerces, transports...) sont souvent proches.</p> <p>Vous avez la possibilité de vous intégrer à la vie du village.</p> <p><u>Conséquences</u> - Vous devrez absolument respecter les caractéristiques d'aspect que vous imposera le village : votre maison devra s'y relier et simplement prolonger les constructions existantes.</p>
	<p>Votre terrain appartient à un lotissement</p> <p><u>Caractéristiques</u> - Le prix du terrain comprend le coût d'installation des réseaux. Vous devrez respecter le cahier des charges du lotissement qui fixe généralement l'implantation de votre maison sur la parcelle, ainsi que les règlements concernant l'aspect, les hauteurs, les clôtures, etc...</p> <p><u>Conséquences</u> - Choisissez de préférence un lotissement bien conçu et présentant des espaces communs, des plantations abondantes et parfois même des équipements proches. Préférez les lotissements situés à proximité d'une agglomération.</p> <p>Des prescriptions architecturales sont désormais applicables à certains lotissements afin d'assurer une certaine cohérence architecturale.</p>

ADAPTER LE PROJET AU TERRAIN



Vous avez intérêt, surtout si vous disposez d'une parcelle étroite et lorsque les règlements le permettent, à vous implanter en mitoyenneté. Vous disposerez ainsi d'un espace utilisable sur le côté de la maison qui vous permettra de prévoir, si possible, une extension future.

Il vous faut ensuite trouver et choisir votre terrain : ce choix est primordial dans l'acte de construire ; le lieu d'implantation de votre maison, la surface au sol dont elle disposera, le relief du terrain détermineront en grande partie son architecture.

La maison, les clôtures, les annexes éventuelles, le jardin, sont des éléments avec lesquels vous devez composer votre habitation en fonction de la situation des caractéristiques de votre terrain.

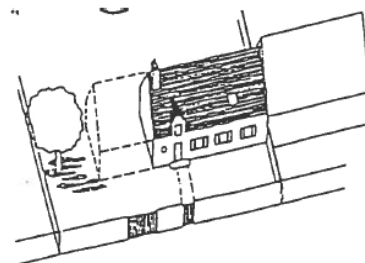
Par exemple, la constitution du sol de votre terrain peut vous empêcher de réaliser un sous-sol complet enterré. Vous devrez alors trouver, intégrées ou accolées au volume de l'habitation, ou sous forme d'annexes construites, les pièces que vous aviez prévues au sous-sol.

De même, les règlements d'urbanisme peuvent vous obliger à réaliser une construction tout au rez-de-chaussée, ou au contraire, vous permettre un étage.

Ne vous obligez pas à choisir des matériaux de construction qui sont techniquement dépassés.

Si vous devez condamner les ersatz et toute imitation de matériau, rien ne vous empêche de choisir dans la palette des matériaux contemporains de bonne qualité.

Pour vous aider dans cette entreprise, il est souhaitable de faire appel à l'homme de l'art.



TERRAIN, MAISON ET ENVIRONNEMENT SONT COMPLEMENTAIRES

C'est évidemment la maison qui devra s'adapter au terrain et non l'inverse, puisque pour respecter l'environnement dont il fait partie, vous ne pourrez en modifier les caractéristiques.

4. L'implantation sur la parcelle

a. L'orientation

Les orientations préférentielles sont pour les chambres l'est et pour les pièces principales le sud et l'ouest. Eviter d'orienter les pièces au nord : elles seront froides et sombres.

Pensez à vous protéger des vents dominants. Si vous êtes dans un endroit très exposé, plantez des massifs d'arbres ou construisez des murs qui délimiteront des zones à l'abri du vent.

b. Situation de la maison sur la parcelle

En règle générale et sous réserve des règlements d'urbanisme, évitez de placer votre maison au beau milieu de votre parcelle. En effet, en pareil cas, votre jardin et les espaces qui entourent votre maison sont souvent réduits à des bandes de terrains inutilisables : les espaces extérieurs ne doivent pas être constitués par « ce qui reste » de votre terrain quand la maison est construite mais, au contraire, ils doivent être complémentaires à la maison et conçus en fonction et en même temps qu'elle.

Si votre parcelle est située dans un village, il est souhaitable, et sous réserve des dispositions d'urbanisme, d'implanter votre maison dans l'alignement des constructions existantes.

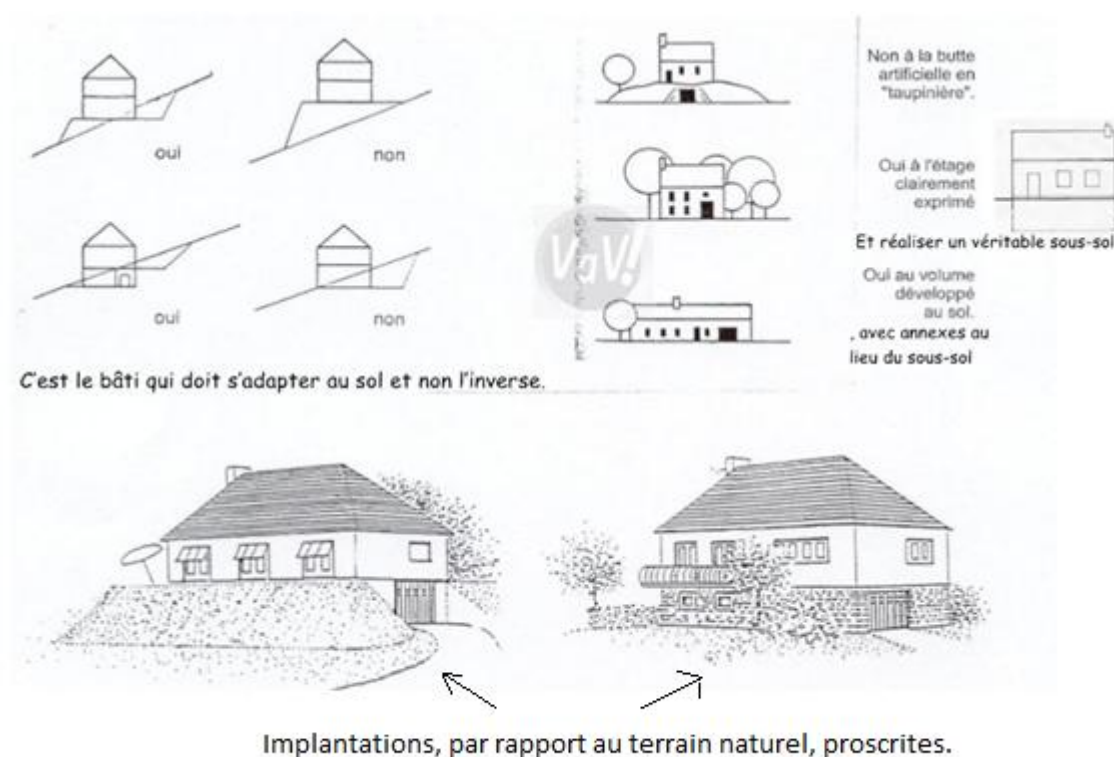


Dans un village, l'implantation de la maison doit respecter le tissu urbain. Lorsque le règlement le permet, la nouvelle construction doit prolonger les bâtiments qui constituent son environnement immédiat.

c. Adaptation au terrain naturel

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. L'implantation respecte le terrain naturel et s'adapte aux lignes de force de ce paysage.

Les implantations des nouvelles constructions s'inspireront de cette tradition. En particulier dans la manière dont elles s'implantent sur la parcelle obligatoirement justifié, les terrassements abusifs sont interdits.



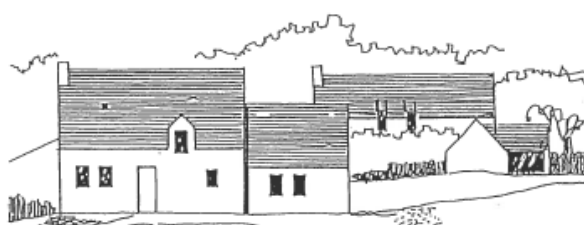
évitez



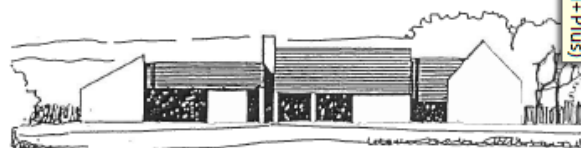
- les surélévations sur terre plein
- ou surélévations sur sous-sol
- les formes compliquées et mal équilibrées

Zoom avant (Ctrl+Plus)

recherchez -



12



- une maison contemporaine réalisée suivant des procédés techniques nouveaux

- une variation s'inspirant du style traditionnel

évitez



NON

recherchez



OUI

13

III. LES VOLUMES DE CONSTRUCTION

Le volume général de la maison doit être le résultat de l'adaptation de votre programme à un terrain et à un site.

Il n'existe pas de règle globale de composition, puisque chaque cas, chaque terrain, chaque site, est particulier.

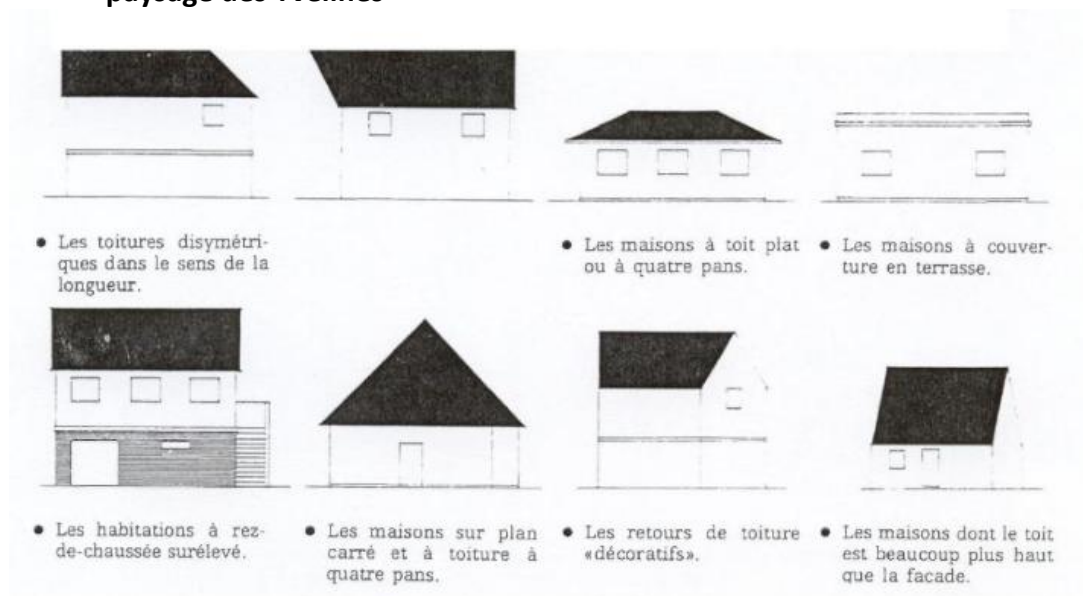
Dans le cas où la construction s'inspire du style régional traditionnel, il est rappelé que celui-ci est fait de maisons sans toits débordants, longues et basses, aux toitures bien inclinées et aux pignons droits.

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 demi 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 les 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. Les solutions habitat annexes de plain-pied sont, cependant fortement recommandées. Les volumes seront adaptés à la parcelle et devront constituer une unité d'ensemble avec les bâtiments existants lorsque le bâtiment s'installe sur une parcelle déjà bâtie.
- On recherchera également à constituer cette unité avec les bâtiments du voisinage dans le cas d'une construction sur une parcelle non construite.

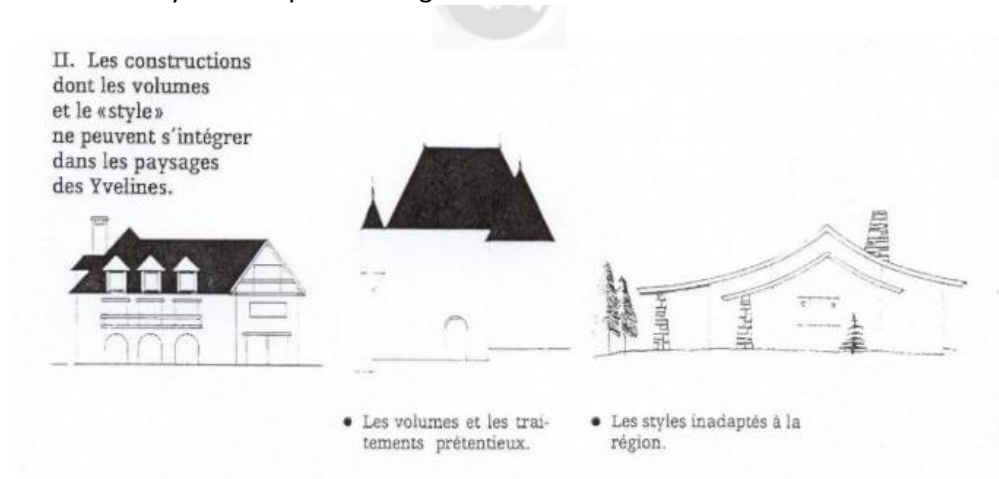
1. Les erreurs à ne pas commettre

a. Les constructions dont les volumes et les proportions ne peuvent s'intégrer dans le paysage des Yvelines



b. Les constructions dont les volumes et le «style» ne peuvent s'intégrer dans les paysages des Yvelines.

- Les volumes et les traitements prétentieux
- Les styles inadaptés à la région



LES VERANDAS

Le mot « verandha », issu du portugais, désignait à l'origine, une galerie couverte, à structure légère, construite autour de la maison pour la protéger du Soleil et de la pluie.

Aujourd'hui, le mot désigne une construction largement vitrée en prolongement de l'habitation.

Autant, les réalisations de véranda intégrée à une habitation neuve sont de bonnes illustrations de l'intérêt de ce type de construction, autant les vérandas rapportées à un bâti existant sont souvent de moindre qualité ; l'exploitation commerciale de ce phénomène de mode a produit des modèles standardisés mal adaptés à la multiplicité des besoins et des situations et a créé chez le maître d'ouvrage des réflexes d'acheteur passif.

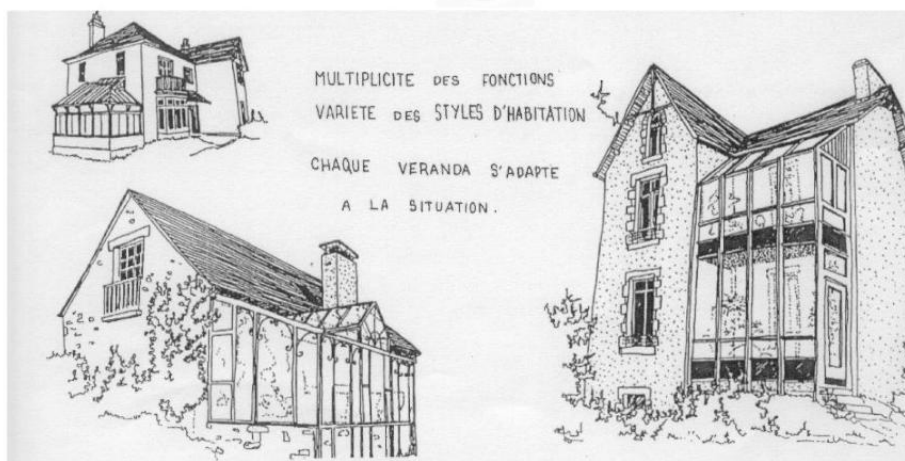
Pourtant la réalisation d'une véranda, au même titre que celle d'une maison d'habitation, doit faire l'objet d'une étude préalable afin que son utilisation et son aspect soient les plus satisfaisants.

A CHAQUE MAISON, SA VERANDA – PAS DE MODELE TYPE

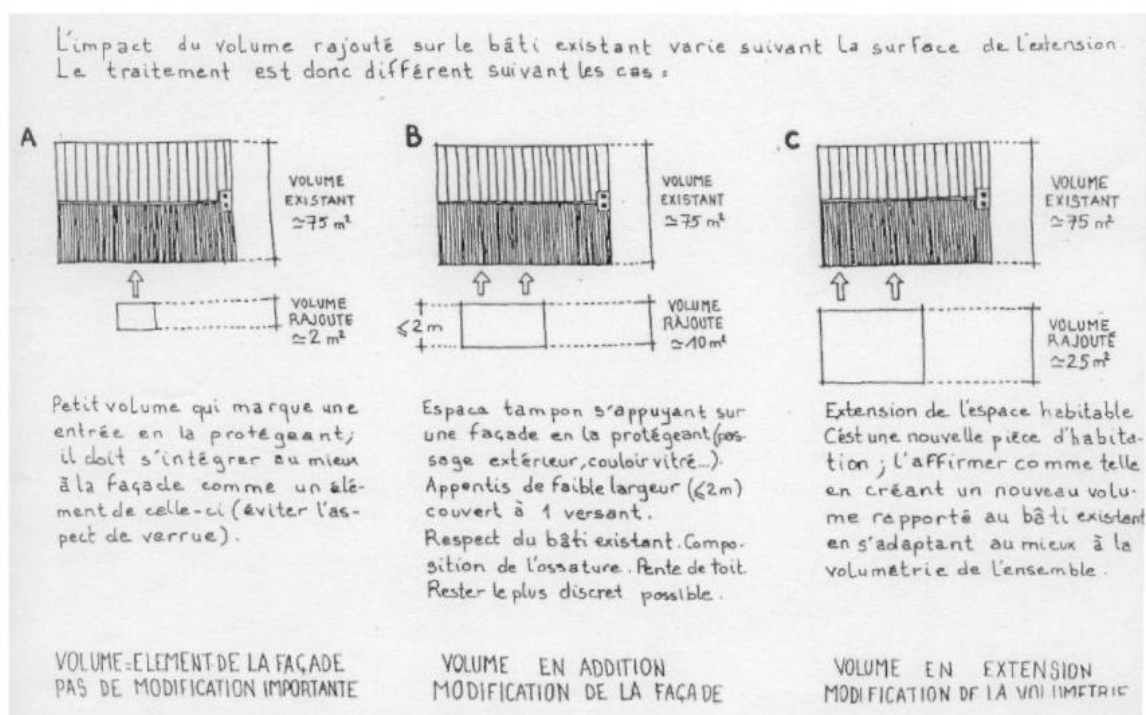
La réalisation d'une extension doit tenir compte :

- du caractère de la construction à laquelle elle se rajoute,
- de la fonction qu'elle va jouer dans l'habitation

Les solutions volumétriques et fonctionnelles ne peuvent pas se calquer sur un modèle type, car il faut répondre à la variété des utilisations possibles et des styles de constructions existantes.



VOLUMETRIE

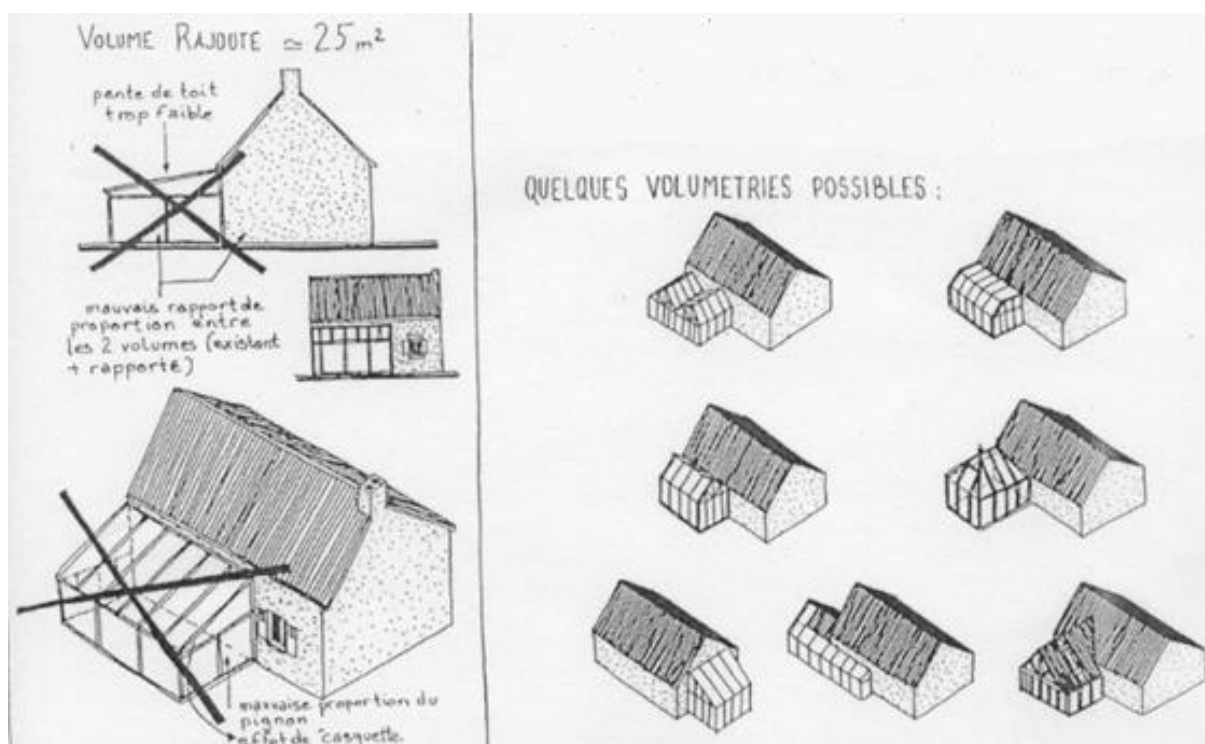


c. les volumes particuliers pour extension de grandes dimensions

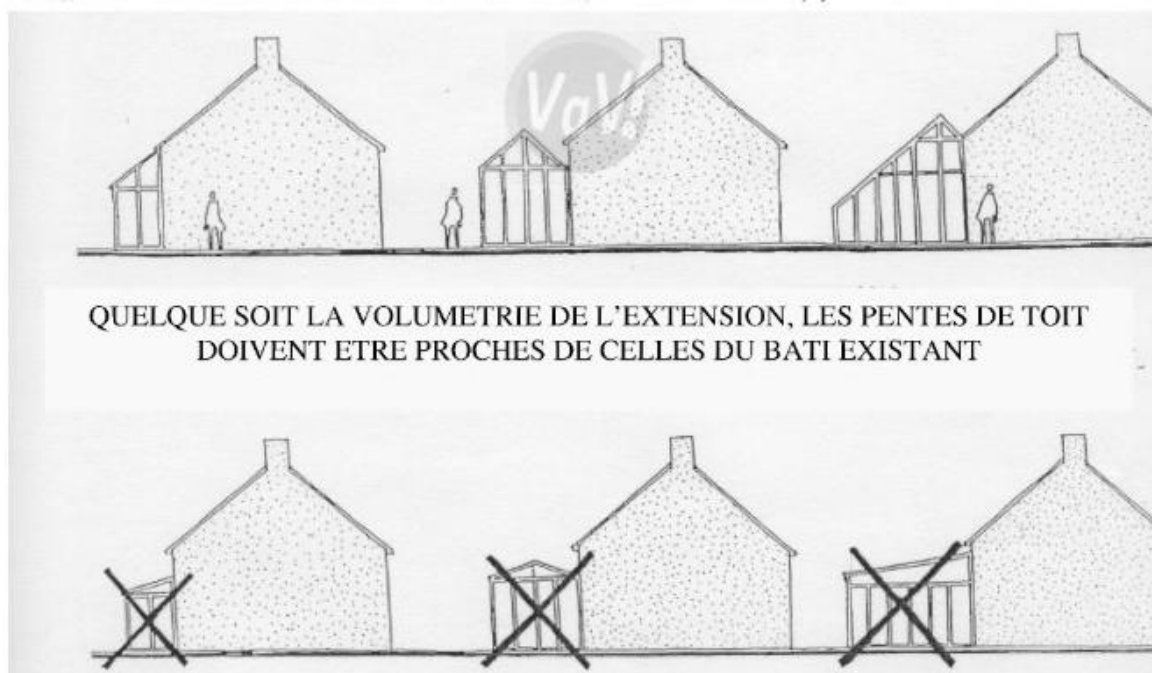
Une grande surface couverte à 1 versant implique une pente faible.

Il faut chercher une alternative aux volumétries en appentis pour retrouver des volumes et des pentes de toit qui s'accordent mieux avec l'existant.

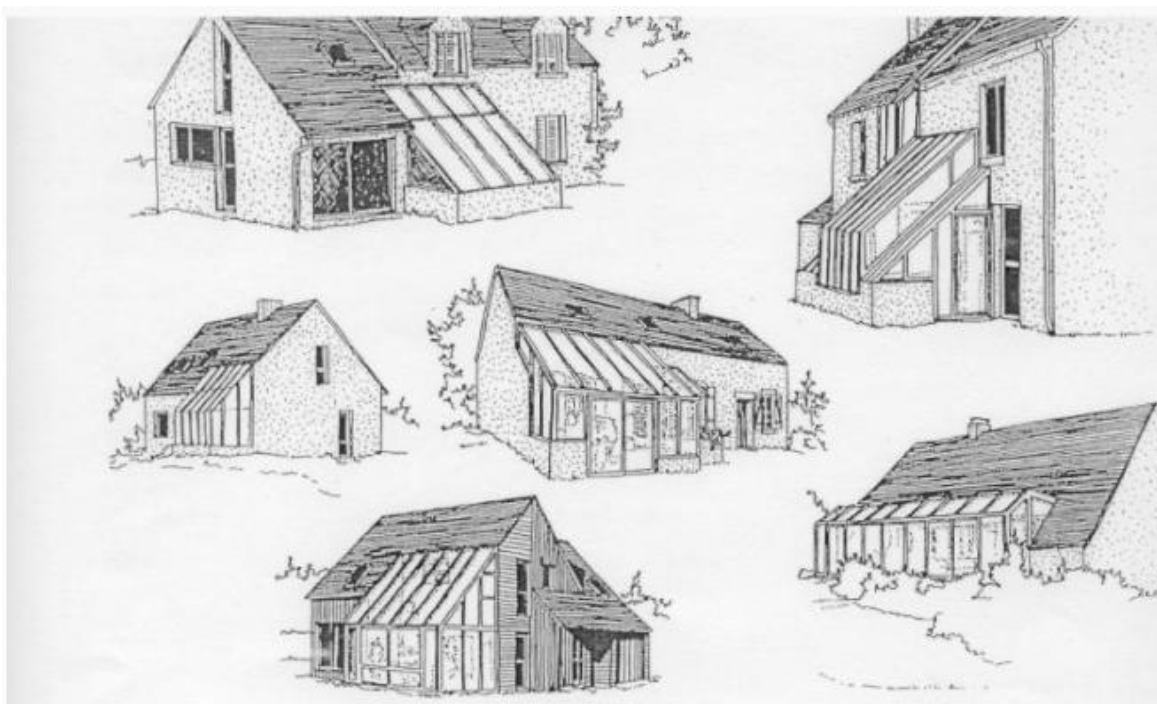
L'extension doit s'affirmer comme un volume nouveau qui redéfinit la volumétrie de l'ensemble en s'y adaptant.



PENTE DE TOIT : une pente de toit correcte (c'est à dire proche de celle du bâti existant est souvent garante d'une bonne intégration de la véranda au bâti auquel elle se rapporte.



PENTE DE TOIT CORRECTE – VOLUMES INTEGRES



Conclusion : Une analyse correcte des besoins et des demandes des habitants, du (ou des) rôle (s) que peut jouer la véranda dans l'habitation, une adaptation aux caractéristiques morphologiques et architecturales du bâti existant auquel elle se rapporte, l'application de certaines règles simples en ce qui concerne le confort thermique, la volumétrie, la pente de toit, la composition, le choix des matériaux et le traitement des détails, sont des conditions auxquelles il est nécessaire de porter attention afin de concevoir une véranda rapportée, adaptée aux besoins et à la situation.

IV. 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 de matériaux.

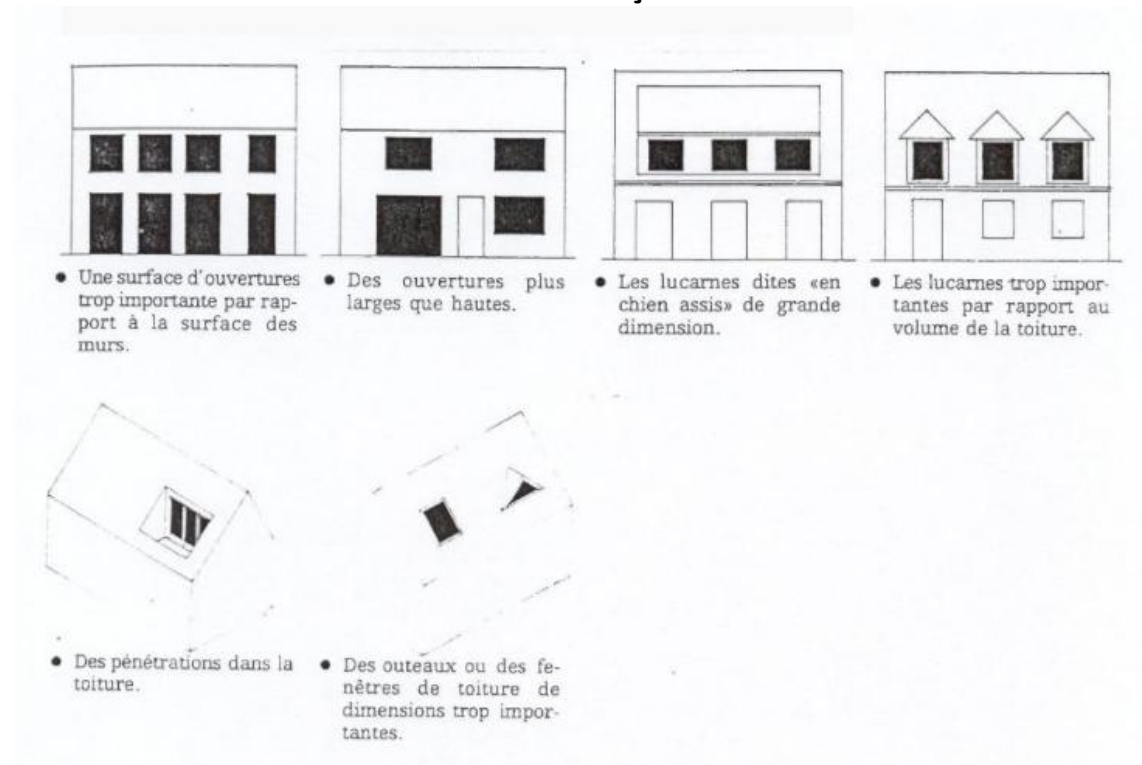
Les maçonneries en pierre ou moellons apparents doivent être mises en œuvre suivant la technique traditionnelle par assises horizontales, les appareillages décoratifs sont absents ce qui implique que dans le cas de restauration de constructions existantes, seuls la pierre de taille et les moellons de 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 pierres incrustées, chainages, etc...

Les couleurs des matériaux de constructions - brut ou enduits - dans tous les cas, se rapprochent des couleurs des constructions anciennes du village dans lequel se localisent les nouveaux bâtiments.

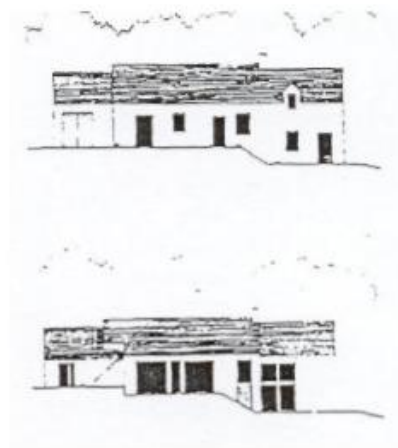
1. Les erreurs dans les ouvertures en façade et en toiture



2. Les erreurs de traitement en façade et en toiture

Les percements

Le nombre et la forme des ouvertures (portes, fenêtres ...) est déterminant dans le caractère de la future construction. L'architecture de votre maison peut imposer de grands panneaux vitrés, vous mettant ainsi en contact avec la nature et le paysage qui vous entoure. Sachez cependant que les surfaces vitrées importantes sont coûteuses et influenceront fortement sur le prix de la construction et sur les coûts de chauffage et d'entretien. De même, la multiplication des ouvertures nuira à l'organisation générale de l'habitation ainsi qu'à l'esthétique.



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 peints de couleur uniforme et non vive.

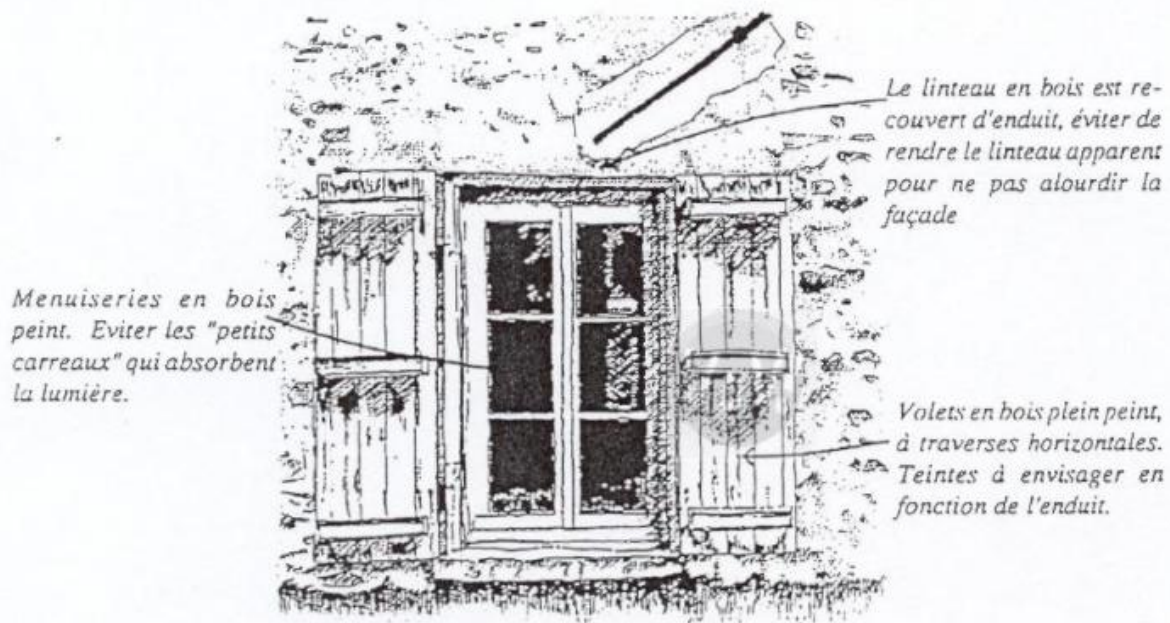
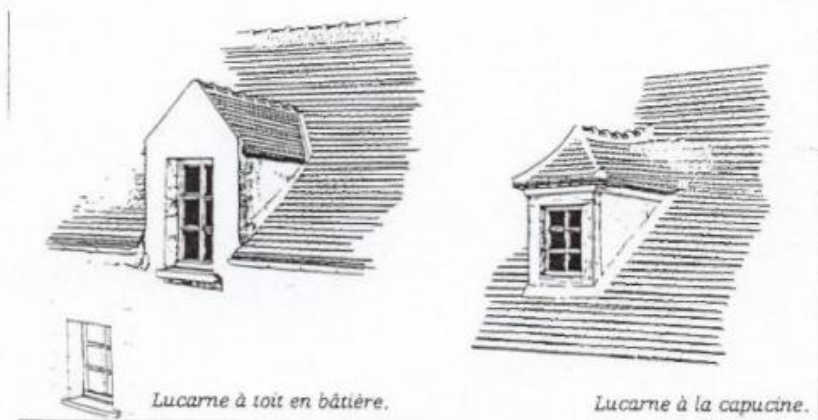
Les percements en toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue l'encombrement des lucarnes n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

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

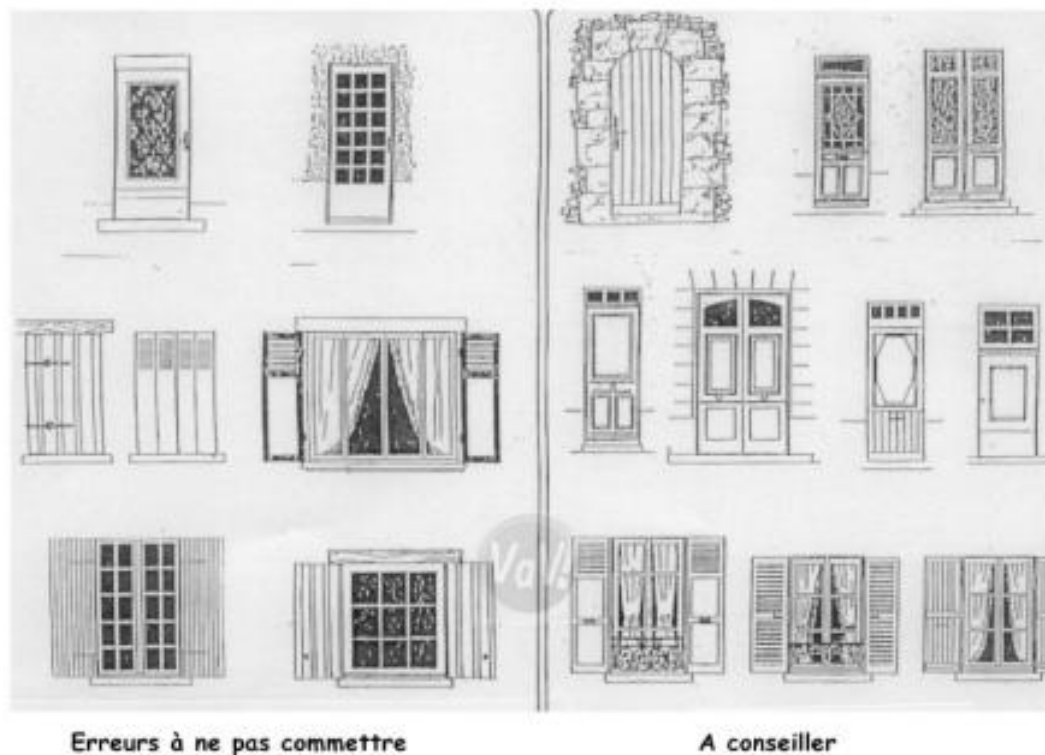
Elles sont plus hautes que larges : rapport minimum de la baie 3/5ème.

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

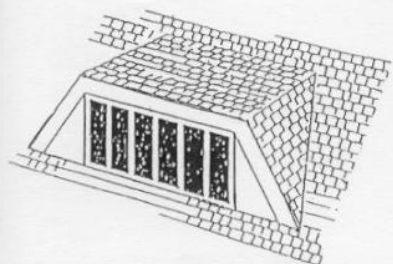
Les débords de toiture sur les jouées ne dépassent pas 10 cm.



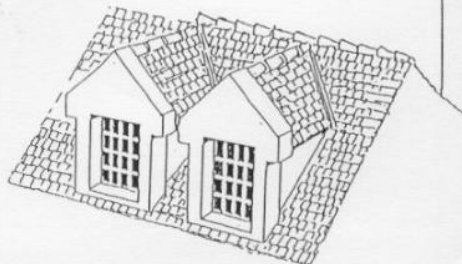
PORTES ET FENETRES



EVITE

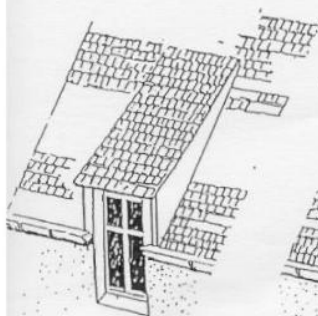


Les lucarnes à trapèze



Les regroupements de lucarnes pignon trop proches

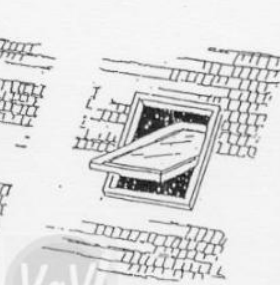
RECHERCHE



Les lucarnes sous rampant



Les lucarnes à croupe à capucine

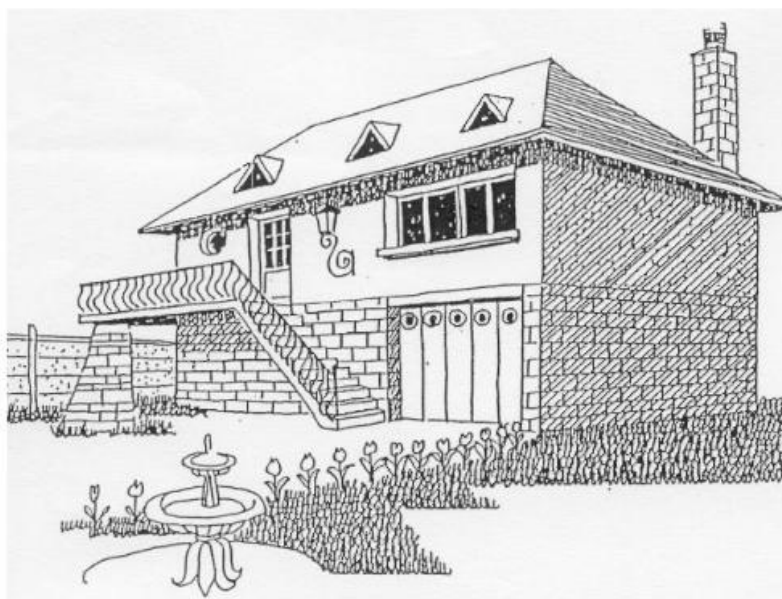


Les châssis de toit de dimension modeste



Les lucarnes à bâtière

VaV!



EVITE

- L'emploi de matériaux différents,
- les façades surchargées,
- les portes décoratives



RECHERCHE

A vous inspirez des constructions traditionnelles...

V. LES TOITURES

Le toit sera de préférence à deux versants, la pente variant de 35 à 45°.

Les deux versants d'un même toit auront la même pente mais ne seront pas nécessairement de la même longueur.

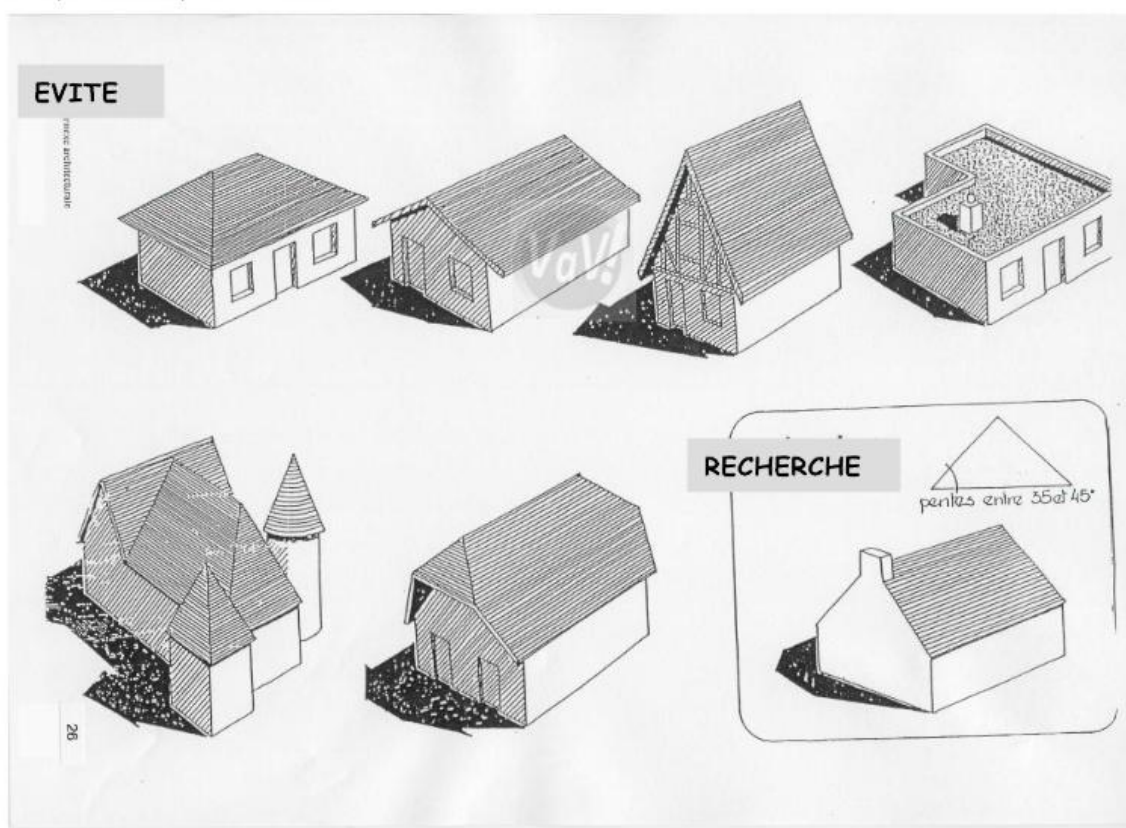
Il est souhaitable que les toitures ne débordent pas sur les pignons.

Sur les autres façades, le débord de la toiture n'excédera pas 61 cm.

Les souches de cheminées et les conduits de ventilation seront si possible groupés et devront déboucher le plus près possible du faîte de la toiture.

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

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



VI. LES ANNEXES DE L'HABITATION

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'œuvre qualifié.

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

Aujourd'hui vous construisez une maison qui vous satisfait dans ses dimensions et par sa disposition générale.

Mais qu'en sera-t-il demain ?

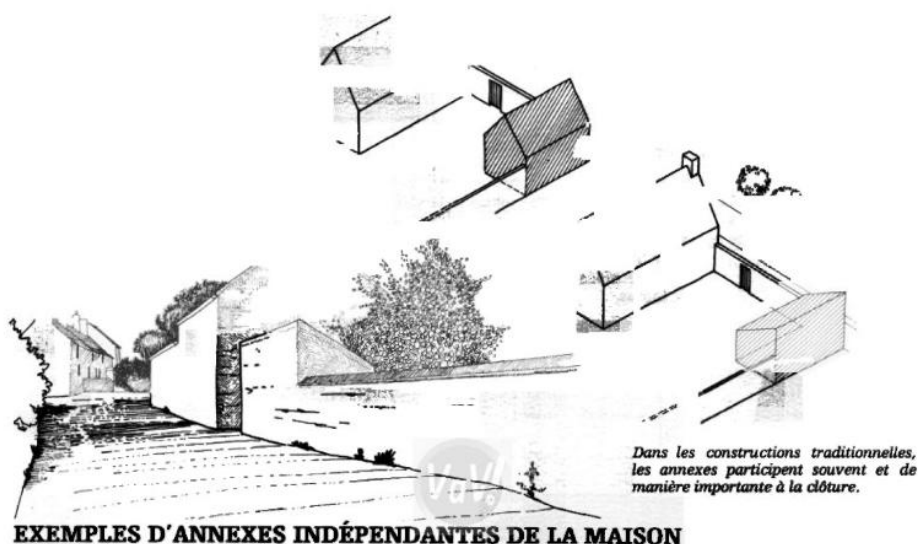
Il est toujours souhaitable d'envisager dès le départ, une extension possible de votre maison, d'en prévoir l'emplacement ainsi que le raccordement avec le plan actuel.

Vous pouvez dès maintenant envisager de rendre, partiellement ou complètement indépendants de l'habitation, certains locaux, tels que le garage, la buanderie, etc... Ils seront soit accolés, soit séparés du volume principal de l'habitation.

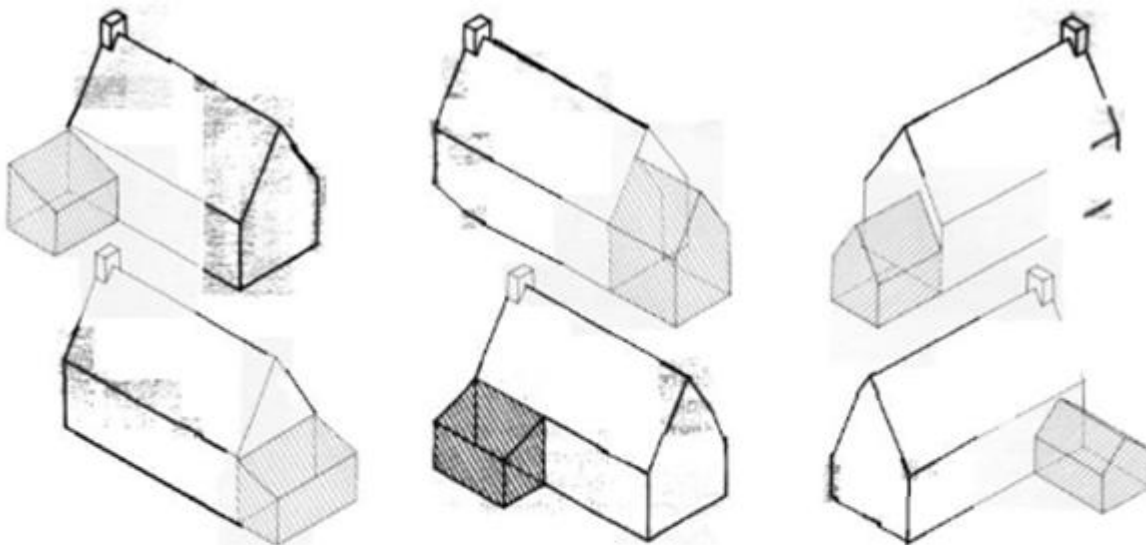
Ces annexes doivent être conçues et traitées comme des prolongements de la maison avec laquelle elles devront s'harmoniser par leur volume et leur matériau de construction identique.

1. Annexes indépendantes

On aura intérêt à les implanter en mitoyenneté afin d'entamer le moins possible la surface du jardin et de le protéger contra la vue des voisins ou de la rue. Même si cette annexe est de dimension modeste, elle devra être construite avec les mêmes matériaux que la construction principale. La couverture en terrasse est à proscrire.



2. Les annexes reliées à la maison



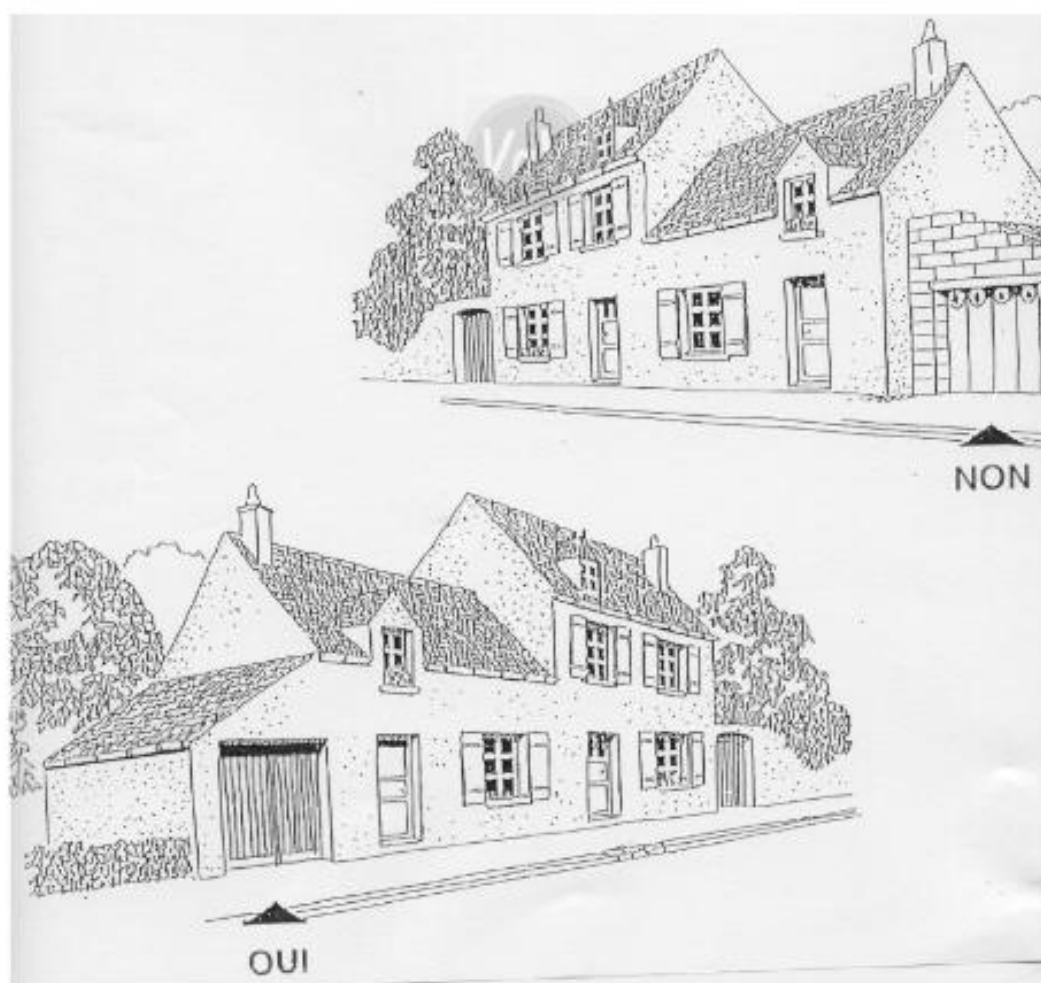
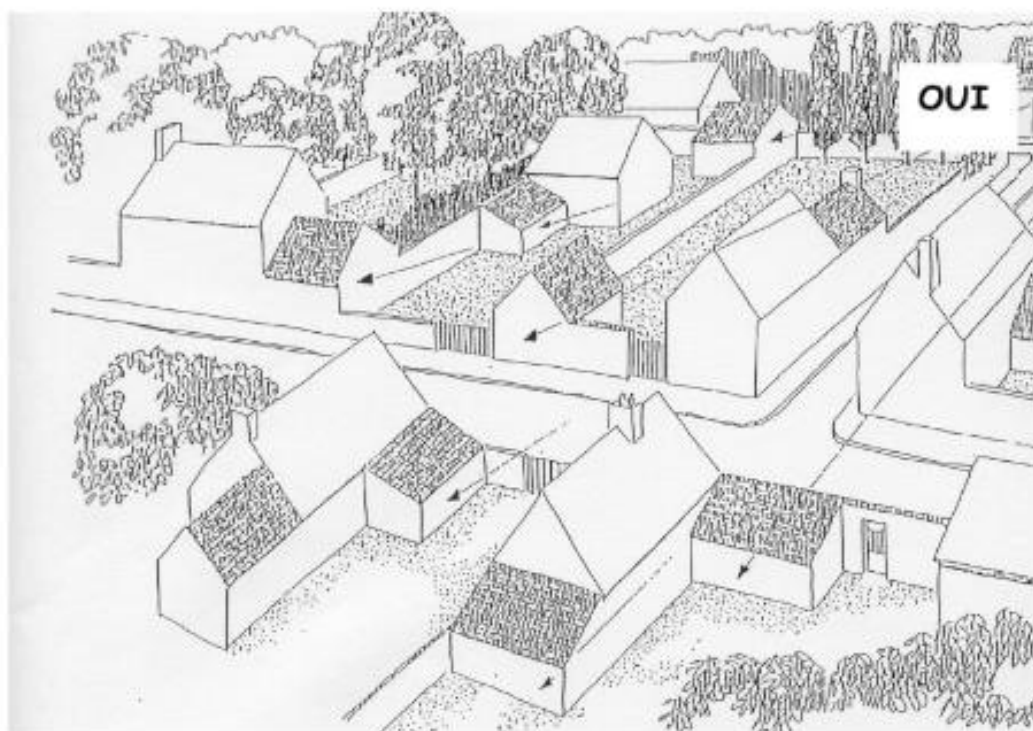
EXEMPLES D'ANNEXES RELIÉES A LA MAISON

Annexes reliées à la maison

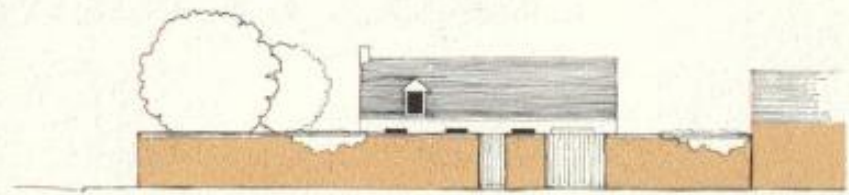
Il existe de nombreuses manières d'accoler des annexes à la maison d'habitation.

Leur forme et leur disposition par rapport à la maison dépendra d'une part de leur fonction et d'autre part des "greffes" que le plan de la maison autorise.

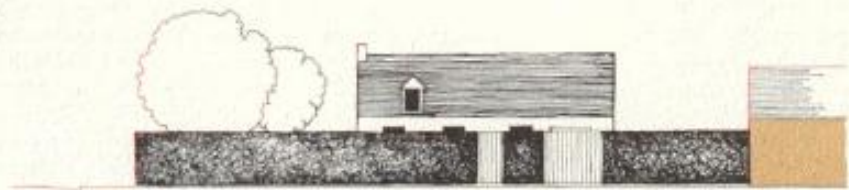




VII. LES CLOTURES : PRINCIPES GENERAUX



La clôture peut être soit totalement minérale,



soit totalement végétale,



soit associer le minéral et le végétal.



La maison et les annexes peuvent participer à la clôture.



1. Les clôtures en situation urbaine

- La clôture participe à la composition du paysage urbain : elle constitue un premier plan par rapport au jardin ou à la façade plus largement, elle s'insère dans un environnement bâti (la rue) qu'elle transforme en apportant son caractère propre. En conséquence il est demandé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux. Les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans lequel s'insère la propriété.
- Au centre du village en particulier, la clôture permet d'assurer la continuité de la rue, sa hauteur varie en fonction du profil de la rue.

2. Les clôtures en situation périurbaine

- A l'écart du village, là où prédomine le paysage rural, les clôtures doivent s'intégrer à ce paysage. Les clôtures dans lesquelles le végétal a une large place sont bien appropriées.
- Cependant, même végétale, la clôture participe à la composition de ce quartiers qui restent proches du centre bourg. Elle constitue un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait plus largement, elle prend place dans l'environnement bâti de la rue, elle participe fortement à son identité. En conséquence, il est demandé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des clôtures voisines, celle des constructions proches et le paysage dans lequel s'insère la propriété.
- Même en périphérie, où le bâti n'est pas continu, la clôture permet d'assurer la continuité de la rue : elle maintient la continuité de l'alignement. Il ne faut donc pas rechercher à tout prix à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

3. Les clôtures en situation rurale

- A l'écart du village, là où prédomine le paysage rural, les clôtures doivent s'intégrer à ce paysage. Les clôtures végétales les mieux appropriées seront dominantes.

4. Les matériaux

Il existe un nombre illimité de matériaux pouvant entrer dans la composition d'une clôture.

Certains sont spécialement produits à cet effet, d'autres peuvent faire l'objet d'une adaptation judicieuse. La solution réside dans un choix bien adapté et dans une bonne mise en œuvre.

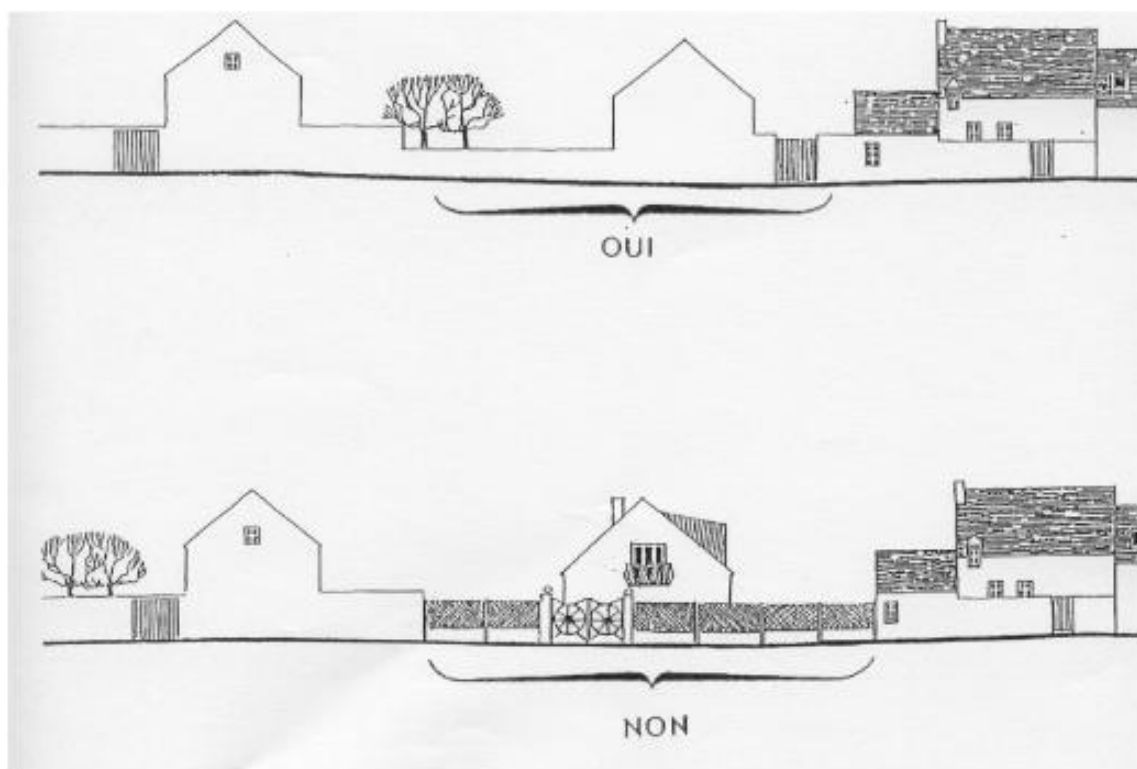
Si vous décidez de monter votre clôture vous-même, vous choisirez des matériaux dont la mise en œuvre est facile et qui ne nécessite pas de matériel particulier.

N'oubliez pas que votre clôture sera soumise à toutes les intempéries et qu'elle doit être conçue pour durer.

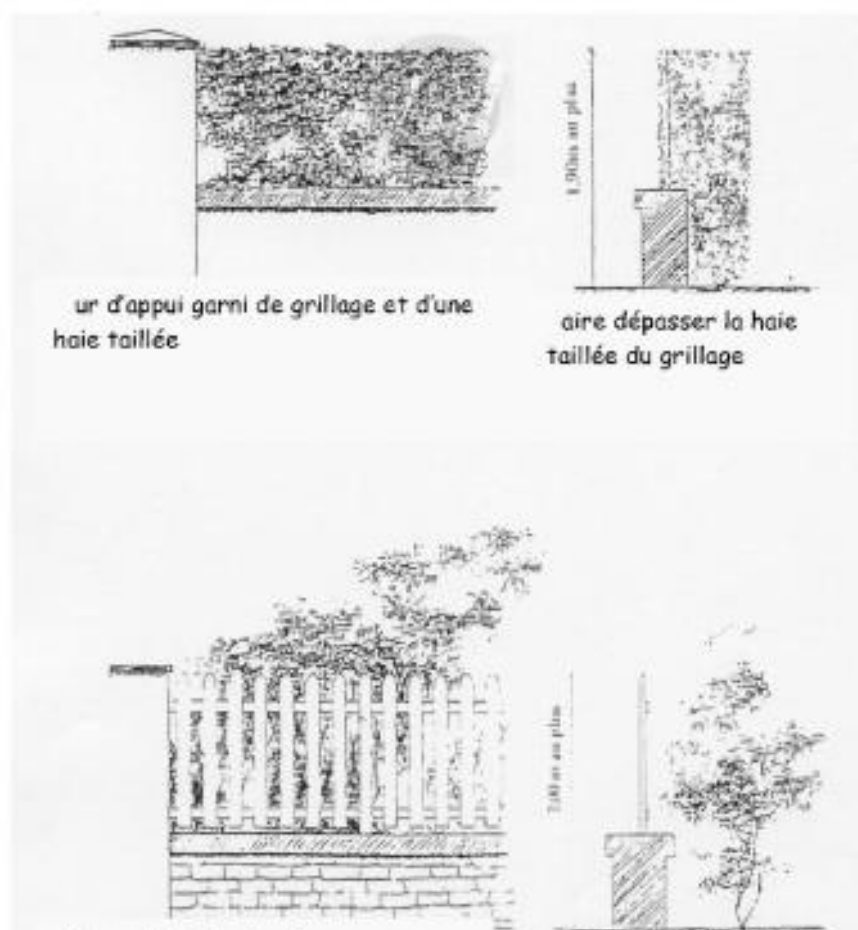
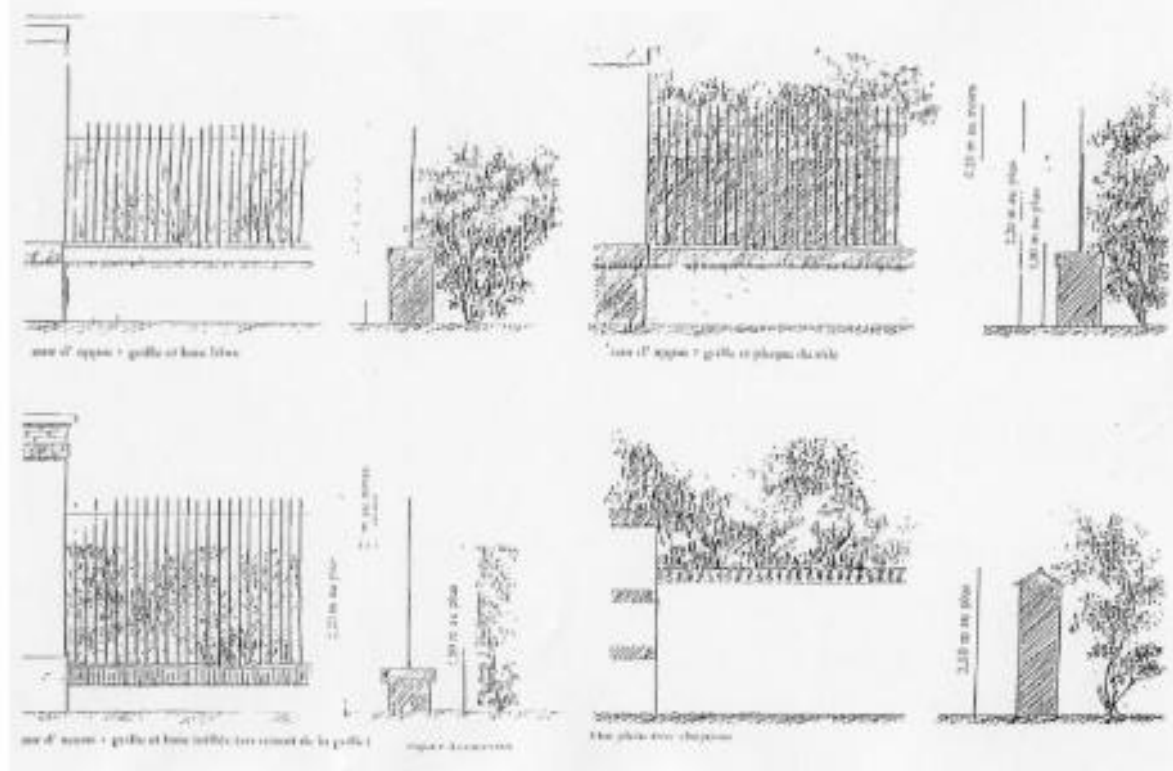
- Matériaux à proscrire : les clôtures en béton préfabriqué, pleines en panneaux entre poteaux ou ajourées. Les plaques plastiques ondulées et plaques béton. Les grillages plastiques souples. Les canisses et assimilés, les lisses PVC, l'amiante ciment. Ainsi que tous les matériaux d'imitation : fausses pierres, fausses briques, faux bois...
- Les clôtures mixtes : Les clôtures dont la partie inférieure est constituée par un muret sont le plus couramment surmontées d'un autre élément qui complète le dispositif. Cependant, un muret bas plus ou moins épais peut à lui seul assurer la clôture, celle-ci définissant essentiellement la limite.
 - Grille métal en partie supérieure :
Dans le cas d'une grille, on recherchera un dispositif simple. Cette simplicité facilitera son entretien : une grille doit être repeinte régulièrement. Elle peut être réalisée soit en tubes, soit en barres pleines. Si elle définit clairement la limite, la grille présente l'avantage de permettre des transparences et des relations visuelles sur la rue.

Si elle peut être mise en œuvre seule, elle peut également être accompagnée par la plantation de végétaux grimpants qui, en ajoutant leur qualité propre, permettent de moduler les transparences. Il peut s'agir par exemple : de vigne vierge, lierre, hortensia grimpant, passiflore, glycine, jasmin, chèvrefeuille, rosier grimpant, etc.

- Barreaudage bois en partie supérieure
Pour les barreaudages on mettra, là aussi, en place un dispositif simple et si possible léger. On évitera ainsi les grosses planches irrégulières façon "ranch".
- Murets : les matériaux :
On privilégiera la construction en moellons de pierre traditionnelle pour ces murets. Pour faciliter une telle mise en œuvre, ceux-ci pourront être adossés sur un mur de parpaings ou de béton enduit sur l'autre face, ou désactivé s'il s'agit de béton.
- Grillage en partie supérieure :
Dans le cas d'un élément en grillage qui viendrait se superposer au muret, il faudra préférer un grillage qui sera destiné à être envahi par des végétaux. Ces végétaux seront choisis dans la palette préconisée ci-après.
- Végétal en partie supérieure :
La remarque concernant les végétaux dans l'article précédent vaut pour celui-ci.



SUGGESTIONS DE CLOTURES MIXTES



CLOTURES VEGETALES

Il est préférable de constituer les haies d'un mélange d'essences végétales locales.

Ci-dessous est représentée une haie végétale composée de plusieurs essences arbustives et doublée d'un grillage. Cette même haie a été prise en photo au printemps et en été.

Haie au printemps



Haie en été



QUELQUES ILLUSTRATIONS DE VEGETAUX

La viorne obier



La viorne obier fait partie des arbustes remarquables pour former des haies denses et fleuries. Si elle n'est pas taillée, elle peut atteindre une hauteur de 3 à 4 mètres. C'est un arbuste qui supporte bien les tailles régulières. La viorne obier est rustique et ne craint que les sols secs et superficiels. Elle se plaît au soleil ou mi-ombre.



Le noisetier

Le noisetier peut être cultivé en haie champêtre haute, mais peut être aussi taillé régulièrement. Cet arbuste rustique s'adapte à la mi-ombre sur un sol non desséchant.



Cornouiller sanguin et Cornouiller blanc



Les cornouillers ont des rameaux élancés et vigoureux qui atteignent 2 mètres de hauteur. Tous les cornouillers sont des espèces idéales pour les haies libres. Le cornouiller sanguin se trouve très bien en haie taillée au cordeau. Ils s'adaptent à tous les sols, mais préfèrent des terres profondes et non sèches.



Le Troène



Le troène dispose d'un feuillage semi-persistant. Il résiste au froid et convient en haie de style champêtre.

C'est un arbuste qui tolère des sols médiocres, pourvu qu'ils soient assez profonds. Le troène préfère le soleil mais tolère la mi-ombre. Pour qu'il reste bien dense, il faut le tailler régulièrement.



Le Forsythia

Le forsythia convient aussi bien pour les haies libres que pour les haies taillées. Il tolère tous les sols, et s'adapte dans toutes nos régions.



Le fusain du Japon

Le fusain forme des haies persistantes de 1 m à 1,50 m de hauteur.



Le Seringat



La plupart des variétés mesurent 2 à 3 mètres de hauteur. Il tolère des sols divers sauf compacts et très humides. Il se plaît au soleil ou à la mi-ombre.





Le groseiller à fleurs ou "cassis-fleurs"

Il forme un grand arbuste haut et large de 2 à 3 mètres. Il convient aussi bien en haie libre de style champêtre qu'en haie taillée. Il préfère le soleil mais pas des terres desséchantes.



L'Osmanthe

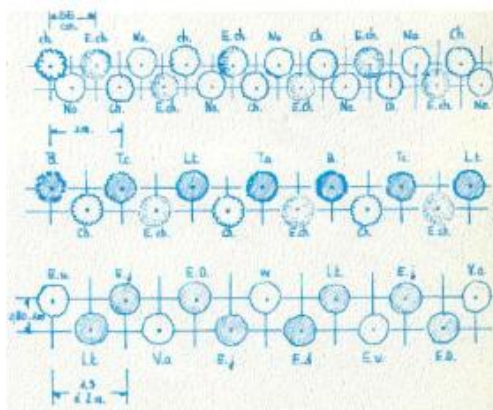
L'osmanthe convient en haie libre ou taillée d'une hauteur moyenne de 2 mètres. L'osmanthe accepte les sols variés à l'exception des sols compacts et très humides en hiver. Il s'accommode du soleil comme de l'ombre.



Nature de plantations : la haie libre ou taillée

Les haies en limite de propriété entre deux parcelles ou en bordure de rue sont utilisées, en milieu urbain mais sont plus particulièrement adaptées pour les lotissements.

Selon votre environnement et le type de lotissement que vous habitez, vous choisirez :

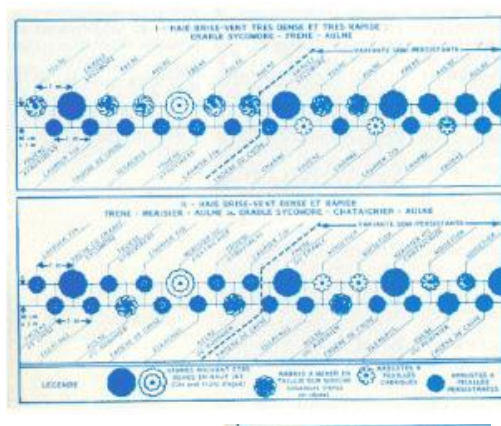


Une haie champêtre entièrement caduque composée de charmes, noisetiers, érables champêtres.

Une haie champêtre 1/2 caduque, 1/2 persistante composée de troènes Atrévirens, Charmes, Érables champêtres.

Une haie ornementale, 1/3 caduque, 2/3 persistante composée de Weigélias, Evonimus japonicus, Laurien Tin, Viorne, Obier, Escallonia Donald Radiance.

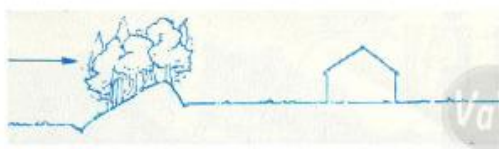
Les haies conviennent particulièrement bien pour les clôtures agricoles, forestières ou pour les maisons isolées dans le paysage.



- Clôtures agricoles : dans les Yvelines, les champs ne sont jamais clos. Il y a peu de troupeaux qui justifieraient l'installation d'une clôture. Si la nécessité de clore se fait sentir, la meilleure clôture sera constituée de piquets de châtaigniers réunis par deux ou trois rangées de fils de fer barbelés.

La haie d'épines reste une très bonne défense contre les intrusions. Une haie vive composée de noisetiers, charmes, aulnes et genêts s'harmonise toujours avec le paysage. On évitera la lisse normande peu caractéristique de notre région.

- clôtures forestières : traditionnellement, la délimitation se fait par un fossé. Si la forêt constitue une réserve de chasse, on préconisera un grillage de 1,80 m de haut fixé sur poteaux de bois.



Les maisons isolées dans le paysage: il s'agit de grandes parcelles dont les bâtiments (agricoles ou d'habitation) sont tapis derrière un mur ou un rideau d'arbres et qui constituent l'image de nos paysages de campagne. La clôture a dans ce cas, une importance toute particulière. Elle doit protéger contre les vents, les animaux...C'est une clôture que l'on voit de loin, elle constitue un élément structurant du paysage. Plus qu'avec la maison, c'est avec le paysage qu'elle doit s'accorder.

Si vous plantez des arbres, essayez de reconstituer la composition des franges de bois qui vous entourent. Ne plantez pas d'alignements de peupliers qui, au lieu de s'intégrer dans le paysage, attireront exagérément le regard. Mélangez arbres de haute tige et buissons. Ils vous protégeront efficacement. Evitez les espèces majestueuses (cèdre, platane, érable panaché, hêtre pourpre..., sauf si votre intention est de donner valeur de signal à un arbre en particulier. Profitez d'une dénivellation

entre le chemin et le niveau de votre terrain pour créer un talus planté (noisetiers, troènes).

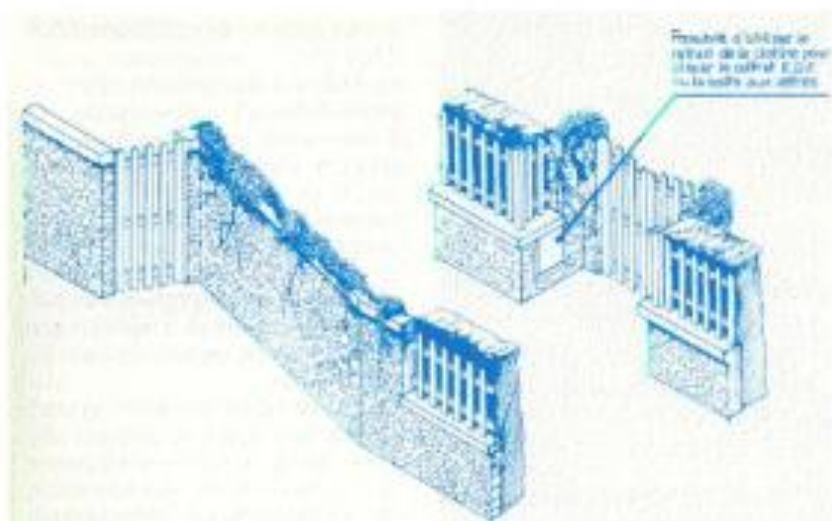
Les entrées portillons et portails

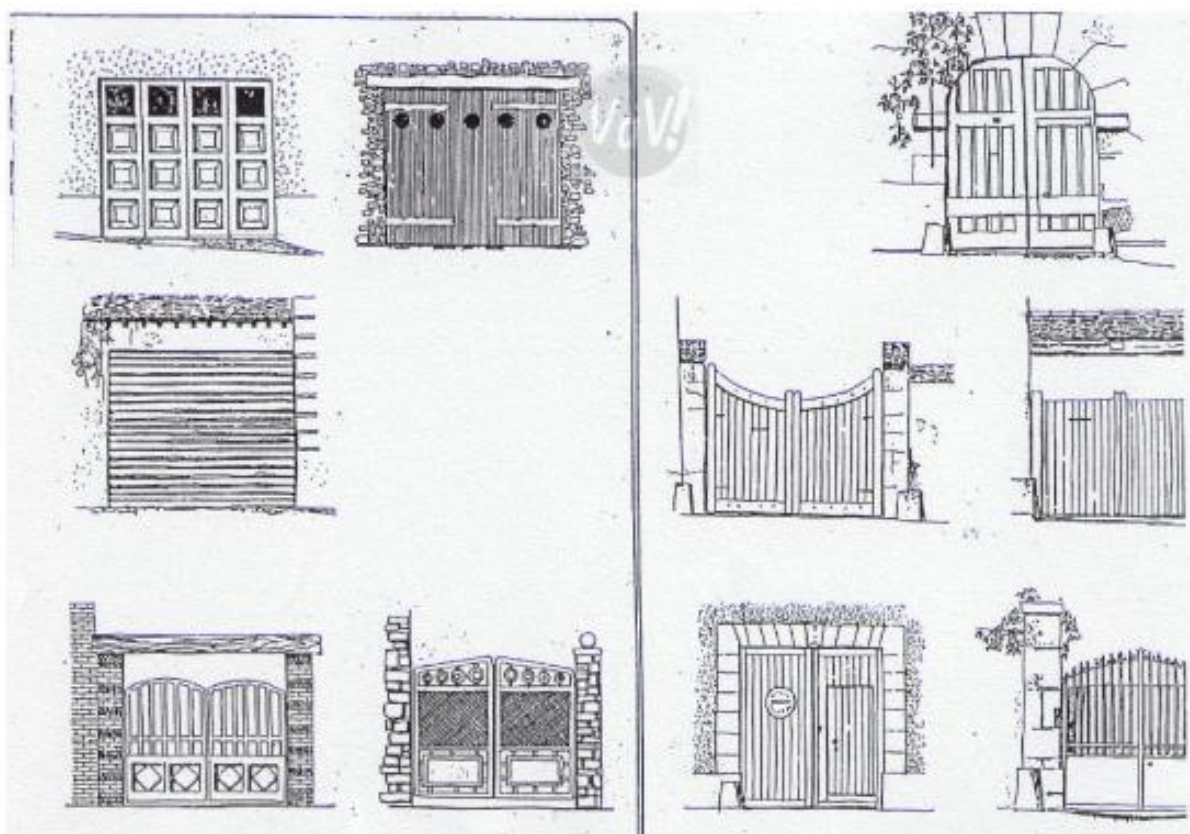
Les portes, portails et portillons, sont simples avec des piliers de même nature que la clôture ; leurs parties supérieures sont de préférence horizontales et non ondulantes, ni biaises. Leurs hauteurs devront s'harmoniser avec celles des clôtures.

Ces accès portillons et portails sont des éléments importants du traitement de la clôture. Leur position dépend de celle de l'entrée dans la maison, du linéaire de clôture, de la continuité de la rue, de l'aménagement du jardin, etc.

Ils permettent de marquer l'entrée vers le bâtiment, ainsi les matériaux, les dimensions (hauteur, largeur) sont des éléments importants participant à l'identification de ce bâtiment avec lequel ils doivent être en rapport.

De plus, ces accès peuvent être aménagés par la création de retraits de la clôture par rapport à l'alignement propices à aménager un espace propre à l'entrée permettant en outre l'installation de coffrets EDF.





Erreurs à ne pas commettre

À conseiller

REGLES POUR LA PLANTATION DES HAIES

donnée à titre indicatif en application du Code Civil

Plantations : une haie de plus de deux mètres doit être plantée à deux mètres au moins de la limite séparative. Par contre, une haie de moins de deux mètres peut être édiflée à 0,50 m de la limite séparative. Si la haie est commune entre deux voisins, elle peut être plantée sur la limite séparative. Les frais de plantation, d'entretien et de remplacement éventuel de plants doivent être partagés.

§1 Distances et hauteurs

Article 671

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers. »

Le mur n'appartient qu'à B

A n'a pas le droit de planter en espalier.

A a le droit de planter en espalier, ses plantations ne pourront dépasser la hauteur « h » du mur.

Le mur est mitoyen

A et B ont le droit de planter en espaliers. Si l'espalier de B dépasse la hauteur « h » du mur, A pourra exiger de B qu'il soit réduit jusqu'à « h »

B peut exiger que A :

- arrache l'arbre irrégulier
- ou le réduise à la hauteur légale.

Si l'arbre meurt, ou s'il est coupé ou arraché, A ne pourra le remplacer qu'on le plantant :

- à 2.00 m (ou 0,5m/arbustes) de la limite.

Sauf règlements et usages locaux.

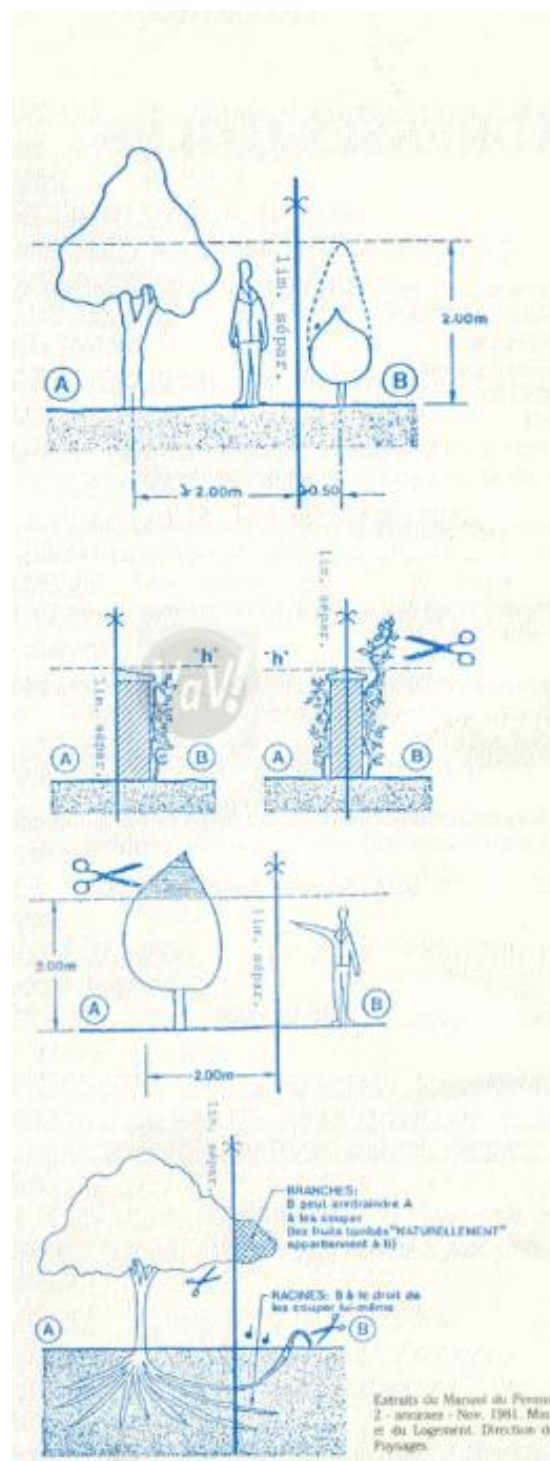
Branches, racines et fruits.

Article 673

« Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont des racines, ronces et brindilles qui avancent sur l'héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces, brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux est imprescriptible. »



VIII. RESTAURATION / REHABILITATION DES CENTRES ANCIENS

1. Lecture des façades

La façade est la limite entre l'intérieur et l'extérieur du bâti mais aussi, la plupart du temps en milieu urbain, celle entre les domaines privé et public. C'est une peau qui protège l'immeuble en exprimant son contenu, mais qui participe également à l'ordonnance, au décor de la rue dont elle est un repère.

Chaque façade émet un message propre, suivant les époques, les sociétés, les lieux et exprime les croyances, les modes, les usages d'une communauté, d'un individu.

La lecture d'une façade permet d'en décrypter l'histoire : les matériaux expriment la localisation et l'environnement géologique (meulière, pierres calcaires, plâtre gros), le décor de façade plus ou moins riche ou dépouillé traduit l'origine sociale des habitants à l'époque de la construction, de même les bâtiments publics se distinguent par leurs dimensions et le traitement de leurs façades qui expriment pérennité et puissance.

Tous les messages peuvent se combiner les uns aux autres pour aboutir à des expressions complexes difficiles à interpréter.

La lecture d'une façade et son interprétation sont deux actes essentiels qui doivent précéder tout projet de restauration.

2. La restauration

La restauration a pour objet initial de restituer l'intégralité architecturale et historique d'une construction par la suppression des modifications ultérieures lorsqu'elles en altèrent l'harmonie ou l'intérêt. Cependant, il arrive fréquemment que la restauration ne puisse prétendre rétablir l'aspect dit "d'origine" de la construction :

- soit du fait d'altérations ou de remaniements profonds qui ont irrémédiablement détruit certains de ces éléments
- soit du fait de modifications ou d'adjonctions ultérieures, sinon remarquables, du moins de qualité et d'intérêt suffisant pour en justifier leur conservation.

La restauration devra donc faire un choix dont le principe directeur sera de n'œuvrer qu'en faveur de la révélation de l'intérêt de la construction sur le plan architectural et historique.

Les règles de base de la restauration seront :

1. établir un diagnostic très précis de la pathologie de la construction : désordres, affaissements, usures, altérations chimiques ou microbiennes, parasites, défauts d'entretien et chercher un remède à la cause et non au symptôme.
2. respecter rigoureusement les modes et les factures de construction de l'édifice lui-même, et, à défaut d'information suffisante, de ceux de l'époque de la construction de l'édifice.
Rechercher les mêmes matériaux: pierres de même carrière ou similaires, bois de même essence, ardoises ou tuiles de même famille, et les mêmes mises en œuvre, mortier de même composition, joints de même facture, assemblage de même nature...
3. conserver soigneusement les éléments d'origine encore en place : pas de bûchements, pas de dépose inconsidérée. Les remplacements d'éléments "à l'identique" ne sont acceptables que lorsque ceux-ci sont trop altérés pour pouvoir être conservés. Le démontage-remontage ne sera proposé que comme l'ultime solution.
4. adopter une attitude de discrétion et de modestie vis-à-vis de la construction : la restauration

doit s'harmoniser avec les parties anciennes et les révéler avant que de se révéler elle-même. Eviter le mécanisme d'un enduit trop dressé, la sécheresse d'une moulure trop précisément exécutée, la raideur d'une couverture trop alignée.

5. adopter une attitude de franchise vis-à-vis de la construction :
 - La restitution des éléments manquants n'est acceptable que :
 - si leur connaissance en est réellement révélée par des documents et des vestiges en place "la restauration s'arrête là où commence l'invention"
 - si leur restitution est indispensable à la structure et à la compréhension architecturale et historique du bâtiment.
 - Il sera parfois préférable de compléter les éléments manquants par des ouvrages conçus en matériaux contemporains et dont la facture ne risquera nullement de tromper quant à l'interprétation historique et archéologique de la construction.

3. La pierre

Chaque façade constitue toujours un cas particulier l'examen préalable est donc très important.

Le nettoyage

Il ne faut pas confondre patine et salissures. La patine est la marque profonde du temps sur la pierre : les parements sont adoucis par l'érosion, les arrêtes sont émoussées, l'épiderme a été décoloré par le soleil. En revanche, les dépôts de fumée et de poussières assombrissent et tachent plus ou moins profondément l'épiderme de la pierre. Les lichens et mousses s'accrochent sur les parements, favorisant le développement de micro-organismes qui attaquent le "calcin" (couche superficielle de protection) de la pierre. Le seul remède à envisager contre les salissures est le nettoyage.

Différentes techniques de nettoyage existent toutes adaptées à des situations différentes.

Le nettoyage par ruissellement d'eau :

Cette méthode consiste à faire ruisseler au moyen d'une rampe d'arrosage, un film d'eau sur la surface de la pierre, le temps nécessaire à l'imprégnation du matériau, au ramollissement et à l'entraînement des salissures. Un brossage complémentaire à l'aide de brosses douces améliore l'efficacité de ce nettoyage. Cette méthode ancienne est souvent employée pour le nettoyage des monuments historiques avec des façades très ouvragées, devenues fragiles. Attention aux éventuels risques d'infiltration à l'intérieur du bâtiment.

Le nettoyage par projection d'eau froide sous pression :

Cette technique consiste à ramollir les salissures par mouillage préalable et à les éliminer aussi et à l'aide du jet d'eau sous faible pression. La qualité du nettoyage dépend au choix de la pression, du débit d'eau et de la durée d'action du jet d'eau.

Les méthodes de nettoyage par sablage :

à sec ou hydropneumatique sont trop agressives et déconseillées.

Le nettoyage par gommage à la microfibre de verre :

est à utiliser dans des cas spécifiques, en particulier pour éliminer toute trace ancienne de peinture ou de graffitis.

L'emploi de produits chimiques est délicat et doit faire l'objet d'une attention particulière.

Le rejointoiment

Le nettoyage des façades est l'occasion de vérifier la bonne tenue des joints (présence d'un échafaudage, le nettoyage met en évidence les joints dégradés). Leur réfection est très importante car ils garantissent l'étanchéité des façades et dans le cas de maçonneries anciennes de moellons peuvent constituer jusqu'à 30% de la surface du mur.

Dans le bâti ancien la pierre était jointoyée au mortier de chaux aérienne et de plâtre ou de chaux aérienne et sable, la réfection des joints doit absolument se faire en utilisant les mêmes matériaux (bonne adhérence au support : la chaux aérienne laisse "respirer" la maçonnerie, on évite ainsi l'effritement des pierres et des briques, sa souplesse lui permet d'encaisser les éventuelles déformations du bâtiment sans se fissurer).

Les joints sont dégarnis manuellement en évitant le marteau-piqueur, sur une profondeur de 1 à 3 cm puis brossés afin d'éliminer les parties pulvérulentes, ils sont ensuite mouillés, garnis au mortier, lissés.

Les techniques de réparation

La maladie de la pierre provient essentiellement d'une perturbation de l'échange hygrométrique entre les maçonneries et l'atmosphère (l'utilisation de pierre de dureté différente crée des cheminements de l'eau vers les pierres les plus tendres, les mortiers de ciment sont étanches et bloquent le passage de l'eau, les imperméabilisants de surface empêchent l'évaporation des eaux qui s'infiltreraient dans les maçonneries). Dans tous les cas, les sels véhiculés par l'eau et "bloqués" se concentrent et décomposent la pierre.

Pour être bien entretenue, la façade doit être débarrassée de toutes les parties friables et endommagées. Les pierres endommagées ont souvent besoin d'être remplacées ou reconstituées. Dans tous les cas la pierre choisie devra être non seulement de même teinte, mais de même dureté, de même grain et de même porosité. Les pierres peuvent être remplacées à l'identique (le remplacement se fait par affouillement en profondeur et est hourdé à la chaux aérienne), soit être remplacées superficiellement, c'est à dire au moyen de volumes rapportés sur plusieurs centimètres d'épaisseur (technique appelée incrustation), soit par le ragréage de certaines parties détériorées au moyen de mortiers spéciaux imitant la pierre. Quelle que soit la solution adoptée, il faut connaître la nature de la pierre, son état d'endommagement, son débit et sa taille, afin de choisir la solution la mieux adaptée. Chaque pierre demande une analyse personnelle.

Les techniques de protection complémentaire éventuelle.

Il est possible d'améliorer la protection de la façade en intervenant sur la modénature (décor de façade) : modifiant les pentes, augmentant les débords de certains bandeaux.

En appliquant un traitement de consolidation superficiel qui renforce la structure cristalline du matériau sur une certaine épaisseur.

Les hydrofuges de surface sont à utiliser avec précaution.

4. Les enduits

Les enduits sont des revêtements épais que l'on applique sur le matériau constitutif de la façade (moellons, parpaings, voile béton), ils constituent le parement esthétique et l'épiderme de protection du mur. Différents types d'enduits existent : à base de chaux aérienne, à base de chaux hydraulique.

Les matériaux qui interviennent dans la composition des enduits :

Le plâtre gros

Le plâtre gros était obtenu jusqu'en par la combustion lente de la pierre de gypse grossièrement concassée et du combustible (bois ou coke). Le plâtre gros qui tire son nom de sa mouture grossière, est utilisé pour les enduits extérieurs qui ne doivent jamais être réalisés au plâtre fin. En effet, le plâtre fin donne des enduits poreux, sensibles à l'humidité. Aujourd'hui le plâtre gros est encore produit dans la région parisienne.

La chaux

Il est extrêmement important de bien faire la différence entre la chaux aérienne (la seule qui puisse être mélangée au plâtre gros) et la chaux hydraulique artificielle (ciment) ou naturelle (petit ciment). La chaux aérienne est obtenue par la cuisson à haute température de calcaires très purs, sa prise s'effectue en présence de l'air.

La chaux hydraulique artificielle ou ciment est le résultat de la carbonisation d'un mélange artificiel de calcaire et d'argile, sa prise s'effectue sous l'action de l'eau.

La chaux hydraulique naturelle est obtenue par cuisson à haute température de calcaires argileux, sa prise s'effectue sous l'action de l'eau.

Ces produits ont des propriétés fondamentalement différentes.

Le sable

Il constitue en quelque sorte l'armature du mortier, en lui donnant des qualités de résistance aux chocs et à l'abrasion, il aide au durcissement de la chaux et permet de colorer l'enduit par un choix judicieux de sablons colorés. Il faut rejeter les sables argileux qui rendent la chaux hydraulique et qui ont une action néfaste sur le plâtre.

L'eau de gâchage

Un soin particulier doit être accordé à la proportion d'eau de gâchage qui peut constituer une cause fréquente des désordres constatés dans les enduits plâtre et chaux. Il faut obtenir une plasticité convenable avec le minimum d'eau et ne pas oublier de tenir compte de l'humidité du sable. Dans les préparations prêtes à l'emploi, la proportion d'eau est indiquée dans la formule de composition.

L'enduit plâtre et la chaux aérienne

Le plâtre adhère parfaitement au moellon qu'il laisse respirer. La combinaison de plâtre et de chaux aérienne confère à cet enduit de grandes qualités de souplesse : il s'adapte aux formes, épouse les constantes déformations du bâtiment sans se fissurer, **et de grandes qualités de durabilité** : les enduits plâtre et chaux aérienne ont résisté aux intempéries pendant plusieurs décennies, voire siècles. Ils sont susceptibles de dépasser sans dommages la "longévité décennale", les exemples de façades traitées au siècle dernier en témoignent. De simples travaux d'entretien ou de réfection partielle peuvent les maintenir en parfait état de conservation.

La coloration

Les enduits anciens étaient colorés par l'application de badigeons à la chaux. Aujourd'hui, leur

coloration peut aussi être réalisée dans la masse par l'adjonction de pigments tels que terres naturelles (terre de Sienne, terre brûlée ...), ou des oxydes métalliques (fer, cuivre, ...) des sablons colorés, des tuiles, des ardoises pilées. La finition de l'enduit joue aussi sur la teinte, plus l'enduit est lisse, plus il doit être foncé, en effet, la lumière est dans ce cas réfléchi par la surface et les ombres créées par les reliefs sont atténuées.

La formule de composition la plus couramment utilisée est la suivante : trois volumes de plâtre gros, deux de sable, un de chaux aérienne, un et demi d'eau de gâchage. Ce mélange existe aujourd'hui tout préparé, vendu en sacs M.P.C. (Mortier plâtre et chaux), son utilisation garantit un mélange homogène et régulier.

Cet enduit doit être utilisé dans le cas d'une maçonnerie ancienne, les façades en plâtre et chaux doivent être refaites dans le même matériau.

Méthodes de mise en œuvre

Diagnostic : remédier impérativement avant ravalement aux désordres internes des maçonneries (effritement des mortiers, infiltrations d'eau)

Préparation du support : suppression des parties non adhérentes de l'ancien enduit éventuellement affouillage et nettoyage des points de maçonneries sous jacentes, nettoyage de l'ancien enduit en bon état.

Réalisation de l'enduit : il est généralement exécuté en 3 étapes :

- le gobetis : couche de mortier relativement grossier jetée à la truelle et laissée rugueuse.
- le corps d'enduit : donne une certaine planéité au mur. Son épaisseur est donc variable en fonction des irrégularités. Il est jeté à la truelle et dressé.
- la couche de finition : c'est une pellicule très mince (3 à 8mm) qui donne son aspect esthétique à l'enduit. Elle est soit laissée brute de projection (enduits tyroliens et jetés truelle), soit retravaillée avant durcissement par talochage, grattage, soit retravaillée pendant son durcissement par rabotage au chemin de fer ou par le grésage (ponçage aux abrasifs).

Les enduits hydrauliques

(Conseillés de préférence pour les constructions neuves, ou sous certaines conditions pour les constructions anciennes).

Ces enduits plus ou moins imperméables et rigides en fonction de leur taux d'hydraulicité (taux d'argile, variable, contenue dans la chaux), sont couramment employés aujourd'hui pour leur simplicité de mise en œuvre..

Ils sont teintés dans la masse et permettent de réaliser certains décors de façades simples : joints creux, bandeaux Le sous enduit devra prévoir ces décors dans sa préparation. Il sera ainsi possible de jouer sur les divers coloris ou finitions de surfaces que permettent les enduits hydrauliques. Les finitions grattées devront être préférées à tout autre.

Ces enduits sont destinés principalement aux façades des constructions contemporaines ils ne peuvent en aucun cas être appliqués sur du plâtre.

5. Les revêtements pelliculaires

Ce sont des revêtements que l'on applique sur un enduit lorsque celui-ci est en bon état. Leur application modifie l'aspect du support ainsi que sa coloration. Le choix du revêtement pelliculaire dépend de la nature de l'enduit qu'il recouvrira.

LES BADIGEONS

Leur composition chimique étant identique à celle des enduits plâtre et chaux, ils possèdent les mêmes qualités mécaniques : souples, ils encaissent les déformations du bâtiment sans se fissurer ; il laisse "respirer" leur support et donc ne se décolle pas.

Leur coloration obtenue à partir de terres naturelles (de préférence) ou d'oxydes métalliques est particulièrement adaptée aux couleurs de la ville.

Leur aspect très fin, mat et souple, en fait des matériaux particulièrement recommandés pour le ravalement des bâtiments anciens et des monuments historiques.

Ils sont donc particulièrement adaptés aux enduits plâtre et chaux aérienne et se présentent sous deux aspects :

Les laits de chaux :

Ils sont appliqués au rouleau, au pinceau, par pulvérisation au pistolet ou à la sulfateuse sur enduits neufs ou parfaitement nettoyés. Ils permettent d'obtenir des couleurs "aquarellées" transparentes. Ils sèchent très vite et doivent être appliqués sur l'enduit humide en trois passes successives.

Les badigeons épais :

Appliqués au pinceau ou au rouleau selon l'opacité recherchée, ils sont utilisés dans le cas des réfections laissant apparaître les reprises d'enduit. Ils sont employés seuls ou en une ou deux couches ou en support pour les couches de lait de chaux coloré.

Un badigeon pourra être appliqué sur un enduit plâtre et chaux, une façade en brique ou en pierre.

LES PEINTURES

Lorsque l'état de l'enduit le permet, c'est à dire qu'il ne présente pas de fissures trop larges ou trop nombreuses, et qu'il est adhérent au support, on peut prescrire une intervention minimum. Après un nettoyage de la façade, on appliquera un film pâteux qui permettra l'obturation des microfissures. Chaque marque de peinture dispose d'un produit approprié et de méthodes de poses spécifiques. La qualité et la durabilité d'une façade peinte dépendent avant tout de la préparation du support. Si le support est insuffisamment préparé ou mal préparé, les décollements et les fissures apparaissent très vite. Ensuite, on appliquera une peinture spéciale pour façades.

Peintures minérales :

Ces peintures à base de liants minéraux (silice) ont pour particularité d'être hydrofuge ce qui interdit à l'eau de pluie d'occasionner salissures et dégradations.

Elles sont aussi perméables à la vapeur d'eau provenant du support, ce qui exclut les désordres provoqués par l'humidité contenue dans le mur (la peinture ne s'écaille pas).

Leur aspect conserve la matité d'un matériau naturel.

Leur longévité est importante.

LES COULEURS

Les couleurs tant des façades que des menuiseries et des clôtures ne doivent pas se présenter de façon agressive.

D'une manière générale, les modénatures sont le plus souvent dans le même ton que l'enduit. Les soubassements sont toujours plus foncés, dans la tonalité chaude de l'enduit.

Les menuiseries extérieures seront peintes de couleur uniforme et non vive.

Les bois vernis ou simplement "traités" sont à proscrire.

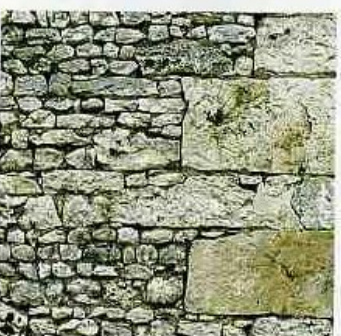
Les croisées seront de couleurs claires : blanc, toutes nuances de blanc cassé, couleurs "pastels".

Qu'il s'agisse d'une construction neuve ou existante, dans le choix des teintes de vos revêtements de façades ou de vos peintures extérieures, vous devrez vous inspirer des coloris traditionnels des Yvelines.

LES MURS

● La palette des teintes conseillées pour les murs devra, dans son utilisation, tenir compte de l'environne-

ment dans lequel elles seront appliquées. On n'oubliera pas qu'utilisées en grande surface, ces teintes devront être plus claires que celles indiquées. Le blanc est exclu.



LES FERMETURES

● Les menuiseries extérieures pourront être en harmonie avec les murs, ou bien peintes en blanc.

● Les teintes des volets, des

LES MENUISERIES

portes et portails peuvent être choisies dans une large gamme de coloris excluant toute couleur vive.

Le bois laissé naturel n'est pas recommandé.



RESTAURER UNE MAISON TRADITIONNELLE

Si vous avez acquis une maison traditionnelle, vous devez reconnaître que son aspect général, la proportion de ses volumes, de ses ouvertures, son intégration dans le paysage, ses détails de construction, en constituent l'agrément et la rareté, et en font sa valeur.

Cela ne vous empêche pas, bien sûr, de la doter de tout le confort intérieur et d'entreprendre des travaux d'entretien qui n'altéreront pas son caractère.

LES ERREURS A NE PAS COMMETTRE EN RESTAURANT UNE MAISON TRADITIONNELLE

Il faut, bien sûr, en restaurant une maison traditionnelle, éviter les erreurs dénoncées pour la construction neuve.

D'une manière générale, vous ne devez intervenir que d'une façon très discrète sur l'aspect extérieur de la maison. Prenez le temps de l'observer, ainsi que ses abords, avant de décider des travaux à entreprendre.

- Dans la façade d'une maison traditionnelle, la proportion des surfaces pleines (les murs) est toujours largement supérieure à celle des surfaces vides (ouvertures, portes et fenêtres). Ne détruisez pas ce rapport entre les pleins et les vides en élargissant les ouvertures existantes, ou en pratiquant de trop nombreux percements. Lorsque cela s'avère indispensable, il est préférable de créer une ouverture, de même proportion que celles existantes, plutôt que d'en élargir une.



- Sous prétexte de mettre votre maison « en valeur », ne supprimez pas les éléments qui la composent : ainsi les annexes ou les dépendances d'origine (étables, appentis...), certains aménagements extérieurs (escaliers, murets, rangées d'arbres, etc...).

Conservez la clôture existante lorsqu'elle est en accord avec la maison.

- Limitez le nombre et les dimensions des ouvertures en toiture. Evitez les lucarnes trop importantes et trop nombreuses, les chiens assis trop volumineux, qui dénatureront votre maison.
- N'endiguez pas systématiquement vos murs. A l'inverse, ne supprimez pas un enduit ancien pour rendre visible une maçonnerie qui n'était pas destinée à l'être.

- Evitez d'utiliser des enduits «rustiques» à reliefs, ainsi que les enduits mécaniques, toujours très durs d'aspect.



IX. LES LOTISSEMENTS

Rappel

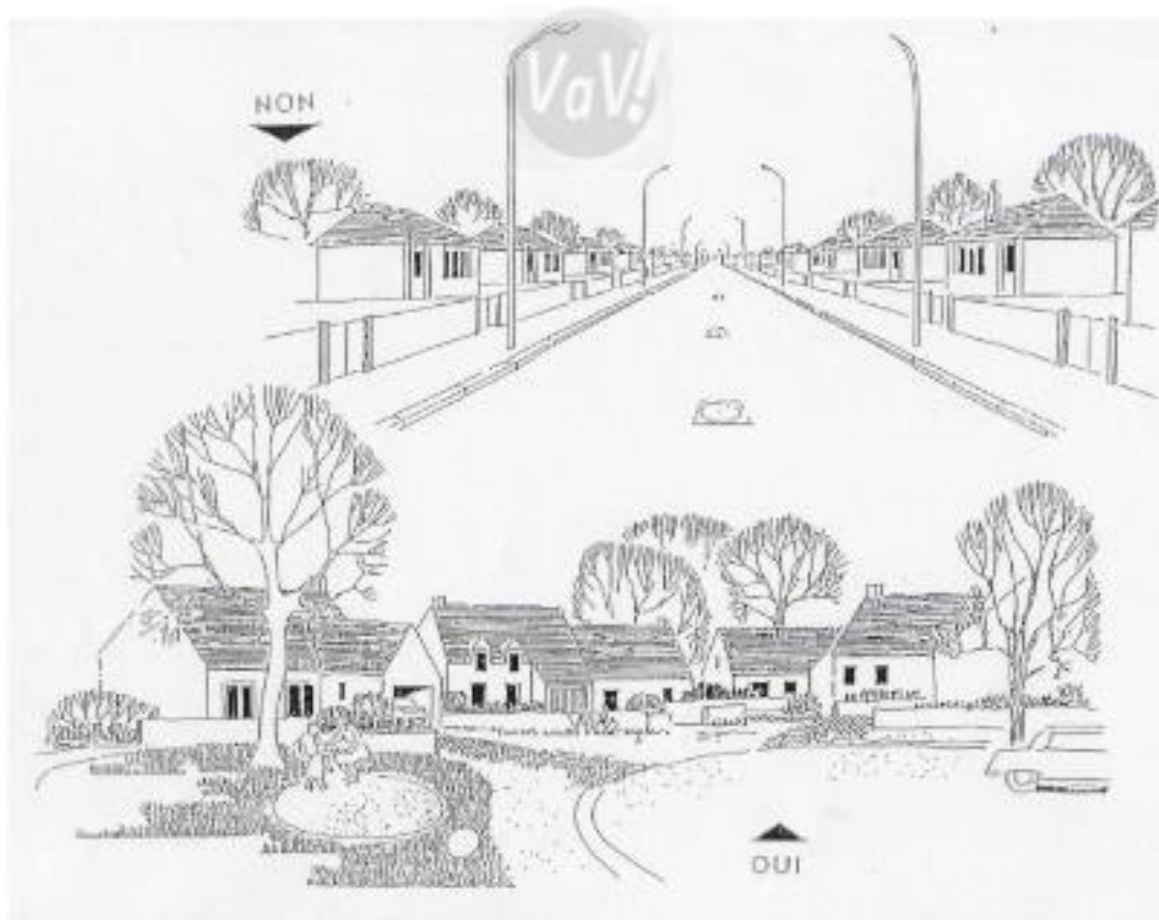
Il y a lieu de se reporter aux dispositions des articles L. 315.1 et R315.1 et suivants du code de l'urbanisme et aux circulaires n °77-160 du 4 novembre 1977 relatives à l'application des textes réglementaires portant réforme des lotissements et divisions de propriétés.

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 modelés,
- l'isolement visuel des logements entre eux,
- le groupement de hameaux entourés de verdure.



X. TENUES 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 à l'article du règlement de zone traitant des espaces verts en ayant présent à l'esprit que l'harmonie de la construction, dans l'ensemble du paysage, résulte d'un équilibre entre les parties bâties et les éléments végétaux ou naturels.