

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES



VILLE DE DRAVEIL





UN CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR ÊTRE CHACUN ACTEUR DE L'EMBELLISSEMENT DE LA VILLE

Équilibrée entre un espace urbanisé et deux grands espaces naturels que sont la forêt de Sénart et la Seine, Draveil bénéficie d'un cadre de vie de grande qualité et compte de nombreux éléments bâtis et paysagers remarquables, témoins de son histoire.

La commune s'est dotée en juillet 2011 d'un Plan Local d'Urbanisme qui répond à des objectifs généraux d'urbanisation du territoire. C'est également un outil pratique et pragmatique fixant des règles d'utilisation du droit des sols. Il permet à chaque habitant, propriétaire privé, artisan ou entrepreneur du bâtiment de pouvoir mettre en œuvre un projet patrimonial.

Chaque intervention sur le patrimoine bâti ou paysager, et le soin qui y sera apporté, concourent donc au maintien, voire à l'amélioration de la qualité urbaine, architecturale et paysagère de l'ensemble du territoire. A travers tous ces projets personnels, c'est le cadre de vie commun à tous les habitants de Draveil qui se transforme progressivement.

Afin de compléter une actuelle réglementation parfois aride et favoriser ainsi le dialogue entre les habitants et la collectivité, la municipalité a décidé de mettre en place un document d'informations, de sensibilisation et de conseils destiné à tous ceux qui édifieront une nouvelle construction, rénoveront ou créeront une extension de leur maison, réaliseront une clôture, ou encore installeront des antennes ou des systèmes d'exploitation d'énergies renouvelables.

L'objectif de ce document est de permettre à chacun de comprendre les enjeux du Plan Local d'Urbanisme et d'être acteur de l'embellissement de la ville.

Outil pédagogique de sensibilisation, il apporte des recommandations sur différents aspects techniques, en complément du règlement du Plan Local d'Urbanisme. Il aborde, sous forme de fiches pratiques, des thématiques aussi variées que le traitement des toitures, des façades et des ouvertures (portes, fenêtres...), les clôtures, les portails et les éléments techniques comme les antennes, cheminées, panneaux photovoltaïques...

Concernant Paris-Jardins et l'avenue Marcelin Berthelot, secteurs spécifiques classés en Site Patrimonial Remarquable, il convient de se référer à la réglementation spécifique de ce quartier, disponible sur le site internet de la commune (www.draveil.fr).

FICHES A VOTRE DISPOSITION

■ INSTRUCTION DES PROJETS

■ LES TOITURES

■ LA COMPOSITION DES FAÇADES

■ LES FAÇADES COMMERCIALES

■ LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS

■ LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

■ LES EXTENSIONS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

■ LES CLÔTURES ET LE JARDIN



OBJECTIFS DU CAHIER DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Le cahier de recommandations architecturales urbaines et paysagères s'adresse aux propriétaires privés, maîtres d'œuvre, maîtres d'ouvrage, artisans et entrepreneurs du bâtiment.

C'est un document d'information, de sensibilisation et de conseil. Il concerne la réhabilitation et l'édification des constructions neuves mais aussi l'aménagement des espaces extérieurs des propriétés. Il vise à privilégier la réalisation de travaux dans les règles de l'art, dans le respect des matériaux et de la qualité de l'espace public.

Ce cahier n'exclut pas la possibilité de réaliser des constructions contemporaines. Celles-ci doivent néanmoins répondre à certains principes généraux tels que l'affirmation des horizontales, le respect des volumes, des rythmes... assurant une bonne insertion dans le paysage.

Le cahier de recommandations architecturales urbaines et paysagères fait le lien avec le Plan Local d'Urbanisme, et notamment l'article 11 du règlement dont les dispositions permettent d'«améliorer la qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du territoire.»

En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

LA PRÉPARATION DES PROJETS

Un projet sera réussi et adapté à sa situation dans la mesure où l'étude aura été menée en concertation avec la commune.

Afin de faciliter l'instruction des dossiers, les demandes devront comporter tous les éléments nécessaires à sa compréhension :

- Le plan de situation de la parcelle, à une échelle pertinente.
- La description du bâti existant et à créer (dossier photographique et indications en plan masse), la description de ses caractéristiques principales (hauteur, matériaux, etc.).
- Indication de la topographie, de la végétation existante sur la parcelle ou à proximité.
- Le plan des héberges dans un site contraint.
- Les plans de masse, de coupes, des façades (cotés et à l'échelle), avec indication précise des éléments de la construction (matériaux, couleur, plantation, etc.).
- Le document graphique d'insertion du projet de construction dans son environnement.

Il apparaît indispensable de visualiser le projet sous plusieurs angles.

Le projet devra décrire tous les éléments concourant à la construction et aux aménagements extérieurs : éléments minéraux et végétaux, nature et couleurs des matériaux, détails décoratifs, nature et forme des plantations, et traduire son insertion dans le paysage proche et lointain.

Un soin particulier devra être apporté **aux insertions du projet dans le site**, notamment vis-à-vis des constructions voisines mais aussi des éléments de voirie existants (bateau, passage protégé, poteau...).



LES DÉMARCHES À ENTREPRENDRE POUR CONSTRUIRE

Où se renseigner ?

Le service urbanisme est en mesure de vous renseigner sur toutes les règles d'urbanisme applicables sur votre parcelle.

Pour tous les dossiers déposés en mairie, la commune est tenue :

- d'accuser réception ou de donner décharge du dépôt de la demande,
- d'attribuer un numéro d'enregistrement,
- de procéder à l'affichage de l'avis de dépôt.

Le service urbanisme est à votre service pour répondre à toutes vos questions.

Vous pouvez consulter la « notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable » disponible sur le site www.service-public.fr.

Quels sont les délais pour obtenir mon autorisation d'urbanisme ?

- Le délai d'instruction d'une déclaration préalable est fixé à un mois.
- Le délai d'instruction du permis de construire est fixé à deux mois pour les constructions individuelles et trois mois pour les autres constructions.
- Attention, dans certains cas, le délai d'instruction peut être majoré : abords des monuments historiques, Site Patrimonial Remarquable (anciennement ZPPAUP), site des Rives de Seine...

Si le dossier est incomplet, l'administration a obligation de réclamer toutes les pièces manquantes avant la fin du mois suivant le dépôt du dossier.

**PPRI, PPRT,
SYAGE, ZNIEFF, PPM,
PVAP, argile, canalisation
de transport de
gaz, prise d'eau en
Seine....**

consultez le service urbanisme
avant tout projet !

PLUS D'INFORMATIONS

Service urbanisme de la commune de Draveil

Centre administratif, cour Chapuis, 97 bis, boulevard Henri Barbusse
Téléphone : **01 69 52 78 74**

Horaires d'ouverture :

le lundi, mardi, jeudi et vendredi
de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h30
Le samedi, de 8h30 à 11h45
Fermé le mercredi toute la journée

Site de la ville : www.draveil.fr

Vous pouvez remplir les formulaires CERFA en ligne en allant sur le site www.service-public.fr (rubrique Logement), puis les adresser au service urbanisme.

Charte de mobilisation et de coordination dans le cadre de la prévention et de la lutte contre les constructions illégales

Initiée par la Préfecture de l'Essonne, en partenariat avec le Procureur de la République, le Conseil Départemental de l'Essonne...

La commune s'engage !

A télécharger sur le site de la ville : www.draveil.fr



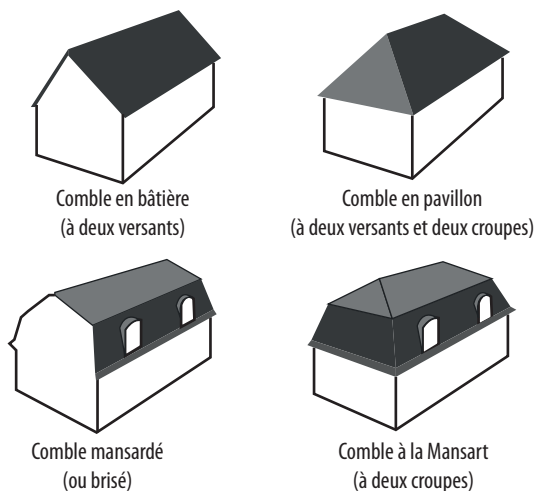
Le bon état de la toiture est essentiel pour la conservation d'une construction. Pour les bâtiments anciens, il convient de faire inspecter et d'entretenir le toit régulièrement afin de prévenir les infiltrations d'eau, la condensation et autres dommages au bâtiment (inspection de la charpente, nettoyage des gouttières et des drains, inspection des solins, de la cheminée...).

Les méthodes de construction ou de rénovation d'une toiture, ainsi que la nature des matériaux à utiliser, dépendent de nombreux facteurs comme la pente de la toiture, le climat, la ventilation, l'isolation thermique et acoustique des combles, les systèmes d'évacuation des eaux pluviales, le type et la solidité de la charpente...

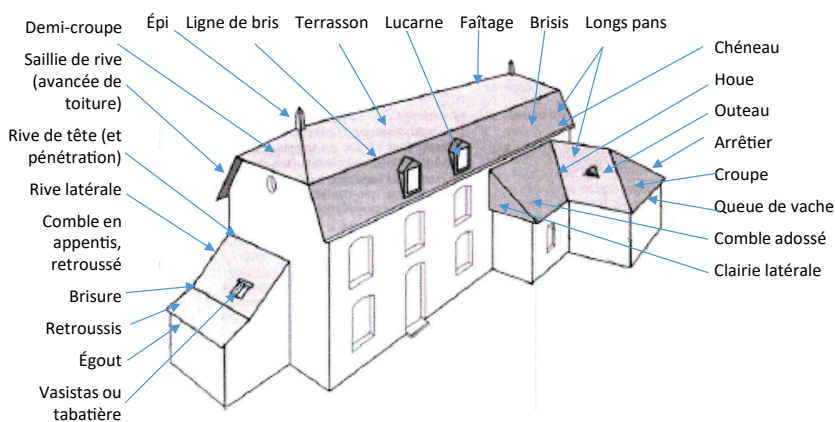


Pour les constructions neuves et la création d'une extension, les combles et toitures doivent présenter **une simplicité de volume et une unité de conception**. Les volumes auront **une forme et une hauteur en harmonie avec le type de construction**, traditionnelle ou contemporaine.

Les toitures traditionnelles

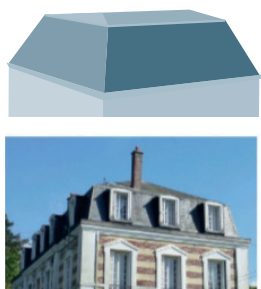


Vocabulaire des combles

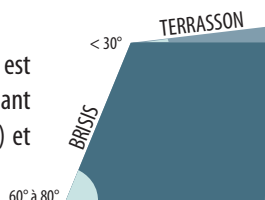


LES VOLUMES

Les combles à la Mansart



Un comble à la Mansart est une toiture coupée possédant un terrasson (partie haute) et un brisis (partie basse).



Le brisis doit avoir une pente marquée tandis que le terrasson une pente beaucoup plus faible.

Ce que dit le règlement du PLU :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

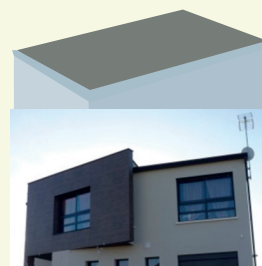
Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Une toiture à faible pente (de 20° minimum) peut être autorisée pour :

- un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension,
- un élément bâti de type véranda.

En cas de construction existante, la réfection de toiture doit respecter le style de celle-ci.

Les toitures contemporaines : la toiture terrasse



Une toiture terrasse est une couverture offrant un taux de pente inférieure à 8% et dissimulée derrière un acrotère.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés. La pente est liée aux contraintes techniques dues à l'écoulement des eaux de pluie.

Ces toitures ne peuvent être envisagées que dans les cas où il n'est pas nécessaire de mettre en oeuvre des garde-corps de sécurité.





Les matériaux de couverture, tuiles, ardoises ou zinc, sont liés à des techniques et des modes de mise en œuvre de chacune des époques de construction ainsi qu'au type d'architecture.

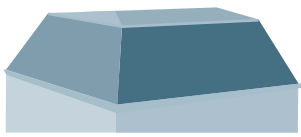
Pour une construction nouvelle ou une rénovation, il est préférable de choisir un **matériau noble et de grande qualité**. La tuile de terre cuite et l'ardoise sont les matériaux privilégiés pour couvrir les toitures à pente des constructions principales. Certaines peuvent également être réalisées en zinc, on choisira dans ce cas un zinc pré-patiné.



L'utilisation d'un matériau d'aspect peu qualitatif et peu durable est à éviter.

Les toitures traditionnelles

▪ A la Mansart



L'ardoise, matériau plus coûteux, est traditionnellement réservé à la couverture des architectures nobles et bourgeoises d'inspiration classique.

L'évolution des transports depuis le XIXe siècle a facilité l'introduction d'ardoises dans les régions éloignées des lieux de production.

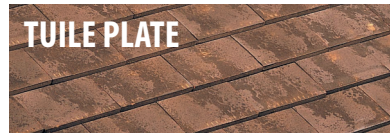
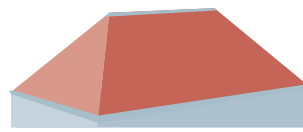
Convenant aux toitures de forte pente, elle est également employée pour la couverture des brisis des toitures à la Mansart.

Très durable, le vieillissement d'une couverture en ardoise vient plutôt du support, qui devra donc être très soigné.



Le zinc étant réservé à la couverture des terrassons (partie supérieure de la toiture à la Mansart) et pans de toiture de faible pente (inférieures à 20°).

▪ 4 pentes



Les couvertures de tuiles plates anciennes conservées méritent d'être entretenues, préservées et refaites à l'identique.



Les constructions anciennes (maisons de bourg et maisons bourgeoises « de village ») étaient recouvertes de tuiles plates en terre cuite conformément à la tradition de la région, à raison de 60 à 80 tuiles par m². Varier les couleurs du rouge brun au terre de sienne.

La toiture ne débord jamais du mur pignon, et généralement pas du mur de façade.

De confection industrielle et de mise en œuvre plus aisée que la tuile plate, la tuile mécanique à emboîtement, cannelé ou losangé a progressivement remplacé l'ancienne tuile plate à partir de la fin du XIXe siècle.

Sa fourniture est plus économique et sa pose plus rapide (13 tuiles par m²).

➔ Les toitures contemporaines : la toiture terrasse



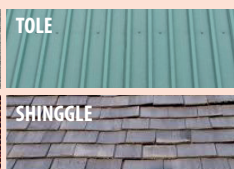
Pour les toitures terrasse, il est possible de mettre en place un système de toiture végétalisée, à condition que celle-ci soit intégrée de façon harmonieuse à la composition architecturale et au contexte.

Un système d'entretien devra être prévu.



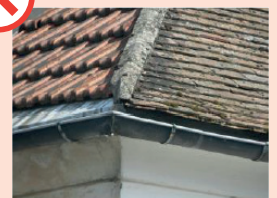
MATÉRIAUX À PROSCRIRE :

Pour des raisons de typologies régionales ou d'aspect visuel peu qualitatif, les exemples de couvertures suivantes sont à éviter :



À PROSCRIRE :

Toiture originellement en tuiles plates, partiellement refaite en tuile mécanique.



L'utilisation des **combles** est de plus en plus fréquente et nécessite un apport d'éclairage naturel. Celui-ci peut être apporté de préférence par la création d'une lucarne. Si ce dispositif n'est pas possible, une verrière ou des châssis de toit pourront éventuellement être utilisés. Il conviendra dans tous les cas de **respecter les axes des percements de façade car la continuité entre la toiture et la façade participe à l'unité et à la qualité du bâtiment.**

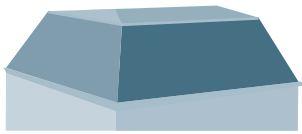


Les lucarnes sont des éléments complexes : elles comportent une façade, maçonnée, en bois, couverte ou non de zinc, une charpente, une couverture et des éléments de menuiserie. Les lucarnes caractérisent les toitures, participant au caractère de l'architecture. Les différents types de lucarnes sont appropriés au style de l'architecture.

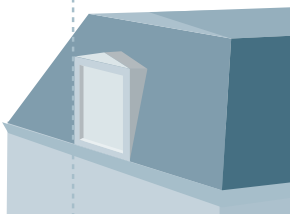


Il faut veiller à conserver et préserver les lucarnes existantes dans leurs matériaux d'origine, ainsi qu'à ne pas remplacer les tabatières par des ouvertures de trop grandes dimensions.

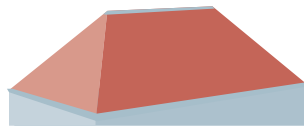
■ A la Mansart



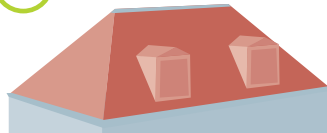
Les lucarnes seront privilégiées. Le débord de la lucarne doit être situé à l'avant de la toiture.



■ 4 pentes



Lucarnes



Lucarnes rurales



Lucarne à la Capucine



Lucarne-fronton

exemples de lucarnes

1. Lucarne fronton cintrée en arc segmentaire
2. Lucarne charpentée à deux pans - jouées zinc.
3. Oeil de boeuf
4. Lucarnes charpentées cintrées - jouées zinc.
5. Lucarnes rampantes : une forme fin XIXe et non classique



Tabatières



exemples de tabatières

Ce que dit le règlement du PLU :

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants,
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

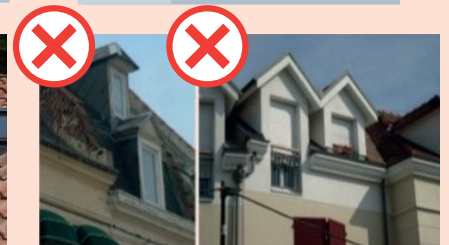
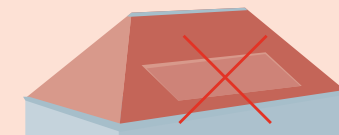


À PROSCRIRE :



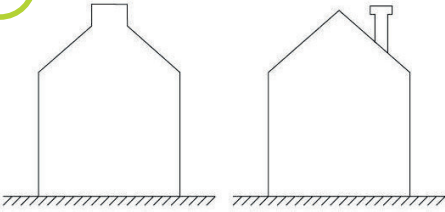
Attention !

Le rythme et la disposition des ouvertures de la construction doivent être respectés sur la toiture. Le dédoublement vertical d'ouvertures de toit est à éviter.



✓ **Les cheminées** doivent être situées en partie haute de la toiture et ne pas dépasser le faitage au-delà des hauteurs résultants de la prise en compte des obligations techniques. Les souches de cheminée en maçonnerie de brique doivent conserver leur aspect, sans enduit.

✓ **Les éléments d'ornementation** méritent d'être conservés voire restaurés.



Ce que dit le règlement du PLU :

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.



Souche de cheminée



Epi de faitage en zinc



Crête de faitage en terre cuite

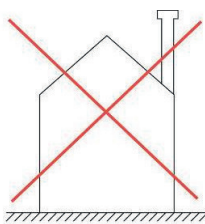


Lambrequins en bois



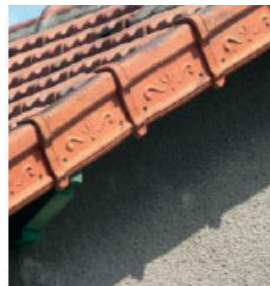
Les toits débordants des villas de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle ont une forte présence. Ils comportent des éléments de charpente apparents décoratifs (consoles sculptées)

À PROSCRIRE :



✓ **Les éléments de rives**, éléments caractéristiques de l'époque fin du XIXe ou du début du XXe siècle, sont à conserver.

- toitures simples des pavillons : les rives sont recouvertes d'éléments préfabriqués souvent décorés.
- toitures généralement complexes de la grande majorité des maisons et villas en meulière : les éléments de rive, en bois ou en zinc, sont moins systématiquement en éléments préfabriqués que pour les pavillons.



Avec les modénatures, les percements, par les vides et les pleins qu'ils créent, rythment la façade, par leurs formes et leur disposition.

Leur style, leur disposition et leurs dimensions sont des éléments essentiels de la composition de la façade. Il est donc important de mettre en œuvre un agencement harmonieux des ouvertures et leur donner des proportions plus hautes que larges.

Les baies sont généralement alignées horizontalement et verticalement selon leur axe central. Dans tous les types d'architecture, les dimensions des baies peuvent varier d'un niveau à l'autre, reflétant une hiérarchie verticale. En général, les baies du rez-de-chaussée sont plus grandes que les baies des étages.

➔ La fenêtre constitue un filtre entre l'intérieur et l'extérieur pour le confort thermique et acoustique. Pour une meilleure étanchéité et pour créer un jeu d'ombre, elle est placée en fond de tableau, c'est à dire une vingtaine de centimètres en retrait. La fenêtre ancienne est également un témoignage de savoir-faire. Il est souvent plus intéressant et économique de la restaurer.

➔ Les percements sont réguliers et alignés dans des compositions classiques. Autour de 1900, une plus grande liberté de composition voit le jour. Une grande variété de formes et de tailles de baie apparaît notamment dans les façades des villas.

✓ En cas de ravalement ou de rénovation

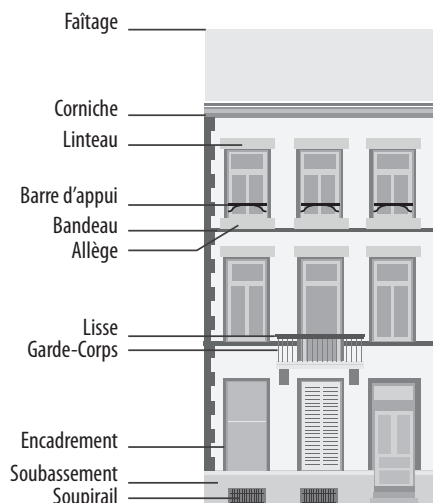
Les enjeux de la rénovation sont principalement liés à la restitution du caractère et à la valorisation des architectures d'origine.

La rénovation peut également consister à améliorer l'éclairage de certaines pièces, par la création ou la modification d'une baie, ou à rendre habitables les combles, par la création d'une ouverture de toiture. L'enjeu réside donc dans la conservation ou la restitution d'une composition harmonieuse des volumes et des façades.



Quatre exemples de travées de baies :

1 - Maison rurale, 2 - Demeure bourgeoise,
3 - Grande villa classique, 4 - Villa meulière 1900



Dans le cas de la réfection ou de la création d'une ou de plusieurs baies, la composition de la façade doit être respectée, la forme et les dimensions des nouvelles baies doivent reprendre celles des baies originales du même étage.

L'éventuelle création d'un percement de type contemporain, en contraste total avec l'architecture d'origine, impliquant une modification évidente de façade, doit être justifiée par une réelle plus-value architecturale.



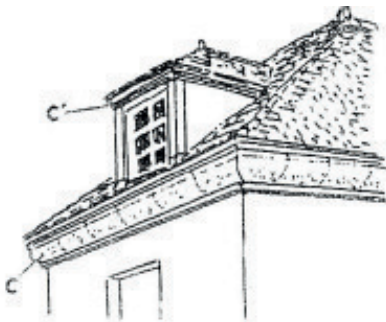
Ce que dit le règlement du PLU :

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnels : plâtre, chaux et sable teinté. Les façades sur rues sont des façades principales, à ce titre et afin de garantir une harmonie architecturale elles doivent être percées de baies, les façades aveugles sur rue sont interdites quelle que soit leur orientation. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les modénatures sont des éléments essentiels dans la composition de la façade, elles en soulignent la composition et participent à la qualité architecturale du bâtiment. Elles ont à la fois la fonction technique (protéger le mur en écartant les eaux de pluie) et une fonction esthétique.

- ✓ Un soin particulier doit être apporté à leur localisation, à leur dimensionnement puis à leur réalisation, qu'il s'agisse de la mise en œuvre d'éléments spécifiques (en pierre par exemple) ou d'un simple jeu d'enduit pour un encadrement de baie.



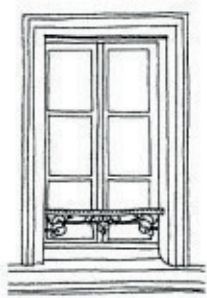
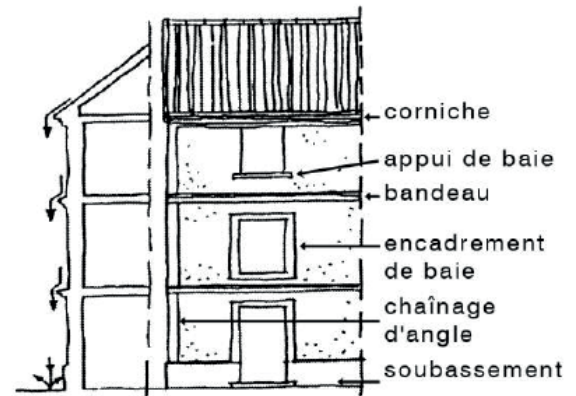
Corniches



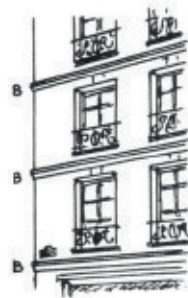
Exemples de moulures

✓ En cas de ravalement ou de rénovation

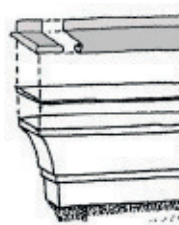
Les modénatures caractérisent une époque, un style architectural, des savoir-faire... Elles contribuent ainsi à la valeur patrimoniale de l'architecture. Leur préservation est donc indispensable. Les éléments de modénature doivent être rénovés avec soin, reproduits à l'identique, en respectant les matériaux et mises en œuvre d'origine.



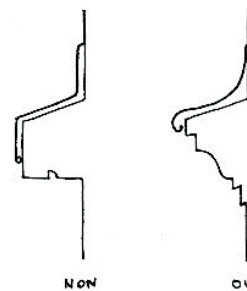
Encadrement de baie



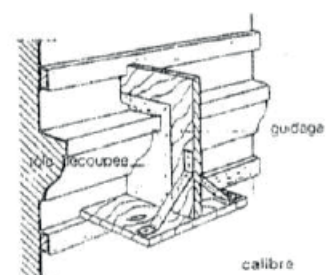
Bandeaux



Protection par une bavette en zinc



- ⚠ Les bavettes en zinc → Les éléments moulurés doivent être harmonieusement intégrés au bandeau
- Les éléments moulurés peuvent être reconstitués à l'aide d'un calibre



- Les modénatures sont les éléments saillants de la façade (corniches, bandeaux, encadrement de baie, chaînage d'angle, soubassements, linteau, appui).
- La facture des modénatures dépend de la technique de construction employée pour la façade : elles peuvent être réalisées en plâtre, en mortier de plâtre et chaux ou de ciment, en pierre de taille, en brique... Leur disposition, forme, esthétique, sont caractéristiques d'une époque, d'un style.

- Sur les façades les plus simples, les modénatures sont souvent constituées de simples plates-bandes légèrement saillantes. Sur les façades plus élaborées, bandeaux, corniches et appuis de baies peuvent être moulurés. Ce type de modénature est protégé de l'eau par une bavette d'étanchéité de plomb ou de zinc.

Ce que dit le règlement du PLU :

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

Par ailleurs, après tous travaux d'isolation par l'extérieur, l'esthétique des façades doit être restituée à l'identique, y compris les encadrements, modénatures et tout autre élément décoratif.

LA COMPOSITION DES FAÇADES



LES MODÉNATURES ET DÉCORS

On retrouve les modénatures sous différentes formes sur les architectures de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle.

Elles peuvent être constituées par des effets d'appareillage des briques, disposées de manière différente pour créer des éléments en relief. Les variations d'appareillage des briques peuvent également jouer sur la polychromie, introduisant alors des effets de décor.

Les linteaux des baies de nombreuses constructions de la fin du XIXe siècle sont cintrés, en arcs surbaissés ; d'autres sont constitués d'une poutrelle métallique.

✔ Caractérisant l'architecture d'origine, les modénatures des baies doivent être reproduites à l'identique.



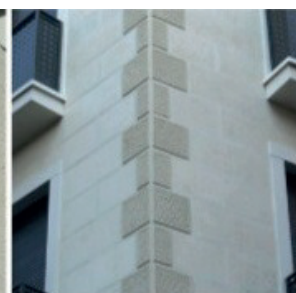
Corniche



Soubassement



Encadrement de baie



Chaîne d'angle

<p>architectures rurales</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Corniche en bande plate 2. Corniche moulurée 3. Appui de baie saillant 4. Bandeau filant plat 	<p>architectures d'inspiration classique</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Corniche à modillons 6. Linteau de baie saillant avec consoles en volutes 7. Linteau de baie en fronton 8. Chaînage d'angle 9. Linteau mouluré saillant 10. Encadrement de baie saillant 	<p>architectures 1880/1930 en meulière</p> <p>Linteau de baie brique deux tons et briques vernissées</p> <ol style="list-style-type: none"> 11. en arc surbaissé 12. en arc segmentaire <p>Différents types de linteaux de baie</p>
---	--	--

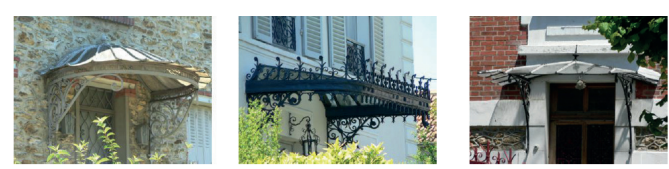
Afin de faciliter l'intégration urbaine des constructions, les éléments de décor doivent respecter les styles architecturaux régionaux



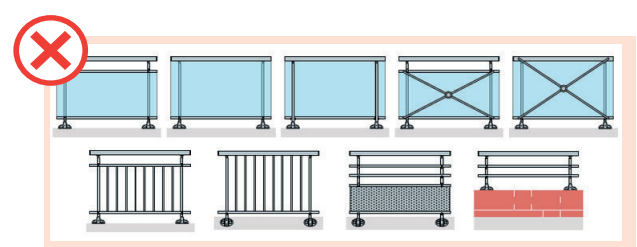
LES FERRONNERIES

Les ferronneries sont des ouvrages de fer ou d'autres métaux travaillés à la forge, à l'étau ou au marteau, à chaud ou à froid. Elles sont utilisées pour les grilles, ferrures, balustrades, rampes, marquises... Comme les menuiseries, ces ouvrages caractérisent l'architecture.

✔ Les garde-corps des fenêtres et portes-fenêtres doivent être simples et réalisés prioritairement en ferronnerie.



Les garde-corps de style contemporain sont autorisés. Cependant, l'emploi de matériaux verriers colorés, ainsi que les fioritures et les barreaux style « prison » sont à éviter.



Portes, fenêtres et volets participent à la qualité et l'originalité de la façade. Ils constituent l'une des qualités que des travaux d'amélioration du confort (isolation phonique et thermique) peuvent venir dégrader, voire supprimer.

Les matériaux employés, les proportions, les types d'ouvrants... varient en fonction des périodes de construction des architectures.

✓ Toutes les menuiseries d'une façade doivent donc être choisies en harmonie avec la construction, classique ou contemporaine. Un dessin soigné des menuiseries est essentiel, ainsi que le choix des matériaux, couleurs et découpage.

✓ En cas de ravalement ou de rénovation

Les menuiseries originales doivent être conservées dans la mesure du possible. Dans le cas d'une rénovation, il convient de rester fidèle au matériau et au découpage d'origine tout en les équipant de double vitrage pour assurer l'isolation thermique et phonique. Il est rare qu'une menuiserie soit si usagée qu'il devienne nécessaire de la changer. Les artisans menuisiers savent intervenir pour rénover les menuiseries anciennes et les rendre plus efficaces en changeant ou modifiant certains éléments. Il existe de nombreuses solutions techniques à étudier avant de choisir le remplacement.

➔ Comme les menuiseries, les **volets** jouent un rôle essentiel dans le dessin et l'animation de la façade. Ils constituent un complément indispensable à toute ouverture.

➔ Leur fonction de protection du bâtiment et de préservation de la vie privée en font des éléments d'usage importants, mais ne doivent pas faire oublier l'image qu'ils confèrent à la façade. Ils doivent être en harmonie (matériau, couleur, découpage) avec la construction.

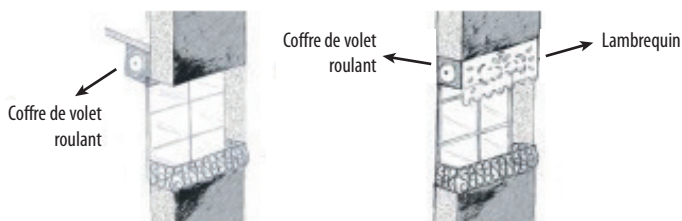
✓ En cas de ravalement ou de rénovation

Il est recommandé de réparer et de remplacer à l'identique les volets en bois ou les persiennes métalliques.



La pose de volets roulants est à éviter.

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.



➔ La plupart des fenêtres anciennes sont en bois peint, à ouvrants à la française divisés par des petits bois en trois ou quatre étages de carreaux réguliers selon les proportions. Lorsque le linteau est cintré, la fenêtre épouse la forme du linteau. Ce découpage classique des fenêtres évolue autour de 1900, accompagnant l'évolution de la conception des baies. Les menuiseries en métal apparaîtront dans les années 1930.



La restauration, lorsqu'elle est possible, représente toujours une bonne solution. Le changement des fenêtres, s'il est nécessaire, ne doit en aucun cas défigurer la façade.

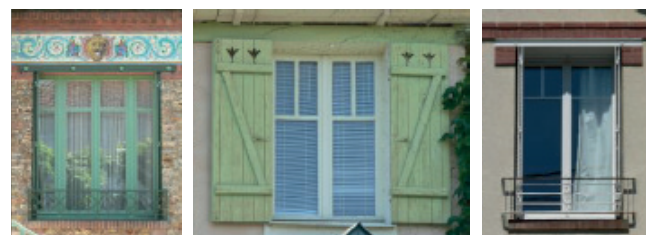


1.

2.

3.

4.



5.

6.

7.

1. Volet plein ancien à cadre et panneau de bois (employés pour les baies du rez-de-chaussée, dans les maisons d'origine rurale), 2. Volet ancien persienné dans le quart supérieur (baie de l'étage des maisons d'origine rurale), 3. Volets bois persiennés (étage des maisons et immeubles bourgeois), 4. Persiennes métalliques pliantes fin XVIIIe (maisons et immeubles bourgeois), 5. Menuiserie de baies élargie autour de 1900, 6. Découpage fenêtre fin XIXe, volets d'inspiration rurale (maison de villégiature autour de 1900), 7. Découpage de fenêtre début XXe, persiennes métalliques pliantes, ferronnerie moderne en applique.



ATTENTION AU PVC

Le remplacement des menuiseries en bois et des volets en bois ou en métal par du PVC n'est pas recommandé. Les fenêtres en PVC ne ménagent qu'un clair de vitrage réduit, perturbe fortement la lecture graphique de la façade, et la banalisent, surtout pour des constructions anciennes.

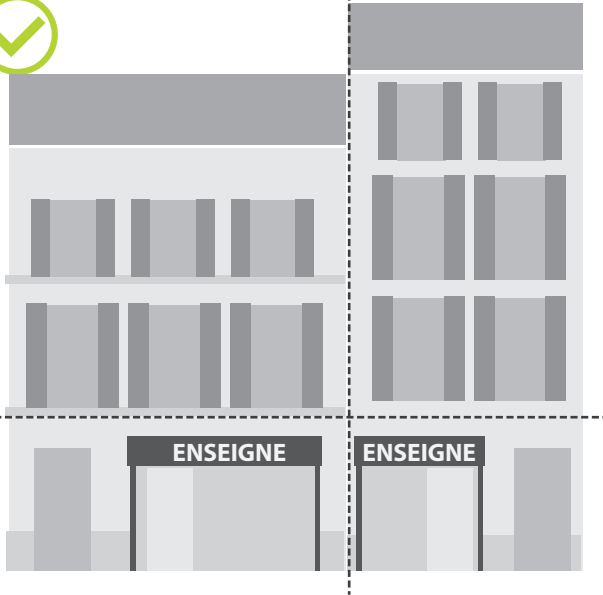
Si toutefois il s'avère indispensable, les profils de PVC utilisés devront garder le même système d'ouverture. La couleur sera harmonisée avec la façade.



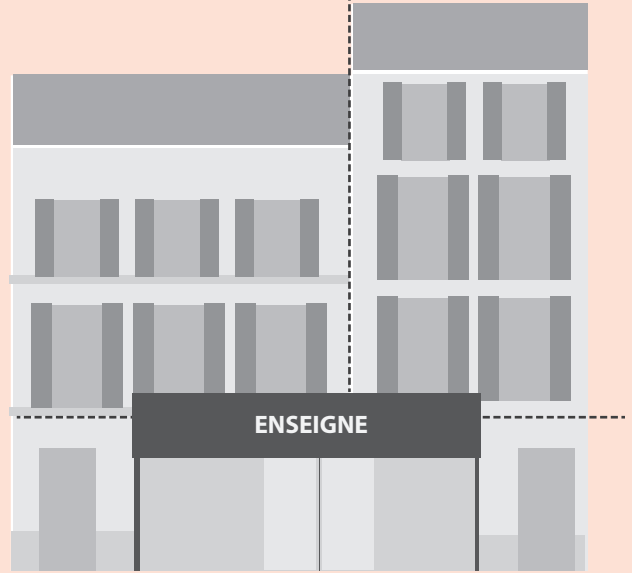
La commune de Draveil dispose d'un règlement communal de la publicité, des enseignes et pré-enseignes dont les orientations doivent être prises en compte.
Disponible sur le site www.draveil.fr, n'hésitez pas à le consulter avant tout projet de façade commerciale.

LES RHYTHMES

Veiller à une intégration de la vitrine respectueuse du bâtiment.



Pour conserver l'individualité de chaque immeuble, les devantures de magasins devront s'inscrire à l'intérieur de chacune de ses travées.



La façade commerciale doit rester strictement séparée du 1er étage et en aucun cas déborder sur les ouvertures du 1er étage. En cas de développement d'un magasin sur plusieurs parcelles contiguës, les trumeaux marquant les limites parcellaires devront être maintenus.



Vitrine trop basse, façade déséquilibrée.

Mauvais exemples de gestion des rez-de-chaussées, avec non respect du rythme parcellaire : une devanture s'étend sur plusieurs façades (photo de gauche), ou une façade est découpée en plusieurs devantures (photo de droite).



LES COULEURS

Pour tout élément de la devanture, on choisira des couleurs en harmonie avec le reste de la façade, on évitera les teintes trop vives.

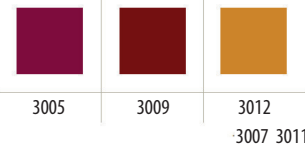
On conservera le mur de façade d'origine, en pierre taillée ou comportant un traitement particulier, du type bossage, joint filant ...

Des matériaux comme le PVC sont à éviter. Il leur sera préféré le bois peint, la ferronnerie ou l'aluminium laqué.

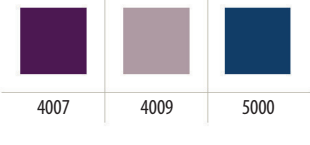
Les beiges et jaunes



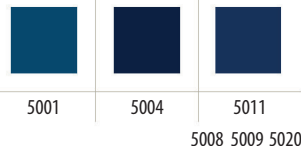
Les rouges



Les violets



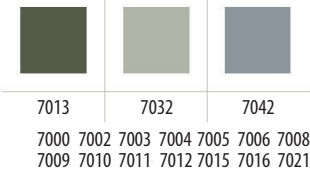
Les bleus



Les verts



Les gris colorés

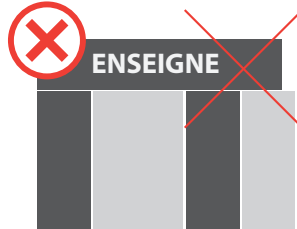


LES FAÇADES COMMERCIALES

LES ENSEIGNES

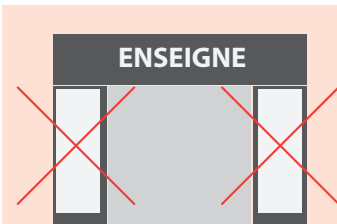


ENSEIGNE



ENSEIGNE

L'enseigne doit correspondre à la longueur de la vitrine.



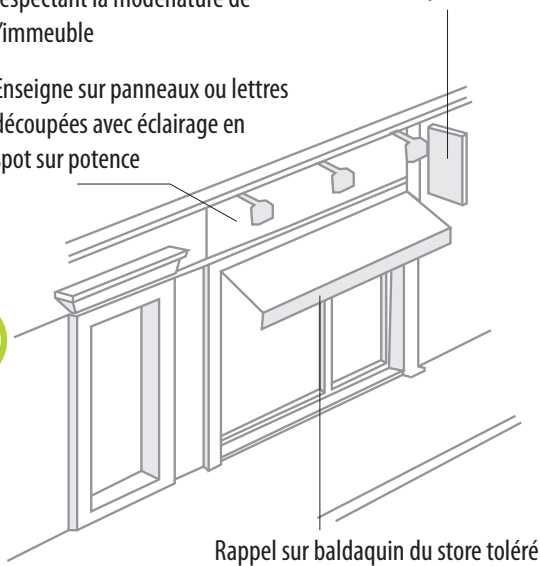
ENSEIGNE

L'encadrement ne doit pas être support de panneaux publicitaires.

Panneau aligné à la baie et respectant la modénature de l'immeuble

Enseigne sur panneaux ou lettres découpées avec éclairage en spot sur potence

Drapeau toléré

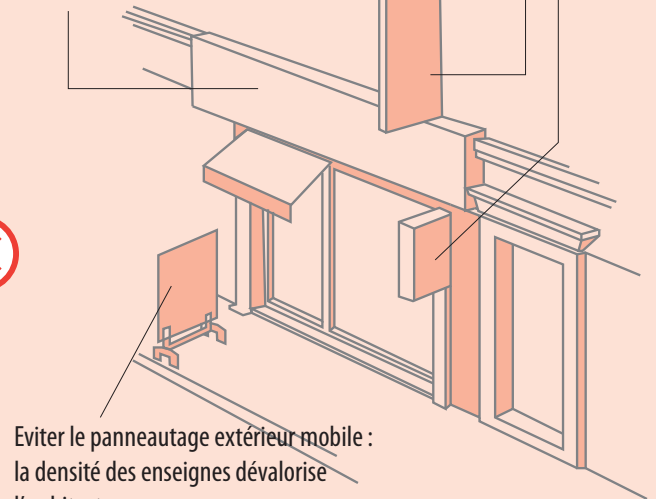


Rappel sur baldaquin du store toléré



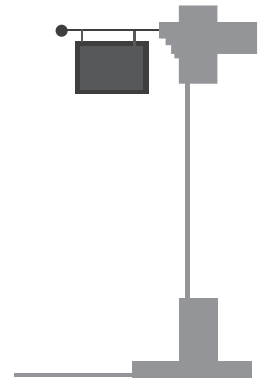
Eviter les caissons lumineux et / ou débordant de l'alignement de la baie ou ne tenant pas compte de la modénature de l'immeuble

Eviter la répétition des drapeaux



Eviter le panneautage extérieur mobile : la densité des enseignes dévalorise l'architecture

Les enseignes en drapeau :



Les enseignes se trouvent sur la devanture dans le même plan que la façade, pour être vues lorsque l'on est face à la devanture. Elles doivent se situer sous le bandeau de la façade quand il existe, ou à la limite déterminée par le niveau de plancher du premier étage.

Elles sont limitées en longueur par les dimensions de la vitrine.

Les enseignes ne devront pas être posées sur la chaîne d'angle, les terrasses ou les toitures.

On veillera à ne pas masquer les trumeaux, ou les éléments décoratifs. On évitera la multiplication des annonces et des enseignes.

On privilégiera les matériaux d'aspect mat ou satiné.

Les potences, appelées enseignes en drapeau sont apposées perpendiculairement à la façade de l'immeuble.

Elles ne doivent pas dépasser du niveau de l'appui des fenêtres du premier étage.



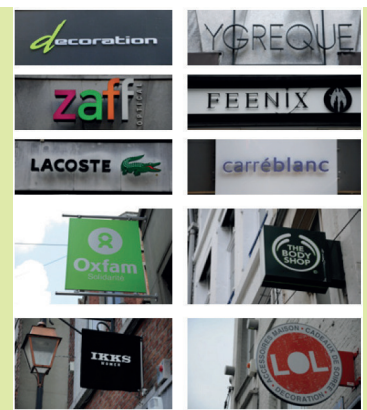
La commune de Draveil s'est dotée d'un Règlement Local de la Publicité, réglementant notamment les enseignes et préenseignes. Il est nécessaire de s'y référer en vue d'une bonne intégration paysagère des enseignes et publicités.



LE CHOIX DE L'ENSEIGNE



Exemples d'enseignes au graphisme de qualité. Le choix de la police de caractère ou l'apposition d'un logo personnalise le magasin. Les indications sont simples et lisibles. Leur hauteur ne dépasse pas 50cm. Les tonalités sont en harmonie avec le reste de la façade.



LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS

Afin de garantir une réelle qualité architecturale, les matériaux employés en rénovation comme en construction doivent dans tous les cas être de bonne qualité, et mis en œuvre dans les règles de l'art. Cela vaut pour toutes les parties de l'édifice : structure, parement, toiture, menuiseries.

- Le choix des matériaux est important car ils ont un impact notable sur l'image d'une maison et la manière dont celle-ci va s'harmoniser avec les autres constructions du quartier.

Il détermine la texture et les couleurs de la construction, son impact visuel, et à plus long terme, sa valeur patrimoniale.



De nombreux exemples de réalisations récentes montrent que l'emploi de matériaux de qualité médiocre et le non respect des règles de l'art en matière de mise en œuvre produisent des édifices qui se détériorent, aussi bien visuellement qu'en termes de qualité technique.

La sélection des matériaux doit donc être envisagée sur le long terme, la facilité et l'économie n'étant pas forcément un choix des plus justes.

LES MATÉRIAUX

PIERRE



BRIQUE



ENDUIT PAREMENT



- L'emploi de matériaux nobles, plus résistants aux effets du temps, de la pollution atmosphérique et des intempéries, est fortement recommandé.
- Le béton peut rester apparent, à la seule condition que son aspect fasse l'objet d'un traitement spécifique maîtrisé et justifié par le projet.



La multiplication des matériaux mis en œuvre de manière incohérente, ainsi que les matériaux bruts destinés à être recouverts sont à proscrire.

Ce que dit le règlement du PLU :

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

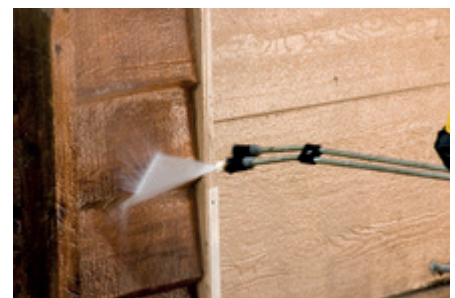
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduit.



Certains bardages bois nécessitent un entretien.

LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS

A partir de milieu du 19^e siècle, les constructions tout en continuant à utiliser les matériaux locaux intègrent également des matériaux industriels de l'époque : linteaux ou ossatures métalliques, volets métalliques...

A la fin du 19^e et au début du 20^e siècle, jusqu'aux années 30, c'est aussi la période de la construction de villas d'agrément, notamment sur les bords de Seine et le long des lignes de chemin de fer (facilité d'accès).

Cette période de construction importante voit aussi le développement des constructions de type pavillon, le plus souvent en meulière, souvent très décorées. Le métal y remplace souvent le bois (pour une partie des éléments de structure : poutres, linteaux...) et il n'est pas rare de voir ces constructions agrémentées d'éléments de décor en céramique (premier quart du 20^e siècle) comme des fleurs ou des carreaux décorés, posés en frises.

A cette même période, des constructions plus modestes sont construites en nombre. Elles reprennent les influences des différentes périodes et sont souvent enduites (avec des linteaux) lorsqu'elles sont édifiées autour de 1900 (modèle du pavillon de banlieue de l'époque) ou en meulière apparente.

Dans les bourgs, on rencontre sur la totalité de la période, des constructions d'esprit classique dites 19^e, enduites au plâtre (et badigeonnées). Souvent importantes, dans l'esprit maisons de maître avec de nombreux éléments de modénature (classique), elles peuvent être également plus modestes (maisons de bourg, commerces à la façade badigeonnée).

Après 1950, c'est l'époque des constructions plus standardisées : les développements pavillonnaires se font sur le modèle de la maison isolée au milieu de son terrain et de modèles standards vendus par des pavillonneurs ou promoteurs à l'échelle nationale. Le paysage se banalise. C'est aussi l'époque des lotissements où matériaux et modèles sont importés.

La maison de bourg



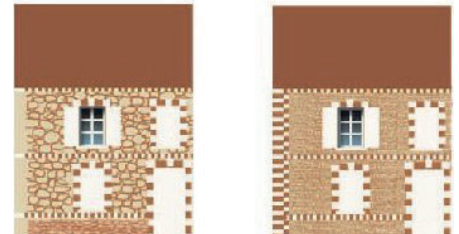
Une différence de ton pourra être envisagée entre le rez-de-chaussée sur rue et les étages, qui seront plus clairs. Les volets et menuiseries resteront dans des tons beige ou marron.

La maison bourgeoise



Les menuiseries seront dans des tons très clairs, ou en rappel de la couleur de la toiture. Les modénatures seront plus claires que l'enduit. Les tonalités tourneront principalement dans les bleus.

La maison meulière



Les menuiseries et les modénatures auront tendance à apparaître dans une teinte plus claire que la façade. Elles pourront arborer des motifs.



Le ravalement de façade

Un ravalement peut s'avérer nécessaire en raison du simple vieillissement ou de la dégradation due à la pollution atmosphérique des matériaux constitutifs de la façade. Il peut être également l'occasion de restaurer le caractère d'une façade ancienne qui aurait été mal ravalée dans le passé.

On peut également profiter d'un ravalement pour envisager la pose d'une isolation par l'extérieur si la construction le permet.

Avant toute intervention, une étude accompagnée d'un diagnostic technique est nécessaire pour mesurer l'ampleur des travaux nécessaires, les contraintes techniques et patrimoniales.

Le ravalement est une mesure d'entretien obligatoire prévue par la loi : « les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté. Les travaux nécessaires doivent être faits au moins une fois tous les dix ans » (article L 132-1 à L 132-5 du code de la construction et de l'habitation).

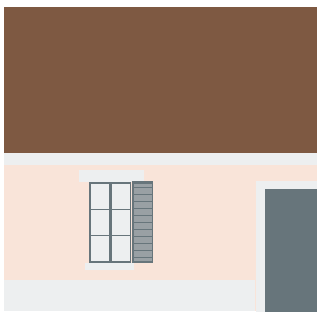
LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS

COMMENT UTILISER LA PALETTE ?

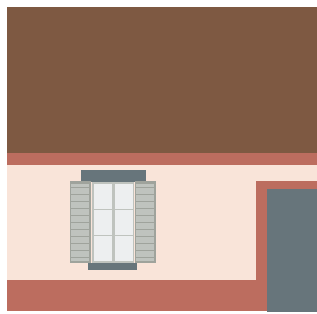
Afin de préserver une harmonie dans la coloration choisie du bâtiment, aussi bien en ravalement, rénovation ou construction nouvelle, il est important de respecter quelques principes simples :

- ➔ Les teintes principales des façades seront plutôt claires, colorées ou non et s'harmoniseront avec les constructions avoisinantes. On privilégiera un ton de façade plus clair que ceux des menuiseries.
- ➔ Les menuiseries sont peintes dans des couleurs complémentaires et coordonnées à celles de la façade et des volets.
- ➔ Les encadrements de fenêtres, les modénatures et éléments de décors s'harmoniseront avec la teinte de la façade. Ils seront en général de teinte plus claire que celle-ci et dans les tons plus clairs que ceux des menuiseries.
- ➔ Les soubassements pourront être de teinte plus soutenue.

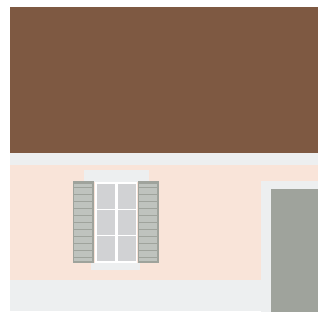
Exemples :



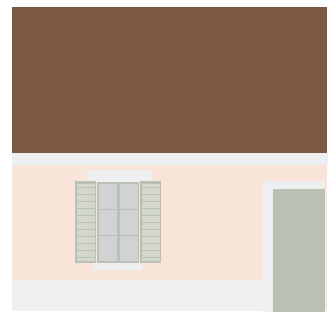
Un même ton pour les fenêtres et les volets et une porte sombre assortie.



Un ton différent pour les fenêtres (claires) et les volets avec une porte sombre assortie.



Un ton neutre pour les fenêtres (blanc), un ton moyen pour les volets et la porte.

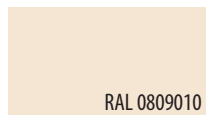
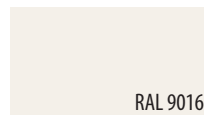
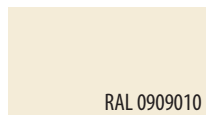


Même ton pour tous les éléments.

PALETTE FAÇADES

La palette de couleurs présente les tons pour les corps de façade :

Enduits, encadrements et autres éléments de modénature (corniches ou bandeaux).



Teintes neutres



Teintes grisées

PALETTE MENUISERIES

La palette de couleurs présente les tons pour les menuiseries, fenêtres, volets et portes :

Les fenêtres peuvent être soit du même ton que les volets, soit plus claires. Les tonalités des volets sont classées par « famille » : les gris, les verts, les bleus.



RAL 1509010

RAL 1508010

RAL 1507010

RAL 1506010

RAL 2107015

RAL 2106020



RAL 2105015

RAL 2104015

RAL 2208010

RAL 2107010

RAL 2406020

RAL 2405015

- ✔ Le choix des teintes des portes se fera en respectant cette logique de famille : une porte d'entrée peut donc être soit du même ton que les volets, soit d'un ton plus sombre ou plus soutenu.



LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS

Purement esthétique, le décor de façade anime et singularise la façade. Comme les modénatures, le décor de façade caractérise chaque architecture, en la rattachant à une époque et à un style.

✔ Tous les éléments de décor doivent être préservés, traités avec un soin particulier et mis en valeur lors de la rénovation de la façade. Pour la restauration ou la réparation, l'intervention d'un spécialiste est nécessaire.

⚠ **Leur banalisation, voire disparition, banalise de manière regrettable le paysage.**

Décors d'enduit :

Dans les façades enduites, le décor peut être réalisé par un travail de traitement dans la surface de l'enduit de parement. Ce peut être un simple jeu de contraste de traitement de surface, des bandes plates d'encadrement en saillie, de faux joints d'appareil... souvent avec un jeu de couleurs et de textures de finition de l'enduit.

Décors sculptés :

Les décors sculptés peuvent se référer aux motifs classiques tels que frontons et pilastres, ou représenter des styles typiques de l'éclectisme de la fin du XIXe siècle. Ils sont généralement réalisés en plâtre (ou plâtre et chaux), l'emploi de la pierre de taille restant limité à quelques cas.

Décors des villas en meulière de l'époque 1880/1930 :

Les façades des villas et maisons en meulière de l'époque 1880/1930 comportent une ornementation riche et colorée. Il s'agit souvent de jeux d'incrustation de motifs en brique, souvent de deux tons, et parfois complétées par des briques vernissées. On retrouve la brique en chaînages d'angles ou en bandeaux, en linteaux, encadrements et appuis de baies, ou en éléments isolés. Le ciment ou la chaux hydraulique interviennent aussi dans le décor de façade, remplaçant l'ancien mortier plâtre et chaux, dans des éléments de plate-bande en saillie, bas reliefs ou décors sculptés. Enfin, de nombreuses villas comportent des frises ou des tableaux de carreaux de céramique peinte ou de grès teint dans la masse.

Rocaillage :

Le rocaillage est une technique de garnissage des joints larges d'une maçonnerie en meulière ou en moellons bruts, avec des fragments de pierre. Cette technique peut devenir un art avec le soin apporté au choix des éclats et à la facture du joint de mortier. Suivant la finesse du rocaillage, le choix des matériaux et la composition du mortier, la façade en meulière apparente prend une texture plus ou moins accrocheuse ou lisse, des traits plus ou moins rigides, des teintes différentes.

Le rocaillage est quasi systématique en parement des façades et des murs de clôture en meulière anciens. Il est alors associé à des ouvrages décoratifs réalisés en mortier ou en enduit de plâtre ou de plâtre et chaux.



Exemples de rocaillages

⚠ **Le rocaillage est identitaire de la région. Il est à conserver précieusement et à réparer, car coûteux et difficile à refaire.**

Devenus indispensables, l'impact visuel voire sonore des éléments techniques doit néanmoins être minimisé.

Les antennes de télévision et paraboles, les capteurs solaires, les cheminées et les descentes d'eaux pluviales, les gaines techniques ainsi que les climatiseurs sont autorisés sous réserve

qu'ils soient le moins perçus possible depuis le domaine public. Ils ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés le plus harmonieusement possible à la construction. Les implantations non visibles depuis le domaine public sont à privilégier.

Les règles de base pour l'intégration de panneaux solaires :

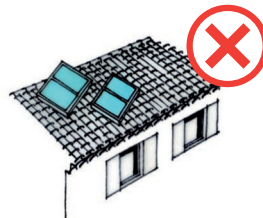
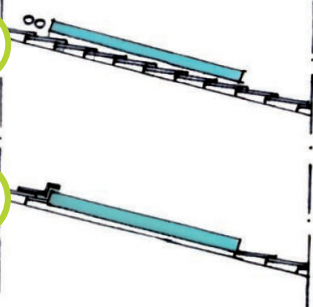
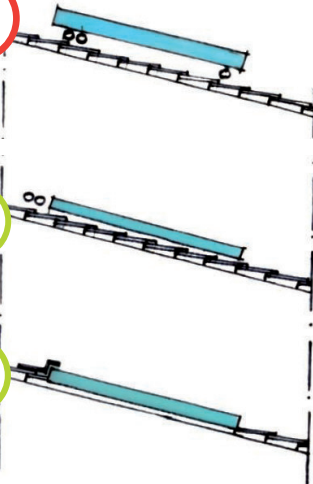
- l'adosser sur le bâti ;
- accepter une perte de rendement en pondérant orientation et inclinaison en fonction des critères paysagés ou architecturaux.

Quelques principes :

- la pose de capteurs en toitures terrasses est à privilégier, celle entre deux toits limite l'impact visuel ;
- regrouper les capteurs en un seul ensemble, éviter de multiplier les champs, modifier si nécessaire l'implantation des velux et bouches d'aération ;
- rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements ;
- être particulièrement attentif aux dimensions et aux proportions des panneaux qui sont déterminantes dans la composition ;
- en toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture et éviter les surépaisseurs très inesthétiques ;
- privilégier l'utilisation de cadres noirs.



La pose de capteurs dans un espace végétalisé ou entre deux toits en limite l'impact visuel

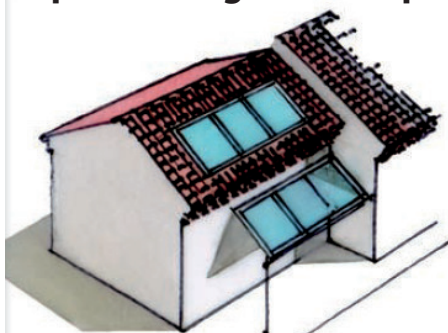


Ce que dit le règlement du PLU :

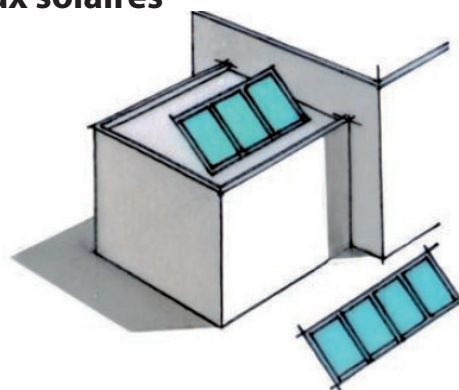
Les panneaux solaires doivent être intégrés harmonieusement dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Dans le cas où ils sont posés en toiture, ils doivent être encastrés et positionnés au plus près et parallèlement au faîtage.

La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

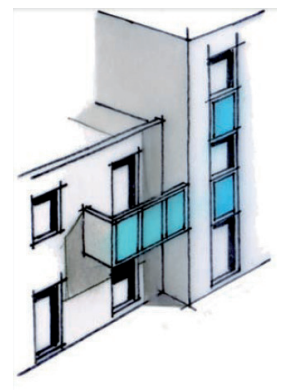
Exemples d'intégration de panneaux solaires



En toiture tuile et en auvent



En toiture terrasse et au sol



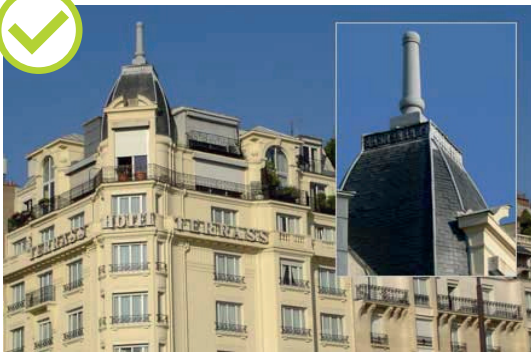
En façade et garde corps

Les paraboles :

Dans la mesure du possible, ces dispositifs doivent être dissimulés et invisibles de l'espace public et privé.

Les immeubles collectifs et les lotissements doivent comporter des antennes et des paraboles collectives afin de limiter le nombre d'appareils.

Les paraboles n'ont pas la nécessité technique de se poser au point le plus élevé d'un bâtiment comme une antenne de télévision, elles peuvent fonctionner normalement en étant implantées au niveau du sol dans un jardin dès lors que leur orientation vers le satellite est respectée



Les antennes :

Quelques principes à respecter :

- Utiliser les infrastructures existantes dans les zones d'activités, dans les zones sportives et éviter la proximité des équipements hospitaliers, scolaires et de petite enfance
- Rassembler les antennes des différents opérateurs sur un seul support
- Préférer les installations sur des immeubles de hauteur importante
- Implanter les antennes et les équipements en respectant le volume, la hauteur et les lignes architecturales du bâtiment
- Choisir le type de pylône le mieux intégré au paysage
- Masquer les pylônes par la proximité d'arbres et de haies
- Installer les locaux techniques dans les bâtiments existants, sinon choisir des matériaux de construction adaptés en harmonie avec les constructions voisines

Ce que dit le règlement du PLU :

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Intégration des éléments techniques :

Lors de la conception des clôtures, il faut prévoir l'intégration des éléments techniques tels que les compteurs EDF et GDF, boîtes aux lettres, interphone. On peut ainsi placer les coffrets en retrait dans le mur, derrière un portillon en façade. Les compteurs peuvent être habillés dès lors qu'ils restent repérables et accessibles sans obstacle.

Les coffrets S300 peuvent être peints après passage d'une première couche d'accrochage.



Harmoniser par la teinte



Ne pas dépasser le niveau de clôture



Ce que dit le règlement du PLU :

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

INTÉGRATION DES CLIMATISEURS :

Une attention particulière doit être portée aux nuisances visuelles et sonores que peuvent causer les climatiseurs.

L'extension constitue une intervention par rapport au bâti existant ; il s'agit en quelque sorte d'une « greffe » sur une construction, et comme toute greffe, celle-ci doit être traitée avec attention. En fonction des quartiers, plusieurs règlements peuvent s'appliquer (PLU, PPRI, lotissement).

L'extension constitue un volume à part entière, ajouté à la construction existante. Elle doit s'harmoniser avec le bâtiment existant et lui donner un intérêt supplémentaire. Elle doit tenir compte de la typologie architecturale de la construction à laquelle elle vient se greffer.

-  L'ajout d'une extension comporte des contraintes architecturales et techniques telles, que le recours à un professionnel est indispensable.
- ➔ Veiller bien à choisir un architecte qualifié qui dispose en plus de son talent, de logiciels et de matériel de reprographie de bonne qualité, c'est un atout pour la réussite de votre projet.
- ➔ Il est nécessaire de soigner les documents graphiques afin qu'ils rendent compte au mieux des coloris, des détails et de l'environnement.
- ➔ N'hésitez pas à consulter le site internet de l'ordre des Architectes www.architectes-idf.org ainsi que le CAUE91 qui pourra vous conseiller.



Les volumes de l'extension doivent rester simples et sobres :

L'extension devra présenter une **simplicité globale**. Elle reprendra le **rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force** de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront être alignés sur ceux des percements existants, adaptés à la typologie d'origine.

Les constructions devront se développer en vue de s'organiser au mieux dans **le paysage dans lequel elles se situent**. Toute construction faisant référence à un style d'architecture codifié devra respecter les règles de composition, de proportion et de décor de ce style.

Les matériaux doivent être de qualité (pierre, métal, verre) et s'harmoniser avec l'existant. Le bois peut être réservé aux extensions côté jardin et non côté rue, vieillissant souvent très mal.

Les enduits de l'extension (et les teintes en général) doivent être en **harmonie** avec la construction d'origine.



La surélévation devra s'inscrire dans un projet architectural cohérent et de qualité. Dans tous les cas il sera recherché une harmonie de **composition avec le volume principal** ainsi que la réalisation d'un calepinage qui soit homogène avec la façade concernée.



La couverture de la toiture de l'extension doit s'harmoniser avec celle de la construction originale. Dans le cas de la reprise d'une toiture à versants, il est recommandé de reprendre la pente de la toiture originale.



Deux manières d'aborder les projets :



Concevoir l'extension comme la continuité du projet d'origine :

Une attention particulière sera portée à la continuité des volumes, des matériaux, des types de percement. Il faut alors veiller à prolonger les modénatures s'il y en a, reproduire les proportions des baies originales, et harmoniser les menuiseries (fenêtres, volets).



Utiliser un style résolument contemporain, en contraste avec la construction d'origine :

L'extension peut être projetée dans le but d'affirmer un contraste, établissant du même coup un « dialogue » architectural complémentaire avec le bâtiment existant. L'emploi de matériaux, de formes et de choix constructifs différents de ceux utilisés pour la construction existante devra être réfléchi, afin que le contraste établi assure une mise en valeur réciproque des différentes architectures.



L'extension doit être conçue comme le prolongement « à l'identique » de la construction existante pour affirmer une continuité entre la maison et l'extension. Pour cela, on utilisera les mêmes matériaux, les mêmes modénatures et les mêmes couleurs, afin d'obtenir une composition uniforme.

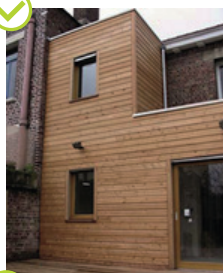


même matériau de toiture
même couleur d'enduit
style de fenêtre similaire
Sous-bassement repris pour l'extension



L'extension doit être projetée dans le but d'affirmer un contraste, d'établir un « dialogue » architectural complémentaire avec le bâtiment existant.

Les matériaux, formes et choix constructifs devront être différents de ceux utilisés pour la construction existante afin d'affirmer un contraste entre les deux traitements architecturaux. Cependant l'extension doit veiller à ne pas dénaturer la construction d'origine, voire contribuer à sa mise en valeur.



Contraste de la forme architecturale
Contraste entre les matériaux
Contraste des percements et de la transparence

LES EXTENSIONS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

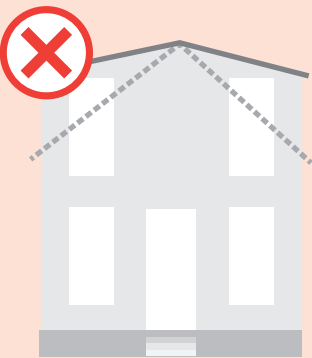
EN SURELEVATION



Les pentes du toit correspondent à un emploi optimal du matériau de couverture. Leur modification dénature la volumétrie du bâti. Afin d'obtenir une hauteur plus importante des combles, préférer la surélévation.



A l'image des extensions, les surélévations peuvent se faire en continuité ou en contraste avec l'architecture du bâtiment existant.



La liaison entre l'ancien bâtiment et le nouveau doit faire l'objet d'une attention particulière (par exemple, une extension venant masquer partiellement une fenêtre est à proscrire).

Les ouvertures de l'extension doivent rester dans le prolongement de celles de la construction d'origine, leur forme doit rester simple (éviter les hublots ou les meurtrières par exemple). Une interrogation sur la proportion entre les pleins (murs) et les vides (ouvertures) présente un intérêt certain.

Les huisseries de couleurs sombres s'intègrent souvent mieux dans une architecture contemporaine.



LES EXTENSIONS



La maison « cube » n'est pas une maison régionale, elle s'insère difficilement dans une zone pavillonnaire dense ; en revanche elle peut trouver sa place dans un grand terrain au milieu d'un espace végétal soigné.



La qualité de l'habitat tient aujourd'hui beaucoup à la maîtrise des éléments ajoutés à la maison. Même s'ils viennent au premier plan et que leur impact visuel est souvent supérieur à celui du bâti principal, ils sont trop souvent traités sans attention.

Les constructions annexes doivent être considérées comme des composantes de l'environnement urbain et paysager.

Constructions principales et annexes doivent composer un ensemble cohérent et harmonieux ; il faut veiller à ce que les matériaux et les volumes s'accordent à ceux de la maison, sans nécessairement être identiques.

 Il convient d'être particulièrement vigilant sur les constructions annexes suivantes :

- les annexes réalisées en auto-construction,
- les barbecues en dur,
- les citernes à hydrocarbures, local de rangement des bacs à ordures ménagères,
- les serres, les pergolas, les piscines et leurs abords,
- les garages à monter soi-même, local à vélo/moto, abri voiture et les abris pour matériel de jardin.

Les garages :

Sauf impossibilité technique, un garage annexe à la construction principale doit être de préférence localisé le plus proche possible de la rue afin de conserver au maximum l'espace affecté au jardin.

Il est recommandé de donner aux garages un traitement architectural identique à celui de la construction principale (matériaux, couleurs...). Destiné au stationnement des voitures, leur volume doit rester modeste.

Les abris de jardin :

Les constructions de type « abri de jardin » peuvent être réalisées en bois à condition d'être simples. Leur conception et leur aspect doivent impérativement s'inscrire dans une forme traditionnelle et en aucun cas être d'une inspiration fantaisiste telle que les rondins de bois.

Le choix des matériaux, des couleurs doit être adapté à la fonction et à sa localisation.

Les vérandas :

Par principe, la véranda constitue un objet différent qui vient se greffer à la construction.

La véranda doit s'adapter aux caractéristiques de celle-ci, en recherchant une réelle harmonie avec le bâti existant.

La véranda crée une pièce supplémentaire qui vient se « coller » à la construction existante.

La véranda est constituée d'une structure métallique ou en bois ; son aspect vitré en constitue la caractéristique principale.

Toujours différente de la construction principale, la véranda doit être choisie avec soin afin de s'adapter au mieux par son style, son implantation, sa volumétrie, ses matériaux et ses couleurs à la construction principale.

Dans tous les cas :

- les sections de menuiserie doivent être les plus réduites possibles
- le positionnement et les dimensions doivent s'harmoniser avec les caractéristiques de la façade de la construction principale

Pour les éventuelles parties pleines telles que soubassements, il est recommandé de les réaliser dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale ou en totale harmonie.

Ce que dit le règlement du PLU :

Une toiture à faible pente (de 20° minimum) peut être autorisée pour un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension, un bâtiment léger type véranda.

Distance entre les annexes, la construction principale et les autres constructions : se reporter au règlement du PLU.

Les éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatisateur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les vues directes.



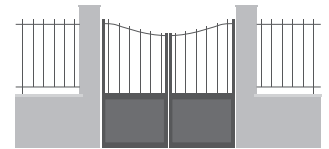
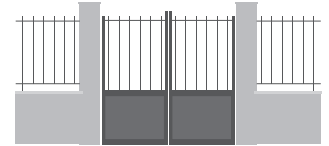
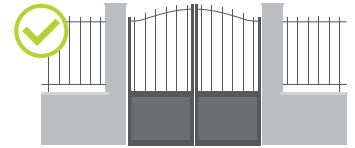
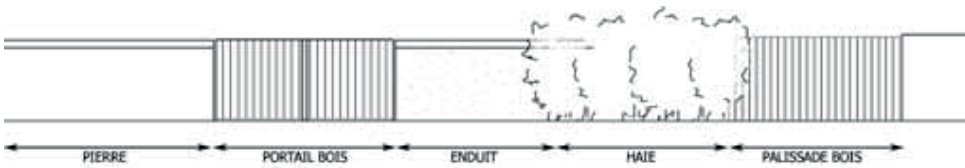
Les clôtures et les portails participent fortement à la qualité des espaces urbains. Ils assurent le plus souvent la transition entre espaces publics et privés. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention

particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. En fonction des quartiers, plusieurs règlements peuvent s'appliquer (PLU, PPRI, lotissement).

✓ Pour une bonne harmonie de la clôture, il est préférable que les portails et portillons soient de la même hauteur que la clôture et que tous les éléments qui la constituent.

Les portails doivent être réalisés dans des proportions rectangulaires, avec leur partie supérieure horizontale ou en arc simple. Les portails seront traités en ferronnerie si la clôture est accompagnée d'une grille, en bois si la clôture est en bois. Ils seront peints de couleur identique à celle de la clôture.

Les piles de clôture accompagnent les portails et portillons et doivent s'aligner au mieux à la hauteur de la clôture. Elles peuvent être surmontées d'un couronnement en harmonie avec le style de la clôture.



ATTENTION :
Il est préférable d'éviter les grilles avec courbes et contre-courbes trop travaillées ainsi que les portails pleins en PVC.



LES PORTAILS ET LES PILES

⚠ Clôtures et portails doivent faire l'objet du dépôt d'une déclaration préalable auprès du Service Urbanisme.

Nous attirons votre attention sur le fait que débiter des travaux sans l'accord préalable de la commune constitue une infraction au Code de l'Urbanisme. De plus, une vigilance renforcée est instituée de la part de la Préfecture de l'Essonne, notamment dans les secteurs inondables.

Pour les terrains présentant une façade avenue Marcelin Berthelot, se renseigner directement auprès du service urbanisme.

⚠ Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (P.P.R.I.), s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

Il stipule que les portails, les portillons et les clôtures pleines sur rue et en limite séparative sont interdits. Seules les clôtures ajourées qui ne constituent pas un obstacle au passage des eaux du fleuve en crue et qui ne créent pas un frein à l'évacuation des eaux du fleuve en décrue sont autorisées. Ainsi, un portail, un portillon et une clôture ne sont pas considérés comme pleins s'ils présentent au moins 2/3 de leur surface ajourée sous la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues, ou s'ils sont constitués d'un grillage à larges mailles de type 10x10 cm au minimum.

Ce que dit le règlement du PLU :

Clôtures

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc. ...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre (à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation à l'intérieur desquels les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI)) surmonté d'un élément ajouré à 50% minimum.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès

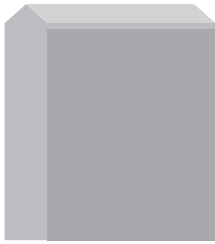
Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Certaines clôtures présentent une réelle qualité esthétique. Il peut s'agir de clôtures anciennes accompagnant une belle propriété ou de clôtures plus récentes mais dont la composition offre différents matériaux, le choix judicieux d'essences végétales adaptées au territoire et la perméabilité relative qu'elles offrent.

donne une clôture de qualité grâce à la combinaison des

Quelques principes en fonction de chaque type de clôtures :

Les murs pleins



Les murs pleins et enduits, murs en meulière ou en pierre.

Les murs pleins sont préconisés dans le centre-ville et les quartiers anciens. En cas de création d'un mur plein, il est recommandé de réaliser des murs en pierre ou en meulière.

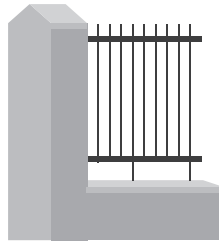
La couleur des joints doit être en harmonie avec la pierre. Ils ne seront pas trop creusés ni trop plats.

Il est préconisé que le mur soit surmonté d'un chaperon.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de matériaux destinés à un autre usage que ceux prévus pour les clôtures (par exemple la tôle ondulée) sont interdits.



Les murs bahuts surmontés d'une grille



Le mur bahut :

(mur bas entre 60 et 1m de hauteur) peut être en pierre, en meulière, en brique ou enduit. La couleur de l'enduit est à adapter en fonction de la couleur de la façade du bâtiment.

Le mur bahut peut être surmonté d'un chaperon fait de tuiles, de briques ou maçonné. Le chaperon sert de protection contre les eaux pluviales ; il favorise le ruissellement des eaux pluviales et éloigne les écoulements du mur afin d'en éviter la dégradation. Le chaperon peut posséder une ou deux pentes.

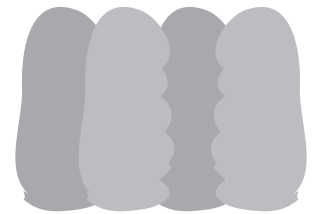
La grille :

Selon les quartiers, la grille peut être en fer ou en bois, mais le barreaudage doit être de préférence vertical et ajouré. Le PVC est fortement déconseillé.



Le sommet des lattes à claire-voie bois doit rester sobre, le sommet des ferrures doit respecter une certaine sobriété, la couleur de la grille devra être sobre (gris foncé, noir, vert foncé, bleu foncé, blanc) et le cas échéant s'accorder avec les éléments de ferronnerie de la façade (cf. fiche «les matériaux et les couleurs»).

Les clôtures végétales



Il est préférable de privilégier les haies libres ou taillées composées d'espèces locales ou d'espèces plus ornementales : mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caducs et persistants. Ces haies présentent les avantages d'une meilleure intégration paysagère, d'une meilleure souplesse dans la taille, d'une meilleure résistance aux maladies et parasites, et d'un meilleur équilibre écologique.

Il y a tout intérêt à choisir des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux.

Les haies taillées monotones et rigides constituées d'une seule essence (thuyas, chamaecyparis, cupressus...) sont à éviter car elles sont tristes, invariables durant les saisons et souvent étrangères au paysage.

Le grillage accompagnant le végétal sera de couleur foncée (gris, noir, vert).



La tendance actuelle consiste à fermer les jardins sur eux-mêmes, ce qui peut nuire à la qualité esthétique. La pose de clôtures occultantes destinées à préserver l'intimité utilisent souvent des matériaux peu esthétiques. Les matériaux synthétiques sont malheureusement souvent préférés aux matériaux naturels.

Pour les clôtures ajourées :

Ne pas occulter la grille (ou le portail composé d'une grille) par une plaque de tôle ou par tout autre système occultant : plastique, canisses ou haie artificielle en rouleau.



Les imitations de pierres ou les fausses briques sont à proscrire.

Le PVC est fortement déconseillé.

Concernant la mitoyenneté des murs et des haies, se rapporter au Code Civil.



Le choix d'essences persistantes et très denses (thuyas, chamaecyparis, cupressus...) banalise le paysage et ferme les vues sur les jardins.



Les essences préconisées pour les clôtures végétales :

- ➔ Les arbustes champêtres à feuilles marcescentes (qui conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps), arbustes semi-persistents.

Exemples : hêtre, charme, ...



Charme



Hêtre

- ➔ Les arbustes champêtres à feuilles caduques (perdent leurs feuilles en hiver).

Exemples : aubépine, cornouiller sanguin, érable champêtre, fusain d'Europe, prunellier, viorne lantane, viorne obier, arbustes horticoles à feuilles caduques, ...



Aubépine



Forsythia

- ➔ Les arbustes à feuilles persistantes.

Exemples : berberis, buis, cotoneaster, eleagnus (fusain, escallonia, houx, mahonia, osmanthe, prunus lusitanica (laurier du Portugal), pyracantha, troène, vilburnumfinus (laurier lin), ...



Escallonia



Houx

Où planter dans le jardin ?

La largeur de la rue, comprise entre 6 et 10 mètres, implique de planter avec circonspection ; ce sont souvent les plantations latérales de l'espace privé plus que celles de l'espace public qui donnent à la rue son caractère. On appelle « emprunt » cette végétation plantée dans les domaines privés qui déborde sur l'espace public et participe de façon importante au paysage collectif. Toutefois, la rue reste formellement fermée par les clôtures.

Des précautions doivent être prises quant à la plantation d'arbres de haute tige dans les jardins. En effet, il s'agit d'arbres à grand développement nécessitant de l'espace, aussi bien en hauteur, qu'en largeur, que sous terre.

Ce que dit le règlement du PLU :

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.



Un arbre planté trop près d'une maison peut s'avérer dangereux en cas de chute et endommager la maison par le réseau racinaire.

L'intérêt de planter dans son jardin est multiple : la végétation participe agréablement au cadre de vie des habitants, elle isole du bruit et visuellement de l'espace public, elle protège de l'ensoleillement et elle draine le terrain naturel des eaux de pluie.

Afin de bien choisir son emplacement, il convient de :

- ➔ Laisser la place pour le développement des racines : en général le volume occupé par les racines est le même que celui de toute la ramure, il faut donc compter au moins 20 m² d'emprise au sol pour un arbre en moyenne.
- ➔ Planter à au moins 7-8 m de la façade de l'habitation, afin d'éviter (ou de limiter) tout conflit avec les racines (détérioration des fondations ou de certaines installations publiques) et de limiter les risques de chute en cas de tempête.
- ➔ Penser aux distances réglementaires avec le voisinage et aux lignes électriques qu'un arbre adulte peut facilement atteindre.
- ➔ Penser à la croissance future de l'arbre, à l'ombre qu'il projettera, notamment en hiver, quand le soleil est bas.
- ➔ Il est également opportun de planter dans le jardin un arbre en fonction de la provenance des vents dominants afin de protéger l'habitation.



Quel type d'arbre choisir ?

- ➔ Il faut apporter un soin particulier au choix des essences à planter afin de préserver l'équilibre écologique tout en offrant des qualités esthétiques remarquables.
- ➔ Les arbres et arbustes des espaces privés participent à l'ambiance de la rue, c'est pourquoi il convient de choisir les essences d'arbres de manière appropriée afin de ne pas banaliser le paysage et de respecter les caractéristiques du quartier dans lequel on se trouve.
- ➔ Préférer un arbre caduc (qui perd ses feuilles en automne) à l'ouest de la véranda ou de la maison afin d'éviter le soleil des soirs d'été qui surchauffe l'intérieur de la maison et de profiter du soleil rasant de l'hiver.
- ➔ Le traitement des espaces extérieurs, en particulier côté rue, doit favoriser le végétal. En fonction de l'importance du retrait, les espaces extérieurs, compris entre l'espace public et la construction pourront comprendre ou non des arbres de haute tige.
- ➔ Éviter de choisir certains conifères et de les planter à proximité de la maison : ils poussent vite et apportent une ombre dense pouvant se montrer gênante en hiver ou au printemps.
- ➔ Les arbres fruitiers attirent les insectes : il faut donc les planter à l'écart de l'habitation.



A proximité d'une véranda ou d'une terrasse, il est préférable de planter un arbre à feuilles caduques et proposant une ombre en été, mais au développement demeurant limité afin de préserver la maison (catalpa, érable du japon, prunus, cerisier, prunier ou pommier, ...)



Pour jardiner naturel, rendez-vous sur le site www.jardiner-autrement.fr



Catalpa