

LUZARCHES



Recommandations
architecturales



VALLÉE DE L'YSIEUX



Parc
naturel
régional

Oise - Pays de France

L'ESTHÉTIQUE DE LA VILLE

Développer une stratégie urbaine dans notre ville-village au charme incontestable est un défi que la municipalité tente de relever. Fidèle à nos objectifs visant à concilier la conservation, la mise en valeur et l'adaptation du patrimoine bâti aux exigences de la vie moderne, nous souhaitons favoriser une dynamique dans laquelle la créativité tiendra une bonne place : un lieu d'expression d'architectes mariant l'ancien et le contemporain.

Une nouvelle architecture, innovante mais délibérément non « démonstrative », privilégiant l'insertion harmonieuse à la « performance » peut s'enraciner progressivement dans nos paysages urbains.

Des résidences conçues afin de conserver toute l'intimité familiale en jouant sur les volumes et les couleurs de la façade extérieure. Liées à l'histoire de la ville, élégance, fonctionnalité et innovation sont de mises.

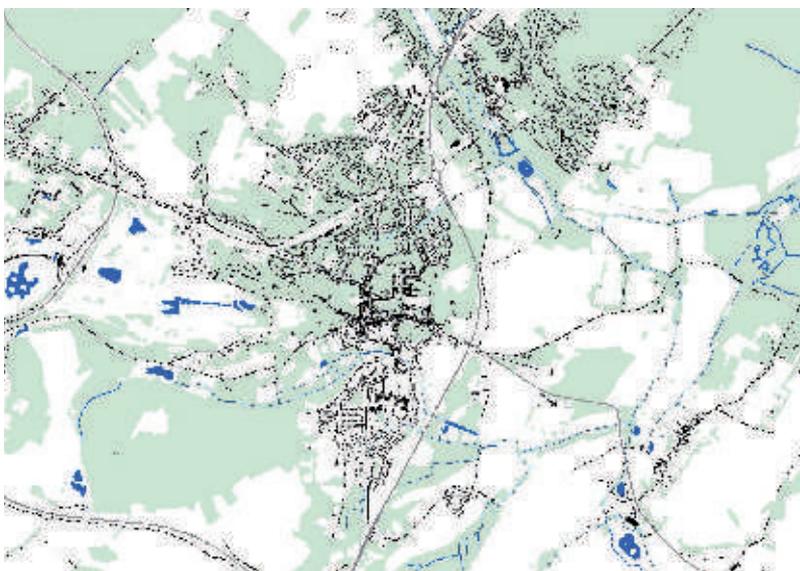
Plus spécifiquement, pour notre cœur de ville aux multiples atouts, il nous faudra par endroits sortir du moche... : câbleries qui cisailent les façades, rideaux de fer hideux de sécurité de type galvanisé qui bunkerisent, enseignes criardes racoleuses qui rappellent les banlieues tristes, « façades verrues » à l'état d'abandon depuis des dizaines d'années...

L'acceptation du mauvais goût s'est installée insidieusement dans les têtes : un fatalisme dévastateur. Combien perdons-nous de visiteurs aujourd'hui, de clients pour nos commerces ? A quoi sommes-nous prêts pour rebâtir notre réputation de petite ville médiévale où il fait bon se promener ?

Ce cahier de recommandations architecturales sera, à n'en pas douter, un outil de référence qui nous permettra de retrouver un Luzarches d'antan, rayonnant et attractif !

Damien DELRUE
Maire de Luzarches
1^{er} Vice-président de la Communauté
de Communes du Pays de France

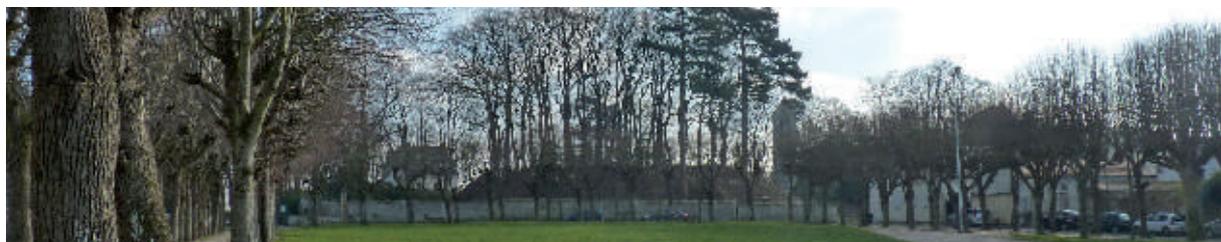
LUZARCHES



Le Parc naturel régional Oise – Pays de France dont une des missions essentielles est la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti de nos villes et de nos villages, a le plaisir de vous proposer ce cahier de recommandations architecturales, conçu comme un guide pratique à consulter lorsque vous envisagerez des travaux de construction ou de rénovation.

Au travers de ces pages, vous découvrirez les différents types d'architecture présents dans la commune et les éléments architecturaux caractéristiques qui participent de la qualité du bâti de votre village et qui fondent son identité. Puisse ce guide vous accompagner dans vos projets afin que nos communes conservent la diversité et la qualité, tant appréciées, de leur paysage bâti.

Patrice MARCHAND
Président du Parc naturel régional
Oise - Pays de France
Premier Vice-Président du Conseil
Départemental de l'Oise
Maire de Gouvieux



CONTENU DU CAHIER

Maisons rurales

Maisons de village

Maisons de bourg

Grandes maisons

Maisons XIX^e début XX^e

Villas

Grandes demeures

Petits immeubles

Petits immeubles à attique

Matériaux

Détails constructifs

Fenêtres

Portes et volets

Clôtures

Couleurs 1

Couleurs 2

Maisons de constructeurs

Jardins de centre bourg

Jardins d'extension urbaine

Entretien

Architecture contemporaine

Approche environnementale

Ce cahier a été contrôlé et approuvé par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise.
Pour obtenir des informations techniques ou recevoir une aide à la formalisation d'un projet, prendre contact avec l'architecte du PNR ou un architecte du CAUE.

Certains termes utilisés dans ce cahier font l'objet d'une définition dans le glossaire situé sur le revers intérieur droit (recto-verso) de la chemise contenant les fiches du cahier.

Mars 2015

Maisons rurales

DESRIPTIF

Sur le territoire de la commune, les maisons rurales apparaissent aux alentours du XVIII^{ème} siècle. De volumétrie simple, dépourvues de décor, elles s'élèvent sur un ou deux niveaux, complétées pour certaines d'un étage dit "à encuvement". Leurs murs sont constitués de moellon calcaire recouvert d'un enduit à la chaux. Elles constituaient le plus souvent le logis d'une ferme.

LUZARCHES

La construction forme un parallélépipède rectangle surmonté d'un toit à deux pans entre 35° et 45°.

Les souches de cheminée en brique sont positionnées dans le prolongement des pignons ou au niveau des murs de refend.

La hauteur du mur gouttereau est comprise entre 5 et 11 mètres depuis le sol.

La longueur du bâti varie de 12 à 16 mètres sur une largeur de 5 à 8 mètres.

Des annexes sont parfois accolées au volume principal.



La maison rurale est implantée généralement en front de rue ou autour de la cour d'une ancienne ferme. Cette dernière est accessible par un grand porche ou par un portail inscrit dans le mur de clôture. La maison peut être mitoyenne par son pignon.



La façade de la maison rurale comporte plusieurs travées. Un portail d'entrée inscrit dans le mur de clôture ou au droit du bâti sur rue donne accès à l'ancienne cour de la ferme.

Traditionnellement inhabité, le comble est rarement éclairé.



La tuile plate en terre cuite, le moellon calcaire enduit et la pierre de taille constituent les matériaux de construction des maisons rurales. Les rares modénatures tels que corniches, bandeaux, chaînages, encadrements, sont en plâtre.

Un soubassement en pierre dure ou enduit à la chaux protège rarement la partie basse du mur.



Les ouvertures sont disposées selon un certain ordonnancement. Les fenêtres, plus hautes que larges, n'occupent qu'une surface réduite de la façade. Leurs linteaux et appuis sont alignés horizontalement.

Des volets en bois pleins, sans écharpes (Z), protègent les ouvertures.



MAISONS RURALES

RECOMMANDATIONS

Pour conserver le caractère de la maison rurale lors d'une réhabilitation, il est nécessaire d'observer au préalable sa situation, son environnement, la volumétrie générale, les proportions, la répartition des ouvertures, la structure du bâti, les matériaux de constructions, les couleurs...



La maison rurale est implantée le plus souvent parallèlement à la rue. Les ouvertures sont positionnées selon une certaine composition ou selon les usages intérieurs



Un portillon ou portail s'inscrit parfois dans le mur de clôture

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter le percement de nouvelles baies. Les fenêtres créées peuvent être de dimensions différentes, en harmonie avec celles existantes
- respecter la composition de façade pour le positionnement des ouvertures
- préserver les proportions des portes d'entrée
- respecter les encadrements de baies s'ils existent
- conserver les modénatures en prenant soin de leur matériaux : pierre, plâtre, enduit
- apporter un soin particulier aux ferronneries et serrureries lorsqu'elles existent
- protéger les moellons des murs par un enduit à la chaux lissé sur la totalité du mur; les pignons peuvent être « à pierre vue ».
- recourir à la pierre de taille uniquement pour les chaînages et jambages
- ne pas recouvrir la pierre de taille
- ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment. En cas d'humidité en pied de mur; préférer un enduit chaux ou un mortier bâtard

- entretenir les enduits :
 - s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un nettoyage,
 - s'il est fissuré, le reprendre après piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets bois, à deux battants et plutôt pleins
- privilégier le zinc pour les gouttières et les descentes d'eau pluviale
- conserver les dauphins en fonte.



Les constructions s'élèvent principalement sur deux niveaux



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant de la maison et ses annexes, en conservant les espaces de stationnement
- l'extension doit de préférence présenter un volume de dimensions réduites par rapport au corps principal
- veiller à l'harmonie des volumes, des matériaux, des ouvertures, des pentes de toit pour créer un ensemble cohérent entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions, possibilité de créer des parties vitrées sur la longueur de la pente en veillant à s'aligner avec les fenêtres du dernier étage et en respectant le règlement d'urbanisme
- privilégier les châssis de toit côté jardin

- éclairer les combles par une petite fenêtre en pignon si nécessaire et si le règlement d'urbanisme le permet
- en cas de création d'une cheminée, conserver les conduits anciens dans la mesure du possible, pour préserver l'architecture de la maison rurale
- privilégier la petite tuile plate comme matériau de couverture.

Maisons de village

DESRIPTIF

Les maisons de village ont été édifiées à partir du XIX^{ème} siècle, en grande partie le long de la rue saint Damien. De volumétrie simple, avec quelques éléments de modénature, elles s'élèvent sur deux niveaux. Leurs murs sont en moellon calcaire recouvert d'un enduit à la chaux ou au plâtre. Le soubassement est parfois en pierre de taille apparente.

LUZARCHES



La maison de village est implantée parallèlement à la voie et en front de rue. Elle est souvent mitoyenne à d'autres maisons par ses pignons. Elle donne généralement sur un jardin privatif.



La construction forme un parallélogramme rectangle sur deux niveaux, surmonté d'un toit à deux pans entre 35° et 45°. Il est parfois encadré de souches de cheminée maçonnées.

La hauteur sous gouttière est comprise entre 5 et 8 mètres.

La longueur du bâti varie de 6 à 11 mètres sur une largeur de 7 à 16 mètres.



Les ouvertures sont disposées avec ordonnancement : composition des baies, alignement des linteaux et des appuis.



La façade des maisons de village comporte généralement deux à trois travées, parfois quatre. La porte piétonne est souvent située sur l'un des côtés de la façade, au soubassement marqué.

Des volets pleins, persiennés en partie haute protègent les fenêtres.



La tuile plate en terre cuite, le moellon calcaire enduit, constituent les matériaux de construction des maisons de village. Les chaînages sont rarement apparents car souvent recouverts d'un enduit. Les rares modénatures tels que corniches, bandeaux sont en plâtre. Les encadrements de fenêtres sont en moellon enduit, parfois en pierre.



Plus hautes que larges, les fenêtres laissent entre elles des parties verticales de mur appelées trumeaux. Le comble est parfois éclairé par un châssis à tabatière ou par une petite lucarne à capucine ou à engranger (gerbière).



MAISONS DE VILLAGE

RECOMMANDATIONS

Pour conserver le caractère de la maison de village lors d'une réhabilitation, il est nécessaire d'observer au préalable sa situation, son environnement, la volumétrie générale, les proportions, la répartition des ouvertures, la structure du bâti, les matériaux de constructions, les couleurs...



Les maisons de village sont généralement mitoyennes et s'élèvent sur deux niveaux

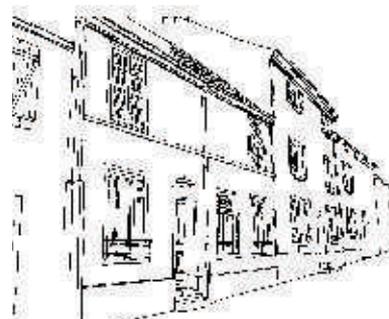


Les ouvertures sont ordonnancées. Les combles sont parfois éclairés par des lucarnes

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter le percement de nouvelles baies. Les fenêtres créées doivent être de même dimensions que celles existantes
- restituer l'ordonnancement initial si celui-ci a été modifié
- préserver les proportions des fenêtres et des portes d'entrée
- respecter les modénatures tels que les appuis de fenêtres, les linteaux s'ils existent (les nouvelles ouvertures devront aussi en être composées)
- conserver les modénatures en prenant soin de leur matériaux : pierre, plâtre, enduit
- apporter un soin particulier aux ferronneries et serrureries lorsqu'elles existent
- protéger les moellons des murs par un enduit, à la chaux naturelle, lissé sur la totalité du mur
- conserver la pierre de taille pour les soubassements qui ne sont pas enduits
- conserver un soubassement visible lors de travaux de ravalement lorsqu'il existe (enduit ou en pierre). En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit à la chaux naturelle, éventuellement un enduit bâtard. L'enduit ciment est à proscrire

- entretenir les enduits :
 - s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un nettoyage,
 - s'il est fissuré, le reprendre après piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint. Eviter la pose dite "en rénovation" qui réduit les surfaces de vitrages et donc d'éclairement
- conserver les volets bois, à deux battants et plutôt pleins ou persiennés
- privilégier le zinc pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales
- conserver les dauphins en fonte.



Des éléments de modénature tels que corniche et bandeau se dessinent en façade



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes, en conservant les espaces de stationnement
- l'extension doit de préférence présenter un volume de dimensions réduites par rapport au corps principal
- veiller à l'harmonie des volumes, des matériaux, des ouvertures, des pentes de toit pour créer un ensemble cohérent entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions, possibilité de créer des parties vitrées sur la pente en veillant à s'aligner avec les fenêtres du dernier étage, en respectant le règlement d'urbanisme
- privilégier les châssis de toit côté jardin
- en cas de création d'une cheminée, conserver les conduits anciens dans la mesure du possible, pour préserver l'architecture de la maison de village
- privilégier la petite tuile plate comme matériau de couverture.



Des ouvertures peuvent être positionnées sur les murs pignons lorsqu'ils ne sont pas mitoyens

Maisons de bourg

DESRIPTIF

Les maisons de bourg ont été édifiées aux XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècle, le long de la rue de Charles de Gaulle, du Poncet et rue Bonnet. De volumétrie simple, allongée, avec quelques éléments de modénatures, elles s'élèvent sur deux niveaux. Leurs murs sont généralement en moellon calcaire recouvert d'un enduit à la chaux ou au plâtre.

LUZARCHES



La construction forme un parallélepède rectangle sur deux niveaux, surmonté d'un toit à deux pans entre 35° et 45°. Il est parfois ponctué de souches de cheminée en maçonnerie.

La hauteur sous gouttière est comprise entre 5 et 8 mètres.

La longueur du bâti varie de 12 à 20 mètres sur une largeur oscillant entre 5 à 9 mètres.



Souvent mitoyenne, la maison de bourg est implantée parallèlement à la voie et en front de rue. Une grande porte charretière donne généralement accès à une cour privative entourée d'autres bâtiments.



La façade de la maison de bourg comporte quatre à six travées. Elle se caractérise généralement par un soubassement marqué, et une corniche souvent en plâtre. Des volets pleins, parfois persiennés occultent et protègent les fenêtres.

Les ouvertures sont disposées avec ordonnancement : alignement des linteaux et des appuis, superposition des fenêtres, qui sont plus hautes que larges. L'accès au logis se fait parfois par une porte piétonne sur rue. Les fenêtres sont protégées et ornées par des ferronneries : garde-corps, grille de porte d'entrée vitrée.



Le comble est parfois éclairé par des châssis à tabatière de petites dimensions ou parfois par des lucarnes.



La tuile plate en terre cuite, le moellon calcaire enduit et la pierre de taille constituent les matériaux de construction des maisons de bourg. Les modénatures, tels que bandeaux en plâtre sont devenues rares. Les encadrements de fenêtre sont en moellon enduit. Le soubassement en pierre dure enduit protège la partie basse du mur.



MAISONS DE BOURG

RECOMMANDATIONS

Pour conserver le caractère de la maison de bourg lors d'une réhabilitation, il est nécessaire d'observer au préalable sa situation, son environnement, la volumétrie générale, les proportions, la répartition des ouvertures, la structure du bâti, les matériaux de constructions, les couleurs...



Les maisons s'élèvent sur deux niveaux. Elles sont généralement implantées en front de rue

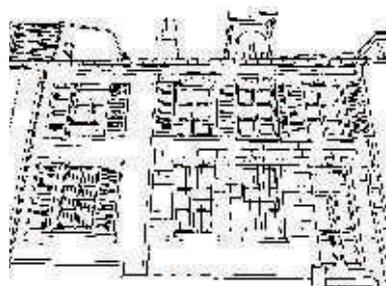


Souvent, l'accès à la maison et à la cour s'effectue par une porte charrettière

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter le percement de nouvelles baies. Les fenêtres créées sont de même dimensions que celles existantes.
- restituer l'ordonnancement initial si celui-ci a été modifié
- préserver les proportions des fenêtres, des portes d'entrée et des porches (ainsi que le positionnement de la porte charrettière)
- respecter les modénatures tels que les appuis de fenêtres et les linteaux s'ils existent
- conserver les modénatures en prenant soin de leur matériaux : pierre, plâtre, enduit
- apporter un soin particulier aux ferronneries et serrureries lorsqu'elles existent
- protéger les moellons des murs par un enduit à la chaux lissé sur la totalité du mur
- entretenir les enduits :
 - s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un nettoyage,
 - s'il est fissuré, le reprendre après piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon
- conserver la pierre de taille qui n'est pas enduite et les autres éléments lorsqu'ils existent (chainages d'angle, harpes...)

- conserver le soubassement existant visible lors de travaux de ravalement (soit enduit ou en pierre). En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit à la chaux
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- restituer les volets bois, à deux battants (pleins ou persiennés)
- privilégier le zinc pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales
- conserver les dauphins en fonte.



Les ouvertures des maisons de bourg sont ordonnancées suivant une trame verticale et horizontale



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes, en conservant les espaces de stationnement
- l'extension doit de préférence présenter un volume de dimensions réduites par rapport au corps principal
- veiller à l'harmonie des volumes, des matériaux, des ouvertures, des pentes de toit pour créer un ensemble cohérent entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions, possibilité de créer des parties vitrées sur la longueur de la pente en veillant à s'aligner avec les fenêtres du dernier étage et en respectant le règlement d'urbanisme
- privilégier les châssis de toit côté jardin
- en cas de création d'une cheminée, conserver les conduits anciens dans la mesure du possible, pour préserver l'architecture de la maison de bourg
- privilégier la petite tuile plate comme matériau de couverture.



Des commerces s'inscrivent parfois au rez-de-chaussée

Grandes maisons

DESRIPTIF

Ponctuant le bourg, ces constructions datent des XVIIIème et XIXème siècle. De dimensions imposantes, souvent réhaussées d'éléments de modénature, elles s'élèvent sur deux à trois niveaux avec parfois des combles aménagés. Leurs murs sont généralement en moellon calcaire recouvert d'un enduit à la chaux ou au plâtre avec un soubassement marqué.

LUZARCHES

La construction forme un parallépipède rectangle sur deux à trois niveaux, surmonté d'un toit à deux pans entre 35° et 45°. Celui-ci est parfois encadré de souches de cheminée maçonnées.

La hauteur sous gouttière est comprise entre 7 et 12 mètres.

La longueur du bâti varie de 12 à 27 mètres sur une largeur de 6 à 11 mètres.



Les grandes maisons sont implantées généralement en milieu de parcelle, parfois en front de rue. Un portail encadré de piles en pierre ou en moellon enduit donne accès à la cour ou au jardin.

Les murs pignons comportent parfois des ouvertures positionnées de manière symétrique.



Les façades sont composées avec ordonnancement : alignement horizontal des linteaux et des appuis, superposition et hiérarchisation des ouvertures. Les fenêtres sont plus hautes que larges. La porte d'entrée est souvent composée de deux vantaux.



Les façades des grandes maisons comportent trois à cinq travées. Elles sont magnifiées par la porte d'entrée, parfois agrémentée d'une marquise, positionnée au centre de la composition. Le vaste toit offre parfois des combles aménagés. Persiennes en bois et garde-corps en ferronnerie habillent les fenêtres en participant à l'ornementation des façades.



Le comble est éclairé par des châssis à tabatière ou par plusieurs lucarnes pour les maisons bourgeoises.



La tuile plate en terre cuite, parfois l'ardoise, le moellon calcaire enduit constituent les matériaux de construction des grandes maisons. Les modénatures tels que corniches, bandeaux, moulures sont la plupart du temps en plâtre. Les encadrements de fenêtre sont en moellon enduit, parfois en pierre. Un soubassement en pierre dure protège la partie basse du mur.



GRANDES MAISONS

RECOMMANDATIONS

Pour conserver le caractère des grandes maisons lors d'une réhabilitation, il est nécessaire d'observer au préalable sa situation, son environnement, la volumétrie générale, les proportions, la répartition des ouvertures, la structure du bâti, les matériaux de constructions, les couleurs...



Les ouvertures des grandes maisons se superposent et s'alignent horizontalement



Au coeur de la parcelle, les grandes maisons s'élèvent sur deux à trois niveaux. Les combles sont éclairés par des châssis à tabatières ou des lucarnes

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter le percement de nouvelles baies. Les fenêtres créées sont de même dimensions que celles existantes
- restituer l'ordonnancement initial si celui-ci a été modifié
- préserver les proportions des fenêtres et des portes d'entrée
- respecter les modénatures tels que : appuis de fenêtres, linteaux ou encadrements de fenêtres
- conserver les modénatures en prenant soin de leur matériaux : pierre, plâtre, enduit
- protéger les moellons des murs par un enduit à la chaux naturelle aérienne ou au plâtre, lissé sur la totalité du mur
- conserver un soubassement visible lors de travaux de ravalement (soit enduit ou en pierre s'il existe). En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit à la chaux
- entretenir les enduits :
 - s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un nettoyage,
 - s'il est fissuré, le reprendre après piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint et éviter la pose dite "en rénovation"

- qui réduit les surfaces de vitrages et donc l'éclairément
- conserver les volets bois, à deux battants persiennés (sur la partie haute uniquement pour les volets situés à rez-de-chaussée, sur toute hauteur pour les autres niveaux)
- apporter un soin particulier aux ferronneries et serrureries (portails...)
- privilégier le zinc pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales
- conserver les dauphins en fonte
- conserver l'espace non bâti entre la clôture et la maison
- conserver la clôture en alignement sur rue.



Les modénatures marquées participent à la composition des façades



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes, en conservant les espaces de stationnement
- l'extension doit de préférence présenter un volume de dimensions réduites par rapport au corps principal, elle sera réalisée sur une façade latérale ou à l'arrière de la construction
- veiller à l'harmonie des volumes, des matériaux, des ouvertures, des pentes de toit pour créer un ensemble cohérent entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions, possibilité de créer des parties vitrées sur la longueur de la pente en veillant à s'aligner avec les fenêtres du dernier étage et en respectant le règlement d'urbanisme
- privilégier les châssis de toit à l'arrière du jardin
- en cas de création d'une cheminée, conserver les conduits anciens dans la mesure du possible, pour préserver l'architecture de la grande maison
- privilégier la petite tuile plate comme matériau de couverture (excepté si l'ardoise recouvre la toiture existante).

Maisons XIX^e déb. XX^e

DESRIPTIF

Edifiées entre 1870 et 1930, les maisons du XIX^e - début XX^e sont généralement implantées en retrait de l'espace public dégageant un espace planté ou minéral en front de rue. Ces constructions, aux façades hétérogènes en pierre, brique, meulière, avec une couverture en tuiles mécaniques présentent un volume élancé. Elles témoignent de l'apparition de matériaux industrialisés et d'une nouvelle lecture architecturale.



LUZARCHES

La maison XIX^e - début XX^e siècle est de gabarit variable, sur un à deux niveaux plus combles aménagés. Elle est surmontée d'un toit à deux pans, avec un léger débord. Les pentes varient entre 35° et 45°, encadré parfois de souches de cheminée maçonnées.

La hauteur sous gouttière est comprise entre 5 et 11 mètres.

La longueur du bâti varie de 7 à 12 mètres sur une largeur de 7 à 13 mètres.

La maison est parfois composée d'annexes.



La maison XIX^e - début XX^e est implantée en retrait, parallèlement à la voie, rarement en front de rue. Un portillon ou un portail sont aménagés dans la clôture donnant accès à la cour d'entrée ou au jardin. La porte d'entrée est accessible par un perron souvent surmonté d'une marquise vitrée sur une structure métallique.

Les fenêtres et les portes sont ordonnancées suivant un alignement horizontal des linteaux et des appuis.



Les façades des maisons XIX^e - début XX^e, ordonnancées de manière symétrique, présentent de nombreuses modénatures. Elles comportent généralement deux à trois travées. Leurs murs sont hétérogènes alliant la pierre et la brique, parfois la meulière ou les faux colombages.

Occultées par des persiennes métalliques pliantes ou des volets en bois, les ouvertures sont agrémentées de ferronneries ouvragées.



La tuile mécanique, la pierre, la pierre meulière, le moellon calcaire enduit et la brique constituent les matériaux de construction des maisons XIX^e - début XX^e. Les modénatures tels que : corniches, bandeaux sont en plâtre, parfois en brique. Les encadrements sont en brique, pierre ou moellon enduit.



Les combles aménagés sont éclairés par des lucarnes de forme et de dimension variées ou par une fenêtre située sur le mur pignon, dans l'axe du faitage. Parfois, de légers débords de toit préservent les façades de la pluie.



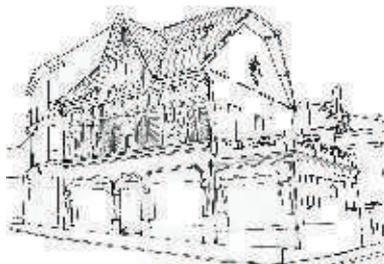
MAISONS XIX^e DEB. XX^e

RECOMMANDATIONS

Pour conserver le caractère de la maison XIX^{ème} - début XX^{ème} lors d'une réhabilitation, il est nécessaire d'observer au préalable sa situation, son environnement, la volumétrie générale, les proportions, la répartition des ouvertures, la structure du bâti, les matériaux de constructions, les couleurs...



Les maisons XIX^{ème} - début XX^{ème} siècle sont généralement implantées en retrait de la rue

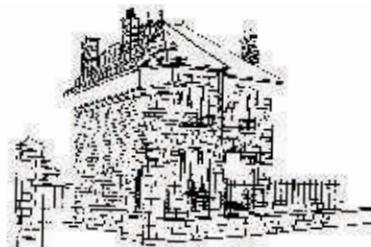


Elles possèdent des volumes de toitures à plusieurs pentes avec des combles aménagés

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter le percement de nouvelles baies. Les fenêtres créées sont de même dimensions que celles existantes.
- restituer l'ordonnement initial si celui-ci a été modifié
- maintenir les différents matériaux des murs : pierre martelée ou de taille, brique, meulière, enduit
- conserver l'appareillage des pierres et briques. Ne pas mettre la pierre à nu si elle était enduite à l'origine afin de préserver le mur
- entretenir les enduits :
 - s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un nettoyage,
 - s'il est fissuré, le reprendre après piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon
- conserver les modénatures en prenant soin de leurs matériaux : pierre, brique argile, silico-calcaire, vernissé, plâtre, enduit
- préserver les proportions des portes d'entrée ainsi que celles de la marquise
- respecter les modénatures tels que : appuis de fenêtre, linteaux s'ils existent
- apporter un soin particulier aux ferronneries et serrureries lorsqu'elles existent

- conserver un soubassement visible lors de travaux de ravalement (en pierre ou brique ou enduit). Ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment. En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit à la chaux naturelle ou un enduit bâtard
- éviter de boucher les soupiriaux afin d'assurer une ventilation du sous-sol et prévenir les problèmes d'humidité
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets persiennés, à deux battants en bois ou pliants en métal, les entretenir
- privilégier le zinc pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales
- entretenir la clôture en conservant ses matériaux.



Certaines maisons du XIX^{ème} - début XX^{ème} s'inspirent des villas, dans des proportions plus modestes



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes (2 niveaux, un comble, une cave), en conservant les espaces de stationnement
- l'extension doit de préférence présenter un volume de dimensions réduites par rapport au corps principal
- veiller à l'harmonie des volumes, des matériaux, des ouvertures, des lignes de la composition des façades existantes, des pentes de toit pour créer un ensemble cohérent entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions et formes
 - apporter un soin particulier aux débords de toit
 - conserver les formes et les pentes de toit
 - privilégier les châssis de toit côté jardin. Côté rue, se référer au règlement d'urbanisme, en les disposant à l'axe des fenêtres
 - éclairer les combles par une fenêtre en pignon si cela est nécessaire
- en cas de création d'une cheminée, conserver les conduits anciens dans la mesure du possible, pour préserver l'architecture de maison
 - conserver le matériau de couverture d'origine en tuile mécanique notamment les tuiles de rives et faitières caractéristiques des maisons XIX^{ème} - début XX^{ème}.

Villas

DESRIPTIF

Les villas édifiées entre 1870 et 1930 sont implantées en milieu de parcelle sur un terrain arboré. Elles témoignent de l'essor économique et ferroviaire de Luzarches. Ces constructions, aux façades hétérogènes en pierre, brique, meulière, présentent un volume haut, sur deux niveaux avec combles aménagés et une couverture en tuile mécanique ou en ardoise. Ces constructions offrent une architecture aux références, formes et dimensions variées.

LUZARCHES

La villa est de volume et de gabarit variable, sur plusieurs niveaux. Elle est parfois complétée par des décrochés en façade ou accolé d'annexe par la suite. Elle est surmontée d'un toit à pans multiples, avec débords et avancées. Les pentes varient entre 35° et 45°, ponctuées de souches de cheminée maçonnées.

La hauteur sous gouttière est comprise entre 6 à 12 mètres.

La longueur du bâti varie de 9 à 13 mètres sur une largeur de 8 à 11 mètres.



Souvent située en périphérie du centre, la villa est mise en scène au coeur d'un jardin paysager. De même style architecturale la maison, la clôture est composée d'un mur bahut en pierre calcaire, brique ou meulière surmonté d'une grille, parfois doublée de végétaux.



Chaque villa est singulière dans sa volumétrie, dans ses nombreuses modénatures, dans ses ouvertures aux formes et dimensions variées, dans sa toiture avec croupe, brisis, avancées, débords, crêtes, coyaux, jambettes, épis de faitage. Les volets sont souvent des persiennes métalliques, rarement en bois.

Les ouvertures sont de tailles et de formes variées : baie cintrée, porte-fenêtre avec balcon, fenêtres à multiples vantaux, oriel, oeil de boeuf... Les menuiseries sont en bois, rarement en métal. Elles sont généralement surmontées d'un linteau en pierre ou en brique pour les fenêtres cintrées, parfois en métal. Des gardes-corps ouvragés en ferronnerie agrémentent les fenêtres.



Les débords de toiture préservent les façades de la pluie et mettent en valeur les volumes de la maison. Des fenêtres de forme et de dimension variées éclairent les combles.



La tuile mécanique, l'ardoise, la pierre, le moellon calcaire enduit, la brique mais aussi le métal constituent les matériaux de construction des villas. Les modénatures tels que : corniches, bandeaux, linteaux, balcon, sont en brique, pierre, parfois en métal ou en béton. Les encadrements de fenêtres sont en brique ou pierre.



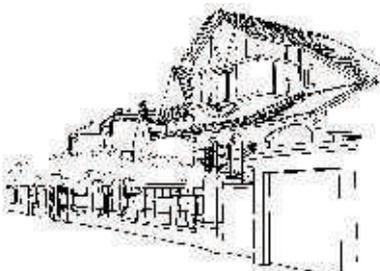
VILLAS

RECOMMANDATIONS

Pour conserver le caractère de la villa lors d'une réhabilitation, il est nécessaire d'observer au préalable sa situation, son environnement, la volumétrie générale, les proportions, la répartition des ouvertures, la structure du bâti, les matériaux de constructions, les couleurs...



Les couvertures à pans multiples, les éléments de modénature et la diversité des matériaux caractérisent les villas



Certaines villas s'inspirent des motifs décoratifs empruntés aux maisons balnéaires comme les faux pans de bois

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter le percement de nouvelles baies. Les fenêtres créées sont de même dimensions que celles existantes
- restituer l'ordonnement initial si celui-ci a été modifié
- maintenir les différents matériaux des murs : pierre bosselée ou de taille, brique, meulière, enduit, métal.
- veiller à laisser apparentes les pierres et les briques
- conserver l'appareillage des briques
- entretenir les enduits :
 - s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un nettoyage,
 - s'il est fissuré, le reprendre après piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon
- conserver les modénatures en prenant soin de leurs matériaux : pierre, brique (argile, silico-calcaire, vernissée), plâtre, enduit
- préserver les proportions des fenêtres et des portes d'entrée, ainsi que celles de la marquise
- respecter les modénatures telles que : appuis de fenêtres, linteaux s'ils existent
- apporter un soin particulier aux ferronneries et serrureries lorsqu'elles existent
- conserver un soubassement visible lors de travaux de ravalement (en pierre ou brique ou enduit). Ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment. En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit à la chaux et éviter de boucher les soupiraux
- éviter de boucher les soupiraux afin d'assurer une ventilation du sous-sol et prévenir les problèmes d'humidité
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets (pleins, persiennés ou métalliques), les entretenir
- privilégier le zinc pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales
- entretenir la clôture en conservant ses matériaux.



Les villas présentent de nombreux décrochés, avant-corps, retraits, baies de formes et de dimensions variées,...



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes (2 niveaux, un comble, une cave), en conservant les espaces de stationnement
- l'extension doit de préférence présenter un volume de dimensions réduites par rapport au corps principal
- veiller à l'harmonie des volumes, des matériaux, des ouvertures, des pentes de toit pour créer un ensemble cohérent entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions
- apporter un soin particulier aux débords de toit (conserver les pannes débordantes chanfreinées ou les jambettes en bois, les restituer à l'occasion
- conserver les formes et les pentes de toit
- privilégier les châssis de toit côté jardin. Côté rue, se référer au règlement d'urbanisme, en les disposant à l'axe des fenêtres
- éclairer les combles par une fenêtre en pignon si cela est nécessaire et possible
- en cas de création d'une cheminée, conserver les conduits anciens dans la mesure du possible, pour préserver l'architecture de la villa
- conserver les matériaux de couverture d'origine (tuile mécanique, ardoise...) caractéristiques des villas.

Grandes demeures

DESRIPTIF

Edifiées entre le XVI^{ème} et le XIX^{ème} siècle, les grandes demeures marquent le territoire de Luzarches. Ces constructions majestueuses présentent une façade principale aux dimensions souvent imposantes. En retrait de la rue, elles se développent sur deux à trois niveaux avec des combles aménagés. Leur couverture est généralement en ardoise ou en petite tuile plates.

LUZARCHES

La construction est constituée d'un volume allongé de deux à trois niveaux plus combles aménagés, parfois complété par un avant-corps, des ailes en retour ou agrémenté de tourelles d'angle. Elle est surmontée d'un toit à quatre pans, à faible débords. Les pentes varient entre 35° et 45°, ponctuées de souches de cheminée en pierre ou brique.

La hauteur sous gouttière est comprise entre 8 et 15 mètres.

La longueur du bâti varie de 25 à 35 mètres sur une largeur de 8 à 12 mètres.



Les grandes demeures sont généralement implantées au milieu d'un grand parc. Dans l'axe de la composition un portail en ferronnerie ouvre sur une cour ou sur une allée majestueuse habituellement plantée. Une clôture en général maçonnée ferme le domaine, souvent arboré. De petites constructions accolées au mur de clôture peuvent exister (maison de gardien, pavillons...)



Fenêtres et portes sont disposées avec un grand ordonnancement horizontal et vertical : alignement des linteaux et des appuis, symétrie de composition. Elles sont plus hautes que larges. Leurs dimensions sont hiérarchisées suivant les étages. Les ouvertures sont encadrées de pierre de taille ou de moellons enduits façon harpage. L'entrée du logis est magnifiée par un large perron en pierre.



Comportant de nombreuses travées, les façades des grandes demeures présentent de multiples modénatures. Les murs sont en pierre de taille avec parfois des remplissages en moellon enduit ou en brique.

L'occultation des ouvertures s'effectue parfois à l'extérieur par des volets battants persiennés en bois, mais aussi à l'intérieur par des volets en bois plein.

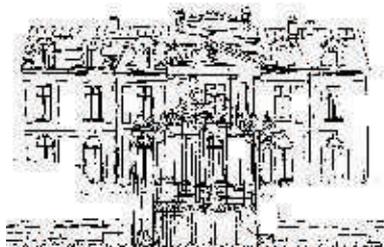
L'ardoise, la pierre, le moellon calcaire enduit et la brique constituent les matériaux de construction des grandes demeures. Les nombreuses modénatures tels que corniches, bandeaux, linteaux, encadrements sont en pierre ou plâtre, richement ouvragés.



GRANDES DEMEURES

RECOMMANDATIONS

Pour conserver le caractère des grandes demeures lors d'une restauration ou d'une réhabilitation, il est nécessaire d'observer au préalable sa situation, son environnement, la volumétrie générale, les proportions, la répartition des ouvertures, la structure du bâti, les matériaux de construction, les couleurs...



L'entrée des grandes demeures est magnifiée par un portail d'entrée majestueux en ferronnerie ouvragée



Les façades des grandes demeures s'élèvent sur deux à trois niveaux avec des combles aménagés

Transformations des façades :

- préserver les proportions des ouvertures d'origine (fenêtres, porte d'entrée...). Limiter le percement de nouvelles baies. Les fenêtres créées sont de mêmes dimensions que celles existantes
- restituer l'ordonnement initial si celui-ci a été modifié
- maintenir les différents matériaux des murs : pierre de taille, mur enduit, brique. Conserver les appareillages apparents lorsqu'ils ne sont pas enduits
- entretenir les appareillages en pierre de taille
- entretenir l'enduit (chaux ou plâtre) :
 - s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un nettoyage,
 - s'il est fissuré, le reprendre après piquage, obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon
 - ne pas mettre la pierre à nu si elle était originairement enduite
- conserver les modénatures en prenant soin de leurs matériaux : pierre, plâtre
- ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment
- respecter les appuis de baies ou le soulignement des linteaux
- apporter un soin particulier aux

ferronneries et serrureries

- conserver un soubassement visible en pierre de taille ou en enduit. En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit à la chaux naturelle. L'enduit ciment est à proscrire
- éviter de boucher les soupiraux afin d'assurer une ventilation correcte du sous-sol et prévenir les problèmes d'humidité
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets bois intérieurs, à battants, les entretenir
- privilégier le zinc ou le cuivre pour les gouttières et les descentes d'eau pluviale
- entretenir la clôture en conservant ses matériaux.



Les bâtiments annexes reprennent les matériaux et les éléments de modénature de l'habitation principale



Extension du volume principal :

- l'extension doit rester exceptionnelle et de préférence présenter un volume en harmonie avec le corps principal
- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes (deux niveaux, un comble, une cave)
- veiller à harmoniser les volumes, les matériaux, les ouvertures, les pentes de toit pour créer un ensemble cohérent entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions
- apporter un soin particulier aux modénatures (arêtes, bandes de rive, gouttières, lucarnes, solins des cheminées...)
- conserver les formes et les pentes de toit ainsi que le matériau d'origine en ardoise
- poser de préférence les ouvertures de toit non visibles de l'espace public et en respectant les compositions de façade
- en cas de création d'une cheminée, conserver les conduits anciens dans la mesure du possible.



Les limites de parcelle présentent de grands linéaires de façade et de longs murs de clôture, caractéristiques des grandes demeures

Petits immeubles

DESRIPTIF

Les petits immeubles ont été édifiés à partir du XIX^{ème} siècle, le long de la rue Charles de Gaulle. Ils s'élèvent sur trois niveaux avec parfois un commerce à rez-de-chaussée. Leurs murs sont généralement en moellon calcaire recouverts d'un enduit à la chaux ou au plâtre avec des éléments de modénature qui ornent les façades.

LUZARCHES



La construction forme un parallépipède rectangle généralement sur trois niveaux, surmonté d'un toit à deux pans entre 35° et 45°. Il est parfois encadré de souches de cheminée maçonnées.

La hauteur sous gouttière est comprise entre 8 et 12 mètres.

La longueur du bâti varie de 7 à 12 mètres sur une largeur oscillant entre 8 à 12 mètres.

Le petit immeuble est implanté parallèlement à la voie, en front de rue. L'accès à l'habitation s'effectue par une porte piétonne ou un porche d'entrée donnant accès à une cour.

Portes et fenêtres sont disposées traditionnellement avec ordonnancement : alignement horizontal des linteaux et des appuis. Les fenêtres sont plus hautes que larges.



La façade du petit immeuble comporte de multiples travées. Les enduits évoquent parfois des appareillages en pierre. Le rez-de-chaussée peut abriter un commerce, souvent postérieur à la construction d'origine.



Le comble est parfois éclairé par des châssis à tabatière de petites dimensions, rarement des lucarnes.

Les murs pignons sont très rarement percés de baies.



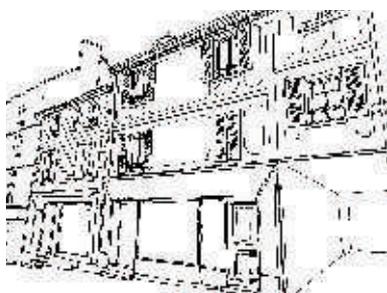
La tuile plate en terre cuite, la pierre et le moellon calcaire enduit constituent les matériaux de construction des petits immeubles de Luzarches. Les nombreuses modénatures tels que corniches, bandeaux, pilastres, modillons, sont en plâtre ou en pierre. Les encadrements de fenêtres sont parfois en pierre ou en moellon enduit. Un soubassement en pierre dure enduit protège le bas du mur.



Pour conserver les spécificités du petit immeuble lors d'une réhabilitation, il est nécessaire d'observer au préalable sa situation, son environnement, la volumétrie générale, les proportions, la répartition des ouvertures, la structure du bâti, les matériaux de constructions, les couleurs..., et d'obtenir au préalable l'accord de la copropriété



Le gabarit des petits immeubles contraste avec les maisons du centre ancien



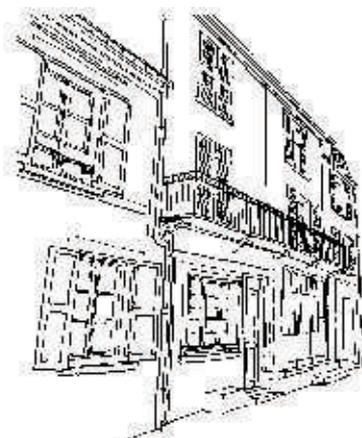
Des commerces sont généralement implantés au rez-de-chaussée des petits immeubles

PETITS IMMEUBLES RECOMMANDATIONS

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter le percement de nouvelles baies. Les fenêtres créées sont de même dimensions que celles existantes
- restituer l'ordonnancement initial si celui-ci a été modifié
- préserver les proportions des fenêtres, des portes d'entrée et des porches
- respecter les modénatures tels que les appuis de fenêtres ou les linteaux s'ils existent
- conserver les modénatures lors de travaux de ravalement en prenant soin de leurs matériaux : pierre, plâtre, enduit. En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit à la chaux
- protéger les moellons des murs par un enduit à la chaux lissé sur la totalité du mur
- entretenir les enduits :
 - s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un nettoyage,
 - s'il est fissuré, le reprendre après piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon
- conserver la pierre de taille pour les soubassements qui ne sont pas enduits et pour les autres éléments lorsqu'ils existent (chainages d'angle, chaîne de pierre en harpe...)

- apporter un soin particulier aux ferronneries et serrureries lorsqu'elles existent
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets à deux battants (en bois pleins ou persiennés, ou métalliques)
- privilégier le zinc pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales
- conserver les dauphins en fonte.



Généralement mitoyen à d'autres constructions, le petit immeuble est composé de trois niveaux



Extension du volume principal :

- l'extension reste exceptionnelle. Avant d'envisager des travaux, utiliser la totalité du volume existant de l'immeuble et ses annexes, en conservant les espaces de stationnement
- l'extension doit présenter un volume de dimensions réduites par rapport au corps principal
- veiller à l'harmonie des volumes, des matériaux, des ouvertures, des pentes de toit pour créer un ensemble cohérent entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions
- en cas de création d'une cheminée, conserver les conduits anciens dans la mesure du possible, pour préserver l'architecture du petit immeuble
- implanter les châssis de toit en privilégiant le côté jardin et en respectant le règlement d'urbanisme
- privilégier la petite tuile plate comme matériau de couverture.

Nota Bene : s'agissant généralement de copropriété, les modifications isolées sont à soumettre au préalable au conseil syndical et/ ou au syndic.

Petits immeubles à attique

DESRIPTIF

Edifiés à partir du XIX^{ème} siècle, le long de la rue de Paris avec un commerce à rez-de-chaussée et dans la rue saint Damien, ils s'élèvent sur trois niveaux dont un dernier, " en attique ", situé sous le comble. Leurs murs sont généralement en moellon calcaire recouvert d'un enduit à la chaux ou au plâtre avec des éléments de modénature qui ornent parfois les façades.



LUZARCHES

La construction forme un parallépipède rectangle généralement sur trois niveaux, surmonté d'un toit à deux pans entre 35° et 45°. Il est parfois encadré de souches de cheminée maçonnées.

La hauteur sous gouttière est comprise entre 8 et 12 mètres. La longueur du bâti varie de 7 à 13 mètres sur une largeur oscillant entre 8 à 12 mètres.



Le bâtiment est implanté parallèlement à la voie, en front de rue. L'accès à l'habitation s'effectue par une porte piétonne ou un porche d'entrée donnant accès à une cour. Portes et fenêtres sont disposées avec ordonnancement : alignement horizontal des linteaux et des appuis. Les fenêtres sont plus hautes que larges, celles de l'étage d'attique, caractéristiques, se rapprochent de la forme carrée.



Comme pour les petits immeubles, les enduits restituent parfois des faux-appareillages en pierre sur des façades à travées multiples. Selon l'implantation urbaine, des commerces sont implantés au rez-de-chaussée.



La tuile plate en terre cuite, la pierre et le moellon calcaire enduit constituent les matériaux de construction des petits immeubles de Luzarches. Les nombreuses modénatures tels que corniches, bandeaux, pilastres, modillons, sont en plâtre ou en pierre. Les encadrements de fenêtres sont parfois en pierre ou en moellon enduit. Un soubassement en pierre dure enduit protège le bas du mur.



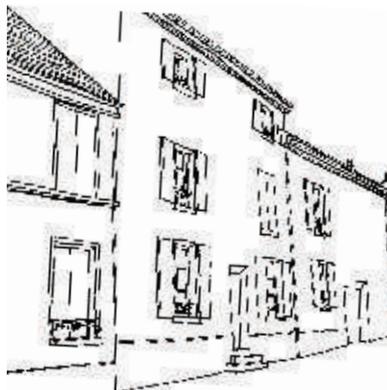
Les murs pignons sont très rarement percés de baies car souvent mitoyens. Le comble est parfois éclairé par des châssis de toit de petites dimensions (tabatière).



PETITS IMMEUBLES A ATTIQUE

RECOMMANDATIONS

Pour conserver les spécificités du bâti lors d'une réhabilitation, il est nécessaire d'observer au préalable sa situation, son environnement, la volumétrie générale, les proportions, la répartition des ouvertures, la structure du bâti, les matériaux de constructions, les couleurs..., et d'obtenir au préalable l'accord de la copropriété dans le cas d'une très grande maison.

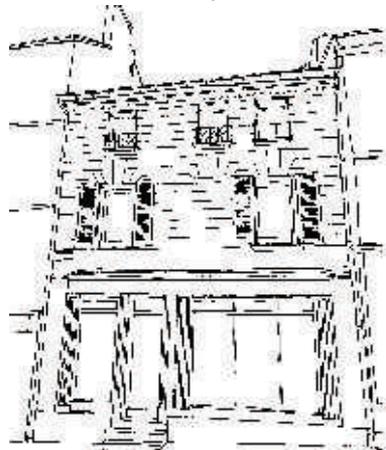


Souvent mitoyenne à d'autres constructions, la maison à attique s'élève sur trois niveaux.

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine et des fenêtres d'attique. Limiter le percement de nouvelles baies. Les fenêtres créées sont de même dimensions que celles existantes
- restituer l'ordonnancement initial si celui-ci a été modifié
- préserver les proportions des portes d'entrée et des porches
- respecter les modénatures tels que les appuis de fenêtres ou les linteaux s'ils existent
- conserver les modénatures lors de travaux de ravalement en prenant soin de leurs matériaux : pierre, plâtre, enduit. En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit à la chaux naturelle
- apporter un soin particulier aux ferronneries et serrureries lorsqu'elles existent
- protéger les moellons des murs par un enduit à la chaux naturelle lissé sur la totalité du mur
- entretenir les enduits :
 - s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un nettoyage,
 - s'il est fissuré, le reprendre après piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon

- conserver la pierre de taille pour les soubassements qui ne sont pas enduits et pour les autres éléments lorsqu'ils existent (chainages d'angle, chaîne de pierre en harpe...)
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets à deux battants (en bois pleins ou persiennés, ou métalliques), sans écharpes (Z)
- privilégier le zinc pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales
- conserver les dauphins en fonte.



Le dernier étage, avec ses fenêtres très basses est caractéristique des constructions à attique



Extension du volume principal :

- l'extension reste exceptionnelle. Avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant de l'immeuble et ses annexes, en conservant les espaces de stationnement
- l'extension doit de présenter un volume de dimensions réduites par rapport au corps principal
- veiller à l'harmonie des volumes, des matériaux, des ouvertures, des pentes de toit pour créer un ensemble cohérent entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions
- implanter les châssis de toit en privilégiant le côté jardin et en respectant le règlement d'urbanisme
- en cas de création d'une cheminée, conserver les conduits anciens dans la mesure du possible, pour préserver l'architecture du petit immeuble
- privilégier la petite tuile plate comme matériau de couverture.



Des commerces sont parfois implantés au rez-de-chaussée

Nota Bene : s'agissant généralement de copropriété, les modifications isolées sont à soumettre au préalable au conseil syndical et/ ou au syndic.

Matériaux

DESRIPTIF

Le matériau principal marquant la commune de Luzarches est le calcaire, sous forme de pierre de taille appareillée ou de moellon enduit à la chaux. La tuile de terre cuite (plate ou mécanique) ainsi que l'ardoise (villa, grandes demeures...), présentes sur l'ensemble du bâti, participent à forger l'identité patrimoniale du territoire de la commune.

LUZARCHES

La brique rouge, silico-calcaire sur certaines maisons XIXème - début XXème et sur les villas, se mêle à la pierre dans les éléments de modénature tels que corniches, bandeaux ou linteaux.



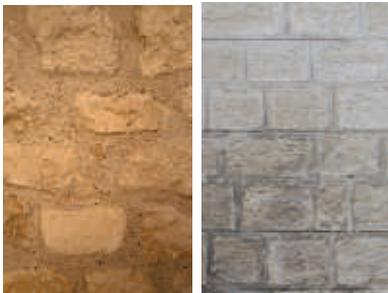
Dans le bourg, les habitations, les clôtures et les bâtiments annexes se développent en front de rue.

Le plus souvent, les maçonneries sont en moellon calcaire recouvert d'un enduit qui le protège et apporte de la couleur aux façades.

A l'origine, les enduits étaient appliqués totalement et couvrants (au mortier de chaux naturelle parfois mélangé avec du plâtre gros). Ils peuvent présenter des décors comme des faux pans de bois ou d'autres motifs.



Quand les maçonneries sont en pierre de taille, les appareillages et les compositions de façade sont soignées. Non enduites, elles laissent visible la finesse des joints et l'appareillage.



Lorsqu'ils ne sont pas enduits totalement ou à " pierre-vue ", les moellons, appareillés peuvent être layés, bosselés...



Les couvertures traditionnelles sont généralement en tuile plate petit moule (60 à 80 au m² environ) parfois en tuile mécanique (supérieur à 20 au m²), rarement en ardoise. Le faitage des tuiles est scellé au mortier clair avec des tuiles demi-rondes (faitage à crêtes et embarrures). Les rives sont souvent protégées par un solin maçonné appelé la ruellée. Celle-ci empêche la pluie de s'infiltrer sous la tuile.

Les souches de cheminée massives, de styles variés, sont en brique, rarement en pierre. Les gouttières et les descentes d'eau pluviale sont en zinc.

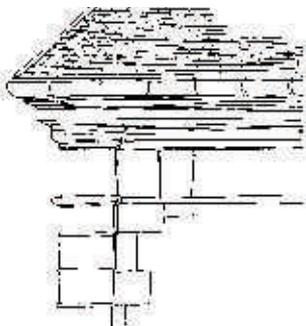


Nota bene :

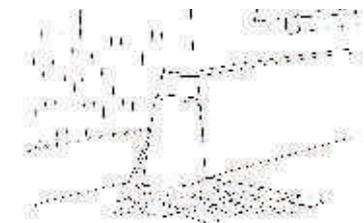
- pour le rejointoiment et les enduits, préférer toujours les mélanges sable-chaux-eau et/ou le plâtre aux produits prêts à l'emploi
- les enduits traditionnels 3 couches à la chaux naturelle sur les anciennes maçonneries permettent au mur de respirer
- sur les anciennes maçonneries, les enduits imperméables (de type plastique ou non microporeux), la pliolite, le ciment, les enduits monocouches sont à proscrire
- pour l'enduit et le rejointoiment des maçonneries anciennes utiliser toujours de la chaux naturelle aérienne (CL ou DL) car elle n'est pas rigide. La chaux aérienne pourra être légèrement hydraulisée ou remplacée par de la chaux naturelle hydraulique (NHL, NHL Z, HL) pour les soubassements, uniquement sur 50 centimètres de hauteur afin de protéger les pieds de murs des rejallissements
- la finition lissée de l'enduit évite les salissures
- les hydrofuges ne sont pas nécessaires
- pour harmoniser l'ensemble de la façade, brique ou pierre peuvent recevoir une finition au lait de chaux
- nettoyer pierre et brique de manière non abrasive pour préserver calcin et patine
- à la fin d'un rejointoiment, laver les briques avec de l'eau acidulée
- les souches de cheminée créées sont massives en brique ancienne
- les antennes paraboliques sont dissimulées à un emplacement judicieusement choisi non visible de l'espace public et sont d'une teinte proche des matériaux "support".



Mur en pierre calcaire layée, aspect du parement composé d'ensemble de stries uniformes réalisées par un outil appelé laye à la surface de la pierre



Maintenir les corniches et éléments de modénature en bon état pour limiter les infiltrations d'eau au niveau de la structure



Soubassement enduit et chasse-roues devant le porche d'entrée

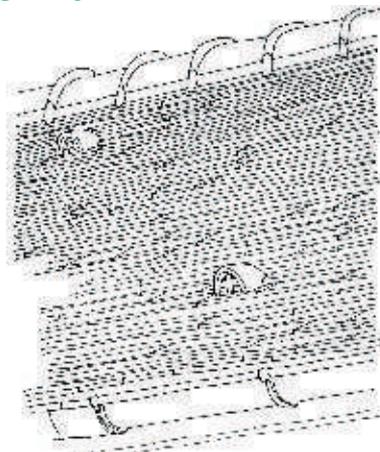
MATÉRIAUX RECOMMANDATIONS

Pour restaurer les façades :

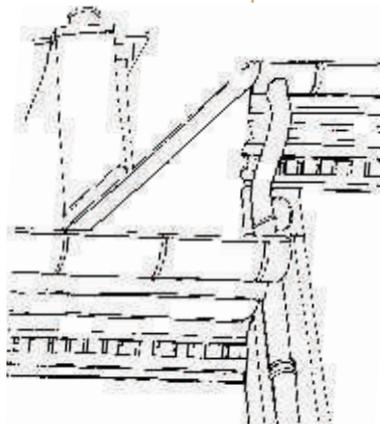
- employer moellon, élément de pierre de taille, brique, identiques à ceux existants (dimension, forme, nature du matériau, teinte)
- respecter l'appareillage du mur de pierre ou brique (à l'anglaise)
- entretenir les pièces caractéristiques : faux pans de bois en maçonnerie, éléments en saillie, ferronneries...
- dégarnir et humidifier suffisamment les joints avant le rejointoiment
- rejointoyer la pierre ou la brique au mortier de chaux en respectant la nature, l'épaisseur et la coloration des joints, pour retrouver l'aspect d'origine du mur
- réaliser sur les moellons un enduit couvrant lissé à base de chaux au même nu (ni en retrait, ni en saillie) que les encadrements de fenêtre et les chaînages d'angle en pierre de taille
- si les moellons sont de bonne qualité (non gélifs), le nouvel enduit peut laisser apparaître la tête de certains d'entre eux
- laver la pierre de taille d'une manière non abrasive pour ne pas altérer le matériau. Réparer la pierre avec un mortier à base de chaux et poudre de pierre ou par greffe.
- Réaliser des joints minces à la chaux au nu des pierres.

Pour restaurer la toiture :

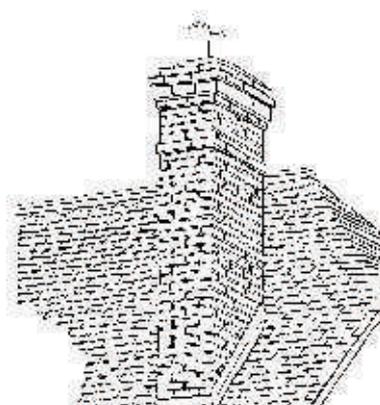
- ne pas faire déborder exagérément la couverture en rive et à l'égout (inférieur à 30 cm) à l'exception des maisons à débords de toit de type villas
- conserver les coyaux, jambettes...
- ventiler la couverture pour qu'elle "respire", surtout en cas de comble isolé, grâce à : une superposition imparfaite des tuiles traditionnelles, la présence de chatières, des trous d'aération en terre cuite, de même ton que la tuile
- pour réaliser une couverture en tuile plate : utiliser des tuiles de dimensions 15x25 cm, à joints croisés avec un recouvrement aux deux tiers ou à pureau brouillé (60 à 80 tuiles au m²), ne pas poser de tuile de rive. Préférer une ruellée, utilisant un mortier clair, moyennement riche en liant pour éviter le retrait et le faïencage, réaliser un faîtage à crêtes et embarrures, récupérer les tuiles anciennes en bon état et les panacher avec les tuiles neuves pour éviter un aspect trop rigide
- pour réaliser une couverture en tuile mécanique : utiliser des tuiles de dimensions 22 x 33 cm pour les petits moules et 27x45 cm pour les tuiles grand moule, en fonction des tuiles d'origine (environ 20 tuiles au m² minimum). Réaliser un faîtage avec des tuiles faîtières à emboîtement, fronton et poinçons.



Ventilation sur une toiture en tuile plate par des éléments discrets (chatières) réparties en quinconce, alternativement en haut et en bas des rampants



L'entretien des rives de toiture, faîtage, zingueries est essentiel. Il peut empêcher la dégradation de la structure de la maison



Les souches de cheminée en brique avec des cordons (rangées de brique en saillie sur le mur de la cheminée) sont à préserver

Conserver dans la mesure du possible les tuiles de rives, faîtières si elles sont en bon état. Trouver un modèle de tuiles se rapprochant au plus près de celui d'origine

- pour réaliser une couverture en ardoise : utiliser des ardoises de dimension 22 x 35 cm, posées droites (40 ardoises au m²), préférer la pose d'une solive de rive à une bande de zinc, mettre en forme une bande de zinc pliée en faîtage.

Détails constructifs

DESRIPTIF

La structure de la maison est constituée des fondations, murs, planchers et charpentes. L'homogénéité et la durabilité de cette structure sont assurées par un certain nombre de détails qui ont un rôle à la fois fonctionnel (éloigner les eaux de pluie, harper les maçonneries) et décoratif (souligner la composition de la façade...). La conservation, l'entretien de ces éléments sont essentiels pour garantir la longévité de l'ouvrage.

LUZARCHES

Les modénatures (bandeaux, corniches...) éloignent les eaux de pluie de la façade. Réalisées en pierre, en plâtre, ou en brique (pour les maisons XIXème - début XXème et les villas), leurs niveaux de détail traduisaient un certain statut social. Les corniches et bandeaux simples sont présents sur les maisons rurales, de village ou de bourg. Les modénatures sont plus travaillées sur les façades des maisons XIXème - début XXème et sur les villas : listel, doucine, filet, talon, cavet, quart de rond, pilastres. . .

Les souches de cheminées des villas sont de plus grandes dimensions avec des formes géométriques variées.



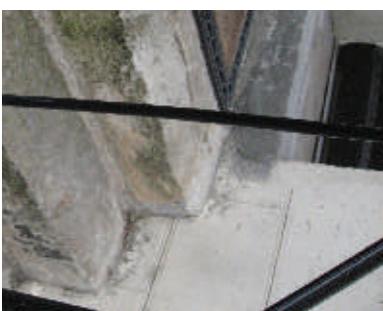
Les baies, facteurs de fragilité, font l'objet de nombreux détails soignés : taille, forme, matériau, finition, appareillage... Des ferronneries agrémentent parfois les baies.



Les détails constructifs s'observent notamment en façade à travers les chaînes, corniches, linteaux et jambages, encadrements de baie, appuis de fenêtre, bandeau...

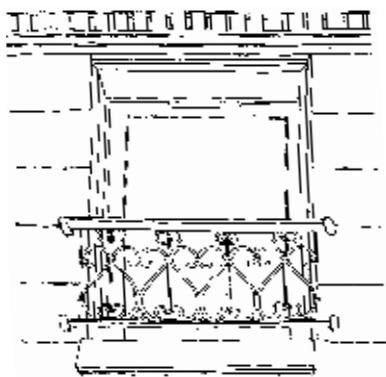


L'encadrement de fenêtre est souvent constitué de moellon protégé par un enduit lissé, parfois en brique ou en pierre. Des feuillures permettent d'encastrer les volets dans le tableau. Souvent en saillie par rapport au mur, le soubassement en moellon est recouvert par un enduit lissé, protégeant le pied du mur des infiltrations et des rejaillissements d'eau pluviale. En pierre de taille il est laissé apparent. Un badigeon d'uniformisation y est parfois appliqué. Les murs des clôtures sont généralement protégés par des couronnements saillants en pierre, en enduit, ou en tuiles.

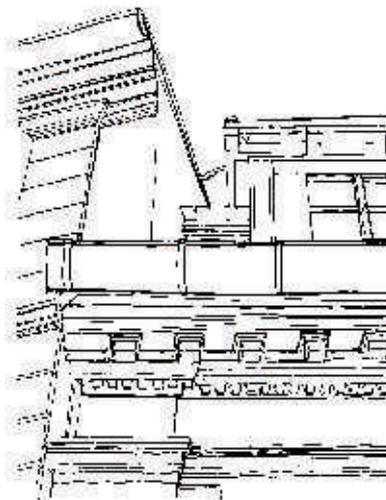


DETAILS CONSTRUCTIFS

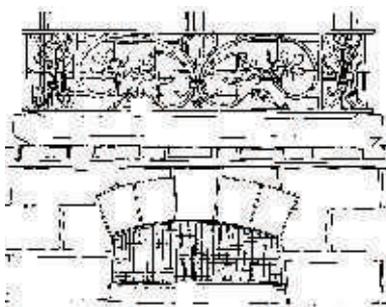
RECOMMANDATIONS



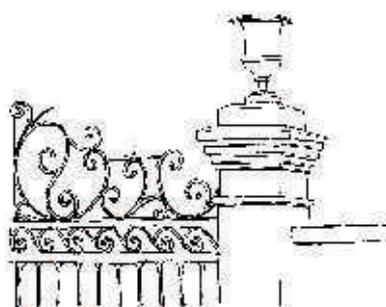
Appui de fenêtre en pierre surmonté d'un garde-corps en ferronnerie. Faux appareillages et modénatures en plâtre et chaux



L'entretien des rives de toiture, des zingueries, des modénatures est important pour éviter les désordres structurels



Les maisons XIX^e - début XX^e et villas comportent généralement des garde-corps en ferronnerie très ouvragés



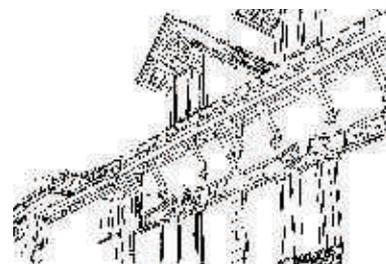
Chapiteau en pierre de taille d'une pile de portail

charpente :

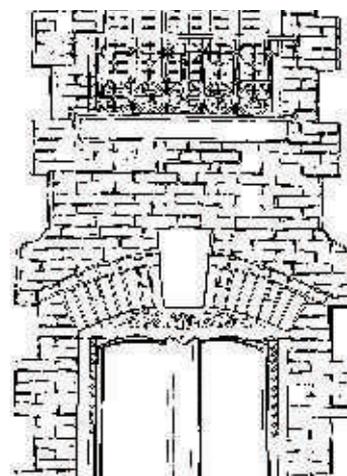
- tenir compte de l'ancienneté de la maison et de sa structure lors d'une réhabilitation
- faire un sondage de fondation en cas de surélévation ou extension (les fondations anciennes pourraient ne pas supporter le poids de la surélévation)
- porter une attention particulière à la répartition des charges dans le mur et à ses renforts (chainages, harpages, linteaux, tirants...) pour ne pas amoindrir sa résistance
- ne pas déconforter la maçonnerie de remplissage des murs (ne pas les démaigrir), ne pas la déstabiliser
- penser à remailler les maçonneries si nécessaire avant un rejointoiement, réaliser un coulis de mortier de chaux dans les fissures
- ne pas surcharger les planchers
- entretenir la charpente et éviter de transformer les fermes lors d'un aménagement de combles (toutes les pièces de bois ont une fonction)
- utiliser un matériau de couverture compatible avec la résistance de la charpente et respectueux du type de construction.

Enduit, modénatures, zingueries :

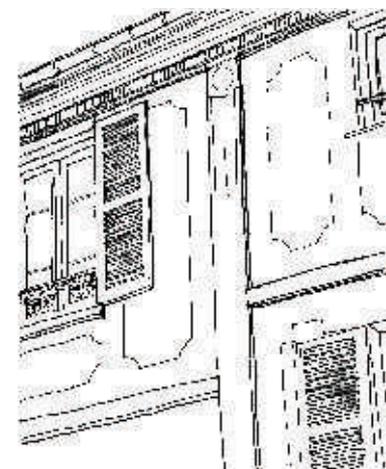
- choisir une solution de nettoyage qui n'endommage pas les matériaux et les modénatures de la façade, préférer le lavage à l'eau et le brossage. Ne pas utiliser les jets sous pression ou les sablages ni les produits dangereux pour l'environnement
- conserver les enduits et leur finition (encadrement de fenêtre et bandeau en enduit lissé), l'enduit participe à la protection du mur et ralentit son vieillissement
- conserver et restaurer les modénatures existantes pour ne pas altérer le parement de la façade et la structure de la maison ; respecter leurs matériaux d'origine (pierre, plâtre, brique)
- ne pas ajouter de modénature quand elle n'existe pas
- veiller à l'entretien des éléments composant les encorbellements
- ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels et de matériaux étrangers à l'architecture locale (brique flammée, pierre granit...)
- entretenir les zingueries (descentes d'eau pluviale, gouttières, bandes de protection) essentielles à la longévité de la maison, les descentes d'eau et les gouttières peuvent être en zinc ou en cuivre.



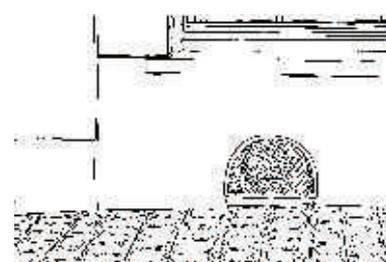
Corniche protégée par le débord de toit. Chainage en pierre et brique structurant la façade enduite



Appui de fenêtre en pierre, linteau et encadrement en brique structurant les éléments de façade



Corniches, bandeaux et pilastres habillent les façades de certaines maisons



Soubassement en moellon enduit intégrant un soupirail pour la ventilation de la cave

Fenêtres

DESRIPTIF

Selon le type de maisons et leurs architectures, les fenêtres sont disposées suivant un ordonnancement plus ou moins précis. De proportions et dimensions variées, les fenêtres sont conçues dans le souci d'un bon éclairage des habitations.



Les fenêtres sont plus hautes que larges. Les linteaux sont droits, rarement cintrés, en moellon ou en bois. Ils sont recouverts d'un enduit. En brique ou en pierre de taille, ils restent apparents. Les jambages sont souvent en maçonnerie enduite.

Les fenêtres traditionnelles des maisons rurales et de village ont une largeur de 1 m pour une hauteur de 1.60 m environ. Celles des maisons XIXème - début XXème et des villas, petits immeubles et grande demeures, plus élancées, présentent des formes et des dimensions variées. Leur largeur oscille entre 1 et 1.60 mètres sur une hauteur varie de 1.60 mètres à 2 mètres.



Les menuiseries en bois sont généralement composées de vantaux à trois carreaux, plus rarement pour les maisons XIXème - début XXème, les villas et les grandes demeures.

Le garde-corps du rez-de-chaussée et de l'étage sont souvent en fer forgé ou en fonte, parfois ils prennent la forme de simple lisse.



Les menuiseries en bois sont peintes d'une teinte généralement claire mais parfois avec une teinte plus foncée que la couleur de l'enduit de façade. Elles présentent deux vantaux ouvrant à la française (vers l'intérieur de l'habitation).



Quand elles existent les ouvertures éclairant les combles sont diverses : en maçonnerie, en bois, en métal. Elles présentent des formes variées (lucarne, oeil-de-boeuf, châssis à tabatière...). Leurs menuiseries s'harmonisent avec celles des fenêtres de la façade.

Les anciennes ouvertures (engagées dans le mur, dites gerbières) sont fermées par un contrevent à un battant. Des ouvertures aménagées dans les pignons éclairent parfois les combles des maisons rurales, XIXème - début XXème, villas et grandes demeures.



FENÊTRES

RECOMMANDATIONS

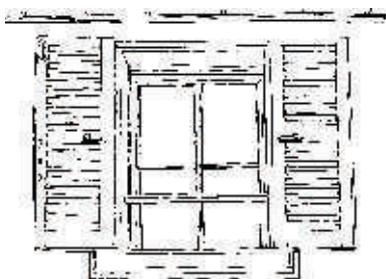
Nota bene :

■ l'étanchéité thermique est renforcée par le remplacement des menuiseries dégradées : le renouvellement de l'air peut alors être assuré par des entrées d'air dans les fenêtres, une ventilation contrôlée, des grilles d'aération...

■ les feuillures sur les tableaux sont fragiles, il faut en prendre soin lors du remplacement des menuiseries

■ les menuiseries sont en bois éco-certifié; le matériau bois est plus avantageux : sa longévité est plus importante s'il est entretenu, il est robuste, a une faible empreinte écologique, laisse respirer la maison. Les fenêtres en bois sont généralement plus lumineuses car leurs profils sont fins

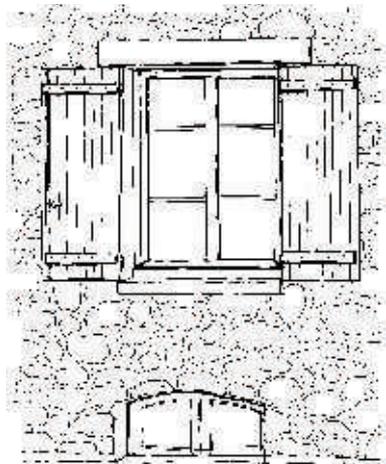
■ les menuiseries en bois doivent être peintes avec une peinture microporeuse, le vernis ne les protégeant pas autant.



Fenêtre de dernier étage caractéristique de maisons de bourg avec appui en pierre



Lucarne à bâtière avec couverture en débord



Fenêtre traditionnelle de rez-de-chaussée avec soupirail en soubassement

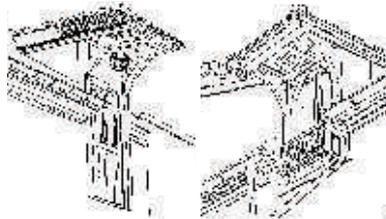
Pour restaurer une fenêtre :

- ne pas modifier ses dimensions
- conserver et restaurer l'appui, le linteau, l'encadrement s'il existe (enduit, pierre, brique), et les éléments de ferronnerie
- ne pas créer d'encadrement de fenêtre décoratif quand il n'existait pas
- protéger les linteaux en bois par un enduit ou leur appliquer un lait de chaux ou une peinture à phase aqueuse pour les protéger et les harmoniser avec le mur
- restaurer la menuiserie existante quand c'est possible
- conserver la division des carreaux et les profils des bois qui correspondent à l'époque et au style de la maison
- protéger le bois des menuiseries par une peinture à phase aqueuse (une couche d'impression et 2 couches microporeuses)
- utiliser de préférence une teinte plus claire que celle des portes et volets, suivant le nuancier (recommandations sur fiche "Couleurs")
- les ouvrants et dormants des fenêtres seront remplacés en même temps, afin de garantir une meilleure tenue, longévité et ne pas réduire les parties vitrées. Ce dernier point est inévitable avec la pose en rénovation qui prévoit seulement le remplacement des ouvrants sur l'ancien dormant.

Pour créer une fenêtre :

- consulter la fiche correspondant au type de votre maison (maison rurale, maison de village, villa...) pour positionner une nouvelle fenêtre
- observer l'emplacement et les proportions des fenêtres existantes
- mettre en œuvre un appui, un linteau droit, plus rarement cintré, et un éventuel encadrement en accord avec les autres fenêtres de la façade
- poser la menuiserie à l'intérieur des tableaux, en feuillure
- si nécessaire, créer un élément de ferronnerie (garde-corps) en rapport avec l'époque et le style de la maison
- dans le cas de la reconversion d'une grange en habitation, réutiliser au maximum les ouvertures existantes (portes piétonnes et charretières, lucarnes à engranger, dite gerbière).

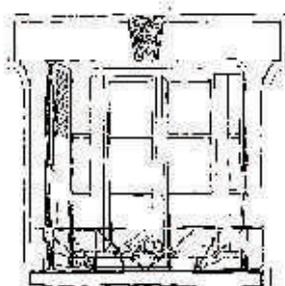
Pour restaurer les ouvertures en



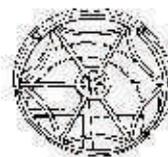
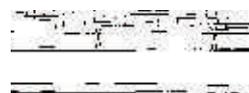
Lucarne pendante, dite gerbière, pour accéder à l'étage dit "à encusement"

toiture et éclairer les combles :

- préserver les châssis à tabatière dans leurs dimensions d'origine
- conserver et restaurer les lucarnes existantes. Leurs jouées (parties verticales latérales triangulaires comprises entre la toiture d'une lucarne et le toit) sont maçonnées et peuvent parfois être vitrées pour apporter plus de lumière
- pour positionner une nouvelle ouverture en toiture, consulter la fiche correspondant au type de votre maison (maison rurale, maison de village, villa...)
- les nouvelles lucarnes doivent être de dimensions réduites, charpentées sur le versant de la toiture ou engagées dans le mur maçonné
- les fenêtres de toit, hormis la arrière, doivent être de petites dimensions (dimensions préconisées : de 0.60 de large à 1 m maximum de haut à l'axe de l'ouvrant de l'étage inférieur ou axé sur la partie pleine en maçonnerie. Le châssis sera implanté dans la partie inférieure des combles, sans store extérieur, ni volet roulant en surépaisseur). Les châssis seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée
- positionner deux châssis de toit maximum par pan de couverture, de préférence sur les toitures non visibles de l'espace public
- ne pas regrouper deux lucarnes ou deux fenêtres de toit
- ne pas superposer une fenêtre de toit et une lucarne, sauf exception. Un pan de toiture vitré peut aussi éclairer les combles, de préférence côté jardin.



Fenêtre de villa début XXème à quatre vantaux, à double meneau, avec persiennes métalliques et garde-corps en ferronnerie



Œil-de-bœuf percé dans un mur avec une ferronnerie ouvragée

Portes et volets

DESRIPTIF

Les volets, les portes piétonnes ou les portes cochères sont généralement en bois peint. Leurs caractéristiques (positions, dimensions, traitement) sont en harmonie avec l'architecture de chaque maisons.

LUZARCHES



Les proportions de la porte d'entrée piétonne sont en cohérence avec les autres percements de la maison. Ses dimensions varient entre 1.90 et 2.70 m pour la hauteur et entre 0.80 et 1 m pour la largeur. La porte est en bois peint non verni, sauf exception. Elle peut présenter une imposte vitrée fixe ou une partie vitrée sur l'ouvrant, protégée par une ferronnerie. Selon la pente de la rue, le seuil est composé parfois d'une marche en pierre. Certaines portes de maisons XIXème - début XXème ou de villas et grandes demeures sont formées de deux vantaux. Leur grand perron donne accès à la porte d'entrée, protégée par une marquise vitrée.



Les portes charretières présentent deux battants réalisés par l'assemblage de planches verticales en bois plein sur ossature. Elles ferment le passage cocher des maisons et donnent accès directement à la cour ou au jardin quand elles sont ménagées dans un mur de clôture ou lorsqu'elle font partie du bâtiment comme pour les maisons de bourg. Elles présentent un profil droit ou cintré. L'encadrement est soit en pierre appareillée surmonté d'une poutre en bois généralement recouvert d'un enduit, rarement d'un linteau métallique.



Les volets battants des fenêtres s'encastrent généralement dans les feuillures ménagées à l'extérieur des tableaux. Ils sont réalisés en bois peint parfois métalliques pliants, persiennés le plus souvent sur une partie de la hauteur au rez-de-chaussée et en totalité à l'étage. Généralement, ils sont sous forme de planches assemblées par des barres horizontales sans écharpes (Z).



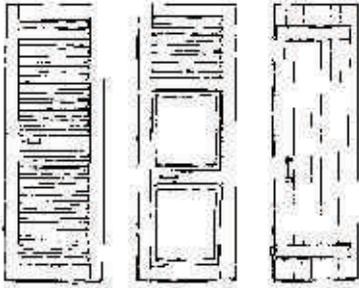
Nota bene :

■ les portes et les volets sont en bois. Le matériau bois est plus avantageux que le PVC et l'aluminium : sa longévité est plus importante s'il est entretenu, il est plus robuste, a une meilleure empreinte écologique...

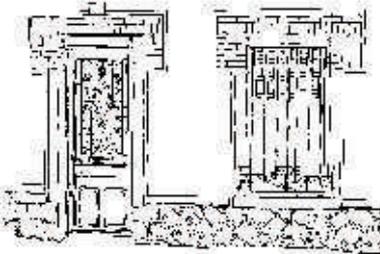
■ le vernis ne protège pas suffisamment les portes et volets en bois, ceux-ci doivent être peints avec une peinture microporeuse

■ les volets à écharpe (Z) sont étrangers à l'architecture locale

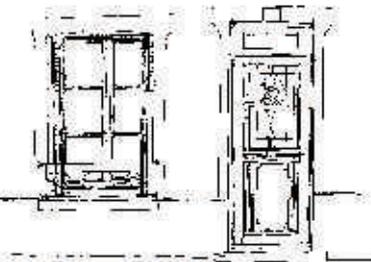
■ les parties persiennées des volets ou les jours aux formes variées permettent la ventilation.



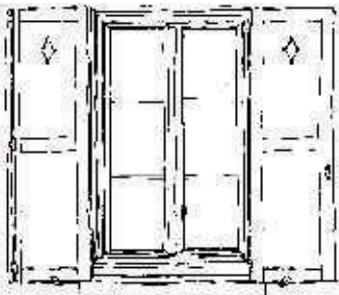
Les contrevents, appelés aussi volets, servent à protéger l'habitation. C'est en bois qu'ils sont le plus efficaces thermiquement



Le vitrage de la porte est protégé par une ferronnerie ouvragée. Le garde-corps doit être de même manufacture



Les persiennes métalliques viennent se replier dans l'encadrement de la baie sans occulter la surface vitrée



Volets en bois pleins constitués de lames verticales assemblées par des barres horizontales avec jour de ventilation

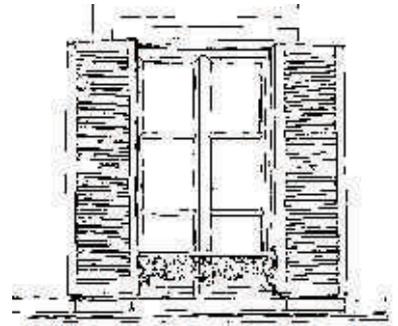
PORTES ET VOILETS RECOMMANDATIONS

Volets :

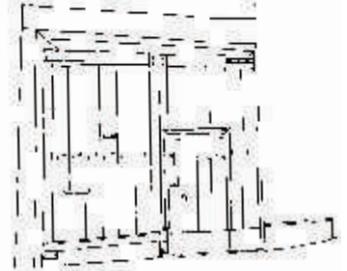
- maintenir les volets existants (bois plein, persienné en totalité ou en partie haute, métallique persienné et pliant) et les restaurer quand c'est possible. Sinon, utiliser de préférence des volets en bois à deux battants ou à un battant pour les fenêtres à engranger ou petites baies
- choisir des volets réalisés avec des planches verticales qui peuvent être de largeurs inégales et assemblées par des rainures et languettes. Des barres horizontales confortent l'ensemble (sans écharpe)
- réserver la pose de volets persiennés en partie haute au rez-de-chaussée des maisons ; celle des volets entièrement persiennés aux étages
- fixer les gonds dans les tableaux des maçonneries
- protéger les volets en bois par une peinture à phase aqueuse (une couche d'impression et deux couches microporeuses)
- peindre les pièces de ferrure, les peintures de la même teinte que les volets
- ne pas poser de volets roulants aux fenêtres d'une maison ancienne mais conserver les volets battants existants ou les restituer s'ils ont disparu
- Pour les constructions où l'occlusion par des volets extérieurs ne serait pas cohérente avec le type d'architecture, envisager un dispositif intérieur.

Portes :

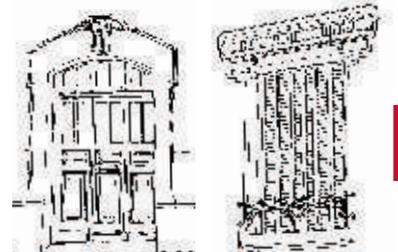
- préférer la restauration d'une porte ancienne à son remplacement ; il est souvent suffisant et moins onéreux de la réparer. Sinon, choisir une porte d'entrée piétonne sobre, en bois, qui assure la sécurité, éventuellement l'éclairage.
- Le vantail sera le plus souvent droit (non cintré), plein ou vitré et doublé d'une ferronnerie devant l'ouvrant pour les maisons de village, maisons XIXème - début XXème et les villas
- entretenir les ferronneries protégeant les vitres des portes
- respecter l'alignement horizontal des linteaux en cas de création d'une imposte vitrée au-dessus de la porte d'entrée
- les portes de garage doivent être sobres, les encadrements étant du même type que ceux des autres portes de la façade. L'ouverture de la façade pour la création d'un garage doit rester exceptionnelle.
- les portes tiercées sont à éviter. Préférer des portes à 1 ou 2 vantaux identiques (excepté en cas de remplacement d'une porte tiercée d'origine).



Volets en bois persiennés traditionnels des maisons de bourg, grandes maisons, grandes demeures, maisons XIXe - début XXe et petits immeubles

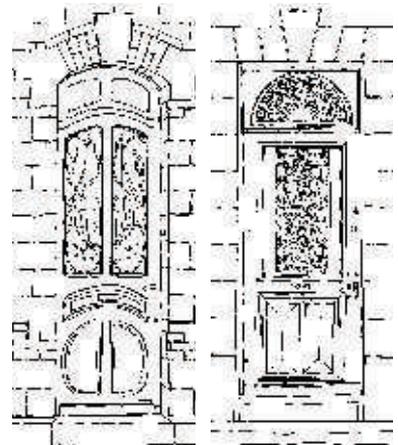


Porte charretière avec porte piétonne intégrée



Porte d'entrée d'une grande maison avec panneaux moulurés

Persiennes métalliques pliantes traditionnelles des maisons XIXème - début XXème



Parfois, une ou plusieurs marches donnent accès à la porte d'entrée composée d'une imposte fixe et d'une portion vitrée en partie haute de la menuiserie, souvent doublé d'une ferronnerie plus ou moins ouvragée, permettant l'éclairage naturel du hall

Clôtures

DESRIPTIF

Les clôtures sur rue délimitent l'espace privé de l'espace public. Elles forment la façade visible de chaque habitation. Du centre bourg, avec ses porches et portillons ouvragés des grandes maisons et demeures, aux villas, jusqu'aux haies des maisons pavillonnaires, les clôtures participent à la perception du paysage Luzarchois.

LUZARCHES



On distingue sur la commune 4 grandes typologies de clôtures :

- les clôtures du bâti rural ; murs en prolongement du bâti avec grands portails ou porches.
- les clôtures des grandes maisons et demeures ; murs bahuts et ferronneries côté rue et murs de pierre côté jardin.
- les clôtures de villas et maisons XIXe-XXe ; très variées, souvent ajourées et toujours accompagnées de haies de feuillus et d'arbres.
- les clôtures de pavillonnaire ; hétéroclites, avec une prédominance du portail d'entrée véhicules et des haies vives d'essences locales.



Les murs de clôture des maisons du centre-bourg sont construits en moellons de calcaire et/ ou de grès apparents ou recouverts d'un enduit à la chaux. Ils sont rarement en brique ou pierre de taille. Les murs de clôture sont protégés des intempéries par un couronnement maçonné en pierre, en enduit, en brique ou par un chaperon en tuile.



Les portails des grandes maisons et villas en centre-bourg, encadrés de piles en pierre, en moellons enduits ou en brique, présentent un profil droit et sont ouvragés, généralement disposés en continuité des clôtures et axés par rapport à la façade. Les clôtures en ferronnerie ajourée sont habituellement doublées de petites haies qui filtrent la vue. Des arbres adossés donnent parfois une autre échelle à ces clôtures.



Les haies des clôtures des lotissements du centre ville sont constituées de feuillus (haies mélangées, troènes semi-persistants, parfois charmilles) et souvent mélangées aux grimpances.



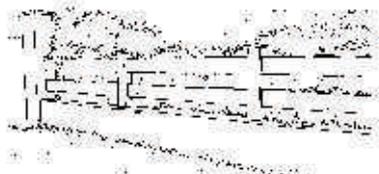
Nota bene :

■ les travaux de clôture sont soumis à déclaration préalable ■ un mur contient en proportion plus de moellons que de mortier ■ le ciment, comme les enduits mono-couches, empêche la respiration du mur et dégrade les pierres ■ les ouvrages annexes (piles, chaînages, têtes de mur) sont essentiels : ils doivent être conservés et restaurés ■ mieux vaut réaliser une clôture végétale avec un grillage qu'un mur avec des formes et des matériaux non locaux ■ l'usage du PVC est déconseillé pour les portails et les grilles.



Haies, plantations :

- Favoriser la plantation de haies champêtres et brise-vent
- préférer une haie de charmille à feuillage marcescent à une haie persistante comme le thuya qui présente un aspect uniforme acidifie et assèche le sol
- planter des essences florales locales en pied de mur
- planter en tenant compte de la taille adulte des arbres, de l'ensoleillement, de la nature du sol
- respecter les distances minimums réglementaires de plantation par rapport à la limite de propriété :
 - 0,50 m pour une haie de moins de 2 m de haut
 - 2 m pour les arbres de 2 m et plus
 - pour les arbres et arbustes plantés en espalier de chaque côté d'un mur, il n'y a pas de distance réglementaire mais leur hauteur ne peut dépasser celle du mur.



Clôture formée par un soubassement maçonné et surmonté de lisses horizontales

CLÔTURES

RECOMMANDATIONS

Murs en pierre :

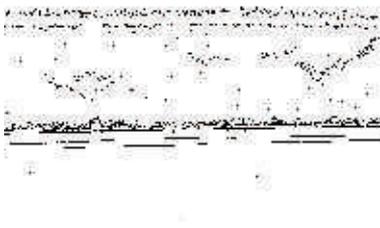
- Réaliser des murs de clôture qui s'harmonisent avec les murs anciens du bâti voisin
- pour réparer un mur : observer le type de matériau utilisé, son appareillage, la qualité des joints. Restaurer les piles et autres ouvrages annexes
- utiliser beaucoup plus de moellon que de mortier, surtout sur les murs non enduits dont l'aspect doit se rapprocher du montage en pierre sèche
- mettre en place des harpes en pierre si la longueur du mur est importante et des chaînages aux angles
- veiller à conserver la même mise en œuvre sur toute la hauteur du mur
- éviter l'emploi de matériaux non locaux et industriels
- respecter le traitement de la pierre : bossage, layage...
- protéger de préférence la partie haute du mur par un couronnement en pierre, par un rang de tuile ou un chaperon maçonné
- les recommandations contenues dans la fiche "Matériaux" sont applicables aux murs de clôture en pierre qui doivent rester en pierre apparente ou à pierre vue.

Grilles et portails :

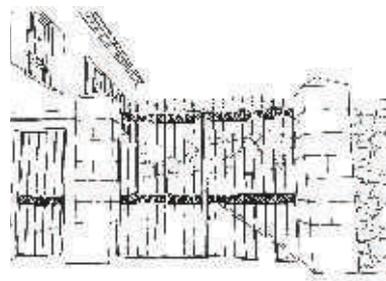
- Créer des grilles et des portails sobres, soit en ferronnerie, avec un barreaudage vertical simple, soit constitués de larges lames en bois verticales, déposées jointives ou ajourées et peintes
- ne pas utiliser de forme courbe
- entretenir les auvents charpentés
- les quincailleries et bois d'un même ensemble seront de la même couleur
- choisir la couleur des ferronneries ou du bois à partir du nuancier de la fiche "Couleurs".



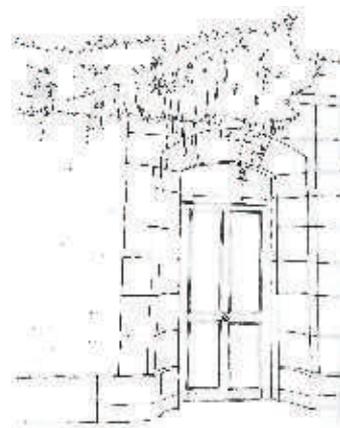
Mur de clôture en moellon calcaire avec végétation retombante (surveiller la végétation afin qu'elle n'altère pas la maçonnerie)



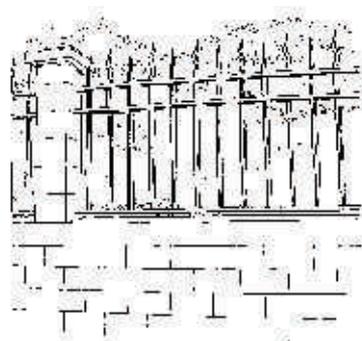
Mur bahut surmonté de végétation



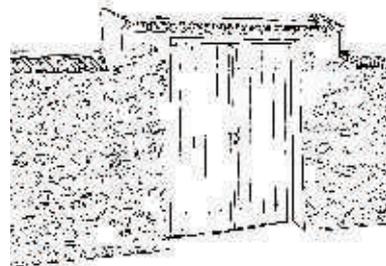
Mur et pile maçonnés avec portail en ferronnerie à profil droit de même hauteur que la clôture



Mur de clôture haut maçonné avec porte d'entrée en pierre de taille moulurée



Mur bahut en pierre de taille surmonté d'une clôture en ferronnerie, doublée d'une haie. La hauteur du barreaudage doit être supérieure à celle du mur



Porte en bois inscrite dans un mur de clôture en moellon de grès, enduit à pierre-vue

Couleurs I

DESRIPTIF

Les tonalités du calcaire blond donnent à la commune de Luzarches une harmonie globale de tonalités naturelles très douces qui jouent avec les variations de lumière et la végétation. Les couvertures en terre cuite (tuiles plates ou mécaniques) offrent une gamme de couleurs allant du brun ocre rouge à l'orangé. Les façades sont traditionnellement recouvertes d'enduits à la chaux ou au plâtre pouvant autrefois prendre une coloration soutenue. Des pigments naturels colorent les enduits traditionnels qui se patinent avec le temps.

Les couleurs des mortiers de chaux et de plâtre sont proches de celles de la pierre. Elles prennent toute leur importance sur les murs en moellons totalement enduits ou à pierre vue. Sur la pierre de taille, les joints sont minces, peu apparents et généralement de la même nuance que la pierre. Les rénovations récentes sont souvent de couleurs plus neutres et plus claires.



Les couvertures sont majoritairement en tuiles plates ou mécaniques présentant toute la palette des bruns et des ocres rouge naturels. Certaines couvertures de grandes demeures sont recouvertes d'ardoises.



“La couleur donne la joie, elle peut aussi rendre fou”. Fernand Léger

“Le volume extérieur d'une architecture, son poids sensible, sa distance peuvent être diminués ou augmentés suivant les couleurs adoptées... La couleur est un puissant moyen d'art ; elle peut le faire reculer ou avancer, elle crée un nouvel espace”. Fernand Léger



Si la palette dominante des couleurs d'enduits de Luzarches reste majoritairement neutre, dans des tonalités douces de sable et d'ocre blond en harmonie avec le calcaire ocre utilisé localement, elle présente aussi une palette plus saturée et plus affirmée de jaunes, oranges ou roses qu'il convient de préserver. Ce sont ces variétés de nuances chaleureuses qui font la richesse de la commune et qui renforcent son identité visuelle.

Les murs des maisons sont généralement en moellons calcaires enduits à la chaux (ou au plâtre et chaux), avec parfois les chaînages et jambages apparents en pierres de taille.



Nota bene :

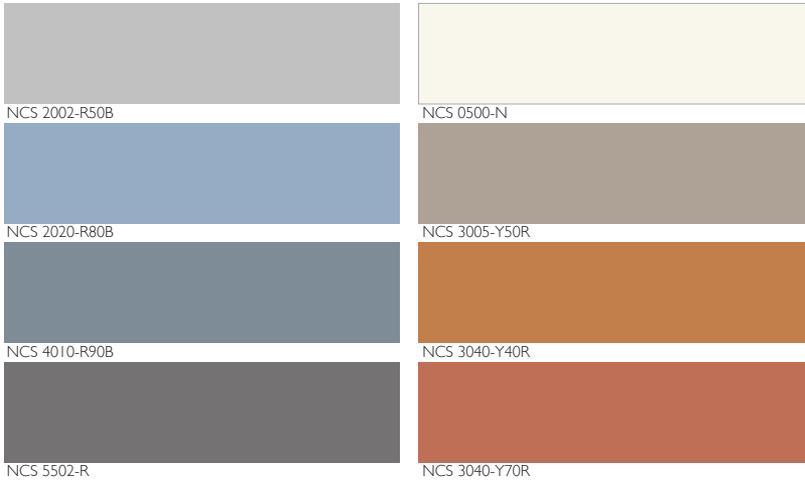
■ choisir des couleurs en équilibrant les parties des murs (enduit, pierre) et les menuiseries, volets, portes, clôtures ■ tenir compte de l'exposition des façades ■ ne pas utiliser un blanc pur, sauf pour l'architecture innovante et les maisons d'architectes ■ employer les enduits ocrés avec précaution en respectant les teintes locales

COULEURS I RECOMMANDATIONS

- pour choisir une couleur, il faut tenir compte des matériaux (pierre, enduit, brique), des coloris existants sur les façades environnantes, et de la quantité de couleur qui sera étalée (importance de la surface : volets, portes cochères, fenêtres...) afin de respecter une certaine harmonie pour l'ensemble du village
- réaliser un échantillon sur une grande surface in situ, avant d'appliquer la teinte définitive.

Couleurs : malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles. Ce nuancier est indicatif et doit être adapté à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

maisons d'architectes



fenêtres



Ces références sont réservées à l'architecture contemporaine et ne peuvent pas être utilisées dans d'autres cas. Par contre, les maisons d'architectes peuvent bénéficier des couleurs "façades" selon la nature du projet.

façades



Le nuancier "fenêtres" donne les couleurs à choisir pour les "ouvertures". Traditionnellement, les fenêtres sont peintes de coloris de valeur claire, dans des nuances de blancs colorés, de neutres chauds ou froids, à choisir en harmonie avec la couleur des volets, ou encore de gris plus sombres qui dissimulent les barreaux des fenêtres.

Le nuancier intitulé "façades" est à utiliser pour les murs des maisons, sous forme de badigeon ou d'enduit (qui se rapprochera de la teinte référencée).

Ce nuancier propose des teintes inspirées des pierres calcaires et des enduits relevés sur place. Tous ces coloris peuvent être utilisés pour créer des harmonies de façades classiques ou plus colorées qui affirmeront l'identité colorielle de la ville. Toutes ces couleurs sont à employer suivant l'environnement du projet.

Nuancier : ces références de coloris sont celles du système normalisé NCS. Ces références peuvent être aisément reproduites en machine à teinter. Etude de coloration réalisée par l'Atelier 3D couleur, Paris.

Couleurs 2

DESRIPTIF

Luzarches présente un bâti riche d'époques de construction, de typologies et de styles différents et variés. L'usage maîtrisé de la couleur donne cohérence et harmonie à cette mosaïque de façades. Les teintes de mise en valeur des menuiseries et ferronneries donnent du caractère et de la personnalité aux paysages urbains, en créant des ponctuations colorées dans le paysage bâti de la commune.



Les menuiseries des maisons anciennes présentent encore les traces des colorations naturelles à base de peintures à l'ocre, d'oxydes ferreux et de pigments.

Les maisons bourgeoises présentent, à l'intérieur du bourg, une palette restreinte de tonalités, classiques et naturelles.

Ces associations de teintes, composées de blancs ombrés, d'ivoires, de tons sable, de beiges taupés et de gris travaillés en camaïeux, participent aux harmonies architecturales.

“La couleur donne la joie, elle peut aussi rendre fou”. Fernand Léger

“Le volume extérieur d'une architecture, son poids sensible, sa distance peuvent être diminués ou augmentés suivant les couleurs adoptées... La couleur est un puissant moyen d'art ; elle peut le faire reculer ou avancer, elle crée un nouvel espace”. Fernand Léger



Les ponctuations de couleurs apportées par les volets et les portes sont choisies pour leurs associations harmonieuses avec les nuances naturelles ou colorées des façades. La palette présente des blancs colorés chauds, des gris neutres ou colorés, des verts en rapport avec la nature, les tonalités anciennes d'ocres rouges, de terres naturelles ou de terres brunes, sans oublier de nouvelles nuances de bleus, de verts et de gris colorés sophistiqués.

Les reconstructions ou réfections permettent d'ouvrir la palette des menuiseries à de nouvelles tonalités de demi-teintes : mastic, marron glacé, taupe, bleus et verts teintés de gris plus contemporains.



Nota bene :

▪ les pièces de ferrure, les pentures doivent rester dans la même teinte que celle des volets ▪ sur le bois, l'application de vernis et peintures étanches à la vapeur d'eau est à proscrire ▪ avant de repeindre il faut décaper, poncer, gratter, remplacer les pièces défectueuses ▪ la couleur de la porte d'entrée peut se distinguer des volets et fenêtres soulignant la composition de la façade.

COULEURS 2 RECOMMANDATIONS

- peindre les fenêtres d'une couleur plus claire que les volets et portes
- dissimuler par une peinture "gris foncé" les barreaux des fenêtres ou les mettre en évidence par une couleur proche de celle des menuiseries
- appliquer une peinture d'impression sur un support sain et nettoyé avant d'appliquer 2 couches de peinture microporeuse
- réaliser un échantillon sur une grande surface in situ, avant d'appliquer la teinte définitive.

Couleurs : malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles. Ce nuancier est indicatif et doit être adapté à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

portes et volets



portails et ferronneries



Le nuancier intitulé "portes et volets" est composé de 4 familles de couleurs : les neutres, les chauds, les bleus et les verts.

Cette palette propose à la fois des teintes intemporelles, telles que les ocres jaunes, rouges et bruns ou encore les blancs et les gris mais aussi des nuances de bleus assourdis, verts végétaux et taupe grisés moins traditionnelles. Alliant harmonieusement tradition et modernité, ces références s'adaptent avec cohérence aux différentes typologies architecturales de la commune.

Le blanc et le noir purs ne sont pas autorisés dans le cadre de ce nuancier.

Nuancier : ces références de coloris sont celles du système normalisé NCS. Ces références peuvent être aisément reproduites en machine à teinter. Etude de coloration réalisée par l'Atelier 3D couleur, Paris.

Le nuancier "portails et ferronneries" donne les couleurs pour les "clôtures, balcons et garde-corps".

Les portails et les ferronneries sont en général peints avec des teintes sombres, à choisir en harmonie avec les coloris des portes et des volets.

Maisons de constructeurs

DESRIPTIF

La maison de constructeur est un type d'habitat individuel apparu au milieu du XX^{ème} siècle. Elle est située en périphérie du bourg ou sur des parcelles laissées disponibles par le bâti plus ancien. Elle appartient souvent aux formes groupées des lotissements. Sa réalisation, suivant des techniques constructives standardisées, la distingue du bâti traditionnel. Elle est implantée en retrait de la rue, parfois en limite séparative.



LUZARCHES

Volumétrie de la maison

La maison de constructeur prend généralement la forme d'un parallélépipède rectangle, de plain-pied, couvert d'une toiture à deux pans.

Quelquefois, ce volume est surmonté d'une toiture à quatre pans et peut présenter un rez-de-chaussée surélevé permettant un sous-sol semi-enterré.

La surface habitable moyenne de la maison de constructeur est de 100 m². Les combles sous toiture sont habitables ou non, suivant que la charpente est de type traditionnel ou industriel.



De nombreuses maisons de constructeurs jalonnent la commune de Luzarches depuis les années 1950.

Leurs dimensions modestes entraînent souvent diverses extensions dans le prolongement du volume principal, et divers ajouts sous forme de vérandas, auvents, etc.



Abords de la maison

Par son implantation en retrait de l'alignement sur rue et isolée des limites mitoyennes du terrain, la maison de constructeur permet le stationnement de plusieurs véhicules automobiles sur la parcelle et la construction d'annexes accolées ou non à la maison.

La clôture, composée d'un grillage, d'un barraudage ou d'un mur plein en pierre ou enduit, ferme la parcelle sur l'espace public et a un fort impact visuel sur la rue. A Luzarches, elle est souvent composée d'un soubassement maçonné avec grille en partie haute et revêt des formes et des matériaux très variés. L'accompagnement végétal de la maison notamment les plantations sur le devant, le traitement des surfaces privatives engazonnées ou minérales (allées, terrasses, ...) participent également à l'ambiance de la rue. Ce traitement du sol influence aussi l'écoulement des eaux de pluie.

Matériaux de construction

Les murs sont maçonnés en parpaing de ciment, brique creuse ou constitués de voiles de béton ou en béton cellulaire, très rarement en bois. La finition consiste en un enduit monocouche, un enduit peint ou en un parement de moellon appareillé (parfois un bardage bois). La toiture peut être recouverte de tuile, rarement d'ardoise, cherchant à identifier la maison de constructeur à une construction traditionnelle. Elle est fréquemment recouverte de tuile industrielle d'un ton uniforme brun ou rouge. Les modénatures sont généralement absentes.



MAISONS DE CONSTRUCTEURS

RECOMMANDATIONS

Nota bene :

■ avant toute demande d'autorisation de travaux (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable...), consulter, en mairie, le règlement d'urbanisme local (Plan Local d'Urbanisme) pour connaître les règles et les servitudes applicables à la parcelle où se situe le projet ■ le recours à un architecte est obligatoire sauf pour les particuliers construisant pour eux-mêmes une construction de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 170 m²



Haies en limite séparative composées d'essences champêtres variées : charmille, noisetier, forsythia, ...

Plantation de la parcelle :

- préserver au maximum la végétation existante
- planter arbres et arbustes d'essences locales, naturellement présents dans l'environnement végétal de la parcelle et adaptés aux conditions de sol et de climat du sol
- tenir compte de l'ensoleillement des vents, de la présence de l'eau, de la taille adulte des végétaux, des constructions avoisinantes pour implanter les différents sujets
- choisir des plantes tapissantes pour habiller les éventuels talus.



Pour les suppressions ou ajouts d'arbres se référer au PLU

Entretien et rénovation de la construction :

- lors d'un ravalement, nettoyer et dégraisser les murs enduits en les lavant à l'eau (sans produit dangereux pour l'environnement)
- pour donner du caractère à votre maison, réaliser un enduit traditionnel 3 couches (gobetis + corps d'enduit + enduit de finition) avec une finition lissée plus esthétique et permettant un meilleur entretien
- la tuile mécanique peut être remplacée par de la tuile plate vieillie, petit moule (si la charpente le permet)
- en cas de remplacement de menuiseries, poser de préférence des menuiseries bois présentant 3 carreaux verticaux par vantail
- volets, porte d'entrée, porte de garage seront, si possible, en bois suivant les recommandations de la fiche correspondante
- ne pas compenser l'absence de modénature sur la façade par l'ajout d'éléments rapportés (corniches préfabriquées, encadrements de fenêtres en pierres agrafées, etc.).



Mur en pierre reprenant l'architecture locale

Création ou modification de clôture sur rue :

- édifier la clôture dans la tradition des murs en pierre du village afin d'assurer la continuité visuelle de la rue. Eviter les murs en parpaings enduits. Eviter la profusion des matériaux. Préserver les anciens murs en calcaire existants et les prolonger en matériaux identiques
- dans l'environnement naturel, privilégier les haies doublées sur l'intérieur de la parcelle d'un grillage de couleur neutre (gris, galvanisé)
- préférer l'absence de clôture lorsque les abords sont traités
- la clôture, le portail et le portillon sont situés en alignement sur rue. Ils marquent la limite entre l'espace public et l'espace privé.
- se référer à la fiche clôture pour les essences de végétaux.

Extension de la maison :

- projeter autant que faire se peut, l'extension de la construction existante dans le prolongement de la façade principale quand le pan de toiture donne sur rue, afin d'allonger le volume de la maison et lui donner des proportions rappelant celles des constructions traditionnelles : plan rectangulaire avec ou sans retour en L ou T, deux pans de couverture, faitage parallèle à la rue, percements plus hauts que larges, percements limités en toiture et en pignon. Eviter les décalages de volumes inutiles
- une annexe (garage, atelier, etc.) peut également être construite à l'alignement, à l'appui d'une des limites mitoyennes de la parcelle, afin de réimplanter du bâti sur rue, à l'instar du bâti traditionnel
- dans le cas d'un garage, ne pas créer de communication entre le garage et la maison pour éviter d'introduire les gaz d'échappement dans les pièces de vie
- éviter la multiplication des portes de garage en façade principale
- construire une véranda à l'arrière de la maison, dans la continuité du bâti (si le règlement d'urbanisme l'autorise), en accord de couleur et de matériaux avec l'existant. Porter une attention particulière à son orientation pour éviter l'effet de serre
- envisager l'aménagement d'un auvent pour garer les véhicules (surface couverte non close = pas de fumée enfermée)
- dans le cas d'un aménagement de comble, limiter à deux ouvertures par pan de toiture. Les lucarnes ou les châssis de toit seront axés à l'aplomb des ouvertures.



Auvent contemporain bien intégré, accolé à la maison

Jardins de centre bourg

DESRIPTIF

Les jardins ou les cours remarquables du centre bourg ancien de Luzarches sont de quatre grands types : le jardin de bâti rural à cour, le jardin du centre ancien, le jardin de villa et le parc de grande maison et grande demeure. Chacun a sa typologie, liée à la forme de sa parcelle, à l'implantation du bâti autour duquel il s'articule, et à sa fonction initiale.



Le jardin de centre ancien forme une bonne partie du paysage des jardins du centre-bourg. Ses caractéristiques se retrouvent pour les typologies de maison rurale, de maison de village et de maison de bourg.

Le jardin de centre ancien est le plus souvent invisible depuis la rue, perceptible parfois depuis un porche ou une venelle d'accès. Ce jardin s'étend à l'arrière du front bâti continu, sur une parcelle en lanière, le plus souvent clos de murs en pierre et initialement vivrier. Il joue un rôle de respiration plantée en coeur d'îlot.

1/Typologie du jardin de bâti rural à cour

Une cour centrale souvent minérale, entourée des corps de bâtiments initialement agricoles. Elle est visible depuis la rue par les grands porches d'entrée. Ces vues cadrées rythment les perspectives dans les rues de la commune.



2/Typologie du jardin de centre ancien

Un jardin en arrière de front bâti, invisible depuis la rue, d'origine vivrière, comprenant souvent des arbres fruitiers et petits arbustes.



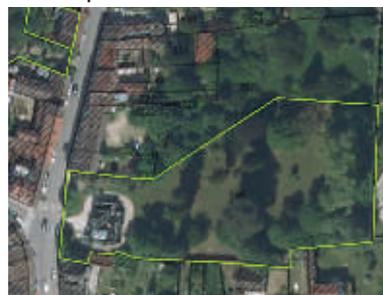
3/Typologie du jardin de villa

Une jardin entourant la villa, visible depuis la rue, comprenant souvent des arbres remarquables, clos d'un mur en pierre avec un portail en ferronnerie.



4/Typologie du parc de grandes maisons et grandes demeures

Grand parc d'agrément très boisé, clos d'un mur en pierre, la grande maison donnant sur la rue et les grandes demeures ou châteaux plus dissimulés dans le parc.



La cour d'entrée des grandes maisons forme avec le mur de clôture un ensemble harmonieux avec la façade. Elle est souvent plantée d'un grand arbre majestueux. La masse boisée des grandes demeures et châteaux forme, en lisière du bourg ancien, un écrin vert marqué, distinguant la commune de ses voisines.



JARDINS DE CENTRE BOURG

RECOMMANDATIONS

Chaque jardin participe au paysage de la commune, à sa préservation et à son embellissement. Pour respecter le caractère des grands types de jardins de centre bourg lors d'une réhabilitation, observer d'abord ce qui fait la qualité de ces espaces. Ensuite, veiller à éviter d'imperméabiliser les sols, et de laisser trop de place à la voiture.



Porche d'entrée pavée et cour plantée

Sols :

- éviter d'imperméabiliser les sols, pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales et éviter les ruissellements importants dans la commune et en aval
- minimiser les surfaces minérales et privilégier les revêtements poreux : pavés avec joints sable ou enherbé, pavés béton à joints enherbés, gravillons de type mignonnette ou stabilisés.



Des pavés à joints enherbés permettent de circuler librement tout en gardant un aspect vert et naturel

Edicules :

- privilégier les structures légères qui ne bloquent pas la vue
- végétaliser par des grimpantes pour une meilleure intégration au jardin
- intégrer à la clôture pour optimiser l'espace et ne pas encombrer le jardin.

Plantations en coeur de bourg :

- renforcer les plantations dans les jardins en utilisant différentes hauteurs d'arbres et d'arbustes, qui vont filtrer les regards sur la maison et créer un écrin végétal remarquable : un grand arbre pour signaler une entrée, de petits arbustes pour accompagner le mur de clôture, des fruitiers pour diversifier l'usage du jardin
- penser aux grimpantes pour habiller une façade, un pignon ou un mur de clôture, en veillant à respecter la pérennité du support.

Ces recommandations concernent aussi bien les jardins de type centre bourg que ceux d'extension urbaine

Arbres fruitiers isolés ou petit verger en fond de parcelle

Haie d'arbustes taillés ou sous forme naturelle, accompagnant le mur de clôture

Petit arbre d'ornement accompagnant l'entrée du jardin et filtrant la vue sur la maison

Grimpantes installées sur la façade arrière de la maison

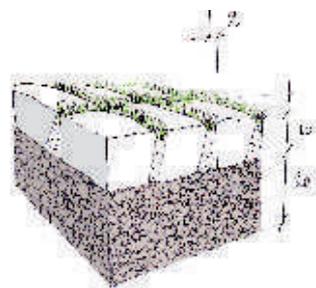


Intégrer un stationnement :

- veiller à ne pas utiliser des matériaux trop routiers : enrobés ou asphaltes, pour leur préférer des matériaux de jardin : pavages, gravillons, stabilisés
- pour les stationnements occasionnels, penser aux pavés joints enherbés ou aux dalles de type "Evergreen"
- accompagner quand cela est possible les stationnements d'un petit arbre. Il apporte en outre un ombrage utile en plein été
- minimiser les surfaces minérales pour les accès aux garages. Une double bande de dalles béton peut suffire pour donner un caractère moins routier.

Cas particulier de la cour minérale:

- préserver son caractère ouvert et minéral, même en cas de division
- veiller à l'harmonie des matériaux entre les revêtements de sols et les façades
- préférer des plantations de vivaces en pied de mur ou de façade pour garder l'intégrité de la cour
- privilégier les grimpantes qui habilleront les façades et accompagneront les entrées.



Pour la pose des pavés à joints enherbés, veiller à mettre en oeuvre une sous-couche drainante

Jardins d'extension urbaine

DESRIPTIF

Les jardins caractéristiques des extensions urbaines sont de deux types : les jardins de résidence, très plantés, et les jardins de pavillonnaire. Ces variations correspondent à différentes époques d'extension urbaine, à diverses implantations parcellaires et à une présence plus ou moins marqué du végétal.

LUZARCHES

Ces jardins, accompagnant des maisons de construction récente, forment le paysage de la frange urbaine de la commune, mais également certains quartiers insérés dans le bourg.

De dimensions modestes, entourant généralement les habitations, ces jardins se caractérisent par un grand linéaire de haies, et une grande disparité de traitement des clôtures. Certains de ces jardins donnent une grande place au végétal et aux arbres, et forment ainsi un écran vert d'une grande qualité.

1/Typologie du jardin de résidence très plantée

Le jardin s'intègre dans un ensemble formé de plusieurs strates végétales, haies taillées, surmontées d'arbres donnant sur la rue, et petits arbres et arbustes.



2/Typologie des jardins pavillonnaires

Le jardin, de petite taille entoure la maison. Côté rue, les plantations sont souvent constituées de haies taillées, et côté intérieur d'îlot, de petits arbres et d'arbustes d'ornement.



L'implantation parcellaire est de deux types : soit sans ordonnancement donnant des situations diversifiées de jardins et une plus grande liberté de plantation côté rue ;



soit plus rectiligne, parallèle à la rue, donnant un espace plus contraint en façade et sur les côtés de la maison, ainsi qu'une très forte présence des clôtures.



Les jardins d'extensions urbaines construites comme des résidences, forment une certaine harmonie, utilisant une même typologie de haie taillée sur rue pour clôturer la parcelle et donnant ainsi une impression de vivre dans un quartier très planté. La présence et le maintien de certains arbres remarquables, parfois ancien contribue à cette qualité.



JARDINS D'EXTENSION URBAINE

RECOMMANDATIONS

Les jardins d'extensions urbaines de Luzarches composent le paysage d'une diversité de petits quartiers, qui offrent l'espace nécessaire pour être généreusement plantés et composer ainsi un écrin végétal de qualité.



Résidences délimitées par le même type de haie et par un alignement de petits arbres d'ornement. Cela donne une harmonie commune au quartier

Ces recommandations concernent aussi bien les jardins de centre bourg que ceux d'extension urbaine

Essences à privilégier :

- préférer les essences locales et les feuillus pour préserver et favoriser la continuité des paysages et la biodiversité
- éviter les haies taillées de résineux car, outre leur monotonie, ils sont difficiles à entretenir et se dégradent assez rapidement.

Résidences très plantées :

- les résidences verdoyantes comme la résidence Ile-de-France, sont plantées jusque dans les espaces mitoyens, collectifs ou parfois publics
- pensez à se concerter avec le voisinage pour planter ensemble des haies, des arbustes ou des arbres, pour accompagner les limites séparatives, les entrées ou les allées communes.

Liste des essences :

Cette liste n'est qu'indicative. Une liste plus complète des essences champêtres à privilégier a été établie par le PNR Oise-Pays de France. Bien observer en outre l'exposition (ombre, mi-ombre, soleil) et se renseigner sur la taille adulte des sujets qui seront installés

■ Arbres : grands sujets (15 à 20m adultes) : Les boisements à proximité des jardins sont une source d'inspiration : chênes rouvre et pédonculé, tilleuls (*tilia cordata*) ou pins sylvestres forment la majorité des essences forestières

■ Arbres : sujets moyens (10 à 15m adultes) : Essences des lisières forestières : charmes, alisers (*sorbus torminalis*), saules blanc (*salix alba*)

■ Arbres : petits sujets :

Les arbres fruitiers locaux sont précieux dans les petits jardins. Contacter le PNR.

Grands arbres en fond de parcelle

Arbres fruitiers ou petit verger en milieu de parcelle

Petits arbres d'ornement accompagnant les haies de clôture

Haie mélangée de petits arbustes

Grand arbre signalant l'entrée de la maison



Exemple de plantation entre deux maisons de quartier pavillonnaire : la haie taillée que l'on voit traditionnellement pour marquer la séparation entre les propriétés, peut être remplacée par des plantations de différentes hauteurs qui masquent aussi bien la vue et préservent l'intimité de chaque maison. Des arbustes d'un mètre de haut plantés en haie mélangée sont accompagnés de petits arbres d'ornement de 2m50 de haut environ ; à l'arrière plan des arbres fruits et en fond de parcelle ou à l'entrée de grands arbres.

Préserver les vues :

- éviter de planter des haies trop hautes, qui masquent la vue, apportent trop d'ombre et sont difficiles à entretenir
- éviter les essences trop opaques et persistantes
- pour un projet de construction, penser à la vue que l'on a depuis chez soi, mais aussi à la vue que l'on offre depuis l'espace public.

Pelouses, des alternatives :

- installer une prairie fleurie. Ne pas tondre une partie de sa pelouse (en fond de jardin par exemple) jusqu'au mois d'août permet à des fleurs sauvages de s'implanter et aux pollinisateurs de se développer
- transformer une partie de sa pelouse en massif de couvre-sols faciles d'entretien (lierres, vinca...) et réduit d'autant la tonte, l'entretien et l'arrosage d'été.

■ Arbustes :

La gamme des petits sujets de lisière ou de sous-bois : amélanchiers, noisetiers, fusain d'europe (*euonymus europaeus*), houx (persistants), charmilles.

■ Arbustes de haies :

Voir la fiche de recommandations clôtures

■ Vivaces et annuelles :

Large gamme de vivaces et d'annuelles. Nombre d'entre elles se plaisent en pieds de murs ou de façades, prennent peu de place et nécessitent peu d'entretien. Les planter en masse est souvent plus intéressant.

Entretien

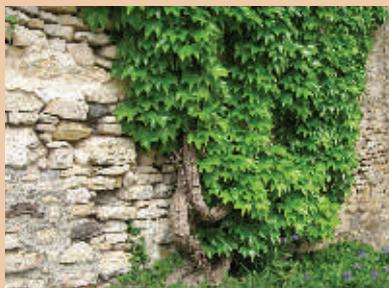
ANALYSE

L'entretien régulier du bâti est nécessaire pour sa conservation. Il concerne aussi bien la structure de l'édifice que sa couverture, ses menuiseries ou ses enduits. Il s'agit d'observer à la fois les éléments extérieurs mais aussi les éléments intérieurs. L'humidité représentant la cause de désordres la plus courante.

PNR Oise Pays de France

L'entretien du bâti doit porter à la fois sur la maison mais aussi sur les clôtures, portails et revêtements de sol extérieurs.

Un diagnostic de l'état existant des parties construites est incontournable pour déterminer les causes de certains désordres apparents afin de mieux rénover et pérenniser ce patrimoine. Une observation régulière par le propriétaire, aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur doit être effectuée. Le contrôle par un professionnel sur un point particulier peut être envisagé selon les besoins.

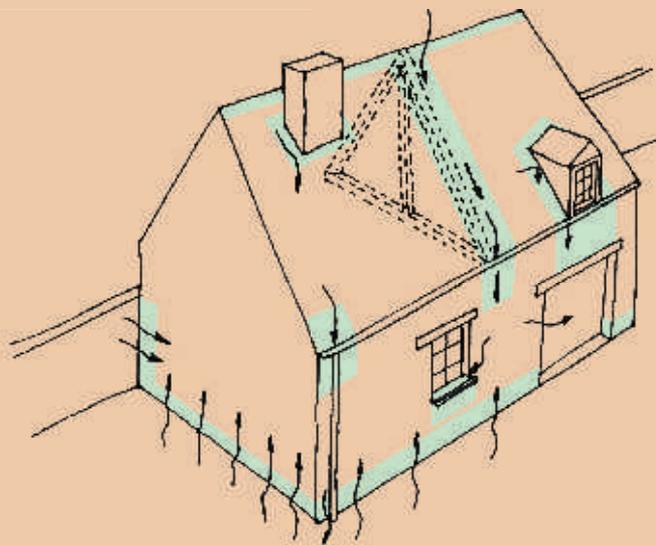


L'analyse comprend à la fois :

- l'état du clos (les murs, les menuiseries extérieures et toute partie réalisant l'étanchéité à l'eau et à l'air)
- l'état du couvert (éléments de couverture mettant l'ouvrage à l'abri des intempéries)
- l'état des réseaux (eau, gaz, électricité, évacuations d'eau usées, vannes et pluviales)
- l'humidité dans le bâtiment
- l'état des clôtures et revêtements extérieurs

Il conviendra de prendre les précautions nécessaires à toute intervention sur le bâti : chaussures de sécurité, harnais, échafaudage...

Les autorisations préalables administratives devront être prises avant toute intervention.



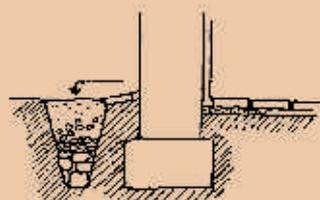
Une mauvaise mise en oeuvre des éléments de construction, le développement des végétaux (racines d'arbres, lierre...) ou un mauvais entretien (descentes fissurées, gouttières bouchées...) peuvent provoquer des désordres qui favorisent les infiltrations d'eau au niveau des fondations et soubassements (remontées capillaires), des murs et enduits, des portes et fenêtres, des couvertures (ouvrants en toiture, raccords maçonnerie...), des pièces d'eau (cuisine, salle de bains...) et des canalisations.



Si des fissures apparaissent (murs, planchers, charpente...), il faut en rechercher la cause : dilatation des matériaux, désordres d'ordre structurels, mouvement de sol, structure trop faible. Il peut être utile de faire une étude de sol si besoin et demander conseil à un ingénieur structure aussi bien pour les parties maçonnées que pour les pièces de charpente en bois.

Humidité :

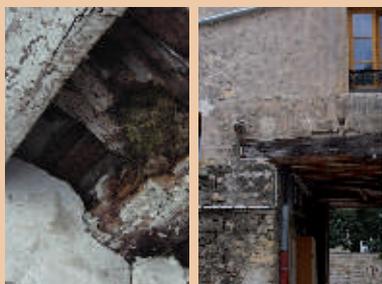
■ La vue, l'odorat et le toucher suffisent dans un premier temps pour diagnostiquer la présence d'humidité comme la mousse en pieds de mur, le salpêtre, le décollement de peintures et/ou des enduits, les champignons et les moisissures... Les origines parfois multiples de l'humidité rendent le diagnostic complexe. De plus les murs anciens contiennent souvent des sels qui modifient le taux d'humidité ■ les sources d'humidité les plus courantes sont les remontées capillaires, les infiltrations d'eau dues à la pluie et aux intempéries, les infiltrations d'eau dues aux fuites sur les réseaux, la condensation (la vapeur d'eau dégagée par la respiration, lors de la préparation des repas, le séchage du linge, d'une douche...), la mauvaise ventilation du lieu, les travaux de restructuration pour améliorer le bâti ou l'adapter sans connaissance du bâti ancien ■ les matériaux utilisés en rénovation doivent permettre aux matériaux de respirer ■ pour éviter les remontées capillaires en pieds de murs il est nécessaire d'en rechercher la cause au préalable (nappe phréatique, ancien puit...). S'il s'agit bien de remontées capillaires, il est recommandé de mettre une coupure de capillarité ou de faire un drain traditionnel périphérique extérieur ou intérieur.



ENTRETIEN

RECOMMANDATIONS

Désordres courants



Nota bene :

■ l'intervention d'un professionnel (architecte, ingénieur, expert, entreprise spécialisée...) peut se révéler nécessaire pour vérifier certains désordres (structurels notamment).

Pathologies courantes

Maçonnerie :

- creusement de la pierre par disparition du calcaire, érosion, desquamation, alvéolisation ou dissolution laissant la pierre à nu. L'eau s'infiltré et, avec le gel, fait éclater la pierre
- le jointoiement du mur en moellons n'est plus assuré, provoquant des infiltrations d'eau
- efflorescence sur les parements due à la cristallisation des sels en surface.

Enduits :

- désagrégation de l'enduit ciment ou enduit non adapté au support, fragilisant les matériaux de structure. Un enduit imperméable ne laisse pas respirer les matériaux (migration de la vapeur d'eau) conduisant à un taux d'humidité trop important ou à un assèchement
- creusement de l'enduit par saignées, caractéristique d'une maladie de l'enduit (micro-organismes).

Structure bois :

- pièces de bois dégradées par l'humidité, les xylophages et/ou les champignons
- bois mis à nu et non protégé, fortement soumis aux intempéries. Sans protection extérieure, le bois perd ses caractéristiques mécaniques, notamment en about de poutre, là où l'eau s'infiltré favorisant les altérations.

Structure métallique :

- corrosion des fers ou des ferrillages des structures mis à nu avec l'éclatement du revêtement. Le manque de protection de la poutre métallique ou de l'enrobage des fers et la qualité atmosphérique sont souvent à l'origine de ce désordre.

Menuiseries extérieures :

- désagrégation de l'enduit entraînant des désordres au niveau du linteau favorisant les infiltrations sur les scellements des menuiseries
- écaillage des peintures, mise à nu du bois ou du métal. Le matériau des volets ou des portes n'est plus protégé. Risque de pourrissement des bois et/ou corrosion du métal.

Couverture :

- le descellement des tuiles, les chocs provoquent des infiltrations d'eau et une prise au vent
- le manque d'entretien des ouvrages de couverture et des gouttières peut occasionner le développement de mousses et végétaux
- la mauvaise mise en oeuvre et les déformations des ouvrages provoquent des infiltrations.

Préconisations

- après purge des parties altérées, pratiquer un réagrage avec mortier de chaux aérienne et de poudre de pierre. Si les pierres sont très abîmées, les remplacer en maintenant une résistance, une porosité et une capillarité identiques à celles d'origine
- brosser, traiter les infiltrations d'eau puis reprendre le jointoiement des pierres avec un mortier de chaux naturelle
- piocher les enduits altérés et refaire un nouvel enduit avec des matériaux respirant comme les enduits à la chaux naturelle (sans ciment). Pour les pignons très exposés, prévoir éventuellement une protection supplémentaire (type zinc, bardage...) si le PLU le permet
- laver à l'eau claire avec un brossage doux. Selon la dégradation, reprise totale ou ponctuelle de l'enduit.
- faire appel à un expert bois ou à une entreprise spécialisée afin de déterminer si le traitement doit être de surface, à coeur ou si la pièce de bois doit être changée
- protéger le linteau et les abouts de poutres en façades par un enduit à la chaux, au plâtre ou par un chaulage, avec des matériaux respirants..
- diagnostiquer l'avancée du sinistre vis-à-vis de la stabilité de l'ouvrage. Dégager les fers à béton par burlage ou sablage jusqu'à trouver un acier sain. Passiver les fers. Appliquer un produit anticorrosion ou remplacer les fers si nécessaire
- dégagement des joints, vérification des structures sur la maçonnerie, reprise de l'enduit
- les peintures sont à refaire tous les 5 à 10 ans. Gratter, décaper, mettre une peinture d'impression, une couche intermédiaire et couche de finition. Les pièces de bois encastées dans la maçonnerie ne doivent pas être en contact avec l'air.
- les tuiles ne doivent pas être changées si elles ne sont pas cassées. Observer la toiture régulièrement
- enlever les tuiles, gratter la mousse, puis reposer les tuiles en vérifiant leur qualité. Jets d'eau et sablage sont à proscrire, ils favorisent le descellement et les infiltrations d'eau
- vérifier régulièrement l'état des structures et raccords (solins, ruelles...) de la maison
- vérifier que les gouttières et/ou les descentes ne sont pas obstruées ou percées.

Architecture contemporaine

PRINCIPES

Selon les termes de sa charte, le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France se définit comme un lieu d'échanges, de formation, de recherche, d'expérimentation. Dans ce cadre, le PNR s'est donné pour mission de promouvoir l'architecture contemporaine. Le paysage bâti des villes et des villages est un tissu vivant où les témoins de chaque époque se juxtaposent. La recherche d'une architecture contemporaine renouvelant les typologies traditionnelles, en s'intégrant au tissu bâti existant, apparaît comme une dynamique pour le Parc, qui encourage la création architecturale, dans le respect des sites et des paysages naturels et bâtis de son territoire.

PNR
Oise
Pays de France

Par son implantation sur la parcelle ou sur le site d'inscription, par sa volumétrie, par le choix des matériaux mis en oeuvre, l'architecture contemporaine peut s'insérer harmonieusement dans le paysage naturel ou bâti du village et enrichir, à l'instar des constructions des siècles-passés, le patrimoine de la commune.

Implantation sur le site

L'implantation de la maison contemporaine, comme anciennement les maisons traditionnelles, se décide en fonction des conditions d'ensoleillement et de protection contre les intempéries (pluie, vent) ainsi que la topographie du terrain. Dans le village, l'implantation est également contrainte par la forme de la parcelle d'accueil de la construction (large, étroite).

Pour une bonne insertion dans le paysage bâti, la maison contemporaine doit respecter les dispositions de constructions traditionnelles voisines : en bordure de l'espace public ou alignée sur la façade principale de celles-ci quand elles sont en retrait sur la parcelle.

L'implantation de la construction, en limites mitoyennes des parcelles, permet de préserver l'espace privatif des regards depuis la rue.

L'implantation à l'« alignement » sur rue (en bordure de l'espace public), permet de libérer une surface de parcelle plus importante à l'arrière de la construction pour aménager un jardin d'agrément, un potager... Dans un environnement naturel, l'inscription dans le paysage (relief, végétation, bâti existant) de même que les vues depuis et vers la maison influencent l'implantation.

Maisons d'aujourd'hui en milieu rural ou en bourg alliant volumes, matériaux traditionnels, adaptation au terrain s'inspirant parfois des typologies existantes comme la longère



Maison en Seine et Marne, archi. Vincen Cornu, © Jean-Marie Monthiers



Maison contemporaine à Seugy



Grange en Indre et Loire archi. Belus Henocq

Volumétrie et aspect de la construction

L'observation de la volumétrie des constructions traditionnelles avoisinantes dans le village peut aider à définir le volume de la nouvelle construction. Sans chercher la reproduction exacte, elle peut donner une idée de gabarit. Cependant, l'absence de toit à 2 pentes peut parfois apporter des solutions intéressantes en terme d'intégration et d'espaces intérieurs.

Si l'architecture contemporaine se satisfait de l'absence de modénature, elle permet, par contre, une grande diversité d'« ouvertures » dans le volume (grandes baies vitrées, fenêtres carrées ou en largeur, de différentes dimensions, verrières, etc.) qui expriment à l'extérieur la nature des volumes intérieurs créés.

Dans un environnement naturel, une volumétrie simple et épurée est également recommandée. Le relief peut imposer une volumétrie de part l'inscription de la maison dans la pente. La végétation existante peut également contraindre et révéler les formes de l'architecture.

Matériaux de mise en oeuvre

L'emploi de matériaux traditionnels, le respect de la palette de couleurs préconisée garantissent une bonne insertion dans le paysage bâti du village.

Cependant, ces matériaux traditionnels peuvent être mis en oeuvre de manière innovante en gardant leur pouvoir d'intégration : murs de gabions, murs en pierres sèches, panneaux de terre cuite, ...

Dans un environnement naturel, d'autres matériaux sont à même de permettre une bonne insertion dans le paysage : bois, résilles métalliques, terre...

Des matériaux plus contemporains, le verre, le béton, travaillés suivant des techniques spécifiques (béton poli ou ciré) pouvant présenter des qualités de discrétion, permettent à l'architecture contemporaine de se fondre dans le paysage naturel ou bâti environnant.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

RECOMMANDATIONS

Nota bene :

■ **construire une maison d'architecture contemporaine demande à ceux qui envisagent de s'engager dans une démarche de création** ■ une maison d'architecture contemporaine n'est pas la simple reproduction d'un modèle d'architecture traditionnelle auquel il est ajouté une colonne, un fronton, une baie vitrée, une verrière... ■ **une maison d'architecture contemporaine nécessite la formulation d'une demande précise (un «programme») et le choix d'un architecte pour proposer un projet répondant aux attentes et mener à bien la construction** ■ la première démarche consiste à vérifier dans le document d'urbanisme communal (Plan d'Occupation des Sols / Plan Local d'Urbanisme) des règles et des servitudes applicables au terrain où est projetée la construction. Cette démarche s'effectue en mairie de la commune d'accueil ■ **la deuxième démarche réside en «l'écriture» d'un programme, au regard des contraintes d'urbanisme identifiées au préalable** ■ inutile, en effet, d'imaginer une maison sur deux étages quand le règlement du Plan Local d'Urbanisme n'en permet qu'un... Le programme porte sur le nombre et le type de pièces souhaitées, leurs caractéristiques (dimensions, situation, orientation...), l'organisation des pièces les unes par rapport aux autres, le mode constructif souhaité, le type d'énergie, l'aspect de la construction, etc ■ **le choix d'un architecte-maître d'oeuvre est l'étape suivante. Aux termes de la loi, le recours à l'architecte n'est obligatoire, pour les personnes privées, que pour les constructions d'une surface hors oeuvre nette supérieure à 170 m². Il est cependant vivement recommandé. Celui-ci, en effet, est le garant de la qualité architecturale et constructive de la maison.**

L'architecture contemporaine n'est pas synonyme de réalisation coûteuse. Les matériaux modernes et innovants sont souvent moins onéreux et plus faciles à mettre en oeuvre que les matériaux traditionnels. Suivre les principes simples d'implantations, d'orientation, de conception exposés ci-avant, permet de réaliser des économies substantielles d'énergie. De même, mettre en oeuvre une bonne isolation des murs, des planchers, en toiture, des vitrages, d'un coût plus important, se révèle avantageuse sur le long terme (réduction des coûts de gestion).

L'architecte est un prestataire de service. Il peut donc être mis en concurrence. Sa rémunération est établie au pourcentage du montant des travaux à réaliser, suivant le type de mission qui lui est confié. Celle-ci peut être étendue, de la réalisation du dossier de permis de construire, au dessin des plans d'exécution des travaux, au choix des entreprises chargées de la réalisation et au suivi du chantier, pour une mission complète.

Le choix de l'architecte est une étape importante car tous les architectes n'appréhendent pas l'architecture contemporaine de la même manière. Un dialogue doit s'établir entre l'architecte et son client.



Maison en Bretagne, archi. vignoux de Bretagne



Extension à Asnières-sur-Oise

Les architectes du Parc Naturel Régional et ceux du CAUE sont à même d'aider tout candidat à la construction d'une maison d'architecture contemporaine, dans sa démarche: formulation du programme, choix de l'architecte, suivi du projet.

Le choix des entreprises chargées de la réalisation gagne également à passer par un appel à la concurrence. Toutes les entreprises n'ont pas la même qualification et les mêmes spécialités.

Souscrire une assurance dommage-ouvrage est, dans tous les cas, obligatoire. Elle permet de corriger les malfaçons éventuelles rapidement, avant toute recherche de responsabilité. C'est l'assureur, dans ce cas, qui recherche les défaillances et entament les poursuites, s'il y a lieu.

Extension d'une longère dans le Cher, archi. Fabienne Bulle



Habitations de composition simple, avec des volets en bois sous forme de claustra qui s'ouvrent ou se ferment, formant un auvent à la terrasse



Maison contemporaine à Seugy



Maison dans le Loiret, archi. rppb / Rémi Pascal + Pierre Bouillon



Maison dans le Tarn archi. bonbon architecture

Pour finir, quelques recommandations... :

- préserver et chercher à tirer parti des éléments caractéristiques du site d'implantation : murs de pierres, arbres remarquables, bâti ancien à caractère patrimonial (ancienne grange...). L'architecture contemporaine gagne à s'inscrire dans les traces du passé et à s'inspirer du contexte dans lequel elle se situe
- éviter la profusion des matériaux qui contredit l'évidence du volume
- éviter toute forme de pastiche peinant souvent à dialoguer avec son environnement et ne tirant son intérêt que de sa singularité.

Approche environnementale

PRINCIPES

Le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France a pour vocation de promouvoir les économies d'énergie et les énergies renouvelables.

Ainsi, il encourage le développement des démarches "Haute Qualité Environnementale", "Bilan énergétique" et "Construction bioclimatique" dans les collectivités, les entreprises et chez les particuliers.

Le PNR et ses partenaires, parmi lesquels l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) initient, dans ce cadre, des opérations exemplaires au sein du territoire, intégrant qualité environnementale, architecturale, paysagère et efficacité énergétique aussi bien en construction neuve qu'en réhabilitation.



L'implantation, la volumétrie, le choix des matériaux et des techniques mis en œuvre sont des facteurs d'intégration dans le paysage naturel ou bâti de la commune. Cela contribue au respect de l'environnement et participe aux efforts consentis en matière d'économie d'énergie.



Aménagement pour un drainage naturel des eaux de pluie du toit

Maison proche de Compiègne, archi. Philippe Hénin



Chantier d'une maison à ossature bois



Bâti dans un village du Vorarlberg, région d'Autriche

Implantation sur le site et orientation

L'ensoleillement et la protection contre les intempéries doivent être pris en compte dans l'implantation de la construction. L'organisation des pièces de la maison permet aux habitants de bénéficier d'un maximum de lumière naturelle au cours de la journée : exposition est des chambres pour recevoir le soleil du matin, exposition sud et ouest pour les pièces communes occupées durant la journée (séjour, salle à manger ...), exposition nord pour les pièces nécessitant peu d'ensoleillement (pièces de « service », ...)

Une bonne orientation permet également d'ouvrir les pièces sur l'extérieur sans les soumettre aux intempéries (vent, pluie ...). Elle améliore le confort tout en permettant de réaliser des économies d'énergie.

Le relief, la végétation, les constructions voisines protègent la maison des vents et procurent une ombre portée bienvenue en été.

L'implantation dans le prolongement bâti des constructions voisines protège également la nouvelle construction des intempéries et permet de réduire les dépenses énergétiques en offrant mutuellement des surfaces isolées en mitoyenneté.



Construction avec installation d'un chauffage par géothermie (utilisation de l'énergie thermique du sol)

Volumétrie et aspect de la construction

Un volume simple et compact, en offrant moins de surface de murs extérieurs à isoler, se révèle moins onéreux à la construction. Il permet également de mieux gérer les pertes et apports de chaleur « naturelle » et de maîtriser ainsi la consommation d'énergie.

Larges baies vitrées laissant entrer abondamment le soleil et la lumière dans la maison, petites fenêtres maintenant une isolation maximum, « fenêtres » en hauteur permettant un ensoleillement en profondeur des pièces ou fenêtres en largeur pour profiter des déplacements du soleil, chaque ouverture participe à l'effort énergétique de la maison et à sa qualité architecturale.

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

RECOMMANDATIONS

Nota bene :

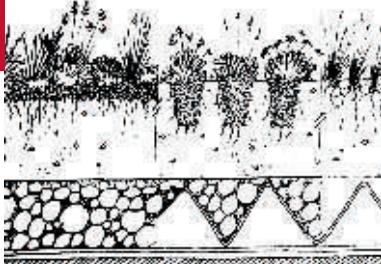
■ ***l'éco-construction, l'éco-gestion, l'attention portée aux confort thermiques, acoustiques, olfactifs, sonores, visuels, l'attention aux effets sur la santé des habitants sont les fondements de l'approche environnementale de la construction.***

Maison dans le Perche, archi. Sonia Cortesse



Maison intégrée au site naturel, avec utilisation passive de l'énergie solaire, une isolation renforcée, des doubles vitrages isolants, un jardin d'hiver, une mise en œuvre de matériaux recyclables et des finitions saines, un choix d'essences de bois naturellement durables, l'épuration des eaux usées et des eaux vannes par des lits à macrophytes

Source : toits et murs végétaux, Nigel Dunnnett et Noël Kingsbury, édition du Rouergue



Coupe transversale d'un toit végétalisé ; la strate végétale peut être faite de jeunes plants. Une membrane d'étanchéité assure la protection contre les infiltrations

Source : installations solaires thermiques, Peuser, Remmers, Schnauss, Systèmes solaires, éditions Le Moniteur



Conception de petite taille avec ballon de stockage bi-énergie pour l'eau potable

Matériaux et techniques

- le choix des principes constructifs et des matériaux mis en œuvre est essentiel. Une maison à ossature bois est, par exemple, rapide à assembler et permet un chantier propre. Les panneaux sont préfabriqués en usine, et posés sur un soubassement en maçonnerie construit sur site. D'autres matériaux : brique monomur, pierre, béton... ont également des propriétés intéressantes pour la préservation de l'environnement
- une isolation par l'extérieur peut être mise en place afin d'éviter les ponts thermiques, sources de déperdition. Les doubles et triples vitrages renforcent l'isolation, protégeant autant du chaud que du froid
- une toiture végétalisée régule la température intérieure de la maison et isole du froid en hiver pour un entretien très réduit. Elle permet également un drainage des eaux de pluie et une réduction des nuisances sonores
- les ressources naturelles : soleil (serre, panneaux solaires), sous-sol (géothermie), végétaux (chaudières bois, blé, bio-masse), fournissent une énergie renouvelable permettant d'économiser les énergies fossiles
- les panneaux photovoltaïques (électricité) apportent de l'énergie, alors que les panneaux thermiques fournissent air chaud et eau chaude et les panneaux vitrés la chaleur par effet de serre. Une installation solaire doit être parfaitement intégrée à la construction par l'emplacement choisi en tenant compte des contraintes techniques, des dimensions des panneaux et de leur aspect. Elle doit être, autant que faire ce peut, le moins perceptible depuis l'espace public et le paysage environnant. Actuellement, la législation évolue vers une autorisation plus large des installations des panneaux solaires
- enfin, une économie d'eau peut être mise en place par la récupération des eaux de pluies depuis les descentes de toit, puis le stockage dans une citerne avant réemploi pour le jardin ou dans le circuit interne de l'habitation après filtrage.

Les architectes du Parc Naturel Régional et ceux du CAUE sont à même d'aider tout candidat à concevoir une maison avec une approche environnementale et à l'orienter vers une documentation spécifique.

Préau aux Clayes-sous-Bois, archi. Anne Delaunay



Abri composé de murs et sol en béton clair avec un fossé de gravillons qui reçoit les eaux de pluie provenant de l'ouverture entourant la toiture apportant un éclairage naturel



Toit végétalisé, agréable dans l'environnement, favorisant la biodiversité en apportant des solutions pour la gestion de l'eau et les énergies

Source : l'architecture écologique, Dominique Gauzin-Müller, éditions Le Moniteur

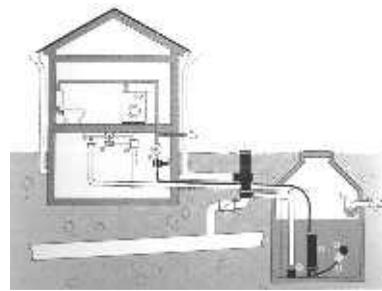


Schéma d'une installation de récupération des eaux de pluie avec citerne enterrée et pompe immergée