SOMMAIRE GENERAL DU REGLEMENT

ZP1a – Centre ancien p.3

ZP1b – Hameau rural de La Ville L'Evêque p.119

ZP2 – Coteaux Urbanisés p.229

ZP3 – Plateau agricole et coteaux naturels p.322

ZP4 – Vallée de la Vesgre p.420

Annexes p.525

- Glossaire
- Nuancier du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse - site

Les prescriptions sont portées en noir.

Les adaptations mineures soumises à l'expertise de l'Architecte des Bâtiments sont portées en rouge

Les croquis et photos sont là pour illustrer la règle ou traduisent une recommandation

Les recommandations et principes sont portés en bleu dans le texte pour les différencier de ce qui est prescriptif

Sauf mention contraire :
Croquis – Anne CAZABAT
Photos Eve PELLAT PAGE, Anne CAZABAT, Vincent BROT.

ZONE ZP1a – LE CENTRE ANCIEN

Zone CENTRE ANCIEN – ZP1a

CARACTERE DE LA ZONE – p.6

CHAPITRE ZP1a A – LE BÂTI EXISTANT – REHABILITATION ET EXTENSION DU BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL

Article ZP1a – A1 ORGANISATION URBAINE - IMPLANTATION BÂTIE p.9
Article ZP1a – A2 VOLUMETRIE p.11
Article ZP1a – A3 LES COUVERTURES p.13
Article ZP1a – A4 LES DETAILS DE COUVREMENT p.17
Article ZP1a – A5 LES MURS ET PAREMENTS DE FACADE - COMPOSITION p.21
Article ZP1a – A6 LES EQUIPEMENTS DE FACADE p.27
Article ZP1a – A7 LES PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES p.29
Article ZP1a – A8 LES DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES p.35

CHAPITRE ZP1a B – LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL

Article ZP1a – B1 ORGANISATION URBAINE - IMPLANTATION BÂTIE p.43
Article ZP1a – B2 VOLUMETRIE p.49
Article ZP1a – B3 LES COUVERTURES p.51
Article ZP1a – B4 LES DETAILS DE COUVREMENT p.55
Article ZP1a – B5 LES MURS ET PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION p.61
Article ZP1a – B6 LES EQUIPEMENTS DE FACADE p.65
Article ZP1a – B7 LES PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES p.67
Article ZP1a – B8 LES DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES p.71

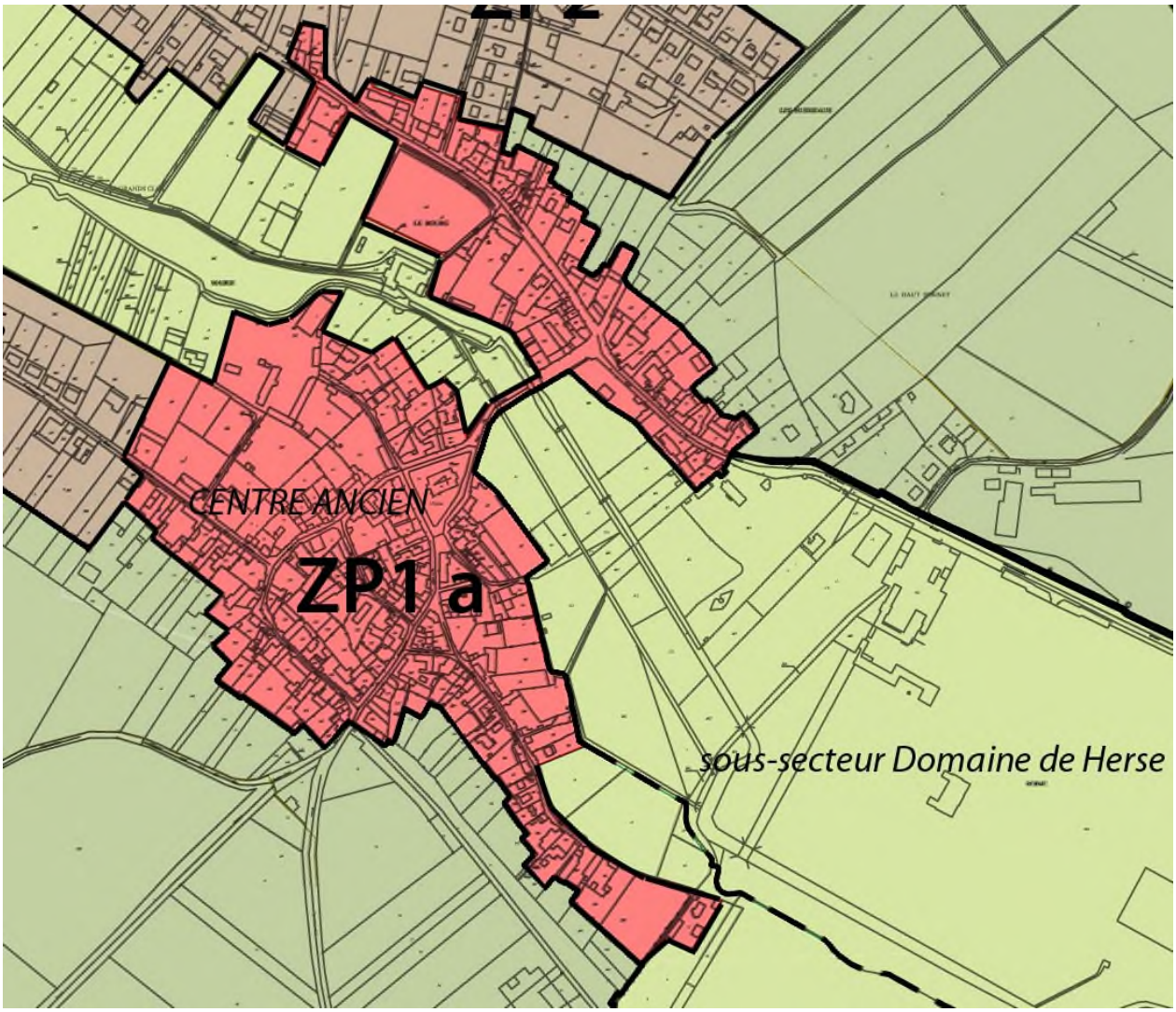
CHAPITRE ZP1a C – L'ESPACE PRIVE NON BÂTI

Article ZP1a – C1 ORGANISATION ET IMPLANTATION p.77
Article ZP1a – C2 CLOTURES ET MURS p.79
Article ZP1a – C3 EQUIPEMENTS DE JARDIN ET PISCINES p.85
Article ZP1a – C4 SOLS p.87
Article ZP1a – C5 PETIT PATRIMOINE BÂTI p.91
Article ZP1a – C6 PRE-ENSEIGNES p.91
Article ZP1a – C7 ELEMENTS DE VEGETATION – JARDINS p.93

CHAPITRE ZP1a D – L'ESPACE PUBLIC

Article ZP1a – D1 ORGANISATION ET IMPLANTATION p.99
Article ZP1a – D2 CLOTURES ET MURS p.101
Article ZP1a – D3 SOLS, REVETEMENTS p.107
Article ZP1a – D4 PETIT PATRIMOINE BÂTI p.111
Article ZP1a – D5 LES ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT p.111
Article ZP1a – D6 ELEMENTS DE VEGETATION p.113

ZP1a – CENTRE ANCIEN **CARACTERE DE LA ZONE**



La zone ZP1a a été définie en croisant les données des secteurs d'identité, le principe de densité et la constitution historique et cohérente de l'ensemble.

Spécificités :
Un bourg avec plusieurs identités en fonction des espaces bâtis et de leur regroupement:
- un bourg agricole au sud de la Vesgre. Ceci s'explique par la présence des anciennes zones de culture de fond de vallée et les vergers et vignes qui se trouvaient sur le coteau sud.
- un bourg «urbain» avec l'ensemble composé de maisons de bourg autour de la place de l'Eglise et qui se continue avec les implantations le long de la route de Houdan : la voie de grand passage et l'espace central du village forment un ensemble cohérent.
- un bourg qui «s'embourgeoise» : avec toutes les implantations qui ont investi la partie du domaine de Herces (ou Herse) qui longe la route de Houdan (rue du Château, rue de

Normandie) et qui sont caractérisées par des maisons bourgeoises ou du style bourgeois, implantées au sein de beaux ensembles paysagers et boisés.
Un paysage urbain marqué une homogénéité de teinte et parfois de matériaux (silex, calcaire, etc.) entre les éléments bâtis et les murs de clôtures traditionnels de moellons enduits à pierre vue.

Précisions :

Certains éléments centraux comme le moulin, lavoir et autres éléments de patrimoine hydraulique, ainsi que le domaine de Herse ont été intégré dans la zone « vallée de la Vesgre » pour une prise en compte du tracé de la rivière et une cohérence règlementaire de ces ensembles très « paysagers ».

Toutefois, le pont, éléments de franchissement et vecteur du développement du centre sur ces deux parties a été intégré dans la zone.

Le bourg de Berchères en 1833 – Cadastre Napoléonien (tableau d'assemblage)
,A.D. Eure et Loir

ZP1a – CENTRE ANCIEN **A - LE BÂTI EXISTANT - REHABILITATION ET EXTENSION DE TYPE TRADITIONNEL**

ZP1a – A1 ORGANISATION URBAINE - IMPLANTATION BÂTIE

- Principes

Préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs du bourg :
- les éléments bâtis et le rythme parcellaire
- les façades à l'alignement structurantes sur l'espace public ainsi que les implantations de ferme à cour avec leurs portails.

- Prescriptions

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec description des essences envisagées.

Ne pas démolir ou dénaturer les éléments patrimoniaux repérés sur la carte des sensibilités.

Préserver et entretenir les éléments marqués d'une croix sur la carte des sensibilités.

Préserver et restaurer les espaces paysagers de qualité désignés sur la carte des sensibilités.

Conserver l'alignement de fait sur rue, d'une limite latérale à l'autre sur la place de l'Eglise et sur les éléments présentant ce type d'implantation rue du Château/rue de Normandie.

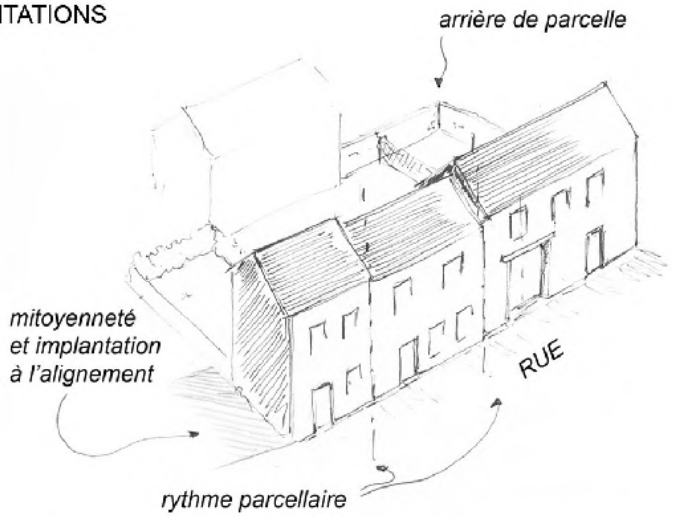
Conserver l'implantation en retrait des éléments présentant ce type d'implantation rue Gabriel Gabrio, rue de la Briqueterie, rue de l'école et rue du Château/rue de Normandie.

Conserver l'implantation traditionnelle des fermes à pignon sur rue avec dans certains cas un retour des bâtiments d'annexe présentant le mur gouttereau sur rue.

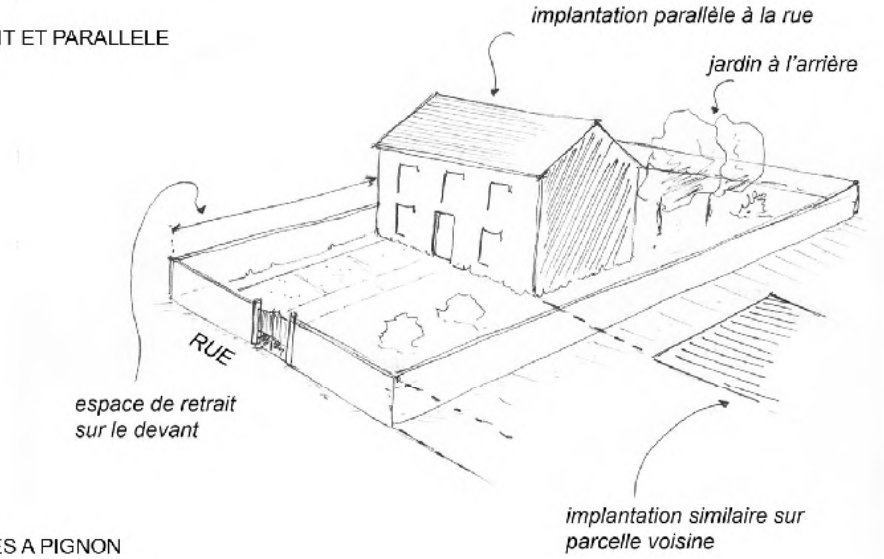
Composer les extensions en les intégrant au mieux et en leur conférant si le programme le permet le rôle d'espace tampon afin d'atténuer les variations de température et d'humidité de la structure principale.

LES DIFFERENTES IMPLANTATIONS
DU BOURG ANCIEN

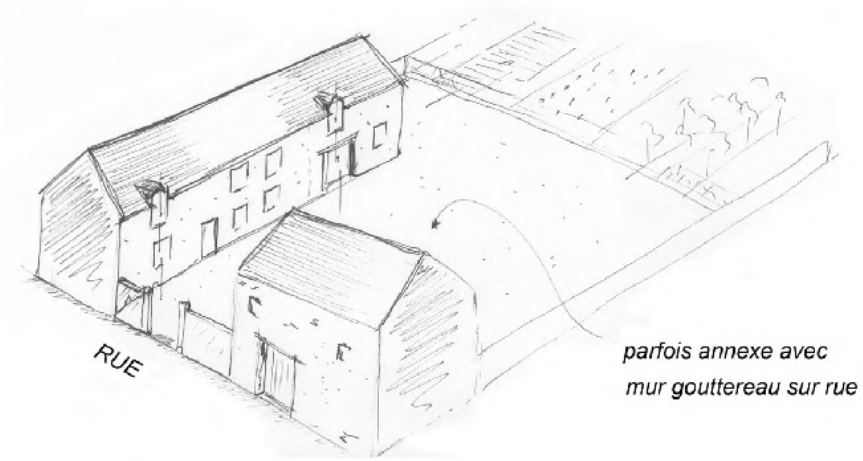
1 - ALIGNEMENT SUR RUE



2 - EN RETRAIT ET PARALLELE
A LA RUE



3 - LES FERMES A PIGNON
SUR RUE



ZP1a – CENTRE ANCIEN **A - LE BÂTI EXISTANT- REHABILITATION ET EXTENSION DE TYPE TRADITIONNEL**

ZP1a – A2 VOLUMETRIE

- Principes — Préserver les volumes traditionnels des différentes typologies architecturales du centre bourg

- Prescriptions

Conserver le gabarit et l'implantation des constructions portées en rouge sur la carte des sensibilités.

Conserver les pentes des toitures traditionnelles (45 à 50°)

Les surélévations sont limitées à un niveau pour les bâtiments à rez-de-chaussée compris entre deux mitoyens comportant R+1 et plus, s'il s'agit dans ce cas de rattraper la silhouette générale.

Reprendre le gabarit du bâti d'origine pour les extensions de bâtiments
Reprendre les rapports des différents volumes dans le cas d'extension en retour sur des compositions de fermes.

Seule des extensions limitées* seront autorisées sur les bâtis à usage d'habitation
*La surface créée ne dépasse pas 20% de la surface existante plafonnée à 50m2 de Surface de Plancher.

Toute extension devra être en continuité physique du bâtiment existant et d'un volume de moindre importance.
Le mode constructif, les matériaux et décors seront soit identiques à ceux du bâti existant, soit d'un traitement contemporain.

Toute extension devra présenter un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable.

-Véranda -
(construction close légère très vitrée, attenante à la maison dont elle ouvre les pièces l'espace extérieur. La toiture et deux façades au moins sont constituées de panneaux vitrés fixés sur une armature formant verrières)

Seules sont autorisées les structures en métal (acier galvanisé) avec des profils fins, traités en coloris sombre ou similaire à ceux des enduits de pays.
L'aluminium et le PVC sont interdits.

- Recommandations

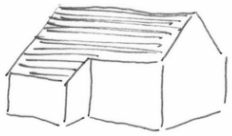
Eviter les volumes complexes et la multiplicité des matériaux.

ZP1a – CENTRE ANCIEN A2

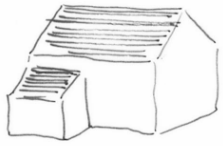
CAS DES EXTENSIONS - ANNEXES

- ne pas nuire à l'éclairement des pièces d'habitation
- éviter les ruptures d'inclinaison de pente

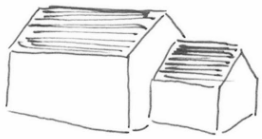
Extension avec prolongement de toiture



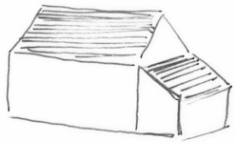
Annexe en appentis



Annexe latérale

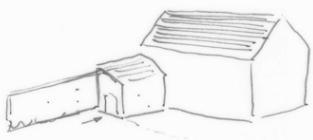


Annexe en appentis



Corps de bâtiment en équerre

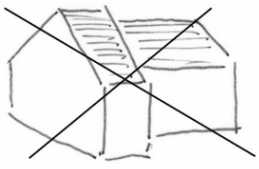
Annexe en équerre - entrée de cave



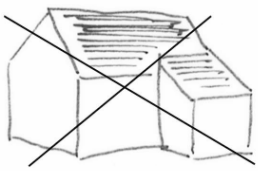
INTERDIT : quelques exemples

Surélévation de bâtiment traditionnel isolé

Pignon trop large, mal proportionné



Rupture d'inclinaison de pente



ZP1a – A3 LES COUVERTURES

- Principes

Préserver le type de toiture traditionnelle couverte en tuile plate ou ardoise.

Préserver les vues sur l'ensemble bâti et les ensembles de toitures.

- Prescriptions

Un bilan de fonctionnement énergétique du bâti existant sera un préalable à tout projet de construction et orientera le choix vers des matériaux et techniques de mises en œuvre adaptées.

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

La couverture de la toiture sera effectuée selon le matériau d'origine : tuile ou ardoise.

- en tuile plate de terre cuite traditionnelle (aspect tuile de Richebourg – 63 à 73/m2). Traitement de pignon avec un débord en rive de 8 cm ou rive scellée. Les tuiles de rives à rabat sont interdites. Un nuancier de couleurs de tuiles figure en annexe).
- en ardoise naturelle fine.
- A l'exclusion des couvertures des éléments portés en rouge et orange sur la carte des sensibilités et des lucarnes, les tuiles petit moule d'aspect plat (22/30 m2) seront tolérées.

Les faîtages des toitures reprendront les dispositions d'origine existant sur les bâtiments traditionnels:

- embarure de faîtage à crête de coq
- tuile faîtière demi-ronde.

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser en priorité des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Ne pas introduire de nouveau coloris en toiture.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est interdit, même en cas de surélévation d'un bâtiment.

- *Pour les extensions de bâtiments d'habitation* :
  Les extensions devront reprendre le matériau de couverture de la maison d'habitation sauf dans le cas d'un parti contemporain qui pourra proposer d'autres matériaux (zinc, bois …)
  L'extension devra proposer des mises en œuvre cohérentes avec une prise en compte du développement durable
  Composer les extensions dans le respect de la topographie, de la volumétrie et des matériaux

Les toitures-terrasses sont interdites

Sont interdits les matériaux brillants et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

Sont interdits les gouttières pendantes lors de la présence de débords de toit
(ex : corniche moulurée).

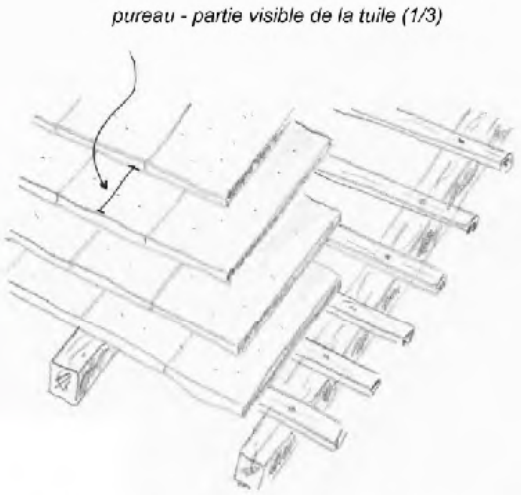
Sont interdits le PVC et l'aluminium pour les descentes d'eau pluviale et les gouttières

- Recommandations

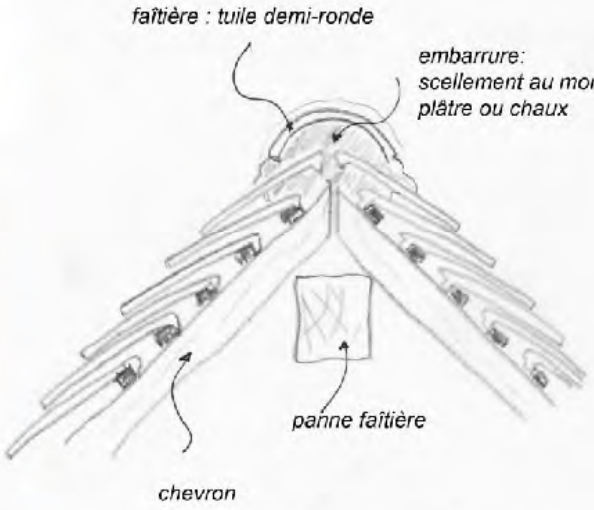
Un chéneau encaissé peut être envisagé afin d'éviter la mise en place d'une gouttière pendante lors de la présence de corniche.

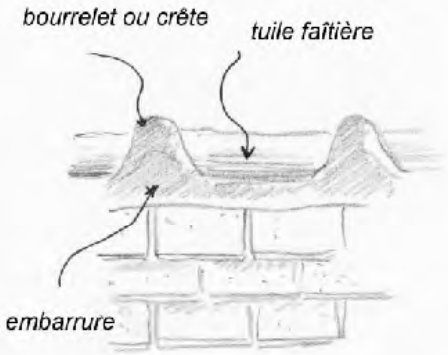
ZP1a – CENTRE ANCIEN **A3**

COUVERTURE DE TUILES PLATES
PRINCIPE DE MISE EN OEUVRE



Le faîtage est réalisé avec des tuiles demi-rondes posées linéairement sur l'embarrure

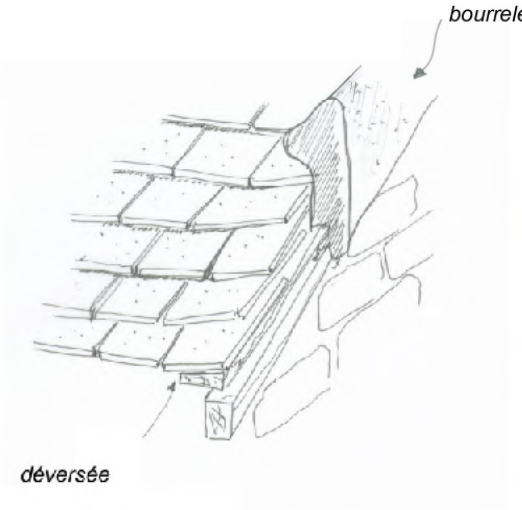




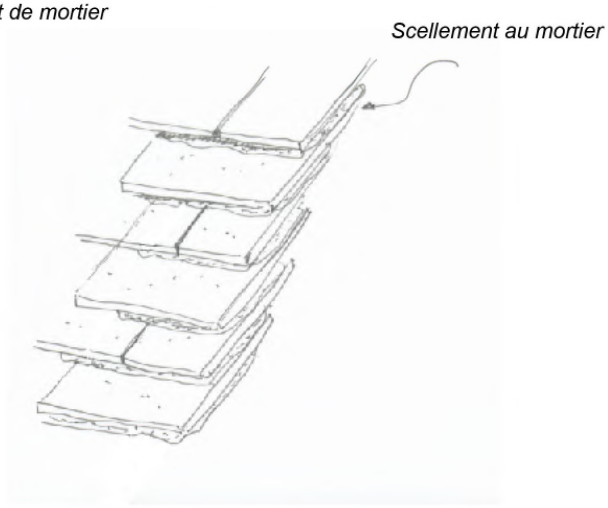
Le bourrelet en forme de crête de coq assure la jonction entre chaque faîtière

ZP1a – CENTRE ANCIEN ***A3***

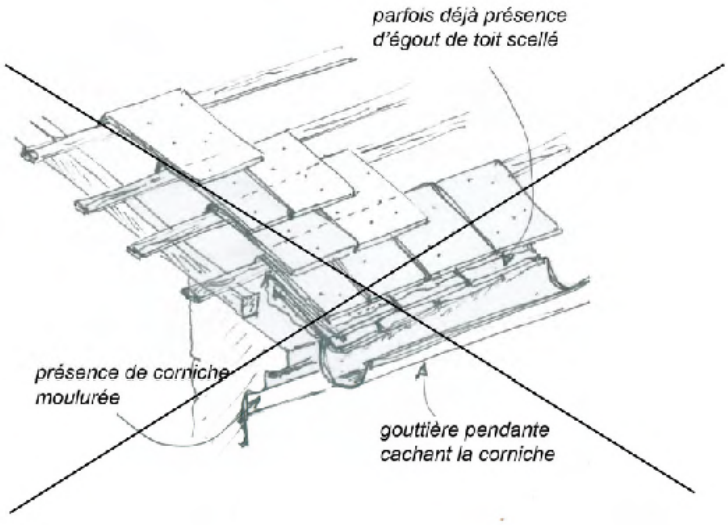
Rive à l'ancienne avec solin de mortier



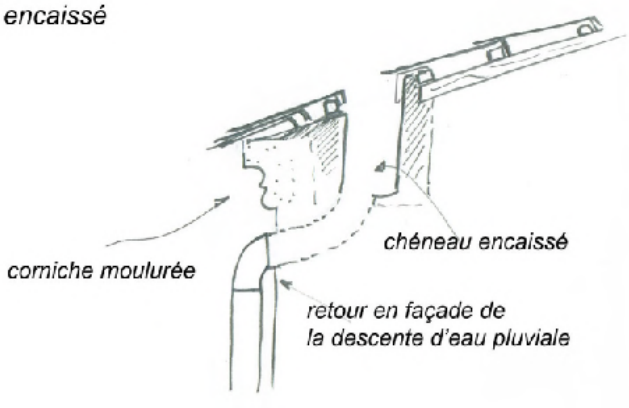
Rive débordante scellée au mortier



Exclure les gouttière pendantes en présence de débords de toit : égout scellé à deux ou trois rang, corniche moulurée ...



Principe du chéneau encaissé



ZP1a – A4 LES DETAILS DE COUVREMENT

- Principes

Conserver la qualité de traitement des couvertures traditionnelles en préservant les détails qui participent à l'homogénéité de la toiture et à la lecture de l'appartenance régionale.

- Prescriptions

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles en briques de pays rouge flammée.

Dans le cas d'extensions, les souches de cheminées seront de type traditionnel : briques rouge flammée
Les machineries d'ascenseur devront obligatoirement être situées à l'intérieur des combles.

Les antennes de télévision seront soit disposées en sous-toiture, soit implantées non visibles depuis l'espace public. Les paraboles et autres ouvrages techniques ne sont autorisés que dans des endroits non visibles de l'espace public, ou lorsqu'ils sont masqués et intégrés aux toitures.

Toute installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est interdite afin de préserver les vues plongeantes.

Dans le cas de la restauration de lucarnes existantes, reprendre la typologie et la proportion de la lucarne d'origine :

- A croupe (ou à la capucine)
- En bâtière (ou à la jacobine)
- Pendante (fenière ou passante)
- Rampante
- Lucarne en œil de bœuf (maisons bourgeoises)

La création d'une nouvelle lucarne pour accompagner des lucarnes traditionnelles déjà existantes devra reprendre la typologie et la proportion de celle existante sur la même couverture avec un maximum de deux lucarnes par pans de toiture.

La lucarne sera positionnée dans l'axe des percements du niveau inférieur et devra respecter l'équilibre de la couverture.

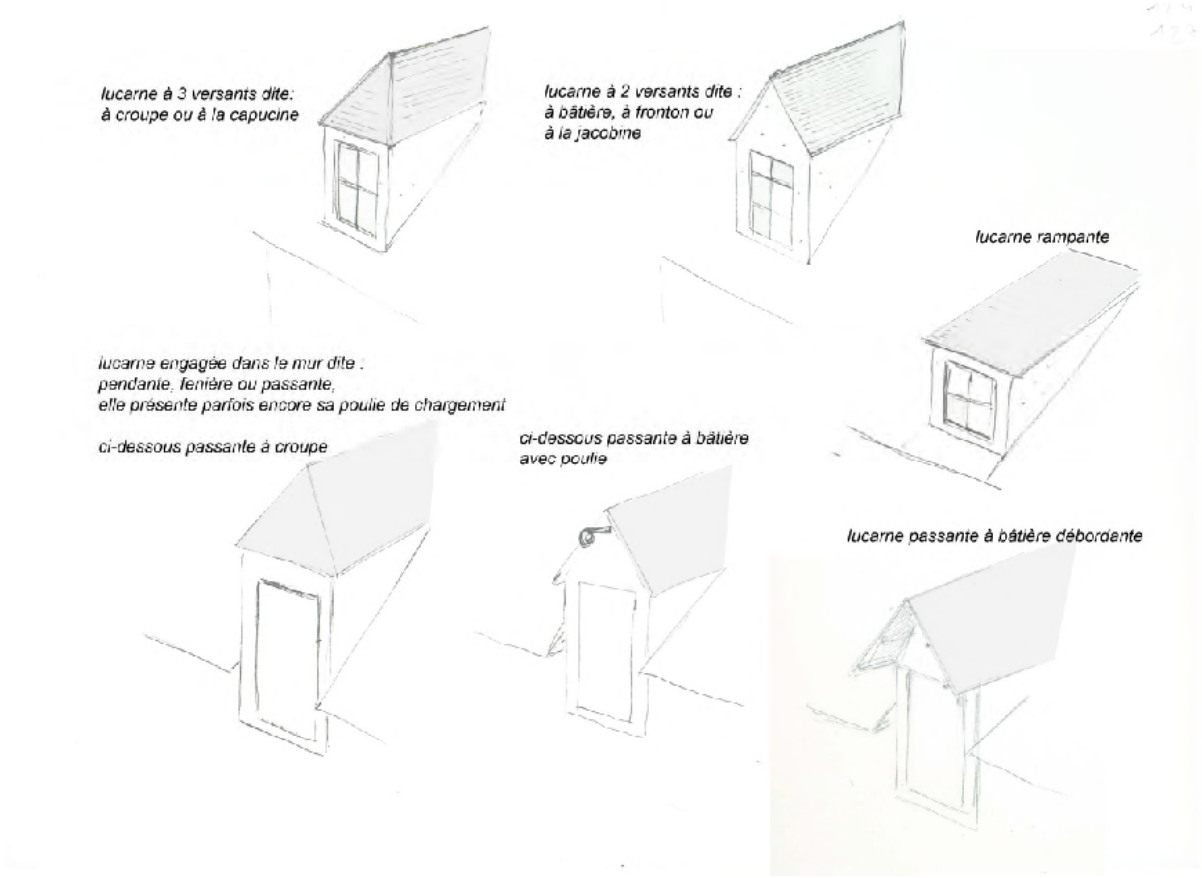
Couvrir la lucarne en tuiles plates* (aspect tuile de Richebourg 63 à 73/m2). Les tuiles à rabat sont interdites.

*nuancier de couleur en mairie.

Aucune lucarne n'est autorisée sur une toiture traditionnelle n'en comportant pas à l'origine.

ZP1a – CENTRE ANCIEN **A4**

Les types de lucarnes présents sur Berchères :

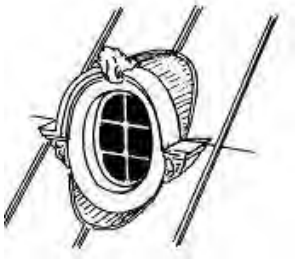


Lucarne rampante

Lucarne à croupe débordante *(source Fiche Pays Drouais)*

Lucarne passante à bâtière

Lucarne œil de bœuf *(extrait Dicobat)*



ZP1a – CENTRE ANCIEN **A4**

Les châssis seront à meneau central et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

- Réaliser au maximum deux châssis séparés par pan de toiture
- Sont interdits les châssis de plus de 60cm de large et de plus de 90 cm de long
- Le haut du châssis doit être implanté dans la première demi hauteur du pan de toiture.

Adaptations mineures :

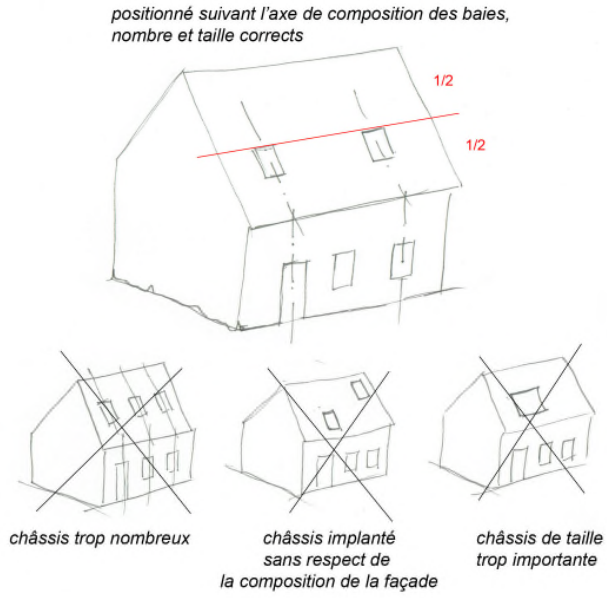
- Selon la nature du bâtiment une verrière de type traditionnelle pourra éventuellement être autorisée si elle ne porte pas atteinte à l'appartenance typologique ni à l'aspect du bâtiment.
- Selon la nature du bâtiment, un groupement de deux ou trois châssis sous forme de verrière pourra être autorisé.

Décorations de couverture :

Epis de faîtage

Aération de couverture vernissée

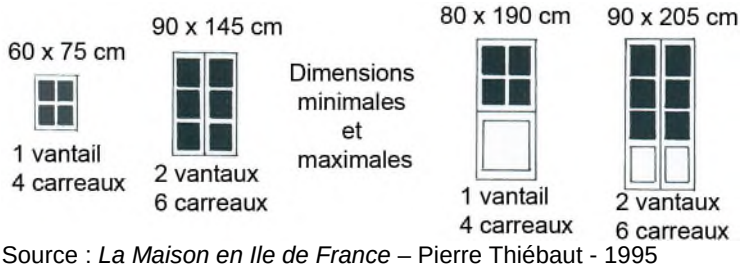
Implantations des châssis de toit :



Exemple de châssis parfaitement intégré dans la toiture.

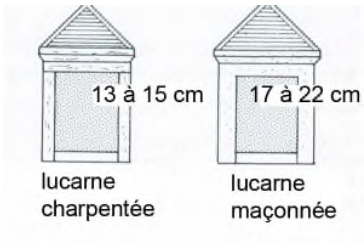
ZP1a – CENTRE ANCIEN **A4**

Dimension des menuiseries :



Source : *La Maison en Ile de France* – Pierre Thiébaut - 1995

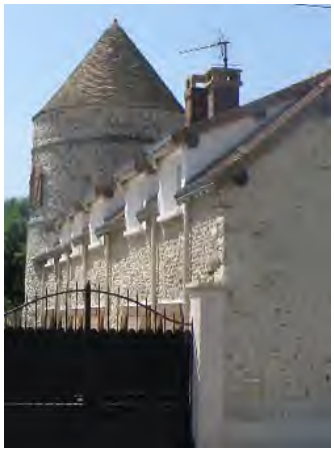
Largeur des montants :



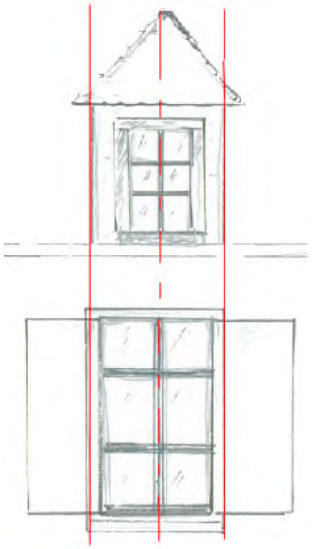
Interdit :

Gouttière devant lucarne passante.

Nombre de lucarne trop important : ici 6 !



Positionnement de lucarne par rapport à une baie en façade



Alignement extérieur des jouées de la lucarne avec le tableau de la fenêtre de l'étage inférieur

Paraboles visibles depuis l'espace public

Châssis trop nombreux et trop rapprochés, ne correspondant pas aux ouvertures en façade

ZP1a – CENTRE ANCIEN **A - LE BÂTI EXISTANT- REHABILITATION ET EXTENSION DE TYPE TRADITIONNEL**

ZP1a – A5 LES MURS ET PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- Principes

Conserver la qualité et les caractéristiques des façades traditionnelles en préservant les éléments d'origine et en intervenant si besoin, dans le respect des techniques et matériaux traditionnels.

Conserver les éléments architecturaux marquant l'appartenance des bâtiments à une typologie architecturale déterminée.

- *Typologies architecturales du centre bourg –*

  - *Maison de bourg (voir fiches de typologie en annexe)*
  - *Grosse ferme – système à cour fermée (voir fiches de typologie en annexe)*
  - *Petite ferme bloc logis-grange (voir fiches de typologie en annexe)*
  - *Maison bourgeoise (voir fiches de typologie en annexe)*
  - *Grange*

- Prescriptions

Un bilan de fonctionnement énergétique du bâti existant sera un préalable à tout projet de construction et orientera le choix vers des matériaux et techniques de mises en œuvre adaptées.

Conserver ou restituer l'appartenance typologique d'origine (voir carte de repérages – enjeux patrimoniaux), ainsi que les ordonnancements de façades et les alignements et proportions des ouvertures.

Conserver la planéité originelle des façades : balcon, débords artificiels ou loggia sont à exclure.

- Entretien des façades –

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

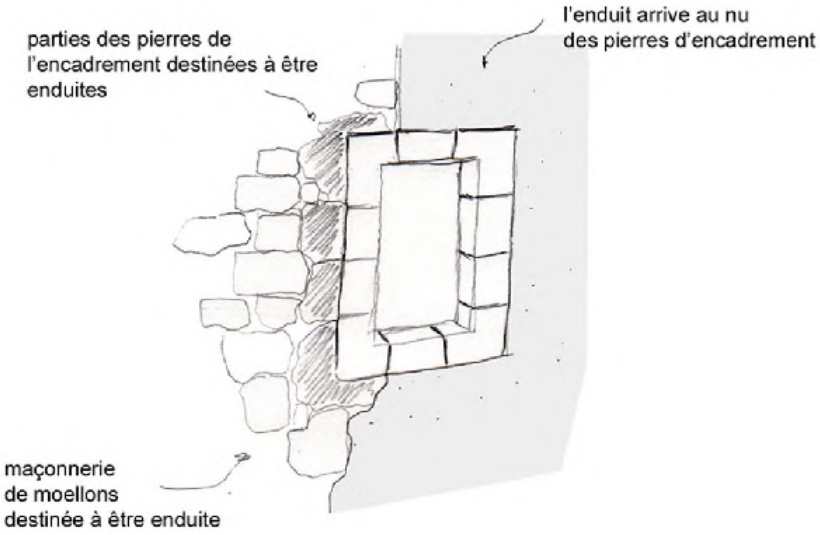
Sont interdits le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brosse métallique

Nettoyer les façades à l'eau, sans pression forte.

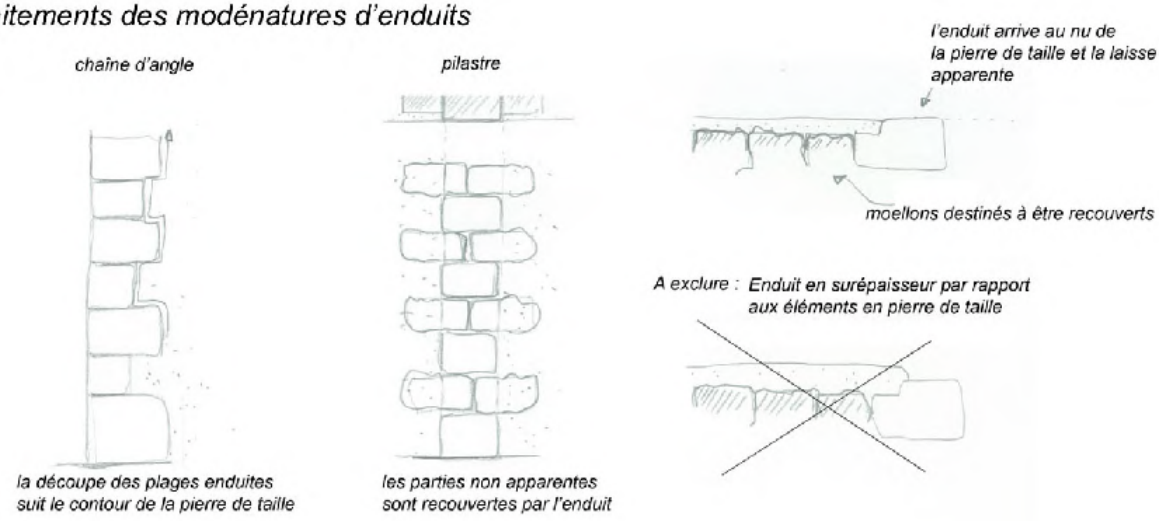
Traiter les façades secondaires avec le même soin que les façades principales. Conserver les particularités des maçonneries secondaires et d'annexe lorsqu'elles possèdent des façades d'origine d'un traitement différent de celui des façades principales.

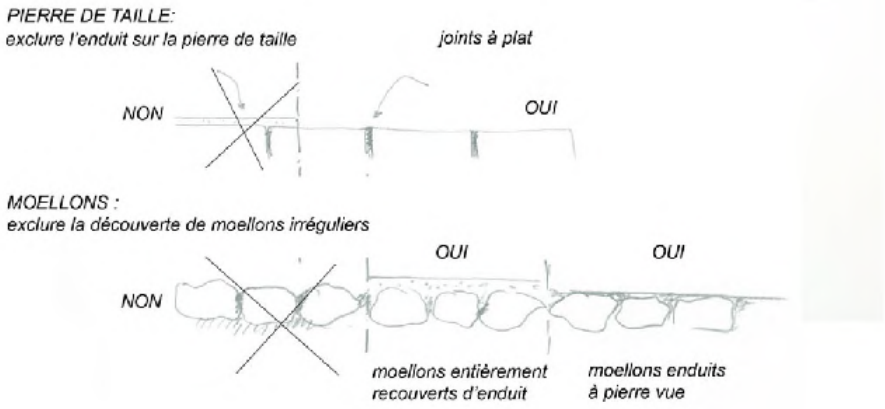
Sont interdits les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat).

L'enduit et l'encadrement en pierre de taille - principe de pose



Traitements des modénatures d'enduits





ZP1a – CENTRE ANCIEN **A5**

- Composition -

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale et horizontale qui rythme la façade

- Enduit -

Le décroutage des façades enduites est interdit.

Préserver les enduits anciens chaque fois que cela est possible.

Restaurer, réaliser les enduits de façade au mortier de chaux naturelle (NHL, CL, anciennement XHN et CAEB), en utilisant des sables tamisés fins et teintés, finition talochée fin ou lissée dans le respect des teintes et de la granulométrie des enduits traditionnels locaux.

Mettre en œuvre en finition un badigeon de chaux grasse teintée dans la masse (Coloris suivant nuancier en annexe).

Proscrire l'application de peinture sur les enduits hors technique de badigeon traditionnelle.

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont interdits.

Respecter les appareillages de pierre de taille encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), l'enduit devant arriver au nu de la pierre.

-Construction en maçonnerie traditionnelle (moellon et parfois brique) enduite à pierre vue –

Rappel :
L'enduit à pierre vue n'est pas un rejointoiement mais un véritable enduit de mortier de chaux naturelles appliqué sur une maçonnerie de moellon arasé au nu des têtes des moellons.

Mettre en œuvre un mortier de chaux grasse, finition de l'enduit à joints beurrés.

Est interdit le grattage des façades enduites afin de laisser les moellons apparents.

- Matériaux -

Toute isolation par l'extérieur dénaturant le caractère architectural d'une façade est interdite sur les matériaux traditionnels : briques anciennes, pierre, éléments de pans de bois.
Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…)

ZP1a – CENTRE ANCIEN **A5**

Souvent les bâtiments d'habitation, plus prestigieux que les annexes sont traités en enduit.

L'enduit arrive au nu des encadrements ornés

Photo novembre 2009 avant ravalement.

Les annexes sont traitées en enduit à pierre vue.

Certaines maçonneries anciennes présentent des mises en œuvre en rang de moellon très serrés et probablement jointoyé au mortier de terre à l'origine, dont la disparition laisse les moellons apparents. Ces éléments présentent toutefois une mise en œuvre remarquable.

ZP1a – CENTRE ANCIEN A5

Teinter les matériaux selon les couleurs des sables naturels en accord avec les enduits traditionnels alentours et se référer au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse (en annexe).

Dans le cas d'une extension d'expression contemporaine, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et les bâtis de type traditionnels.

Sont interdits les placages de pierres appareillées (pierre de taille) ou autres matériaux d'imitation.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en oeuvre traditionnelle est interdite.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site et anecdotique est interdit : pilastres, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation…

ZP1a – CENTRE ANCIEN A5

OUI : Bel exemple d'enduit à pierres vues.

NON :

Le décroutage de l'enduit à pierre vue fragilise les moellons calcaires et entraîne l'accumulation de salissures et mousses qui dégradent la maçonnerie.
Le rejointoiement au ciment empêche la maçonnerie de respirer et va entraîner des désordres dus à l'humidité en cœur de maçonnerie et à l'intérieur de l'habitation.

ZP1a – CENTRE ANCIEN **A - LE BÂTI EXISTANT- REHABILITATION ET EXTENSION DE TYPE TRADITIONNEL**

ZP1a – A6 LES EQUIPEMENTS DE FACADES

- Principes — Préserver l'intégrité et l'harmonie des façades traditionnelles.

- Prescriptions — Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou mitoyens.
Elles seront réalisées en zinc naturel ou patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade ;

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique plein peint dans la teinte de la façade.

Sont interdits en façade : les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade arrière, derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

ZP1a – CENTRE ANCIEN **A6**

Eviter la multiplication des descentes d'eaux pluviales en façade quand la mise en œuvre traditionnelle de la toiture prévoyait un coyau (voir glossaire) ou un égout scellé avec deux ou trois rangs de tuiles :

Interdire les sorties de chaudière à ventouse en façade pour raison de sécurité.

ZP1a – A7 LES PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- Principes

Préserver le système de percements et les menuiseries traditionnelles qui rythment et animent les façades.

Eviter la prolifération de menuiseries non adaptées qui dénaturent les ouvertures et le bâti traditionnel.

- Prescriptions

Conserver ou rétablir les percements d'origines dans leur disposition première, emplacement, nombre, taille et proportions. Il est interdit de boucher les vitres hautes (impostes) des fenêtres et des portes par des éléments opaques (planches en contreplaqué…)

Conserver les menuiseries des fenêtres chaque fois que leur état le permet et les restaurer si nécessaire.

- Création de percements –

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de garage ou de grange) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille. (croquis d'exemples ci-contre)

- Les menuiseries -

Est interdit l'enlèvement des volets et persiennes. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été

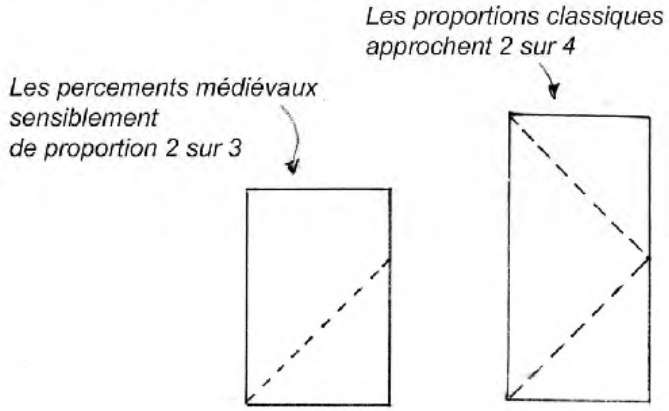
- Les volets en barre et écharpe (en Z) sont interdits.
  Les volets roulants sont interdits sur les bâtiments repérés en rouge et orange de la carte des sensibilités. Sur les autres bâtiments et les extensions, ils ne peuvent être autorisés que dans le cas où ils sont invisibles en tout point de l'espace public.
- Sont interdits les volets métalliques persiennés repliables en tapée. Un volet intérieur ou un rideau occultant est recommandé.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc (nuancier de couleurs en annexe).

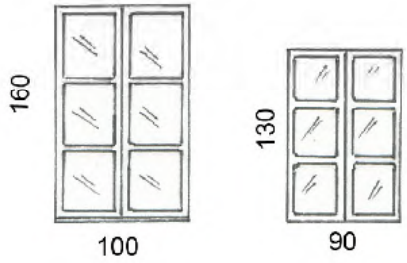
Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est proscrit

ZP1a – CENTRE ANCIEN **A7**

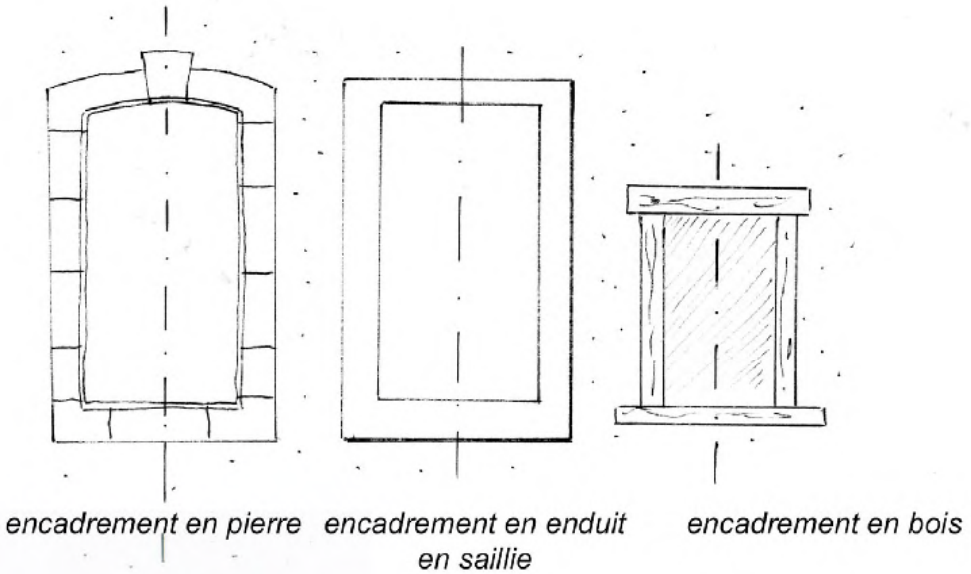
Evolution des proportions historiques



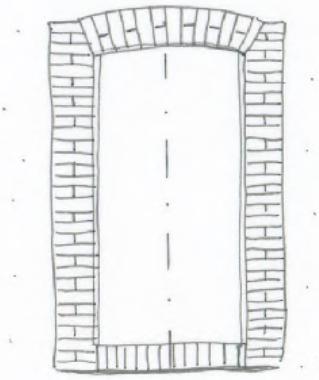
Les proportions des percements aujourd'hui sur le bâti traditionnel du bourg :



Les matériaux d'encadrement



encadrement en pierre *encadrement en enduit en saillie* *encadrement en bois*



encadrement en brique

Les menuiseries seront en bois peint, toutefois pour les menuiseries de grandes dimensions, et les menuiseries des extensions de type contemporain, les châssis métalliques vitrés sont autorisés (aluminium, fer).

En cas d'utilisation d'aluminium pour des menuiseries, il sera thermolaqué de couleur gris sombre (RAL 7016)

Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pour s'adapter aux ouvertures existantes sont interdites.

- Les éléments de ferronnerie -

Les ferronneries de qualité en fer forgé seront conservées (heurtoirs, serrures, etc.)

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration devra être de couleur foncée.

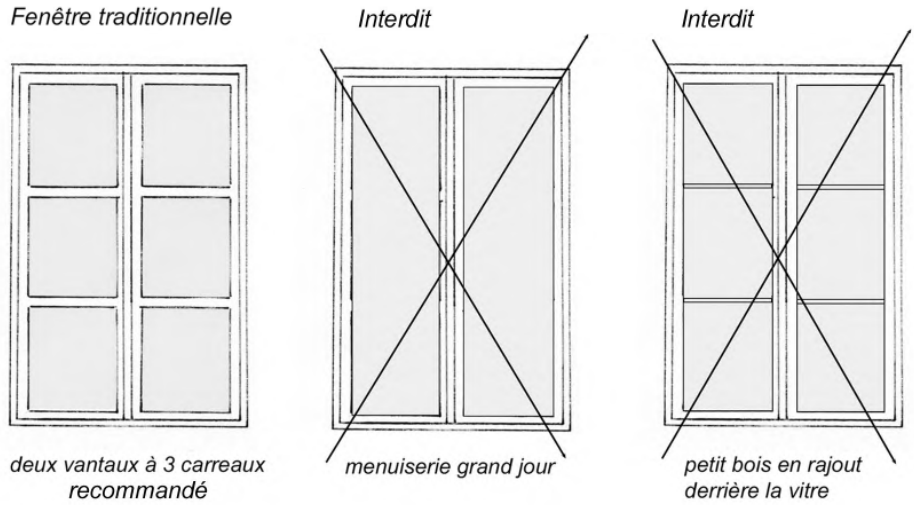
Sont interdits les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager et au nuancier du PNR de la vallée de Chevreuse en annexe.

Heurtoir à conserver (La Ville l'Evêque)

ZP1a – CENTRE ANCIEN **A7**

Les partitions des vantaux



Deux vantaux à 3 carreaux et persiennes bois
Huisseries traitées de la même couleur

Deux vantaux à 3 carreaux et jeux de polychromie dans le traitement des huisseries

Lucarne à croupe, fenêtre deux vantaux à 3 carreaux

La couleur des huisseries est dépareillée et rompt l'ordonnancement et la composition de la façade

Deux vantaux à 3 carreaux

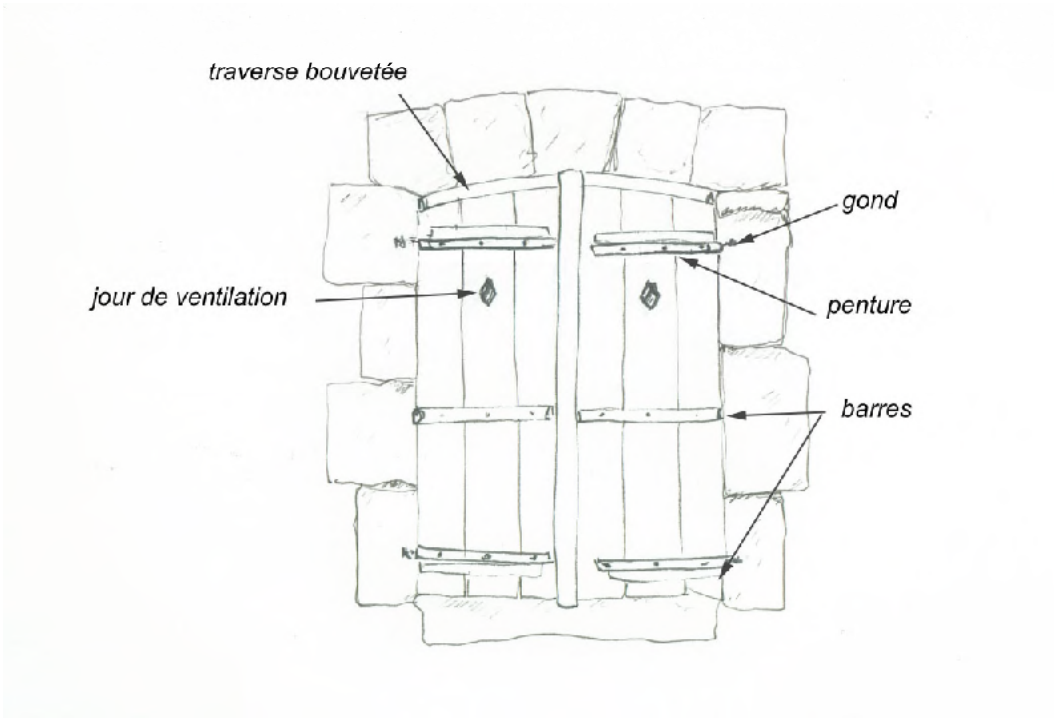
ZP1a – CENTRE ANCIEN **A7**

Les volets traditionnels : principe et vocabulaire

La traverse bouvetée : elle recouvre l'extrémité supérieure des planches pour éviter que l'eau ne pénètre.

Les pentures : ce sont des pièces de ferronnerie qui permettent d'accrocher le volet sur les gonds.

Les barres : se sont des pièces de bois qui viennent renforcer le volet. Elles sont taillées en sifflet et sont invisibles lorsque le volet est ouvert. Le volet ouvert est donc lisse.



½ persiennes et volet plein bois sans barres sur l'extérieure
(La Ville L'Evêque)

persiennes et ½ persiennes

petit volet bois plein avec deux barres.

petit volet plein avec trois barres

volet bois plein fermant un « placard »servant aujourd'hui de cache compteur.

ZP1a – CENTRE ANCIEN **A - LE BÂTI EXISTANT- REHABILITATION ET EXTENSION DE TYPE TRADITIONNEL**

ZP1a – A8 LES DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES -

- Principes

Intégrer au mieux les devantures commerciales et enseignes en proposant une signalétique claire et sobre dans le respect du cadre bâti et paysager

Prescriptions

Limiter le nombre des supports d'enseigne (bandeau, drapeau, etc.)

Tout matériau brillant, réfléchissant, lumineux, clignotant ou de teinte criarde est interdit.

- Insertion de la devanture dans la rue -

L'agencement de la devanture devra respecter le rythme parcellaire ; le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne pourra se traduire par une devanture d'un seul tenant ; la modénature de la devanture devra correspondre au rythme de découpage de chaque immeuble et respecter leurs structures respectives.

Les auvents fixes sont interdits.

Les emprises sur la voie publique seront limitées par les règlements de voirie en vigueur ; seuls seront autorisés les aménagements précaires réduits au simple mobilier et étalages mobiles, dans la mesure où ils ne créeraient pas de gêne pour la circulation des piétons.

- Insertion de la devanture commerciale dans l'immeuble -

La devanture ne devra pas dépasser le niveau inférieur des allèges des baies du premier étage.

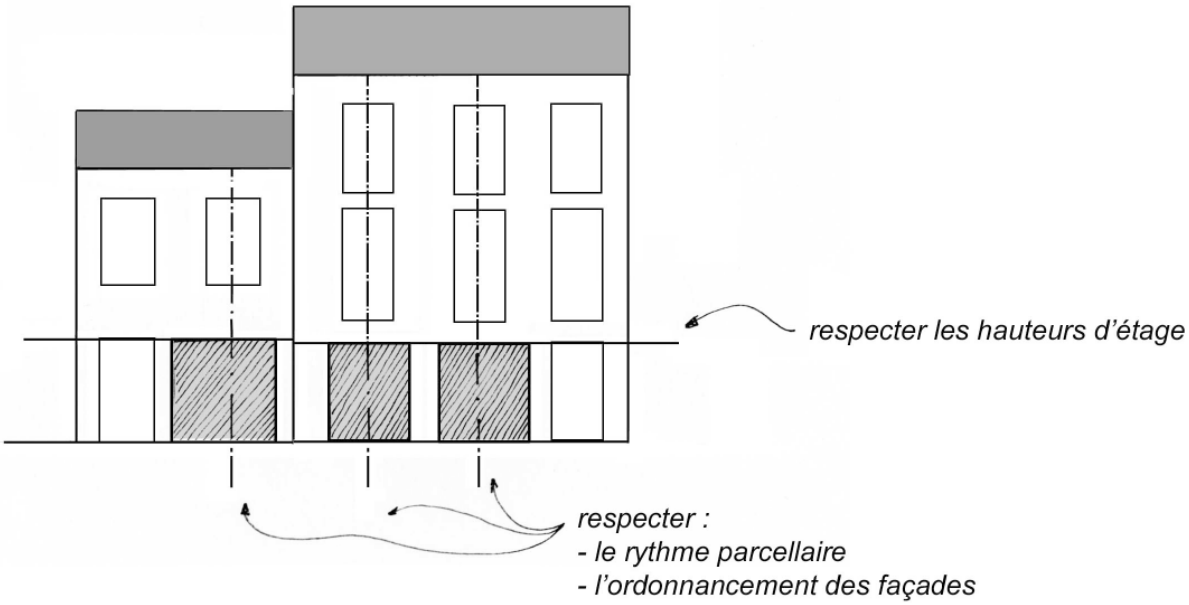
A l'exception d'une composition intégrant la porte d'entrée de l'immeuble à une structure originale de devanture commerciale, l'accès indépendant à l'immeuble devra être conservé ou restitué et bien différencié du magasin proprement dit.

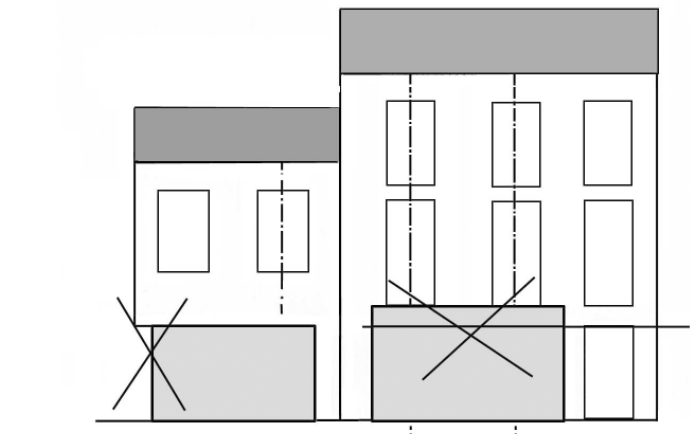
Les devantures devront dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles qui seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble.

Les percements anciens seront conservés et, dans la mesure du possible, restitués. Les piédroits, linteaux ou arcades seront restaurés.

En aucun cas deux percements consécutifs ne pourront être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire.

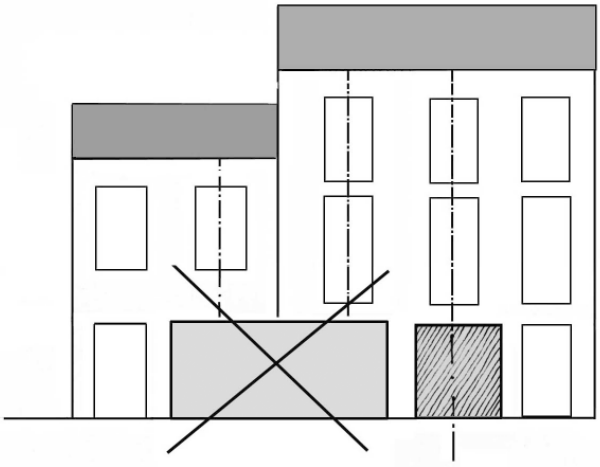
ZP1a – CENTRE ANCIEN **A8**





suppression du pilier d'angle

empiètement de la devantu sur les étages supérieurs



non respect du rythme parcellaire

ZP1a – CENTRE ANCIEN A8

Les devantures en applique ne pourront être autorisées que si l'immeuble ne comporte pas à rez-de-chaussée de baies existantes de qualité ou si celles-ci sont très détériorées.

L'agencement de la devanture devra faire correspondre les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) des différents niveaux de l'immeuble ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée, correspondra à celui des éléments porteurs des étages supérieurs.

Les devantures seront établies à l'intérieur des baies à l'exclusion de toute saillie sur la façade.

Les entrées en retrait sur l'alignement de la devanture sont interdites en règle générale.

En cas d'application de normes de sécurité au débattement extérieur des accès, les sas d'entrée d'une profondeur supérieure au débattement nécessaire à l'ouverture de la porte sont interdits ou doivent être clôturés au nu de la devanture extérieure.

Les stores et bâches feront l'objet d'une déclaration préalable et devront simplement comporter la précision de l'objet (ex : boulangerie) et respecter la charte de coloris.

Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture des boutiques doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture.

- La devanture commerciale -

Conserver et restaurer toute devanture ancienne présentant un intérêt architectural, notamment en cas de découvertes d'éléments de qualité sous une ancienne devanture.

La vitrine sera positionnée en léger retrait par rapport au nu de la façade, en tableau des ébrasements.
Aucune saillie n'est autorisée.

- Signalisation commerciale –

La signalisation commerciale est soumise à autorisation. Elle sera intégrée dans la composition de la façade.

Le nombre des inscriptions est limité à une inscription à plat et une perpendiculaire par façade.

Seule la raison sociale ou l'indication de l'activité peut apparaître.
Si l'activité cesse, les inscriptions devront être supprimées.

Exclure les symboles lumineux, les tubes fluorescents ou composés d'un ensemble de lampes à incandescence ou de type caisson.

ZP1a – CENTRE ANCIEN **A8**

Enseigne « drapeau » traditionnelle à conserver

Ancienne enseigne peinte sur écusson d'enduit

Les pré-enseignes et les publicités, hormis sur les emplacements mis à dispositions par la commune, sont interdites.

Pour les enseignes drapeau, la hauteur ne devra pas dépasser 20 cm en dessous de l'allège de fenêtre du premier étage.

La dimension de l'enseigne ne dépassera pas 60 x 60 cm.

Les inscriptions à plat ne dépasseront pas l'emprise de la devanture commerciale.

- Matériaux et Coloration -

Outre les produits verriers et les accessoires de quincaillerie (poignées…) le nombre des matériaux employés pour la réalisation de la devanture est limité à trois, dont un seul pour le châssis des baies vitrées.

Sont interdits pour la réalisation des châssis des baies vitrées les matériaux autres que :

- le bois
- les métaux peints ou thermolaqués.

Le PVC est à proscrire

Est interdit l'utilisation de couleurs trop vives, criardes ou fluorescentes pour garder une unité jusque dans les couleurs. Le nombre de couleurs est limité à trois.

Utiliser les matériaux en cohérence par rapport à l'ensemble de la façade.

- Eclairage -

Pour l'éclairage extérieur de la devanture, seuls les spots isolés, fixés aux façades sous les bandeaux et les goulottes éclairées de dimensions réduites seront autorisés.

Réaliser de préférence l'éclairage des vitrines par l'intérieur car il permet une meilleure mise en scène des devantures.

Sont interdits les lampes fluorescentes, trop agressives, et les éclairages de couleur, les néons et les diodes électroluminescentes (LED).

Pour l'éclairage des enseignes drapeau les mini spots sont autorisés.
L'éclairage doit être fixe et non clignotant hormis pour un évènement officiel ponctuel : Noël, Pâques, etc.

ZP1a – CENTRE ANCIEN **A8**

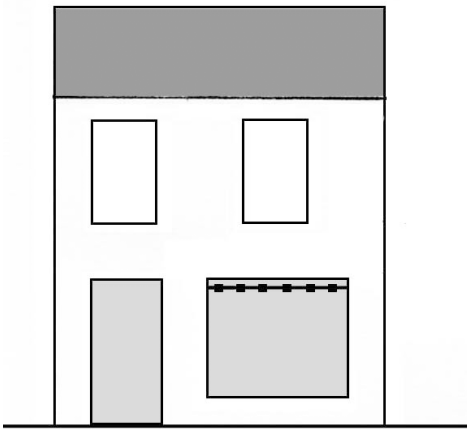
- Recommandations

Le choix de la dépose ou de la repose des appliques ne sera effectué qu'à la suite d'une expertise des ouvrages (sondage, évaluation de l'époque de construction, type des éléments de structure à masquer ou à restituer).

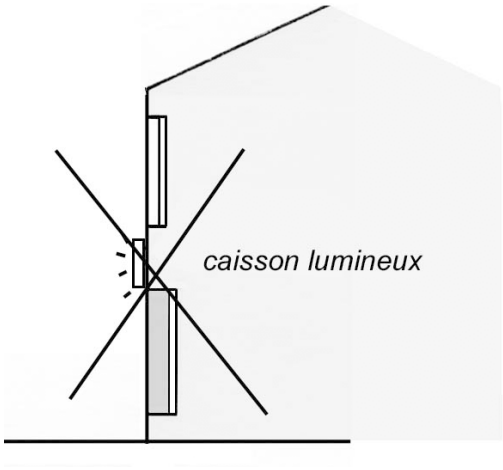
En matière de devanture, l'influence de la mode est loin d'être négligeable. Une même structure de base (une baie) peut recevoir une multiplicité de traitements successifs si elle n'est pas détériorée de manière irréversible.

Actuellement, il est rare que l'âge d'une devanture excède 20 ans. Cette rotation des aménagements incite à rechercher la plus grande réversibilité.

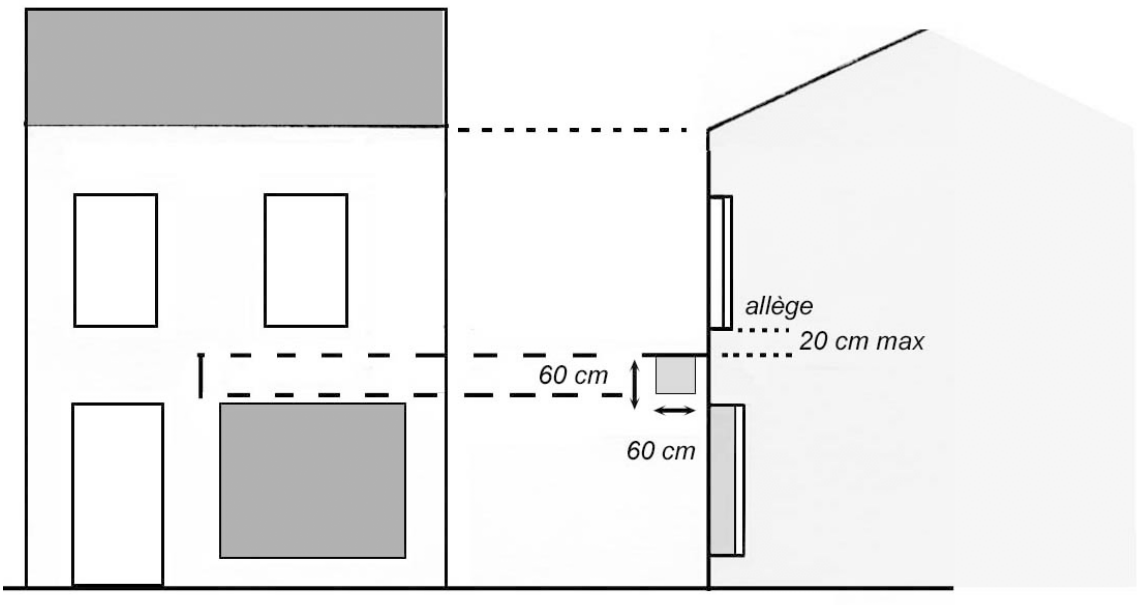
Eclairage intérieur à privilégier



Les caissons lumineux sont interdits



Enseigne « drapeau » – positionnement et dimensionnement



ZP1a – CENTRE ANCIEN **A8**

Exemple de devanture à requalifier :

- *Empiètement de la devanture sur l'étage supérieur*
- *Traitement en surépaisseur de l'encadrement de l'ensemble « boutique »*
- *Volet roulant PVC avec coffrage en débord.*
- *Le volume de l'enseigne drapeau (franchise) a nécessité de la positionner en hauteur sur l'étage.*

ZP1a – CENTRE ANCIEN **A8**

ZP1a – CENTRE ANCIEN	**B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP1a – B1 ORGANISATION URBAINE - IMPLANTATION BATIE

- Principes

Implanter le bâti neuf dans le respect des éléments constitutifs de la qualité urbaine et l'identité du centre-bourg.

- Le rythme parcellaire
- Le front de rue
- Les implantations de bâtiments autour d'une cour avec portail sur la rue
- Les murs de clôture traditionnels en moellon enduits à pierre vue et les haies
- Les spécificités des différents secteurs du bourg (agricole, urbain, bourgeois) tels qu'ils sont définis dans les fiches d'enjeux patrimoniaux et les fiches de typologies.

Conserver les modes d'implantation traditionnels perpendiculaires à la voie ou en composition autour d'une cour avec certains bâtis à l'alignement pour les anciennes fermes.

Conserver les modes d'implantation traditionnels à l'alignement sur la Place de l'Eglise et la rue du Château/rue de Normandie

Choisir un parti architectural, traditionnel ou contemporain, en s'assurant de l'intégration du projet dans le paysage (implantation, volumétrie, traitement architectural…)

- Prescriptions

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec description des essences envisagées.

Implanter le nouveau bâtiment ou l'extension selon les implantations des bâtis traditionnels de part et d'autre.

Respecter le relief naturel du site et s'y adapter pour toute nouvelle implantation.

Sont interdits les forts déblais et remblais.

Ne pas impacter de manière négative les éléments patrimoniaux bâtis repérés sur la carte des sensibilités

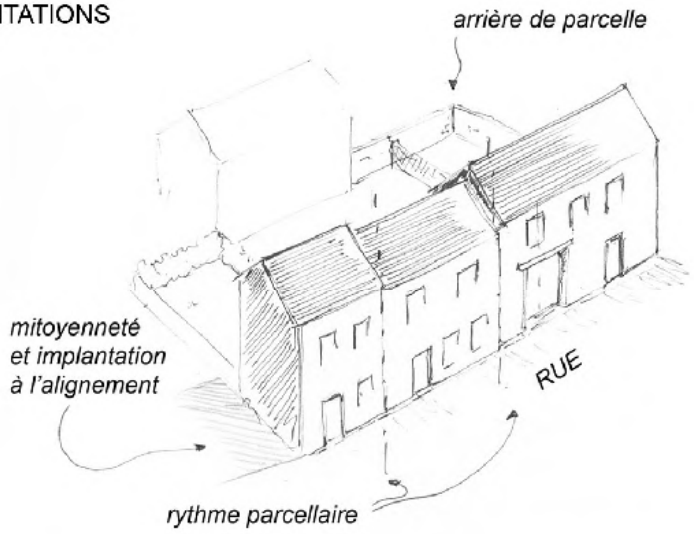
Préserver et restaurer les espaces paysagers de qualité désignés sur la carte des sensibilités

Respecter et entretenir les plantations existantes et replanter/créer si nécessaire : diminuer l'impact visuel, remplacement d'essences inadaptées ou étrangères à la commune par des essences rustiques locales selon les usages traditionnels.

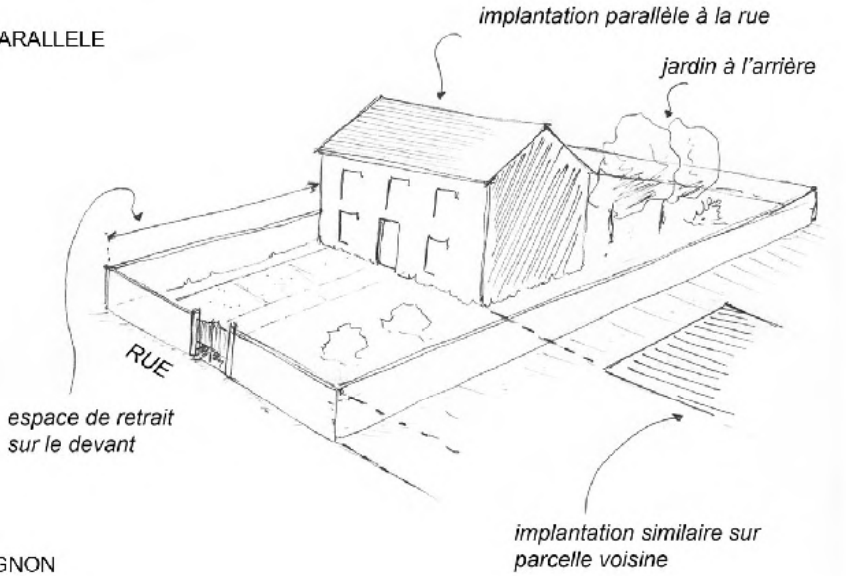
ZP1a – CENTRE ANCIEN **B1**

LES DIFFERENTES IMPLANTATIONS
DU BOURG ANCIEN

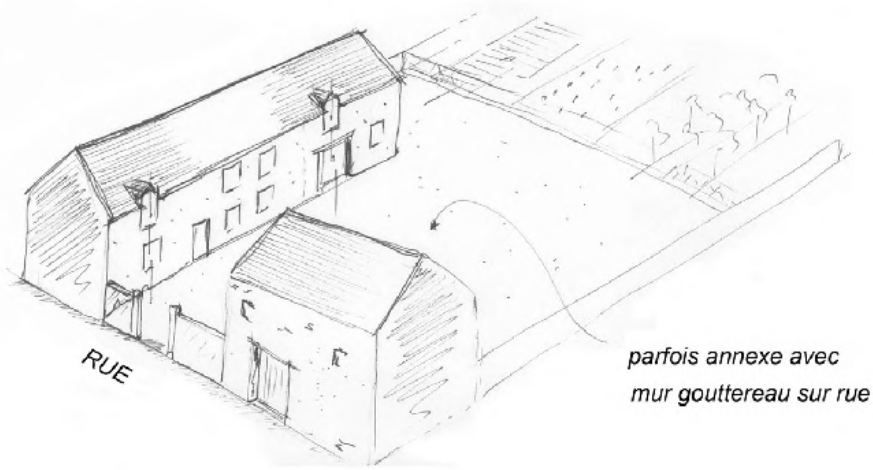
1 - ALIGNEMENT SUR RUE



2 - EN RETRAIT ET PARALLELE
A LA RUE

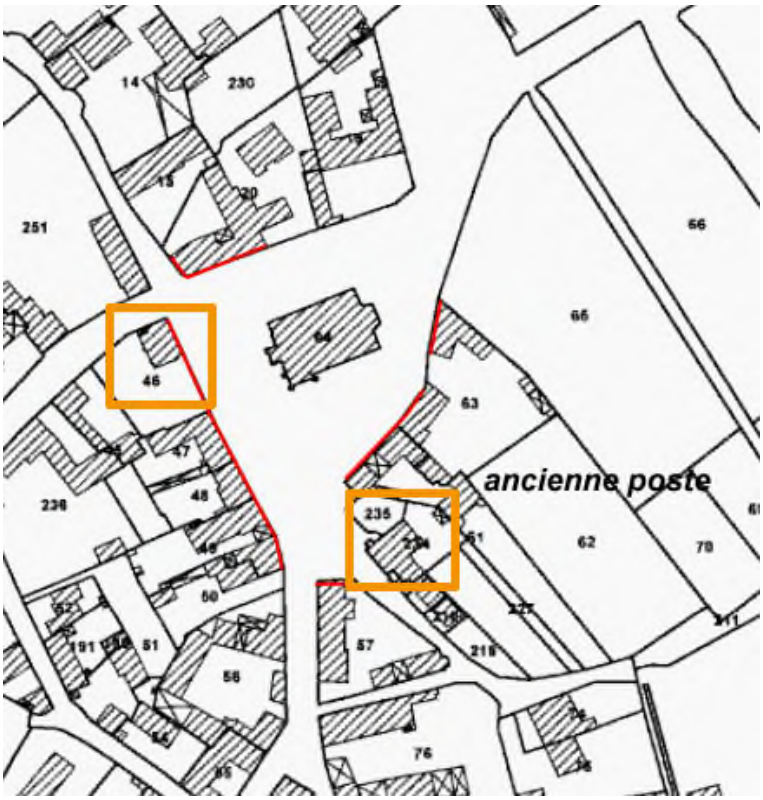


3 - LES FERMES A PIGNON
SUR RUE



ZP1a – CENTRE ANCIEN **B1**

Place de l'Eglise



Implantation traditionnelle à l'alignement (liseré rouge)

Elément en rupture –implantation et volumétrie (cadre orange)

Ancienne poste

ZP1a – CENTRE ANCIEN B1

Rue du Château – rue de Normandie

Implantation à l'alignement (liseré rouge)

Implantations en retrait (liseré rose)

Respecter dans tout projet, traditionnel ou contemporain, les hiérarchies de volumes traditionnels.

Composer les bâtiments les uns par rapport aux autres en intégrant les principes d'exposition au soleil et de vents dominants et dans un souci de confort thermique (mitoyenneté, écran solaire, protection au vent…), et en relation avec les bâtiments traditionnels existants.

Respecter une certaine densité d'implantation et une économie de l'espace : exclure toute déconnexion d'un élément par rapport à l'ensemble composé.

Intégrer les nouveaux bâtiments et les extensions en veillant à la qualité de leur intégration et au respect du développement durable en intégrant au mieux les nouveaux bâtis et en leur conférant si le programme le permet le rôle d'espace tampon afin d'atténuer les variations de température et d'humidité de la structure principale.

Place de l'Eglise et côté impair rue du Château et des deux côtés rue de Normandie entre le carrefour avec la rue du Pont et le n°20 côté pair et n°11 côté impair.
Implanter les nouveaux bâtiments à l'alignement sur rue, d'une limite latérale à l'autre

Rue Gabriel Gabrio, rue de la Briqueterie, rue de l'école et rue du Château/rue de Normandie.
Implanter les nouveaux bâtiments en retrait lorsqu'ils se trouvent entre deux bâtis traditionnels présentant cette implantation.des éléments présentant ce type d'implantation

Choix d'un parti traditionnel de plusieurs bâtiments rappelant le système des « ferme à cour »
Composer les nouveaux bâtiments autour d'un espace en reprenant le système traditionnel de la cour.
Dans le cas d'un bâti en retour perpendiculaire à la voie, le pignon sur rue sera aveugle. Dans le cas d'un bâti venant fermer la cour et présentant le mur gouttereau sur rue, seules les fenêtres de type traditionnel sont autorisées. Les portes de garages et portes-fenêtres sur rue sont interdites.

ZP1a – CENTRE ANCIEN B1

Les systèmes des fermes à cour

Exemple d'un bâti en retour perpendiculairement à la voie (1)

Exemple d'un bâti venant fermer la cour et présentant le mur gouttereau sur rue (2)

ZP1a – CENTRE ANCIEN **B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP1a – B2 VOLUMETRIE

- Principes

Respecter lors de l'implantation d'un bâti neuf, les volumes traditionnels qui s'intègrent dans le paysage bâti.

- Prescriptions

Préserver les vues identifiées comme enjeux patrimoniaux, en réglant la hauteur, l'implantation et le gabarit du nouvel élément bâti permettant son intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Concevoir le bâti neuf et les extensions dans le respect des caractéristiques traditionnelles : volumétrie, gabarit, échelle, forme de toiture …

Eviter les volumes complexes, les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Si le programme est important on recherchera si possible à fractionner le volume soit en plusieurs corps soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction et le gabarit des constructions traditionnelles.

Composer les bâtiments les uns par rapport aux autres en intégrant les principes d'exposition au soleil et de vents dominants et dans un souci de confort thermique (mitoyenneté, écran solaire, protection au vent…) en relation avec les bâtiments traditionnels existants.

-*Véranda* -
(construction close légère très vitrée, attenante à la maison dont elle ouvre les pièces l'espace extérieur. La toiture et deux façades au moins sont constituées de panneaux vitrés fixés sur une armature formant verrières)

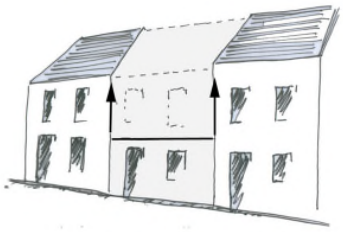
Seules sont autorisées les structures en métal (acier galvanisé) avec des profils fins, traités en coloris sombre ou similaire à ceux des enduits de pays.
L'aluminium et le PVC sont interdits.

- Recommandations

Démolir autant que faire se peut tout élément ne correspondant pas à la mise en œuvre d'origine, ou proposer un moyen d'améliorer son intégration : dissimulation dans une extension mieux intégrée, remodelage du volume, modification de la teinte d'enduit ou des matériaux de couvertures, etc.

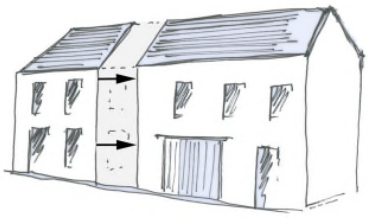
ZP1a – CENTRE ANCIEN B2

Surélévation à partir d'un rez-de-chausse

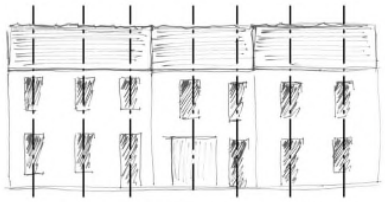


1 niveau pour rattraper la volumétrie générale

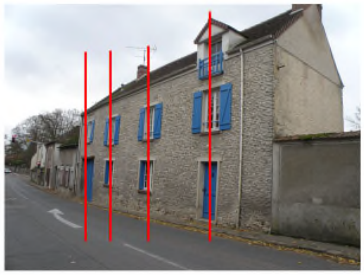
Extension suivant le gabarit d'origine pour suivre la silhouette générale



Principe d'ordonnancement

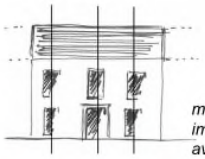


3 travées *2 travées* *2 travées*



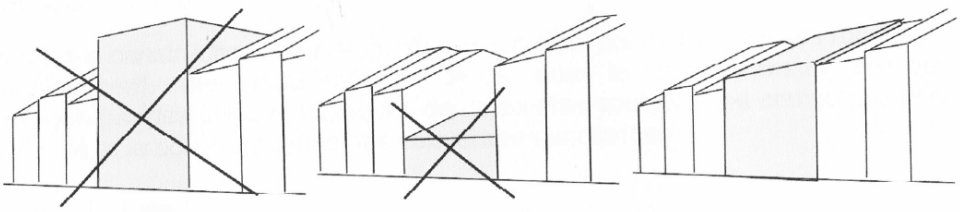
Principe d'ordonnancement :
cas de la symétrie centrale
- axe central souvent marqué par un décor plus travaillé

maison bourgeoise
bâti isolé dans un jardin



maison de bourg
implantation sur rue
avec mitoyenneté

Insertion de bâti neuf
- respecter les caractéristique volumétriques traditionnelles et l'homogénéité bâtie



rupture de cette homogénéité par des constructions trop hautes, *ou trop basses*

adopter un gabarit dominant dans la rue s'intégrant dans la continuité bâtie

ZP1a – B3 LES COUVERTURES

- Principes

Préserver dans toute implantation l'harmonie de l'ensemble traditionnel

Préserver les vues sur l'ensemble bâti et les ensembles de toitures, notamment depuis les vues depuis le Tertre.

- Prescriptions

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec description des essences envisagées.

Toute nouvelle construction ou extension devra présenter un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et intégrer notamment dès la conception la possibilité d'implantation de capteurs solaires (à l'exception des secteurs repérés au plan des sensibilités sur lesquels la condition requise est la non-visibilité depuis les vues définies comme enjeux patrimoniaux).

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

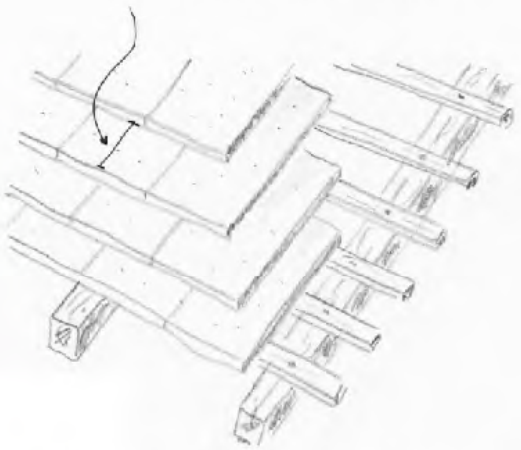
o *Pour les bâtiments ou extensions de type traditionnel*
La couverture de la toiture sera effectuée selon le matériau d'origine : tuile ou ardoise.

- en tuile plate de terre cuite traditionnelle (aspect tuile de Richebourg – 63 à 73/m2). Traitement de pignon avec un débord en rive de 8 cm ou rive scellée. Les tuiles de rives à rabat sont interdites. Un nuancier de couleurs de tuiles figure en annexe)
- en ardoise naturelle fine.
- seront tolérées les tuiles plates petit moule d'aspect plat (22/30 m2), hormis sur les lucarnes dont les tuiles seront plates (63 à 73 /m2), scellées en rive, demi-ronde en faîtière avec scellement à crête de coq.

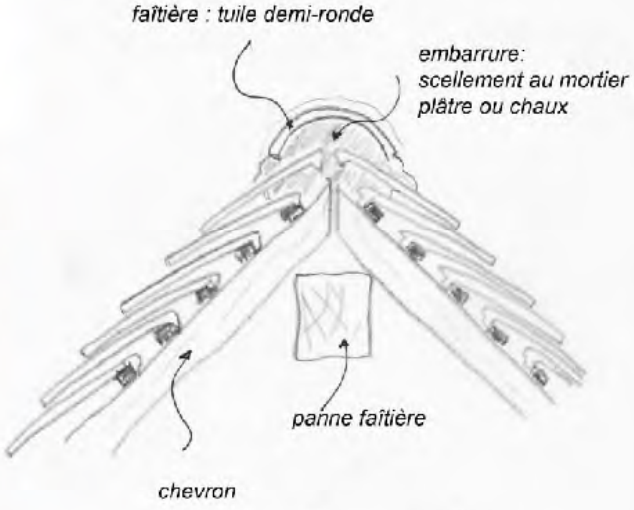
o *Pour les bâtiments ou extensions d'expression contemporaine* :
Dans le cas d'un parti contemporain la toiture pourra se composer d'autres matériaux (zinc, bois …) et proposer des mises en œuvre cohérentes avec une prise en compte du développement durable. Dans les secteurs définis à cette fin sur la carte des sensibilités, la mise en œuvre de toiture terrasse végétalisée non accessible pourra être autorisée dans la mesure où elle contribue à l'intégration du projet contemporain dans l'environnement.
Les teintes des matériaux devront être en harmonie avec les matériaux traditionnels et le cadre paysager.

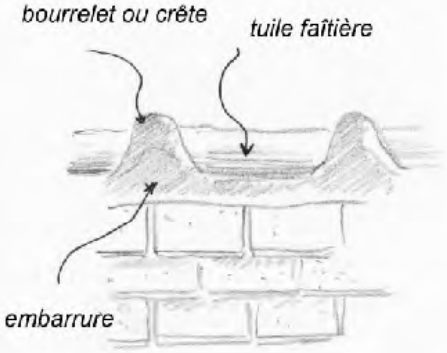
ZP1a – CENTRE ANCIEN **B3**

COUVERTURE DE TUILES PLATES
PRINCIPE DE MISE EN OEUVRE



Le faîtage est réalisé avec des tuiles demi-rondes posées linéairement sur l'embarrure





Le bourrelet en forme de crête de coq assure la jonction entre chaque faîtière

ZP1a – CENTRE ANCIEN **B3**

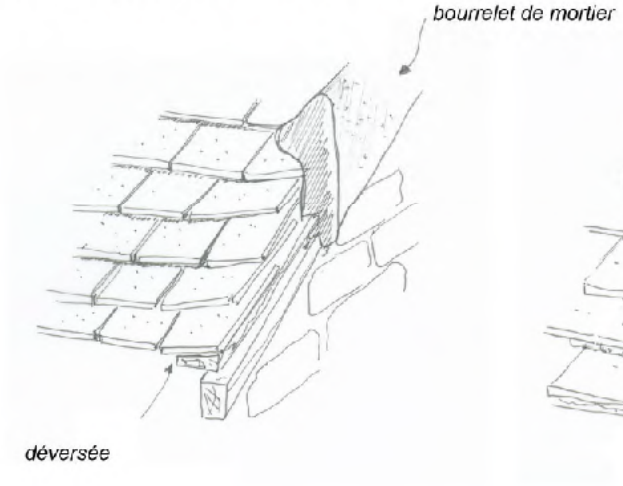
Sont interdites toute tuile métallique et béton, ou de matériaux composites.

Sont interdits les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

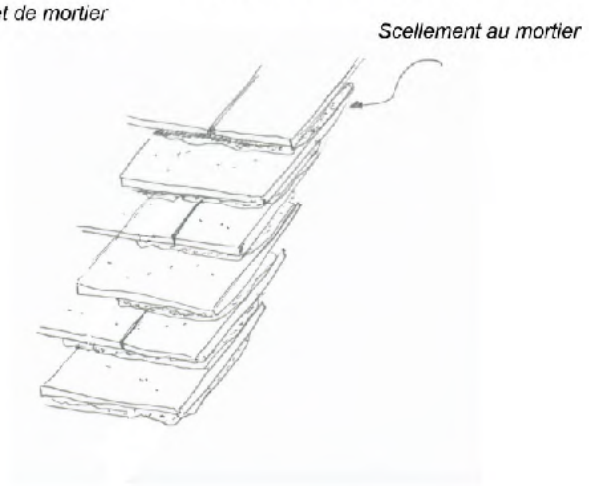
Sont interdits le PVC et l'aluminium pour les descentes d'eau pluviale et les gouttières.

ZP1a – CENTRE ANCIEN B3

Rive à l'ancienne avec solin de mortier

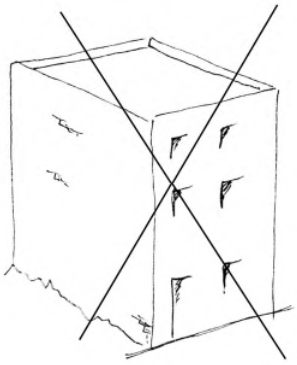


Rive débordante scellée au mortier

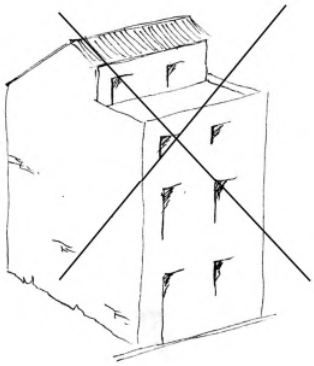


Les formes de couvertures interdites : exemple

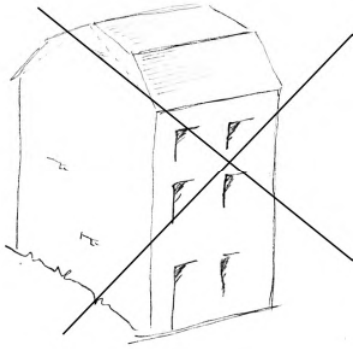
Toiture terrasse non végétalisée



Terrasse en toiture



Types de toiture étrangers à la région sur un bâti traditionnel (hors typologie maison bourgeoise)



Exemples de toitures terrasses végétalisées non accessibles

isolation-et-chauffage.com

e-toiture.com

ZP1a – CENTRE ANCIEN	**B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP1a – B4 LES DETAILS DE COUVREMENT

- Principes

Préserver dans les nouvelles constructions de type traditionnel la qualité de traitement des couvertures traditionnelles en préservant les détails qui participent à l'homogénéité de la toiture et à la lecture de l'appartenance régionale.

Intégrer tout bâti d'expression contemporaine dans le respect de l'identité et de l'unité bâtie des différents secteurs du bourg.

- Prescriptions

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles en briques rouges flammées.
Réaliser des souches de cheminées simples, avec des matériaux de teintes et de finition identiques à ceux des façades.

Les antennes de télévision seront soit disposées en sous-toiture, soit implantées non visibles depuis l'espace public. Les paraboles et autres ouvrages techniques ne sont autorisés que dans des endroits non visibles de l'espace public, ou lorsqu'elles sont masquées et intégrées aux toitures.

- *Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques –*

Autorisé sur les bâtiments neufs et extensions à l'exception des secteurs repérés au plan des sensibilités sur lesquels la condition requise est la non-visibilité depuis les vues définies comme enjeux patrimoniaux.

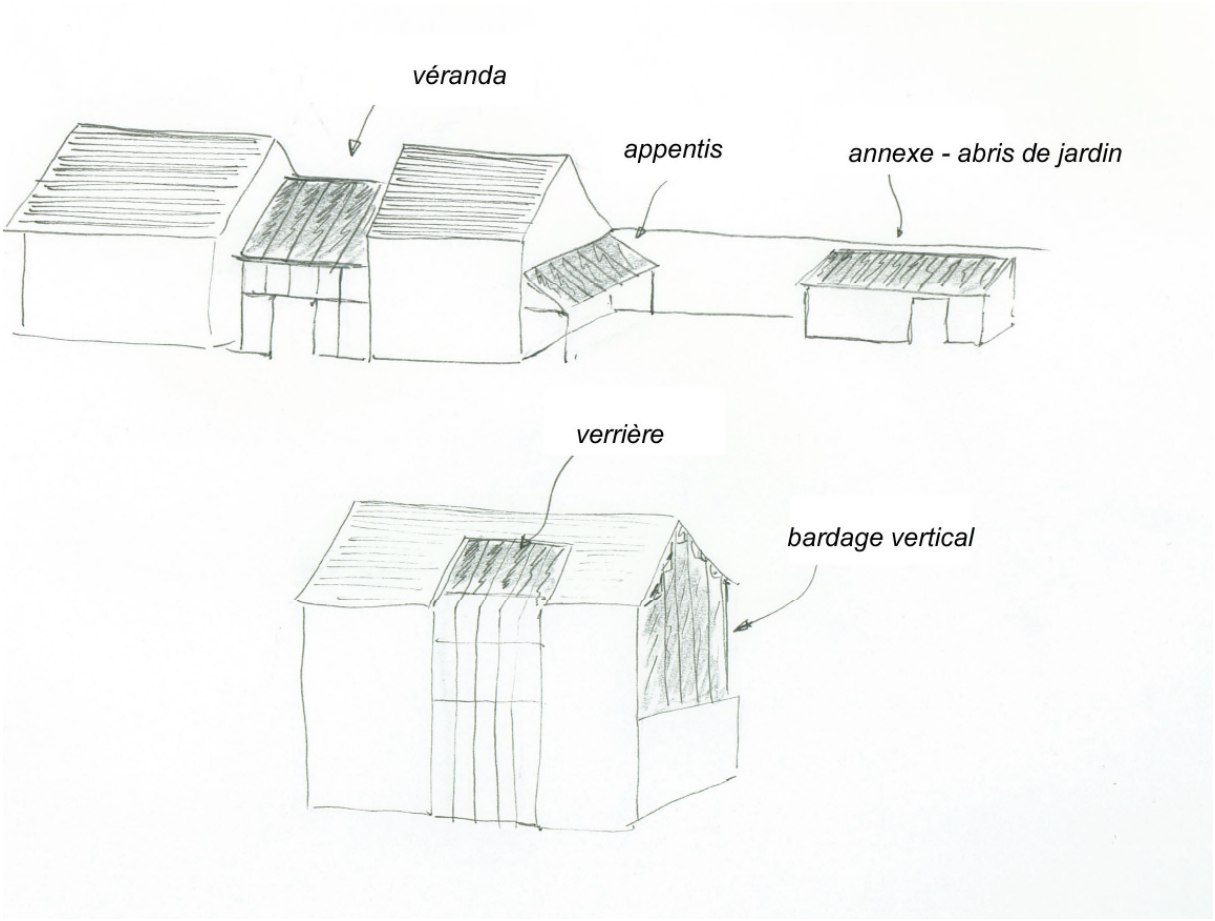
Ils devront être prévus dès la conception architecturale et proposer une intégration pertinente et de qualité paysagère et architecturale *;*

- Sur les bâtiments d'habitation ou extensions situés dans les vues repérées sur la carte des sensibilités, la mise en place de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques se fera sur le pan de couverture non perçu, où dans le cas d'une impossibilité technique sur la couverture, seules les installations au sol ou sur un élément bas (appentis, ou édicules secondaires) non visibles depuis les vues protégées sont autorisées.

- Sur les bâtiments d'habitation ou extensions situés hors des vues repérées sur la carte des sensibilités, les capteurs solaires mis en place pour la production « personnelle » sont autorisés sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage.

ZP1a – CENTRE ANCIEN B4

Exemple d'intégration de panneaux photovoltaïques :



Exemple d'intégration sur une annexe – sud Touraine - Site STAP 37

Exemple d'intégration en composant avec les ouvertures – site STAP 37

Les cadres métalliques seront de teinte sombre (remarque : l'inclinaison optimale de 30° peut être mise en œuvre sur les appentis ou au sol)
Les châssis des capteurs solaires seront de teinte foncée et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles de couvert

-Lucarnes –
Dans le cas de la création de lucarnes reprendre la typologie et la proportion des lucarnes traditionnelles selon le volume et les proportions de la nouvelle construction avec un maximum de deux lucarnes par pans de toiture. Toutefois dans le cas de création de lucarne passante sur les annexes : une seule lucarne sera autorisée par toiture
Pour une maison d'habitation :

- A croupe (ou à la capucine)
- En bâtière (ou à la jacobine)

Pour une annexe

- Pendante (fenière ou passante)

Les lucarnes seront à deux ou trois pans et de dimension plus haute que large et de largeur inférieure à celles des baies qu'elles surplombent.
Une lucarne unique sera placée dissymétriquement dans le toit dans l'alignement d'une ouverture de la façade
Dans le cas de plusieurs lucarnes, elles seront positionnées dans l'axe des percements du niveau inférieur ou dans l'axe des trumeaux et devront respecter l'équilibre de la couverture.

Couvrir la lucarne en tuiles plates* (aspect tuile de Richebourg 63 à 73/m2). Les tuiles à rabat sont interdites. Des matériaux différents pourront être envisagés pour les extensions et constructions de type contemporain.
*nuancier de couleur en mairie.

-Châssis de toit -
Les châssis seront à meneau central et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

- Réaliser au maximum deux châssis séparés par pan de toiture
- Sont interdits les châssis de plus de 60cm de large et de plus de 90 cm de long
- Le haut du châssis doit être implanté dans la première demi hauteur du pan de toiture
- une verrière de type traditionnelle est autorisée

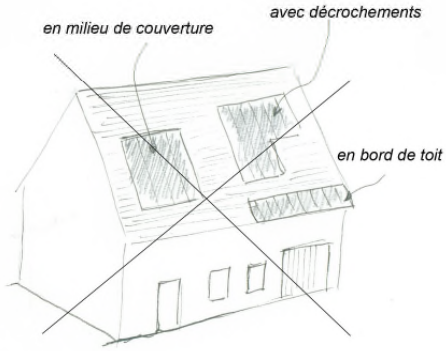
Adaptations mineures :

- Si cela ne porte pas atteinte à un point de vue préservé ou à la qualité paysagère du centre bourg, un groupement de deux ou trois châssis sous forme de verrière pourra être autorisé.

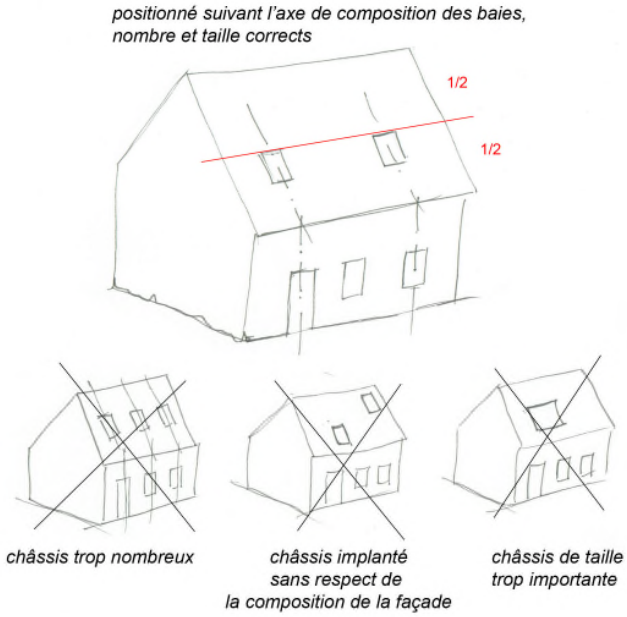
Sont interdits les matériaux brillants et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

ZP1a – CENTRE ANCIEN **B4**

Implantations de panneaux photovoltaïques INTERDITES:

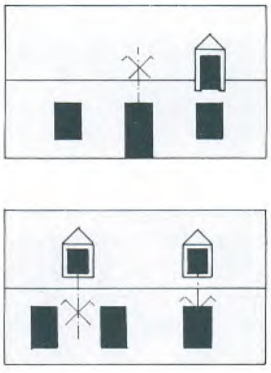


Implantation de châssis de toit et de capteurs solaires :



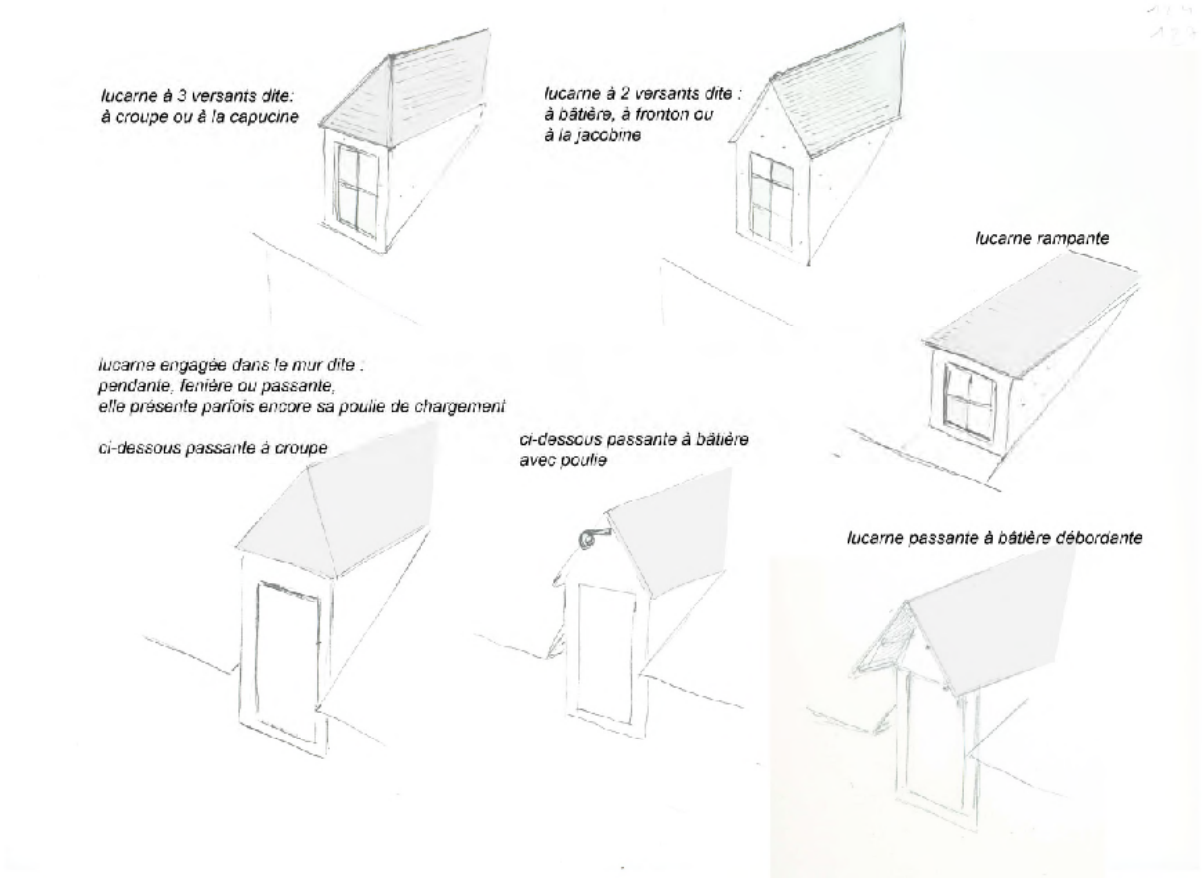
Exemple de châssis parfaitement intégré dans la toiture.

Exemple d'implantation :
1 lucarne : placement dissymétrique aligné sur ouverture de la façade
2.. : placement symétrique aligné sur ouverture de la façade ou dans l'axe des trumeaux



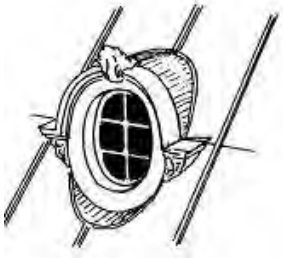
ZP1a – CENTRE ANCIEN **B4**

Les types de lucarnes présents sur Berchères :



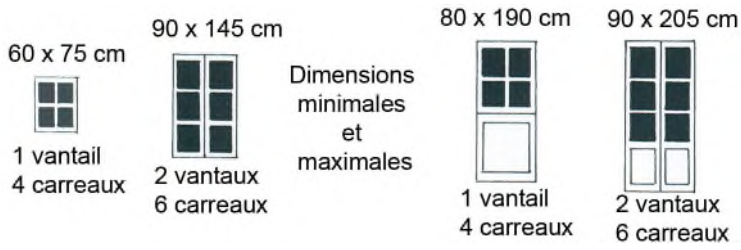
Lucarne rampante *Lucarne à croupe débordante* *Lucarne passante à bâtière*
(source Fiche Pays Drouais)

Lucarne œil de bœuf (extrait Dicobat)

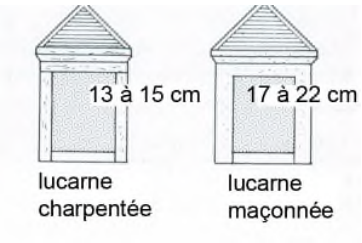


ZP1a – CENTRE ANCIEN **B4**

Dimension des menuiseries :



Largeur des montants :



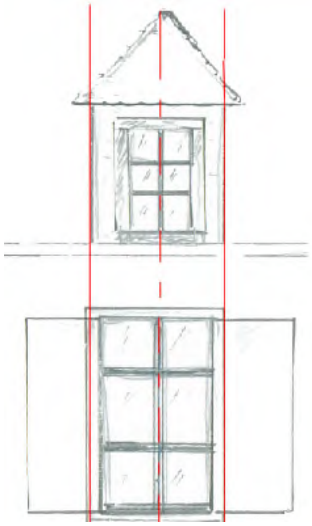
Source : *La Maison en Ile de France* – Pierre Thiébaut - 1995

Interdit :

Gouttière devant lucarne passante.

Nombre de lucarne trop important : ici 6 !

Positionnement de lucarne par rapport à une baie en façade



Alignement extérieur des jouées de la lucarne avec le tableau de la fenêtre de l'étage inférieur

Paraboles visibles depuis l'espace public

Châssis trop nombreux et trop rapprochés, ne correspondant pas aux ouvertures en façade

ZP1a – CENTRE ANCIEN **B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP1a – B5 LES MURS ET PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- Principes

Favoriser, lors de l'intégration de nouvelles constructions, l'harmonie et l'intégration paysagère et urbaine dans les différents secteurs du centre-bourg.

- Prescriptions

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec description des essences envisagées.

Toute nouvelle construction ou extension devra présenter un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et intégrer notamment dès la conception la possibilité d'implantation de capteurs solaires (à l'exception des secteurs repérés au plan des sensibilités sur lesquels la condition requise est la non-visibilité depuis les vues définies comme enjeux patrimoniaux).

- Composition -

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale et horizontale qui rythment la façade

- Enduit -

La finition de l'enduit sera lissée, feutrée, brossée ou talochée fin et présentant un aspect homogène et fin.

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont interdits.

Traiter les façades secondaires avec le même soin que les façades principales.

Dans le cadre d'un projet de bâti de type traditionnel, réaliser les enduits de façade au mortier de chaux naturelle (NHL, CL, anciennement XHN et CAEB), en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin ou lissée dans le respect des teintes et de la granulométrie des enduits traditionnels.

Mettre en œuvre en finition un badigeon de chaux grasse teintée dans la masse.

Proscrire l'application de peinture sur les enduits hors technique de badigeon traditionnelle.

ZP1a – CENTRE ANCIEN B5

Enduits de finition INTERDITS :

« écrasé »

Enduit ciment

« tyrolien »

-Construction en maçonnerie traditionnelle enduite à pierre vue –

L'enduit à pierre vue n'est pas un rejointoiement mais un véritable enduit de mortier de chaux naturelles appliqué sur une maçonnerie de moellon arasé au nu des têtes des moellons.

Mettre en œuvre un mortier de chaux grasse, finition de l'enduit à joints beurrés (coloris suivant nuancier en annexe)..

- Matériaux -

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton brique creuse…).

Teinter les matériaux selon les couleurs des sables naturels en accord avec les enduits traditionnels alentours et se référer au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse (en annexe).

Dans le cas d'un bâti d'expression contemporaine, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et les bâtis de type traditionnels.

Sont interdits les placages de pierre ou autres matériaux d'imitation.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en oeuvre traditionnelle est interdite.

Exclure tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site et anecdotique : pilastre, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation…

ZP1a – CENTRE ANCIEN B5

Interdire l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit

Bel exemple d'enduit à pierres vues

Enduit taloché fin

Photo novembre 2009 avant ravalement.

ZP1a – CENTRE ANCIEN	**B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP1a – B6 LES EQUIPEMENTS DE FACADES

- Principes — Favoriser l'harmonie dans le traitement et le choix des éléments de façades.

- Prescriptions — Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un descriptif des façades et modénatures, ainsi que l'impact des travaux envisagés et les matériaux et teintes utilisés.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager.

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade.
Elles seront réalisées en zinc naturel ou patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade.

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique plein peint dans la teinte de la façade.

Sont interdits en façade : les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Les intégrer le mieux possible dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

ZP1a – CENTRE ANCIEN B6

Proposer une intégration qualitative des compteurs et autres installations techniques

INTERDIT

Interdire les sorties de chaudière à ventouse en façade pour une question de sécurité

ZP1a – CENTRE ANCIEN	**B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP1a – B7 LES PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- Principes — Réaliser les percements dans un souci de composition de façade harmonieuse et dans des proportions traditionnelles.

- Prescriptions

- Composition des percements -

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale et horizontale qui rythment la façade

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de garage ou de grange) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille. (croquis d'exemples ci-contre)

- Les menuiseries -

Favoriser la mise en place de volets et persiennes. Ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.

Les volets en barre et écharpe (en Z) sont interdits.

Les volets roulants sont interdits.
Toutefois dans le cas d'un bâti d'expression contemporaine, les volets roulants pourront être autorisés si le coffret est entièrement caché derrière le linteau. Ils seront en aluminium thermolaqué.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est proscrit.

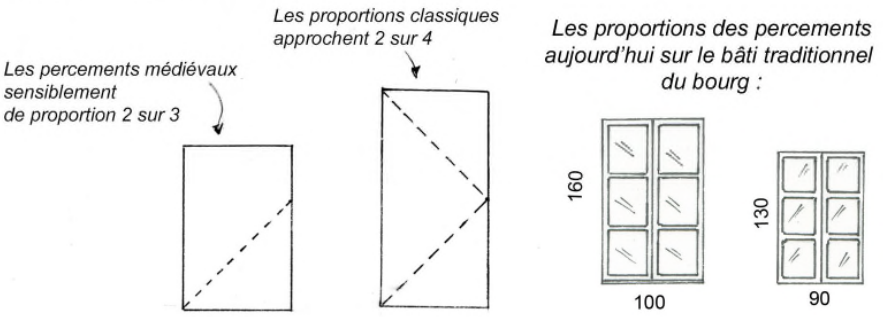
Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc (nuancier de couleurs en annexe).

Les menuiseries seront en bois peint, toutefois pour les menuiseries de grandes dimensions et les menuiseries des extensions et constructions de type contemporain, les châssis métalliques vitrés sont autorisés (aluminium, fer).
En cas d'utilisation d'aluminium pour des menuiseries, il sera thermolaqué de couleur gris sombre (RAL 7016)

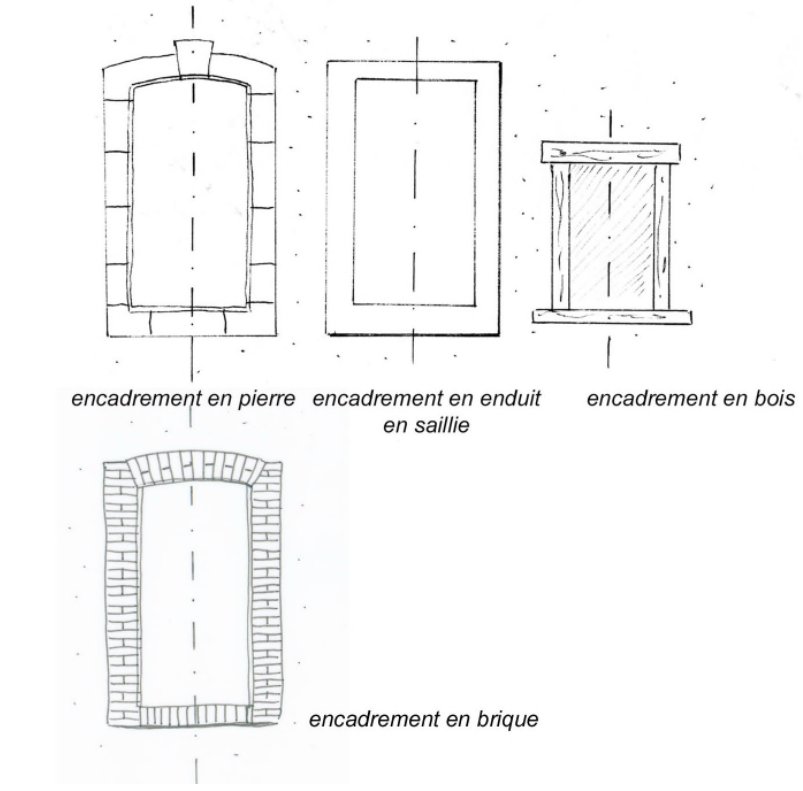
Exclure les matériaux brillants et réfléchissants

ZP1a – CENTRE ANCIEN **B7**

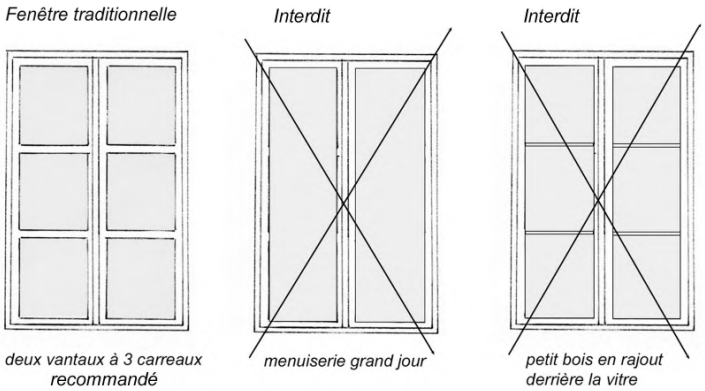
Evolution des proportions historiques



Les matériaux d'encadrement



Les partitions des vantaux



ZP1a – CENTRE ANCIEN B7

- Les éléments de ferronnerie -

Sont interdits les garde-corps, portes et portails en aluminium.

- Recommandations

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager et au nuancier du PNR de la Vallée de Chevreuse porté en annexe.

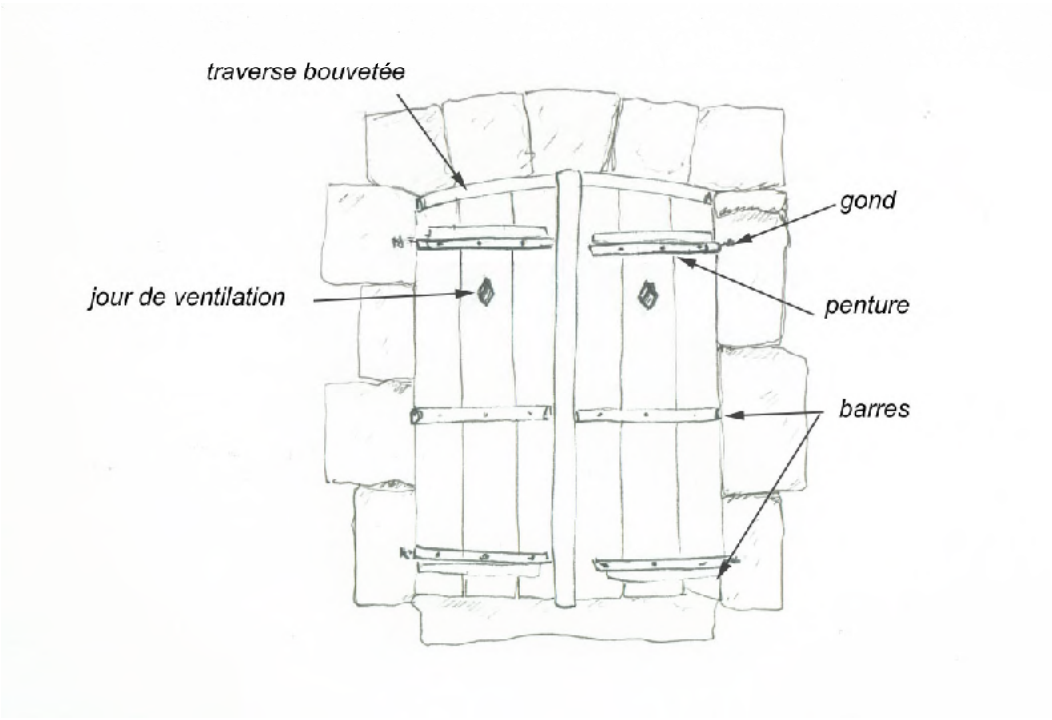
ZP1a – CENTRE ANCIEN B7

Les volets traditionnels : principes et vocabulaire

La traverse bouvetée : elle recouvre l'extrémité supérieure des planches pour éviter que l'eau ne pénètre.

Les pentures : ce sont des pièces de ferronnerie qui permettent d'accrocher le volet sur les gonds.

Les barres : se sont des pièces de bois qui viennent renforcer le volet. Elles sont taillées en sifflet et sont invisibles lorsque le volet est ouvert. Le volet ouvert est donc lisse.



½ persiennes et volet plein bois sans barres sur l'extérieure
(La Ville L'Evêque)

ZP1a – B8 LES DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

- Principes

Favoriser l'implantation de commerces de proximité et de services dans le respect de l'échelle du centre bourg

Intégrer au mieux les devantures commerciales et enseignes en proposant une signalétique claire et sobre dans le respect du cadre bâti et paysager

- Prescriptions

Limiter le nombre des supports d'enseigne (bandeau, drapeau, etc.)

Tout matériau brillant, réfléchissant, lumineux, clignotant ou de teinte criarde est interdit.

- Insertion de la devanture dans la rue -

L'agencement de la devanture devra respecter le rythme parcellaire :

- dans le cas où le nouveau commerce prévoit de se regrouper avec un commerce voisin existant,
- dans le cas d'un commerce dans un programme bâti chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ;

le projet ne pourra se traduire par une devanture d'un seul tenant ; la modénature de la devanture devra correspondre au rythme de découpage de chaque immeuble et respecter leurs structures respectives.

Les auvents fixes sont interdits.

Les emprises sur la voie publique seront limitées par les règlements de voirie en vigueur ; seuls seront autorisés les aménagements précaires réduits au simple mobilier et étalages mobiles, dans la mesure où ils ne créeraient pas de gêne pour la circulation des piétons.

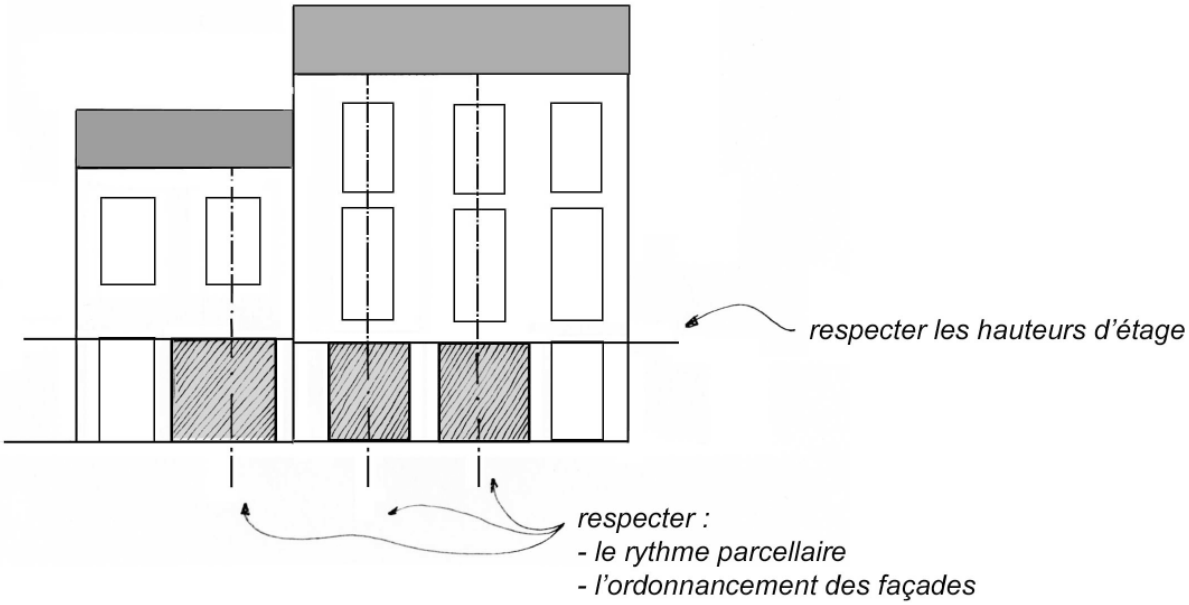
- Insertion de la devanture commerciale dans l'immeuble -

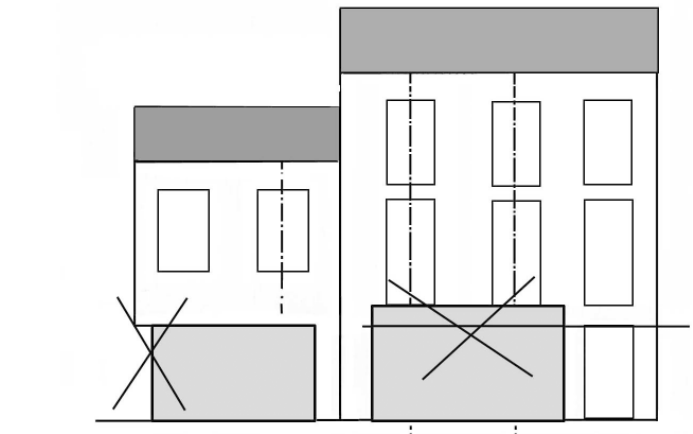
La devanture ne devra pas dépasser le niveau inférieur des allèges des baies du premier étage.

A l'exception d'une composition intégrant la porte d'entrée de l'immeuble à une structure originale de devanture commerciale, l'accès indépendant à l'immeuble devra être aménagé et bien différencié du magasin proprement dit.

Les devantures devront dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations éventuelles des portes d'entrée des immeubles qui seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble.

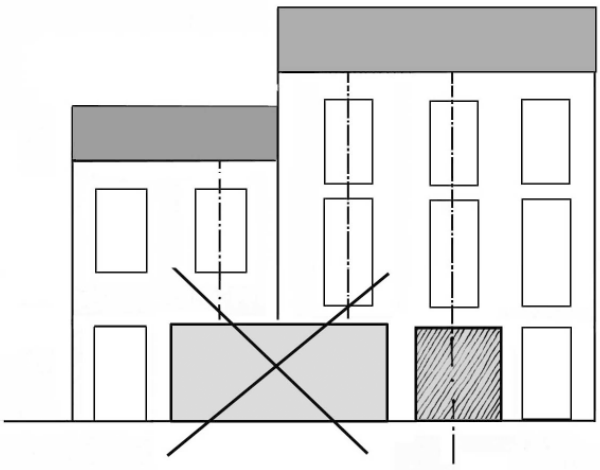
ZP1a – CENTRE ANCIEN B8





suppression du pilier d'angle

empiètement de la devantu sur les étages supérieurs



non respect du rythme parcellaire

En aucun cas deux percements consécutifs ne pourront être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire.

L'agencement de la devanture devra faire correspondre les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) des différents niveaux de l'immeuble ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée, correspondra à celui des éléments porteurs des étages supérieurs.

Les devantures seront établies à l'intérieur des baies à l'exclusion de toute saillie sur la façade.

Les entrées en retrait sur l'alignement de la devanture sont interdites en règle générale.

En cas d'application de normes de sécurité au débattement extérieur des accès, les sas d'entrée d'une profondeur supérieure au débattement nécessaire à l'ouverture de la porte sont interdits ou doivent être clôturés au nu de la devanture extérieure.

Les stores et bâches feront l'objet d'une déclaration préalable et devront simplement comporter la précision de l'objet (ex : boulangerie) et respecter la charte de coloris.

Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture des boutiques doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture.

- La devanture commerciale -

La vitrine sera positionnée en léger retrait par rapport au nu de la façade, en tableau des ébrasements.

Aucune saillie n'est autorisée.

- Signalisation commerciale –

La signalisation commerciale est soumise à autorisation. Elle sera intégrée dans la composition de la façade.

Le nombre des inscriptions est limité à une inscription à plat et une perpendiculaire par façade.

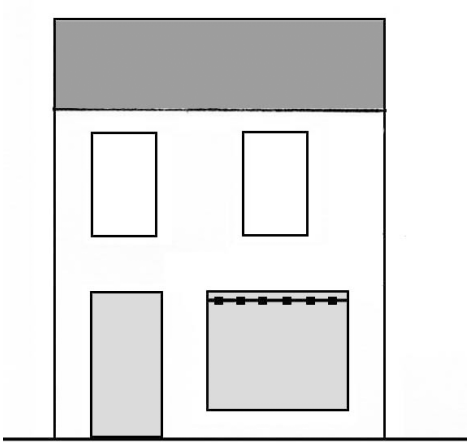
Seule la raison sociale ou l'indication de l'activité peut apparaître.
Si l'activité cesse, les inscriptions devront être supprimées.

Sont interdits les symboles lumineux, les tubes fluorescents ou composés d'un ensemble de lampes à incandescence ou de type caisson.

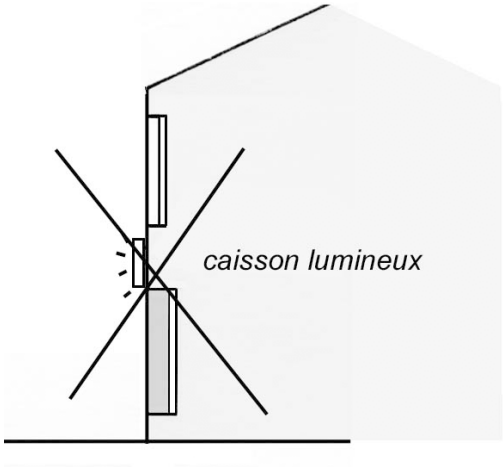
Les pré-enseignes et les publicités hormis celles misent à disposition par la commune sont interdites.

ZP1a – CENTRE ANCIEN B8

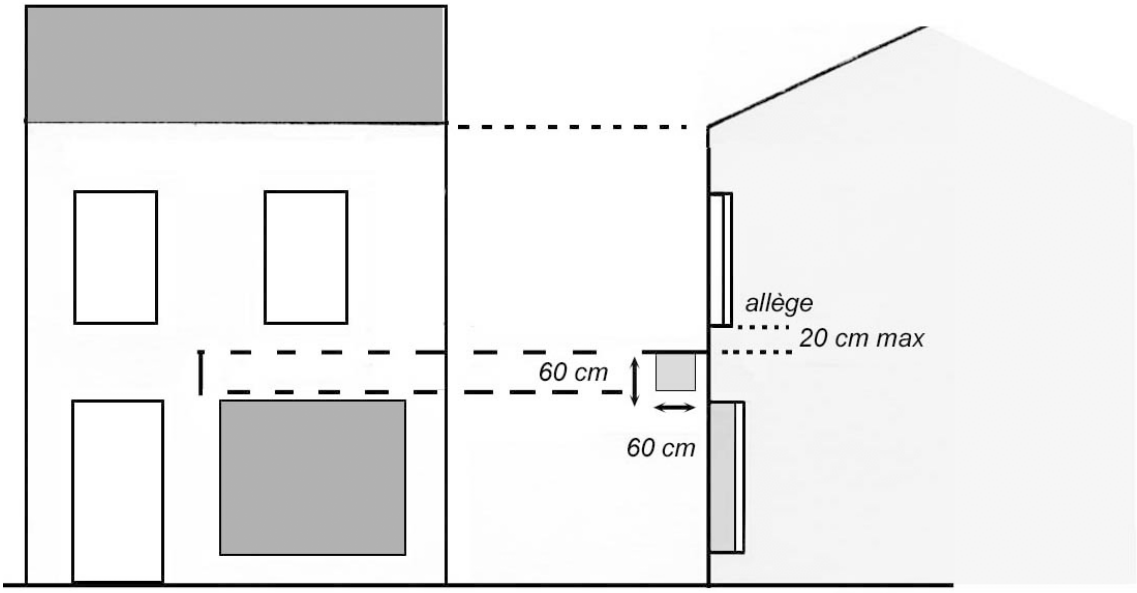
Eclairage intérieur à privilégier



Les caissons lumineux sont interdits



Enseigne « drapeau » – positionnement et dimensionnement



Pour les enseignes drapeau, la hauteur ne devra pas dépasser 20 cm en dessous de l'allège de fenêtre du premier étage. La dimension de l'enseigne ne dépassera pas 60 x 60 cm.

Pour les enseignes en façade des entreprises autres que les métiers de bouche, la dimension maximum sera de 60 x 40 cm.

Les couleurs de ces enseignes devront respecter la charte des couleurs.

Sont interdites les couleurs vives et fluorescentes.

Les inscriptions à plat ne dépasseront pas l'emprise de la devanture commerciale.

- Matériaux et Coloration -

Outre les produits verriers et les accessoires de quincaillerie (poignées…) le nombre des matériaux employés pour la réalisation de la devanture est limité à trois, dont un seul pour le châssis des baies vitrées.

Sont interdits pour la réalisation des châssis des baies vitrées les matériaux autres que :

- le bois
- les métaux peints ou thermolaqués.

Le PVC est à proscrire

Est interdite l'utilisation de couleurs trop vives, criardes ou fluorescentes pour garder une unité jusque dans les couleurs. Le nombre de couleurs est limité à trois.

Utiliser les matériaux en cohérence par rapport à l'ensemble de la façade.

- Eclairage -

Pour l'éclairage extérieur de la devanture, seuls les spots isolés, fixés aux façades sous les bandeaux et les goulottes éclairées de dimensions réduites seront autorisés.

Réaliser de préférence l'éclairage des vitrines par l'intérieur car il permet une meilleure mise en scène des devantures.

Sont interdits les lampes fluorescentes, trop agressives, et les éclairages de couleur, les néons et les diodes électroluminescentes (LED).

Pour l'éclairage des enseignes drapeau les mini spots sont autorisés.

L'éclairage doit être fixe et non clignotant hormis pour un évènement officiel ponctuel : Noël, Pâques, etc.

- Recommandations

En matière de devanture, l'influence de la mode est loin d'être négligeable. Une même structure de base (une baie) peut recevoir une multiplicité de traitements successifs si elle n'est pas détériorée de manière irréversible.

Actuellement, il est rare que l'âge d'une devanture excède 20 ans. Cette rotation des aménagements incite à rechercher la plus grande réversibilité

ZP1a – CENTRE ANCIEN C - L'ESPACE PRIVE NON BÂTI

ZP1a – C1 ORGANISATION ET IMPLANTATION

- Principes

Respecter le relief et s'y adapter en reprenant le système de jardins clos de murs.

Préserver le système de jardins en cœur d'îlot et les espaces paysager qui bordent secteur de la Vesgre et les coteaux

- Prescriptions

Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (muret, haies, etc.) envisagés

Sont interdites les modifications de pente : remblais et déblais importants

Sont interdits les enrochements de grosses pierres visibles

Préserver les vues repérées sur la carte des sensibilités en réglant la hauteur et l'implantation des éléments végétaux et bâtis permettant leur intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Préserver les éléments portés sur la carte des sensibilités.

Conserver et marquer les séparations parcellaires : murets traditionnels

ZP1a – CENTRE ANCIEN C1

Importance des jardins en cœur d'îlots comme composante identitaire forte et une perception qualitative de l''environnement.

ZP1a – C2 CLOTURES ET MURS

- Principes — Préserver et entretenir les murs et clôtures de pierre de qualité et en créer suivant les techniques traditionnelles

- Prescriptions

Préserver et entretenir les portes et portails des murs de clôture traditionnels.
Si leur remplacement s'avérait nécessaire, les remplacer comme à l'identique dans le respect des techniques traditionnelles.

Est interdit tout élément en placage sur les murs hors restauration.

-Les murs de clôture

Préserver et entretenir tout mur ou muret traditionnel existant.

Limiter la hauteur des clôtures entre 0,60m et 2 m.

Réaliser les murs et murets en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux ou en pierre enduit à pierre vue selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts :

- avec un couronnement en libages arrondis ;
- avec un couronnement en pierraille et mortier avec larmier en pierre ou en brique ;
- avec un couronnement de tuiles plates à une ou deux pentes.

Est interdit tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

Les grilles sur mur bahut ne sont autorisées que dans la continuité de clôtures existantes lorsque celles-ci constituent les caractéristiques principales des clôtures environnantes.

-Les clôtures végétales –

Elles seront composées :

- d'une haie végétale constituée de plantations rustiques mélangées.
- d'un grillage de teinte sombre à maille simple doublé d'une haie constituée de plantations rustiques mélangées
- d'une grille barreaudée de teinte sombre doublée d'une tôle acier de la même couleur que la grille

-Portes, portails et portillons-

Conserver et restaurer les portes, portails, portillons et grilles traditionnels existants. En cas de remplacement nécessaire, les éléments seront refaits à l'identique.

ZP1a – CENTRE ANCIEN C2

Les murs de clôtures du centre bourg – entre espace privé et espace public
Exemple de matériaux et de mise en œuvre :

enduit à pierre vue – couronnement maçonné 2 pentes

enduit à pierre vue – couronnement pierres levées

enduit à pierre vue – couronnement tuile 2 pentes

enduit à pierre vue – couronnement tuile 2 pentes

ZP1a – CENTRE ANCIEN C2

Pour les murets en pierre, réaliser les portes et portillons en fer forgé, en fer peint ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants (nuancier en annexe).

Pour les ouvertures dans les clôtures végétales réaliser les portails et portillons de formes simples à barreaudages verticaux en fer rond dans un cadre en fer plat. Le blanc pur, n'étant pas une couleur traditionnelle est interdit.

Aligner la hauteur du portail ou du portillon avec la hauteur de la clôture ou en harmonie avec elle.

Les teintes se réfèreront au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse. (en annexe).

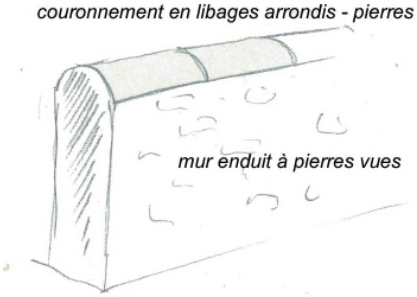
Sont interdits :

- Le PVC et l'aluminium
- Les surélévations de murs par des éléments pare-vues fabriqués en PVC, aluminium, matériaux de synthèses ou tout autre matériau hormis le bois et le fer peint. Ces surélévations devront faire l'objet d'une demande préalable. L'autorisation ne sera accordée que si l'objet n'a aucun impact négatif perçu depuis l'espace public.
- Le doublage des grilles ou grillages par des toiles ou grillage PVC.

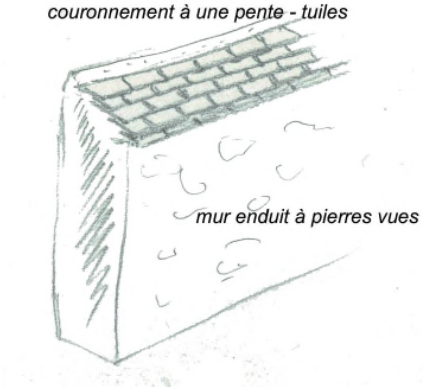
ZP1a – CENTRE ANCIEN C2

Les murs de clôtures de Berchères - typologie

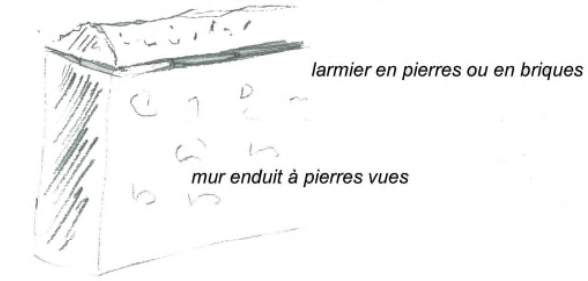
couronnement en libages arrondis - pierres ou tuiles rondes



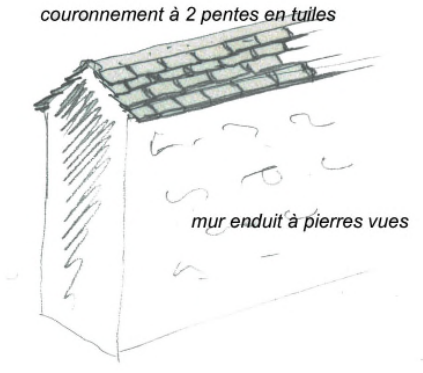
couronnement à une pente - tuiles



couronnement en «V» en pierrailles et mortier



couronnement à 2 pentes en tuiles

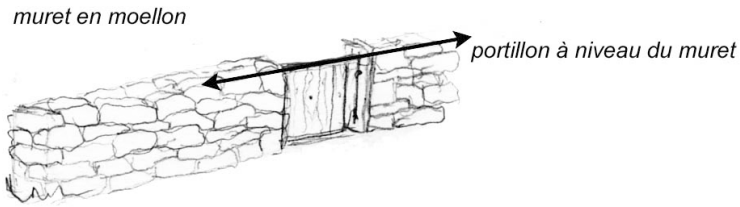


couronnement en pierres dressées

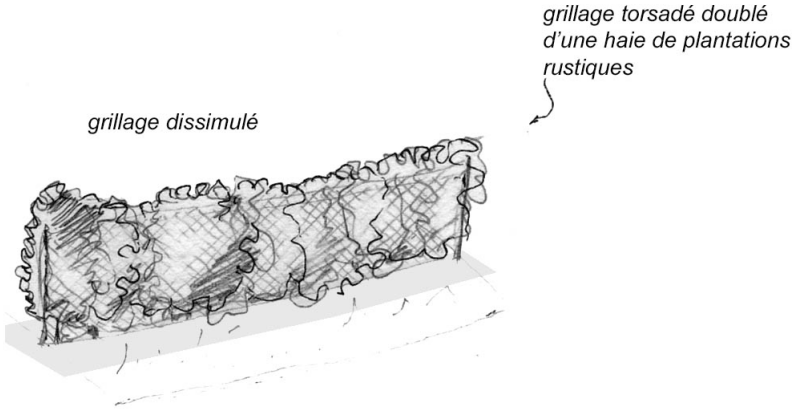
maçonnerie de gros moellons très serrés avec mortier de terre

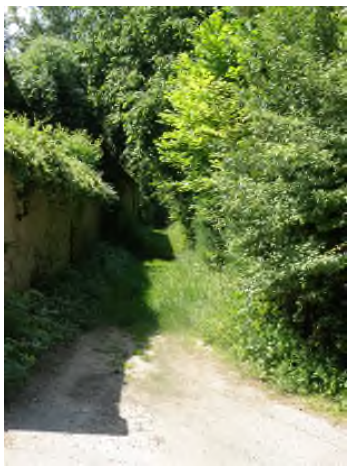
ZP1a – CENTRE ANCIEN C2

Les murets



Les clôtures végétales





ZP1a – CENTRE ANCIEN C2

INTERDIT :
Surélévation peu valorisante d'un point de vue esthétique : matériaux et couleur inadaptées;
De plus la surélévation dévalorise le mur traditionnel de qualité.

ZP1a – CENTRE ANCIEN – C L'ESPACE PRIVE NON BÂTI

ZP1a – C3 EQUIPEMENTS DE JARDINS ET PISCINES

- Principes — Préserver l'harmonie des installations par rapport au bâti et à l'échelle de traitement des espaces privés.

- Prescriptions — Préserver les éléments traditionnels existants.

Respecter lors des implantations diverses les ensembles paysagers existants : masses boisées, arbres isolés, haies…

Respecter les mouvements du terrain.

-Piscines –

Les piscines sont interdites dans les zones perçues depuis l'espace public et dans les secteurs de vues protégées.

Les piscines en superstructure et bac hors sol visibles depuis le domaine public en vue proche ou lointaine sont interdites.
Les couvertures de piscines façon « serre » visibles depuis le domaine public en vue proche ou lointaine sont interdites.

Limiter les aménagements de bord de bassin à une zone réduite en dalles de pierres locales ou caillebotis, le reste des plages étant traité en pelouse.
Sont interdites pour le revêtement du bassin les couleurs vives, seront préférées des teintes neutres (vert, blanc, gris ardoise…).

-Les éléments particuliers et techniques –

Les éléments de jardins devront être implantés en limite mitoyenne ou en limite avec le domaine public.

Les éléments techniques devront être dissimulés dans des éléments traditionnels ou intégrés à des bâtiments existants.

Préserver l'harmonie du site et les vues repérées sur la carte des sensibilités en intégrant les éléments dans le respect d'un rapport d'échelle traditionnel et de manière discrète.

Les réseaux seront enterrés.

Sont interdits :

- Les bâtiments et installations techniques visibles depuis l'espace public tels que les éoliennes, poteaux, pylônes, antennes relais etc. et ceux provoquant des nuisances sonores.
- Les matériaux réfléchissants, lumineux ou de couleurs ne permettant pas leur intégration qualitative dans l'environnement paysager et bâti.

-Tennis, portiques, jeux de jardin-

Ces éléments devront s'intégrer dans l'environnement par la qualité des matières et couleurs choisies : bois, fer…
Ils ne devront pas impacter négativement les co-visibilités.

Sont interdits, les éléments en PVC, les structures gonflables, les toiles de couleurs vives, visibles depuis l'espace public en vue proche ou lointaine.

- Recommandations

Intégrer les équipements de piscine au sol dans le bâti existant.
Intégrer dès la conception du projet de piscine, les clôtures ou systèmes de sécurités obligatoires pour la protection des enfants.

ZP1a – CENTRE ANCIEN – C L'ESPACE PRIVE NON BÂTI

ZP1a – C4 LES SOLS

- Principes — Préserver les chemins de sensibilité paysagère existants et intégrer les nouveaux tracés dans le respect du relief du terrain et dans le même rapport d'échelle que les tracés traditionnels

- Prescriptions

Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (muret, haies, etc.) envisagés.

Préserver les chemins existants et leur caractère rural quand il existe.

Se limiter au maximum aux chemins existants.

Dans le cas où de nouveaux tracés seraient indispensables :
Implanter les nouvelles voies en respectant le relief et en suivant au mieux les courbes de niveaux. Les voies devront respecter une emprise réduite au minimum, soit une largeur maximum de 5 m.

Conserver un rapport d'échelle et de traitement en relation avec le site et l'usage auquel le nouveau tracé est destiné (passage automobile – stabilisé, chemin de terre – passage automobile limité et passage piétonnier, chemin enherbé – passage piétonnier)

Sont interdits les enrochements de grosses pierres visibles

Limiter les terrassements en remblais et déblais importants

Préserver les fossés.

Entretenir les plantations de bords de ruisseaux et les berges.

Végétaliser les talus.

-Matériaux de revêtements –

Préserver une perméabilité des sols en utilisant:

- pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Limiter les surfaces bitumées ou bétonnées et préférer les sols stabilisés.

Les enrobés clairs écologiques perméables sont fortement recommandés.

A défaut les enrobés seront de couleur beige clair.

La pierre reconstituée est autorisée.

ZP1a – CENTRE ANCIEN C4

Des revêtements de sols inadaptés :

Sol bitumé et caniveau central (pavés recommandés) – voie de desserte locale
Un sol drainant serait préférable

Trottoir avec pied de mur cimenté – remontées capillaires dans le mur et destruction de l'enduit

- *Dégager le pied de mur pour mettre des plantations demandant peu d'entretien et permettant un drainage*
- *Ne pas cimenter les mur et trottoirs*
- *Trottoir traité en matériaux perméables avec légère pente vers le caniveau.*

ZP1a – CENTRE ANCIEN C4

Sont interdits les imitations de matériaux hormis les pavés de résine, qui peuvent être autorisé de façon très ponctuelle.

Sont interdits les matériaux brillants, les matériaux réfléchissants, ainsi que tous ceux dont la matière ou la teinte ne s'accorde pas à l'espace bâti et au paysage environnants.

Privilégier la simplicité et l'emploi de matériaux naturels.

ZP1a – CENTRE ANCIEN C4

Ancienne cours de ferme, stabilisé – sols perméable, drainage

Le tertre – cheminement piéton

Végétalisation des pieds de murs - drainage

ZP1a – CENTRE ANCIEN – C L'ESPACE PRIVE NON BÂTI

ZP1a – C5 LE « PETIT PATRIMOINE »

- Principes — Préserver les éléments de petit patrimoine rural, vecteur identitaire du territoire communal.

- Prescriptions — Préserver, restaurer ou restituer le bâti vernaculaire présentant un intérêt patrimonial : puits, abreuvoir, lavoir etc.

  Tout matériau d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont interdits.

- Recommandations

  Eviter d'implanter des éléments d'imitation ou de décors inapproprié (faux moulins, bassins artificiels, nains…) se référant notamment à ces types de patrimoine afin de préserver l'harmonie et la qualité de l'ensemble bâti et paysager.

ZP1a – C6 LES PRE-ENSEIGNES

- Sans objet –

En application de la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes et la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 article 41-1 : la publicité est interdite dans les A.V.A.P. en dehors d'une éventuelle zone de publicité restreinte.

ZP1a – CENTRE ANCIEN C6

ZP1a – CENTRE ANCIEN – C L'ESPACE PRIVE NON BÂTI

ZP1a – C7 ELEMENTS DE VEGETATION - JARDINS

- Principes — Préserver et valoriser les éléments qui font la qualité paysagère du centre-bourg.

- Prescriptions — Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (muret, haies, etc.) envisagés.

Préserver et entretenir les éléments repérés sur la carte des sensibilités.

- Jardins-
Lorsque des jardins sont repérés sur la carte des sensibilités, toute implantation bâtie hors annexe de jardin (selon prescriptions C3) et artificialisation du sol hors piscine (selon prescription C3) est interdite

-Boisements-
Si leur remplacement s'avère nécessaire, il sera procédé au remplacement par des essences à l'identiques pour les boisements d'essences locales.

-Haies –
En cas de création en vue d'accompagner un élément bâti, composer les haies d'essence rustiques locales mélangées en préservant une certaine transparence sur l'espace public : ne pas former d'écran avec une haie trop dense.
Les végétaux à feuillage marcescents* et semi persistant sont autorisés Les végétaux à feuillages persistants sont interdit.

* marcescent : caractérise l'état d'un arbre ou d'un arbuste qui conserve ses feuilles mortes attachées aux branches durant la saison de repos végétatif

Ne pas masquer les vues et leurs différents composants repérés sur la carte des sensibilités

Conserver lors de l'implantation de nouveaux éléments, un rapport d'échelle, de densité de frondaison de développement futur et de forme compatible avec le cadre environnant.

Est interdite toute essence non locale dans les nouvelles plantations.

Entretenir les essences rares ou exotiques existantes.

Sont interdites, les plantations de:
- haies taillées au cordeau
- haies de conifères.
- haies mono-spécifiques : la plantation d'un minimum de 5 essences est recommandée : Acer campestre / Erable champêtre, Prunus spinosa / Prunellier, Carpinus betulus / Charme commun (voir liste ci après)

fusain

érable

charme

prunus

ZP1a – CENTRE ANCIEN **C7**

Végétaliser les talus.

Préserver les fossés.

HAIES CHAMPÊTRES

Crataegus monogyna

Prunus spinosa

Rosa canina

Hippophae rhamnoïdes

Acer campestre

Sorbus aucuparia

Corylus avellana

ZP1a – CENTRE ANCIEN C7

Choisir des essences locales et adaptées au lieu d'implantation : quelques exemples

Les haies :
Les haies champêtres et bocagères permettent de lutter contre l'érosion des sols et joue également rôle de brise-vent, de réservoir d'eau et de régulateur thermique. Elles permettent l'équilibre des espèces à la fois comme habitat mais aussi comme éléments du réseau de corridor pour la faune.
Elles sont composées d'arbres et d'arbustes d'espèces champêtres :

Arbustes :
Acer campestre / Erable champêtre
Cornus mas / Cornouiller mâle
Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
Carpinus betulus / Charme commun
Crataegus monogyna / Aubépine
Rubus idaeus / Framboisier
Corylus avellana / Noisetier
Prunus spinosa / Prunellier
Euonymus europaeus / Fusain d'Europe
Syringa vulgaris / Lilas commun
Rosa canina / Eglantier
Ligustrum vulgare / Troène commun
Viburnum oplulus / Viorne obier
Sambuscus nigra / sureau noir
Hippophae rhamnoides / argousier
....

Arbres :
Acer campestre / Erable champêtre
Fagus sylvatica / Hêtre
Sorbus aria / Alisier blanc
Castanea sativa / Châtaignier *(interdit à la vente actuellement 2011)*
Quercus robur / Chêne pédonculé
Quercus petraea / Chêne sessile
Fraxinus excelsior / Frêne
Prunus avium / Merisier
Sorbus aucuparia / Sorbier des oiseleurs
Alnus glutinosa / Aulne
Carpinus betulus / Charme commun
Ulmus campestris / Orme champêtre
....

Plantes grimpantes :
Vitis vinifera / Vigne
Parthenocissus quinquefolia / Vigne vierge
Rosa / Rosier
Clematis / Clématite
Wysteria / Glycine
….

ZP1a – CENTRE ANCIEN C7

RIPISYLVE

Fraxinus ornus

Prunus padus

Sambuscus nigra

Alnus glutinosa

Viburnum opulus

Cornus mas

ZP1a – CENTRE ANCIEN C7

Les ripisylves :
Elles assurent la variété des paysages et la protection des berges.
La ripisylve est un lieu d'abri, de reproduction et de nourriture pour la faune terrestre et aquatique.
Elles contribuent à la bonne qualité écologique du milieu et tiennent également un rôle de filtre de certains éléments polluants en capturant une partie des intrants agricoles.

Résineux interdit excepter le Taxodium distichum / Cyprés chauve

Arbres :
Fraxinus excelsior / Frêne
Prunus avium / Merisier
Alnus glutinosa / Aulne
Salix alba / Saule blanc
Acer pseudoplatanus / Erable sycomore
Ulmus minor / Orme

Betula bouleau, aulne, frêne, merisier…

Arbustes :
Acer campestre / Erable champêtre
Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
Carpinus betulus / Charme commun
Crataegus monogyna / Aubépine
Prunus spinosa / Prunellier
Euonymus europaeus / Fusain d'Europe
Ligustrum vulgare / Troène commun
Viburnum lantanae / Viorne lantane
Sambuscus nigra / sureau noir
Rosa canina / Eglantier

Aquatiques :
Carex pendula / Laiches
Iris pseudacorus / Iris faux acore
Juncuns effusus / Joncs
Phalaris arundinacea / Baldingère
Phragmites australis / Phragmites
....

ZP1a – CENTRE ANCIEN – D L'ESPACE PUBLIC

ZP1a – D1 ORGANISATION ET IMPLANTATION

- Principes — Respecter le relief et s'y adapter en reprenant le système de jardins clos de murs.

- Prescriptions — Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (muret, haies, etc.) envisagés.

  Sont interdites les modifications de pente : remblais et déblais importants

  Sont interdits les enrochements de grosses pierres visibles

  Préserver les vues repérées sur la carte des sensibilités, en réglant la hauteur et l'implantation des éléments végétaux et bâtis permettant leur intégration dans l'environnement bâti et paysager.

  Conserver et marquer les séparations parcellaires avec des murets traditionnels

  Préserver les thalwegs.

ZP1a – CENTRE ANCIEN D1

ZP1a – D2 CLOTURES ET MURS

- Principes — Préserver et entretenir les murs et clôtures de pierre de qualité et en créer suivant les techniques traditionnelles

- Prescriptions

Sont interdites les clôtures en premier plan des perspectives protégées.

Est interdite toute fermeture de l'espace avec des plantations de haute tige sur des emplacements de haies ou de murets.

Préserver et entretenir les portes et portails des murs de clôture traditionnels.
Si leur remplacement s'avérait nécessaire, les remplacer comme à l'identique dans le respect des techniques traditionnelles.

Est interdit tout élément en placage sur les murs

-Les murs de clôture

Préserver et entretenir tout mur ou muret traditionnel

Limiter la hauteur des clôtures à 2 m

Réaliser les murs et murets en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux ou en pierre enduit à pierre vue selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts :

- avec un couronnement en libages arrondis ;
- avec un couronnement en pierraille et mortier avec larmier en pierre ou en brique ;
- avec un couronnement de tuiles plates à une ou deux pentes.

Exclure tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

Les grilles sur mur bahut ne sont autorisées que dans la continuité de clôtures existantes lorsque celles-ci constituent les caractéristiques principales des clôtures environnantes.

-Les clôtures végétales -

Elles seront composées :

- d'une haie végétale constituée de plantations rustiques mélangées.
- d'un grillage de teinte sombre à maille simple doublé d'une haie constituée de plantations rustiques mélangées

ZP1a – CENTRE ANCIEN D2

Les murs de clôtures du centre bourg

enduit à pierre vue – couronnement maçonné 2 pentes

enduit à pierre vue – couronnement pierres levées

enduit à pierre vue – couronnement tuile 2 pentes

enduit à pierre vue – couronnement tuile 2 pentes

- d'une grille barreautée de teinte sombre doublée d'une tôle acier de la même couleur que la grille

-Portes, portails et portillons-

Conserver et restaurer les portes, portails, portillons et grilles traditionnels existants. En cas de remplacement nécessaire, les éléments seront refaits à l'identique.

Pour les murets en pierre, réaliser les portes et portillons en fer forgé, en fer peint ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants (nuancier en annexe).

Pour les ouvertures dans les clôtures végétales réaliser les portails et portillons de formes simples à barreaudages verticaux en fer rond dans un cadre en fer plat.

Aligner la hauteur du portail ou du portillon avec la hauteur de la clôture ou en harmonie avec elle.

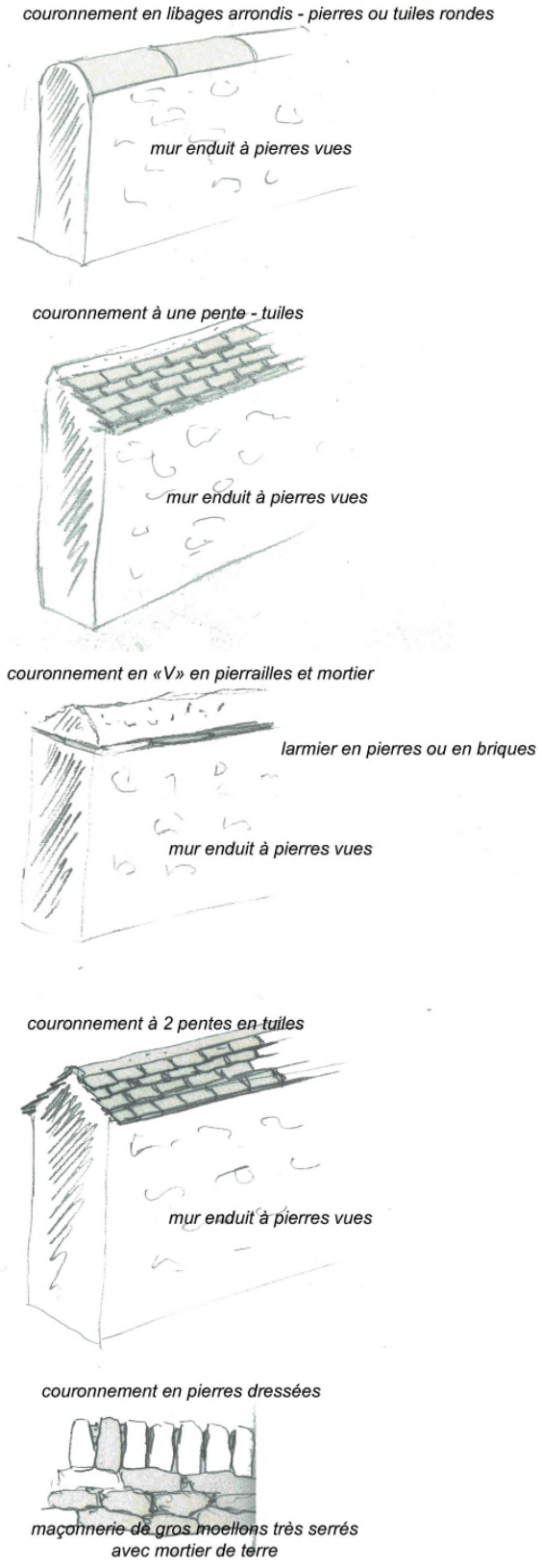
Les teintes se réfèreront au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse. (en annexe).

Sont interdits :

- Le PVC et l'aluminium
- Les surélévations de murs par des éléments pare-vues fabriqués en PVC, aluminium, matériaux de synthèses ou tout autre matériau hormis le bois et le fer peint. Ces surélévations devront faire l'objet d'une demande préalable. L'autorisation ne sera accordée que si l'objet n'a aucun impact négatif perçu depuis l'espace public.
- Le doublage des grilles ou grillages par des toiles ou grillage PVC.

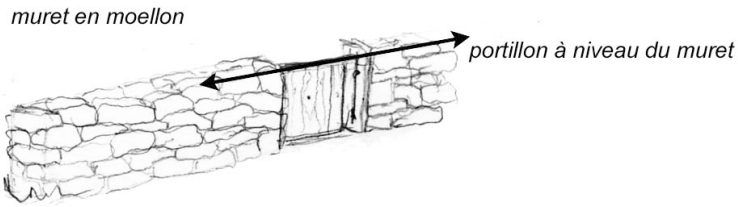
ZP1a – CENTRE ANCIEN D2

Les murs de clôtures de Berchères - typologie

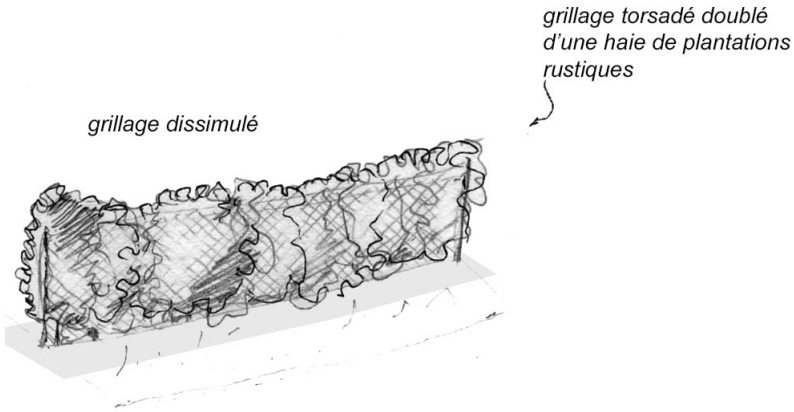


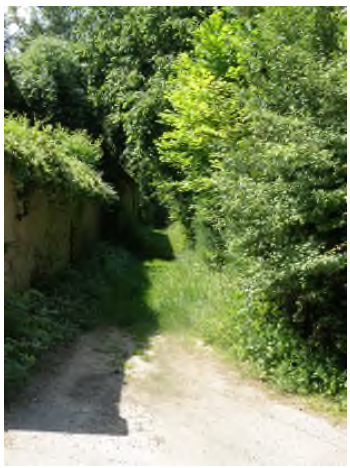
ZP1a – CENTRE ANCIEN **D2**

Les murets



Les clôtures végétales





ZP1a – CENTRE ANCIEN D2

INTERDIT :
Surélévation peu valorisante d'un point de vue esthétique : matériaux et couleur inadaptées;
De plus la surélévation dévalorise le mur traditionnel de qualité.

ZP1a – CENTRE ANCIEN – D L'ESPACE PUBLIC

ZP1a – D3 LES SOLS

- Principes — Préserver les chemins de sensibilité paysagère existants et intégrer les nouveaux tracés dans le respect du relief du terrain et dans le même rapport d'échelle que les tracés traditionnels

- Prescriptions — Préserver les chemins existants et leur caractère rural quand il existe.

Préserver la hiérarchie des différents chemins traditionnels et leur mode de traitement spécifique : sentier enherbé, chemin en terre, chemin en stabilisé.

Se limiter au maximum aux chemins existants.

Dans le cas où de nouveaux tracés seraient indispensables :
Implanter les nouvelles voies en respectant le relief et en suivant au mieux les courbes de niveaux. Les voies devront respecter une emprise réduite au minimum, soit une largeur maximum de 5 m.

Conserver un rapport d'échelle et de traitement en relation avec le site et l'usage auquel le nouveau tracé est destiné (passage automobile – stabilisé, chemin de terre – passage automobile limité et passage piétonnier, chemin enherbé – passage piétonnier)

Sont interdits les enrochements de grosses pierres visibles

Limiter les terrassements en remblais et déblais importants

Préserver les fossés.

Végétaliser les talus.

-Matériaux de revêtements –

Préserver une perméabilité des sols en utilisant des revêtements naturels traditionnels : terre, enherbement, stabilisé…

Exclure les matériaux industriels préfabriqués dont le caractère trop urbain ne serait pas à l'échelle et à l'identité de bourg.

Limiter les surfaces bitumées ou bétonnées et préférer les sols stabilisés.

Les enrobés clairs écologiques perméables sont fortement recommandés.
A défaut les enrobés seront de couleur beige clair.

La pierre reconstituée est autorisée.

Privilégier la simplicité et l'emploi de matériaux naturels.

ZP1a – CENTRE ANCIEN D3

Des revêtements de sols inadaptés :

Sol bitumé et caniveau central (pavés recommandés) – voie de desserte locale
Un sol drainant serait préférable

Trottoir avec pied de mur cimenté – remontées capillaires dans le mur et destruction de l'enduit

- *Dégager le pied de mur pour mettre des plantations demandant peu d'entretien et permettant un drainage*
- *Ne pas cimenter les mur et trottoirs*
- *Trottoir traité en matériaux perméables avec légère pente vers le caniveau.*

ZP1a – CENTRE ANCIEN D3

Sont interdits les imitations de matériaux hormis les pavés de résine, qui peuvent être autorisé de façon très ponctuelle.

Sont interdits les matériaux brillants, les matériaux réfléchissants, ainsi que tous ceux dont la matière ou la teinte ne s'accorde pas à l'espace bâti et au paysage environnants.

ZP1a – CENTRE ANCIEN **D3**

Une sente enherbée

le stationnement traité en stabilisé - perméabilité

Le tertre – cheminement piéton

Végétalisation des pieds de murs – drainage

ZP1a – CENTRE ANCIEN – D L'ESPACE PUBLIC

ZP1a – D4 LE PETIT PATRIMOINE

- Principes — Préserver les éléments de petit patrimoine rural, vecteur identitaire du territoire communal.

- Prescriptions — Préserver, restaurer ou restituer le bâti vernaculaire présentant un intérêt patrimonial : puits, abreuvoirs, lavoirs, pompes, etc. dans le respect des techniques traditionnelles.

Est interdit tout bâti d'imitation à usage décoratif : faux puits, fausse fontaine…

Tout matériau d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont interdits.

ZP1a – D5 LES ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

- Principes — Préserver le paysage dans le traitement de l'espace public.

- Prescriptions — Préserver et valoriser tout élément traditionnel participant à la composition et à la richesse de l'espace public comme les murets, les fossés enherbés etc. présents sur le site.

Eviter notamment de masquer les perspectives par des mobiliers trop hauts ou trop imposants.

Eviter la multiplication d'éléments de mobilier ou de signalétique

Choisir pour les éléments de mobilier des formes et des matériaux simples, et des teintes neutres plutôt que colorées.

La signalétique municipale sur support métallique : poteaux, plaques de rues, pieds de panneaux de signalisations sera traitée en couleur RAL 7013.

Sont interdites :

- Les constructions d'un impact visuel trop important par rapport à l'échelle du site : éoliennes, pylônes, antennes relais, etc.

ZP1a – CENTRE ANCIEN D4

Petit patrimoine – puits

Signalétique municipale

ZP1a – CENTRE ANCIEN – D L'ESPACE PUBLIC

ZP1a – D6 ELEMENTS DE VEGETATION - JARDINS

- Principes — Préserver et valoriser les éléments qui font la qualité paysagère du centre-bourg.

- Prescriptions

Intégrer les cheminements piétons en s'appuyant sur la trame paysagère.

Préserver et entretenir les éléments repérés sur la carte des sensibilités.

Sont interdites les nouvelles plantations d'alignement le long des voies.

Préserver et entretenir la végétation existante, notamment les systèmes bocagers, haies, fossés avec bande enherbée, bosquets, boisements…

Végétaliser les talus.

Si le remplacement d'éléments boisés et haies bocagères s'avère nécessaire, il sera procédé au remplacement par des essences rustiques locales mélangées pour les haies et d'essences identiques pour les boisements.

En cas de création en vue d'accompagner un élément bâti, composer les haies d'essences champêtres locales mélangées en préservant une certaine transparence sur l'espace public : ne pas former d'écran avec une haie trop dense.

Les végétaux à feuillage marcescents* sont autorisés mais pas les feuillages persistants.

*marcescent : caractérise l'état d'un arbre ou d'un arbuste qui conserve ses feuilles mortes attachées aux branches durant la saison de repos végétatif

Conserver lors de l'implantation de nouveaux éléments, un rapport d'échelle, de densité de frondaison de développement futur et de forme compatible avec le cadre environnant.

Sont interdites, les plantations de:

- haies taillées au cordeau
- haies de conifères.
- haies mono-spécifiques : la plantation d'un minimum de 5 essences est recommandée : Acer campestre / Erable champêtre, Prunus spinosa / Prunellier, Carpinus betulus / Charme commun (voir liste ci après)

Ne pas masquer les vues et leurs différents composants repérés sur la carte des sensibilités.

Exclure toute essence non locale dans les nouvelles plantations.

Entretenir les essences rares ou exotiques existantes.

ZP1a – CENTRE ANCIEN D6

fusain

érable

charme

prunus

ZP1a – CENTRE ANCIEN **D6**

Préserver les fossés.

Végétaliser les talus.

HAIES CHAMPÊTRES

Crataegus monogyna

Prunus spinosa

Rosa canina

Hippophae rhamnoïdes

Acer campestre

Sorbus aucuparia

Corylus avellana

Choisir des essences locales et adaptées au lieu d'implantation : quelques exemples

Les haies :
Les haies champêtres et bocagères permettent de lutter contre l'érosion des sols et joue également rôle de brise-vent, de réservoir d'eau et de régulateur thermique. Elles permettent l'équilibre des espèces à la fois comme habitat mais aussi comme éléments du réseau de corridor pour la faune.
Elles sont composées d'arbres et d'arbustes d'espèces champêtres :

Arbustes :
Acer campestre / Erable champêtre
Cornus mas / Cornouiller mâle
Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
Carpinus betulus / Charme commun
Crataegus monogyna / Aubépine
Rubus idaeus / Framboisier
Corylus avellana / Noisetier
Prunus spinosa / Prunellier
Euonymus europaeus / Fusain d'Europe
Syringa vulgaris / Lilas commun
Rosa canina / Eglantier
Ligustrum vulgare / Troène commun
Viburnum oplulus / Viorne obier
Sambuscus nigra / sureau noir
Hippophae rhamnoides / argousier
....

Arbres :
Acer campestre / Erable champêtre
Fagus sylvatica / Hêtre
Sorbus aria / Alisier blanc
Castanea sativa / Châtaignier *(interdit à la vente actuellement 2011)*
Quercus robur / Chêne pédonculé
Quercus petraea / Chêne sessile
Fraxinus excelsior / Frêne
Prunus avium / Merisier
Sorbus aucuparia / Sorbier des oiseleurs
Alnus glutinosa / Aulne
Carpinus betulus / Charme commun
Ulmus campestris / Orme champêtre
....

Plantes grimpantes :
Vitis vinifera / Vigne
Parthenocissus quinquefolia / Vigne vierge
Rosa / Rosier
Clematis / Clématite
Wysteria / Glycine

ZP1a – CENTRE ANCIEN D6

RIPISYLVE

Fraxinus ornus

Prunus padus

Sambuscus nigra

Alnus glutinosa

Viburnum opulus

Cornus mas

ZP1a – CENTRE ANCIEN **D6**

Les ripisylves :
Elles assurent la variété des paysages et la protection des berges.
La ripisylve est un lieu d'abri, de reproduction et de nourriture pour la faune terrestre et aquatique.
Elles contribuent à la bonne qualité écologique du milieu et tiennent également un rôle de filtre de certains éléments polluants en capturant une partie des intrants agricoles.

Résineux interdit excepter le Taxodium distichum / Cyprés chauve

Arbres :
Fraxinus excelsior / Frêne
Prunus avium / Merisier
Alnus glutinosa / Aulne
Salix alba / Saule blanc
Acer pseudoplatanus / Erable sycomore
Ulmus minor / Orme

Betula bouleau, aulne, frêne, merisier…

Arbustes :
Acer campestre / Erable champêtre
Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
Carpinus betulus / Charme commun
Crataegus monogyna / Aubépine
Prunus spinosa / Prunellier
Euonymus europaeus / Fusain d'Europe
Ligustrum vulgare / Troène commun
Viburnum lantanae / Viorne lantane
Sambuscus nigra / sureau noir
Rosa canina / Eglantier

Aquatiques :
Carex pendula / Laiches
Iris pseudacorus / Iris faux acore
Juncuns effusus / Joncs
Phalaris arundinacea / Baldingère
Phragmites australis / Phragmites
....

ZONE ZP1b – LE HAMEAU RURAL DE LA VILLE L'EVEQUE

Zone HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE ZP1b

CARACTERE DE LA ZONE p.122

CHAPITRE ZP1b A – LE BÂTI EXISTANT- REHABILITATION ET EXTENSION DE BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL

Article ZP1b – A1 ORGANISATION URBAINE - IMPLANTATION BÂTIE p.125
Article ZP1b – A2 VOLUMETRIE p.129
Article ZP1b – A3 LES COUVERTURES p.131
Article ZP1b – A4 LES DETAILS DE COUVREMENT p.135
Article ZP1b – A5 LES MURS ET PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION p.141
Article ZP1b – A6 LES EQUIPEMENTS DE FACADE p.147
Article ZP1b – A7 LES PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES p.149
Article ZP1b – A8 LES DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES p.155

CHAPITRE ZP1b B – LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL

Article ZP1b – B1 ORGANISATION URBAINE - IMPLANTATION BÂTIE p.157
Article ZP1b – B2 VOLUMETRIE p.163
Article ZP1b – B3 LES COUVERTURES p.165
Article ZP1b – B4 LES DETAILS DE COUVREMENT p.169
Article ZP1b – B5 LES MURS ET PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION p.177
Article ZP1b – B6 LES EQUIPEMENTS DE FACADE p.181
Article ZP1b – B7 LES PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES p.183
Article ZP1b – B8 LES DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES p.185

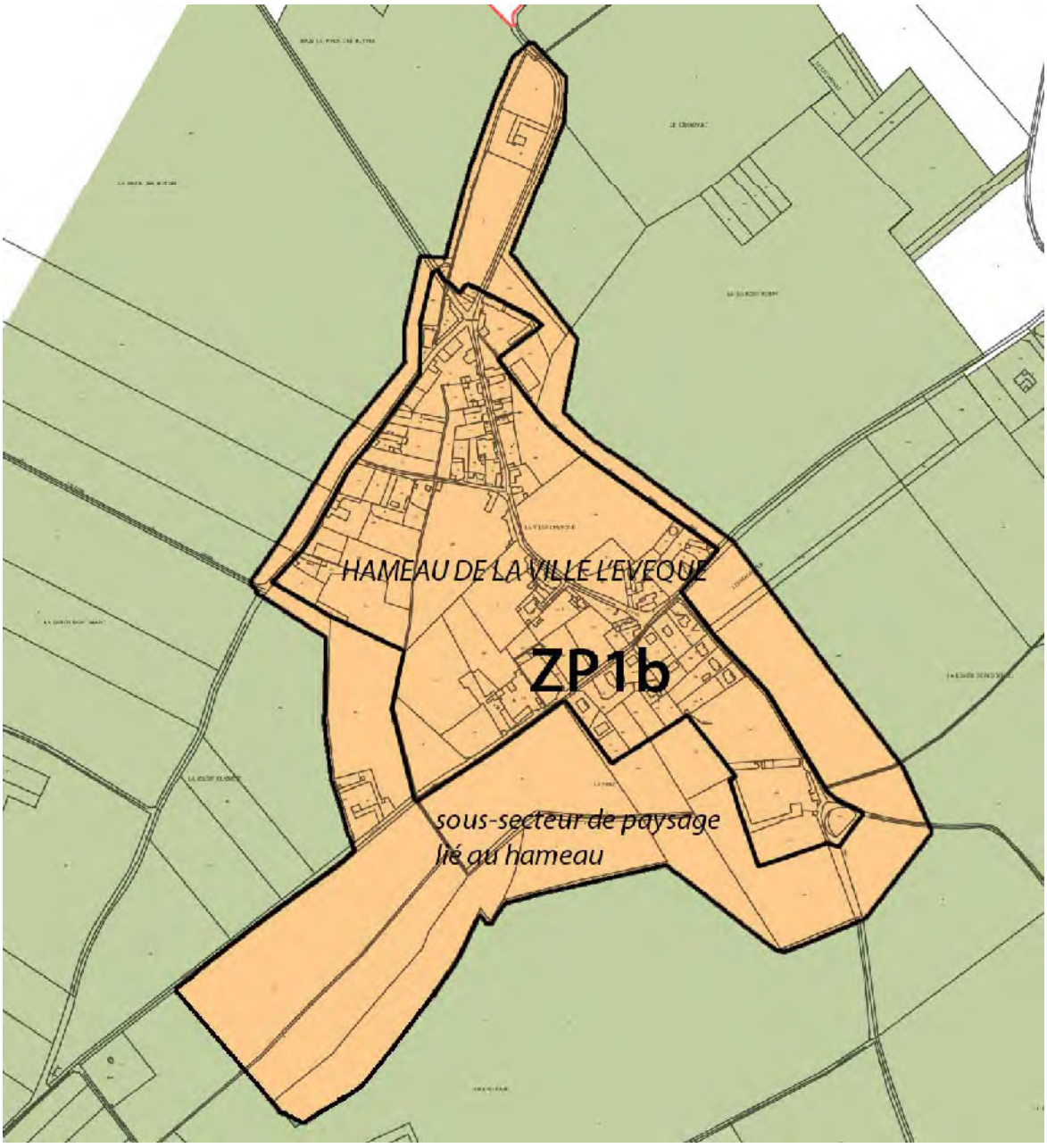
CHAPITRE ZP1b C – L'ESPACE PRIVE NON BÂTI –

Article ZP1b – C1 ORGANISATION ET IMPLANTATION p.187
Article ZP1b – C2 CLOTURES ET MURS p.189
Article ZP1b – C3 EQUIPEMENTS DE JARDIN ET PISCINES p.195
Article ZP1b – C4 SOLS p.197
Article ZP1b – C5 PETIT PATRIMOINE BÂTI p.201
Article ZP1b – C6 PRE-ENSEIGNES p.201
Article ZP1b – C7 ELEMENTS DE VEGETATION – JARDINS p.203

CHAPITRE ZP1b D – L'ESPACE PUBLIC –

Article ZP1b – D1 ORGANISATION ET IMPLANTATION p.211
Article ZP1b – D2 CLOTURES ET MURS p.213
Article ZP1b – D3 SOLS, REVETEMENTS p.217
Article ZP1b – D4 PETIT PATRIMOINE BÂTI p.221
Article ZP1b – D5 LES ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT p.221
Article ZP1b – D6 ELEMENTS DE VEGETATION p.223

CARACTERE DE LA ZONE



La zone ZP1b a été définie en croisant les données des secteurs d'identité, le principe de densité et la constitution historique et cohérente de l'ensemble.

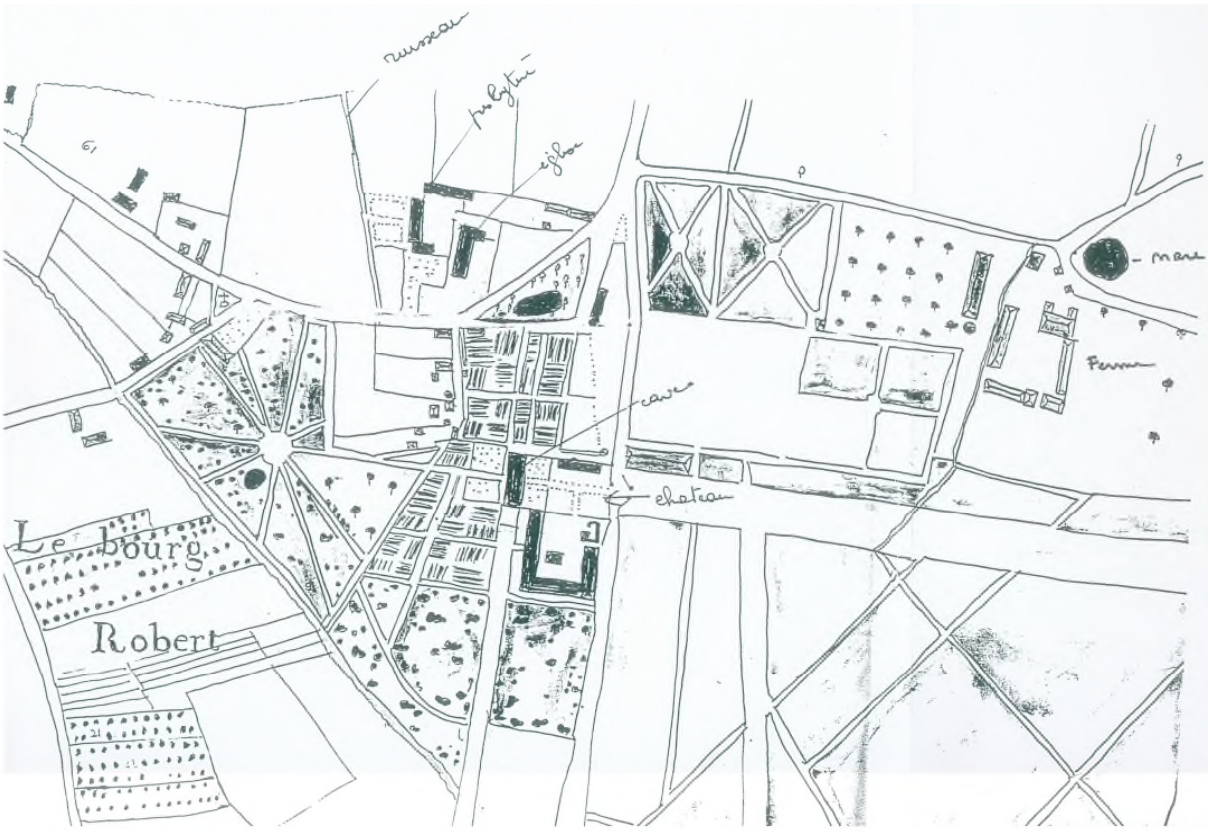
Une identité rurale préservée:
- Les implantations de bâti dans le hameau sont venues compléter les ensembles déjà existants en parfaite cohérence de typologie et d'implantation (Grandes fermes, petites propriétés avec bloc logis-grange)
- la composition de l'ensemble du hameau se fait sur une profondeur de bâti le long des voies, il n'y a pas d'îlots constitués, les espaces en profondeur de parcelles donnent pour la plupart sur la vallée du ruisseau et portent majoritairement des boisements et plantations d'agréments.

Les spécificités du hameau rural de La Ville L'Evêque :

- Un groupement qui a conservé son isolement d'origine.
- Un ensemble bâti d'une grande homogénéité
- Une silhouette caractéristique : délimitation parfaitement lisible du fait de l'ouverture de l'espace agricole autour.
- Un ensemble paysager sur l'espace public et en profondeur d'îlot composé d'arbres de hautes tiges qui est perçu depuis l'extérieur et vient couronner les éléments bâtis.

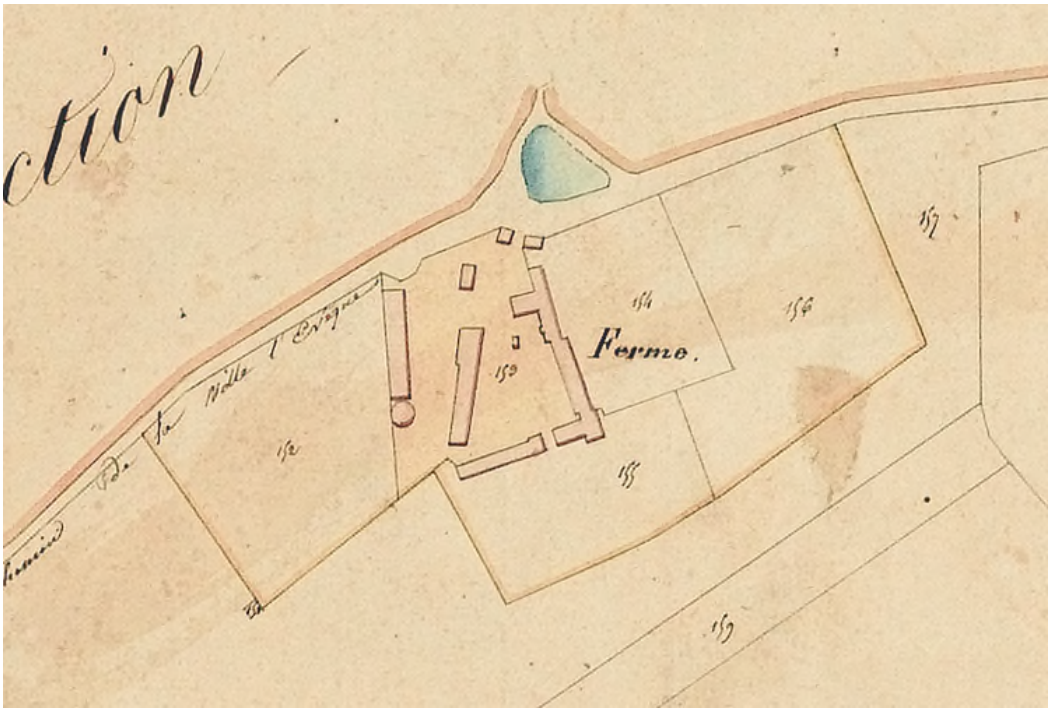
Les éléments constitutifs de cet enjeu paysager et patrimonial :

- Un ensemble de typologies de fermes spécifiques.
- Un tracé viaire rural préservé : sinuosité, gabarit, traitement de sols préservé par endroit...
- Un ensemble de clôture de qualité cohérent avec l'identité du lieu : murs de moellons, portails, haies...
- Des vues sur l'espace agricole ouvert qui entoure le hameau.
- Des éléments patrimoniaux de valeurs architecturale et historique à protéger : ferme seigneuriale et son mur de clôture, annexe du château et mur de clôture de l'ancien domaine.
- Des secteurs paysagers de densités variées : boisements, jardins plantés, coeur d'îlot, groupements, d'arbres, arbres isolés.
- Des éléments de patrimoine hydraulique préservés : mare maçonnée, puits, trace d'une mare devant la ferme seigneuriale.



Le Bourg Robert – plan de 1750 source : STAP Eure et Loir, d'après un plan aux A.D.

La Ville l'Evêque en 1833 – Cadastre Napoléonien , A.D. Eure et Loir



Détail de la ferme seigneuriale de La Ville L'Evêque (cadastre napoléonien)

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE – A - LE BÂTI EXISTANT - REHABILITATION ET EXTENSION DE TYPE TRADITIONNEL

ZP1b – A1 ORGANISATION URBAINE - IMPLANTATION BÂTIE

-Principes

Les prescriptions ci-après se rapporteront exclusivement aux ensembles traditionnels. Les éléments pavillonnaires seront réglementés comme dans la partie A du coteau urbanisé ZP2 (porté en rose sur la carte des typologies ci après).

Préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs du hameau rural :

- les éléments bâtis et le rythme parcellaire
- les implantations de ferme à cour avec leurs portails
- Les éléments de paysage de hameau rural : mur de clôture, sentes, puits…
- la silhouette spécifique de La Ville l'Evêque

- Prescriptions

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec description des essences envisagées.

Ne pas démolir ou dénaturer les éléments patrimoniaux repérés sur la carte des sensibilités

Préserver et entretenir les éléments marqués d'une croix sur la carte des sensibilités.

Préserver et restaurer les espaces paysagers de qualité désignés sur la carte des sensibilités

Conserver l'implantation perpendiculaire à la rue sur la route de la Fontaine Richard : l'implantation traditionnelle des fermes à pignon sur rue avec dans certains cas un retour des bâtiments d'annexe présentant le mur gouttereau sur rue.

Préserver les ouvertures de paysage de la zone de paysage associée au hameau de La Ville l'Evêque. Respecter les vues protégées au titre des enjeux patrimoniaux dans toute intervention (plantations, nouvelle construction, extension…) en préservant notamment l'ouverture des espaces de grande culture du plateau agricole.

Respecter l'implantation et l'orientation traditionnelle du bâti parallèlement aux courbes de niveaux.

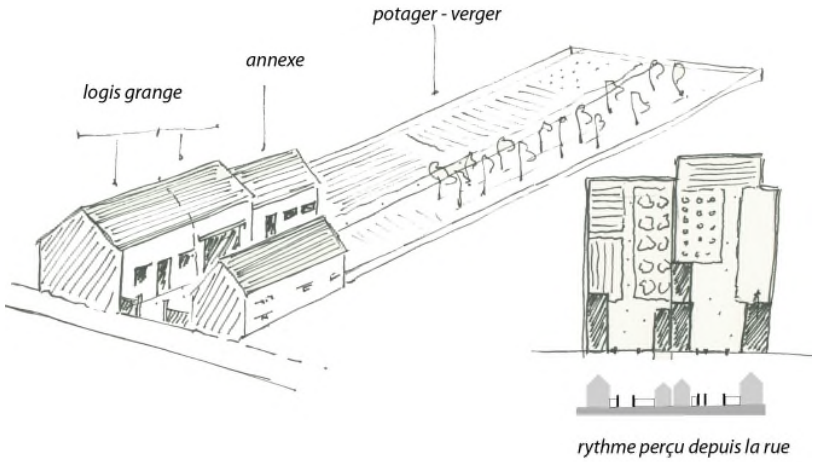
Respecter les hiérarchies de volumes et les matériaux des volumes traditionnels.

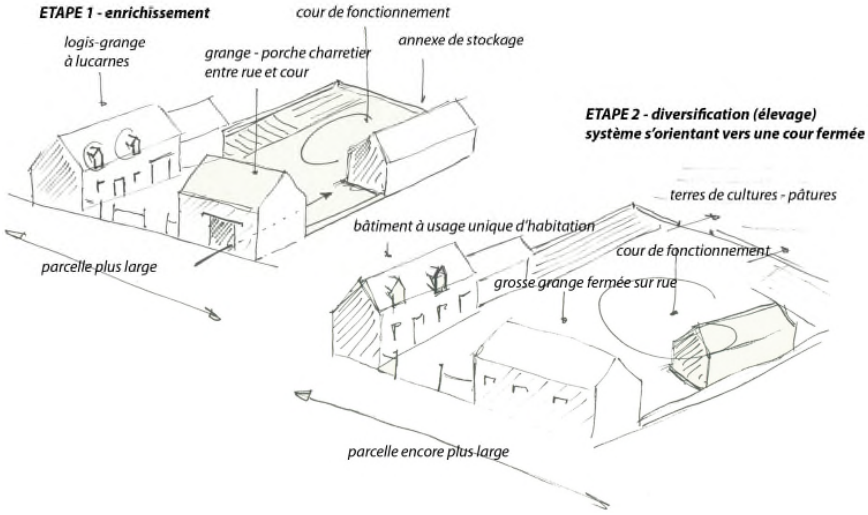
Composer les extensions en les intégrant au mieux et en leur conférant si le programme le permet le rôle d'espace tampon afin d'atténuer les variations de température et d'humidité de la structure principale.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A1

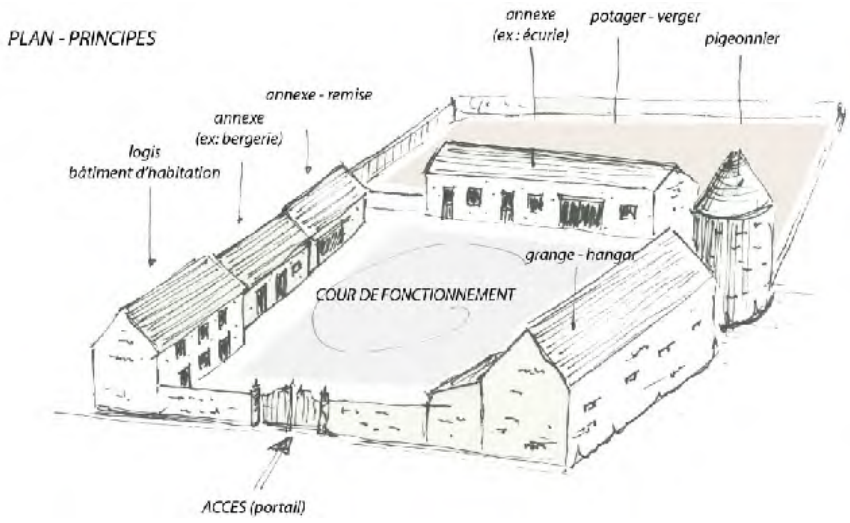
Principe d'implantation et d'évolution des petites propriétés agricoles et métairies :

ETAPE INITIALE - 0



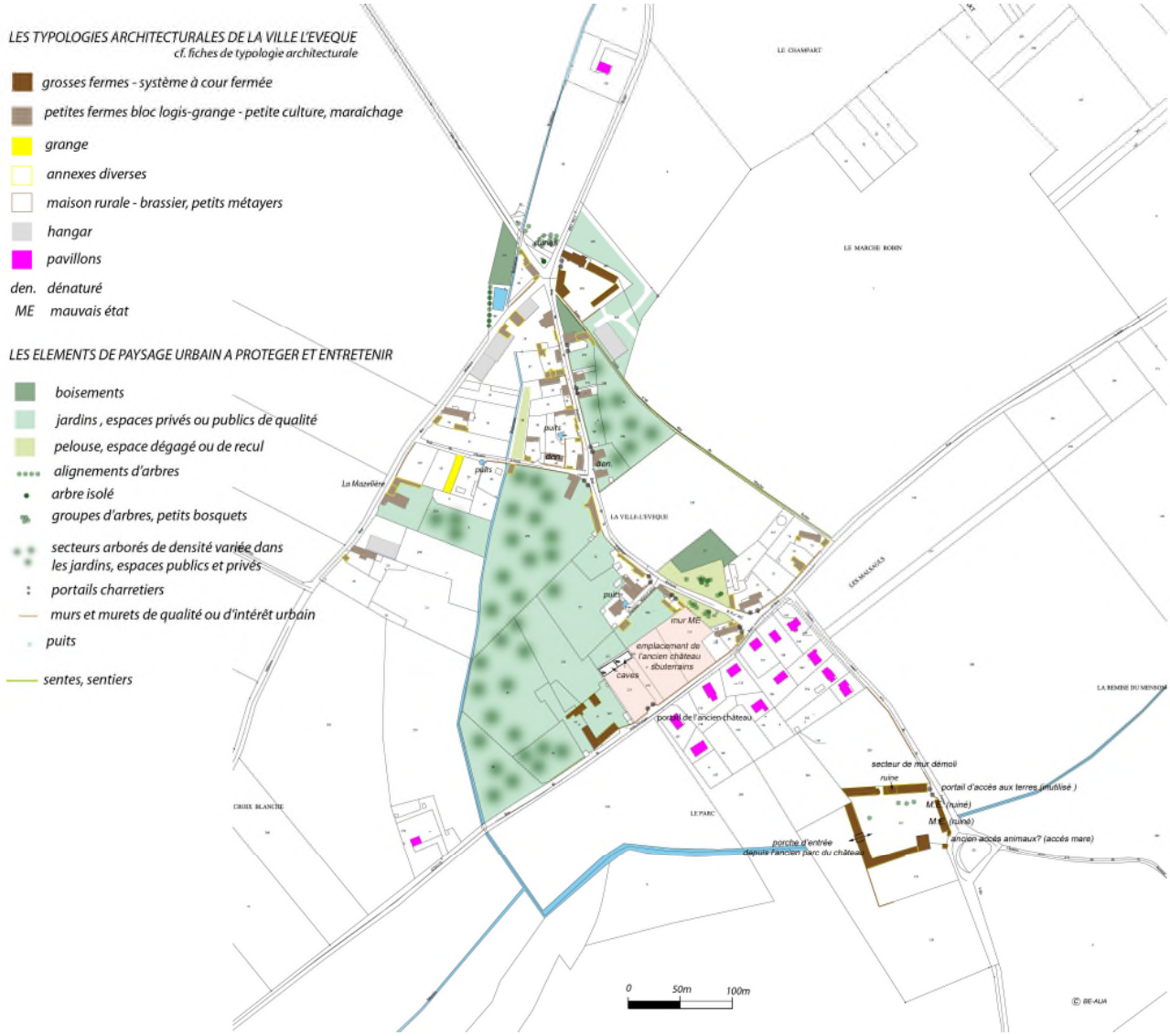


Principe d'implantation des grosses fermes et domaines :



ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A1

Plan des typologies architecturales et des éléments de paysage de La Ville l'Evêque



ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A1

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE – A - LE BÂTI EXISTANT - REHABILITATION ET EXTENSION DE TYPE TRADITIONNEL

ZP1b – A2 VOLUMETRIE

Principes

Les prescriptions ci-après se rapporteront exclusivement aux ensembles traditionnels. Les éléments pavillonnaires seront réglementés comme dans la partie A du coteau urbanisé ZP2 (porté en rose sur la carte des typologies).

Préserver les volumes traditionnels des différentes typologies architecturales des anciennes fermes de La Ville L'Evêque

- Prescriptions

Conserver le gabarit et l'implantation des constructions portées en rouge foncé sur la carte des sensibilités.

Conserver les pentes des toitures traditionnelles : 45 à 50% pour les bâtiments d'habitation.
Les bâtiments agricoles présentent des pentes de 10 à 25% et pourront faire l'objet de dérogation après avis de l'Architecte des Bâtiments de France en fonction des besoins de l'activité et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les surélévations sont interdites.

Reprendre le gabarit du bâti d'origine pour les extensions de bâtiments
Reprendre les rapports des différents volumes dans le cas d'extension en retour sur des compositions de fermes

Seule des extensions limitées* seront autorisées sur les bâtis à usage d'habitation
*La surface créée ne dépasse pas 20% de la surface existante plafonnée à à 50 m² de Surface de Plancher.

Toute extension devra être en continuité physique du bâtiment existant et d'un volume de moindre importance.
Le mode constructif, les matériaux et décors seront soit identiques à ceux du bâti existant, soit d'un traitement contemporain.

Toute extension devra présenter un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable,

-Véranda -
(construction close légère très vitrée, attenante à la maison dont elle ouvre les pièces l'espace extérieur. La toiture et deux façades au moins sont constituées de panneaux vitrés fixés sur une armature formant verrières)

Seules sont autorisées les structures en métal (acier galvanisé) avec des profils fins, traités en coloris sombre ou similaire à ceux des enduits de pays.
L'aluminium et le PVC sont interdits.

- Recommandations

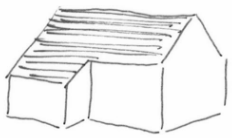
Eviter les volumes complexes et la multiplicité des matériaux.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A2

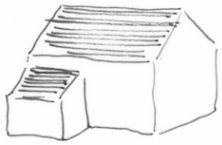
CAS DES EXTENSIONS - ANNEXES

- ne pas nuire à l'éclairement des pièces d'habitation
- éviter les ruptures d'inclinaison de pente

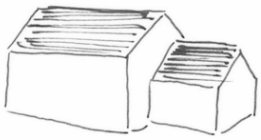
Extension avec prolongement de toiture



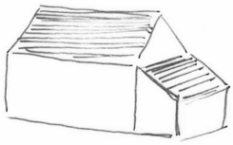
Annexe en appentis



Annexe latérale

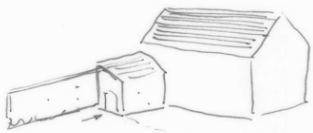


Annexe en appentis



Corps de bâtiment en équerre

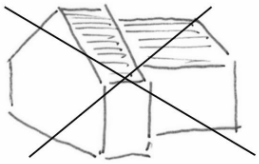
Annexe en équerre - entrée de cave



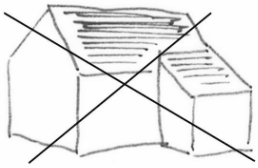
INTERDIT : quelques exemples

Surélévation de bâtiment traditionnel isolé

Pignon trop large, mal proportionné



Rupture d'inclinaison de pente



ZP1b – A3 LES COUVERTURES

Principes

Les prescriptions ci-après se rapporteront exclusivement aux ensembles traditionnels. Les éléments pavillonnaires seront réglementés comme dans la partie A du coteau urbanisé ZP2 (porté en rose sur la carte des typologies).

Préserver le type de toiture traditionnelle des bâtiments d'habitation couverte en tuile plate ou ardoise.
Préserver les vues sur l'ensemble bâti et les ensembles de toitures.

- Prescriptions

Un bilan de fonctionnement énergétique du bâti existant sera un préalable à tout projet de construction et orientera le choix vers des matériaux et techniques de mises en œuvre adaptées.

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

La couverture de la toiture sera effectuée selon le matériau d'origine : tuile ou ardoise.

- en tuile plate de terre cuite traditionnelle (aspect tuile de Richebourg – 63 à 73/m2). Traitement de pignon avec un débord en rive de 8 cm ou rive scellée. Les tuiles de rives à rabat sont interdites. Un nuancier de couleurs de tuiles figure en annexe)
- en ardoise naturelle fine.

Les faîtages des toitures reprendront les dispositions d'origine existant sur les bâtiments traditionnels:

- embarure de faîtage à crête de coq
- tuile faîtière demi-ronde.
- A l'exclusion des couvertures des éléments portés en rouge et orange sur la carte des sensibilités et des lucarnes, les tuiles petit moule d'aspect plat (22/30 m2) seront tolérées.

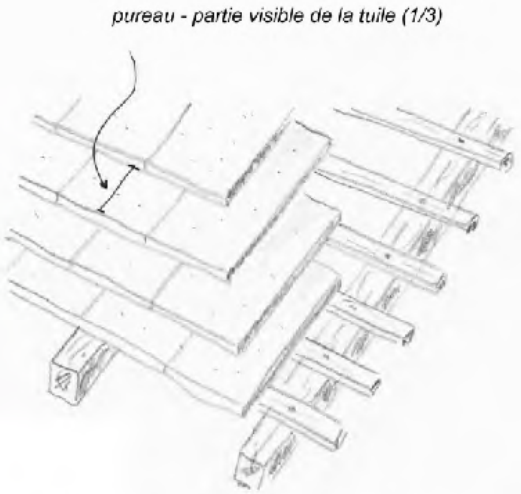
En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser en priorité des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Ne pas introduire de nouveau coloris en toiture.

Composer les extensions dans le respect de la topographie, de la volumétrie et des matériaux

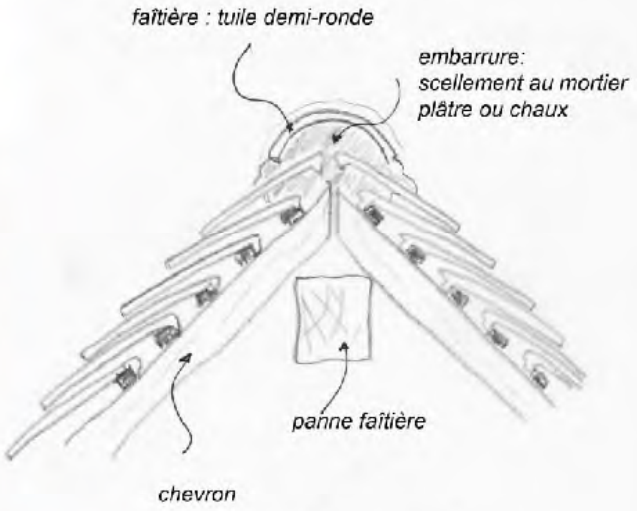
- *Pour les extensions de bâtiments d'habitation* :
  Les extensions devront reprendre le matériau de couverture de la maison d'habitation sauf dans le cas d'un parti contemporain qui pourra proposer d'autres matériaux (zinc, bois …)
  L'extension devra proposer des mises en œuvre cohérentes avec une prise en compte du développement durable

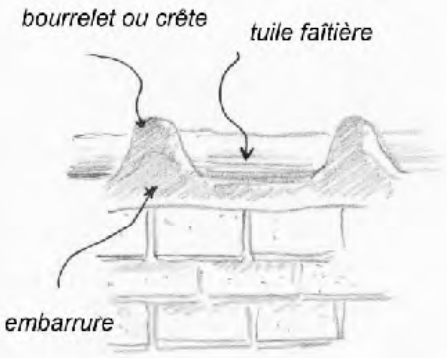
ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A3

COUVERTURE DE TUILES PLATES
PRINCIPE DE MISE EN OEUVRE



Le faîtage est réalisé avec des tuiles demi-rondes posées linéairement sur l'embarrure





Le bourrelet en forme de crête de coq assure la jonction entre chaque faîtière

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A3

Sont interdits le PVC, le fibrociment, l'aluminium, les panneaux résines.

- *Pour les hangars agricoles:*
  Toiture en tuile, en zinc ou bac acier de couleur foncé, d'aspect mat ou satiné à deux pans, privilégiant une harmonie d'aspect avec les matériaux traditionnels de la maçonnerie et le cadre paysager
  Les panneaux translucides d'éclairement naturel sont autorisés ponctuellement.

Les faîtages des toitures reprendront les dispositions d'origine existant sur les bâtiments traditionnels:

- embarure de faîtage à crête de coq
- tuile faîtière demi-ronde.

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser en priorité des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Ne pas introduire de nouveau coloris en toiture.

Sont interdites toutes tuiles mécaniques ;

Les toitures-terrasses sont interdites

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est interdit.

Sont interdits les matériaux brillants et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

Exclure les gouttières pendantes lors de la présence de débords de toit (ex : corniche moulurée).

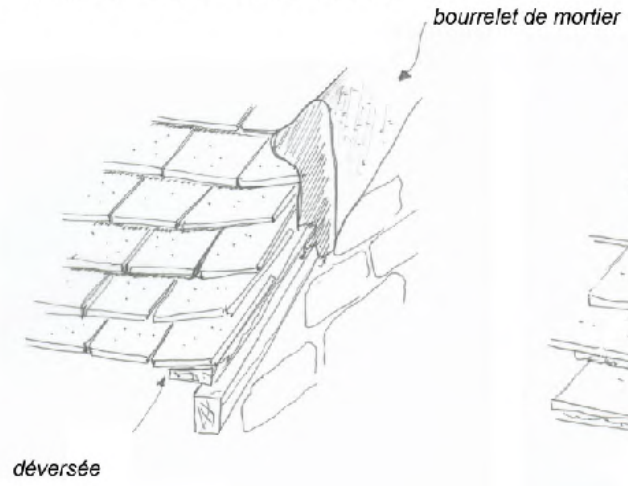
Sont interdits le PVC et l'aluminium pour les descentes d'eau pluviale et les gouttières

- Recommandations

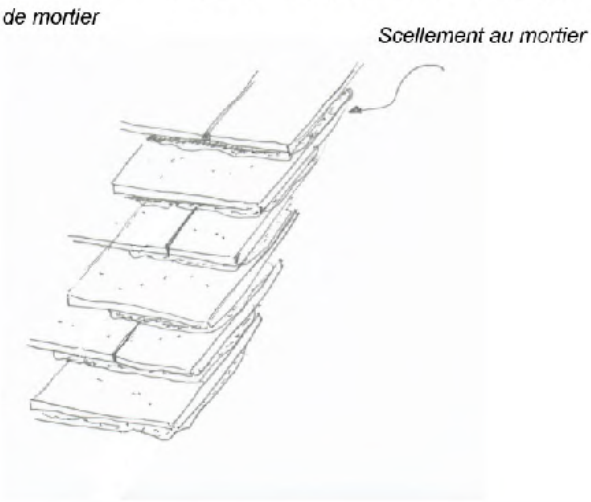
Un chéneau encaissé peut être envisagé afin d'éviter la mise en place d'une gouttière pendante lors de la présence de corniche.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A3

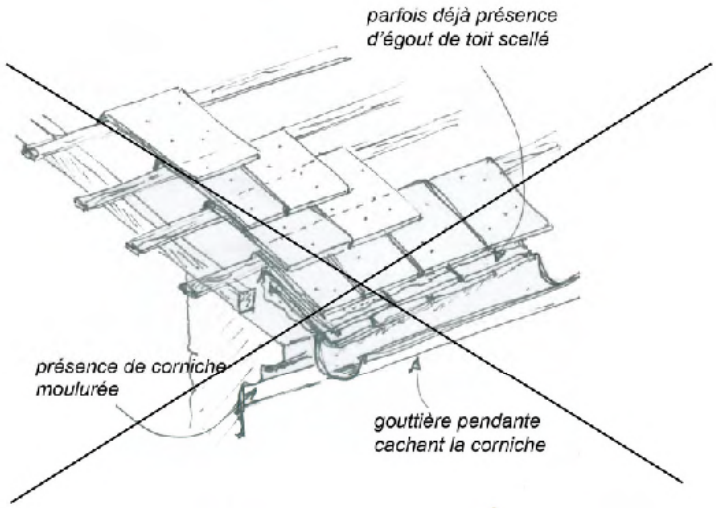
Rive à l'ancienne avec solin de mortier



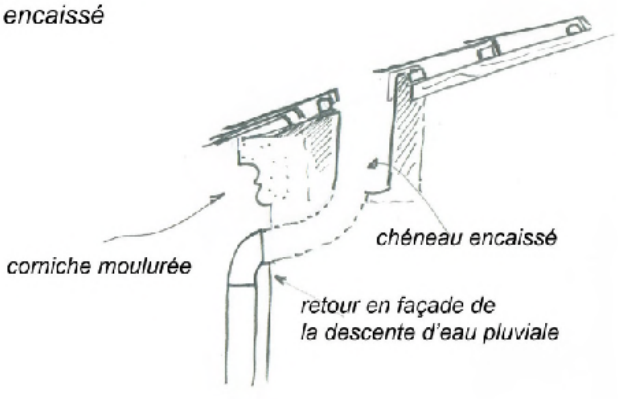
Rive débordante scellée au mortier



Exclure les gouttière pendantes en présence de débords de toit :
égout scellé à deux ou trois rang, corniche moulurée ...



Principe du chéneau encaissé



ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE – A - LE BÂTI EXISTANT - REHABILITATION ET EXTENSION DE TYPE TRADITIONNEL

ZP1b – A4 LES DETAILS DE COUVREMENT

Principes

Les prescriptions ci-après se rapporteront exclusivement aux ensembles traditionnels. Les éléments pavillonnaires seront réglementés comme dans la partie A du coteau urbanisé ZP2 (porté en rose sur la carte des typologies).

Conserver la qualité de traitement des couvertures traditionnelles en préservant les détails qui participent à l'homogénéité de la toiture et à la lecture de l'appartenance régionale.

- Prescriptions

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles en briques de pays rouges flammées (dessin en annexe).

Les machineries d'ascenseur devront obligatoirement être situées à l'intérieur des combles.

Les antennes de télévision seront soit disposées en sous-toiture, soit implantées non visibles de l'espace public.. Les paraboles et autres ouvrages techniques ne sont autorisés que dans des endroits non visibles de l'espace public, ou lorsqu'elles sont masquées et intégrées aux toitures.

- *Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques–*

Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques ne peuvent être implantés que selon les conditions suivantes:

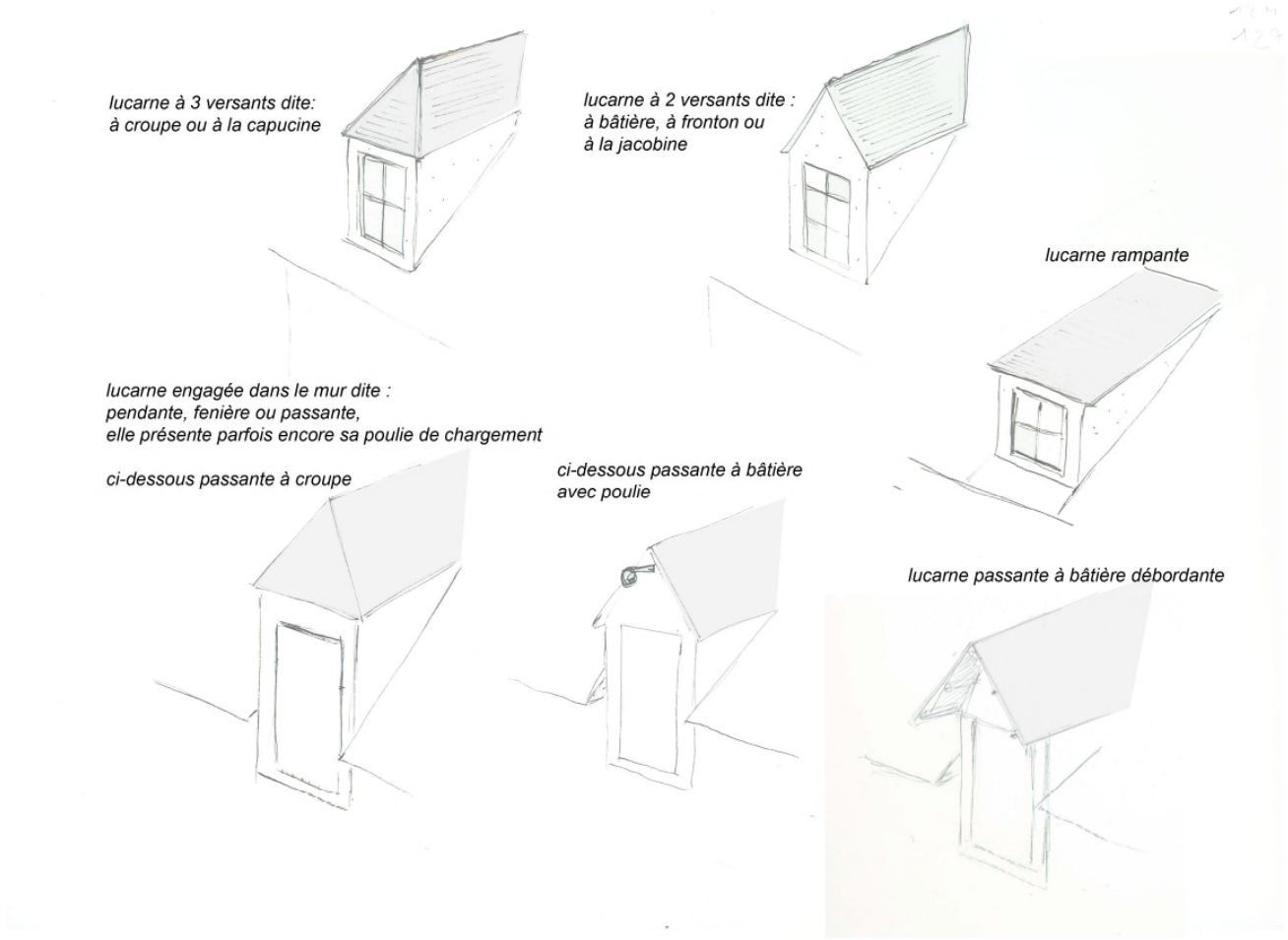
- Sur les bâtiments d'habitation repérés sur la carte des sensibilités, seules les installations au sol ou sur un élément bas (appentis, ou édicules secondaires) non visibles depuis les vues protégées sont autorisées sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage.
- Sur les autres bâtiments ne faisant pas l'objet d'un repérage sur la carte des sensibilités et les extensions, seuls les capteurs solaires mis en place pour la production « personnelle » sont autorisés sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage. Ils seront de taille limitée.

Les cadres métalliques seront de teinte sombre (remarque : l'inclinaison optimale de 30° peut être mise en œuvre sur les appentis ou au sol)

Les châssis des capteurs solaires seront de teinte foncée et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles de couvert

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A4

Formes de lucarnes autorisées :



ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A4

-Lucarnes –

Dans le cas de la restauration de lucarnes existantes, reprendre la typologie et la proportion de la lucarne d'origine :

- A croupe (ou à la capucine)
- En bâtière (ou à la jacobine)
- Pendante (feunière ou passante)
- Rampante

La création d'une nouvelle lucarne pour accompagner des lucarnes traditionnelles déjà existantes devra reprendre la typologie et la proportion de celle existante sur la même couverture avec un maximum de deux lucarnes par pans de toiture.

La lucarne sera positionnée dans l'axe des percements du niveau inférieur et devra respecter l'équilibre de la couverture.

Couvrir la lucarne en tuiles plates* (aspect tuile de Richebourg 63 à 73/m2). Les tuiles à rabat sont interdites.

*nuancier de couleur en mairie.

Aucune lucarne n'est autorisée sur une toiture traditionnelle n'en comportant pas à l'origine.

Les châssis seront à meneau central et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

- Réaliser au maximum deux châssis séparés par pan de toiture
- Exclure les châssis de plus de 60cm de large et de plus de 90 cm de long
- Le haut du châssis doit être implanté dans la première demi hauteur du pan de toiture

Adaptations mineures :

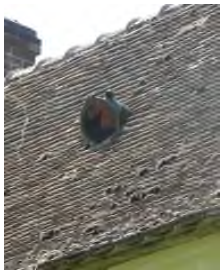
- Selon la nature du bâtiment une verrière de type traditionnelle pourra éventuellement être autorisée si elle ne porte pas atteinte à l'appartenance typologique ni à l'aspect du bâtiment.
- Selon la nature du bâtiment, un groupement de deux ou trois châssis sous forme de verrière pourra être autorisé.

Sont interdits les matériaux brillants et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

Décorations de couverture :

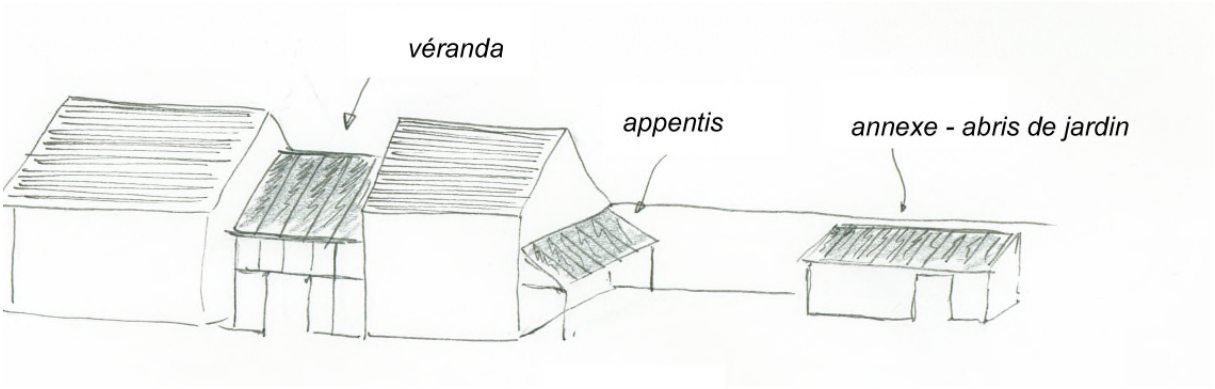
Epis de faîtage

Aération de couverture vernissée

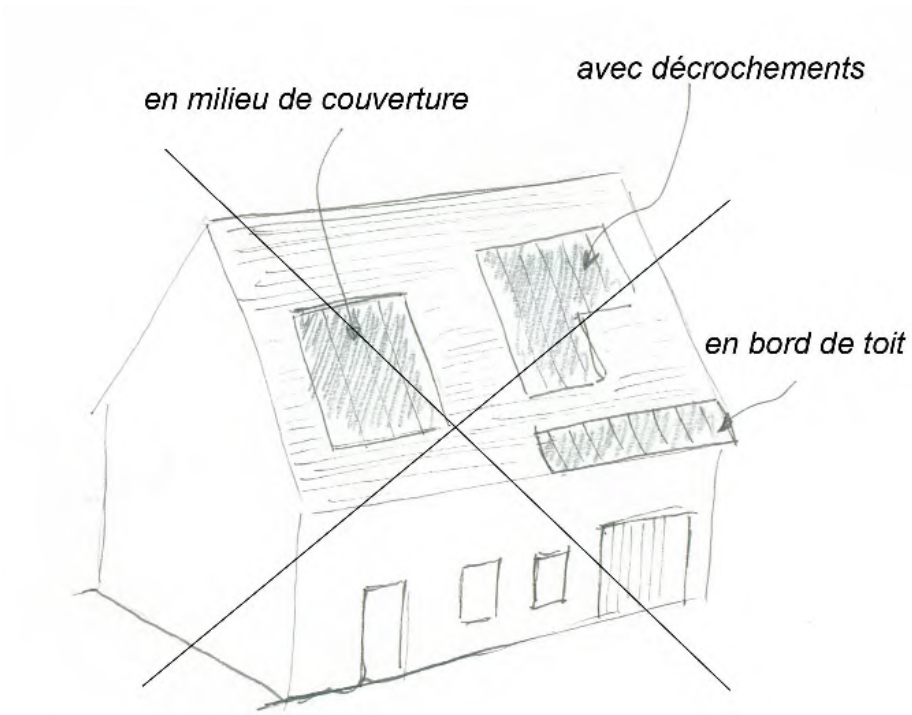


ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A4

Différents exemples d'implantations de panneaux photovoltaïques dans un ensemble de bâtiments permettant notamment de préserver les couvertures traditionnelles :

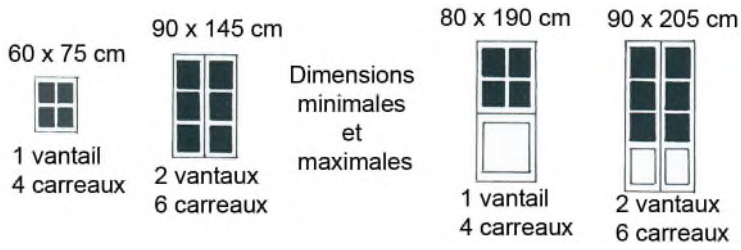


INTERDIT :

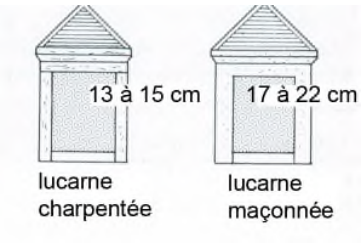


ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A4

Dimension des menuiseries :



Largeur des montants :



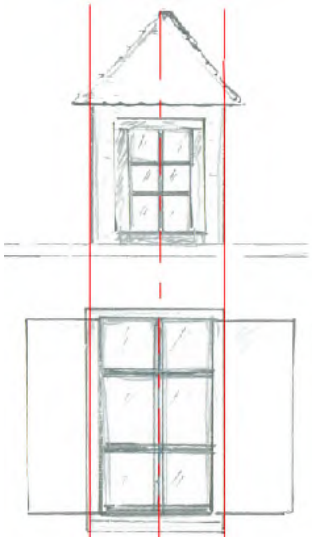
Source : *La Maison en Ile de France* – Pierre Thiébaut - 1995

INTERDIT :

Gouttière devant lucarne passante.

Nombre de lucarne trop important : ici 6 !

Positionnement de lucarne par rapport à une baie en façade



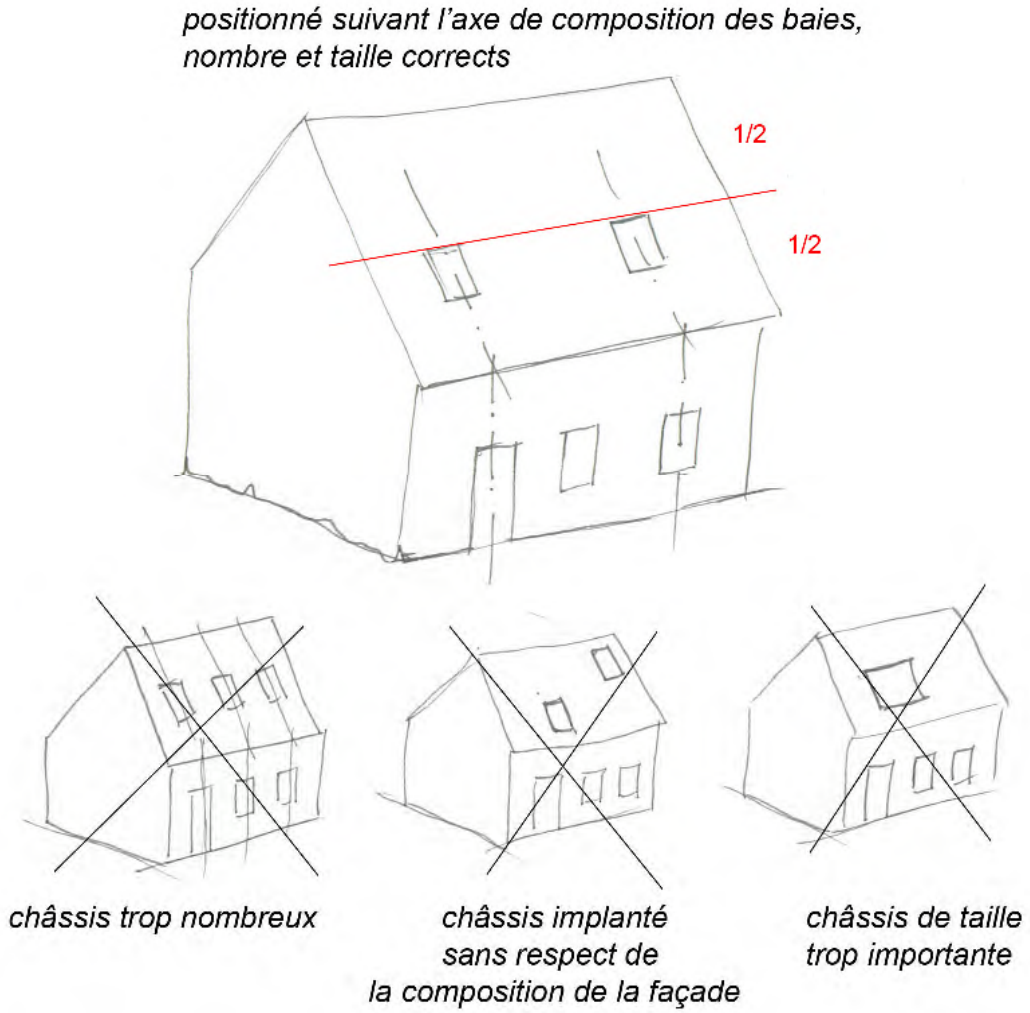
Alignement extérieur des jouées de la lucarne avec le tableau de la fenêtre de l'étage inférieur

Paraboles visibles depuis l'espace public

Châssis trop nombreux et trop rapprochés, ne correspondant pas aux ouvertures en façade

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A4

Implantations des châssis de toit :



Exemple de châssis parfaitement intégré dans la toiture.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE – A - LE BÂTI EXISTANT - REHABILITATION ET EXTENSION DE TYPE TRADITIONNEL

ZP1b – A5 LES MURS ET PAREMENTS DE FACADE

Principes

Les prescriptions ci-après se rapporteront exclusivement aux ensembles traditionnels. Les éléments pavillonnaires seront réglementés comme dans la partie A du coteau urbanisé ZP2 (porté en rose sur la carte des typologies).

Conserver la qualité et les caractéristiques des façades traditionnelles en préservant les éléments d'origine et en intervenant si besoin, dans le respect des techniques et matériaux traditionnels.

Conserver les éléments architecturaux marquant l'appartenance des bâtiments à une typologie architecturale déterminée.

- *Typologies architecturales traditionnelles du hameau de La Ville L'Evêque –*

  - *Grosse ferme – système à cour fermée (voir fiches de typologie)*
  - *Petite ferme bloc logis-grange (voir fiches de typologie)*
  - *Grange*
  - *Maison rurale (voir fiches de typologie)*

- Prescriptions

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec description des essences envisagées.

Toute nouvelle construction devra présenter un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et intégrer notamment dès la conception la possibilité d'implantation de capteurs solaires (à l'exception des secteurs repérés au plan des sensibilités sur lesquels la condition requise est la non-visibilité depuis les vues définies comme enjeux patrimoniaux).

Conserver ou restituer l'appartenance typologique d'origine (voir carte de repérages – enjeux patrimoniaux), ainsi que les ordonnancements de façades et les alignements et proportions des ouvertures.

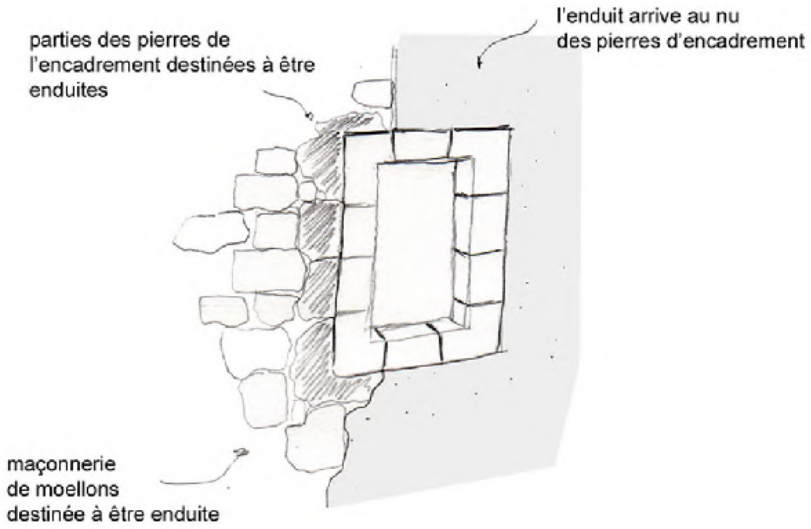
Conserver la planéité originelle des façades : balcon, débords artificiels ou loggia sont interdits.

- Entretien des façades –
Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

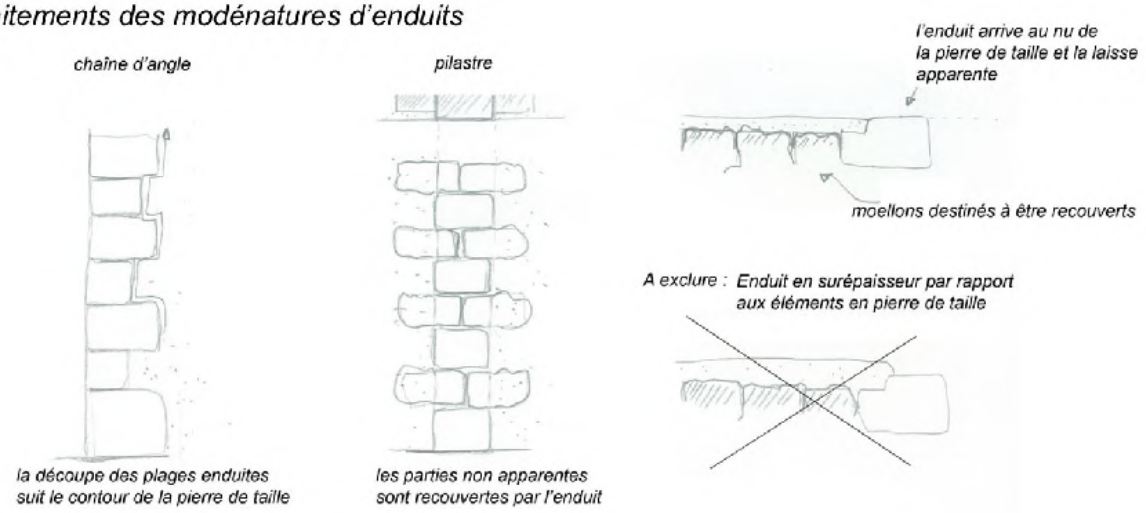
Sont interdits le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brosse métallique

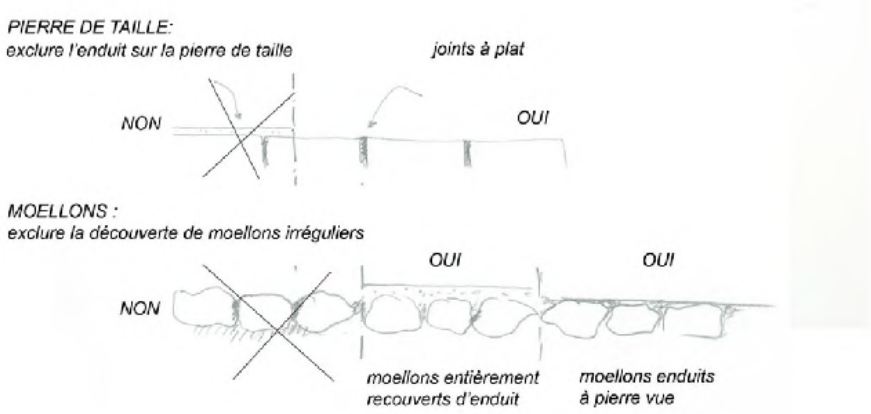
ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A5

L'enduit et l'encadrement en pierre de taille - principe de pose



Traitements des modénatures d'enduits





Nettoyer les façades à l'eau, sans pression forte.

Traiter les façades secondaires avec le même soin que les façades principales. Conserver les particularités des maçonneries secondaires et d'annexe lorsqu'elles possèdent des façades d'origine d'un traitement différent de celui des façades principales.

Sont interdits les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat).

- Composition -

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale et horizontale qui rythme la façade

- Enduit -

Le décroutage des façades enduites est interdit.

Restaurer, réaliser les enduits de façade au mortier de chaux naturelle (NHL, CL, anciennement XHN et CAEB), en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin ou lissée dans le respect des teintes et de la granulométrie des enduits traditionnels.

Mettre en œuvre en finition un badigeon de chaux grasse teintée dans la masse (coloris suivant nuancier en annexe).

Proscrire l'application de peinture sur les enduits hors technique de badigeon traditionnelle.

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont interdits.

Respecter les appareillages de pierre de taille encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), l'enduit devant arriver au nu de la pierre.

-Construction en maçonnerie traditionnelle (moellon et parfois brique) enduite à pierre vue –

L'enduit à pierre vue n'est pas un rejointoiement mais un véritable enduit de mortier de chaux naturelles appliqué sur une maçonnerie de moellon arasé au nu des têtes des moellons.

Mettre en œuvre un mortier de chaux grasse, finition de l'enduit à joints beurrés…

Est interdit le grattage des façades enduites afin de laisser les moellons apparents (voir photo ci-contre)

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A5

OUI : Bel exemple d'enduit à pierres vues.

NON :

Le grattage de l'enduit à pierre vue fragilise les moellons calcaires et entraîne l'accumulation de salissures et mousses qui dégradent la maçonnerie.

Le rejointoiement au ciment empêche la maçonnerie de respirer et va entraîner des désordres dus à l'humidité en cœur de maçonnerie et à l'intérieur de l'habitation.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A5

- Matériaux -

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…)

Teinter les matériaux selon les couleurs des sables naturels en accord avec les enduits traditionnels alentours et se référer au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse (en annexe).

Dans le cas d'un bâti d'expression contemporaine, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et les bâtis de type traditionnels.

Sont interdits les placages de pierres appareillées (pierre de taille) ou autres matériaux d'imitation.

- bâtiments nécessaires à l'activité agricole - hangars –

Réaliser les façades en bois ou en bardage métallique dans des teintes permettant une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager. Le bois ne sera ni vernis, ni lazuré, mais traité à l'huile de lin ou laissé naturel.
Privilégier les bardages à pose verticale avec couvre-joint.
Les bardages seront posés sans contact avec le sol naturel sur un soubassement en maçonnerie de pierre de préférence.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en oeuvre traditionnelle est interdite.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site et anecdotique est interdit : pilastre, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation…

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A5

Hangar traditionnel avec murs gouttereaux traités en maçonnerie de moellon enduite à pierre vue et pignons traités en bardage bois vertical.

Exemple de bâtiment agricole moderne traité en façade bois avec bardage vertical. (Finistère)

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE – A - LE BÂTI EXISTANT - REHABILITATION ET EXTENSION DE TYPE TRADITIONNEL

ZP1b – A6 LES EQUIPEMENTS DE FACADES

Principes

Les prescriptions ci-après se rapporteront exclusivement aux ensembles traditionnels. Les éléments pavillonnaires seront réglementés comme dans la partie A du coteau urbanisé ZP2 (porté en rose sur la carte des typologies).

Préserver l'intégrité et l'harmonie des façades traditionnelles.

- Prescriptions

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou mitoyens.
Elles seront réalisées en zinc naturel ou patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade ;

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique plein peint dans la teinte de la façade.

Sont interdits en façade les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A6

INTERDIRE les sorties de chaudière à ventouse en façade pour raison de sécurité

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE – A - LE BÂTI EXISTANT - REHABILITATION ET EXTENSION DE TYPE TRADITIONNEL

ZP1b – A7 LES PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

Principes

Les prescriptions ci-après se rapporteront exclusivement aux ensembles traditionnels. Les éléments pavillonnaires seront réglementés comme dans la partie A du coteau urbanisé ZP2 (porté en rose sur la carte des typologies).

Préserver le système de percements et les menuiseries traditionnelles qui rythment et animent les façades.

Eviter la prolifération de menuiseries non adaptées qui dénaturent les ouvertures et le bâti traditionnel.

- Prescriptions

Conserver ou rétablir les dispositions d'origines dans leur disposition première, emplacement, nombre, taille et proportions. Il est interdit de boucher les vitres hautes impostes) des fenêtres et des portes par des éléments opaques (planches en contreplaqué…)

Conserver les menuiseries des fenêtres chaque fois que leur état le permet et les restaurer si nécessaire.

- Création de percements –

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de garage ou de grange) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille. (croquis d'exemples ci-contre)

- Les menuiseries -

Est interdit l'enlèvement des volets et persiennes. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été

- Les volets en barre et écharpe (en Z) sont interdits.
- Les volets roulants sont interdits sur les bâtiments repérés en rouge et orange de la carte des sensibilités. Sur les autres bâtiments ils ne peuvent être autorisés que dans le cas où ils sont invisibles en tout point de l'espace public.
- Sont interdits les volets métalliques persiennés repliables en tapée. Un volet intérieur ou un rideau occultant est recommandé.

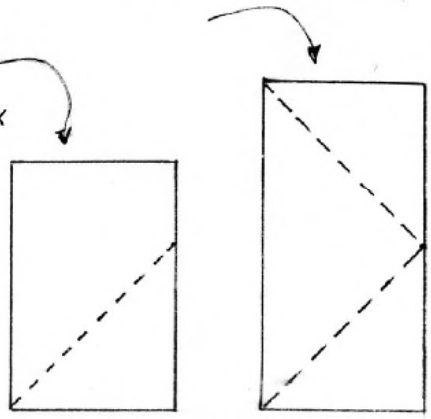
Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc (nuancier de couleurs en annexe).

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A7

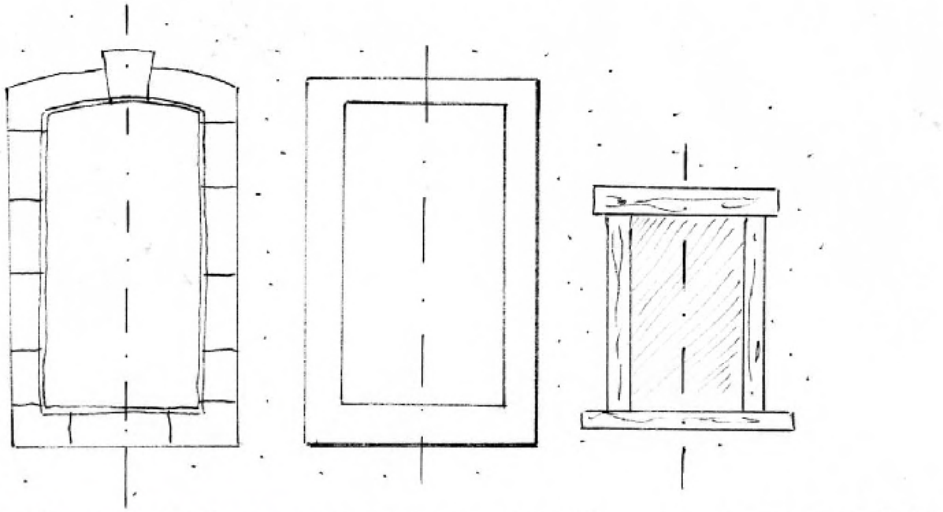
Les proportions des percements

Les proportions classiques approchent 2 sur 4

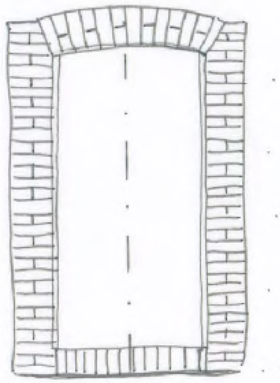
Les percements médiévaux sensiblement de proportion 2 sur 3



Les matériaux d'encadrement



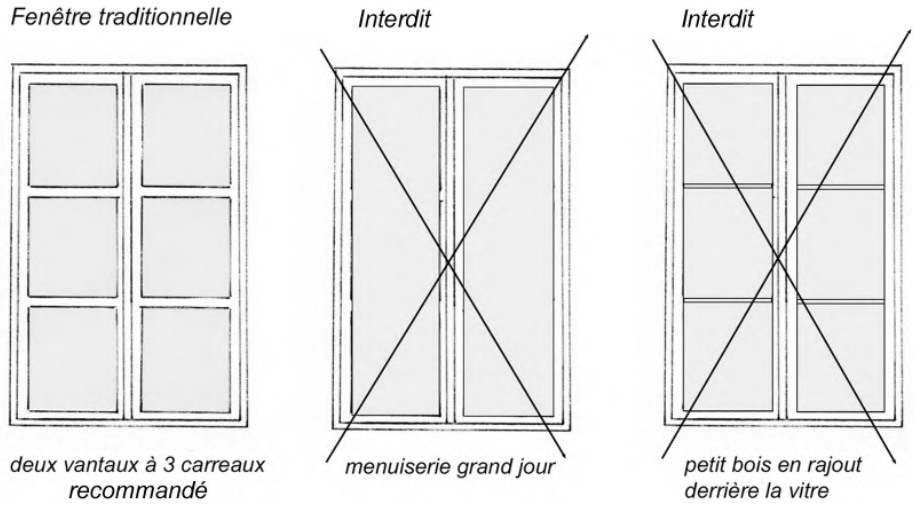
encadrement en pierre *encadrement en enduit en saillie* *encadrement en bois*



encadrement en brique

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A7

Les partitions des vantaux



Exemple qualitatif : préservation des proportions de chaque ouverture et des partitions des fenêtres – traitement de toutes les huisseries d'une même couleur.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A7

persiennes et ½ persiennes

petit volet bois plein avec deux barres.

petit volet plein avec trois barres

volet bois plein fermant un « placard »servant aujourd'hui de cache compteur.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A7

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est proscrit

Les menuiseries seront en bois peint, toutefois pour les menuiseries de grandes dimensions, et les menuiseries des extensions de type contemporain, les châssis métalliques vitrés sont autorisés (aluminium, fer).

En cas d'utilisation d'aluminium pour des menuiseries, il sera thermolaqué de couleur gris sombre (RAL 7016)

Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pour s'adapter aux ouvertures existantes sont interdites.

- Les éléments de ferronnerie -

Les ferronneries de qualité en fer forgé seront conservées (heurtoirs, serrures, etc.)

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration devra être de couleur foncée.

Sont interdits les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager et au nuancier du PNR de la vallée de Chevreuse en annexe.

heurtoir à conserver (La Ville l'Evêque)

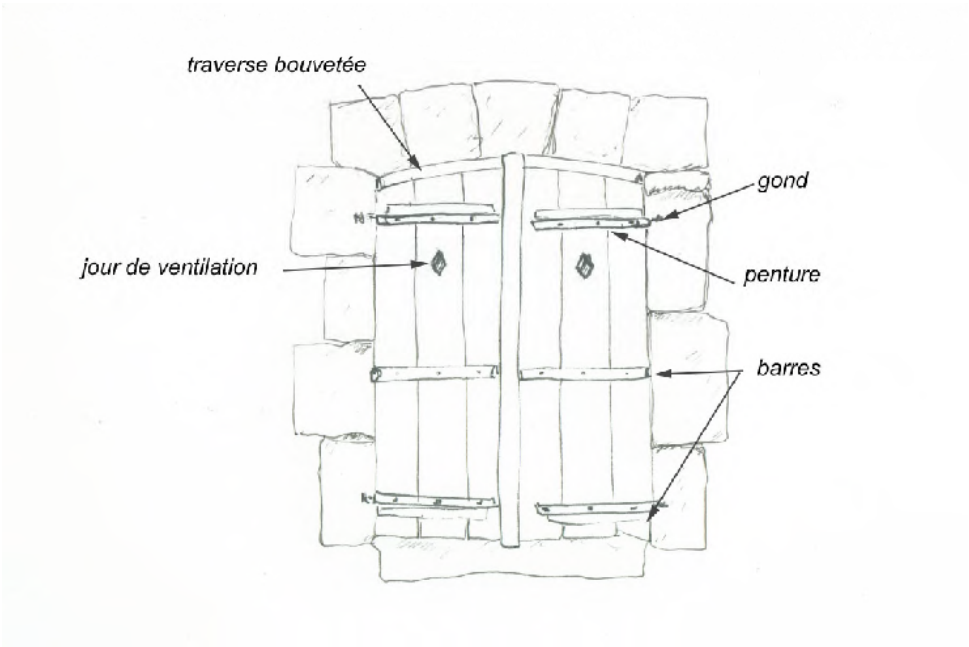
ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A7

Les volets traditionnels :principes et vocabulaire

La traverse bouvetée : elle recouvre l'extrémité supérieure des planches pour éviter que l'eau ne pénètre.

Les pentures : ce sont des pièces de ferronnerie qui permettent d'accrocher le volet sur les gonds.

Les barres : se sont des pièces de bois qui viennent renforcer le volet. Elles sont taillées en sifflet et sont invisibles lorsque le volet est ouvert. Le volet ouvert est donc lisse.



½ persiennes et volet plein bois sans barres sur l'extérieure
(La Ville L'Evêque)

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE – A - LE BÂTI EXISTANT - REHABILITATION ET EXTENSION DE TYPE TRADITIONNEL

ZP1b – A8 LES DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES
- sans objets-

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE A8

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE	**B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP1b – B1 ORGANISATION URBAINE - IMPLANTATION BÂTIE

- Principes

Implanter le bâti neuf dans le respect des éléments constitutifs de la qualité urbaine et l'identité rurale du hameau.

- Le rythme parcellaire
- Les implantations de bâtiments autour d'une cour avec portail sur la rue
- Les murs de clôture traditionnels en moellon enduits à pierre vue et les haies
- La silhouette spécifique de La Ville l'Evêque

Conserver les modes d'implantation traditionnels perpendiculaires à la voie ou en composition autour d'une cour avec certains bâtis à l'alignement

Choisir un parti architectural, traditionnel ou contemporain, en s'assurant de l'intégration du projet dans le paysage (implantation, volumétrie, traitement architectural…)

Les prescriptions ci-après se rapporteront exclusivement aux implantations hors lotissement pavillonnaire sauf mention contraire. Les éléments pavillonnaires seront réglementés comme dans la partie B du coteau urbanisé ZP2 (porté en rose sur la carte des typologies).

- Prescriptions

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec description des essences envisagées.

Implanter le nouveau bâtiment ou l'extension selon les implantations des bâtis traditionnels de part et d'autre.

Respecter le relief naturel du site et s'y adapter pour toute nouvelle implantation.

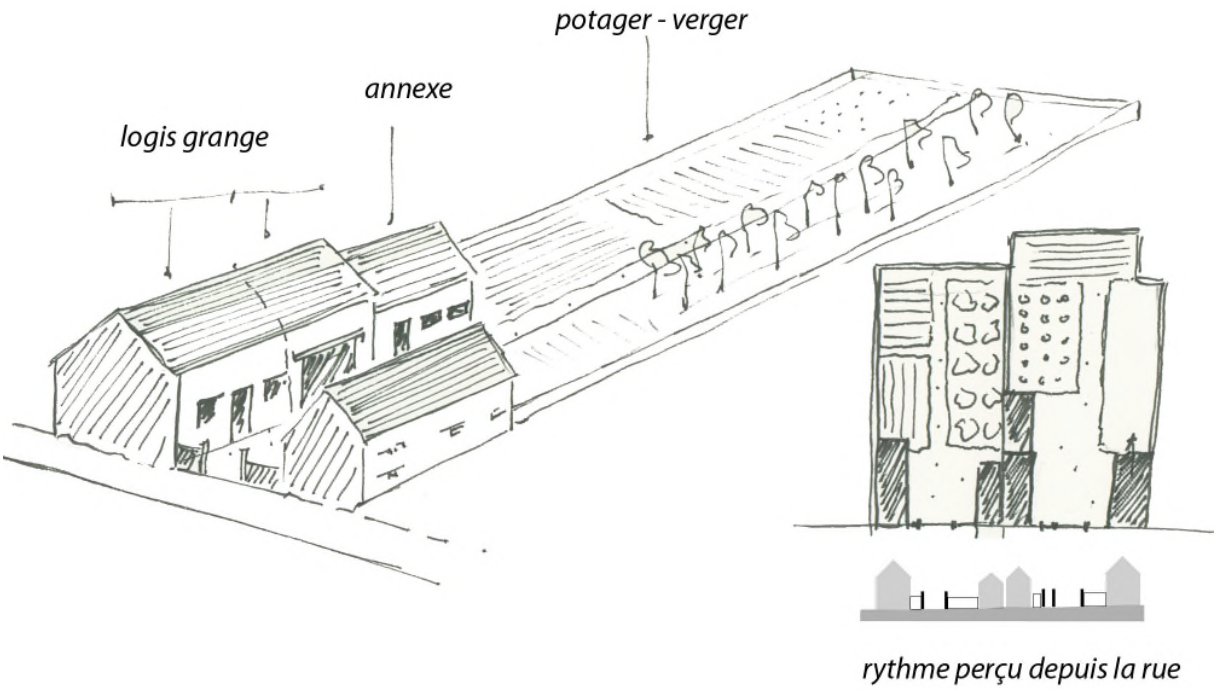
Sont interdits les forts déblais et remblais.

Ne pas impacter de manière négative les éléments patrimoniaux bâtis repérés sur la carte des sensibilités

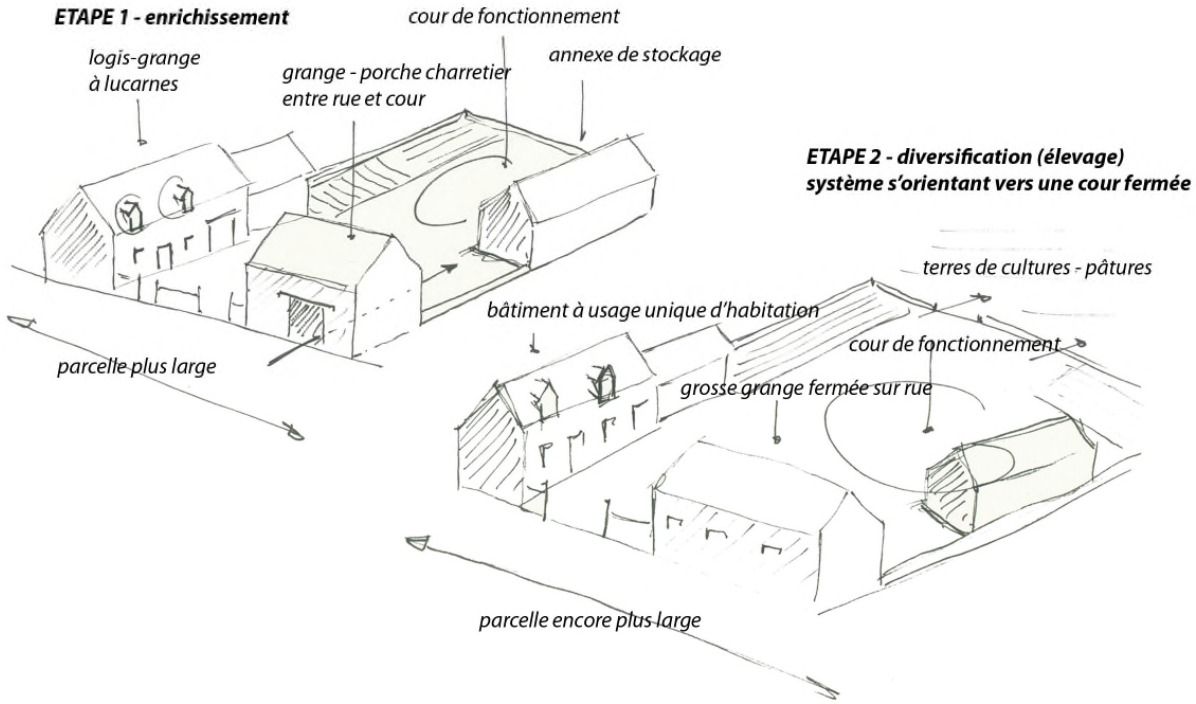
Préserver et restaurer les espaces paysagers de qualité désignés sur la carte des sensibilités

Respecter et entretenir les plantations existantes et replanter/créer si nécessaire : diminuer l'impact visuel, remplacement d'essences inadaptées ou étrangères à la commune par des essences rustiques locales selon les usages traditionnels.

Principe d'implantation perpendiculaire à la rue :



Modulations possibles correspondants aux évolutions historiques :



ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE B1

Préserver les ouvertures de paysage de la zone de paysage associée au hameau de La Ville l'Evêque. Respecter les vues protégées au titre des enjeux patrimoniaux dans toute intervention (plantations, nouvelle construction, extension…) en préservant notamment l'ouverture des espaces de grande culture du plateau agricole.

Choisir un parti architectural, traditionnel ou contemporain, en s'assurant de l'intégration du projet dans le paysage (implantation, volumétrie, traitement architectural…)

Composer les bâtiments les uns par rapport aux autres en intégrant les principes d'exposition au soleil et de vents dominants et dans un souci de confort thermique (mitoyenneté, écran solaire, protection au vent…), et en relation avec les bâtiments traditionnels existants.

Sont interdites les implantations en ligne de crête ou en ligne de force.

Respecter une certaine densité d'implantation et une économie de l'espace : exclure toute déconnexion d'un élément par rapport à l'ensemble composé.

Intégrer les nouveaux bâtiments ou extensions en veillant à la qualité de leur intégration et au respect du développement durable en intégrant au mieux les nouveaux bâtis et en leur conférant si le programme le permet le rôle d'espace tampon afin d'atténuer les variations de température et d'humidité de la structure principale.

Rue des Millerus :
Implanter les nouveaux bâtiments perpendiculaires à la rue selon l'implantation traditionnelle des fermes à pignon sur rue avec dans le cas d'une composition de plusieurs bâtiments la possibilité d'un retour des bâtiments d'annexes présentant le mur gouttereau sur rue.
Ce dernier sera soit aveugle, soit présentera peu d'ouvertures et de petites tailles.

Rue de La Ville L'Evêque
Les implantations se feront avec un retrait de 15 m par rapport à la rue et ne devront pas dénaturer les vues protégées au titre des enjeux patrimoniaux.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE B1

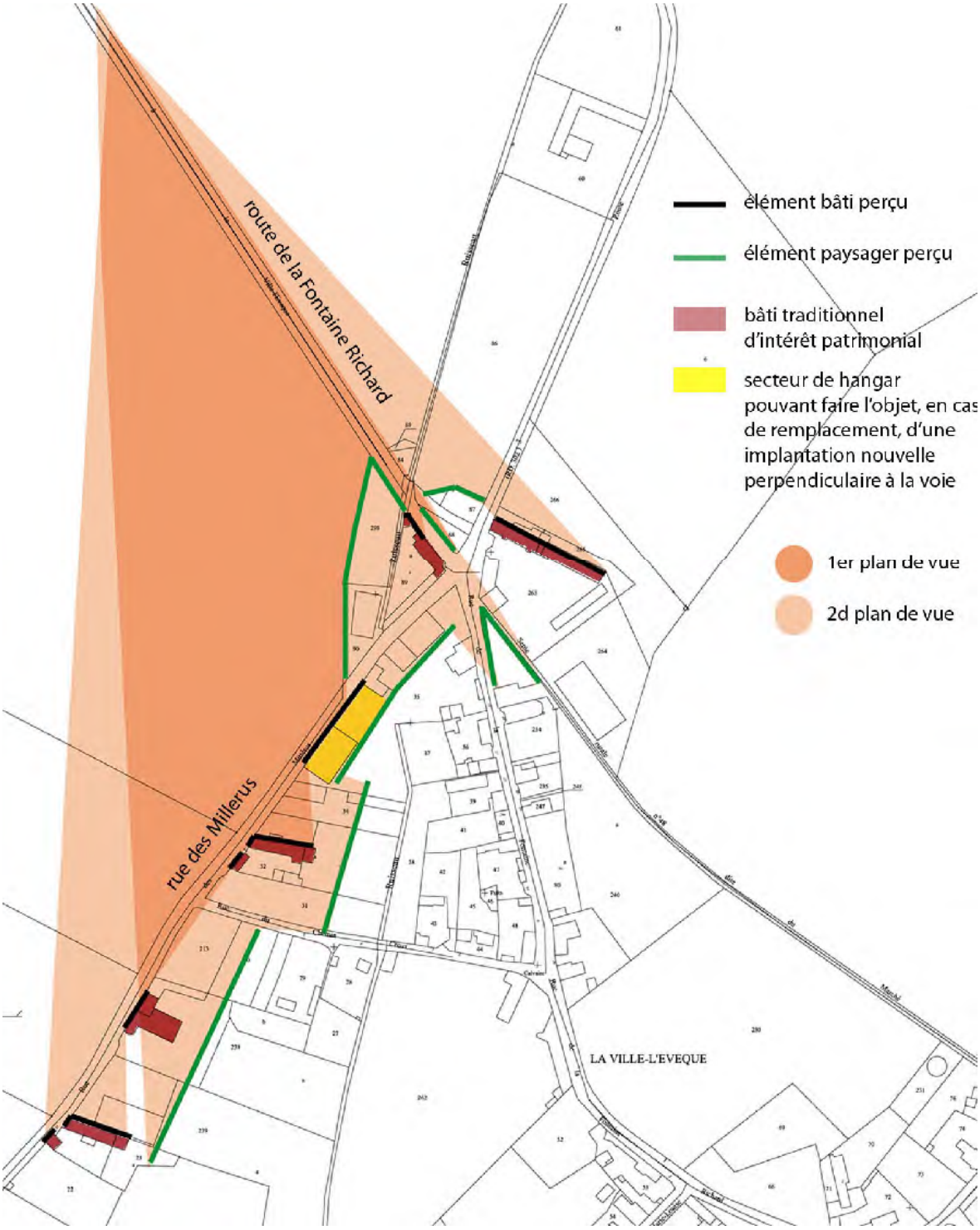
Les ouvertures de paysage :

La silhouette de La Ville L'Evêque

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE B1

Les vues à protéger qui déterminent les prescriptions d'implantations :

RUE DES MILLERUS



ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE B1

RUE DE LA VILLE L'EVEQUE

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE **B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP1b – B2 VOLUMETRIE

- Principes

Respecter lors de l'implantation d'un bâti neuf, les volumes traditionnels qui s'intègrent dans le paysage.

Les prescriptions ci-après se rapporteront exclusivement aux implantations hors lotissement pavillonnaire sauf mention contraire. Les éléments pavillonnaires seront réglementés comme dans la partie B du coteau urbanisé ZP2 (porté en rose sur la carte des typologies).

- Prescriptions

Préserver les vues identifiées comme enjeux patrimoniaux, en réglant la hauteur, l'implantation et le gabarit du nouvel élément bâti permettant son intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Concevoir le bâti neuf ou l'extension dans le respect des caractéristiques traditionnelles : volumétrie, gabarit, échelle, forme de toiture …

Eviter les volumes complexes, les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Si le programme est important on recherchera si possible à fractionner le volume soit en plusieurs corps soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction et le gabarit des constructions traditionnelles.

Composer les bâtiments les uns par rapport aux autres en intégrant les principes d'exposition au soleil et de vents dominants et dans un souci de confort thermique (mitoyenneté, écran solaire, protection au vent…), et en relation avec les bâtiments traditionnels existants.

-Véranda -
(construction close légère très vitrée, attenante à la maison dont elle ouvre les pièces l'espace extérieur. La toiture et deux façades au moins sont constituées de panneaux vitrés fixés sur une armature formant verrières)

Seules sont autorisées les structures en métal (acier galvanisé) avec des profils fins, traités en coloris sombre ou similaire à ceux des enduits de pays.
L'aluminium et le PVC sont interdits.

- Recommandations

Démolir autant que faire se peut tout élément ne correspondant pas à la mise en œuvre d'origine, ou proposer un moyen d'améliorer son intégration : dissimulation dans une extension mieux intégrée, remodelage du volume, modification de la teinte d'enduit ou des matériaux de couvertures, etc.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE B2

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE **B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP1b – B3 LES COUVERTURES

- Principes

Préserver dans toute implantation l'harmonie de l'ensemble traditionnel
Préserver les vues sur l'ensemble bâti et les ensembles de toitures.

Les prescriptions ci-après se rapporteront exclusivement aux implantations hors lotissement pavillonnaire sauf mention contraire. Les éléments pavillonnaires seront réglementés comme dans la partie B du coteau urbanisé ZP2 (porté en rose sur la carte des typologies).

- Prescriptions

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec descriptions des essences envisagées.

Toute nouvelle construction devra présenter un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et intégrer notamment dès la conception la possibilité d'implantation de capteurs solaires (à l'exception des secteurs repérés au plan des sensibilités sur lesquels la condition requise est la non-visibilité depuis les vues définies comme enjeux patrimoniaux).

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

Pour les bâtiments et extensions de type traditionnel

La couverture de la toiture sera effectuée selon le matériau d'origine : tuile ou ardoise.

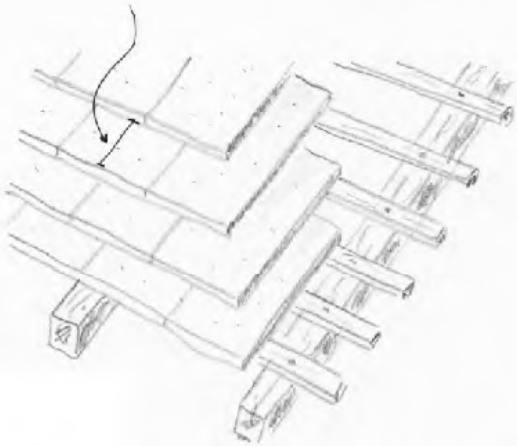
- *en tuile plate de terre cuite traditionnelle (aspect tuile de Richebourg* – 63 à 73/m2). Traitement de pignon avec un débord en rive de 8 cm ou rive scellée. Les tuiles de rives à rabat sont interdites. Un nuancier de couleurs de tuiles figure en annexe)
- en ardoise naturelle fine
- seront tolérées les tuiles plates petit moule d'aspect plat (22/30 m2), hormis sur les lucarnes dont les tuiles seront plates (63 à 73 /m2), scellées en rive, demi-ronde en faîtière avec scellement à crête de coq.
- La pente de toiture sera comprise entre 45° et 50°

Pour les bâtiments et extensions d'expression contemporaine :

Dans le cas d'un parti contemporain la toiture pourra se composer d'autres matériaux (zinc, bois …) et proposer des mises en œuvre cohérentes avec une prise en compte du développement durable.

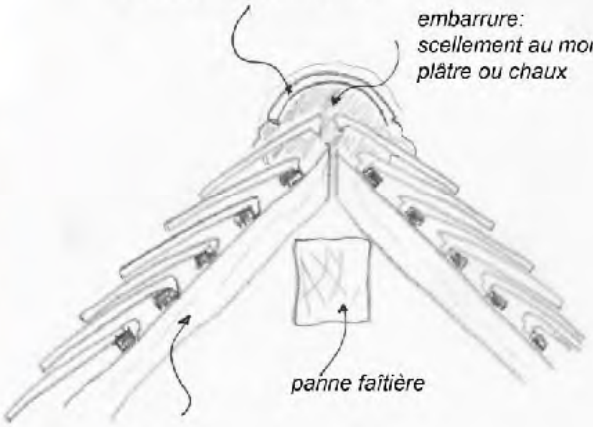
COUVERTURE DE TUILES PLATES
PRINCIPE DE MISE EN OEUVRE

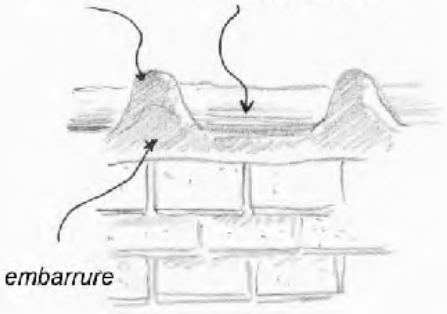
pureau - partie visible de la tuile (1/3)



Le faîtage est réalisé avec des tuiles demi-rondes posées linéairement sur l'embarrure

faîtière : tuile demi-ronde





Le bourrelet en forme de crête de coq assure la jonction entre chaque faîtière

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE B3

Dans les secteurs définis à cette fin sur la carte des sensibilités, la mise en œuvre de toiture terrasse végétalisée non accessible pourra être autorisée dans la mesure où elle contribue à l'intégration du projet contemporain dans l'environnement.
Les teintes des matériaux devront être en harmonie avec les matériaux traditionnels et le cadre paysager.

- *Pour les bâtiments agricoles:*
  Toiture en tuile, en zinc ou bac acier de couleur foncé, d'aspect mat ou satiné à deux pans, privilégiant une harmonie d'aspect avec les matériaux traditionnels de la maçonnerie et le cadre paysager
  Les panneaux translucides d'éclairement naturel sont autorisés ponctuellement.

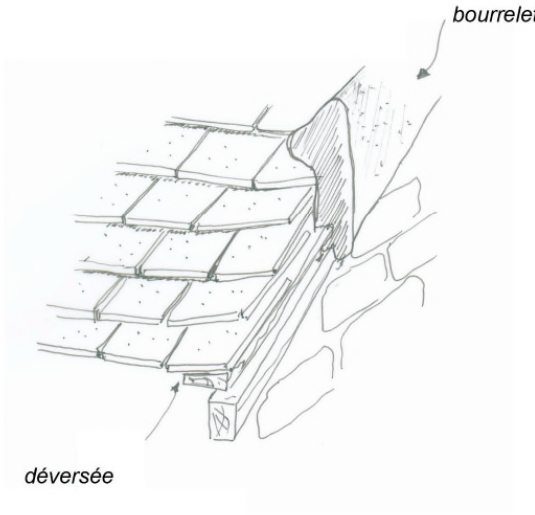
Sont interdits toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite.

Sont interdits les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

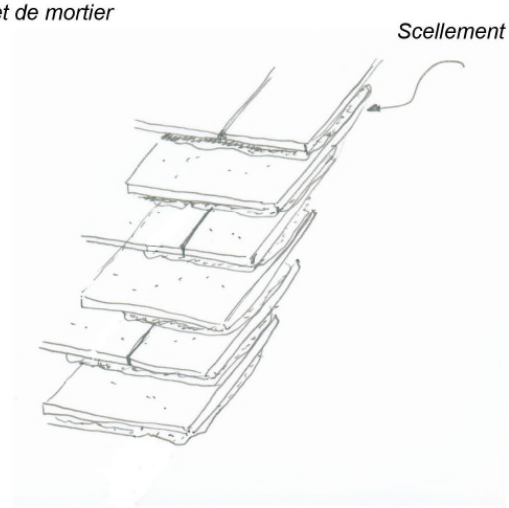
Sont interdits le PVC et l'aluminium pour les descentes d'eau pluviale et les gouttières

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE B3

Rive à l'ancienne avec solin de mortier



Rive débordante scellée au mortier



Exemples de toitures terrasses végétalisées non accessibles

ZP1b – B4 LES DETAILS DE COUVREMENT

- Principes

Préserver dans les nouvelles constructions de type traditionnel la qualité de traitement des couvertures traditionnelles en préservant les détails qui participent à l'homogénéité de la toiture et à la lecture de l'appartenance régionale.

Intégrer tout bâti d'expression contemporaine dans le respect de l'identité et de l'unité bâtie du hameau.

Les prescriptions ci-après se rapporteront exclusivement aux implantations hors lotissement pavillonnaire sauf mention contraire. Les éléments pavillonnaires seront réglementés comme dans la partie B du coteau urbanisé ZP2 (porté en rose sur la carte des typologies).

- Prescriptions

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles en briques rouges flammées.
Réaliser des souches de cheminées simples, avec des matériaux de teintes et de finition identiques à ceux des façades.

Les antennes de télévision seront soit disposées en sous-toiture, soit implantées non visibles depuis l'espace public. Les paraboles et autres ouvrages techniques ne sont autorisés que dans des endroits non visibles de l'espace public, ou lorsqu'elles sont masquées et intégrées aux toitures.

- *Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques –*

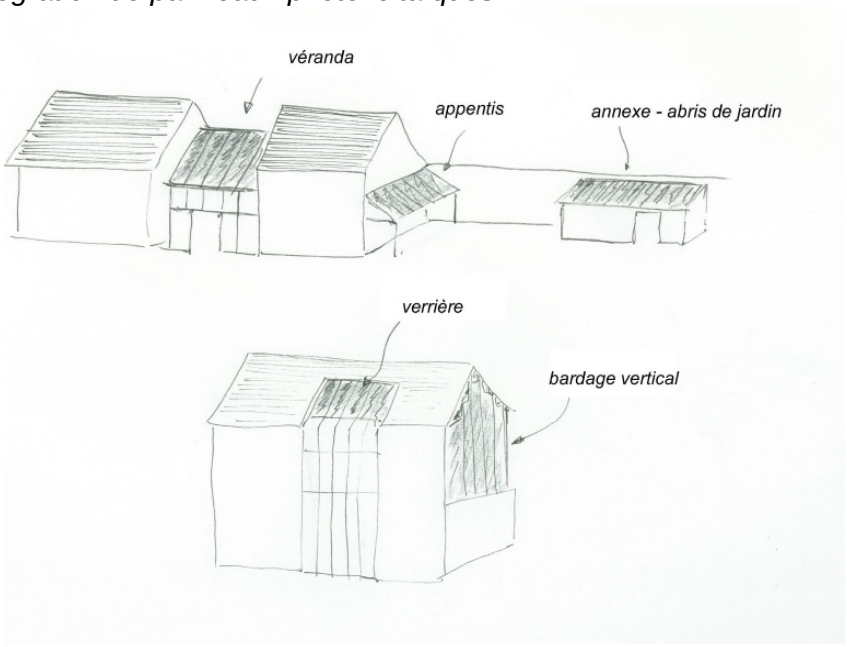
Autorisé sur les bâtiments neufs et les extensions à l'exception des secteurs repérés au plan des sensibilités sur lesquels la condition requise est la non-visibilité depuis les vues définies comme enjeux patrimoniaux).
Ils devront être prévus dès la conception architecturale et proposer une intégration pertinente et de qualité paysagère et architecturale *;*

- Sur les bâtiments d'habitation et extensions situés dans les vues protégées, -la mise en place de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques se fera sur le pan de couverture non perçu, où dans le cas d'une impossibilité technique sur la couverture, seules les installations au sol ou sur un élément bas (appentis, ou édicules secondaires) non visibles depuis les vues protégées sont autorisées sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage.

- Sur les bâtiments d'habitation et extensions situés hors des vues protégées les capteurs solaires mis en place pour la production « personnelle » sont autorisés sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE B4

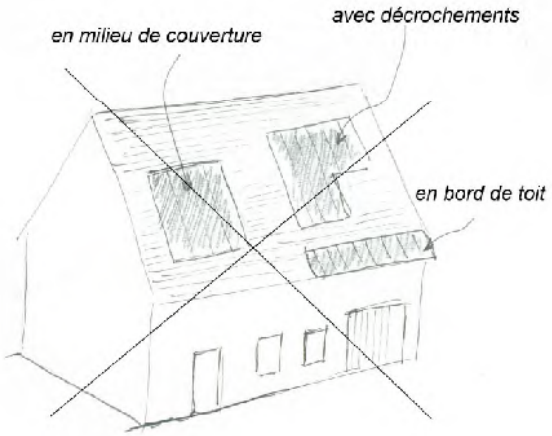
Exemple d'intégration de panneaux photovoltaïques :



Exemple d'intégration sur une annexe – sud Touraine - Site STAP 37

Exemple d'intégration en composant avec les ouvertures – site STAP 37

Implantations de panneaux photovoltaïques INTERDITES :



- Les bâtiments agricoles pourront recevoir des capteurs solaires en pans entier, sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage.
  La forme architecturale ne devra pas être induite par une volonté commerciale.

Les cadres métalliques seront de teinte sombre (remarque : l'inclinaison optimale de 30° peut être mise en œuvre sur les appentis ou au sol)

Les châssis des capteurs solaires seront de teinte foncée et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles de couvert

-Lucarnes –

Dans le cas de la création de lucarnes reprendre la typologie et la proportion des lucarnes traditionnelles selon le volume et les proportions de la nouvelle construction avec un maximum de deux lucarnes par pans de toiture. Toutefois dans le cas de création de lucarne passante sur les annexes : une seule lucarne sera autorisée par toiture

Pour une maison d'habitation :

- A croupe (ou à la capucine)
- En bâtière (ou à la jacobine)

Pour une annexe

- Pendante (feunière ou passante)

Les lucarnes seront couvertes d'un toit à deux ou trois pans et de dimension plus haute que large et de largeur inférieure à celles des baies qu'elles surplombent.

Les lucarnes seront positionnées dans l'axe des percements du niveau inférieur et devront respecter l'équilibre de la couverture.

Couvrir la lucarne en tuiles plates* (aspect tuile de Richebourg 63 à 73/m2). Les tuiles à rabat sont interdites. Des matériaux différents pourront être envisagés pour les extensions et constructions de type contemporain

*nuancier de couleur en mairie.

-Châssis de toit –

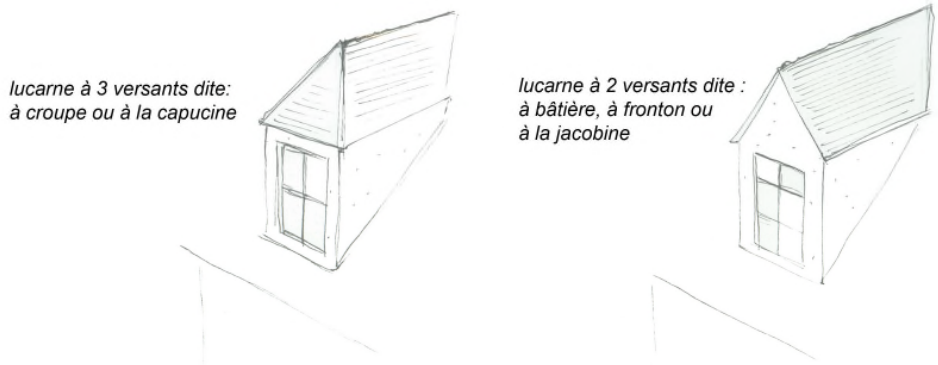
Les châssis seront à meneau central et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

- Réaliser au maximum deux châssis séparés par pan de toiture
- Sont interdits les châssis de plus de 60cm de large et de plus de 90 cm de long

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE B4

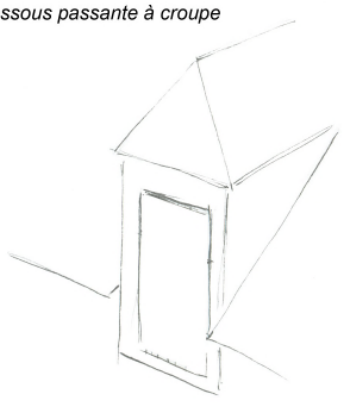
NON : Proportions trop importante, châssis trop rapprochés, mauvaise position dans la toiture. Les grilles sont également inappropriées.

LUCARNES :



lucarne engagée dans le mur dite : pendante, fenière ou passante,

ci-dessous passante à croupe



ci-dessous passante à bâtière

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE B4

- une verrière de type traditionnelle est autorisée
- Le haut du châssis doit être implanté dans la première demi hauteur du pan de toiture.

Adaptations mineures :

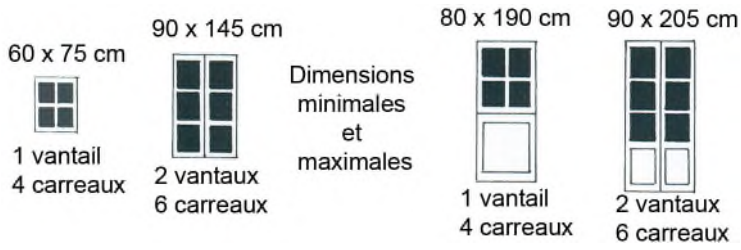
- Si cela ne porte pas atteinte à un point de vue préservé ou à la qualité paysagère du centre bourg, un groupement de deux ou trois châssis sous forme de verrière pourra être autorisé.

Sont interdits les matériaux brillants et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

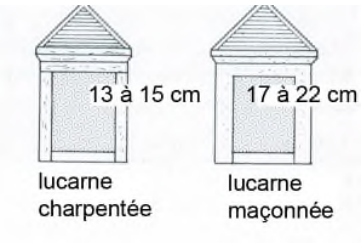
Exemple de châssis parfaitement intégré dans la toiture.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE B4

Dimension des menuiseries - exemple :



Largeur des montants :



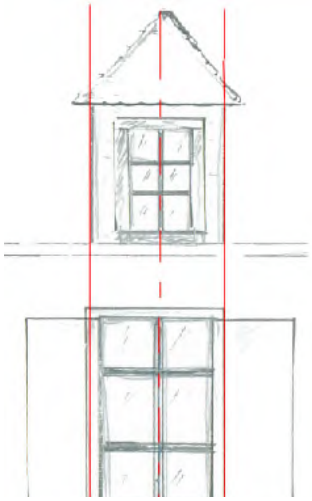
Source : *La Maison en Ile de France* – Pierre Thiébaut - 1995

Interdit :

Gouttière devant lucarne passante.

Nombre de lucarne trop important : ici 6 !

Positionnement de lucarne par rapport à une baie en façade



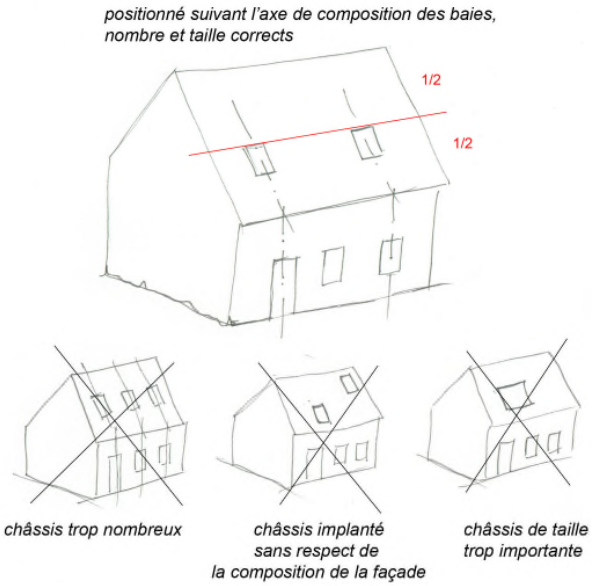
Alignement extérieur des jouées de la lucarne avec le tableau de la fenêtre de l'étage inférieur

Paraboles visibles depuis l'espace public

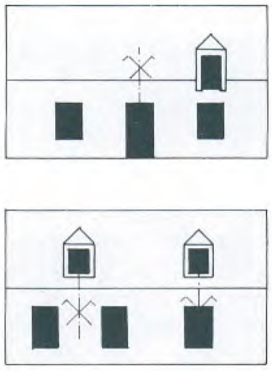
Châssis trop nombreux et trop rapprochés, ne correspondant pas aux ouvertures en façade

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE B4

Implantation de châssis de toit et de capteurs solaires :



Exemple d'implantation :
1 lucarne : placement dissymétrique aligné sur ouverture de la façade
2.. : placement symétrique aligné sur ouverture de la façade ou dans l'axe des trumeaux



OUI : Une bonne proportion des châssis et de leur répartition en fonction du volume important de couverture

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE B4

Exemples d'implantation de panneaux photovoltaïques sur un hangar agricole en pan entier

http://www.paysagistes-conseils.org/fichiers/docphotovoltaique.pdf

http://www.paysagistes-conseils.org/fichiers/docphotovoltaique.pdf

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE **B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP1b – B5 LES MURS ET PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- Principes

Favoriser, lors de l'intégration de nouvelles constructions, l'harmonie et l'intégration paysagère dans l'ensemble du hameau d'identité rurale.

Les prescriptions ci-après se rapporteront exclusivement aux implantations hors lotissement pavillonnaire sauf mention contraire. Les éléments pavillonnaires seront réglementés comme dans la partie B du coteau urbanisé ZP2 (porté en rose sur la carte des typologies).

- Prescriptions

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec descriptions des essences envisagées.

Toute nouvelle construction devra présenter un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et intégrer notamment dès la conception la possibilité d'implantation de capteurs solaires (à l'exception des secteurs repérés au plan des sensibilités sur lesquels la condition requise est la non-visibilité depuis les vues définies comme enjeux patrimoniaux).

- Composition -

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale et horizontale qui rythme la façade

- Enduit -

La finition de l'enduit sera lissée, feutrée, brossée ou talochée fin et présentant un aspect homogène et fin.

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont interdits.

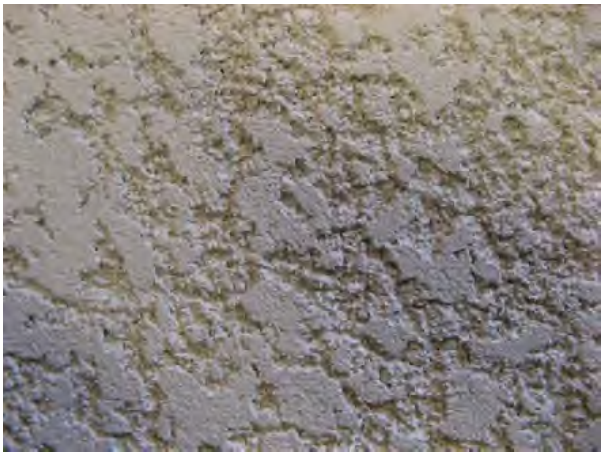
Traiter les façades secondaires avec le même soin que les façades principales.

Dans le cadre d'un projet de bâti de type traditionnel, réaliser les enduits de façade au mortier de chaux naturelle (NHL, CL, anciennement XHN et CAEB), en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin ou lissée dans le respect des teintes et de la granulométrie des enduits traditionnels.
Mettre en œuvre en finition un badigeon de chaux grasse teintée dans la masse.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE B5

Enduits de finition INTERDITS:

« écrasé »



Enduit ciment

« tyrolien »

-Construction en maçonnerie traditionnelle enduite à pierre vue –

Est interdite l'application de peinture sur les enduits hors techniques de badigeon traditionnelles.

L'enduit à pierre vue n'est pas un rejointoiement mais un véritable enduit de mortier de chaux naturelles appliqué sur une maçonnerie de moellon arasé au nu des têtes des moellons.

Mettre en œuvre un mortier de chaux grasse, finition de l'enduit à joints beurrés.

- *Matériaux* -

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.

Teinter les matériaux selon les couleurs des sables naturels en accord avec les enduits traditionnels alentours et se référer au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse (en annexe).

Dans le cas d'un bâti d'expression contemporaine, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et les bâtis de type traditionnels.

- *bâtiments nécessaires à l'activité agricole - hangars –*

Réaliser les façades en bois ou en bardage métallique dans des teintes permettant une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager. Le bois ne sera ni vernis, ni lazuré, mais traité à l'huile de lin ou laissé naturel.
Privilégier les bardages à pose verticale avec couvre-joint.
Les bardages seront posés sans contact avec le sol naturel sur un soubassement en maçonnerie de pierre de préférence.

Sont interdits les placages de pierre ou autres matériaux d'imitation.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en oeuvre traditionnelle est interdite.

Est interdit tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site et anecdotique : pilastre, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation…

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE B5

Hangar traditionnel avec murs gouttereaux traités en maçonnerie de moellon enduite à pierre vue et pignons traités en bardage bois vertical.

Exemple de bâtiment agricole moderne traité en façade bois avec bardage vertical. (Finistère)

ZP1b – B6 LES EQUIPEMENTS DE FACADES

- Principes

Favoriser l'harmonie des façades.

Les prescriptions ci-après se rapporteront exclusivement aux implantations hors lotissement pavillonnaire sauf mention contraire. Les éléments pavillonnaires seront réglementés comme dans la partie B du coteau urbanisé ZP2 (porté en rose sur la carte des typologies).

- Prescriptions

Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un descriptif des façades et modénatures, ainsi que l'impact des travaux envisagés et les matériaux et teintes utilisés.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager.

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade.
Elles seront réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade ;

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique plein peint dans la teinte de la façade.

Sont interdits en façade les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Les intégrer le mieux possible dans l'environnement bâti et paysager

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE B6

Proposer une intégration qualitative des compteurs et autres installations techniques

Interdit

exemples qualitatifs

Interdire les sorties de chaudière à ventouse en façade pour une question de sécurité

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE **B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP1b – B7 LES PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- Principes

Réaliser les percements dans un souci de composition de façade harmonieuse.

Les prescriptions ci-après se rapporteront exclusivement aux implantations hors lotissement pavillonnaire sauf mention contraire. Les éléments pavillonnaires seront réglementés comme dans la partie B du coteau urbanisé ZP2 (porté en rose sur la carte des typologies).

- Prescriptions

- Composition des percements -

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale et horizontale qui rythme la façade

Réaliser des baies de divisions verticales et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille

- Les menuiseries -

Favoriser la mise en place de contrevents et persiennes. Ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.

Les volets en barre et écharpe (en Z) sont interdits.

Les volets roulants sont interdits.
Toutefois dans le cas d'un bâti d'expression contemporaine, les volets roulants pourront être autorisés si le coffret est entièrement caché derrière le linteau. Ils seront en aluminium thermolaqué.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement ...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est proscrit.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc et des teintes vives.

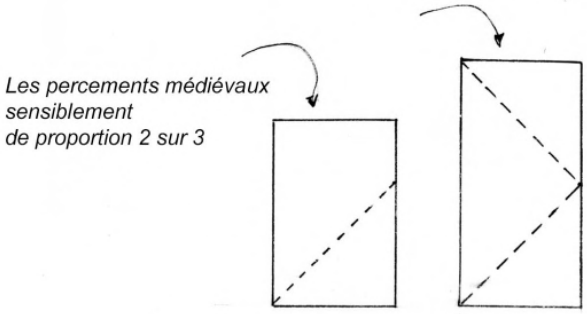
Les menuiseries seront en bois peint, toutefois pour les menuiseries de grandes dimensions et les menuiseries des extensions et bâtis de type contemporain, les châssis métalliques vitrés sont autorisés (aluminium, fer)
En cas d'utilisation d'aluminium pour des menuiseries, il sera thermolaqué de couleur gris sombre (RAL 7016)

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE B7

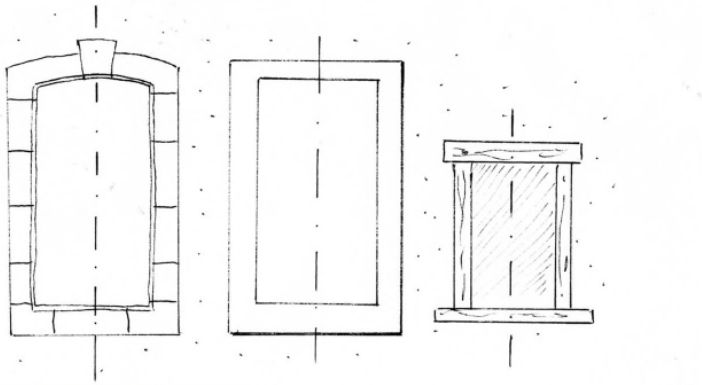
Les proportions des percements

Les proportions classiques approchent 2 sur 4

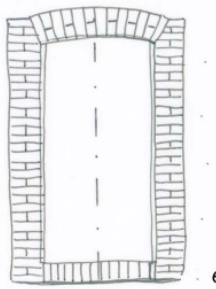
Les percements médiévaux sensiblement de proportion 2 sur 3



Les matériaux d'encadrement



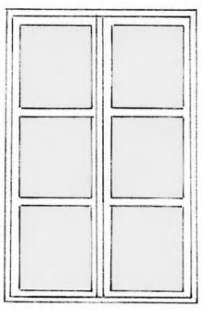
encadrement en pierre *encadrement en enduit en saillie* *encadrement en bois*



encadrement en brique

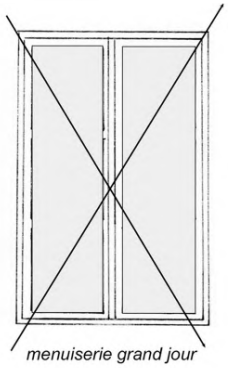
Les partitions des vantaux

Fenêtre traditionnelle



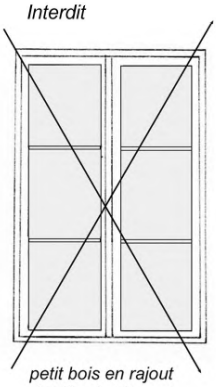
deux vantaux à 3 carreaux recommandé

Interdit



menuiserie grand jour

Interdit



petit bois en rajout derrière la vitre

Les menuiseries préfabriquées sont interdites sauf dans le cas d'un bâti ou d'une extension de type contemporain.

Sont interdits les matériaux brillants et réfléchissants

- Les ferronneries -

Sont interdits les garde-corps, portes et portails en aluminium.

- Recommandations

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager et au nuancier du PNR de la Vallée de Chevreuse porté en annexe.

ZP1b – B8 LES DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

Sans objet

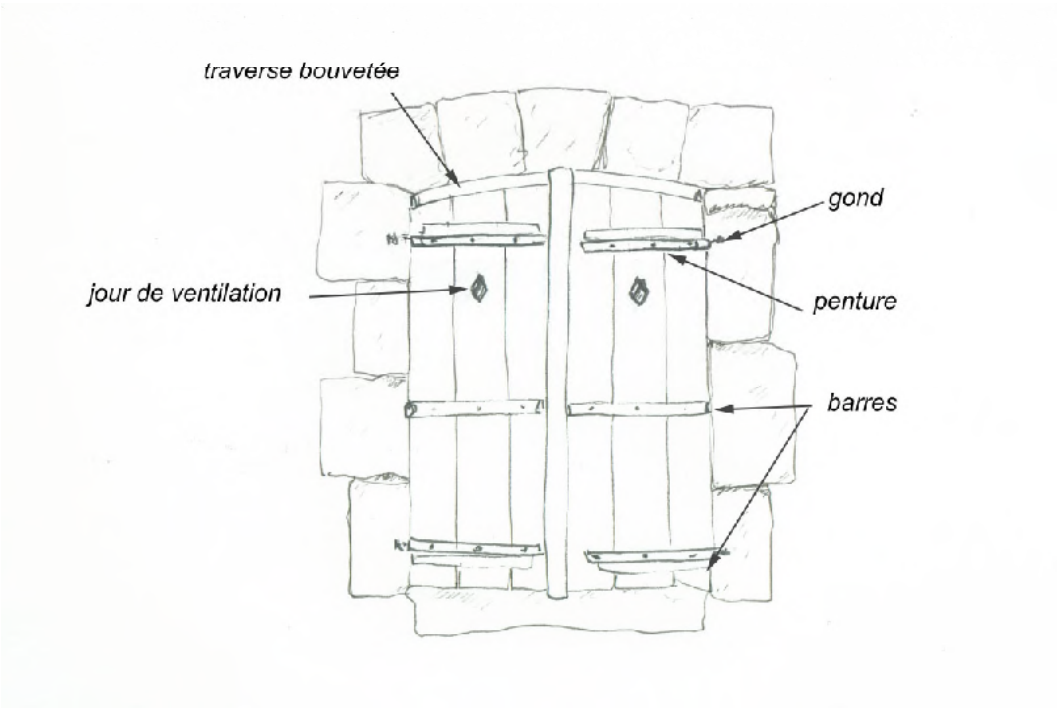
ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE B7

Les volets traditionnels : principes et vocabulaire

La traverse bouvetée : elle recouvre l'extrémité supérieure des planches pour éviter que l'eau ne pénètre.

Les pentures : ce sont des pièces de ferronnerie qui permettent d'accrocher le volet sur les gonds.

Les barres : se sont des pièces de bois qui viennent renforcer le volet. Elles sont taillées en sifflet et sont invisibles lorsque le volet est ouvert. Le volet ouvert est donc lisse.



½ persiennes et volet plein bois sans barres sur l'extérieure
(La Ville L'Evêque)

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE C - L'ESPACE PRIVE NON BÂTI

ZP1b – C1 ORGANISATION ET IMPLANTATION

- Principes

Respecter le relief et s'y adapter en reprenant le système de jardins clos de murs ou de haies champêtres

Préserver le système de jardins en cœur d'îlot et l'espace paysager qui borde le ruisseau.

- Prescriptions

Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (muret, haies, etc.) envisagés

Sont interdites les modifications de pente : remblais et déblais importants

Sont interdits les enrochements de grosses pierres visibles

Préserver les vues identifiées comme enjeux patrimoniaux, en réglant la hauteur et l'implantation des éléments végétaux et bâtis permettant leur intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Préserver les éléments portés sur la carte des sensibilités.

Conserver et marquer les séparations parcellaires : murets traditionnels, haies

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE C1

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE – C L'ESPACE PRIVE NON BÂTI

ZP1b – C2 CLOTURES ET MURS

- Principes — Préserver et entretenir les murs et clôtures de pierre de qualité et en créer suivant les techniques traditionnelles

- Prescriptions — Préserver et entretenir les portes et portails des murs de clôture traditionnels.
Si leur remplacement s'avérait nécessaire, les remplacer comme à l'identique dans le respect des techniques traditionnelles.

Est interdit tout élément en placage sur les murs hors restauration.

-Les murs de clôture

Préserver et entretenir tout mur ou muret traditionnel existant.

Limiter la hauteur des clôtures entre 0,60m et 2,00 m.

Réaliser les murs et murets en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux ou en pierre enduit à pierre vue selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts :
- avec un couronnement en libages arrondis ;
- avec un couronnement en pierraille et mortier avec larmier en pierre ou en brique ;
- avec un couronnement de tuiles plates à une ou deux pentes.

Est interdit tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

Les grilles sur mur bahut ne sont autorisées que dans la continuité de clôtures existantes lorsque celles-ci constituent les caractéristiques principales des clôtures environnantes.

-Les clôtures végétales –

Elles seront composées :
- d'une haie végétale constituée de plantations rustiques mélangées.
- d'un grillage de teinte sombre à maille simple doublé d'une haie constituée de plantations rustiques mélangées
- d'une grille barreaudée de teinte sombre doublée d'une tôle acier de la même couleur que la grille

.
Les haies formant un écran opaque ou trop denses sont interdites.

Les clôtures de piquets bois et grillage à maille ajourée sont autorisées

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE C2

Les murs de clôture traditionnels de La Ville L'Evêque – Grès, un peu de silex :

Détails de mise en œuvre – mur de la ferme seigneuriale

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE C2

-Portes, portails et portillons-

Conserver et restaurer les portes, portails, portillons et grilles traditionnels existants. En cas de remplacement nécessaire, les éléments seront refaits à l'identique.

Pour les murets en pierre, réaliser les portes et portillons en fer forgé, en fer peint ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants (nuancier en annexe).

Pour les ouvertures dans les clôtures végétales réaliser les portails et portillons de formes simples à barreaudages verticaux en fer rond dans un cadre en fer plat. Le blanc pur, n'étant pas une couleur traditionnelle est interdit.

Aligner la hauteur du portail ou du portillon avec la hauteur de la clôture ou en harmonie avec elle.

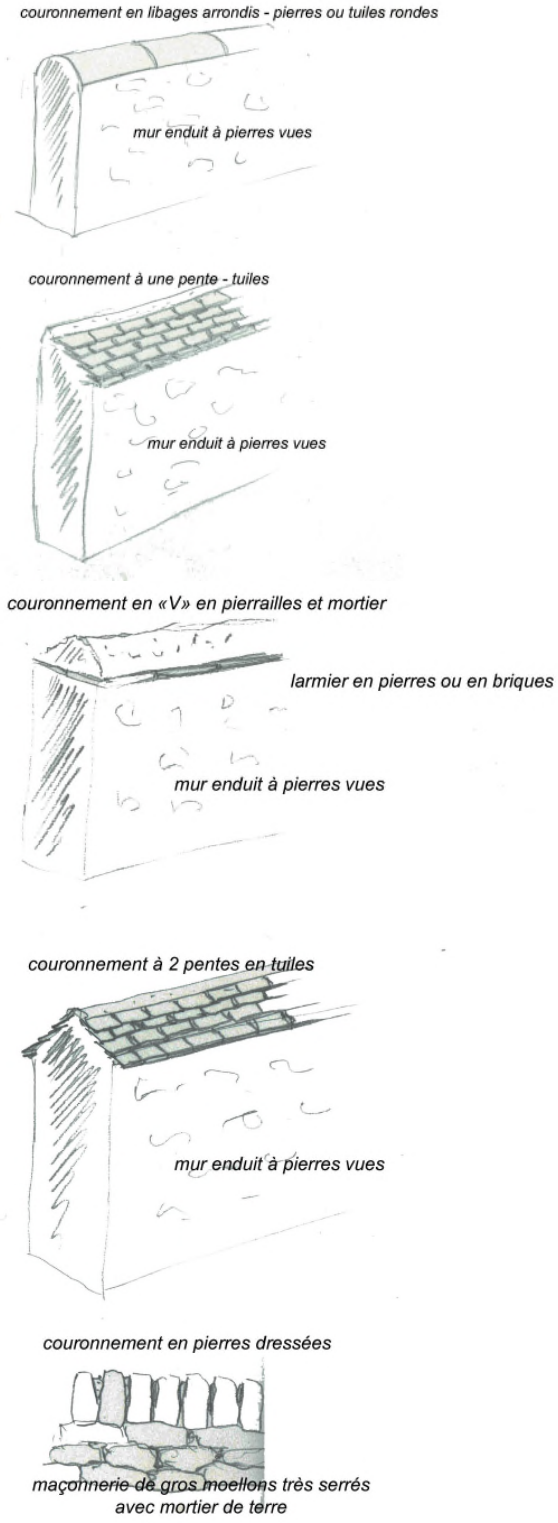
Les teintes se réfèreront au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse. (en annexe).

Sont interdits :

- Le PVC et l'aluminium
- Les surélévations de murs par des éléments pare-vues fabriqués en PVC, aluminium, matériaux de synthèses ou tout autre matériau hormis le bois et le fer peint. Ces surélévations devront faire l'objet d'une demande préalable. L'autorisation ne sera accordée que si l'objet n'a aucun impact négatif perçu depuis l'espace public.
- Le doublage des grilles ou grillages par des toiles ou grillage PVC.

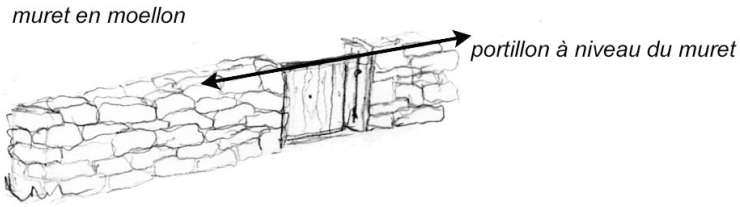
ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE C2

Les murs de clôtures - typologie

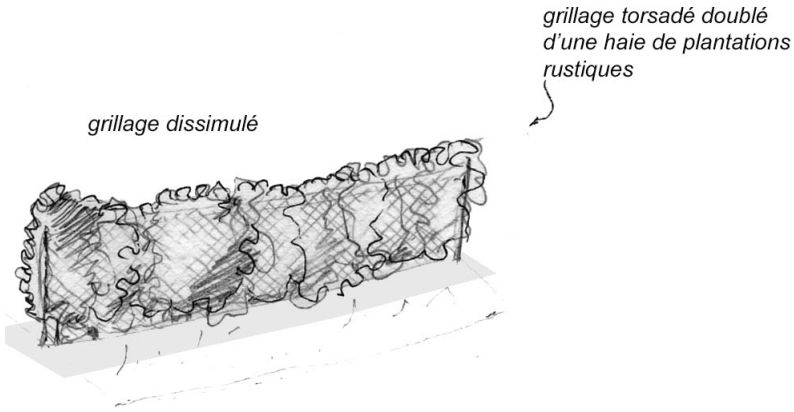


ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE C2

Les murets



Les clôtures végétales



ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE C2

Respecter les ensembles paysagers existants :

Parcs, domaines boisés

Jardins et plantations de haies ou d'arbres en cœurs d'îlot

ZP1b – C3 EQUIPEMENTS DE JARDINS ET PISCINES

- Principes — Préserver l'harmonie des installations par rapport au bâti et à l'échelle de traitement des espaces privés.

- Prescriptions — Préserver les éléments traditionnels existants.

Respecter lors des implantations diverses les ensembles paysagers existants : masses boisées, arbres isolés, haies…

Respecter les mouvements du terrain.

-Piscines –

Les piscines sont interdites dans les zones perçues depuis l'espace public et dans les secteurs de vues protégées.

Les piscines en superstructure et bac hors sol visibles depuis le domaine public en vue proche ou lointaine sont interdites.
Les couvertures de piscines façon « serre » visibles depuis le domaine public en vue proche ou lointaine sont interdites.

Limiter les aménagements de bord de bassin à une zone réduite en dalles de pierres locales ou caillebotis, le reste des plages étant traité en pelouse.
Sont interdites pour le revêtement du bassin les couleurs vives, seront préférées des teintes neutres (vert, blanc, gris ardoise…).

-Les éléments particuliers et techniques –

Les éléments de jardins devront être implantés en limite mitoyenne ou en limite avec le domaine public.

Préserver l'harmonie du site et les vues repérées sur la carte des sensibilités en intégrant les éléments dans le respect d'un rapport d'échelle traditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques devront être dissimulés dans des éléments traditionnels ou intégrés à des bâtiments existants.

Les réseaux seront enterrés.

Sont interdits :

- Les bâtiments et installations techniques visibles depuis l'espace public tels que les éoliennes, poteaux, pylônes, antennes relais etc. et ceux provoquant des nuisances sonores.
- Les matériaux réfléchissants, lumineux ou de couleurs ne permettant pas leur intégration qualitative dans l'environnement paysager et bâti.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE C3

-Tennis, portiques, jeux de jardin-

Ces éléments devront s'intégrer dans l'environnement par la qualité des matières et couleurs choisies : bois, fer…
Ils ne devront pas impacter négativement les co-visibilités.

Sont interdits, les éléments en PVC, les structures gonflables, les toiles de couleurs vives, visibles depuis l'espace public en vue proche ou lointaine.

- Recommandations

Intégrer les équipements de piscine au sol dans le bâti existant .Intégrer dès la conception du projet de piscine, les clôtures ou systèmes de sécurités obligatoires pour la protection des enfants.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE – C L'ESPACE PRIVE NON BÂTI

ZP1b – C4 LES SOLS

- Principes — Préserver les chemins de sensibilité paysagère existants et intégrer les nouveaux tracés dans le respect du relief du terrain et dans le même rapport d'échelle que les tracés traditionnels

- Prescriptions

Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (muret, haies, etc.) envisagés.

Préserver les chemins existants et leur caractère rural quand il existe.

Préserver les bordures de pierre existantes sur une portion de la rue de la Fontaine Richard en bordure de l'espace ouvert.

Se limiter au maximum aux chemins existants.

Dans le cas où de nouveaux tracés seraient indispensables :
Implanter les nouvelles voies en respectant le relief et en suivant au mieux les courbes de niveaux. Les voies devront respecter une emprise réduite au minimum, soit une largeur maximum de 5 m.

Conserver un rapport d'échelle et de traitement en relation avec le site et l'usage auquel le nouveau tracé est destiné (passage automobile – stabilisé, chemin de terre – passage automobile limité et passage piétonnier, chemin enherbé – passage piétonnier)

Sont interdits les enrochements de grosses pierres visibles

Limiter les terrassements en remblais et déblais importants

Préserver les fossés.

Entretenir les plantations de bords de ruisseaux et les berges.

Végétaliser les talus.

-Matériaux de revêtements –

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible.

Préserver une perméabilité des sols en utilisant :

- pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE C4

Les sols de chemins : *1 - goudron : matériaux imperméable entrainant un ruissellement. Cette mise en œuvre est ici compensée en partie par les traitements en terres et plantations des pieds de murs.2 - stabilisé (évite le ruissellement et permet un drainage des pieds de murs)*

1 2

Les sentiers enherbés – à protéger

Les cours de fermes – terre et pelouse, stabilisé : matériaux perméables permettant le drainage

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE C4

Limiter les surfaces bitumées ou bétonnées et préférer les sols stabilisés.

A défaut de sols stabilisés, les enrobés clairs écologiques perméables sont fortement recommandés. Les enrobés seront de couleur beige clair.

La pierre reconstituée est autorisée.

Privilégier la simplicité et l'emploi de matériaux naturels.

Sont interdits les imitations de matériaux hormis les pavés de résine, qui peuvent être autorisé de façon très ponctuelle.

Sont interdits les matériaux brillants, les matériaux réfléchissants, ainsi que tous ceux dont la matière ou la teinte ne s'accorde pas à l'espace bâti et au paysage environnants.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE C4

Les bordures de pierre présentes sur une portion de la rue de la Fontaine Richard en bordure de l'espace ouvert : Il s'agit de l'ancien couronnement du mur du cimetière de La Ville L'Evêque, réutilisé ici pour maintenir les terres du champ.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE – C L'ESPACE PRIVE NON BÂTI

ZP1b – C5 LE PETIT PATRIMOINE

- Principes — Préserver les éléments de petit patrimoine rural, vecteur identitaire du territoire communal.

- Prescriptions — Préserver, restaurer ou restituer le bâti vernaculaire présentant un intérêt patrimonial : puits, abreuvoir, mare, plaques de chemins anciennes etc.

Tout matériau d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont interdits.

- Recommandations

Eviter d'implanter des éléments d'imitation ou de décors inapproprié (faux moulins, bassins artificiels, nains…) se référant notamment à ces types de patrimoine afin de préserver l'harmonie et la qualité de l'ensemble bâti et paysager.

ZP1b – C6 LES PRE-ENSEIGNES

- Sans objet –

En application de la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes et la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 article 41-1 : la publicité est interdite dans les A.V.A..P., en dehors d'une éventuelle zone de publicité restreinte.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE C5

ancienne plaque de chemin

puits

mare – abreuvoir

ZP1b – C7 ELEMENTS DE VEGETATION - JARDINS

- Principes

Préserver et valoriser les éléments qui font la qualité paysagère du hameau rural de La Ville L'Evêque.

- Prescriptions

Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (muret, haies, etc.) envisagés.

Préserver et entretenir les éléments repérés sur la carte des sensibilités.

- Jardins-
Lorsque des jardins sont repérés sur la carte des sensibilités, toute implantation bâtie hors annexe de jardin (selon prescriptions C3) et artificialisation du sol hors piscine (selon prescription C3) est interdite

-Boisements-
Si leur remplacement s'avère nécessaire, il sera procédé au remplacement par des essences à l'identiques pour les boisements d'essences locales.

-Haies –
En cas de création en vue d'accompagner un élément bâti, composer les haies d'essence rustiques locales mélangées en préservant une certaine transparence sur l'espace public : ne pas former d'écran avec une haie trop dense.
Les végétaux à feuillage marcescents* et semi persistant sont autorisés Les végétaux à feuillages persistants sont interdit.

* marcescent : caractérise l'état d'un arbre ou d'un arbuste qui conserve ses feuilles mortes attachées aux branches durant la saison de repos végétatif

Ne pas masquer les vues et leurs différents composants repérés sur la carte des sensibilités

Conserver lors de l'implantation de nouveaux éléments, un rapport d'échelle, de densité de frondaison de développement futur et de forme compatible avec le cadre environnant.

Est interdite toute essence non locale dans les nouvelles plantations.
Entretenir les essences rares ou exotiques existantes.

Sont interdites, les plantations de:

- haies taillées au cordeau
- haies de conifères.
- haies mono-spécifiques : la plantation d'un minimum de 5 essences est recommandée : Acer campestre / Erable champêtre, Prunus spinosa / Prunellier, Carpinus betulus / Charme commun (voir liste ci après)

Préserver les fossés et végétaliser les talus

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE C7

Crataegus monogyna / Aubépine

Arbuste épineux, caduc
floraison blanche et odorante en mai / juin
fruits rouge

Prunus spinosa / Prunellier

Arbuste épineux, caduc
floraison blanche en mars avant les feuilles
fruits noir à la fin de l'été

Carpinus betulus / Charme commun

Arbuste Marcescent
Feuille couleur or à l'automne

Rosa canina / Églantier

Rosier sauvage
Fleurs rose pale
légèrement odorante
Fruits rouges

. ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE C7

Viburnum opulus

Arbuste caduc
Floraison blanche et odorante
fFuits rouge
Feuilles rougeâtre à l'automne

Cornus mas / Cornouillers mâle

Arbuste caduc
Floraison jaune à la fin de l'hiver
Fruits rouges sucré

Acer campestris / Érable champêtre

Arbuste caduc
Feuilles couleur rouge et or à l'automne

Euonymus europaeus / Fusain

Arbuste caduc
Feuilles vert tendres, rouge à l'automne
Fruits rose et orange

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE C7

Choisir des essences locales et adaptées au lieu d'implantation : quelques exemples

Les haies :
Les haies champêtres et bocagères permettent de lutter contre l'érosion des sols et jouent également rôle de brise-vent, de réservoir d'eau et de régulateur thermique. Elles permettent l'équilibre des espèces à la fois comme habitat mais aussi comme éléments du réseau de corridor pour la faune.
Elles sont composées d'arbres et d'arbustes d'espèces champêtres :

Arbustes :
Acer campestre / Erable champêtre
Cornus mas / Cornouiller mâle
Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
Carpinus betulus / Charme commun
Crataegus monogyna / Aubépine
Rubus idaeus / Framboisier
Corylus avellana / Noisetier
Prunus spinosa / Prunellier
Euonymus europaeus / Fusain d'Europe
Syringa vulgaris / Lilas commun
Rosa canina / Eglantier
Ligustrum vulgare / Troène commun
Viburnum oplulus / Viorne obier
Sambuscus nigra / sureau noir
Hippophae rhamnoides / argousier
....

Arbres :
Acer campestre / Erable champêtre
Fagus sylvatica / Hêtre
Sorbus aria / Alisier blanc
Castanea sativa / Châtaignier *(interdit à la vente actuellement 2011)*
Quercus robur / Chêne pédonculé
Quercus petraea / Chêne sessile
Fraxinus excelsior / Frêne
Prunus avium / Merisier
Sorbus aucuparia / Sorbier des oiseleurs
Alnus glutinosa / Aulne
Carpinus betulus / Charme commun
Ulmus campestris / Orme champêtre
....

Plantes grimpantes :
Vitis vinifera / Vigne
Parthenocissus quinquefolia / Vigne vierge
Rosa / Rosier
Clematis / Clématite
Wysteria / Glycine
….

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE C7

HAIES CHAMPÊTRES

Crataegus monogyna

Prunus spinosa

Rosa canina

Hippophae rhamnoïdes

Acer campestre

Sorbus aucuparia

Corylus avellana

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE C7

Les ripisylves :
Elles assurent la variété des paysages et la protection des berges.
La ripisylve est un lieu d'abri, de reproduction et de nourriture pour la faune terrestre et aquatique.
Elles contribuent à la bonne qualité écologique du milieu et tiennent également un rôle de filtre de certains éléments polluants en capturant une partie des intrants agricoles.

Résineux interdit excepté le Taxodium distichum / Cyprés chauve

Arbres :
Fraxinus excelsior / Frêne
Prunus avium / Merisier
Alnus glutinosa / Aulne
Salix alba / Saule blanc
Acer pseudoplatanus / Erable sycomore
Ulmus minor / Orme

Betula bouleau, aulne, frêne, merisier…

Arbustes :
Acer campestre / Erable champêtre
Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
Carpinus betulus / Charme commun
Crataegus monogyna / Aubépine
Prunus spinosa / Prunellier
Euonymus europaeus / Fusain d'Europe
Ligustrum vulgare / Troène commun
Viburnum lantanae / Viorne lantane
Sambuscus nigra / sureau noir
Rosa canina / Eglantier

Aquatiques :
Carex pendula / Laiches
Iris pseudacorus / Iris faux acore
Juncuns effusus / Joncs
Phalaris arundinacea / Baldingère
Phragmites australis / Phragmites
....

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE C7

RIPISYLVE

Fraxinus ornus

Prunus padus

Sambuscus nigra

Alnus glutinosa

Viburnum opulus

Cornus mas

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE C7

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE – D L'ESPACE PUBLIC

ZP1b – D1 ORGANISATION ET IMPLANTATION

- Principes — Respecter le relief et s'y adapter en reprenant le système de jardins clos de murs ou de haies champêtres

- Prescriptions — Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (muret, haies, etc.) envisagés.

Sont interdites les modifications de pente : remblais et déblais importants

Sont interdits les enrochements de grosses pierres visibles

Préserver les vues identifiées comme enjeux patrimoniaux, en réglant la hauteur et l'implantation des éléments végétaux et bâtis permettant leur intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Conserver et marquer les séparations parcellaires : murets traditionnels, haies

Préserver les thalwegs.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE D1

ZP1b – D2 CLOTURES ET MURS

- Principes

Préserver et entretenir les murs et clôtures de pierre de qualité et en créer suivant les techniques traditionnelles

Préserver les haies.

- Prescriptions

Sont interdites les clôtures en premier plan des perspectives protégées.

Est interdite toute fermeture de l'espace avec des plantations de haute tige sur des emplacements de haies ou de murets.

Préserver et entretenir les portes et portails des murs de clôture traditionnels.
Si leur remplacement s'avérait nécessaire, les remplacer comme à l'identique dans le respect des techniques traditionnelles.

Est interdit tout élément en placage sur les murs

-Les murs de clôture

Préserver et entretenir tout mur ou muret traditionnel

Limiter la hauteur des clôtures à 1,60m

Réaliser les murs et murets en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux ou en pierre enduit à pierre vue selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts :

- avec un couronnement en libages arrondis ;
- avec un couronnement en pierraille et mortier avec larmier en pierre ou en brique ;
- avec un couronnement de tuiles plates à une ou deux pentes.

Les grilles sur mur bahut ne sont autorisées que dans la continuité de clôtures existantes lorsque celles-ci constituent les caractéristiques principales des clôtures environnantes.

-Les clôtures végétales –

Elles seront composées :

- d'une haie végétale constituée de plantations rustiques mélangées.
- d'un grillage de teinte sombre à maille simple doublé d'une haie constituée de plantations rustiques mélangées
- d'une grille barreaudée de teinte sombre doublée d'une tôle acier de la même couleur que la grille

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE D2

Les murs de clôture traditionnels de La Ville L'Evêque – Grès, un peu de silex :

Détails de mise en œuvre – mur de la ferme seigneuriale

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE D2

Les haies formant un écran opaque ou trop denses sont interdites.

Les clôtures de piquets bois et grillage à maille ajourée sont autorisées

Exclure tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

-Portes, portails et portillons-

Conserver et restaurer les portes, portails, portillons et grilles traditionnels existants. En cas de remplacement nécessaire, les éléments seront refaits à l'identique.

Pour les murets en pierre, réaliser les portes et portillons en fer forgé, en fer peint ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants (nuancier en annexe).

Pour les ouvertures dans les clôtures végétales réaliser les portails et portillons de formes simples à barreaudages verticaux en fer rond dans un cadre en fer plat. Le blanc pur, n'étant pas une couleur traditionnelle est interdit.

Aligner la hauteur du portail ou du portillon avec la hauteur de la clôture ou en harmonie avec elle.

Les teintes se réfèreront au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse. (en annexe).

Sont interdits :

- Le PVC et l'aluminium
- Les surélévations de murs par des éléments pare-vues fabriqués en PVC, aluminium, matériaux de synthèses ou tout autre matériau hormis le bois et le fer peint. Ces surélévations devront faire l'objet d'une demande préalable. L'autorisation ne sera accordée que si l'objet n'a aucun impact négatif perçu depuis l'espace public.
- Le doublage des grilles ou grillages par des toiles ou grillage PVC.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE D2

Clôtures de piquet de bois et grillage léger :

Clôture végétale laissée « naturelle » : aspect champêtre qualitatif qui correspond à l'identité de La Ville L'Evêque

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE – D L'ESPACE PUBLIC

ZP1b – D3 LES SOLS

- Principes — Préserver les chemins de sensibilité paysagère existants et intégrer les nouveaux tracés dans le respect du relief du terrain et dans le même rapport d'échelle que les tracés traditionnels

- Prescriptions

Préserver les chemins existants et leur caractère rural quand il existe.

Préserver la hiérarchie des différents chemins traditionnels et leur mode de traitement spécifique : sentier enherbé, chemin en terre, chemin en stabilisé.

Se limiter au maximum aux chemins existants.

Dans le cas où de nouveaux tracés seraient indispensables :
Implanter les nouvelles voies en respectant le relief et en suivant au mieux les courbes de niveaux. Les voies devront respecter une emprise réduite au minimum, soit une largeur maximum de 5 m.

Préserver les bordures de pierre existantes sur une portion de la rue de la Fontaine Richard en bordure de l'espace ouvert.

Conserver un rapport d'échelle et de traitement en relation avec le site et l'usage auquel le nouveau tracé est destiné (passage automobile – stabilisé, chemin de terre – passage automobile limité et passage piétonnier, chemin enherbé – passage piétonnier)

Sont interdits les enrochements de grosses pierres visibles

Limiter les terrassements en remblais et déblais importants

Préserver les fossés.

Végétaliser les talus.

-Matériaux de revêtements –

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible.

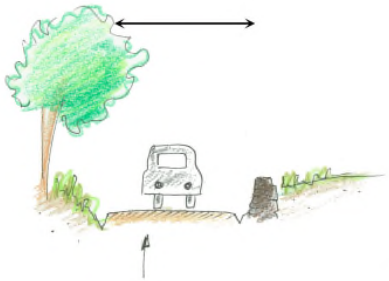
Préserver une perméabilité des sols en utilisant des revêtements naturels traditionnels : terre, enherbement, stabilisé…

Exclure les matériaux industriels préfabriqués au caractère trop urbain.

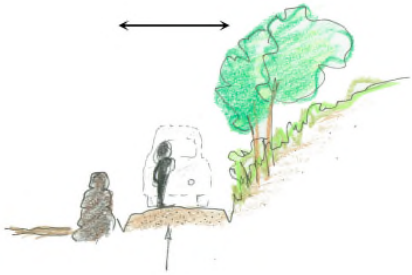
Limiter les surfaces bitumées ou bétonnées et préférer les sols stabilisés.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE D3

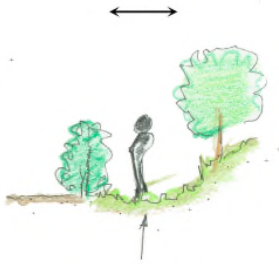
Principe général de hiérarchie des voies et des traitements de sols - une largeur et une ambiance spécifique :



stabilisé - passage automobile



chemin de terre - passage automobile limité passage piétonnier

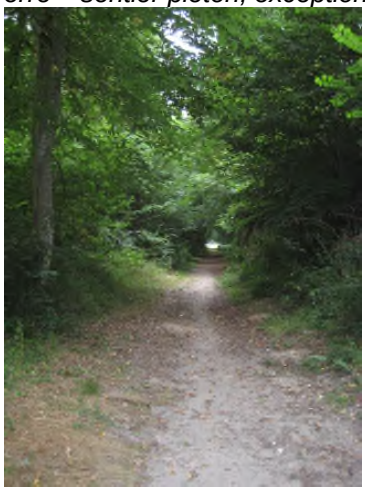


chemin enherbé - passage piétonnier

Terre enherbée – passage mixte priorité piéton

Asphalte – voie routière

Terre – sentier piéton, exceptionnellement voiture



- passage mixte – passage piéton seul

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE D3

A défaut de sols stabilisés, les enrobés clairs écologiques perméables sont fortement recommandés. Les enrobés seront de couleur beige clair.

La pierre reconstituée est autorisée.

Privilégier la simplicité et l'emploi de matériaux naturels.

Sont interdits les imitations de matériaux hormis les pavés de résine, qui peuvent être autorisé de façon très ponctuelle.

Sont interdits les matériaux brillants, les matériaux réfléchissants, ainsi que tous ceux dont la matière ou la teinte ne s'accorde pas à l'espace bâti et au paysage environnants.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE D3

Les sols de chemins : *1 - goudron : matériaux imperméable entrainant un ruissellement. Cette mise en œuvre est ici compensée en partie par les traitements en terres et plantations des pieds de murs.2 - stabilisé (évite le ruissellement et permet un drainage des pieds de murs)*

1 2

Les sentiers enherbés – à protéger

Les cours de fermes – terre et pelouse, stabilisé : matériaux perméables permettant le drainage

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE – D L'ESPACE PUBLIC

ZP1b – D4 LE PETIT PATRIMOINE BÂTI

- Principes — Préserver les éléments de petit patrimoine rural, vecteur identitaire du territoire communal.

- Prescriptions — Préserver, restaurer ou restituer le bâti vernaculaire présentant un intérêt patrimonial : puits, abreuvoirs, pompes, etc. dans le respect des techniques traditionnelles.

Exclure tout bâti d'imitation à usage décoratif : faux puits, fausse fontaine…

Tout matériau d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont interdits.

ZP1b – D5 LES ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

- Principes — Préserver le paysage dans le traitement de l'espace public.

- Prescriptions — Préserver et valoriser tout élément traditionnel participant à la composition et à la richesse de l'espace public comme les murets, les fossés enherbés etc. présents sur le site.

Eviter notamment de masquer les perspectives par des mobiliers trop hauts ou trop imposants.

Eviter la multiplication d'éléments de mobilier ou de signalétique

Choisir pour les éléments de mobilier des formes et des matériaux simples, et des teintes neutres plutôt que colorées.

Sont interdites :

- Les constructions d'un impact visuel trop important par rapport à l'échelle du site : éoliennes, pylônes, antennes relais, etc.

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE D4

ancienne plaque de chemin

mare - abreuvoir

puits

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE – D L'ESPACE PUBLIC

ZP1b – D6 ELEMENTS DE VEGETATION - JARDINS

- Principes — Préserver et valoriser les éléments qui font la qualité paysagère du hameau de La Ville L'Evêque.

- Prescriptions — Intégrer les cheminements piétons en s'appuyant sur la trame paysagère.

Sont interdites les plantations d'alignement le long des voies.

Préserver et entretenir la végétation existante, notamment les systèmes bocagers, haies, fossés avec bande enherbée, bosquets, boisements…

Végétaliser les talus.

Si le remplacement d'éléments boisés et haies bocagères s'avère nécessaire, il sera procédé au remplacement par des essences rustiques locales mélangées pour les haies et d'essences identiques pour les boisements.

En cas de création en vue d'accompagner un élément bâti, composer les haies d'essences champêtres locales mélangées en préservant une certaine transparence sur l'espace public : ne pas former d'écran avec une haie trop dense.

Les végétaux à feuillage marcescents* sont autorisés mais pas les feuillages persistants.

*marcescent : caractérise l'état d'un arbre ou d'un arbuste qui conserve ses feuilles mortes attachées aux branches durant la saison de repos végétatif

Conserver lors de l'implantation de nouveaux éléments, un rapport d'échelle, de densité de frondaison de développement futur et de forme compatible avec le cadre environnant.

Sont interdites, les plantations de:

- haies taillées au cordeau
- haies de conifères.
- haies mono-spécifiques : la plantation d'un minimum de 5 essences est recommandée : Acer campestre / Erable champêtre, Prunus spinosa / Prunellier, Carpinus betulus / Charme commun (voir liste ci après)

Ne pas masquer les vues et leurs différents composants repérés sur la carte des sensibilités.

Exclure toute essence non locale dans les nouvelles plantations.

Entretenir les essences rares ou exotiques existantes.

Préserver les fossés et végétaliser les talus

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE D6

Crataegus monogyna / Aubépine

Arbuste épineux, caduc
floraison blanche et odorante en mai / juin
fruits rouge

Prunus spinosa / Prunellier

Arbuste épineux, caduc
floraison blanche en mars avant les feuilles
fruits noir à la fin de l'été

Carpinus betulus / Charme commun

Arbuste Marcescent
Feuille couleur or à l'automne

Rosa canina / Églantier

Rosier sauvage
Fleurs rose pale
légèrement odorante
Fruits rouges

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE D6

HAIES CHAMPÊTRES

Crataegus monogyna

Prunus spinosa

Rosa canina

Hippophae rhamnoïdes

Acer campestre

Sorbus aucuparia

Corylus avellana

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE D6

Choisir des essences locales et adaptées au lieu d'implantation : quelques exemples

Les haies :
Les haies champêtres et bocagères permettent de lutter contre l'érosion des sols et jouent également rôle de brise-vent, de réservoir d'eau et de régulateur thermique. Elles permettent l'équilibre des espèces à la fois comme habitat mais aussi comme éléments du réseau de corridor pour la faune.
Elles sont composées d'arbres et d'arbustes d'espèces champêtres :

Arbustes :
Acer campestre / Erable champêtre
Cornus mas / Cornouiller mâle
Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
Carpinus betulus / Charme commun
Crataegus monogyna / Aubépine
Rubus idaeus / Framboisier
Corylus avellana / Noisetier
Prunus spinosa / Prunellier
Euonymus europaeus / Fusain d'Europe
Syringa vulgaris / Lilas commun
Rosa canina / Eglantier
Ligustrum vulgare / Troène commun
Viburnum oplulus / Viorne obier
Sambuscus nigra / sureau noir
Hippophae rhamnoides / argousier
....

Arbres :
Acer campestre / Erable champêtre
Fagus sylvatica / Hêtre
Sorbus aria / Alisier blanc
Castanea sativa / Châtaignier *(interdit à la vente actuellement 2011)*
Quercus robur / Chêne pédonculé
Quercus petraea / Chêne sessile
Fraxinus excelsior / Frêne
Prunus avium / Merisier
Sorbus aucuparia / Sorbier des oiseleurs
Alnus glutinosa / Aulne
Carpinus betulus / Charme commun
Ulmus campestris / Orme champêtre
....

Plantes grimpantes :
Vitis vinifera / Vigne
Parthenocissus quinquefolia / Vigne vierge
Rosa / Rosier
Clematis / Clématite
Wysteria / Glycine
….

RIPISYLVE

Fraxinus ornus

Prunus padus

Sambuscus nigra

Alnus glutinosa

Viburnum opulus

Cornus mas

ZP1b –HAMEAU DE LA VILLE L'EVEQUE D6

Les ripisylves :
Elles assurent la variété des paysages et la protection des berges.
La ripisylve est un lieu d'abri, de reproduction et de nourriture pour la faune terrestre et aquatique.
Elles contribuent à la bonne qualité écologique du milieu et tiennent également un rôle de filtre de certains éléments polluants en capturant une partie des intrants agricoles.

Résineux interdit excepté le Taxodium distichum / Cyprés chauve

Arbres :
Fraxinus excelsior / Frêne
Prunus avium / Merisier
Alnus glutinosa / Aulne
Salix alba / Saule blanc
Acer pseudoplatanus / Erable sycomore
Ulmus minor / Orme

Betula bouleau, aulne, frêne, merisier…

Arbustes :
Acer campestre / Erable champêtre
Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
Carpinus betulus / Charme commun
Crataegus monogyna / Aubépine
Prunus spinosa / Prunellier
Euonymus europaeus / Fusain d'Europe
Ligustrum vulgare / Troène commun
Viburnum lantanae / Viorne lantane
Sambuscus nigra / sureau noir
Rosa canina / Eglantier

Aquatiques :
Carex pendula / Laiches
Iris pseudacorus / Iris faux acore
Juncuns effusus / Joncs
Phalaris arundinacea / Baldingère
Phragmites australis / Phragmites
....

ZONE ZP2 – COTEAU URBANISE

Zone COTEAU URBANISE – ZP2

CARACTERE DE LA ZONE p.232

CHAPITRE ZP2 A– LE BÂTI EXISTANT – REHABILITATION ET EXTENSION DE BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL

Article ZP2 – A1 ORGANISATION URBAINE - IMPLANTATION BÂTIE p.233
Article ZP2 – A2 VOLUMETRIE p.235
Article ZP2 – A3 LES COUVERTURES p.239
Article ZP2 – A4 LES DETAILS DE COUVREMENT p.243
Article ZP2 – A5 LES MURS ET PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION p.249
Article ZP2 – A6 LES EQUIPEMENTS DE FACADE p.253
Article ZP2 – A7 LES PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES p.255
Article ZP2 – A8 LES DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES p.259

CHAPITRE ZP2 B – LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL

Article ZP2 – B1 ORGANISATION URBAINE - IMPLANTATION BÂTIE p.261
Article ZP2 – B2 VOLUMETRIE p.264
Article ZP2 – B3 LES COUVERTURES p.266
Article ZP2 – B4 LES DETAILS DE COUVREMENT p.270
Article ZP2 – B5 LES MURS ET PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION p.276
Article ZP2 – B6 LES EQUIPEMENTS DE FACADE p.278
Article ZP2 – B7 LES PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES p.280
Article ZP2 – B8 LES DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES p.284

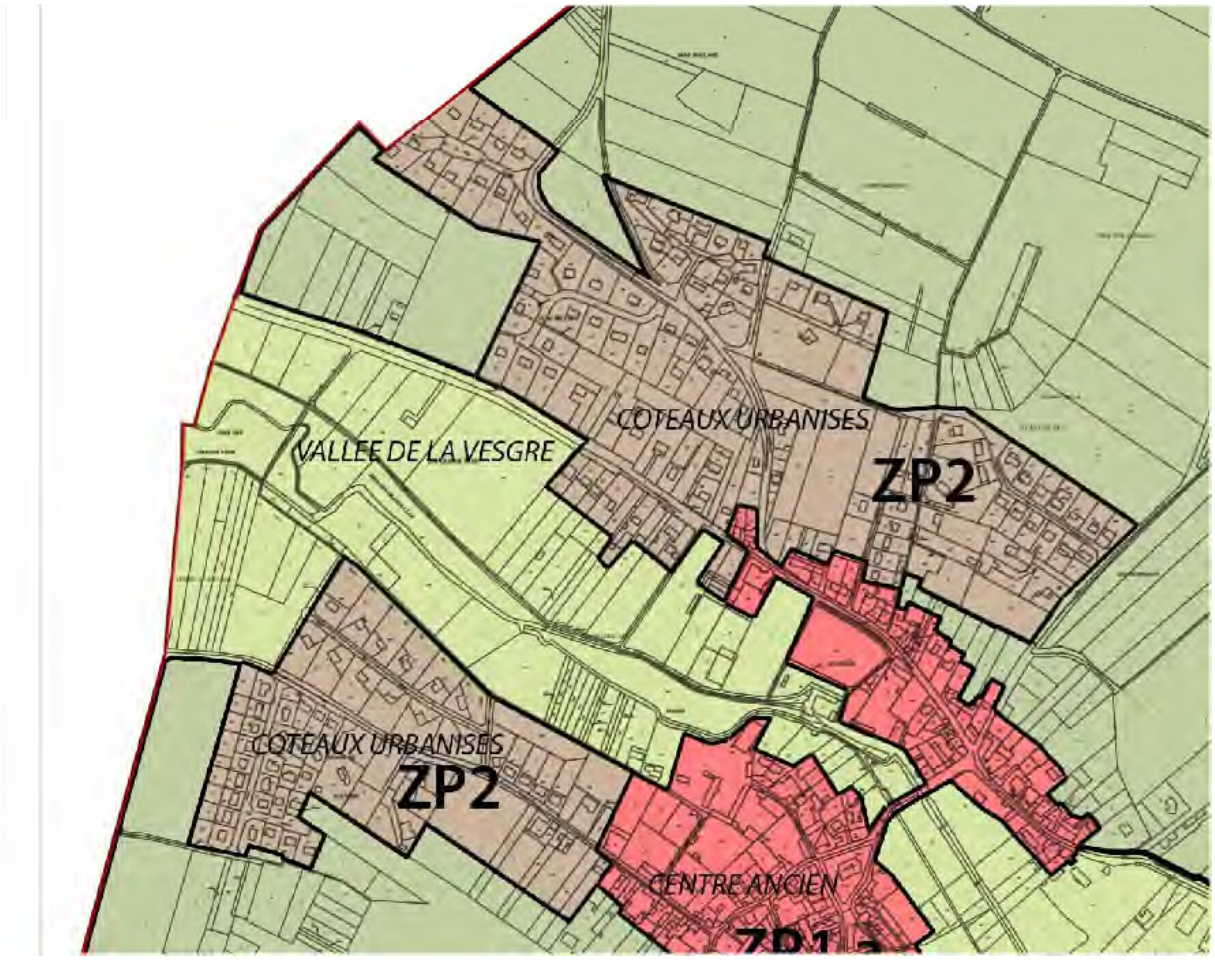
CHAPITRE ZP2 C – L'ESPACE PRIVE NON BÂTI

Article ZP2 – C1 ORGANISATION ET IMPLANTATION p.286
Article ZP2 – C2 CLOTURES ET MURS p.288
Article ZP2 – C3 EQUIPEMENTS DE JARDIN ET PISCINES p.292
Article ZP2 – C4 SOLS p.296
Article ZP2 – C5 PETIT PATRIMOINE BÂTI p.300
Article ZP2 – C6 PRE-ENSEIGNES p.300
Article ZP2 – C7 ELEMENTS DE VEGETATION – JARDINS p.302

CHAPITRE ZP2 D – L'ESPACE PUBLIC

Article ZP2 – D1 ORGANISATION ET IMPLANTATION p.306
Article ZP2 – D2 CLOTURES ET MURS p.308
Article ZP2 – D3 SOLS, REVETEMENTS p.312
Article ZP2 – D4 PETIT PATRIMOINE BÂTI p.316
Article ZP2 – D5 LES ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT p.316
Article ZP2 – D6 ELEMENTS DE VEGETATION p.318

CARACTERE DE LA ZONE



Le secteur ZP2 regroupe les parties urbanisées des deux coteaux Nord et Sud composées exclusivement d'implantations pavillonnaires.

Directement visibles quand on arrive sur le bourg de Berchères depuis les deux plateaux, ces secteurs sont inclus dans les perspectives du grand paysage protégés au titre des enjeux patrimoniaux.

L'enjeu est ici de gérer l'intégration paysagère de l'existant en retrouvant une trame végétale permettant également la gestion de l'écoulement des eaux vers la vallée.

Il s'agit également d'encadrer les interventions qui se feront dans les futures zones à urbaniser en matière de volumétrie et d'implantation dans la pente.

ZP2 – COTEAU URBANISE **A - LE BÂTI EXISTANT – REHABILITATION ET EXTENSION DU BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL**

ZP2 – A1 ORGANISATION URBAINE - IMPLANTATION BÂTIE

- Principes

Préserver les spécificités architecturales de volumétrie des différents ensembles pavillonnaires. Maîtriser la perception des coteaux depuis les points de vue remarquables définis comme enjeux au titre de l'AVAP

- Prescriptions

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec description des essences envisagées

Respecter le relief naturel du site et s'y adapter pour toute nouvelle construction.

Sont interdits les forts déblais et remblais.

Respecter les vues protégées au titre des enjeux patrimoniaux dans toute intervention (plantations, nouvelle construction, extension…)

Améliorer la qualité d'intégration paysagère et de développement durable des éléments bâtis en mitage en insérant les extensions en leur conférant si le programme le permet le rôle d'espace tampon afin d'atténuer les variations de température et d'humidité de la structure principale

Sont interdites les implantations en ligne de crête ou en ligne de force.

Respecter l'implantation et l'orientation traditionnelle du bâti parallèlement aux courbes de niveaux.

Respecter les hiérarchies de volumes et les matériaux des volumes traditionnels.

Respecter et entretenir les plantations existantes et replanter/créer si nécessaire : diminuer l'impact visuel, remplacement d'essences inadaptées ou étrangères à la commune par des essences rustiques locales selon les usages traditionnels.

Respecter une certaine densité d'implantation et une économie de l'espace : exclure toute déconnection d'un élément par rapport à l'ensemble composé.

Composer les extensions en les intégrant au mieux et en leur conférant si le programme le permet le rôle d'espace tampon afin d'atténuer les variations de température et d'humidité de la structure principale.

ZP2 – COTEAU URBANISE A1

Coteau sud – les Cytises

Coteau nord

ZP2 – COTEAU URBANISE **A - LE BÂTI EXISTANT – REHABILITATION ET EXTENSION DU BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL**

ZP2 – A2 VOLUMETRIE

- Principes

Préserver les spécificités architecturales de volumétrie des différents ensembles pavillonnaires. Maîtriser la perception des coteaux depuis les points de vue remarquables définis comme enjeux au titre de la l'AVAP.

Intégrer autant que faire se peut les éléments perçus en mitage.

- Prescriptions

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec description des essences envisagées.

Améliorer en cas de mitage la volumétrie des constructions en revenant à un volume simple se référant à la volumétrie des constructions des fermes traditionnelles en bloc Logis-grange-annexe

Implanter les volumes en respectant la topographie et selon les courbes de niveau.

Toute extension devra respecter les vues protégées au titre des enjeux patrimoniaux.

Conserver le volume des constructions existantes.

Conserver les pentes des toitures traditionnelles (45 à 50°)

Respecter les hiérarchies de volumes et les matériaux des volumes traditionnels.

Seule des extensions limitées* seront autorisées sur les bâtis à usage d'habitation
*La surface créée ne dépasse pas 20% de la surface existante plafonnée à 50m2 de Surface de Plancher.

Toute extension devra être en continuité physique du bâtiment existant et d'un volume de moindre importance.
Le mode constructif, les matériaux et décors seront soit identiques à ceux du bâti existant, soit d'un traitement contemporain.

-*Véranda* -
(construction close légère très vitrée, attenante à la maison dont elle ouvre les pièces l'espace extérieur. La toiture et deux façades au moins sont constituées de panneaux vitrés fixés sur une armature formant verrières)

Seules sont autorisées les structures en métal (acier galvanisé) avec des profils fins, traités en coloris sombre ou similaire à ceux des enduits de pays.

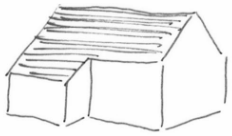
L'aluminium et le PVC sont interdits.

ZP2 – COTEAU URBANISE A2

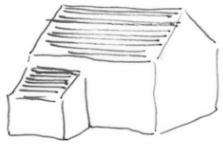
CAS DES EXTENSIONS - ANNEXES

- ne pas nuire à l'éclairement des pièces d'habitation
- éviter les ruptures d'inclinaison de pente

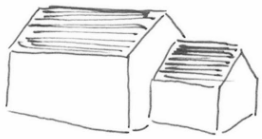
Extension avec prolongement de toiture



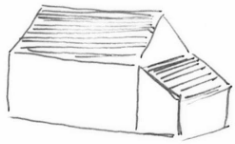
Annexe en appentis



Annexe latérale

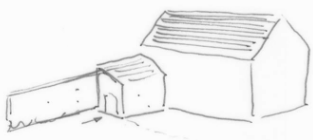


Annexe en appentis



Corps de bâtiment en équerre

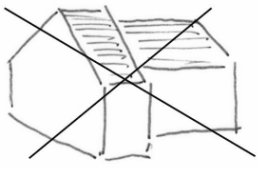
Annexe en équerre - entrée de cave



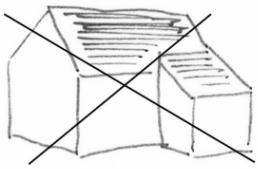
INTERDIT : quelques exemples

Surélévation de bâtiment traditionnel isolé

Pignon trop large, mal proportionné



Rupture d'inclinaison de pente



ZP2 – COTEAU URBANISE **A2**

Toute extension devra présenter un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et intégrer notamment dès la conception la possibilité d'implantation de capteurs solaires (à l'exception des éléments repérés au plan des sensibilités sur lesquels la condition requise est la non-visibilité depuis les vues définies comme enjeux patrimoniaux).

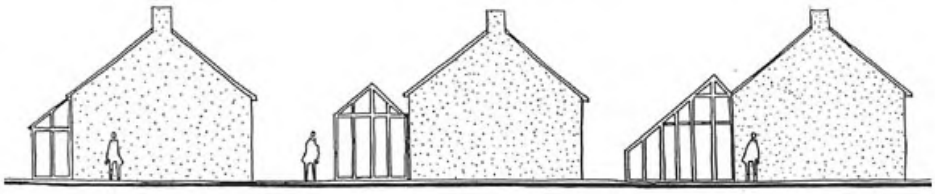
- Recommandations

Eviter les volumes complexes et la multiplicité des matériaux.
L'extension de constructions pourra se faire selon les systèmes de volumétrie des ensembles traditionnels et selon les techniques de constructions traditionnelles (maçonnerie, couverture, percements, huisseries...)

ZP2 – COTEAU URBANISE A2

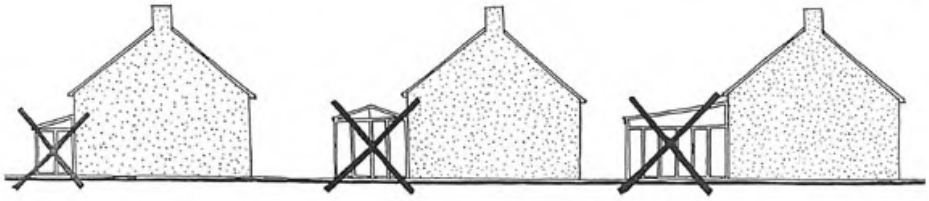
Comment bien insérer une véranda – STAP 37 – fiche conseil

Les vérandas



Exemples d'extensions possibles pour des maisons traditionnelles

Quelle que soit la volumétrie de l'extension, les pentes de toit doivent être très d'un angle très proche de celles du bâti existant.



ZP2 – COTEAU URBANISE **A - LE BÂTI EXISTANT – REHABILITATION ET EXTENSION DU BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL**

ZP2 – A3 LES COUVERTURES

- Principes

Préserver le type de toiture traditionnelle couverte en tuile plate ou ardoise.

Préserver les vues sur l'ensemble bâti et les ensembles de toitures.

- Prescriptions

Un bilan de fonctionnement énergétique du bâti existant sera un préalable à tout projet de construction et orientera le choix vers des matériaux et techniques de mises en œuvre adaptées.

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

La couverture de la toiture sera effectuée selon le matériau d'origine : tuile ou ardoise.

- en tuile plate de terre cuite traditionnelle (aspect tuile de Richebourg – 63 à 73/m2). Traitement de pignon avec un débord en rive de 8 cm ou rive scellée. Les tuiles de rives à rabat sont interdites. Un nuancier de couleurs de tuiles figure en annexe)
- en ardoise naturelle fine
- les tuiles petit moule d'aspect plat (22/30 m2) seront tolérées.

Les faîtages des toitures reprendront les dispositions d'origine existant sur les bâtiments traditionnels:

- embarure de faîtage à crête de coq
- tuile faîtière demi-ronde.

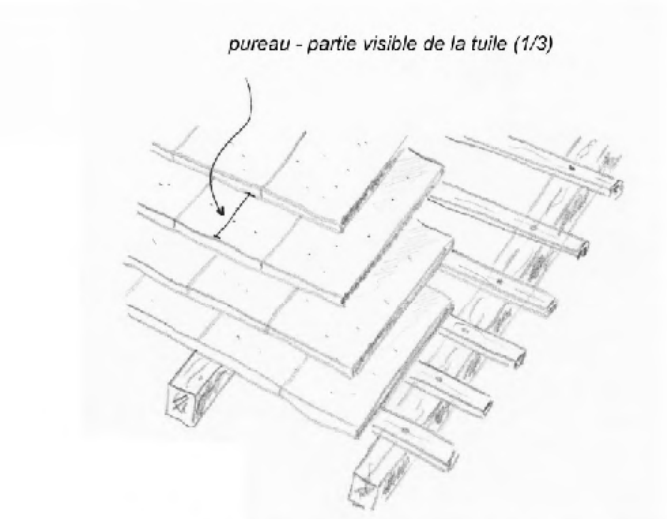
En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser en priorité des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Ne pas introduire de nouveau coloris en toiture.

Composer les extensions dans le respect de la topographie, de la volumétrie et des matériaux

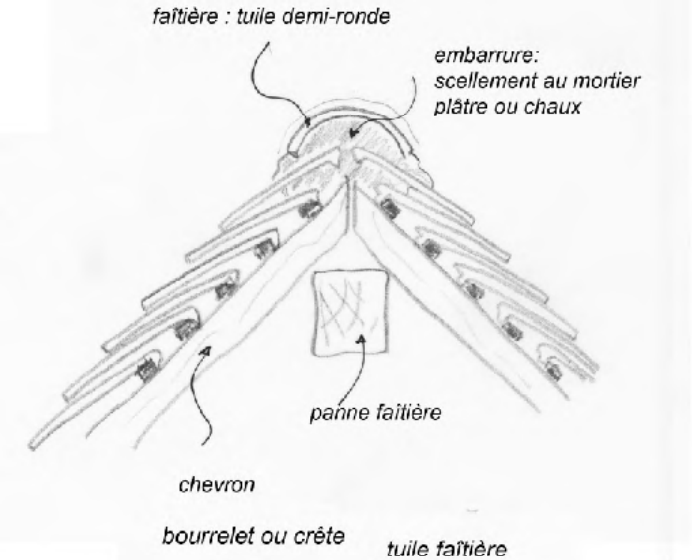
- *Pour les extensions de bâtiments d'habitation* :
  Les extensions devront reprendre le matériau de couverture de la maison d'habitation sauf dans le cas d'un parti contemporain qui pourra proposer d'autres matériaux (zinc, bois …)
  L'extension devra proposer des mises en œuvre cohérentes avec une prise en compte du développement durable
  Composer les extensions dans le respect de la topographie, de la volumétrie et des matériaux

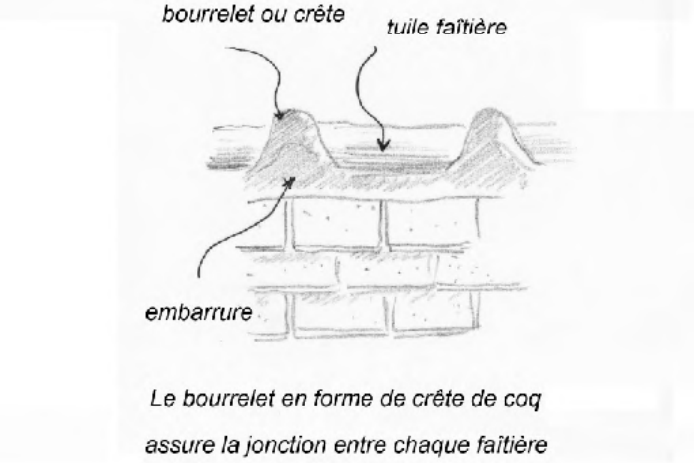
Sont interdits le PVC, le fibrociment, l'aluminium, les panneaux résines.

ZP2 – COTEAU URBANISE A3



Le faîtage est réalisé avec des tuiles demi-rondes posées linéairement sur l'embarrure





Le bourrelet en forme de crête de coq assure la jonction entre chaque faîtière

ZP2 – COTEAU URBANISE **A3**

Exclure les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

Exclure le PVC et l'aluminium pour les descentes d'eau pluviale et les gouttières

- Recommandations

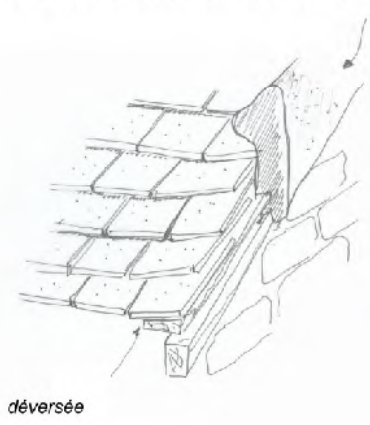
Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations traditionnelles envisagées.

Teinte de matériaux de couverture ne permettant pas une bonne intégration paysagère

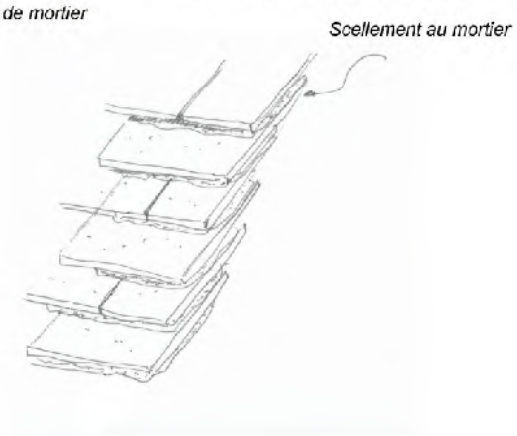
Teinte plus conforme à celle des couvertures traditionnelle – impact moindre au niveau couleur

ZP2 – COTEAU URBANISE **A3**

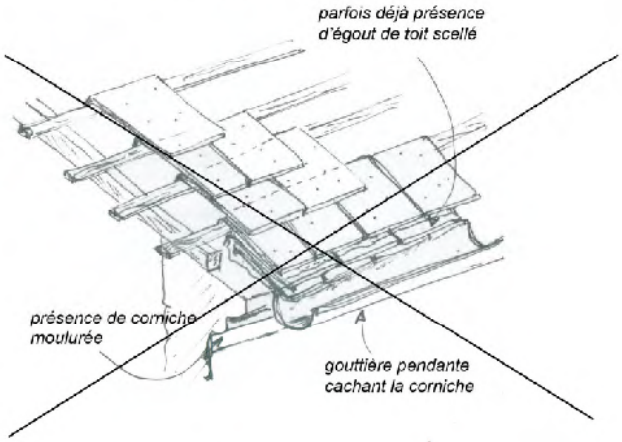
Rive à l'ancienne avec solin de mortier



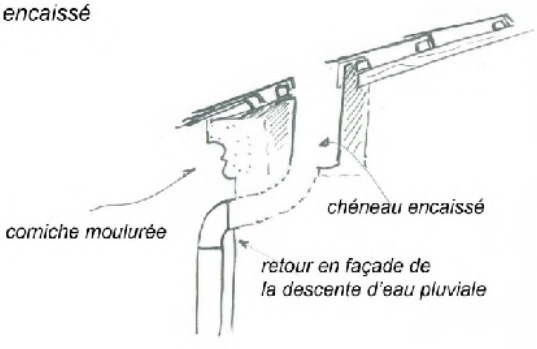
Rive débordante scellée au mortier



Exclure les gouttière pendantes en présence de débords de toit : égout scellé à deux ou trois rang, corniche moulurée ...



Principe du chéneau encaissé



ZP2 – COTEAU URBANISE **A - LE BÂTI EXISTANT – REHABILITATION ET EXTENSION DU BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL**

ZP2 – A4 LES DETAILS DE COUVREMENT

- Principes — Conserver la qualité de traitement des couvertures traditionnelles en préservant les détails qui participent à l'homogénéité de la toiture et à la lecture d'une appartenance régionale.

- Prescriptions — Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles en briques de pays rouges flammées (dessin en annexe).

Les machineries d'ascenseur devront obligatoirement être situées à l'intérieur des combles.

Les antennes de télévision seront soit disposées en sous-toiture, soit implantées non visibles de l'espace public.. Les paraboles et autres ouvrages techniques ne sont autorisés que dans des endroits non visibles de l'espace public, ou lorsqu'elles sont masquées et intégrées aux toitures.

- *Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques–*

Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques ne peuvent être implantés que selon les conditions suivantes:

- Sur les bâtiments d'habitation repérés sur la carte des sensibilités, seules les installations au sol ou sur un élément bas (appentis, ou édicules secondaires) non visibles depuis les vues protégées sont autorisées sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage.

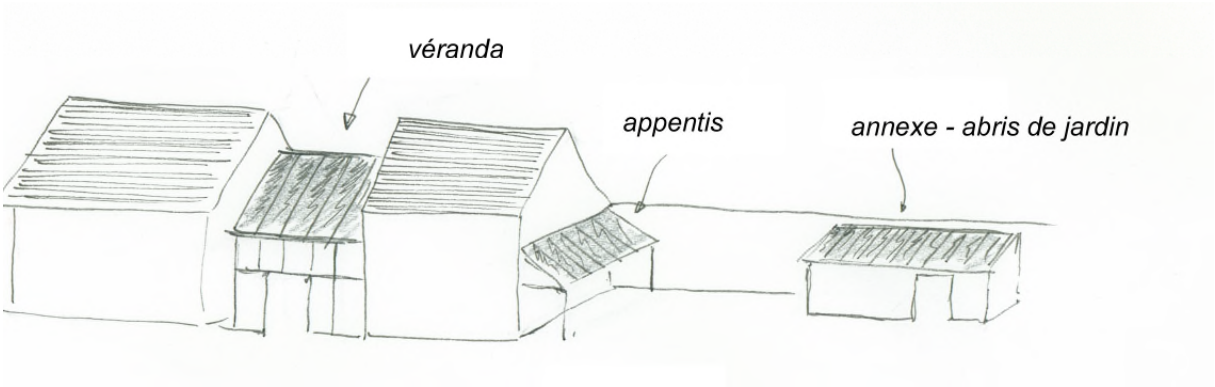
- Sur les autres bâtiments ne faisant pas l'objet d'un repérage sur la carte des sensibilités et les extensions seuls les capteurs solaires mis en place pour la production « personnelle » sont autorisés sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage. Ils seront de taille limitée.

Les cadres métalliques seront de teinte sombre (remarque : l'inclinaison optimale de 30° peut être mise en œuvre sur les appentis ou au sol)

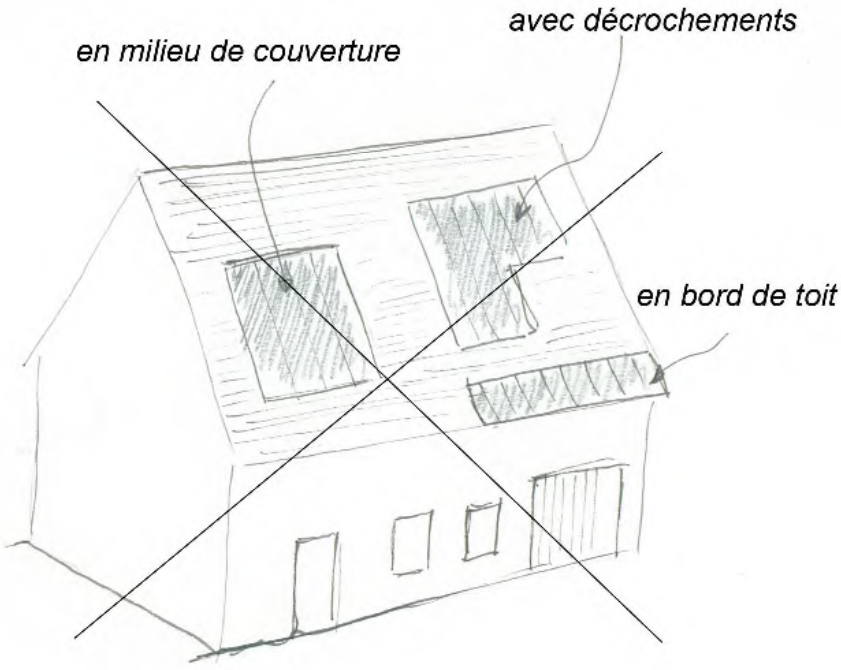
Les châssis des capteurs solaires seront de teinte foncée et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles de couvert

ZP2 – COTEAU URBANISE **A4**

Différents exemples d'implantations de panneaux photovoltaïques dans un ensemble de bâtiments permettant notamment de préserver les couvertures traditionnelles :



INTERDIT :



ZP2 – COTEAU URBANISE **A4**

-Lucarnes –

Dans le cas de la restauration de lucarnes existantes, reprendre la typologie et la proportion de la lucarne d'origine :

- A croupe (ou à la capucine)
- En bâtière (ou à la jacobine)
- Pendante (feunière ou passante)
- Rampante

La création d'une nouvelle lucarne pour accompagner des lucarnes traditionnelles déjà existantes devra reprendre la typologie et la proportion de celle existante sur la même couverture avec un maximum de deux lucarnes par pans de toiture.

La lucarne sera positionnée dans l'axe des percements du niveau inférieur et devra respecter l'équilibre de la couverture.

Couvrir la lucarne en tuiles plates* (aspect tuile de Richebourg 63 à 73/m2). Les tuiles à rabat sont interdites.

*nuancier de couleur en mairie.

Aucune lucarne n'est autorisée sur une toiture traditionnelle n'en comportant pas à l'origine.

Les châssis seront à meneau central et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

- Réaliser au maximum deux châssis séparés par pan de toiture
- Exclure les châssis de plus de 60cm de large et de plus de 90 cm de long
- Le haut du châssis doit être implanté dans la première demi hauteur du pan de toiture
- une verrière de type traditionnelle est autorisée
- Le haut du châssis doit être implanté dans la première demi hauteur du pan de toiture.

Adaptations mineures :

- Si cela ne porte pas atteinte au vues repérées comme enjeux patrimoniaux, un groupement de deux ou trois châssis sous forme de verrière pourra être autorisé.

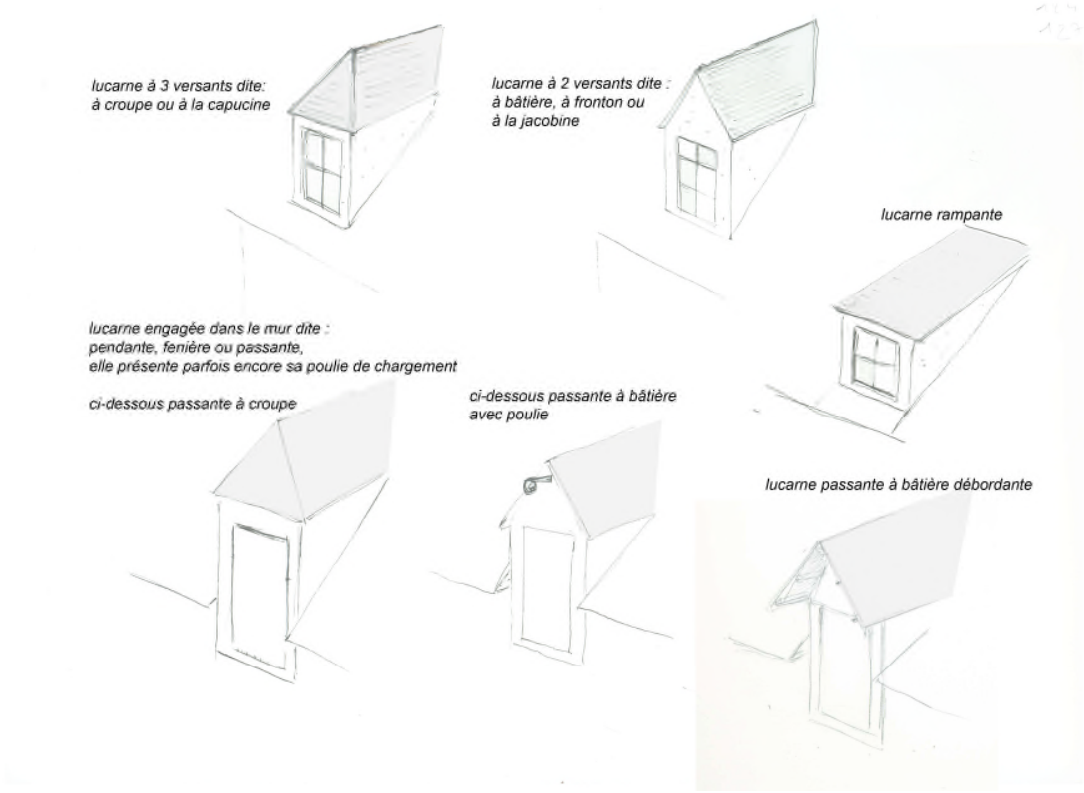
Sont interdits les matériaux brillants et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

- Recommandations

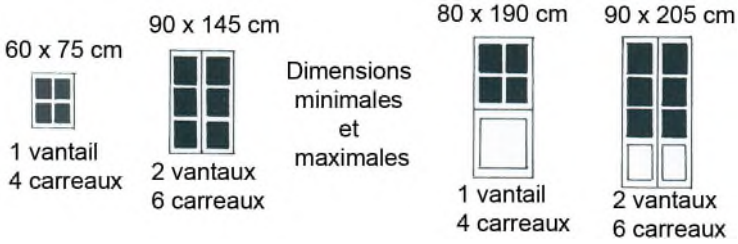
Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture. Les paraboles et autres ouvrages techniques ne sont autorisés que dans des endroits non visibles de l'espace public, ou lorsqu'elles sont masquées et intégrées aux toitures.

ZP2 – COTEAU URBANISE **A4**

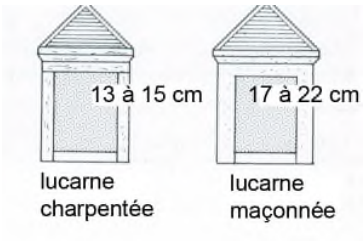
Formes de lucarnes autorisées



Dimension des menuiseries :

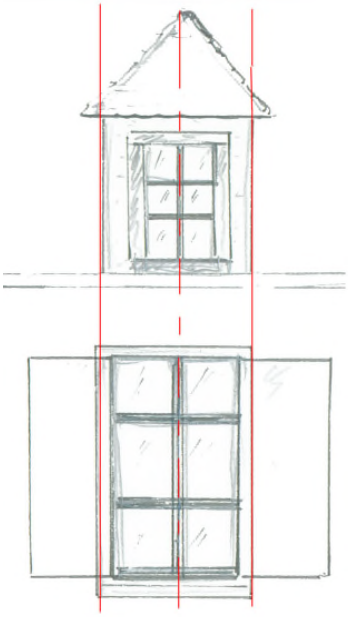


Largeur des montants :



Source : *La Maison en Ile de France* – Pierre Thiébaut - 1995

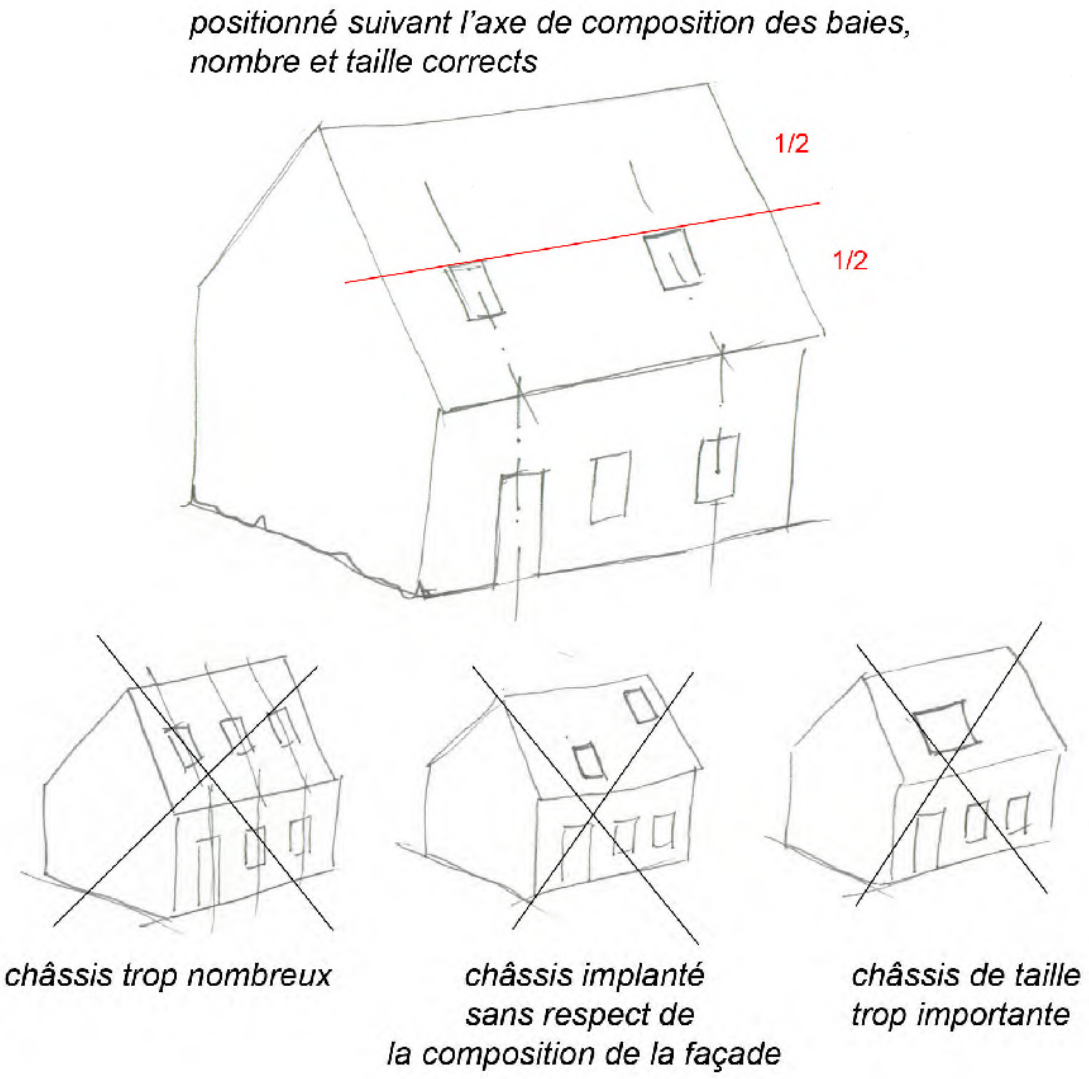
Positionnement de lucarne par rapport à une baie en façade



Alignement extérieur des jouées de la lucarne avec le tableau de la fenêtre de l'étage inférieur

ZP2 – COTEAU URBANISE **A4**

Implantations des châssis de toit - principe :



Exemple de châssis parfaitement intégré dans la toiture

ZP2 – COTEAU URBANISE **A4**

A EVITER :

Paraboles visibles depuis l'espace public

ZP2 – COTEAU URBANISE **A - LE BÂTI EXISTANT – REHABILITATION ET EXTENSION DU BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL**

ZP2 – A5 LES MURS ET PAREMENTS DE FACADE

- Principes

Favoriser la composition des façades selon les caractéristiques traditionnelles : ordonnancement, rythme, proportions…

- Prescriptions

Un bilan de fonctionnement énergétique du bâti existant sera un préalable à tout projet de construction et orientera le choix vers des matériaux et techniques de mises en œuvre adaptées.

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec description des essences envisagées.

- Composition -

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade

- Entretien des façades –

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

- Constructions enduites -

La finition de l'enduit sera lissée, feutrée, brossée ou talochée fin et présentant un aspect homogène et fin.

Est interdite l'application de peinture sur les enduits hors technique de badigeon traditionnelle.

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont à exclure.

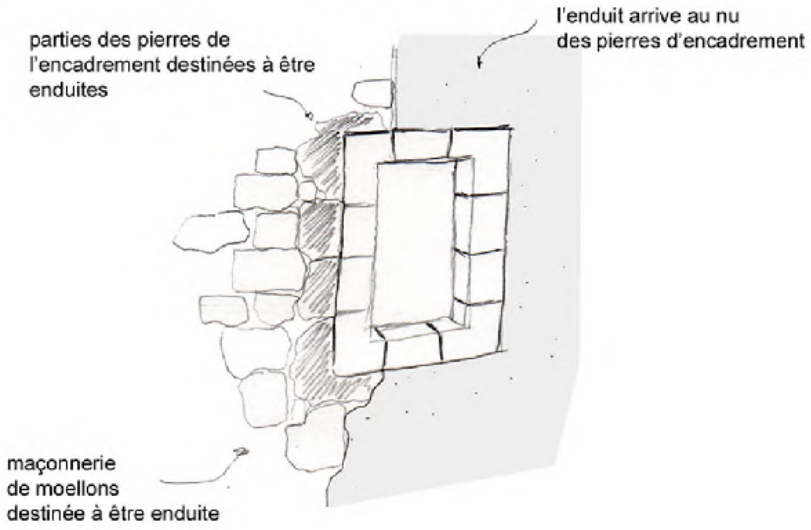
Traiter les façades secondaires avec le même soin que les façades principales.

- Matériaux –

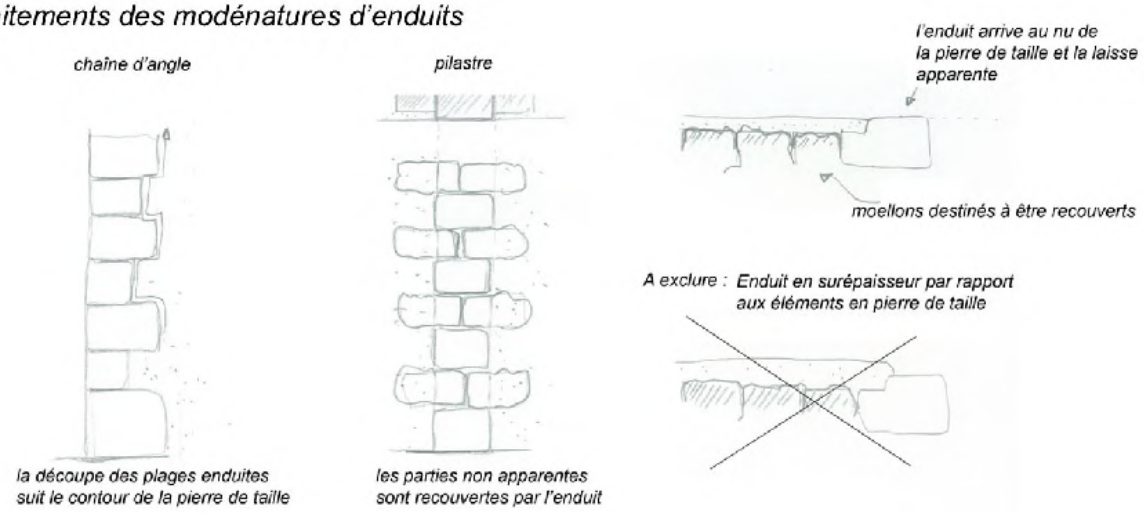
Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…)

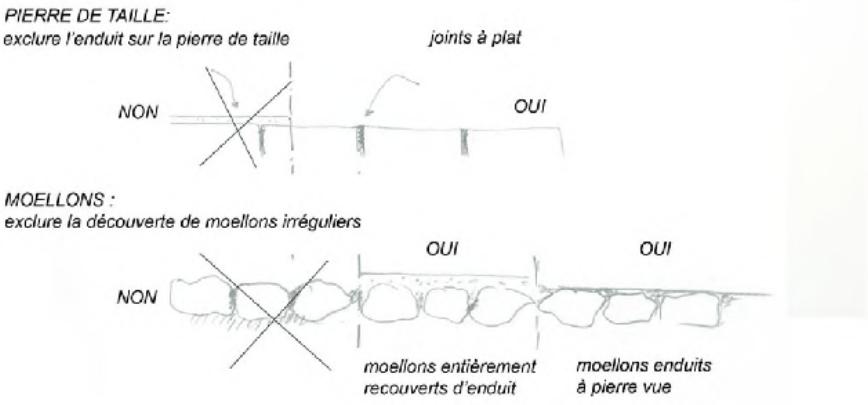
Teinter les matériaux selon les couleurs des sables naturels en accord avec les enduits traditionnels alentours et se référer au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse (en annexe).

L'enduit et l'encadrement en pierre de taille - principe de pose



Traitements des modénatures d'enduits





ZP2 – COTEAU URBANISE A5

Dans le cas d'un bâti d'expression contemporaine, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et les bâtis de type traditionnels.

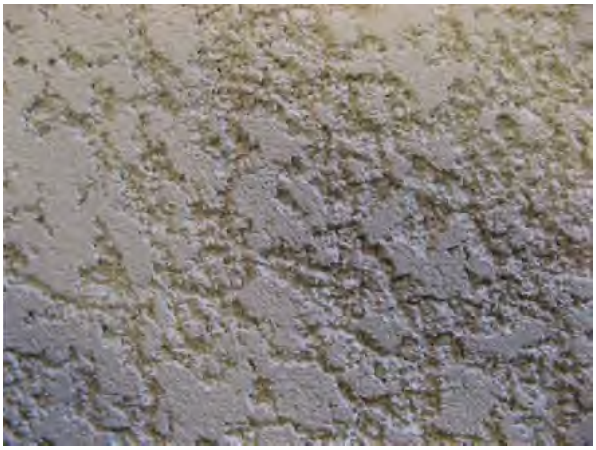
Sont interdits les placages de pierres appareillées (pierre de taille) ou autres matériaux d'imitation.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en oeuvre traditionnelle est interdite.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site et anecdotique est interdit : pilastre, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation…

ZP2 – COTEAU URBANISE **A5**

Enduits de finition INTERDITS:
« écrasé »



Enduit ciment

« tyrolien »

ZP2 – COTEAU URBANISE **A - LE BÂTI EXISTANT – REHABILITATION ET EXTENSION DU BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL**

ZP2 – A6 LES EQUIPEMENTS DE FACADES

- Principes — Favoriser l'harmonie dans le traitement et le choix des éléments de façades.

- Prescriptions — Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un descriptif des façades et modénatures, ainsi que l'impact des travaux envisagés et les matériaux et teintes utilisés.

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou mitoyens.
Elles seront réalisées en zinc naturel ou patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade ;

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique plein peint dans la teinte de la façade.

Sont interdits en façade les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

ZP2 – COTEAU URBANISE **A6**

Proposer une intégration qualitative des compteurs et autres installations techniques

Interdit

exemples qualitatifs

INTERDIRE les sorties de chaudière à ventouse en façade pour raison de sécurité

ZP2 – COTEAU URBANISE **A - LE BÂTI EXISTANT – REHABILITATION ET EXTENSION DU BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL**

ZP2 – A7 LES PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- Principes — Réaliser les ouvertures selon le système de percements et les menuiseries traditionnelles qui rythment et animent les façades.

- Prescriptions

- Création de percements –

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de garage ou de grange) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille. (croquis d'exemples ci-contre)

- Les menuiseries -

Est interdit l'enlèvement des volets et persiennes. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été

- Les volets en barre et écharpe (en Z) sont interdits.
- Les volets roulants sont interdits sur les bâtiments repérés en rouge et orange de la carte des sensibilités. Sur les autres bâtiments ils ne peuvent être autorisés que dans le cas où ils sont invisibles en tout point de l'espace public.
- Sont interdits les volets métalliques persiennés repliables en tapée. Un volet intérieur ou un rideau occultant est recommandé.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc (nuancier de couleurs en annexe).

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est proscrit

Les menuiseries seront en bois peint, toutefois pour les menuiseries de grandes dimensions, et les menuiseries des extensions de type contemporain, les châssis métalliques vitrés sont autorisés (aluminium, fer).

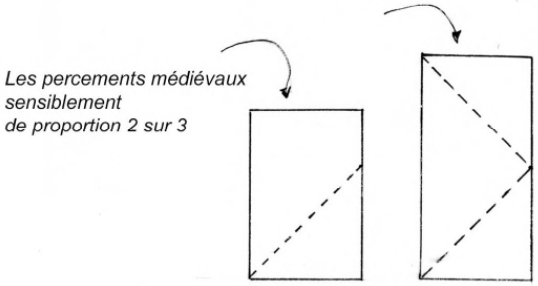
En cas d'utilisation d'aluminium pour des menuiseries, il sera thermolaqué de couleur gris sombre (RAL 7016)

ZP2 – COTEAU URBANISE **A7**

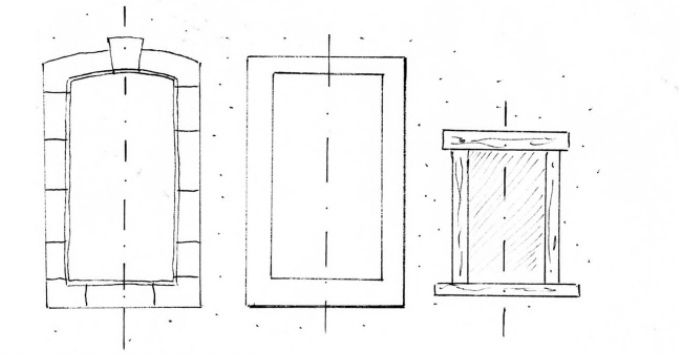
Les proportions des percements

Les proportions classiques approchent 2 sur 4

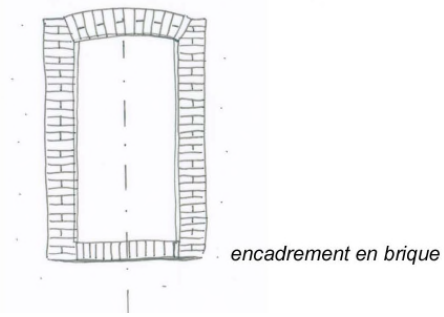
Les percements médiévaux sensiblement de proportion 2 sur 3



Les matériaux d'encadrement



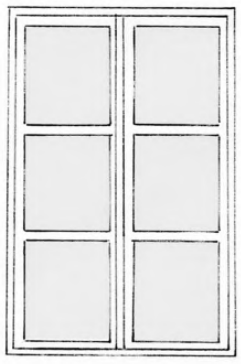
encadrement en pierre *encadrement en enduit en saillie* *encadrement en bois*



encadrement en brique

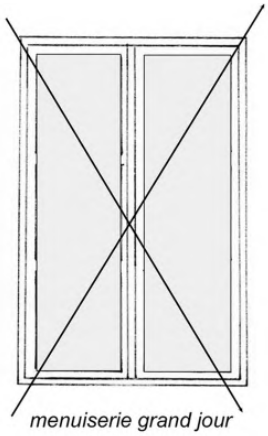
Les partitions des vantaux

Fenêtre traditionnelle



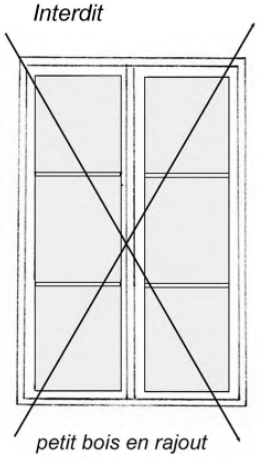
deux vantaux à 3 carreaux recommandé

Interdit



menuiserie grand jour

Interdit



petit bois en rajout derrière la vitre

ZP2 – COTEAU URBANISE A7

Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pour s'adapter aux ouvertures existantes sont interdites.

- Les ferronneries -

Sont interdits les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager et au nuancier du PNR de la vallée de Chevreuse en annexe.

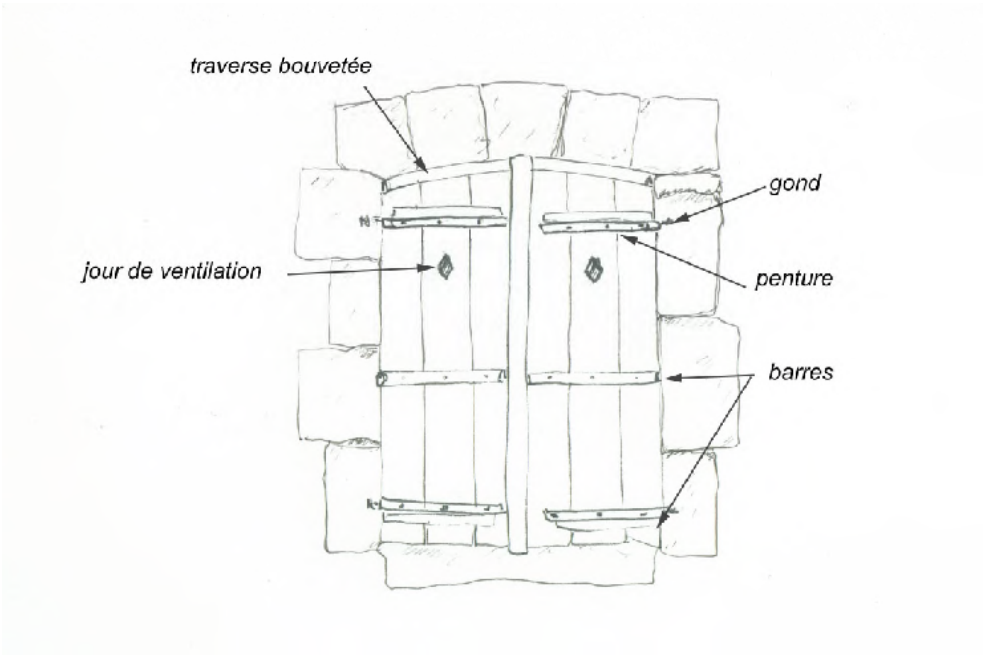
ZP2 – COTEAU URBANISE **A7**

Les volets traditionnels – principes :

La traverse bouvetée : elle recouvre l'extrémité supérieure des planches pour éviter que l'eau ne pénètre.

Les pentures : ce sont des pièces de ferronnerie qui permettent d'accrocher le volet sur les gonds.

Les barres : se sont des pièces de bois qui viennent renforcer le volet. Elles sont taillées en sifflet et sont invisibles lorsque le volet est ouvert. Le volet ouvert est donc lisse.



½ persiennes et volet plein bois sans barres sur l'extérieure
(La Ville L'Evêque)

ZP2 – COTEAU URBANISE **A - LE BÂTI EXISTANT – REHABILITATION ET EXTENSION DU BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL**

ZP2 – A8 LES DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

- Principes : publicité, et préenseignes interdites en AVAP

- Prescriptions : Seuls les services et professions libérales sont autorisées dans la zone

  Limiter le nombre des supports d'enseigne (bandeau, drapeau, etc.)

  Tout matériau brillant, réfléchissant, lumineux, clignotant ou de teinte criarde est interdit.

ZP2 – COTEAU URBANISE **B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP2 – B1 ORGANISATION URBAINE - IMPLANTATION BÂTIE

- Principes

Préserver les spécificités architecturales de volumétrie des différents ensembles pavillonnaires. Maîtriser la perception des coteaux depuis les points de vue remarquables définis comme enjeux au titre de l'AVAP.

Gérer au mieux les nouvelles limites urbaines.

- Prescriptions

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec description des essences envisagées.

Respecter le relief naturel du site et s'y adapter pour toute nouvelle implantation.

Sont interdits les forts déblais et remblais.

Respecter les vues protégées au titre des enjeux patrimoniaux dans toute intervention (plantations, nouvelle construction, extension…)

Composer les bâtiments les uns par rapport aux autres en intégrant les principes d'exposition au soleil et de vents dominants et dans un souci de confort thermique (mitoyenneté, écran solaire, protection au vent…), et en relation avec les bâtiments traditionnels existants.

Respecter l'implantation et l'orientation traditionnelle du bâti parallèlement aux courbes de niveaux.

Sont interdites les implantations en ligne de crête ou en ligne de force.

Respecter et entretenir les plantations existantes et replanter/créer si nécessaire : diminuer l'impact visuel, remplacement d'essences inadaptées ou étrangères à la commune par des essences rustiques locales selon les usages traditionnels.

Respecter une certaine densité d'implantation et une économie de l'espace : exclure toute déconnexion d'un élément par rapport à l'ensemble composé.

Intégrer les nouveaux bâtiments et les extensions en veillant à la qualité de leur intégration et au respect du développement durable en intégrant au mieux les nouveaux bâtis et en leur conférant si le programme le permet le rôle d'espace tampon afin d'atténuer les variations de température et d'humidité de la structure principale.

ZP2 – COTEAU URBANISE B1

EVITER :

Elément implanté sans composition par rapport à la voie, sans prise en compte de la topographie – déblais et remblais importants sur un espace sensible.

Implantation en limite haute de coteau sans espace tampon paysager avec l'espace agricole.
La volumétrie, les teintes de la couverture et de l'enduit ne permettent pas l'intégration du bâti qui reste très visible depuis des secteurs de vues protégées

ZP2 – COTEAU URBANISE B1

- Recommandations

Reconstituer une véritable limite urbaine en travaillant sur le front bâti et l'accompagnement paysager.

ZP2 – COTEAU URBANISE **B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP2 – B2 VOLUMETRIE

- Principes

Respecter lors de l'implantation d'un bâti neuf, les volumes traditionnels des petites fermes qui s'intègrent dans le paysage.

- Prescriptions

Toute nouvelle construction devra présenter un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et intégrer notamment dès la conception la possibilité d'implantation de capteurs solaires (à l'exception des éléments repérés au plan des sensibilités sur lesquels la condition requise est la non-visibilité depuis les vues définies comme enjeux patrimoniaux).

Si le programme est important on recherchera si possible à fractionner le volume soit en plusieurs corps soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction et le gabarit des constructions traditionnelles.

Concevoir le bâti neuf et les extensions dans le respect des caractéristiques traditionnelles : volumétrie, implantation

Composer les bâtiments les uns par rapport aux autres en intégrant les principes d'exposition au soleil et de vents dominants et dans un souci de confort thermique (mitoyenneté, écran solaire, protection au vent…), et en relation avec les bâtiments traditionnels existants.

Préserver les vues identifiées comme enjeux patrimoniaux, en réglant la hauteur, l'implantation et le gabarit du nouvel élément bâti permettant son intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Sont interdits les volumes complexes et la multiplicité des matériaux.

- Recommandations

Démolir autant que faire se peut tout élément ne correspondant pas à la mise en œuvre d'origine, ou proposer un moyen d'améliorer son intégration : dissimulation dans une extension mieux intégrée, remodelage du volume, modification de la teinte d'enduit ou des matériaux de couvertures, etc.

ZP2 – COTEAU URBANISE B2

ZP2 – B3 LES COUVERTURES

- Principes

Favoriser la mise en œuvre de toitures traditionnelles couvertes en tuiles plates ou mécaniques sur les projets de parti traditionnel.

Sur les projets de parti architectural contemporain, un autre type de couverture sera envisageable si justifié.

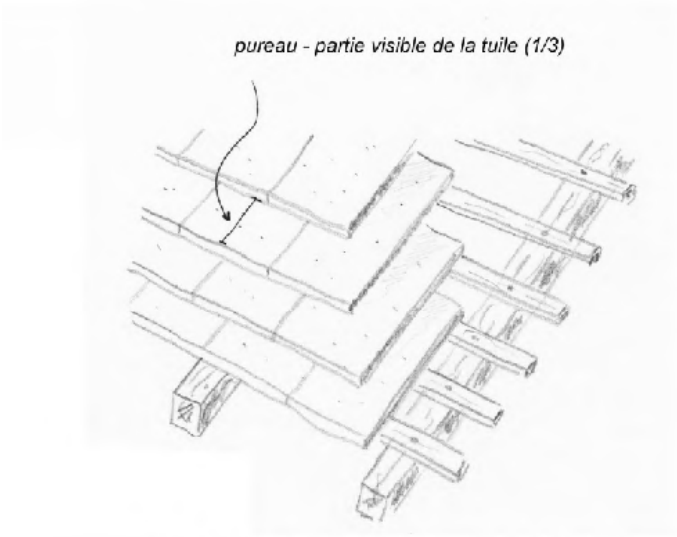
Préserver les vues sur l'ensemble bâti et les ensembles de toitures.

- Prescriptions

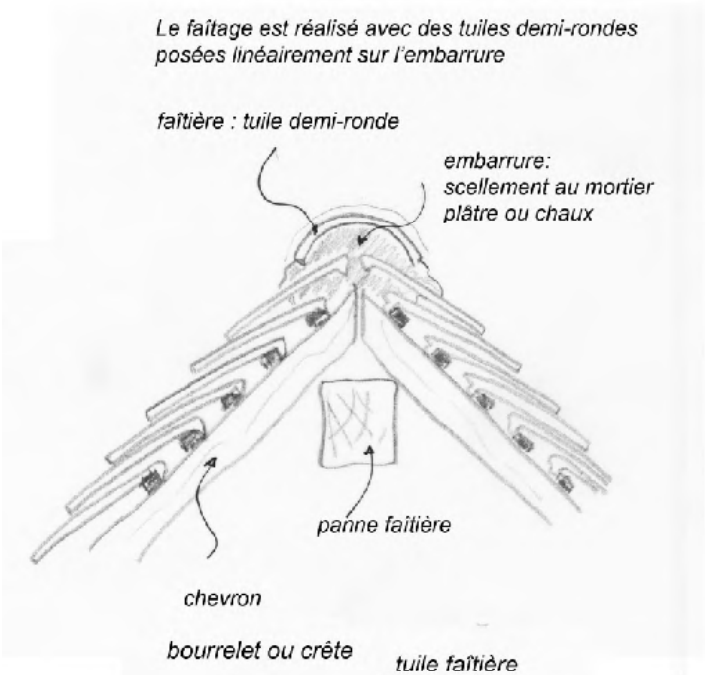
Toute nouvelle construction devra présenter un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et intégrer notamment dès la conception la possibilité d'implantation de panneaux photovoltaïques (à l'exception des secteurs repérés au plan des sensibilités sur lesquels la condition requise est la non-visibilité depuis les vues définies comme enjeux patrimoniaux).

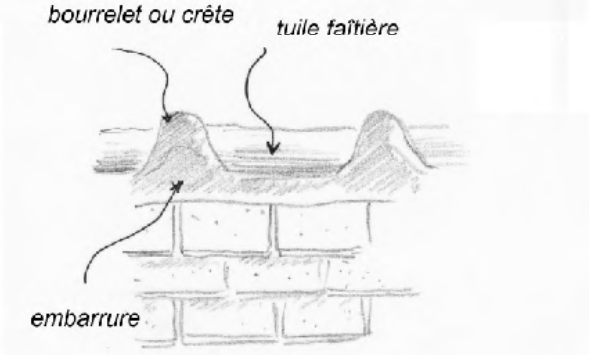
Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec description des essences envisagées.

- *Pour les bâtiments d'habitation et les extensions* :
  - *Pour les bâtiments et extensions de type traditionnel*
    - La couverture sera à deux ou quatre pans (pour des bâtiments de R+1 et plus) en tuiles plates de terre cuite traditionnelles, *en tuile plate de terre cuite traditionnelle (aspect tuile de Richebourg* – 63 à 73/m2). Traitement de pignon avec un débord en rive de 8 cm ou rive scellée. Les tuiles de rives à rabat sont interdites. Un nuancier de couleurs de tuiles figure en annexe)
    - en ardoise naturelle fine
    - seront tolérées les tuiles plates petit moule d'aspect plat (22/30 m2), hormis sur les lucarnes dont les tuiles seront plates (63 à 73 /m2), scellées en rive, demi-ronde en faîtière avec scellement à crête de coq.
    - La pente de toiture sera comprise entre 45° et 50°



Le faîtage est réalisé avec des tuiles demi-rondes posées linéairement sur l'embarrure





Le bourrelet en forme de crête de coq assure la jonction entre chaque faîtière

- *Pour les bâtiments ou extensions d'expression contemporaine* :
  Dans le cas d'un parti contemporain la toiture pourra se composer d'autres matériaux (zinc, bois …) et proposer des mises en œuvre cohérentes avec une prise en compte du développement durable. Dans les secteurs définis à cette fin sur la carte des sensibilités, la mise en œuvre de toiture terrasse végétalisée non accessible pourra être autorisée dans la mesure où elle contribue à l'intégration du projet contemporain dans l'environnement.

Les teintes des matériaux devront être en harmonie avec les matériaux traditionnels et le cadre paysager.

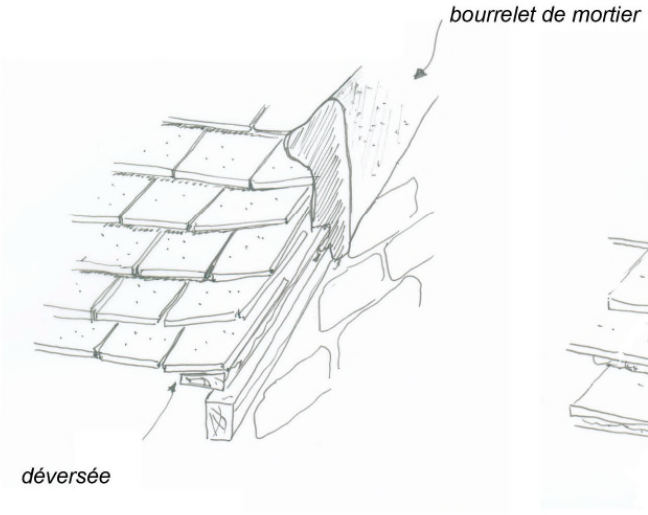
Sont interdits toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite.

Sont interdits les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

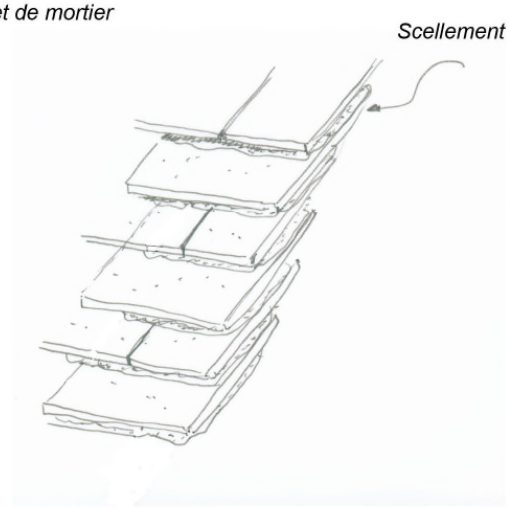
Sont interdits le PVC et l'aluminium pour les descentes d'eau pluviale et les gouttières

ZP2 – COTEAU URBANISE **B3**

Rive à l'ancienne avec solin de mortier

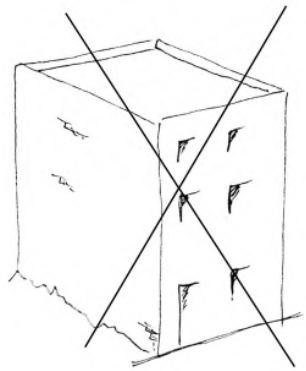


Rive débordante scellée au mortier

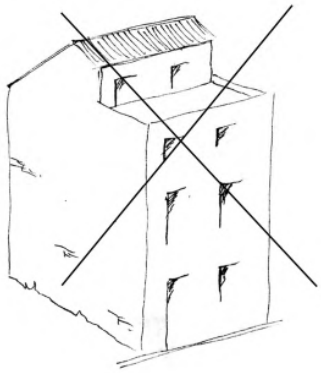


Les formes de couvertures interdites : exemple

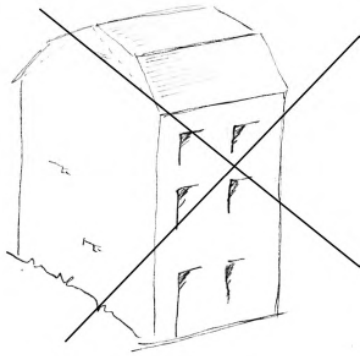
Toiture terrasse non végétalisée



Terrasse en toiture



Types de toiture étrangers à la région sur un bâti traditionnel (hors typologie maison bourgeoise)



Exemples de toitures terrasses végétalisées non accessibles

isolation-et-chauffage.com

e-toiture.com

ZP2 – B4 LES DETAILS DE COUVREMENT

- Principes

Préserver dans les nouvelles constructions la qualité de traitement des couvertures traditionnelles en préservant les détails qui participent à l'homogénéité de la toiture et à la lecture d'une appartenance régionale.

- Prescriptions

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles.
Réaliser des souches de cheminées simples, avec des matériaux de teintes et de finition identiques à ceux des façades.

Dans les bâtiments recevant notamment des animaux, on utilisera autant que possible des systèmes de ventilation « naturels » comme des façades à claire-voie (avec filet brise-vent si besoin), des entrées d'air en pignon ou en rampant de toiture avec sortie en faîtage.

Les antennes de télévision seront soit disposées en sous-toiture, soit implantées non visibles depuis l'espace public. Les paraboles et autres ouvrages techniques ne sont autorisés que dans des endroits non visibles de l'espace public, ou lorsqu'elles sont masquées et intégrées aux toitures.

- *Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques* –

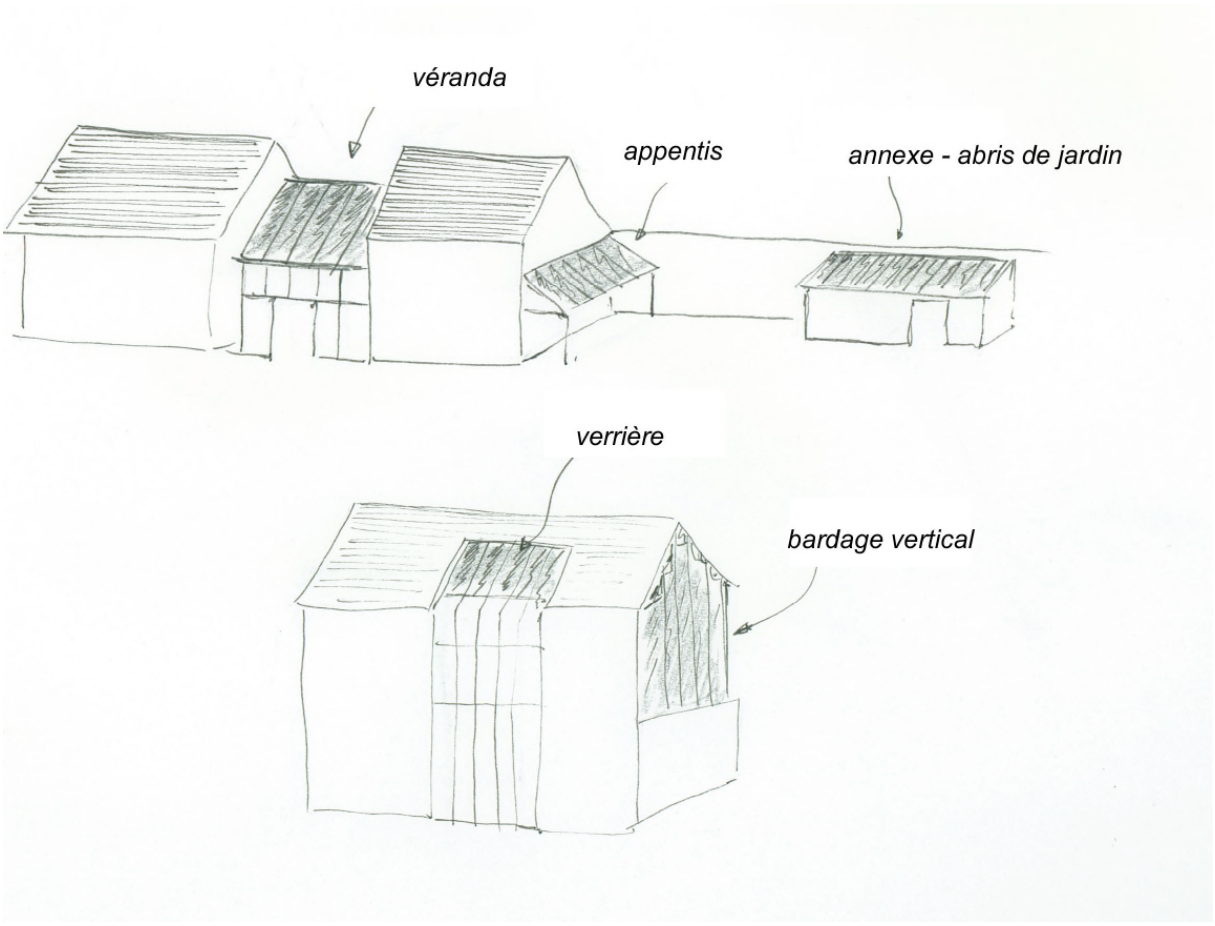
Autorisé sur les bâtiments neuf et les extensions à l'exception des secteurs repérés au plan des sensibilités sur lesquels la condition requise est la non-visibilité depuis les vues définies comme enjeux patrimoniaux).
Ils devront être prévus dès la conception architecturale et proposer une intégration pertinente et de qualité paysagère et architecturale *;*

- Sur les bâtiments d'habitation et les extensions situés dans les vues protégées, -la mise en place de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques se fera sur le pan de couverture non perçu, où dans le cas d'une impossibilité technique sur la couverture, seules les installations au sol ou sur un élément bas (appentis, ou édicules secondaires) non visibles depuis les vues protégées sont autorisées sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage.

- Sur les bâtiments d'habitation et les extensions situés hors des vues protégées les capteurs solaires mis en place pour la production « personnelle » sont autorisés sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage.

ZP2 – COTEAU URBANISE **B4**

Exemple d'intégration de panneaux photovoltaïques :



Exemple d'intégration sur une annexe – sud Touraine - Site STAP 37

Exemple d'intégration en composant avec les ouvertures – site STAP 37

Les cadres métalliques seront de teinte sombre (remarque : l'inclinaison optimale de 30° peut être mise en œuvre sur les appentis ou au sol)

Les châssis des capteurs solaires seront de teinte foncée et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles de couvert

-Lucarnes –

Dans le cas de la création de lucarnes reprendre la typologie et la proportion des lucarnes traditionnelles selon le volume et les proportions de la nouvelle construction avec un maximum de deux lucarnes par pans de toiture. Toutefois dans le cas de création de lucarne passante sur les annexes : une seule lucarne sera autorisée par toiture

Pour une maison d'habitation :

- A croupe (ou à la capucine)
- En bâtière (ou à la jacobine)

Pour une annexe

- Pendante (feunière ou passante)

Les lucarnes seront couvertes d'un toit à deux ou trois pans et de dimension plus haute que large et de largeur inférieure à celles des baies qu'elles surplombent.

Les lucarnes seront positionnées dans l'axe des percements du niveau inférieur et devront respecter l'équilibre de la couverture.

Couvrir la lucarne en tuiles plates* (aspect tuile de Richebourg 63 à 73/m2). Les tuiles à rabat sont interdites. Des matériaux différents pourront être envisagés pour les extensions et constructions de type contemporain

*nuancier de couleur en mairie.

-Châssis de toit –

Les châssis seront à meneau central et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

- Réaliser au maximum deux châssis séparés par pan de toiture
- Sont interdits les châssis de plus de 60cm de large et de plus de 90 cm de long
- une verrière de type traditionnelle est autorisée
- Le haut du châssis doit être implanté dans la première demi hauteur du pan de toiture.

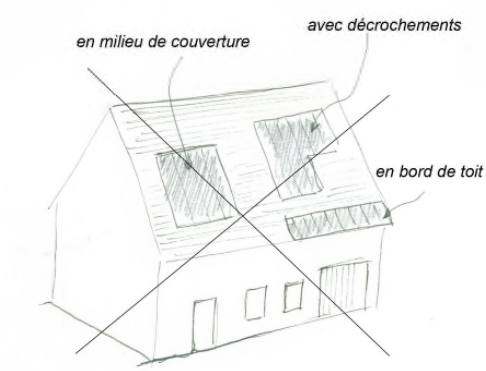
Adaptations mineures :

- Si cela ne porte pas atteinte au vues repérées comme enjeux patrimoniaux, un groupement de deux ou trois châssis sous forme de verrière pourra être autorisé.

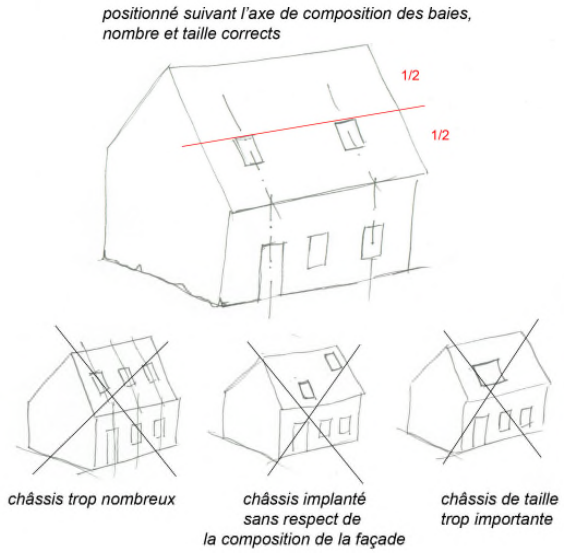
Sont interdits les matériaux brillants et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

ZP2 – COTEAU URBANISE **B4**

Implantations de panneaux photovoltaïques INTERDITES:

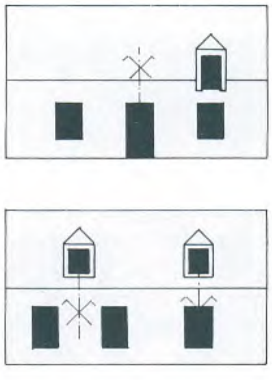


Implantation de châssis de toit et de capteurs solaires :



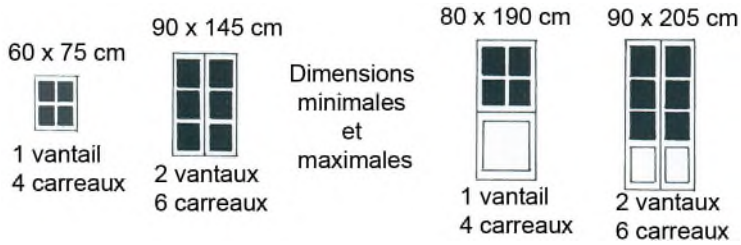
Exemple de châssis parfaitement intégré dans la toiture.

Exemple d'implantation :
1 lucarne : placement dissymétrique aligné sur ouverture de la façade
2.. : placement symétrique aligné sur ouverture de la façade ou dans l'axe des trumeaux

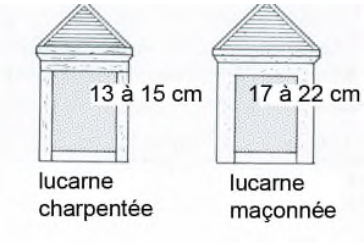


ZP2 – COTEAU URBANISE **B4**

Dimension des menuiseries- principe :

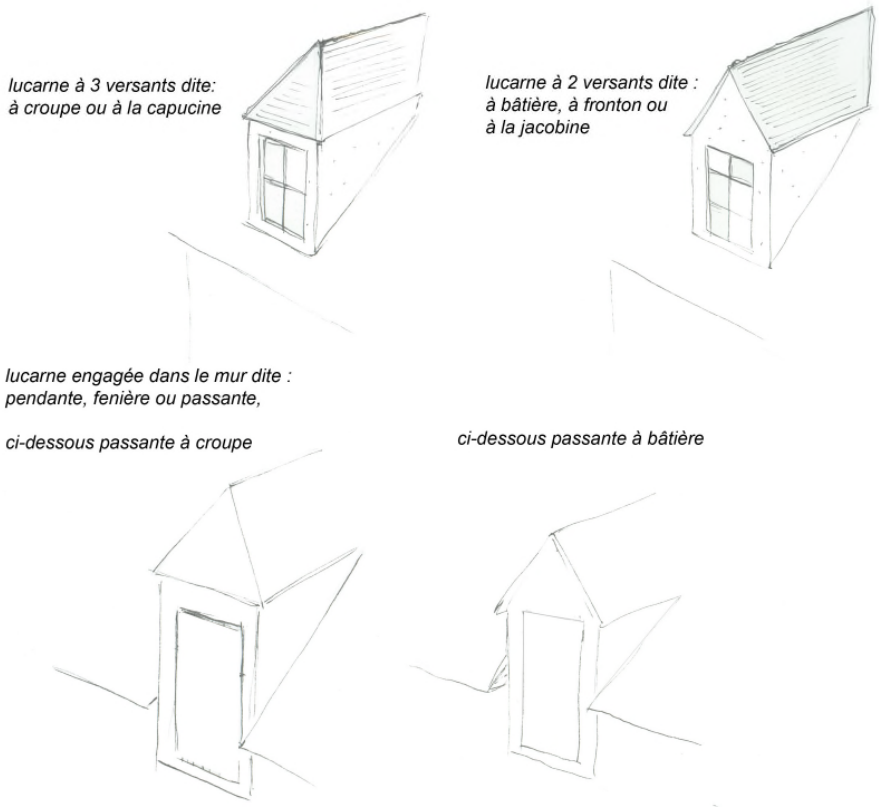


Largeur des montants :

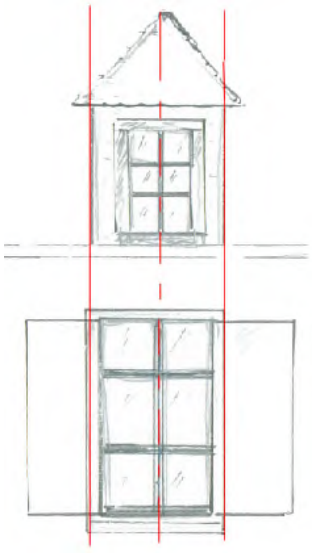


Source : *La Maison en Ile de France* – Pierre Thiébaut - 1995

LUCARNES :



Positionnement de lucarne par rapport à une baie en façade



Alignement extérieur des jouées de la lucarne avec le tableau de la fenêtre de l'étage inférieur

ZP2 – COTEAU URBANISE B4

ZP2 – B5 LES MURS ET PAREMENTS DE FACADE

- Principes — Favoriser la composition des façades selon les caractéristiques traditionnelles : ordonnancement, rythme, proportions…

- Prescriptions — Toute nouvelle construction devra présenter un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et intégrer notamment dès la conception la possibilité d'implantation de panneaux photovoltaïques (à l'exception des secteurs repérés au plan des sensibilités sur lesquels la condition requise est la non-visibilité depuis les vues définies comme enjeux patrimoniaux).

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec description des essences envisagées.

- Composition -

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale et horizontale qui rythment la façade

- Enduit -

La finition de l'enduit sera lissée, feutrée, brossée ou talochée fin et présentant un aspect homogène et fin.

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont à exclure.

Traiter les façades secondaires avec le même soin que les façades principales.

Proscrire l'application de peinture sur les enduits hors technique de badigeon traditionnelle.

- Matériaux -

Exclure l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.

Teinter les matériaux selon les couleurs des sables naturels en accord avec les enduits traditionnels alentours et se référer au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse (en annexe).

Exclure les placages de pierre ou autres matériaux d'imitation.

Dans le cas d'un bâti d'expression contemporaine, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et les bâtis de type traditionnels.

Sont interdits les placages de pierres appareillées (pierre de taille) ou autres matériaux d'imitation.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en oeuvre traditionnelle est interdite.

Est interdit tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site et anecdotique : pilastre, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation…

ZP2 – COTEAU URBANISE	**B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP2 – B6 LES EQUIPEMENTS DE FACADES

- Principes — Favoriser l'intégrité et l'harmonie des façades.

- Prescriptions — Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou mitoyens.
Elles seront réalisées en zinc naturel ou patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade ;

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique plein peint dans la teinte de la façade.

Sont interdits en façade les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

ZP2 – COTEAU URBANISE **B6**

Proposer une intégration qualitative des compteurs et autres installations techniques

Interdit

exemples qualitatifs

Interdire les sorties de chaudière à ventouse en façade pour une question de sécurité

ZP2 – COTEAU URBANISE **B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP2 – B7 LES PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- Principes — Réaliser les percements dans un souci de composition de façade harmonieuse.

- Prescriptions

- Composition des percements -

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale et horizontale qui rythme la façade

Réaliser des baies de divisions verticales et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille

- Les menuiseries -

Favoriser la mise en place de contrevents et persiennes. Ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.

Les volets en barre et écharpe (en Z) sont interdits.

Les volets roulants sont interdits.
Toutefois dans le cas d'un bâti d'expression contemporaine, les volets roulants pourront être autorisés si le coffret est entièrement caché derrière le linteau. Ils seront en aluminium thermolaqué.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement ...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est proscrit.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc et des teintes vives.

Les menuiseries seront en bois peint, toutefois pour les menuiseries de grandes dimensions et les bâtis et extensions de type contemporain, châssis métalliques vitrés sont autorisés (aluminium, fer)

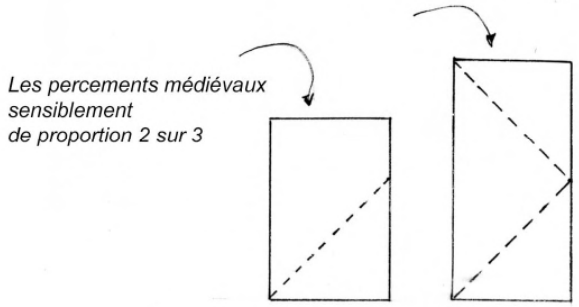
En cas d'utilisation d'aluminium pour des menuiseries, il sera thermolaqué de couleur gris sombre (RAL 7016)

ZP2 – COTEAU URBANISE B7

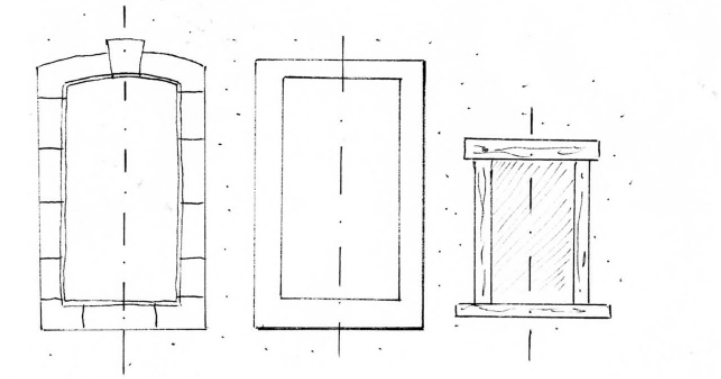
Les proportions des percements

Les proportions classiques approchent 2 sur 4

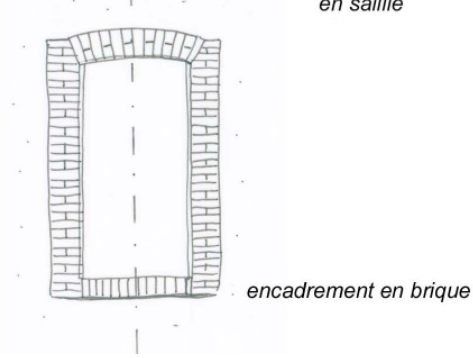
Les percements médiévaux sensiblement de proportion 2 sur 3



Les matériaux d'encadrement



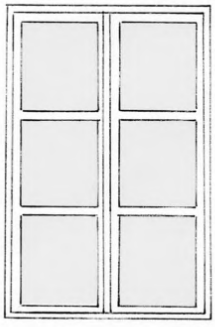
encadrement en pierre *encadrement en enduit en saillie* *encadrement en bois*



encadrement en brique

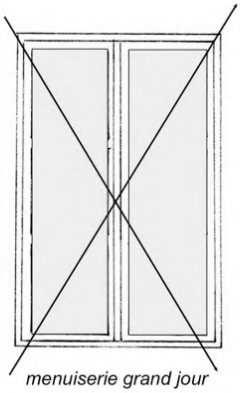
Les partitions des vantaux

Fenêtre traditionnelle



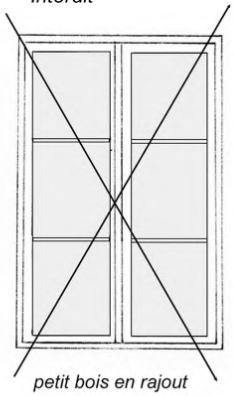
deux vantaux à 3 carreaux recommandé

Interdit



menuiserie grand jour

Interdit



petit bois en rajout derrière la vitre

ZP2 – COTEAU URBANISE B7

Sont interdits les matériaux brillants et réfléchissants

- Les ferronneries -

Sont interdits les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager et au nuancier du PNR de la Vallée de Chevreuse porté en annexe.

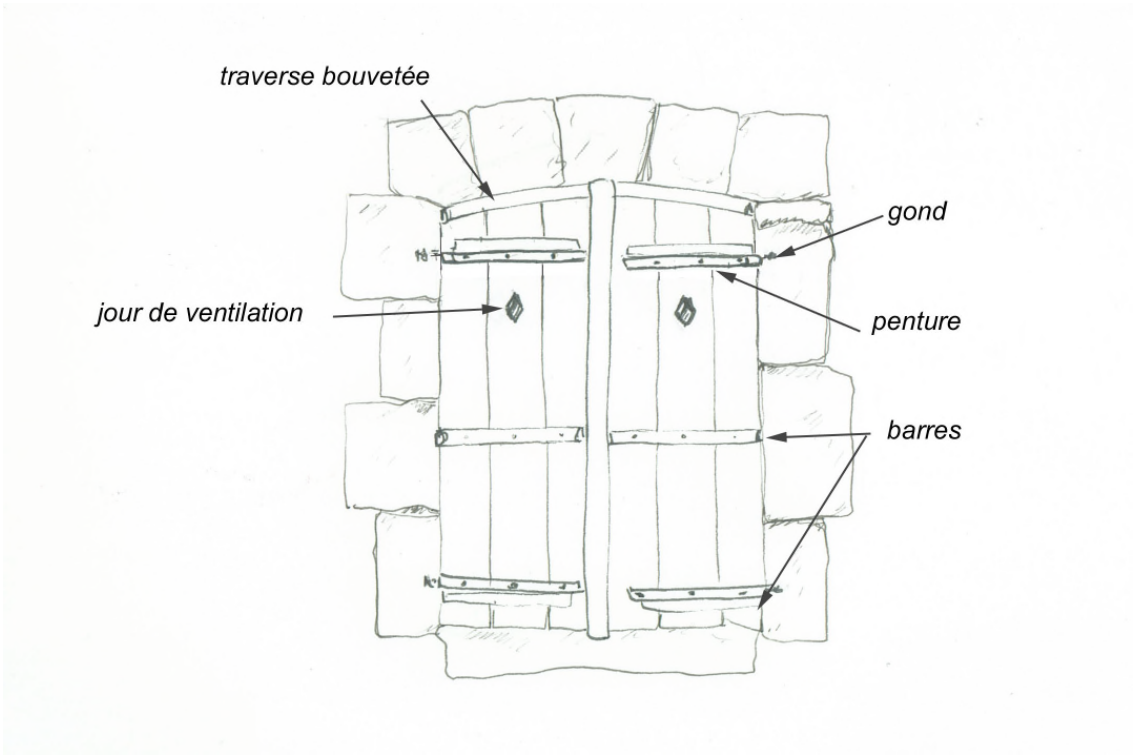
ZP2 – COTEAU URBANISE **B7**

Les volets traditionnels – principe et vocabulaire :

La traverse bouvetée : elle recouvre l'extrémité supérieure des planches pour éviter que l'eau ne pénètre.

Les pentures : ce sont des pièces de ferronnerie qui permettent d'accrocher le volet sur les gonds.

Les barres : se sont des pièces de bois qui viennent renforcer le volet. Elles sont taillées en sifflet et sont invisibles lorsque le volet est ouvert. Le volet ouvert est donc lisse.



½ persiennes et volet plein bois sans barres sur l'extérieure
(La Ville L'Evêque)

ZP2 – COTEAU URBANISE **B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP2 – B8 LES DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

- Principes : publicité, et préenseigne sont interdites en AVAP

- Prescriptions : Seuls les services et professions libérales sont autorisées dans la zone

  Limiter le nombre des supports d'enseigne (bandeau, drapeau, etc.)

  Tout matériau brillant, réfléchissant, lumineux, clignotant ou de teinte criarde est interdit.

ZP2 – COTEAU URBANISE B8

ZP2 – COTEAU URBANISE **C - L'ESPACE PRIVE NON BÂTI**

ZP2 – C1 ORGANISATION ET IMPLANTATION

- Principes — Respecter le relief et s'y adapter en reprenant le système traditionnel de jardins clos de murs ou de haies champêtres

- Prescriptions — Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (muret, haies, etc.) envisagés

Sont interdites les modifications de pente : remblais et déblais importants

Sont interdits les enrochements de grosses pierres visibles

Préserver les vues identifiées comme enjeux patrimoniaux, en réglant la hauteur et l'implantation des éléments végétaux et bâtis permettant leur intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Conserver et marquer les séparations parcellaires : murets traditionnels, haies

.

ZP2 – COTEAU URBANISE C1

Importance des éléments végétaux dans la gestion des intégrations de bâtis pavillonnaires
Implantés de manière aléatoire dans la pente

ZP2 – COTEAU URBANISE – C L'ESPACE PRIVE NON BÂTI

ZP2 – C2 CLOTURES ET MURS

- Principes

Reprendre les principes de mise en œuvre traditionnelle pour les murs et clôtures maçonnées, et les compositions d'essences locales pour les haies.

- Prescriptions

Préserver et entretenir les portes et portails des murs de clôture traditionnels.
Si leur remplacement s'avérait nécessaire, les remplacer comme à l'identique dans le respect des techniques traditionnelles.

Préserver et entretenir toute clôture végétale.

Est interdit tout élément en placage sur les murs

-Les murs de clôture

Limiter la hauteur des clôtures entre 0,60m et 2,00m.

Préserver et entretenir tout mur ou muret traditionnel existant.

Réaliser les murs et murets en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux ou en pierre enduit à pierre vue selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts :

- avec un couronnement en libages arrondis ;
- avec un couronnement en pierraille et mortier avec larmier en pierre ou en brique ;
- avec un couronnement de tuiles plates à une ou deux pentes.

Est interdit tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

-Les clôtures végétales -

Elles seront composées :

- d'une haie végétale constituée de plantations rustiques mélangées
- d'un grillage de teinte sombre à maille simple doublé d'une haie constituée de plantations rustiques mélangées
- d'une grille barreaudée de teinte sombre doublée d'une tôle acier de la même couleur que la grille

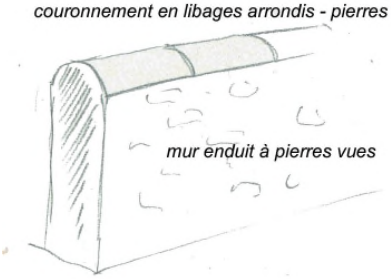
Les haies formant un écran opaque ou trop denses sont interdites.

Les clôtures de piquets bois et grillage léger à maille ajourée sont autorisées

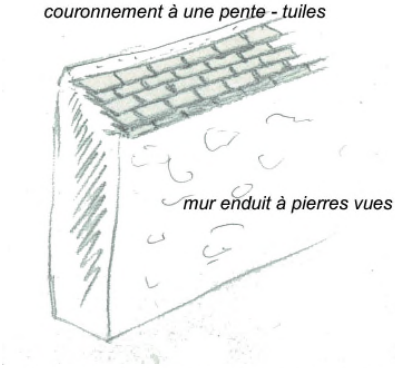
ZP2 – COTEAU URBANISE **C2**

Les murs de clôtures - typologie

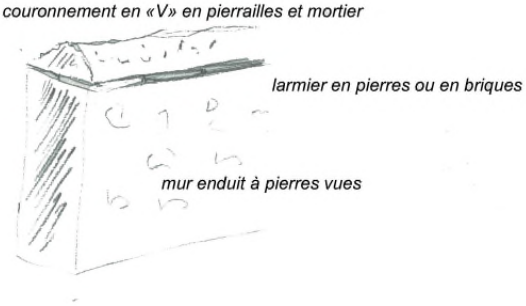
couronnement en libages arrondis - pierres ou tuiles rondes



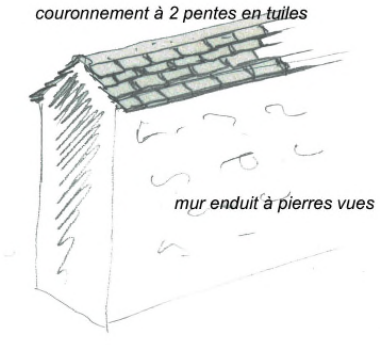
couronnement à une pente - tuiles



couronnement en «V» en pierrailles et mortier



couronnement à 2 pentes en tuiles



couronnement en pierres dressées

maçonnerie de gros moellons très serrés avec mortier de terre

ZP2 – COTEAU URBANISE C2

-Portes, portails et portillons-

Conserver et restaurer les portes, portails, portillons et grilles traditionnels existants. En cas de remplacement nécessaire, les éléments seront refaits à l'identique.

Pour les murets en pierre, réaliser les portes et portillons en fer forgé, en fer peint ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants (nuancier en annexe).

Pour les ouvertures dans les clôtures végétales réaliser les portails et portillons de formes simples à barreaudages verticaux en fer rond dans un cadre en fer plat. Le blanc pur, n'étant pas une couleur traditionnelle est interdit.

Aligner la hauteur du portail ou du portillon avec la hauteur de la clôture ou en harmonie avec elle.

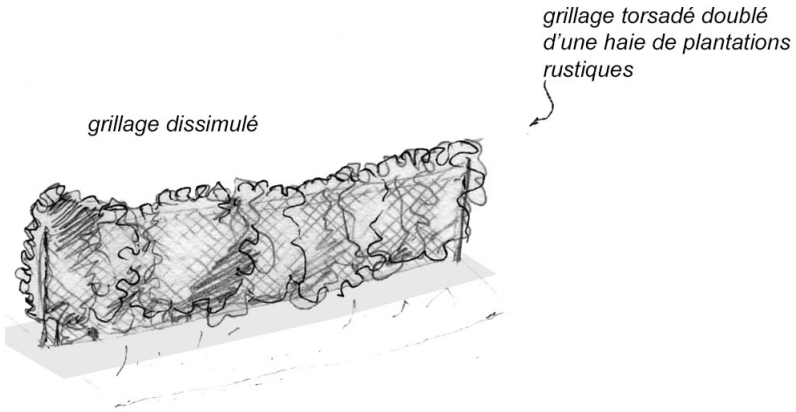
Les teintes se réfèreront au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse. (en annexe).

Sont interdits :

- Le PVC et l'aluminium
- Les surélévations de murs par des éléments pare-vues fabriqués en PVC, aluminium, matériaux de synthèses ou tout autre matériau hormis le bois et le fer peint. Ces surélévations devront faire l'objet d'une demande préalable. L'autorisation ne sera accordée que si l'objet n'a aucun impact négatif perçu depuis l'espace public.
- Le doublage des grilles ou grillages par des toiles ou grillage PVC.

ZP2 – COTEAU URBANISE **C2**

Les clôtures végétales



ZP2 – C3 EQUIPEMENTS DE JARDINS ET PISCINES

- Principes — Préserver l'harmonie des installations par rapport au bâti et à l'échelle de traitement des espaces privés.

- Prescriptions — Préserver les éléments traditionnels existants.

Respecter lors des implantations diverses les ensembles paysagers existants : masses boisées, arbres isolés, haies…

Respecter les mouvements du terrain.

-Piscines –

Les piscines sont interdites dans les zones perçues depuis l'espace public et dans les secteurs de vues protégées.

Les piscines en superstructure et bac hors sol visibles depuis le domaine public en vue proche ou lointaine sont interdites.
Les couvertures de piscines façon « serre » visibles depuis le domaine public en vue proche ou lointaine sont interdites.

Limiter les aménagements de bord de bassin à une zone réduite en dalles de pierres locales ou caillebotis, le reste des plages étant traité en pelouse.
Sont interdites pour le revêtement du bassin les couleurs vives, seront préférées des teintes neutres (vert, blanc, gris ardoise…).

-Les éléments particuliers et techniques –.

Les éléments de jardins devront être implantés en limite mitoyenne ou en limite avec le domaine public.

Préserver l'harmonie du site et les vues protégées aux titres des enjeux patrimoniaux en intégrant les éléments dans le respect d'un rapport d'échelle traditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques devront être dissimulés dans des éléments traditionnels ou intégrés à des bâtiments existants.

Les réseaux seront enterrés.

Sont interdits :

- Les bâtiments et installations techniques visibles depuis l'espace public tels que les éoliennes, poteaux, pylônes, antennes relais etc. et ceux provoquant des nuisances sonores.

ZP2 – COTEAU URBANISE C3

ZP2 – COTEAU URBANISE C3

- Les matériaux réfléchissants, lumineux ou de couleurs ne permettant pas leur intégration qualitative dans l'environnement paysager et bâti.

-Tennis, portiques, jeux de jardin-

Ces éléments devront s'intégrer dans l'environnement par la qualité des matières et couleurs choisies : bois, fer…
Ils ne devront pas impacter négativement les co-visibilités.

Sont interdits, les éléments en PVC, les structures gonflables, les toiles de couleurs vives, visibles depuis l'espace public en vue proche ou lointaine.

- Recommandations

Intégrer les équipements de piscine au sol dans le bâti existant
Intégrer dès la conception du projet de piscine, les clôtures ou systèmes de sécurités obligatoires pour la protection des enfants.

ZP2 – COTEAU URBANISE C3

ZP2 – C4 LES SOLS

- Principes — Préserver les chemins de sensibilité paysagère existants et intégrer les nouveaux tracés dans le respect du relief du terrain et dans le même rapport d'échelle que les tracés traditionnels

- Prescriptions

Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (muret, haies, etc.) envisagés.

Préserver les chemins existants et leur caractère rural quand il existe.

Se limiter au maximum aux chemins existants.

Dans le cas où de nouveaux tracés seraient indispensables :
Implanter les nouvelles voies en respectant le relief et en suivant au mieux les courbes de niveaux. Les voies devront respecter une emprise réduite au minimum, soit une largeur maximum de 5 m.

Conserver un rapport d'échelle et de traitement en relation avec le site et l'usage auquel le nouveau tracé est destiné (passage automobile – stabilisé, chemin de terre – passage automobile limité et passage piétonnier, chemin enherbé – passage piétonnier)

Sont interdits les enrochements de grosses pierres visibles

Limiter les terrassements en remblais et déblais importants

Préserver les fossés.

Végétaliser les talus.

-Matériaux de revêtements –

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible.

Préserver une perméabilité des sols en utilisant :

- pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

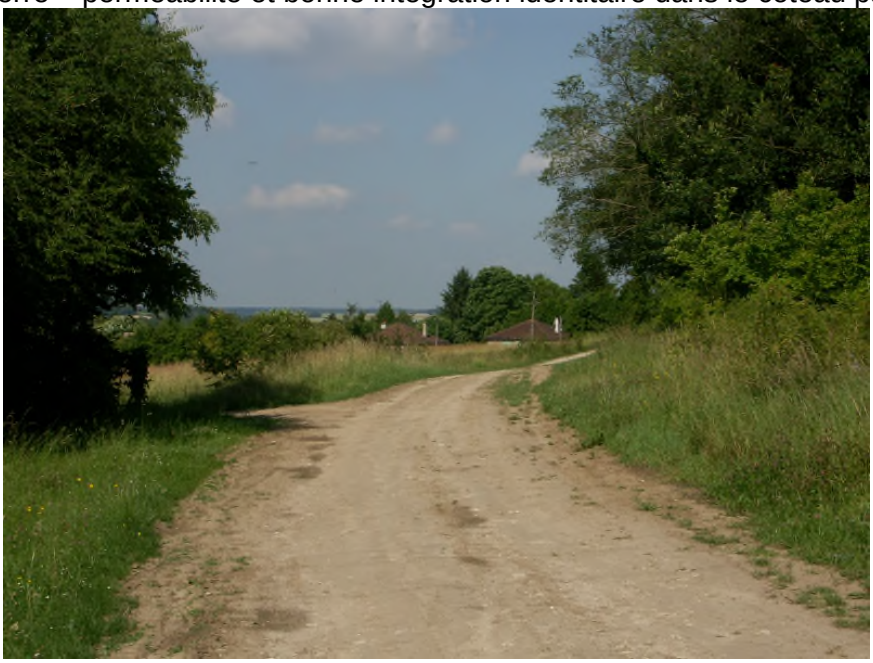
Limiter les surfaces bitumées ou bétonnées et préférer les sols stabilisés.

A défaut de sols stabilisés, les enrobés clairs écologiques perméables sont fortement recommandés. Les enrobés seront de couleur beige clair.

ZP2 – COTEAU URBANISE **C4**

A PRIVILEGIER

Sol en terre – perméabilité et bonne intégration identitaire dans le coteau paysager



A EVITER

Sol enrobé avec voirie dans le sens de plus grande pente – ruissellement

ZP2 – COTEAU URBANISE **C4**

Sont interdits les imitations de matériaux hormis les pavés de résine, qui peuvent être autorisé de façon très ponctuelle.

Sont interdits les matériaux brillants, les matériaux réfléchissants, ainsi que tous ceux dont la matière ou la teinte ne s'accorde pas à l'espace bâti et au paysage environnants.

- Recommandations

Privilégier la simplicité et l'emploi de matériaux naturels.

ZP2 – COTEAU URBANISE C4

ZP2 – C5 LE PETIT PATRIMOINE BÂTI

- Principes : Préserver les éléments de petit patrimoine rural, vecteur identitaire du territoire communal.

- Prescriptions : Préserver, restaurer ou restituer le bâti vernaculaire présentant un intérêt patrimonial : puits, croix, fontaines, pompes, etc.

  Tout matériau d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont interdits.

- Recommandations

  Eviter d'implanter des éléments d'imitation ou de décors inapproprié (faux moulins, bassins artificiels, nains…) se référant notamment à ces types de patrimoine afin de préserver l'harmonie et la qualité de l'ensemble bâti et paysager.

ZP2 – C6 LES PRE-ENSEIGNES

- Sans objet –

En application de la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes et la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 article 41-1 : la publicité est interdite dans les Z.P.P.A.U.P., en dehors d'une éventuelle zone de publicité restreinte.

ZP2 – COTEAU URBANISE C6

ZP2 – COTEAU URBANISE C - L'ESPACE PRIVE NON BÂTI

ZP2 – C7 ELEMENTS DE VEGETATION - JARDINS

- Principes — Préserver et valoriser les éléments qui font la qualité paysagère de la commune de Berchères-sur-Vesgre.

- Prescriptions — Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (muret, haies, etc.) envisagés.

- trame bocagère –

Préserver et entretenir les éléments boisés existants. Si leur remplacement s'avère nécessaire, il sera procédé au remplacement par des essences rustiques locales mêlées pour les haies et des essences à l'identiques pour les boisements d'essences locales.

Préserver les haies d'essences champêtres ou bocagères existantes. En cas de création en vue d'accompagner un élément bâti, composer les haies d'essences champêtres locales mélangées en préservant une certaine transparence sur l'espace public : ne pas former d'écran avec une haie trop dense.
Les végétaux à feuillage marcescents* sont autorisés mais pas les feuillages persistants.

* marcescent : caractérise l'état d'un arbre ou d'un arbuste qui conserve ses feuilles mortes attachées aux branches durant la saison de repos végétatif

Ne pas masquer les vues et leurs différents composants repérés sur la carte des sensibilités et protégés au titre des enjeux patrimoniaux et portées sur la carte des sensibilités

Conserver lors de l'implantation de nouveaux éléments, un rapport d'échelle, de densité de frondaison de développement futur et de forme compatible avec le cadre environnant.

Est interdite toute essence non locale dans les nouvelles plantations.

Entretenir les essences rares ou exotiques existantes.

Sont interdites, les plantations de:

- haies taillées au cordeau
- haies de conifères.
- haies mono-spécifiques : la plantation d'un minimum de 5 essences est recommandée : Acer campestre / Erable champêtre, Prunus spinosa / Prunellier, Carpinus betulus / Charme commun (voir liste ci après)

Préserver les fossés.
Végétaliser les talus.

ZP2 – COTEAU URBANISE C7

Crataegus monogyna / Aubépine

Arbuste épineux, caduc
floraison blanche et odorante en mai / juin
fruits rouge

Prunus spinosa / Prunellier

Arbuste épineux, caduc
floraison blanche en mars avant les feuilles
fruits noir à la fin de l'été

Carpinus betulus / Charme commun

Arbuste Marcescent
Feuille couleur or à l'automne

Rosa canina / Églantier

Rosier sauvage
Fleurs rose pale
légèrement odorante
Fruits rouges

ZP2 – COTEAU URBANISE C7

Choisir des essences locales et adaptées au lieu d'implantation : quelques exemples

Les haies :

Les haies champêtres et bocagères permettent de lutter contre l'érosion des sols et jouentégalement rôle de brise-vent, de réservoir d'eau et de régulateur thermique. Elles permettent l'équilibre des espèces à la fois comme habitat mais aussi comme éléments du réseau de corridor pour la faune.
Elles sont composées d'arbres et d'arbustes d'espèces champêtres :

Arbustes :
Acer campestre / Erable champêtre
Cornus mas / Cornouiller mâle
Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
Carpinus betulus / Charme commun
Crataegus monogyna / Aubépine
Rubus idaeus / Framboisier
Corylus avellana / Noisetier
Prunus spinosa / Prunellier
Euonymus europaeus / Fusain d'Europe
Syringa vulgaris / Lilas commun
Rosa canina / Eglantier
Ligustrum vulgare / Troène commun
Viburnum oplulus / Viorne obier
Sambuscus nigra / sureau noir
Hippophae rhamnoides / argousier
....

Arbres :
Acer campestre / Erable champêtre
Fagus sylvatica / Hêtre
Sorbus aria / Alisier blanc
Castanea sativa / Châtaignier *(interdit à la vente actuellement 2011)*
Quercus robur / Chêne pédonculé
Quercus petraea / Chêne sessile
Fraxinus excelsior / Frêne
Prunus avium / Merisier
Sorbus aucuparia / Sorbier des oiseleurs
Alnus glutinosa / Aulne
Carpinus betulus / Charme commun
Ulmus campestris / Orme champêtre
....

Plantes grimpantes :
Vitis vinifera / Vigne
Parthenocissus quinquefolia / Vigne vierge
Rosa / Rosier
Clematis / Clématite
Wysteria / Glycine

ZP2 – COTEAU URBANISE **C7**

HAIES CHAMPÊTRES

Crataegus monogyna

Prunus spinosa

Rosa canina

Hippophae rhamnoïdes

Acer campestre

Sorbus aucuparia

Corylus avellana

ZP2 – COTEAU URBANISE D - L'ESPACE PUBLIC

ZP2 – D1 ORGANISATION ET IMPLANTATION

- Principes — Respecter le relief et s'y adapter en reprenant le système traditionnel de jardins clos de murs ou de haies champêtres

- Prescriptions — Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (muret, haies, etc.) envisagés.

Sont interdites les modifications de pente : remblais et déblais importants

Sont interdits les enrochements de grosses pierres visibles

Préserver les vues identifiées comme enjeux patrimoniaux, en réglant la hauteur et l'implantation des éléments végétaux et bâtis permettant leur intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Conserver et marquer les séparations parcellaires : murets traditionnels, haies

Préserver les thalwegs.

ZP2 – COTEAU URBANISE **D1**

ZP2 – D2 CLOTURES ET MURS

- Principes

Reprendre les principes de mise en œuvre traditionnelle pour les murs et clôtures maçonnées, et les compositions d'essences locales pour les haies.

Préserver les haies.

- Prescription

Préserver et entretenir les portes et portails des murs de clôture traditionnels.
Si leur remplacement s'avérait nécessaire, les remplacer comme à l'identique dans le respect des techniques traditionnelles.

Préserver et entretenir toute clôture végétale.

Est interdit tout élément en placage sur les murs

-Les murs de clôture

Limiter la hauteur des clôtures entre 0,60m et 2,00m.

Préserver et entretenir tout mur ou muret traditionnel existant.

Réaliser les murs et murets en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux ou en pierre enduit à pierre vue selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts :

- avec un couronnement en libages arrondis ;
- avec un couronnement en pierraille et mortier avec larmier en pierre ou en brique ;
- avec un couronnement de tuiles plates à une ou deux pentes.

Est interdit tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

-Les clôtures végétales -

Elles seront composées :

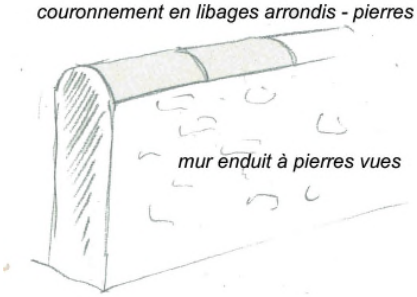
- d'une haie végétale constituée de plantations rustiques mélangées
- d'un grillage de teinte sombre à maille simple doublé d'une haie constituée de plantations rustiques mélangées
- d'une grille barreaudée de teinte sombre doublée d'une tôle acier de la même couleur que la grille

Les haies formant un écran opaque ou trop denses sont interdites.

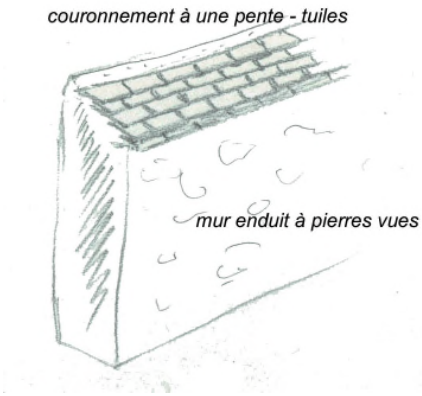
ZP2 – COTEAU URBANISE **D2**

Les murs de clôtures - typologie

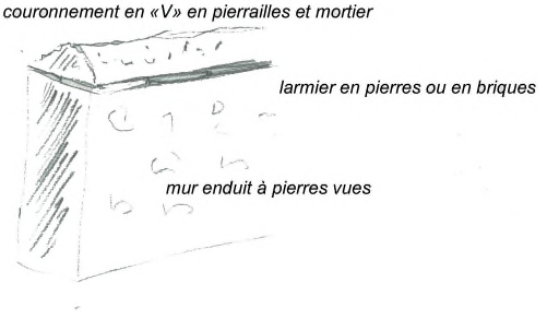
couronnement en libages arrondis - pierres ou tuiles rondes



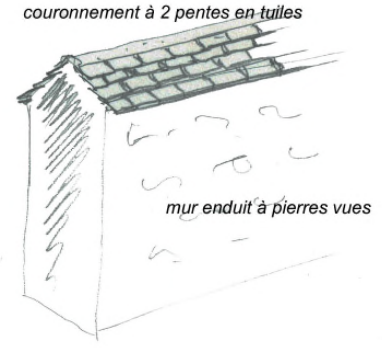
couronnement à une pente - tuiles



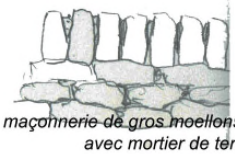
couronnement en «V» en pierrailles et mortier



couronnement à 2 pentes en tuiles



couronnement en pierres dressées



maçonnerie de gros moellons très serrés avec mortier de terre

ZP2 – COTEAU URBANISE D2

-Portes, portails et portillons-

Conserver et restaurer les portes, portails, portillons et grilles traditionnels existants. En cas de remplacement nécessaire, les éléments seront refaits à l'identique.

Pour les murets en pierre, réaliser les portes et portillons en fer forgé, en fer peint ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants (nuancier en annexe).

Pour les ouvertures dans les clôtures végétales réaliser les portails et portillons de formes simples à barreaudages verticaux en fer rond dans un cadre en fer plat. Le blanc pur, n'étant pas une couleur traditionnelle est interdit.

Aligner la hauteur du portail ou du portillon avec la hauteur de la clôture ou en harmonie avec elle.

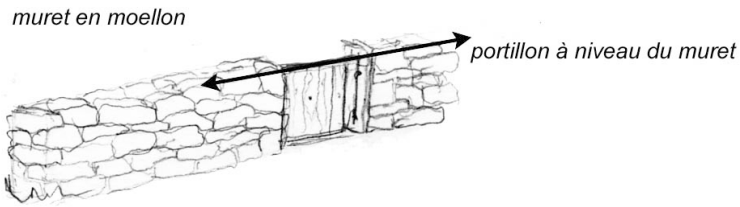
Les teintes se réfèreront au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse. (en annexe).

Sont interdits :

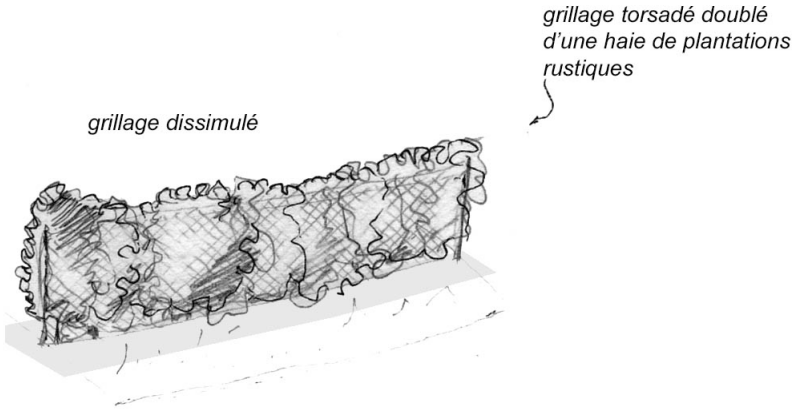
- Le PVC et l'aluminium
- Les surélévations de murs par des éléments pare-vues fabriqués en PVC, aluminium, matériaux de synthèses ou tout autre matériau hormis le bois et le fer peint. Ces surélévations devront faire l'objet d'une demande préalable. L'autorisation ne sera accordée que si l'objet n'a aucun impact négatif perçu depuis l'espace public.
- Le doublage des grilles ou grillages par des toiles ou grillage PVC.

ZP2 – COTEAU URBANISE **D2**

Les murets



Les clôtures végétales



INTERDIT : Parpaings non enduits. (Implantation non respectueuse de la topographie)

ZP2 – COTEAU URBANISE – D L'ESPACE PUBLIC

ZP2 – D3 LES SOLS

- Principes — Préserver les chemins de sensibilité paysagère existants et intégrer les nouveaux tracés dans le respect du relief du terrain et dans le même rapport d'échelle que les tracés traditionnels

- Prescriptions — Préserver les chemins existants et leur caractère rural quand il existe.

Préserver la hiérarchie des différents chemins traditionnels et leur mode de traitement spécifique : sentier enherbé, chemin en terre, chemin en stabilisé.

Se limiter au maximum aux chemins existants.

Dans le cas où de nouveaux tracés seraient indispensables :
Implanter les nouvelles voies en respectant le relief et en suivant au mieux les courbes de niveaux. Les voies devront respecter une emprise réduite au minimum, soit une largeur maximum de 5 m.

Conserver un rapport d'échelle et de traitement en relation avec le site et l'usage auquel le nouveau tracé est destiné (passage automobile – stabilisé, chemin de terre – passage automobile limité et passage piétonnier, chemin enherbé – passage piétonnier)

Sont interdits les enrochements de grosses pierres visibles

Limiter les terrassements en remblais et déblais importants

Préserver les fossés.

Végétaliser les talus.

-Matériaux de revêtements –

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible.

Préserver une perméabilité des sols en utilisant :

- pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Limiter les surfaces bitumées ou bétonnées et préférer les sols stabilisés.

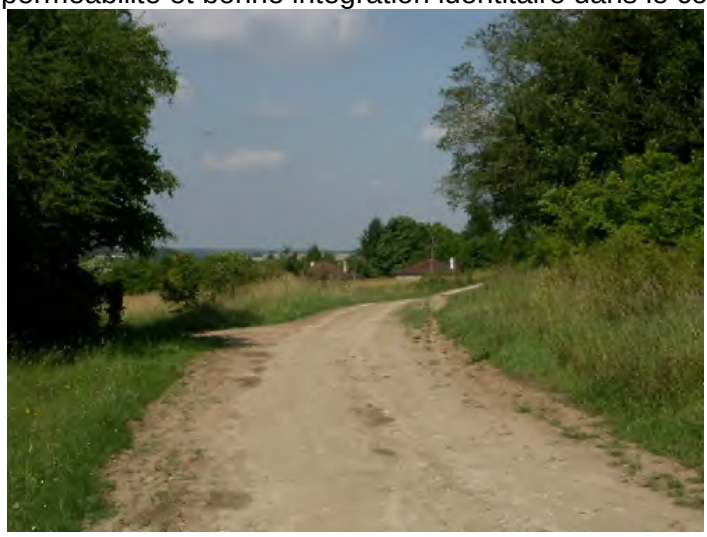
A défaut de sols stabilisés, les enrobés clairs écologiques perméables sont fortement recommandés. Les enrobés seront de couleur beige clair.

La pierre reconstituée est autorisée.

ZP2 – COTEAU URBANISE **D3**

A PRIVILEGIER

Sol en terre – perméabilité et bonne intégration identitaire dans le coteau paysager



Sol enherbé pour un accès exclusivement piéton – perméabilité et identité paysagère forte

A EVITER

Sol enrobé avec voirie dans le sens de plus grande pente – ruissellement

ZP2 – COTEAU URBANISE D3

Sont interdits les imitations de matériaux hormis les pavés de résine, qui peuvent être autorisé de façon très ponctuelle.

Sont interdits les matériaux brillants, les matériaux réfléchissants, ainsi que tous ceux dont la matière ou la teinte ne s'accorde pas à l'espace bâti et au paysage environnants.

- Recommandations

Privilégier la simplicité et l'emploi de matériaux naturels.

ZP2 – COTEAU URBANISE D3

ZP2 – D4 LE PETIT PATRIMOINE BÂTI

- Principes — Préserver les éléments de petit patrimoine rural, vecteur identitaire du territoire communal.

- Prescriptions — Préserver, restaurer ou restituer le bâti vernaculaire présentant un intérêt patrimonial : puits, croix, fontaines, pompes, etc. dans le respect des techniques traditionnelles.

Est interdit tout bâti d'imitation à usage décoratif : faux puits, fausse fontaine…

Tout matériau d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont interdits.

ZP2 – D5 LES ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

- Principes — Préserver le paysage dans le traitement de l'espace public.

- Prescriptions — Préserver et valoriser tout élément traditionnel participant à la composition et à la richesse de l'espace public comme les murets, les fossés enherbés etc. présents sur le site.

Eviter notamment de masquer les perspectives par des mobiliers trop hauts ou trop imposants.

Eviter la multiplication d'éléments de mobilier ou de signalétique

Choisir pour les éléments de mobilier des formes et des matériaux simples, et des teintes neutres plutôt que colorées

Sont interdites :

- Les constructions d'un impact visuel trop important par rapport à l'échelle du site : éoliennes, pylônes, antennes relais, etc.

ZP2 – COTEAU URBANISE D5

ZP2 – D6 ELEMENTS DE VEGETATION - JARDINS

- Principes — Préserver et valoriser les éléments qui font la qualité paysagère de la commune de Berchères-sur-Vesgre.

- Prescriptions — Intégrer les cheminements piétons en s'appuyant sur la trame paysagère.

Exclure les plantations d'alignement le long des voies.

Végétaliser les talus.

Préserver et entretenir les éléments boisés existants. Si leur remplacement s'avère nécessaire, il sera procédé au remplacement par des essences rustiques locales mêlées pour les haies et des essences à l'identiques pour les boisements d'essences locales.

Préserver les haies d'essences champêtres ou bocagères existantes. En cas de création en vue d'accompagner un élément bâti, composer les haies d'essences champêtres locales mélangées en préservant une certaine transparence sur l'espace public : ne pas former d'écran avec une haie trop dense.
Les végétaux à feuillage marcescents* sont autorisés mais pas les feuillages persistants.

* marcescent : caractérise l'état d'un arbre ou d'un arbuste qui conserve ses feuilles mortes attachées aux branches durant la saison de repos végétatif

Sont interdites, les plantations de:

- haies taillées au cordeau
- haies de conifères.
- haies mono-spécifiques : la plantation d'un minimum de 5 essences est recommandée : Acer campestre / Erable champêtre, Prunus spinosa / Prunellier, Carpinus betulus / Charme commun (voir liste ci après)

Conserver lors de l'implantation de nouveaux éléments, un rapport d'échelle, de densité de frondaison, de développement futur et de forme compatibles avec le cadre environnant.

Ne pas masquer les vues et leurs différents composants repérés sur la carte des sensibilités et protégés au titre des enjeux patrimoniaux.

Exclure toute essence non locale dans les nouvelles plantations.

Entretenir les essences rares ou exotiques existantes.

ZP2 – COTEAU URBANISE D6

Crataegus monogyna / Aubépine

Arbuste épineux, caduc
floraison blanche et odorante en mai / juin
fruits rouge

Prunus spinosa / Prunellier

Arbuste épineux, caduc
floraison blanche en mars avant les feuilles
fruits noir à la fin de l'été

Carpinus betulus / Charme commun

Arbuste Marcescent
Feuille couleur or à l'automne

Rosa canina / Églantier

Rosier sauvage
Fleurs rose pale
légèrement odorante
Fruits rouges

ZP2 – COTEAU URBANISE D6

Choisir des essences locales et adaptées au lieu d'implantation : quelques exemples

Les haies :
Les haies champêtres et bocagères permettent de lutter contre l'érosion des sols et jouent également rôle de brise-vent, de réservoir d'eau et de régulateur thermique. Elles permettent l'équilibre des espèces à la fois comme habitat mais aussi comme éléments du réseau de corridor pour la faune.
Elles sont composées d'arbres et d'arbustes d'espèces champêtres :

Arbustes :
Acer campestre / Erable champêtre
Cornus mas / Cornouiller mâle
Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
Carpinus betulus / Charme commun
Crataegus monogyna / Aubépine
Rubus idaeus / Framboisier
Corylus avellana / Noisetier
Prunus spinosa / Prunellier
Euonymus europaeus / Fusain d'Europe
Syringa vulgaris / Lilas commun
Rosa canina / Eglantier
Ligustrum vulgare / Troène commun
Viburnum oplulus / Viorne obier
Sambuscus nigra / sureau noir
Hippophae rhamnoides / argousier
....

Arbres :
Acer campestre / Erable champêtre
Fagus sylvatica / Hêtre
Sorbus aria / Alisier blanc
Castanea sativa / Châtaignier *(interdit à la vente actuellement 2011)*
Quercus robur / Chêne pédonculé
Quercus petraea / Chêne sessile
Fraxinus excelsior / Frêne
Prunus avium / Merisier
Sorbus aucuparia / Sorbier des oiseleurs
Alnus glutinosa / Aulne
Carpinus betulus / Charme commun
Ulmus campestris / Orme champêtre
....

Plantes grimpantes :
Vitis vinifera / Vigne
Parthenocissus quinquefolia / Vigne vierge
Rosa / Rosier
Clematis / Clématite
Wysteria / Glycine

ZP2 – COTEAU URBANISE **D6**

HAIES CHAMPÊTRES

Crataegus monogyna

Prunus spinosa

Rosa canina

Hippophae rhamnoïdes

Acer campestre

Sorbus aucuparia

Corylus avellana

ZONE ZP3 – PLATEAU AGRICOLE – COTEAUX NATURELS

Zone SECTEUR DE PAYSAGE - PLATEAU AGRICOLE – COTEAUX NATURELS

CARACTERE DE LA ZONE p.325

CHAPITRE ZP3 A – LE BÂTI EXISTANT – REHABILITATION ET EXTENSION DU BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL

Article ZP3 – A1 IMPLANTATION BÂTIE p.330
Article ZP3 – A2 VOLUMETRIE p.334
Article ZP3 – A3 LES COUVERTURES p.338
Article ZP3 – A4 LES DETAILS DE COUVREMENT p.342
Article ZP3 – A5 LES MURS ET PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION p.348
Article ZP3 – A6 LES EQUIPEMENTS DE FACADE p.352
Article ZP3 – A7 LES PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES p.354

CHAPITRE ZP3 B – LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL

Article ZP3 – B1 ORGANISATION URBAINE - IMPLANTATION BÂTIE p.358
Article ZP3 – B2 VOLUMETRIE p.362
Article ZP3 – B3 LES COUVERTURES p.364
Article ZP3 – B4 LES DETAILS DE COUVREMENT p.368
Article ZP3 – B5 LES MURS ET PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION p.374
Article ZP3 – B6 LES EQUIPEMENTS DE FACADE p.378
Article ZP3 – B7 LES PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES p.380

CHAPITRE ZP3 C – L'ESPACE PRIVE NON BÄTI

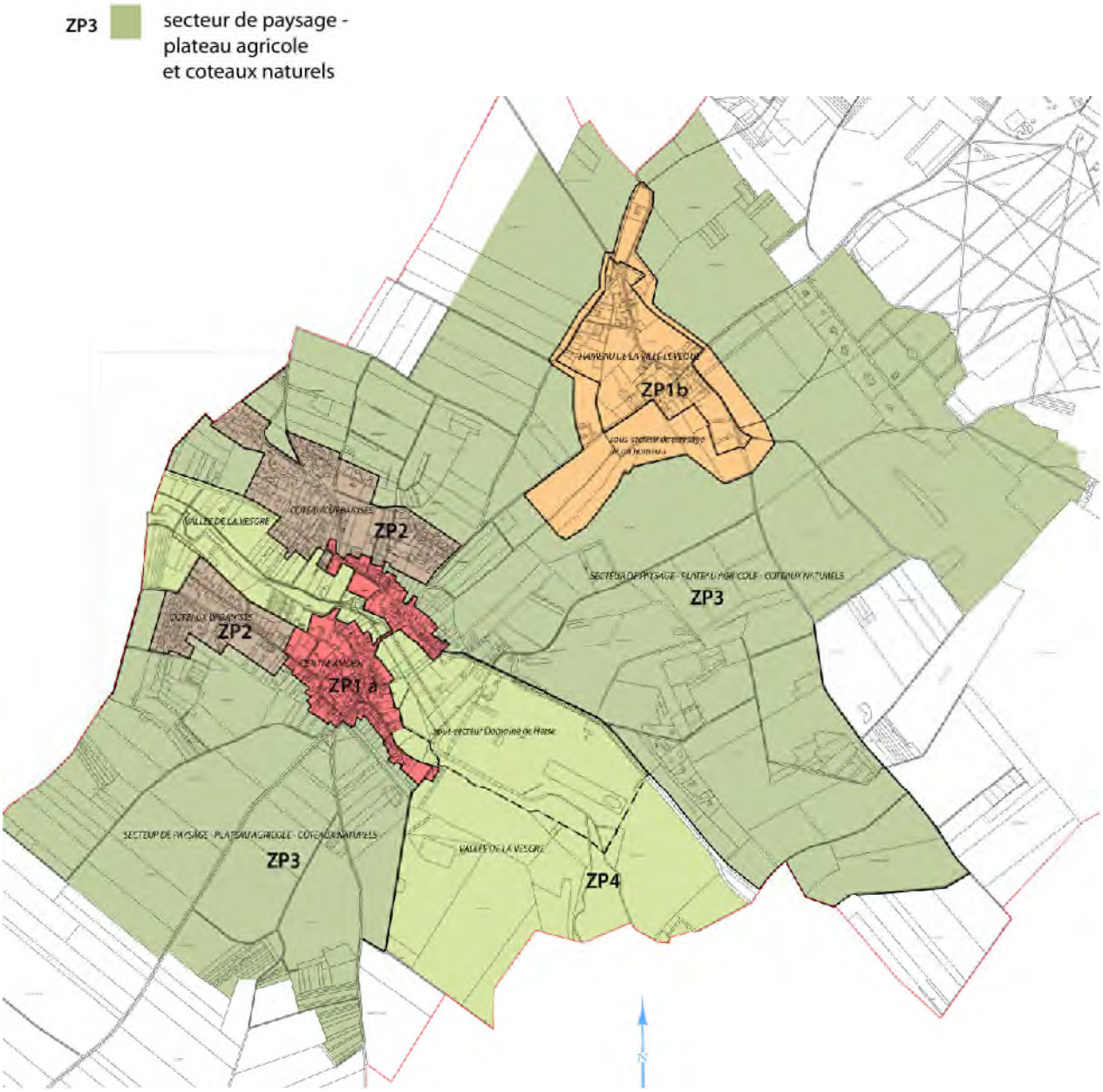
Article ZP3 – C1 ORGANISATION ET IMPLANTATION p.384
Article ZP3 – C2 CLOTURES ET MURS p.386
Article ZP3 – C3 EQUIPEMENTS DE JARDIN ET PISCINES p.390
Article ZP3 – C4 SOLS p.397
Article ZP3 – C5 PETIT PATRIMOINE BÂTI p.397
Article ZP3 – C6 PRE-ENSEIGNES p.399
Article ZP3 – C7 ELEMENTS DE VEGETATION – JARDINS p.407

CHAPITRE ZP3 D – L'ESPACE PUBLIC

Article ZP3 – D1 ORGANISATION ET IMPLANTATION p.404
Article ZP3 – D2 CLOTURES ET MURS p.406
Article ZP3 – D3 SOLS, REVETEMENTS p.410
Article ZP3 – D4 PETIT PATRIMOINE BÂTI p.414
Article ZP3 – D5 LES ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT p.414
Article ZP3 – D6 ELEMENTS DE VEGETATION p.416

CARACTERE DE LA ZONE

Le plan des périmètres de l'AVAP



Le secteur ZP3 est composé du plateau agricole et des coteaux naturels, dont l'identité est principalement paysagère même si certaines implantations bâties s'y rencontrent.

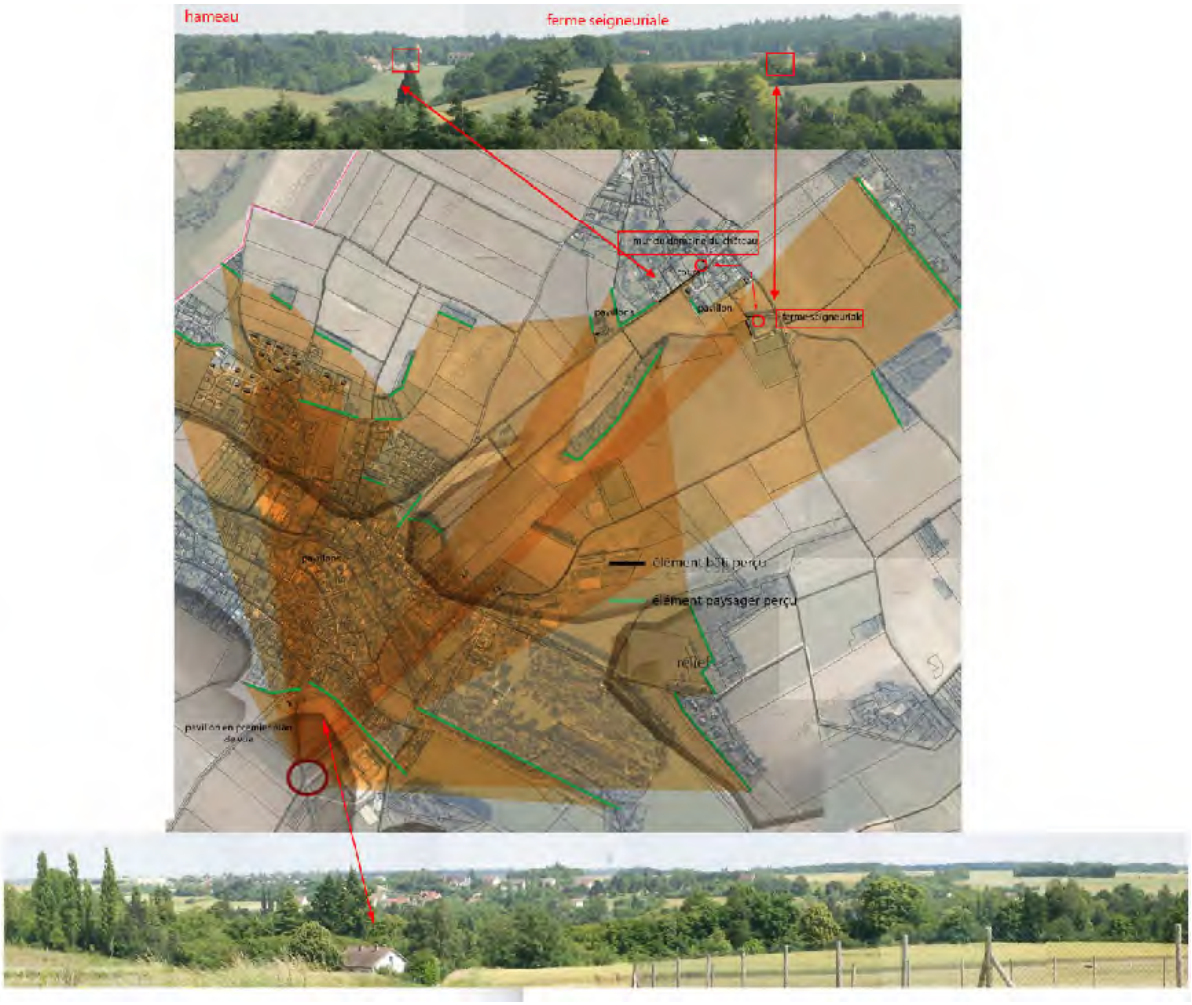
C'est un secteur à vocation agricole avec des vues sur le grand paysage offertes par les ouvertures d'un côté à l'autre de la vallée permettant des points de vues depuis les plateaux Sud et Nord.

Les spécificités du point de vue depuis la Ville L'Evêque sur le plateau sud :
- Position en belvédère depuis le point haut en bordure du hameau de La Ville L'Evêque.
- Ce point de vue offre un panorama depuis le plateau agricole nord sur le plateau agricole sud sans que l'on perçoive la vallée de la Vesgre qui se trouve entre les deux autrement que par les masses boisées qui émergent.
- Vue sur un paysage agricole à forte identité paysagère : peu d'éléments bâtis qui interviennent dans la vue, aucune perception de la présence du bourg en contrebas et du hameau situé en arrière du point de vue.

Les éléments constitutifs de cet enjeu paysager et patrimonial :
- Lecture nette des éléments constitutifs du paysage et de l'occupation du sol du plateau sud: diversité des cultures, volumes et densités des masses boisées, lisibilité des chemins et voies d'accès.
- Diversité des essences et des densités dans les boisements qui marquent le début du coteau nord qui descend vers la vallée.
- Ouverture des paysages des deux plateaux : les bosquets et bois ne coupent pas la perception du paysage en raison de l'étendue du panorama et de l'altitude générale plus élevée du plateau nord.

Les spécificités du point de vue depuis le plateau sud sur le haut du coteau et le plateau nord:
- Position en belvédère en bordure du plateau sud qui permet de découvrir la commune après la traversée du plateau agricole ouvert de la route de Bu.
- L'émergence des frondaisons des boisements implantés à flanc de coteau sud dissimule la vallée. On ne perçoit du bourg que les ensembles pavillonnaires implantés à flanc de coteau nord.
- Ce point de vue offre un panorama exceptionnel sur le plateau nord avec le hameau de La Ville L'Evêque.
- Perception de l'ensemble boisé composé par les vestiges des anciens petits bois et par le bois de la Butte qui couronne l'ensemble du point de vue.

Les éléments constitutifs de cet enjeu paysager et patrimonial :
- Lecture des éléments constitutifs du paysage et de l'occupation du sol du plateau nord en plans successifs : alternance de boisements et d'espaces cultivés, lisibilité du relief marqué par les boisements, fond de plan boisé sur lequel se détachent les éléments bâtis du hameau de la Ville L'Evêque.
- Cohérence des essences et des densités des boisements en premier plan qui marquent la descente du coteau sud vers la vallée
- Perception de la composition du hameau de La Ville L'Evêque en bordure de la route et de la position isolée de la ferme seigneuriale dont émerge la tour-pigonnier qui répond à celle d'une des fermes du hameau.
- Perception des implantations pavillonnaires à flanc de coteau.



Une ouverture de paysage exceptionnelle :

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS **A - LE BÂTI EXISTANT – REHABILITATION ET EXTENSION DE BÂTI DE TYPETRADITIONNEL**

ZP3 – A1 IMPLANTATION BÂTIE

Principes

Remarque : les éléments bâtis existants sont les deux ensembles pavillonnaires intégrés dans des boisements (Bois de la Butte sur le plateau Nord, et Bois de l'Orangerie en coteau nord à l'entrée de ville depuis Houdan), quelques éléments pavillonnaires en entrée de bourg dense depuis Houdan, les deux haras et les éléments du stade.

Préserver les perspectives protégées au titre des enjeux patrimoniaux

Préserver l'ouverture de l'espace sur le plateau agricole et les systèmes bocagers du sous-secteur du coteau naturel.

Conserver les modes d'implantation traditionnelle

Prescriptions

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec description des essences envisagées.

Respecter le relief naturel du site et s'y adapter pour toute nouvelle implantation.

Sont interdits les forts déblais et remblais.

Respecter les vues protégées au titre des enjeux patrimoniaux dans toute intervention (plantations, nouvelle construction, extension…) en préservant notamment l'ouverture des espaces de grande culture du plateau agricole.

Sont interdites les implantations en ligne de crête ou en ligne de force.

Respecter l'implantation et l'orientation traditionnelle du bâti parallèlement aux courbes de niveaux.

Respecter les hiérarchies de volumes et les matériaux des volumes traditionnels.

Respecter une certaine densité d'implantation et une économie de l'espace : exclure toute déconnection d'un élément par rapport à l'ensemble composé.

Composer les extensions en les intégrant au mieux et en leur conférant si le programme le permet le rôle d'espace tampon afin d'atténuer les variations de température et d'humidité de la structure principale.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A1

Entre plateau …

Et coteau…

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A1

Respecter et entretenir les plantations existantes et replanter/créer si nécessaire : diminuer l'impact visuel, remplacement d'essences inadaptées ou étrangères à la commune par des essences rustiques locales selon les usages traditionnels.

Améliorer la qualité d'intégration paysagère et de développement durable des éléments bâtis isolés (habitat isolé, équipement du stade, haras…) en insérant les extensions limitées qui seront autorisées et en leur conférant si le programme le permet le rôle d'espace tampon afin d'atténuer les variations de température et d'humidité de la structure principale.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est interdit : pilastres, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation, placages…

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A1

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS **A - LE BÂTI EXISTANT – REHABILITATION ET EXTENSION DE BÂTI DE TYPETRADITIONNEL**

ZP3 – A2 VOLUMETRIE

Principes

Remarque : en dehors des besoins d'équipements spécifiques liés aux haras et à l'équipement du stade, seules des extensions limitées seront autorisées sur les bâtis à usage d'habitation de la zone.*

Préserver les volumes traditionnels et leur hiérarchie liée à l'usage.

Préserver les perspectives protégées au titre des enjeux patrimoniaux

Prescriptions

Toute extension ou nouveau bâtiment devra respecter les vues protégées au titre des enjeux patrimoniaux.

Conserver les pentes des toitures traditionnelles : 45 à 50% pour les bâtiments d'habitation.
Les bâtiments agricoles présentent des pentes de 10 à 25% et pourront faire l'objet de dérogation après avis de l'Architecte des Bâtiments de France en fonction des besoins de l'activité et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Respecter les hiérarchies de volumes et les matériaux des volumes traditionnels.

Seule des extensions limitées* seront autorisées sur les bâtis à usage d'habitation. Améliorer la perception de ces éléments « en mitage » en se référant à la volumétrie des constructions traditionnelles des blocs logis-grange-annexe
*La surface créée ne dépasse pas 20% de la surface existante plafonnée à à 50 m² de Surface de Plancher.

Toute extension devra être en continuité physique du bâtiment existant et d'un volume de moindre importance.
Le mode constructif, les matériaux et décors seront soit identiques à ceux du bâti existant, soit d'un traitement contemporain.

-Véranda -
(construction close légère très vitrée, attenante à la maison dont elle ouvre les pièces l'espace extérieur. La toiture et deux façades au moins sont constituées de panneaux vitrés fixés sur une armature formant verrières)

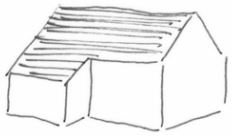
Seules sont autorisées les structures en métal (acier galvanisé) avec des profils fins, traités en coloris sombre ou similaire à ceux des enduits de pays.
L'aluminium et le PVC sont interdits.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A2

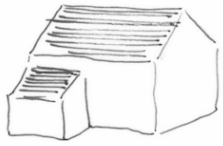
CAS DES EXTENSIONS - ANNEXES

- ne pas nuire à l'éclairement des pièces d'habitation
- éviter les ruptures d'inclinaison de pente

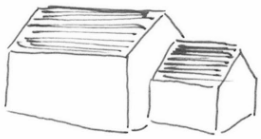
Extension avec prolongement de toiture



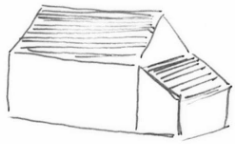
Annexe en appentis



Annexe latérale

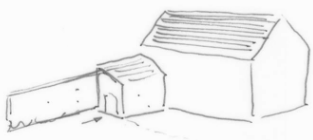


Annexe en appentis



Corps de bâtiment en équerre

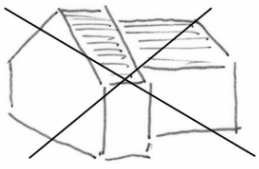
Annexe en équerre - entrée de cave



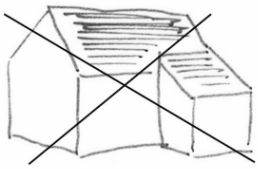
INTERDIT : quelques exemples

Surélévation de bâtiment traditionnel isolé

Pignon trop large, mal proportionné



Rupture d'inclinaison de pente



ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A2

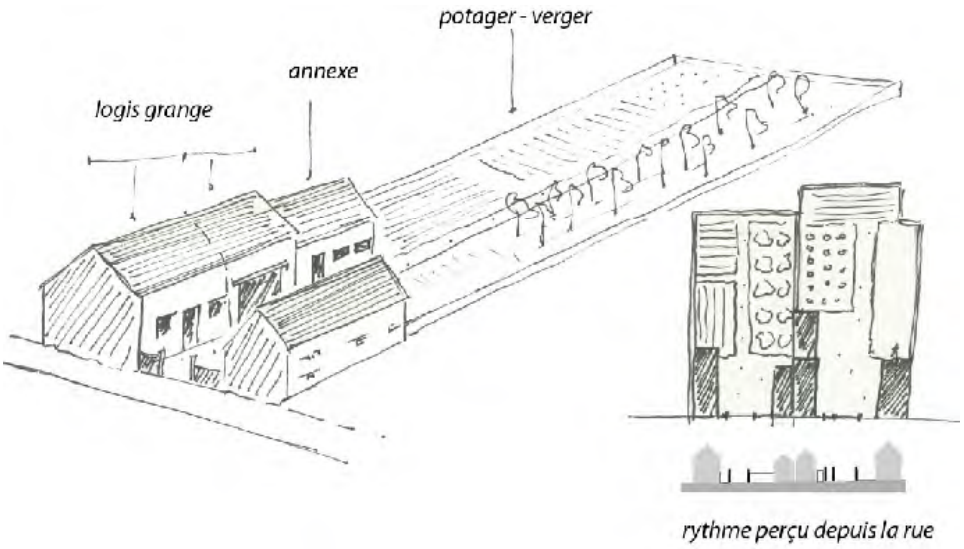
Toute extension devra présenter un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et intégrer notamment dès la conception la possibilité d'implantation de capteurs solaires (à l'exception des éléments repérés au plan des sensibilités sur lesquels la condition requise est la non-visibilité depuis les vues définies comme enjeux patrimoniaux).

Recommandations :

L'extension de constructions pourra se faire selon les systèmes de volumétrie des ensembles traditionnels et selon les techniques de constructions traditionnelles (maçonnerie, couverture, percements, huisseries...)

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A2

Le principe des implantations bloc logis-grange dans le même volume de couverture et annexes dans le prolongement.



La volumétrie spécifique des bâtiments nécessaires à l'activité des haras.

ZP3 – A3 LES COUVERTURES

- Principes — Encadrer les vues sur l'ensemble bâti et les ensembles de toitures.

- Prescriptions

Un bilan de fonctionnement énergétique du bâti existant sera un préalable à tout projet de construction et orientera le choix vers des matériaux et techniques de mises en œuvre adaptées.

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

La couverture de la toiture sera effectuée selon le matériau d'origine : tuile ou ardoise.

- en tuile plate de terre cuite traditionnelle (aspect tuile de Richebourg – 63 à 73/m2). Traitement de pignon avec un débord en rive de 8 cm ou rive scellée. Les tuiles de rives à rabat sont interdites. Un nuancier de couleurs de tuiles figure en annexe)
- en ardoise naturelle fine.
- A l'exclusion des couvertures des éléments portés en rouge et orange sur la carte des sensibilités et des lucarnes, les tuiles petit moule d'aspect plat (22/30 m2) seront tolérées.

Les faîtages des toitures reprendront les dispositions d'origine existant sur les bâtiments traditionnels:

- embarure de faîtage à crête de coq
- tuile faîtière demi-ronde.

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser en priorité des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Ne pas introduire de nouveau coloris en toiture.

Composer les extensions dans le respect de la topographie, de la volumétrie et des matériaux

- *Pour les extensions de bâtiments d'habitation* :
  Les extensions devront reprendre le matériau de couverture de la maison d'habitation sauf dans le cas d'un parti contemporain qui pourra proposer d'autres matériaux (zinc, bois …)
  L'extension devra proposer des mises en œuvre cohérentes avec une prise en compte du développement durable

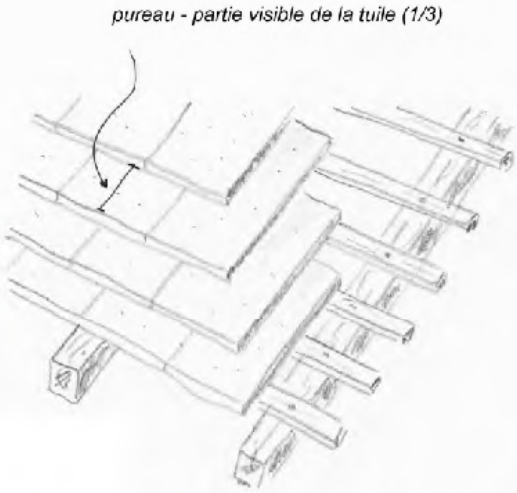
- *Pour les hangars agricoles et bâtiments de centre équestre:*

Toiture en tuile, en zinc ou bac acier de couleur foncé, d'aspect mat ou satiné à deux pans, privilégiant une harmonie d'aspect avec les matériaux traditionnels de la maçonnerie et le cadre paysager

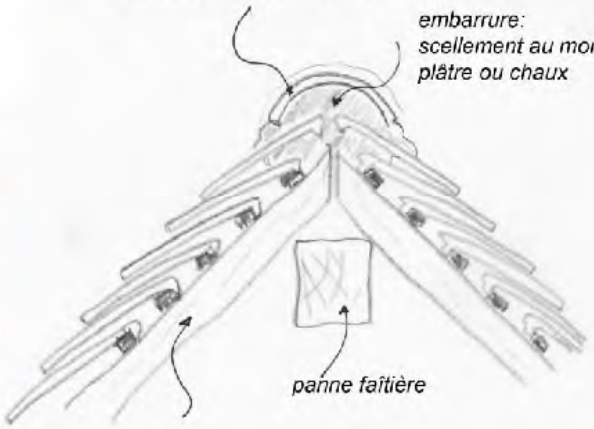
Les panneaux translucides d'éclairement naturel sont autorisés ponctuellement.

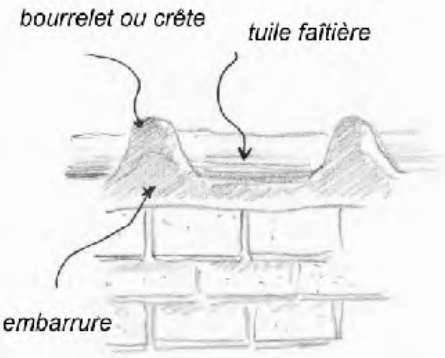
ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A3

COUVERTURE DE TUILES PLATES
PRINCIPE DE MISE EN OEUVRE



Le faîtage est réalisé avec des tuiles demi-rondes posées linéairement sur l'embarrure





Le bourrelet en forme de crête de coq assure la jonction entre chaque faîtière

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A3

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est interdit, même en cas de surélévation d'un bâtiment

Sont interdits le PVC, le fibrociment, l'aluminium, les panneaux résines.

Exclure les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

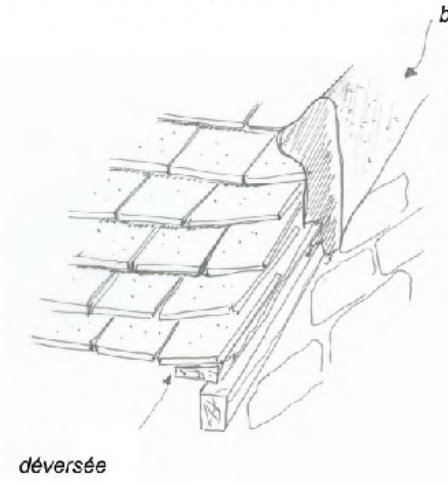
Exclure le PVC et l'aluminium pour les descentes d'eau pluviale et les gouttières

- Recommandations

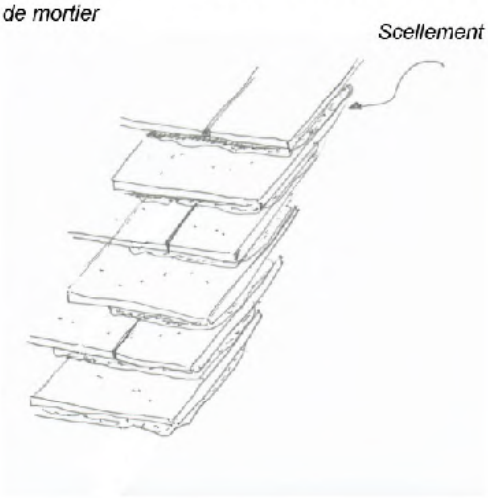
Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations traditionnelles envisagées.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A3

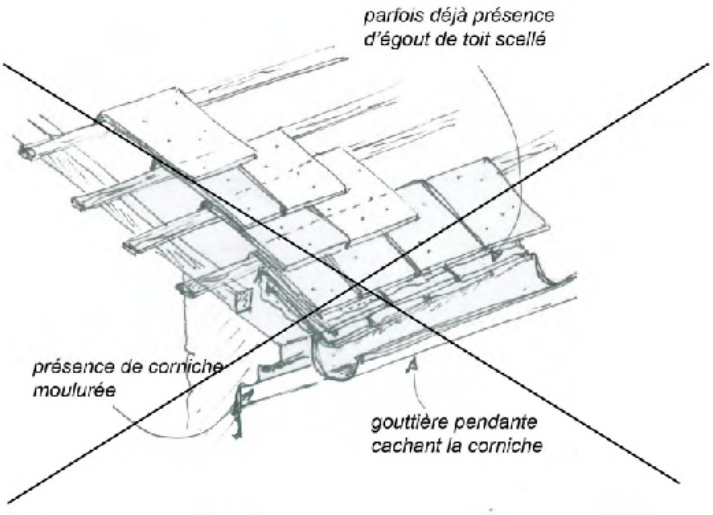
Rive à l'ancienne avec solin de mortier



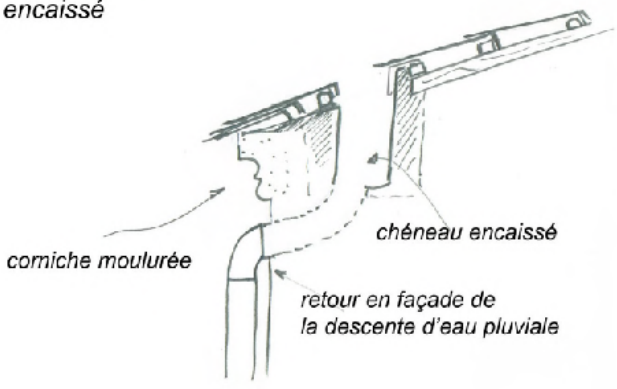
Rive débordante scellée au mortier



Exclure les gouttière pendantes en présence de débords de toit :
égout scellé à deux ou trois rang, corniche moulurée ...



Principe du chéneau encaissé



ZP3 – A4 LES DETAILS DE COUVREMENT

- Principes

Préserver dans les nouvelles constructions la qualité de traitement des couvertures traditionnelles en préservant les détails qui participent à l'homogénéité de la toiture et à la lecture d'une appartenance régionale.

- Prescriptions

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles en briques de pays rouges flammées (dessin en annexe).

Les machineries d'ascenseur devront obligatoirement être situées à l'intérieur des combles.

Les antennes de télévision seront soit disposées en sous-toiture, soit implantées non visibles de l'espace public.. Les paraboles et autres ouvrages techniques ne sont autorisés que dans des endroits non visibles de l'espace public, ou lorsqu'elles sont masquées et intégrées aux toitures.

- *Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques–*

Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques ne peuvent être implantés que selon les conditions suivantes:

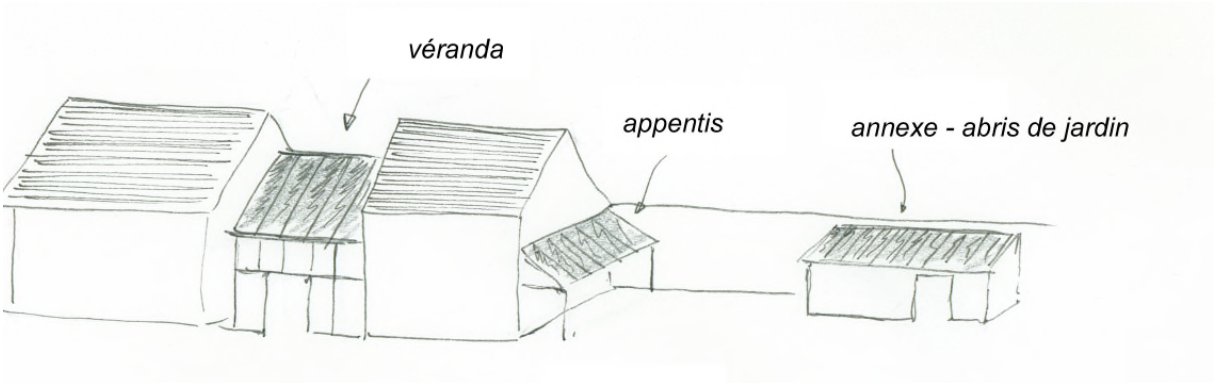
- Sur les bâtiments d'habitation repérés sur la carte des sensibilités, seules les installations au sol ou sur un élément bas (appentis, ou édicules secondaires) non visibles depuis les vues protégées sont autorisées sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage.

- Sur les autres bâtiments ne faisant pas l'objet d'un repérage sur la carte des sensibilités seuls les capteurs solaires mis en place pour la production « personnelle » sont autorisés sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage. Ils seront de taille limitée.

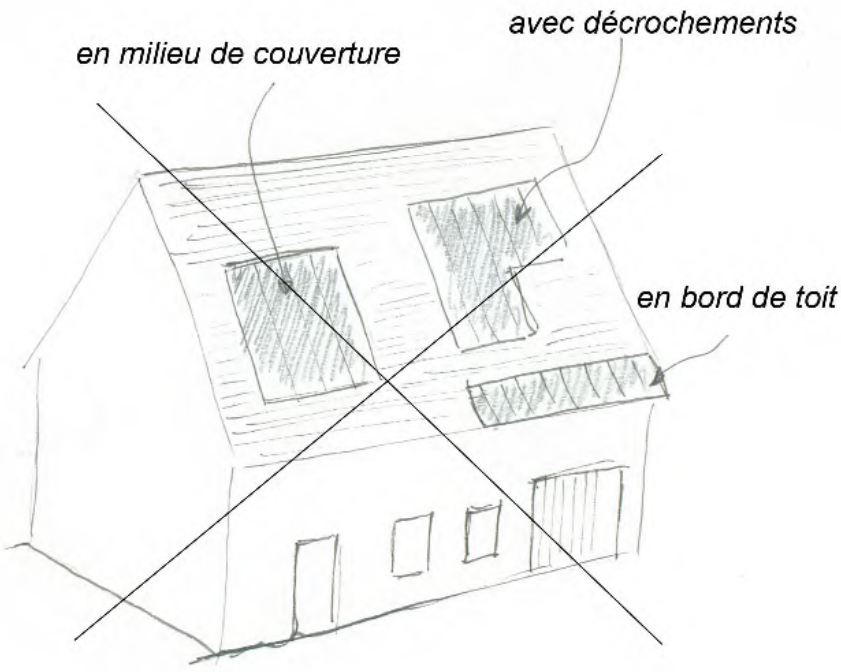
- Les hangars et autres bâtiments nécessaires au fonctionnement des haras pourront recevoir des capteurs solaires en pans entier, sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage.
  La forme architecturale ne devra pas être induite par une volonté commerciale.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A4

Différents exemples d'implantations de panneaux photovoltaïques dans un ensemble de bâtiments permettant notamment de préserver les couvertures traditionnelles :



INTERDIT :



ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A4

Les cadres métalliques seront de teinte sombre (remarque : l'inclinaison optimale de 30° peut être mise en œuvre sur les appentis ou au sol)

Les châssis des capteurs solaires seront de teinte foncée et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles de couvert

-Lucarnes –

Dans le cas de la restauration de lucarnes existantes, reprendre la typologie et la proportion de la lucarne d'origine :

- A croupe (ou à la capucine)
- En bâtière (ou à la jacobine)
- Pendante (feunière ou passante)
- Rampante

La création d'une nouvelle lucarne pour accompagner des lucarnes traditionnelles déjà existantes devra reprendre la typologie et la proportion de celle existante sur la même couverture avec un maximum de deux lucarnes par pans de toiture.

La lucarne sera positionnée dans l'axe des percements du niveau inférieur et devra respecter l'équilibre de la couverture.

Couvrir la lucarne en tuiles plates* (aspect tuile de Richebourg 63 à 73/m2). Les tuiles à rabat sont interdites.

*nuancier de couleur en mairie.

Aucune lucarne n'est autorisée sur une toiture traditionnelle n'en comportant pas à l'origine.

Les châssis seront à meneau central et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

- Réaliser au maximum deux châssis séparés par pan de toiture
- Exclure les châssis de plus de 60cm de large et de plus de 90 cm de long
- Le haut du châssis doit être implanté dans la première demi hauteur du pan de toiture

Adaptations mineures :

- Selon la nature du bâtiment une verrière de type traditionnelle pourra éventuellement être autorisée si elle ne porte pas atteinte à l'appartenance typologique ni à l'aspect du bâtiment.
- Selon la nature du bâtiment, un groupement de deux ou trois châssis sous forme de verrière pourra être autorisé.

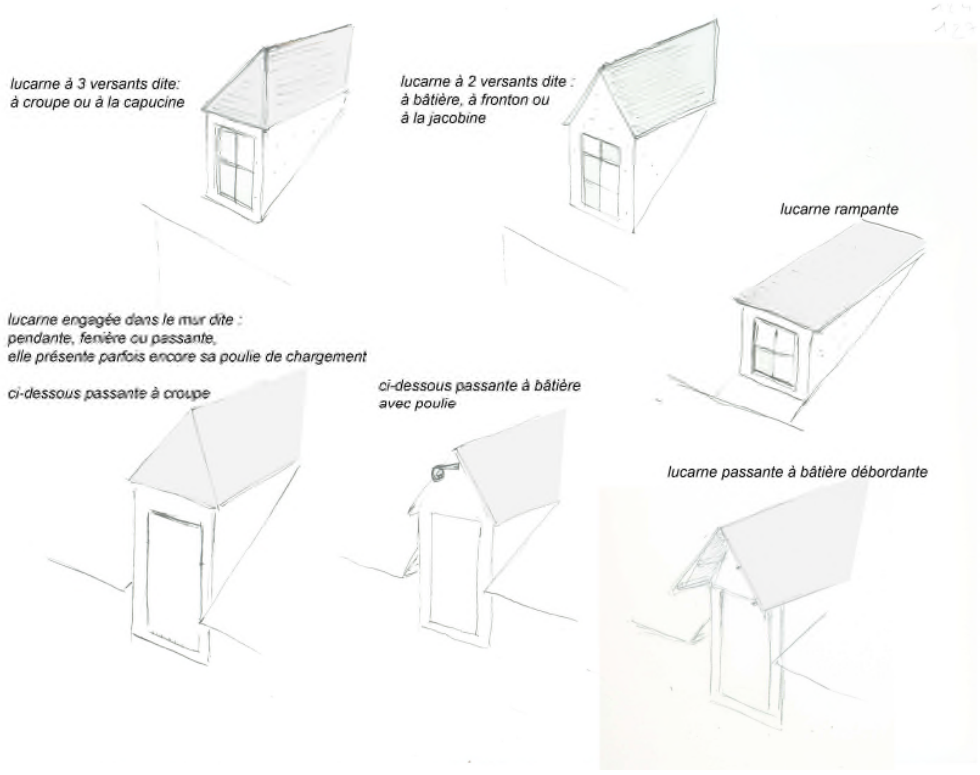
Sont interdits les matériaux brillants et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A4

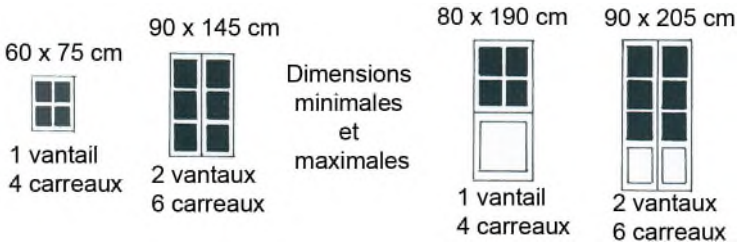
Recommandations

Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture. Les paraboles et autres ouvrages techniques ne sont autorisés que dans des endroits non visibles de l'espace public, ou lorsqu'elles sont masquées et intégrées aux toitures.

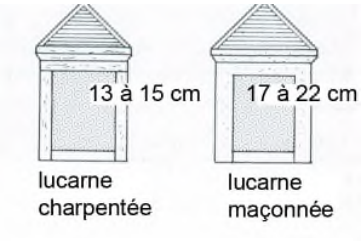
Formes de lucarnes autorisées



Dimension des menuiseries :

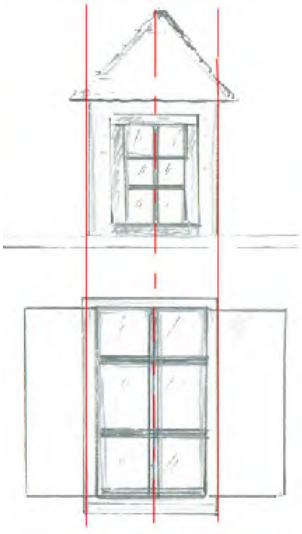


Largeur des montants :



Source : *La Maison en Ile de France* – Pierre Thiébaut - 1995

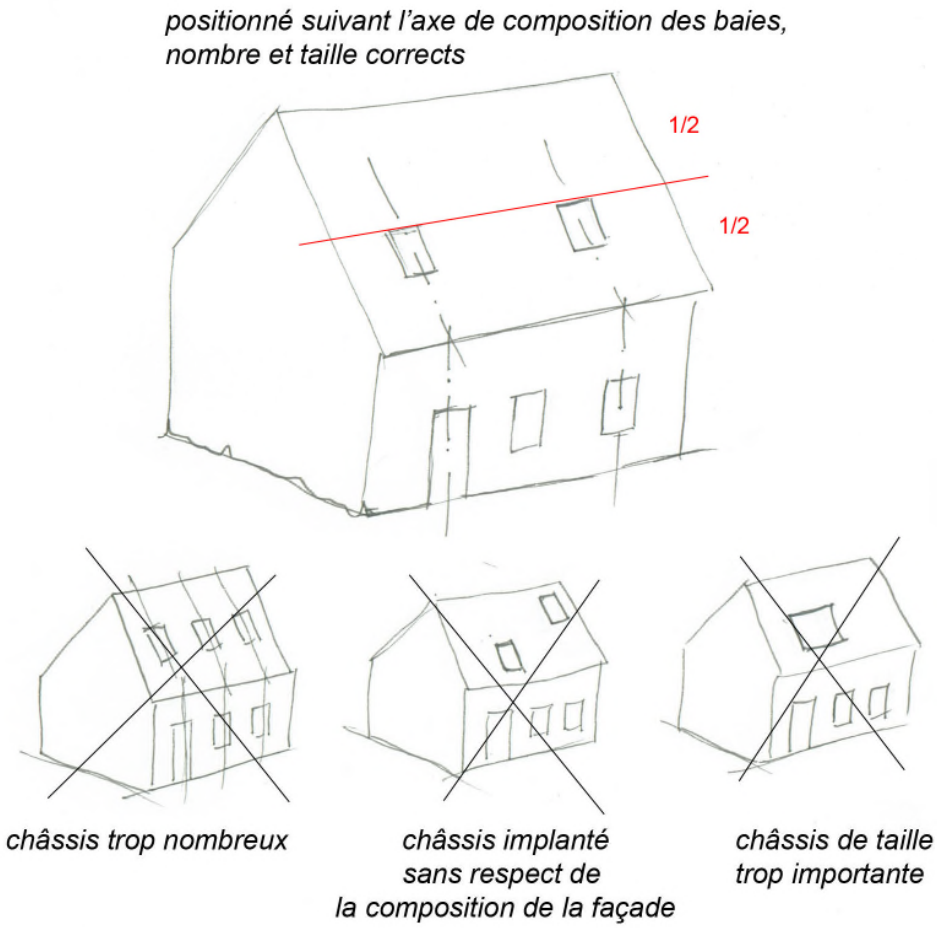
Positionnement de lucarne par rapport à une baie en façade

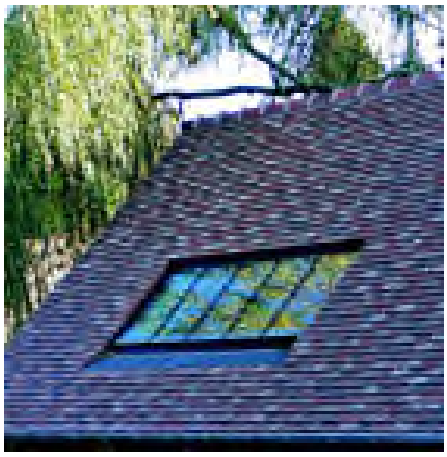


Alignement extérieur des jouées de la lucarne avec le tableau de la fenêtre de l'étage inférieur

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A4

Implantations des châssis de toit :





Exemple de châssis parfaitement intégré dans la toiture.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A4

A EVITER :

Paraboles visibles depuis l'espace public

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS **A - LE BÂTI EXISTANT – REHABILITATION ET EXTENSION DE BÂTI DE TYPETRADITIONNEL**

ZP3 – A5 LES MURS ET PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- Principes

Remarque : Il n'existe aucun bâtiment présentant une maçonnerie traditionnelle en moellons, briques anciennes ou pans de bois sur le secteur.

Conserver un traitement de façade favorisant l'intégration dans l'ensemble d'origine lors de toute extension.

- Prescriptions

Un bilan de fonctionnement énergétique du bâti existant sera un préalable à tout projet de construction et orientera le choix vers des matériaux et techniques de mises en œuvre adaptées.

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec description des essences envisagées.

- Composition -

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade

- Entretien des façades –

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

- Constructions enduites -

Le décroutage des façades enduites est interdit.

La finition de l'enduit sera lissée, feutrée, brossée ou talochée fin et présentant un aspect homogène et fin.

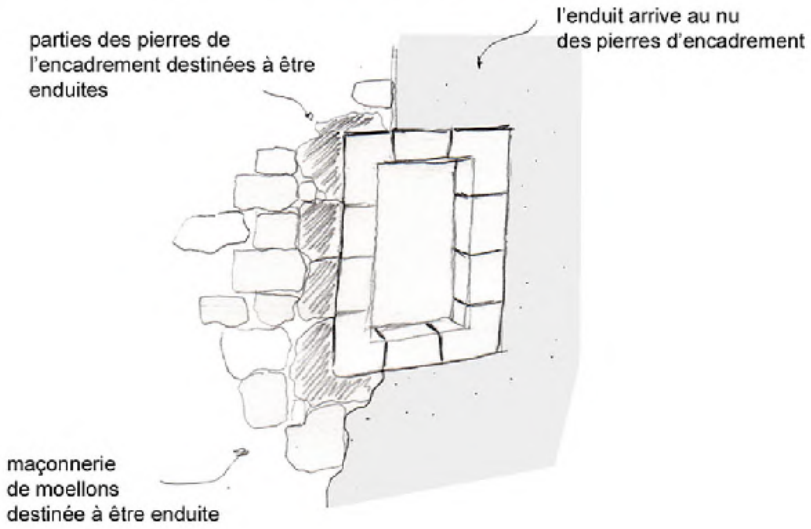
Est interdite l'application de peinture sur les enduits hors technique de badigeon traditionnelle.

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont à exclure.

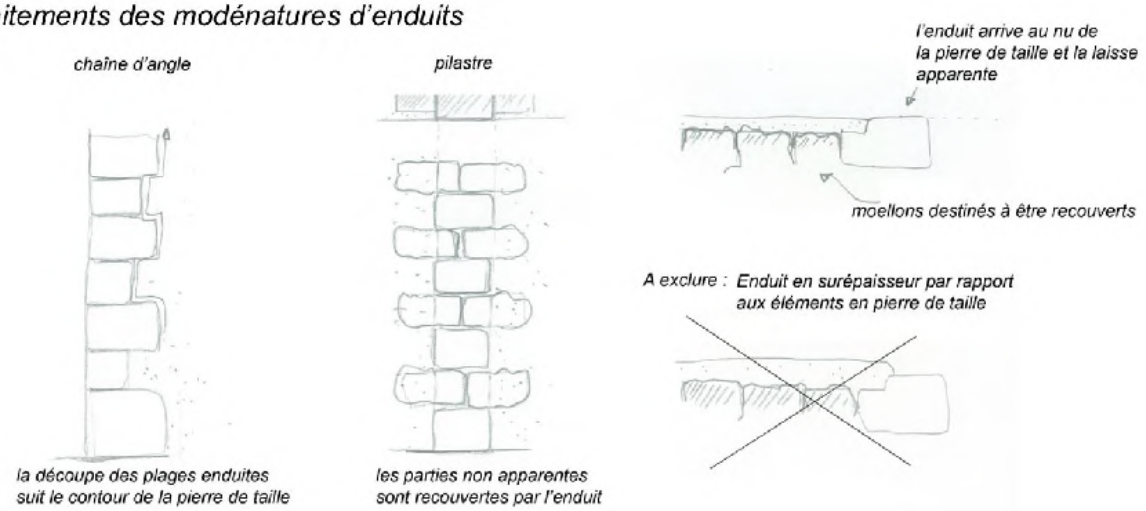
Traiter les façades secondaires avec le même soin que les façades principales.

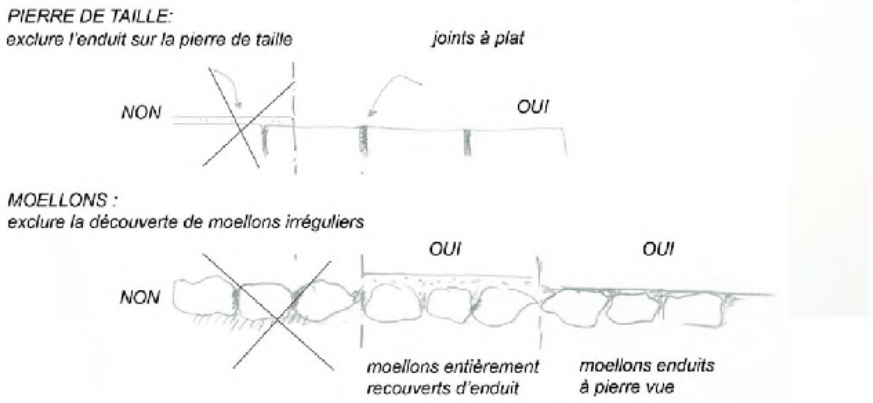
ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A5

L'enduit et l'encadrement en pierre de taille - principe de pose



Traitements des modénatures d'enduits





ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A5

- Matériaux -

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…)

Teinter les matériaux selon les couleurs des sables naturels en accord avec les enduits traditionnels alentours et se référer au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse (en annexe).

Dans le cas d'un bâti d'expression contemporaine, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et les bâtis de type traditionnels.

Sont interdits les placages de pierres appareillées (pierre de taille) ou autres matériaux d'imitation.

- bâtiments nécessaires aux haras - hangars –

Réaliser les façades en bois ou en bardage métallique dans des teintes permettant une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager. Le bois ne sera ni vernis, ni lazuré, mais traité à l'huile de lin ou laissé naturel.
Privilégier les bardages à pose verticale avec couvre-joint.
Les bardages seront posés sans contact avec le sol naturel sur un soubassement en maçonnerie de pierre de préférence.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en oeuvre traditionnelle est interdite.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site et anecdotique est interdit : pilastre, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation…

Exemple de bâtiment agricole moderne traité en façade bois avec bardage vertical.
(Finistère)

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A5

OUI : Bel exemple d'enduit à pierres vues.

NON :

Le grattage de l'enduit à pierre vue fragilise les moellons calcaires et entraîne l'accumulation de salissures et mousses qui dégradent la maçonnerie.

Le rejointoiement au ciment empêche la maçonnerie de respirer et va entraîner des désordres dus à l'humidité en cœur de maçonnerie et à l'intérieur de l'habitation.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS	**A - LE BÂTI EXISTANT – REHABILITATION ET EXTENSION DE BÂTI DE TYPETRADITIONNEL**

ZP3 – A6 LES EQUIPEMENTS DE FACADES

- Principes — Favoriser l'harmonie des façades.

- Prescriptions — Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un descriptif des façades et modénatures, ainsi que l'impact des travaux envisagés et les matériaux et teintes utilisés.

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou mitoyens.
Elles seront réalisées en zinc naturel ou patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade ;

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique plein peint dans la teinte de la façade.

Sont interdits en façade les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A6

Proposer une intégration qualitative des compteurs et autres installations techniques

Interdit

exemples qualitatifs

INTERDIRE les sorties de chaudière à ventouse en façade pour raison de sécurité

ZP3 – A7 LES PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- Principes — Réaliser les percements dans un souci de composition de façade harmonieuse.

- Prescriptions

- Création de percements –

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de garage ou de grange) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille. (croquis d'exemples ci-contre)

- Les menuiseries -

Est interdit l'enlèvement des volets et persiennes. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été

- Les volets en barre et écharpe (en Z) sont interdits.
- Les volets roulants sont interdits sur les bâtiments repérés en rouge et orange de la carte des sensibilités. Sur les autres bâtiments ils ne peuvent être autorisés que dans le cas où ils sont invisibles en tout point de l'espace public.
- Sont interdits les volets métalliques persiennés repliables en tapée. Un volet intérieur ou un rideau occultant est recommandé.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc (nuancier de couleurs en annexe).

En cas d'utilisation d'aluminium pour des menuiseries, il sera thermolaqué de couleur gris sombre (RAL 7016)

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est proscrit

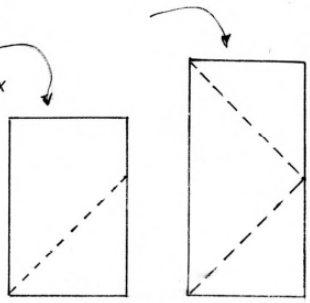
Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pour s'adapter aux ouvertures existantes sont interdites.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A7

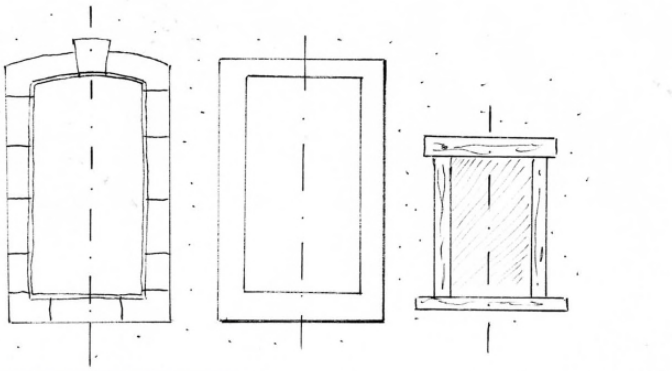
Les proportions des percements

Les proportions classiques approchent 2 sur 4

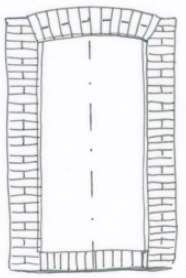
Les percements médiévaux sensiblement de proportion 2 sur 3



Les matériaux d'encadrement



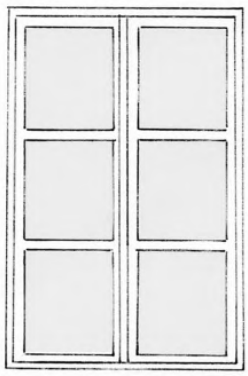
encadrement en pierre *encadrement en enduit en saillie* *encadrement en bois*



encadrement en brique

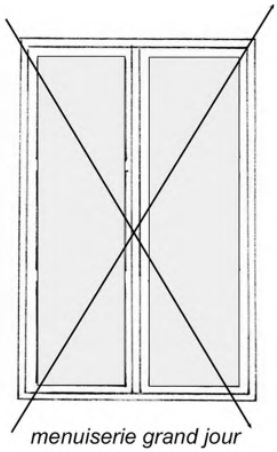
Les partitions des vantaux

Fenêtre traditionnelle



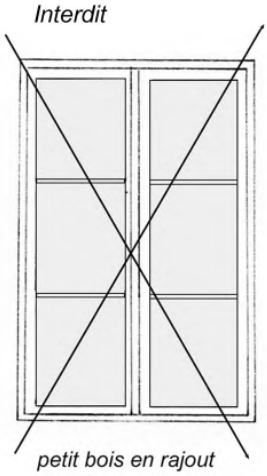
deux vantaux à 3 carreaux recommandé

Interdit



menuiserie grand jour

Interdit



petit bois en rajout derrière la vitre

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A7

- Les éléments de ferronnerie -

Les ferronneries de qualité en fer forgé seront conservées (heurtoirs, serrures, etc.)

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration devra être de couleur foncée.

Sont interdits les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager et au nuancier du PNR de la vallée de Chevreuse en annexe.

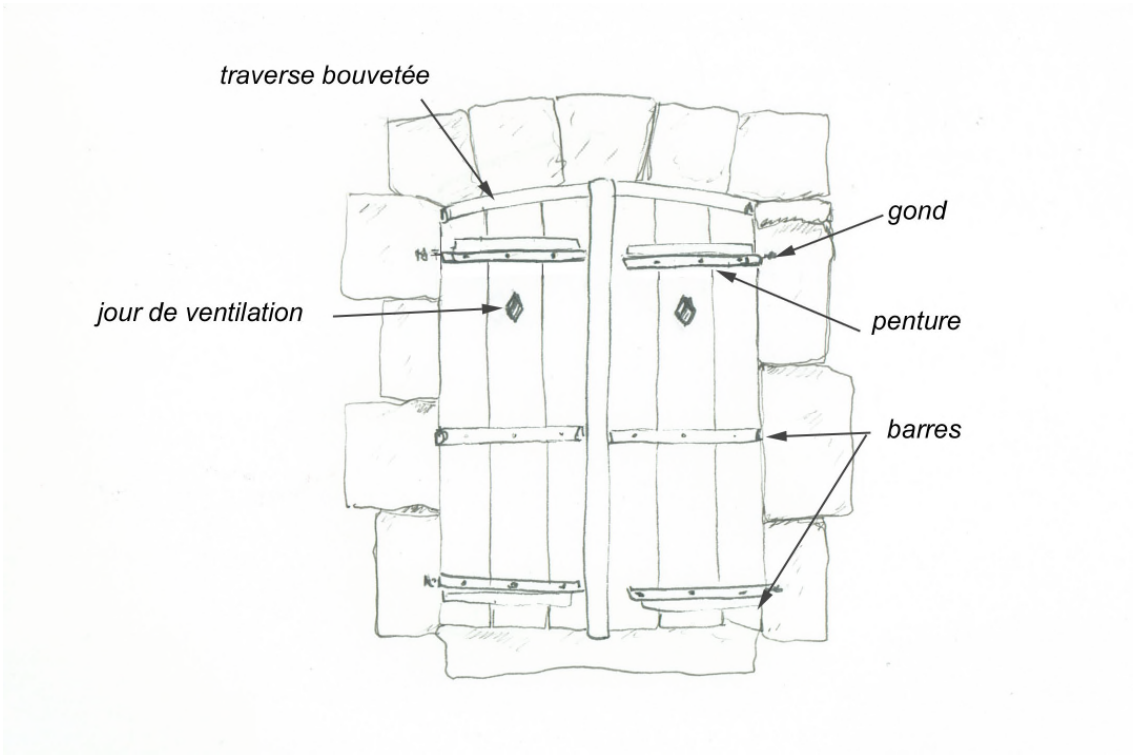
ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS A7

Les volets traditionnels – principe et vocabulaire :

La traverse bouvetée : elle recouvre l'extrémité supérieure des planches pour éviter que l'eau ne pénètre.

Les pentures : ce sont des pièces de ferronnerie qui permettent d'accrocher le volet sur les gonds.

Les barres : se sont des pièces de bois qui viennent renforcer le volet. Elles sont taillées en sifflet et sont invisibles lorsque le volet est ouvert. Le volet ouvert est donc lisse.



½ persiennes et volet plein bois sans barres sur l'extérieure
(La Ville L'Evêque)

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE ET COTEAUX NATURELS	**B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP3 – B1 ORGANISATION URBAINE - IMPLANTATION BÂTIE

- Principes

Seuls les bâtiments nécessaires au fonctionnement des haras et l'implantation de nouvelles activités agricoles en domaine sont autorisés

Conserver les modes d'implantation traditionnelle dans le cas de l'implantation d'un nouveau domaine

Choisir un parti architectural, traditionnel ou contemporain, en s'assurant de l'intégration du projet dans le paysage (implantation, volumétrie, traitement architectural…)

- Prescriptions

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec description des essences envisagées.

Respecter le relief naturel du site et s'y adapter pour toute nouvelle implantation.

Sont interdits les forts déblais et remblais.

Respecter les vues protégées au titre des enjeux patrimoniaux dans toute intervention (plantations, nouvelle construction…) en préservant notamment l'ouverture des espaces de grande culture du plateau agricole).

Composer les bâtiments les uns par rapport aux autres en intégrant les principes d'exposition au soleil et de vents dominants et dans un souci de confort thermique (mitoyenneté, écran solaire, protection au vent…), et en relation avec les bâtiments traditionnels existants.

Respecter l'implantation et l'orientation traditionnelle du bâti parallèlement aux courbes de niveaux.

Sont interdites les implantations en ligne de crête ou en ligne de force.

Respecter et entretenir les plantations existantes et replanter/créer si nécessaire : diminuer l'impact visuel, remplacement d'essences inadaptées ou étrangères à la commune par des essences rustiques locales selon les usages traditionnels.

Respecter une certaine densité d'implantation et une économie de l'espace : exclure toute déconnexion d'un élément par rapport à l'ensemble composé.

Le Haras des Celtes – intégration des bâtiments dans la topographie

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS B1

Insérer les nouveaux bâtiments et les extensions en veillant à la qualité de leur intégration et au respect du développement durable en intégrant au mieux les nouveaux bâtis et en leur conférant si le programme le permet le rôle d'espace tampon afin d'atténuer les variations de température et d'humidité de la structure principale.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS B1

ZP3 – B2 VOLUMETRIE

- Principes

Respecter lors de l'implantation d'un bâti neuf, les volumes traditionnels des exploitations agricoles qui s'intègrent dans le paysage.

- Prescriptions

Préserver les vues identifiées comme enjeux patrimoniaux, en réglant la hauteur, l'implantation et le gabarit du nouvel élément bâti permettant son intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Concevoir le bâti neuf et les extensions dans le respect des caractéristiques traditionnelles : volumétrie, gabarit, échelle, forme de toiture …

Composer les bâtiments les uns par rapport aux autres en intégrant les principes d'exposition au soleil et de vents dominants et dans un souci de confort thermique (mitoyenneté, écran solaire, protection au vent…), et en relation avec les bâtiments traditionnels existants.

Eviter les volumes complexes, les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Véranda -
(construction close légère très vitrée, attenante à la maison dont elle ouvre les pièces l'espace extérieur. La toiture et deux façades au moins sont constituées de panneaux vitrés fixés sur une armature formant verrières)

Seules sont autorisées les structures en métal (acier galvanisé) avec des profils fins, traités en coloris sombre ou similaire à ceux des enduits de pays.
L'aluminium et le PVC sont interdits.

En fonction de la nature de l'activité agricole, on recherchera si possible à fractionner le volume soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction et le gabarit des constructions traditionnelles.

Dans le cas de bâtiments nécessaires à l'activité des haras, la volumétrie des nouvelles implantations se fera parallèlement aux courbes de niveaux, en dessous des lignes de crêtes, avec une volumétrie composée selon les implantations existantes et en cohérence avec une exposition (prise en compte des vents dominants, du sens de ruissellement, exposition au soleil).
Les nouveaux bâtiments devront faire l'objet d'une insertion paysagère pour en diminuer l'impact visuel depuis les voies d'accès.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS B2

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE ET COTEAUX NATURELS	**B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP3 – B3 LES COUVERTURES

- Principes

Préserver l'harmonie des ensembles agricoles

Préserver les vues sur l'ensemble bâti et les ensembles de toitures.

- Prescriptions

Toute nouvelle construction devra présenter un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et intégrer notamment dès la conception la possibilité d'implantation de panneaux photovoltaïques (à l'exception des secteurs repérés au plan des sensibilités sur lesquels la condition requise est la non-visibilité depuis les vues définies comme enjeux patrimoniaux).

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec description des essences envisagées.

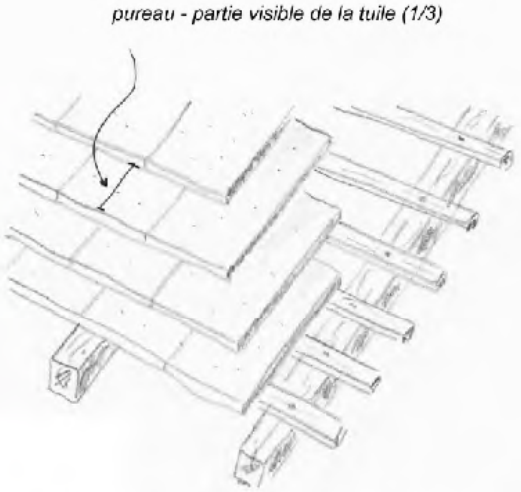
- *Pour les bâtiments d'habitation et leurs extensions liés aux activités agricoles*:

  - *Pour les bâtiments et extensions de type traditionnel*
    - La couverture sera à deux ou quatre pans (pour des bâtiments de R+1 et plus) en tuiles plates de terre cuite traditionnelles, *en tuile plate de terre cuite traditionnelle (aspect tuile de Richebourg* – 63 à 73/m2). Traitement de pignon avec un débord en rive de 8 cm ou rive scellée. Les tuiles de rives à rabat sont interdites. Un nuancier de couleurs de tuiles figure en annexe)
    - en ardoise naturelle fine
    - seront tolérées les tuiles plates petit moule d'aspect plat (22/30 m2), hormis sur les lucarnes dont les tuiles seront plates (63 à 73 /m2), scellées en rive, demi-ronde en faîtière avec scellement à crête de coq.
    - La pente de toiture sera comprise entre 45° et 50°

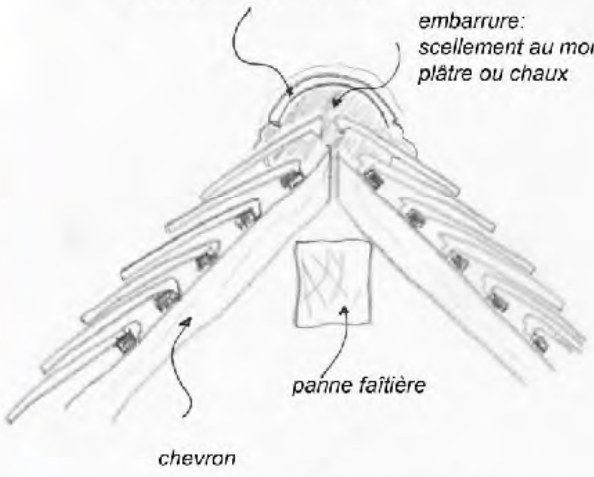
  - *Pour les bâtiments et extensions d'expression contemporaine* :
    Dans le cas d'un parti contemporain la toiture pourra se composer d'autres matériaux (zinc, bois …) et proposer des mises en œuvre cohérentes avec une prise en compte du développement durable.

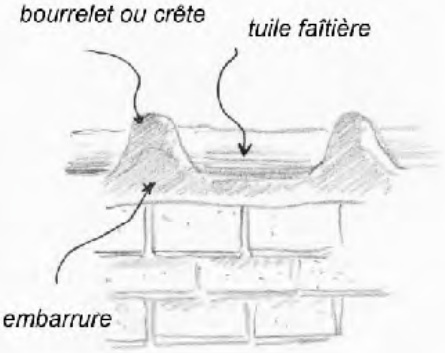
ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS B3

COUVERTURE DE TUILES PLATES
PRINCIPE DE MISE EN OEUVRE



Le faîtage est réalisé avec des tuiles demi-rondes posées linéairement sur l'embarrure





Le bourrelet en forme de crête de coq assure la jonction entre chaque faîtière

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS B3

Pour les bâtiments et extensions d'expression contemporaine (suite)

Dans les secteurs définis à cette fin sur la carte des sensibilités, la mise en œuvre de toiture terrasse végétalisée non accessible pourra être autorisée dans la mesure où elle contribue à l'intégration du projet contemporain dans l'environnement.
Les teintes des matériaux devront être en harmonie avec les matériaux traditionnels et le cadre paysager.
La couverture devra proposer des mises en œuvre cohérentes avec une prise en compte du développement durable (capteurs solaires (éventuellement possible en bardage à la façon d'un bardage d'ardoise …)

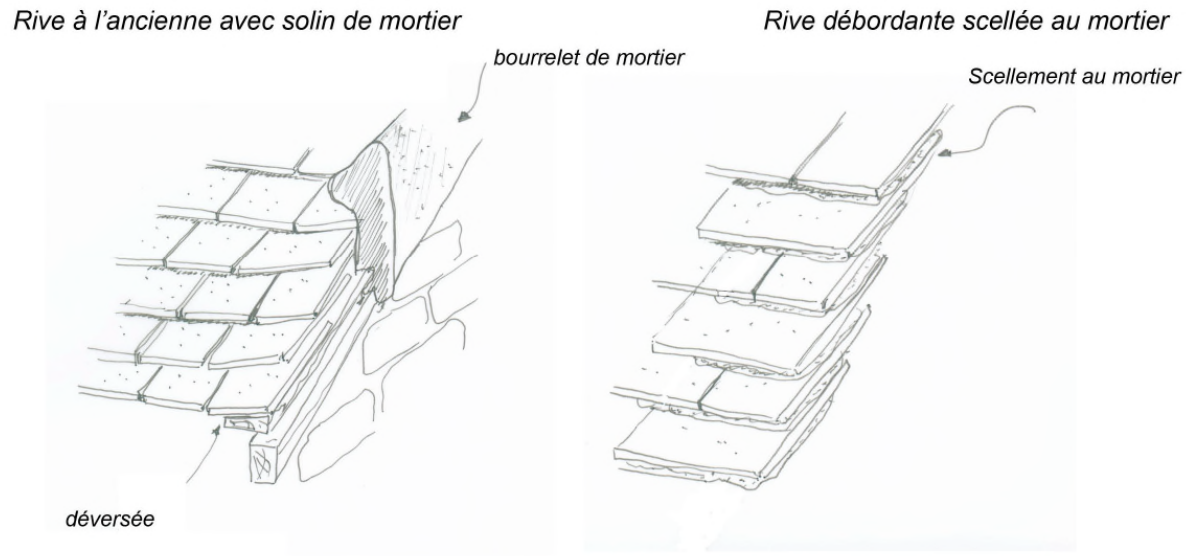
- *Pour les bâtiments agricoles et bâtiments de centre équestre:*
  - Toiture en tuile, en zinc ou bac acier de couleur foncé, d'aspect mat ou satiné à deux pans, privilégiant une harmonie d'aspect avec les matériaux traditionnels de la maçonnerie et le cadre paysager
  - Les panneaux translucides d'éclairement naturel sont autorisés ponctuellement.

Sont interdits toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite.

Sont interdits les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

Sont interdits le PVC et l'aluminium pour les descentes d'eau pluviale et les gouttières

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS B3



Exemples de toitures terrasses végétalisées non accessibles

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE ET COTEAUX NATURELS	**B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP3 – B4 LES DETAILS DE COUVREMENT

- Principes — Préserver dans les nouvelles constructions la qualité de traitement des couvertures traditionnelles en préservant les détails qui participent à l'homogénéité de la toiture et à la lecture d'une appartenance régionale.

- Prescriptions — Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles.
Réaliser des souches de cheminées simples, avec des matériaux de teintes et de finition identiques à ceux des façades.

Dans les bâtiments recevant notamment des animaux, on utilisera autant que possible des systèmes de ventilation « naturels » comme des façades à claire-voie (avec filet brise-vent si besoin), des entrées d'air en pignon ou en rampant de toiture avec sortie en faîtage.

Les antennes de télévision seront soit disposées en sous-toiture, soit implantées non visibles depuis l'espace public. Les paraboles et autres ouvrages techniques ne sont autorisés que dans des endroits non visibles de l'espace public, ou lorsqu'elles sont masquées et intégrées aux toitures.

- *Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques –*

Autorisé sur les bâtiments neuf et les extensions à l'exception des secteurs repérés au plan des sensibilités sur lesquels la condition requise est la non-visibilité depuis les vues définies comme enjeux patrimoniaux).
Ils devront être prévus dès la conception architecturale et proposer une intégration pertinente et de qualité paysagère et architecturale *;*

- Sur les bâtiments d'habitation et les extensions situés dans les vues protégées, -la mise en place de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques se fera sur le pan de couverture non perçu, où dans le cas d'une impossibilité technique sur la couverture, seules les installations au sol ou sur un élément bas (appentis, ou édicules secondaires) non visibles depuis les vues protégées sont autorisées sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage.

- Sur les bâtiments d'habitation et extensions situés hors des vues protégées les capteurs solaires mis en place pour la production « personnelle » sont autorisés sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS B4

Exemples d'implantation de panneaux photovoltaïques sur un hangar agricole en pan entier

http://www.paysagistes-conseils.org/fichiers/docphotovoltaique.pdf

http://www.paysagistes-conseils.org/fichiers/docphotovoltaique.pdf

Les bâtiments agricoles et bâtiments nécessaires au fonctionnement des haras pourront recevoir des capteurs solaires en pans entier, sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage.
La forme architecturale ne devra pas être induite par une volonté commerciale.

Les cadres métalliques seront de teinte sombre (remarque : l'inclinaison optimale de 30° peut être mise en œuvre sur les appentis ou au sol)
Les châssis des capteurs solaires seront de teinte foncée et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles de couvert

-Lucarnes –

Dans le cas de la création de lucarnes reprendre la typologie et la proportion des lucarnes traditionnelles selon le volume et les proportions de la nouvelle construction avec un maximum de deux lucarnes par pans de toiture. Toutefois dans le cas de création de lucarne passante sur les annexes : une seule lucarne sera autorisée par toiture
Pour une maison d'habitation :

- A croupe (ou à la capucine)
- En bâtière (ou à la jacobine)

Pour une annexe

- Pendante (feunière ou passante)

Les lucarnes seront couvertes d'un toit à deux ou trois pans et de dimension plus haute que large et de largeur inférieure à celles des baies qu'elles surplombent.

Les lucarnes seront positionnées dans l'axe des percements du niveau inférieur et devront respecter l'équilibre de la couverture.

Couvrir la lucarne en tuiles plates* (aspect tuile de Richebourg 63 à 73/m2). Les tuiles à rabat sont interdites. Des matériaux différents pourront être envisagés pour les extensions et constructions de type contemporain

*nuancier de couleur en mairie.

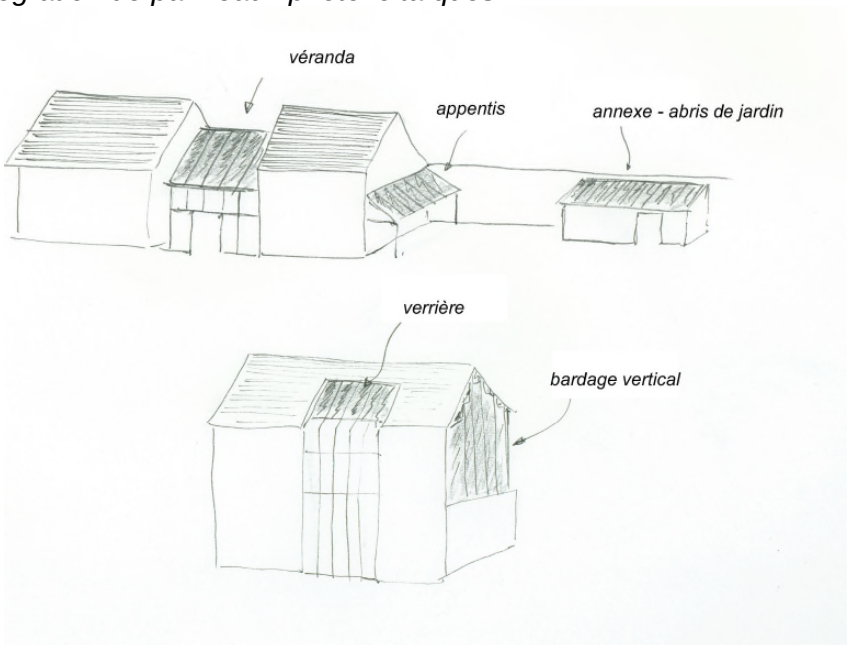
-Châssis de toit –

Les châssis seront à meneau central et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

- Réaliser au maximum deux châssis séparés par pan de toiture
- Sont interdits les châssis de plus de 60cm de large et de plus de 90 cm de long
- une verrière de type traditionnelle est autorisée
- Le haut du châssis doit être implanté dans la première demi hauteur du pan de toiture.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS B4

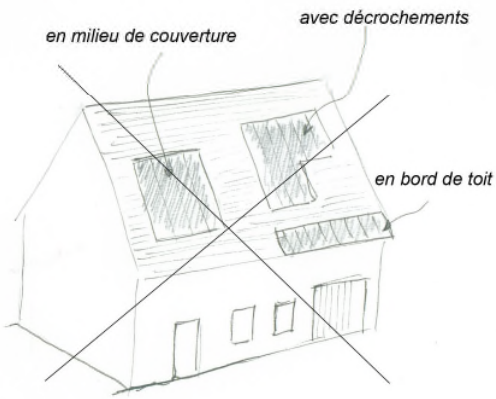
Exemple d'intégration de panneaux photovoltaïques :



Exemple d'intégration sur une annexe – sud Touraine - Site STAP 37

Exemple d'intégration en composant avec les ouvertures – site STAP 37

Implantations de panneaux photovoltaïques INTERDITES :



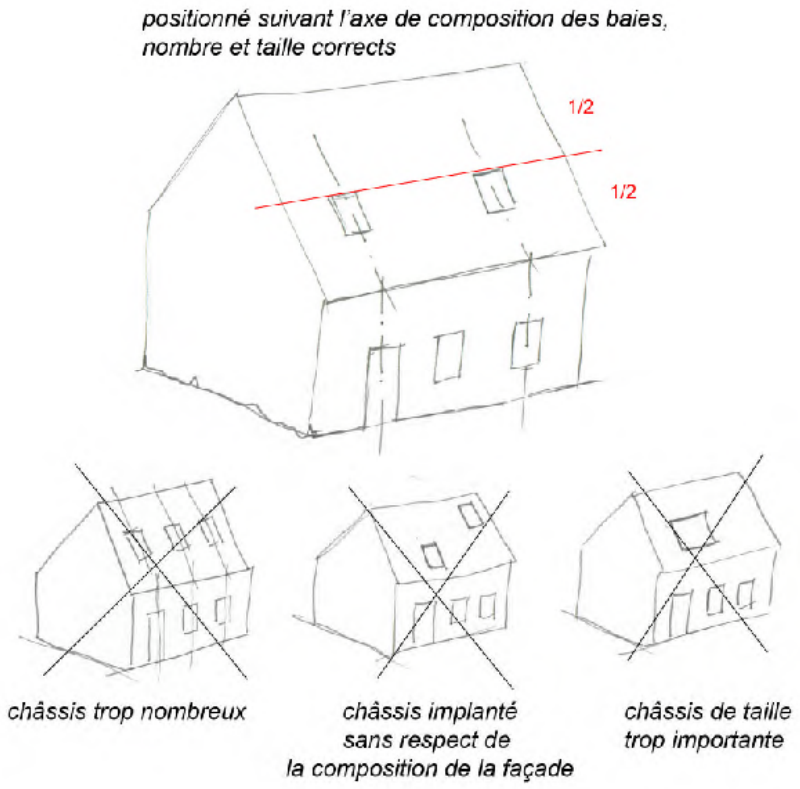
ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS B4

Adaptations mineures :

- Si cela ne porte pas atteinte au vues repérées comme enjeux patrimoniaux, un groupement de deux ou trois châssis sous forme de verrière pourra être autorisé.

Sont interdits les matériaux brillants et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

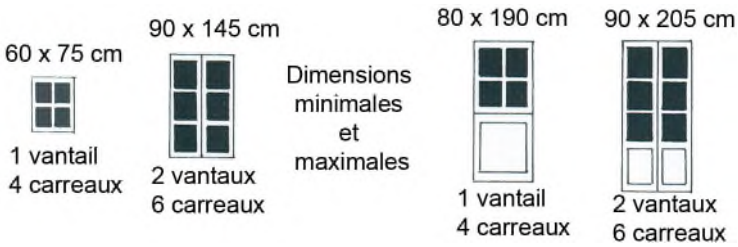
Implantation de châssis de toit :



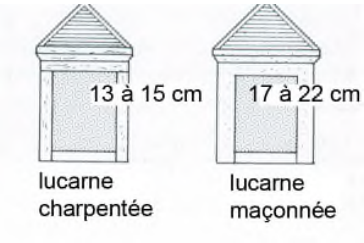
Exemple de châssis parfaitement intégré dans la toiture.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS B4

Dimension des menuiseries :

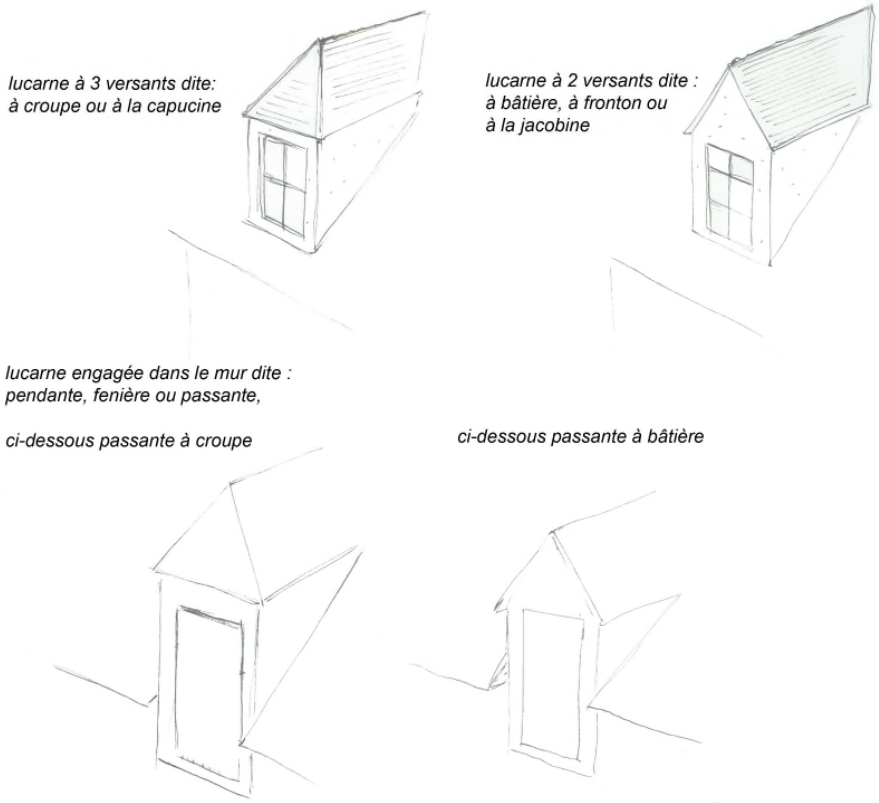


Largeur des montants :

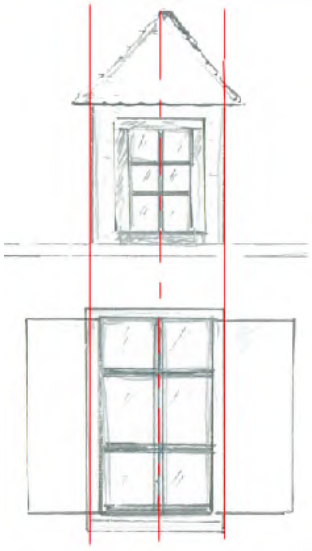


Source : *La Maison en Ile de France* – Pierre Thiébaut - 1995

LUCARNES :



Positionnement de lucarne par rapport à une baie en façade



Alignement extérieur des jouées de la lucarne avec le tableau de la fenêtre de l'étage inférieur

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE ET COTEAUX NATURELS **B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP3 – B5 LES MURS ET PAREMENTS DE FACADE

- Principes — Favoriser, lors de l'intégration de nouvelles constructions, l'harmonie et l'intégration paysagère des ensembles agricoles.

- Prescriptions — Toute nouvelle construction devra présenter un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et intégrer notamment dès la conception la possibilité d'implantation de capteurs solaires (à l'exception des secteurs repérés au plan des sensibilités sur lesquels la condition requise est la non-visibilité depuis les vues définies comme enjeux patrimoniaux).

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec description des essences envisagées.

- Composition -

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale et horizontale qui rythme la façade

- Enduit -

La finition de l'enduit sera lissée, feutrée, brossée ou talochée fin et présentant un aspect homogène et fin.

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont à exclure.

Traiter les façades secondaires avec le même soin que les façades principales.

Est interdite l'application de peinture sur les enduits hors technique de badigeon traditionnelle.

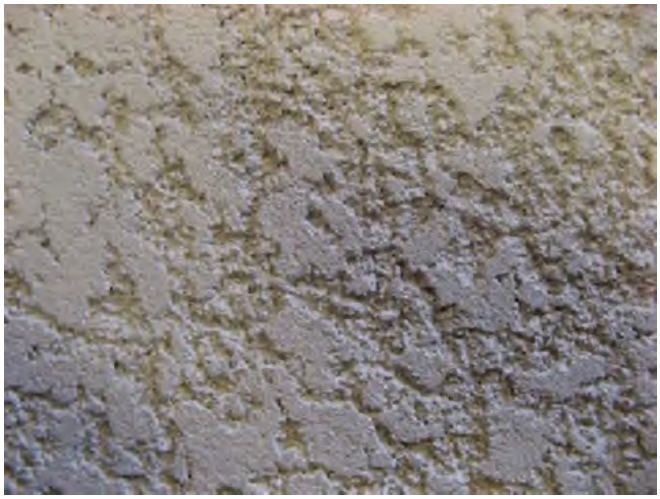
-Matériaux -
Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…)

Teinter les matériaux selon les couleurs des sables naturels en accord avec les enduits traditionnels alentours et se référer au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse (en annexe).

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS B5

Enduits de finition INTERDITS:

« écrasé »



Enduit ciment

« tyrolien »

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS B5

Dans le cas d'un bâti d'expression contemporaine, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et les bâtis de type traditionnels.

- *bâtiments nécessaires aux haras - hangars –*

Réaliser les façades en bois ou en bardage métallique dans des teintes permettant une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager. Le bois ne sera ni vernis, ni lazuré, mais traité à l'huile de lin ou laissé naturel.
Privilégier les bardages à pose verticale avec couvre-joint.
Les bardages seront posés sans contact avec le sol naturel sur un soubassement en maçonnerie de pierre de préférence.

Sont interdits les placages de pierres appareillées (pierre de taille) ou autres matériaux d'imitation.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en oeuvre traditionnelle est interdite.

Est interdit tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site et anecdotique : pilastre, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation…

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS B5

Bâtiment agricole de l'INRA – Bardage bois, brises soleil et panneaux photovoltaïques Sur la couverture

Exemple de bâtiment agricole moderne traité en façade bois avec bardage vertical. (Finistère)

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE ET COTEAUX NATURELS	**B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP3 – B6 LES EQUIPEMENTS DE FACADES

- Principes — Favoriser l'harmonie des façades.

- Prescriptions — Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou mitoyens.
Elles seront réalisées en zinc naturel ou patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade ;

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique plein peint dans la teinte de la façade.

Sont interdits en façade les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS B6

Proposer une intégration qualitative des compteurs et autres installations techniques

Interdit

exemples qualitatifs

Interdire les sorties de chaudière à ventouse en façade pour une question de sécurité

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE ET COTEAUX NATURELS	**B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP3 – B7 LES PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- Principes — Réaliser les percements dans un souci de composition de façade harmonieuse.

- Prescriptions

- Composition des percements -

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale et horizontale qui rythme la façade

Réaliser des baies de divisions verticales et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille

- Les menuiseries -

Favoriser la mise en place de contrevents et persiennes. Ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.

Les volets en barre et écharpe (en Z) sont interdits.

Les volets roulants sont interdits.
Toutefois dans le cas d'un bâti d'expression contemporaine, les volets roulants pourront être autorisés si le coffret est entièrement caché derrière le linteau. Ils seront en aluminium thermolaqué.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement ...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est proscrit.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc et des teintes vives.

Les menuiseries seront en bois peint, toutefois pour les menuiseries de grandes dimensions et les constructions et extensions de type contemporain, les châssis métalliques vitrés sont autorisés (aluminium, fer)

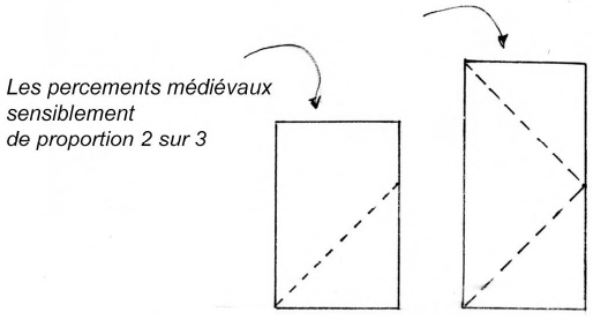
En cas d'utilisation d'aluminium pour des menuiseries, il sera thermolaqué de couleur gris sombre (RAL 7016)

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS B7

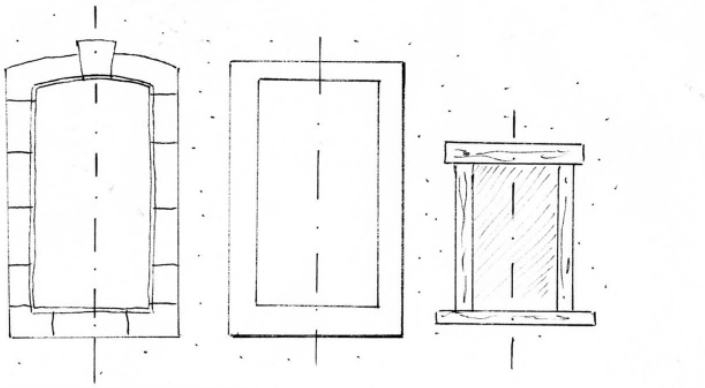
Les proportions des percements

Les proportions classiques approchent 2 sur 4

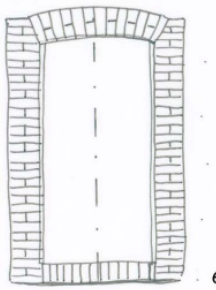
Les percements médiévaux sensiblement de proportion 2 sur 3



Les matériaux d'encadrement



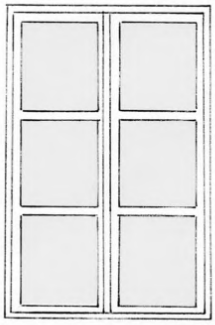
encadrement en pierre *encadrement en enduit en saillie* *encadrement en bois*



encadrement en brique

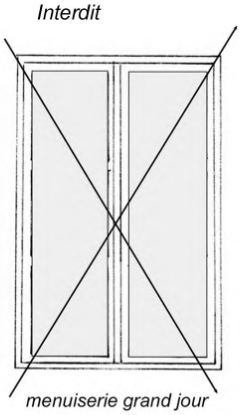
Les partitions des vantaux

Fenêtre traditionnelle



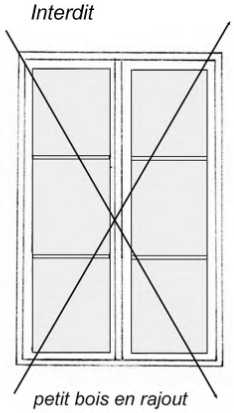
deux vantaux à 3 carreaux recommandé

Interdit



menuiserie grand jour

Interdit



petit bois en rajout derrière la vitre

Les menuiseries préfabriquées sont interdites sauf dans le cas d'un bâti ou d'une extension de type contemporain.

Sont interdits les matériaux brillants et réfléchissants

- Les ferronneries -

Sont interdits les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager et au nuancier du PNR de la Vallée de Chevreuse porté en annexe.

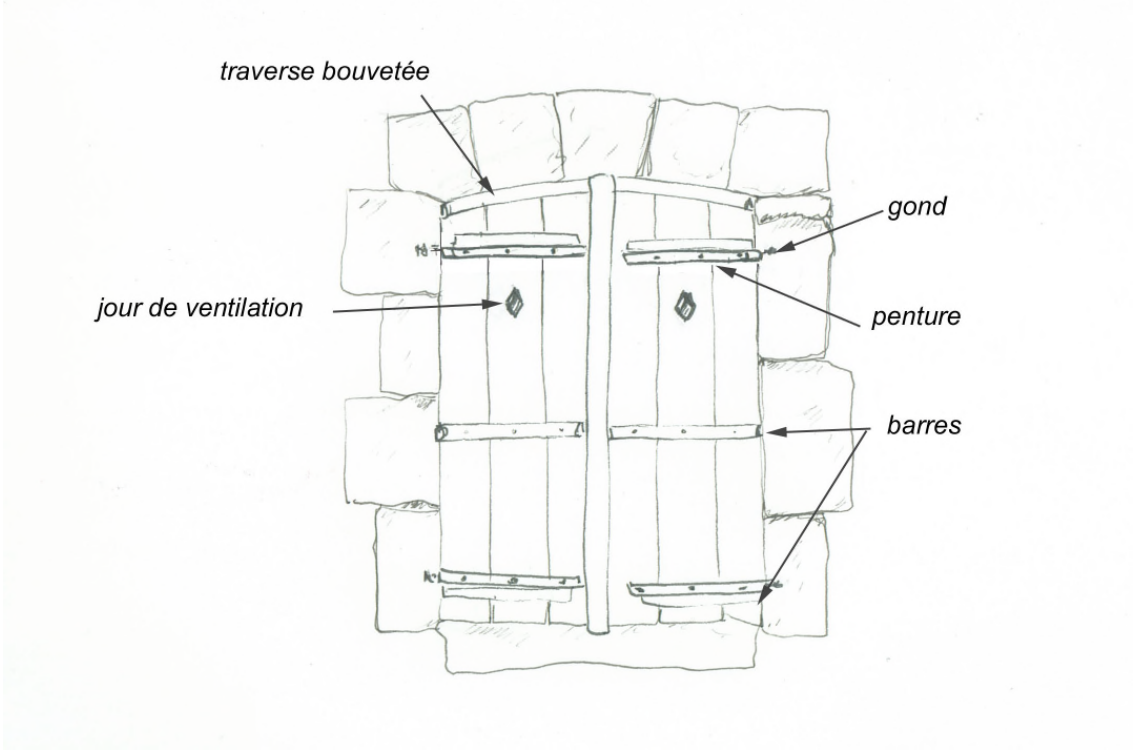
ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS B7

Les volets traditionnels - principe et vocabulaire:

La traverse bouvetée : elle recouvre l'extrémité supérieure des planches pour éviter que l'eau ne pénètre.

Les pentures : ce sont des pièces de ferronnerie qui permettent d'accrocher le volet sur les gonds.

Les barres : se sont des pièces de bois qui viennent renforcer le volet. Elles sont taillées en sifflet et sont invisibles lorsque le volet est ouvert. Le volet ouvert est donc lisse.



½ persiennes et volet plein bois sans barres sur l'extérieure
(La Ville L'Evêque)

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS C - L'ESPACE PRIVE NON BÂTI

ZP3 – C1 ORGANISATION ET IMPLANTATION

- Principes — Respecter le relief et s'y adapter en reprenant le système de jardins clos de murs ou de haies champêtres

- Prescriptions — Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (muret, haies, etc.) envisagés

Sont interdites les modifications de pente : remblais et déblais importants

Sont interdits les enrochements de grosses pierres visibles

Préserver les vues identifiées comme enjeux patrimoniaux, en réglant la hauteur et l'implantation des éléments végétaux et bâtis permettant leur intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Conserver et marquer les séparations parcellaires : murets traditionnels, haies

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS C1

Le Haras des Celtes depuis la Ville L'Evêque – Vue identifiée comme enjeu patrimonial

Les bâtiments sont relativement bas et positionnés en limite de la pente du coteau.

.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS – C L'ESPACE PRIVE NON BÂTI

ZP3 – C2 CLOTURES ET MURS

- Principes — Préserver et entretenir les murs et clôtures de pierre de qualité et en créer suivant les techniques traditionnelles

- Prescriptions

Préserver et entretenir les portes et portails des murs de clôture traditionnels.
Si leur remplacement s'avérait nécessaire, les remplacer comme à l'identique dans le respect des techniques traditionnelles.

Préserver et entretenir toute clôture végétale.

Est interdit tout élément en placage sur les murs

-Les murs de clôture

Limiter la hauteur des clôtures entre 0,60m et 2,00m.

Préserver et entretenir tout mur ou muret traditionnel existant.

Réaliser les murs et murets en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux ou en pierre enduit à pierre vue selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts :

- avec un couronnement en libages arrondis ;
- avec un couronnement en pierraille et mortier avec larmier en pierre ou en brique ;
- avec un couronnement de tuiles plates à une ou deux pentes.

Est interdit tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

Plateau agricole et haras :

Sont interdites les clôtures en premier plan des perspectives protégées.

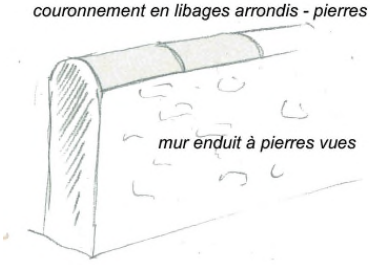
Est interdite toute fermeture de l'espace avec des plantations de haute tige sur des emplacements de haies ou de murets.

Préserver l'identité paysagère du secteur lors de la création de clôture :
Seules sont autorisées les clôtures végétales basses et clôtures d'enclos avec poteaux de bois ou métalliques en fonctions des nécessités techniques.

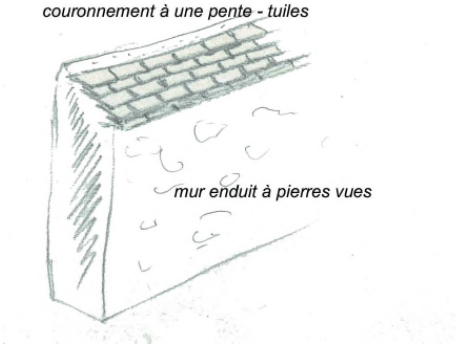
ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS C2

Les murs de clôtures - typologie

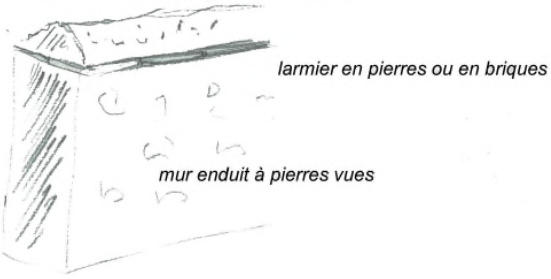
couronnement en libages arrondis - pierres ou tuiles rondes



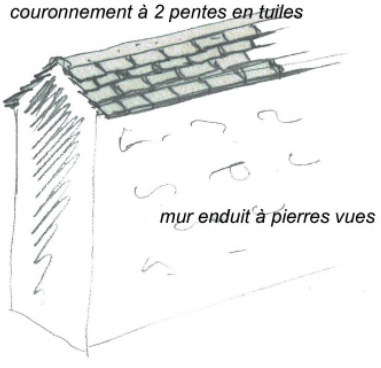
couronnement à une pente - tuiles



couronnement en «V» en pierrailles et mortier



couronnement à 2 pentes en tuiles



couronnement en pierres dressées

maçonnerie de gros moellons très serrés avec mortier de terre

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS C2

-Les clôtures végétales -

Elles seront composées :

- d'une haie végétale constituée de plantations rustiques mélangées
- d'un grillage de teinte sombre à maille simple doublé d'une haie constituée de plantations rustiques mélangées
- d'une grille barreaudée de teinte sombre doublée d'une tôle acier de la même couleur que la grille

Les haies formant un écran opaque ou trop denses sont interdites.

Les clôtures de piquets bois et grillage léger à maille ajourée sont autorisées

-Portes, portails et portillons-

Conserver et restaurer les portes, portails, portillons et grilles traditionnels existants. En cas de remplacement nécessaire, les éléments seront refaits à l'identique.

Pour les murets en pierre, réaliser les portes et portillons en fer forgé, en fer peint ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants (nuancier en annexe).

Pour les ouvertures dans les clôtures végétales réaliser les portails et portillons de formes simples à barreaudages verticaux en fer rond dans un cadre en fer plat. Le blanc pur, n'étant pas une couleur traditionnelle est interdit.

Aligner la hauteur du portail ou du portillon avec la hauteur de la clôture ou en harmonie avec elle.

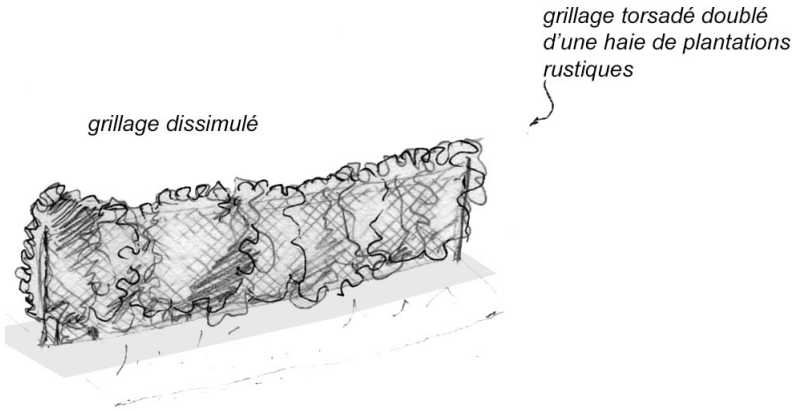
Les teintes se réfèreront au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse. (en annexe).

Sont interdits :

- Le PVC et l'aluminium
- Les surélévations de murs par des éléments pare-vues fabriqués en PVC, aluminium, matériaux de synthèses ou tout autre matériau hormis le bois et le fer peint. Ces surélévations devront faire l'objet d'une demande préalable. L'autorisation ne sera accordée que si l'objet n'a aucun impact négatif perçu depuis l'espace public.
- Le doublage des grilles ou grillages par des toiles ou grillage PVC.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS C2

Les clôtures végétales



ZP3 – C3 EQUIPEMENTS DE JARDINS ET PISCINES

- Principes — Préserver l'harmonie des installations par rapport au bâti et à l'échelle de traitement des espaces privés.

- Prescriptions — Préserver les éléments traditionnels existants.

Respecter lors des implantations diverses les ensembles paysagers existants : masses boisées, arbres isolés, haies…

Respecter les mouvements du terrain.

-Piscines –

Les piscines sont interdites dans les zones perçues depuis l'espace public et dans les secteurs de vues protégées.

Les piscines en superstructure et bac hors sol visibles depuis le domaine public en vue proche ou lointaine sont interdites.
Les couvertures de piscines façon « serre » visibles depuis le domaine public en vue proche ou lointaine sont interdites.

Limiter les aménagements de bord de bassin à une zone réduite en dalles de pierres locales ou caillebotis, le reste des plages étant traité en pelouse.
Sont interdites pour le revêtement du bassin les couleurs vives, seront préférées des teintes neutres (vert, blanc, gris ardoise…).

-Les éléments particuliers et techniques –

Les serres des exploitations agricoles devront être implantées hors des perspectives de vues protégées et intégrées paysagèrement.

Les éléments de jardins devront être implantés en limite mitoyenne ou en limite avec le domaine public.

Préserver l'harmonie du site et les vues protégées aux titres des enjeux patrimoniaux en intégrant les éléments dans le respect d'un rapport d'échelle traditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques devront être dissimulés dans des éléments traditionnels ou intégrés à des bâtiments existants.

Les réseaux seront enterrés.

Sont interdits :

- Les bâtiments et installations techniques visibles depuis l'espace public tels que les éoliennes, poteaux, pylônes, antennes relais etc. et ceux provoquant des nuisances sonores.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS C3

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS C3

- Les matériaux réfléchissants, lumineux ou de couleurs ne permettant pas leur intégration qualitative dans l'environnement paysager et bâti.

-Tennis, portiques, jeux de jardin-

Ces éléments devront s'intégrer dans l'environnement par la qualité des matières et couleurs choisies : bois, fer…
Ils ne devront pas impacter négativement les co-visibilités.

Sont interdits, les éléments en PVC, les structures gonflables, les toiles de couleurs vives, visibles depuis l'espace public en vue proche ou lointaine.

- Recommandations

Intégrer les équipements de piscine au sol dans le bâti existant
Intégrer dès la conception du projet de piscine, les clôtures ou systèmes de sécurités obligatoires pour la protection des enfants.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS – C L'ESPACE PRIVE NON BÂTI

ZP3 – C4 LES SOLS

- Principes — Préserver les chemins de sensibilité paysagère existants et intégrer les nouveaux tracés dans le respect du relief du terrain et dans le même rapport d'échelle que les tracés traditionnels

- Prescriptions

Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (muret, haies, etc.) envisagés.

Préserver les chemins existants et leur caractère rural quand il existe.

Se limiter au maximum aux chemins existants.

Dans le cas où de nouveaux tracés seraient indispensables :
Implanter les nouvelles voies en respectant le relief et en suivant au mieux les courbes de niveaux. Les voies devront respecter une emprise réduite au minimum, soit une largeur maximum de 5 m.

Conserver un rapport d'échelle et de traitement en relation avec le site et l'usage auquel le nouveau tracé est destiné (passage automobile – stabilisé, chemin de terre – passage automobile limité et passage piétonnier, chemin enherbé – passage piétonnier)

Sont interdits les enrochements de grosses pierres visibles

Limiter les terrassements en remblais et déblais importants

Préserver les fossés.

Végétaliser les talus.

-Matériaux de revêtements –

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible.

Préserver une perméabilité des sols en utilisant :

- pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Limiter les surfaces bitumées ou bétonnées et préférer les sols stabilisés.

A défaut de sols stabilisés, les enrobés clairs écologiques perméables sont fortement recommandés. Les enrobés seront de couleur beige clair.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS C4

Les différents types de sols

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS C4

Privilégier la simplicité et l'emploi de matériaux naturels.

Sont interdits les imitations de matériaux hormis les pavés de résine, qui peuvent être autorisé de façon très ponctuelle.

Sont interdits les matériaux brillants, les matériaux réfléchissants, ainsi que tous ceux dont la matière ou la teinte ne s'accorde pas à l'espace bâti et au paysage environnants.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS C4

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS – C L'ESPACE PRIVE NON BÂTI

ZP3 – C5 LE PETIT PATRIMOINE BÂTI

- Principes : Préserver les éléments de petit patrimoine rural, vecteur identitaire du territoire communal.

- Prescriptions : Préserver, restaurer ou restituer le bâti vernaculaire présentant un intérêt patrimonial : puits, croix, fontaines, pompes, etc.

  Tout matériau d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont interdits.

- Recommandations

  Eviter d'implanter des éléments d'imitation ou de décors inapproprié (faux moulins, bassins artificiels, nains…) se référant notamment à ces types de patrimoine afin de préserver l'harmonie et la qualité de l'ensemble bâti et paysager.

ZP3 – C6 LES PRE-ENSEIGNES

- Sans objet –

En application de la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes et la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 article 41-1 : la publicité est interdite dans les A.V.A..P., en dehors d'une éventuelle zone de publicité restreinte.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS C6

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS – C L'ESPACE PRIVE NON BÂTI

ZP3 – C7 ELEMENTS DE VEGETATION - JARDINS

- Principes — Préserver et valoriser les éléments qui font la qualité paysagère de la commune de Berchères-sur-Vesgre.

- Prescriptions — Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (muret, haies, etc.) envisagés.

- trame bocagère –

Préserver et entretenir les éléments boisés existants. Si leur remplacement s'avère nécessaire, il sera procédé au remplacement par des essences rustiques locales mêlées pour les haies et des essences à l'identiques pour les boisements d'essences locales.

Préserver les haies d'essences champêtres ou bocagères existantes. En cas de création en vue d'accompagner un élément bâti, composer les haies d'essences champêtres locales mélangées en préservant une certaine transparence sur l'espace public : ne pas former d'écran avec une haie trop dense.
Les végétaux à feuillage marcescents* sont autorisés mais pas les feuillages persistants.

* marcescent : caractérise l'état d'un arbre ou d'un arbuste qui conserve ses feuilles mortes attachées aux branches durant la saison de repos végétatif

Ne pas masquer les vues et leurs différents composants repérés sur la carte des sensibilités et protégés au titre des enjeux patrimoniaux et portées sur la carte des sensibilités

Conserver lors de l'implantation de nouveaux éléments, un rapport d'échelle, de densité de frondaison de développement futur et de forme compatible avec le cadre environnant.

Est interdite toute essence non locale dans les nouvelles plantations.

Entretenir les essences rares ou exotiques existantes.

Sont interdites, les plantations de:

- haies taillées au cordeau
- haies de conifères.
- haies mono-spécifiques : la plantation d'un minimum de 5 essences est recommandée : Acer campestre / Erable champêtre, Prunus spinosa / Prunellier, Carpinus betulus / Charme commun (voir liste ci après)

Préserver les fossés.
Végétaliser les talus.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS C7

Crataegus monogyna / Aubépine

Arbuste épineux, caduc
floraison blanche et odorante en mai / juin
fruits rouge

Prunus spinosa / Prunellier

Arbuste épineux, caduc
floraison blanche en mars avant les feuilles
fruits noir à la fin de l'été

Carpinus betulus / Charme commun

Arbuste Marcescent
Feuille couleur or à l'automne

Rosa canina / Églantier

Rosier sauvage
Fleurs rose pale
légèrement odorante
Fruits rouges

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS C7

Choisir des essences locales et adaptées au lieu d'implantation : quelques exemples

Les haies :
Les haies champêtres et bocagères permettent de lutter contre l'érosion des sols et jouentégalement rôle de brise-vent, de réservoir d'eau et de régulateur thermique. Elles permettent l'équilibre des espèces à la fois comme habitat mais aussi comme éléments du réseau de corridor pour la faune.
Elles sont composées d'arbres et d'arbustes d'espèces champêtres :

Arbustes :
Acer campestre / Erable champêtre
Cornus mas / Cornouiller mâle
Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
Carpinus betulus / Charme commun
Crataegus monogyna / Aubépine
Rubus idaeus / Framboisier
Corylus avellana / Noisetier
Prunus spinosa / Prunellier
Euonymus europaeus / Fusain d'Europe
Syringa vulgaris / Lilas commun
Rosa canina / Eglantier
Ligustrum vulgare / Troène commun
Viburnum oplulus / Viorne obier
Sambuscus nigra / sureau noir
Hippophae rhamnoides / argousier
....

Arbres :
Acer campestre / Erable champêtre
Fagus sylvatica / Hêtre
Sorbus aria / Alisier blanc
Castanea sativa / Châtaignier *(interdit à la vente actuellement 2011)*
Quercus robur / Chêne pédonculé
Quercus petraea / Chêne sessile
Fraxinus excelsior / Frêne
Prunus avium / Merisier
Sorbus aucuparia / Sorbier des oiseleurs
Alnus glutinosa / Aulne
Carpinus betulus / Charme commun
Ulmus campestris / Orme champêtre
....

Plantes grimpantes :
Vitis vinifera / Vigne
Parthenocissus quinquefolia / Vigne vierge
Rosa / Rosier
Clematis / Clématite
Wysteria / Glycine

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS C7

HAIES CHAMPÊTRES

Crataegus monogyna

Prunus spinosa

Rosa canina

Hippophae rhamnoïdes

Acer campestre

Sorbus aucuparia

Corylus avellana

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS C7

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS – D L'ESPACE PUBLIC

ZP3 – D1 ORGANISATION ET IMPLANTATION

- Principes — Respecter le relief et s'y adapter en reprenant le système de jardins clos de murs ou de haies champêtres

- Prescriptions — Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (muret, haies, etc.) envisagés.

Sont interdites les modifications de pente : remblais et déblais importants

Sont interdits les enrochements de grosses pierres visibles

Préserver les vues identifiées comme enjeux patrimoniaux, en réglant la hauteur et l'implantation des éléments végétaux et bâtis permettant leur intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Conserver et marquer les séparations parcellaires : murets traditionnels, haies

Préserver les thalwegs.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS D1

ZP3 – D2 CLOTURES ET MURS

- Principes

Préserver et entretenir les murs et clôtures de pierre de qualité et en créer suivant les techniques traditionnelles

Préserver les haies.

- Prescriptions

Sont interdites les clôtures en premier plan des perspectives protégées.

Est interdite toute fermeture de l'espace avec des plantations de haute tige sur des emplacements de haies ou de murets.

Préserver et entretenir les portes et portails des murs de clôture traditionnels (cimetière)
Si leur remplacement s'avérait nécessaire, les remplacer comme à l'identique dans le respect des techniques traditionnelles.

Est interdit tout élément en placage sur les murs

-Les murs de clôture

Limiter la hauteur des clôtures (hors Domaine de Herse) entre 0,60m et 2,00m.

Préserver et entretenir tout mur ou muret traditionnel existant.

Réaliser les murs et murets en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux ou en pierre enduit à pierre vue selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts :

- avec un couronnement en libages arrondis ;
- avec un couronnement en pierraille et mortier avec larmier en pierre ou en brique ;
- avec un couronnement de tuiles plates à une ou deux pentes.

Est interdit tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

Plateau agricole et haras :

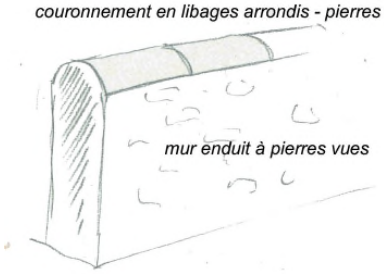
Sont interdites les clôtures en premier plan des perspectives protégées.

Est interdite toute fermeture de l'espace avec des plantations de haute tige sur des emplacements de haies ou de murets.

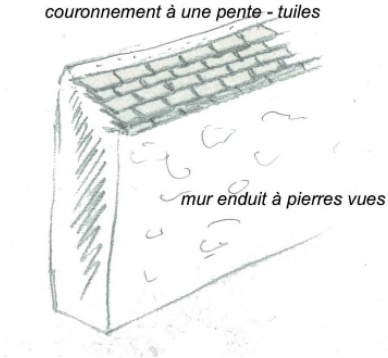
ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS D2

Les murs de clôtures - typologie

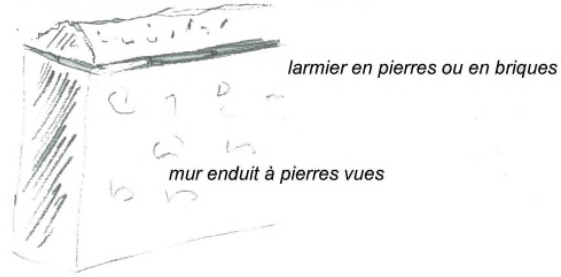
couronnement en libages arrondis - pierres ou tuiles rondes



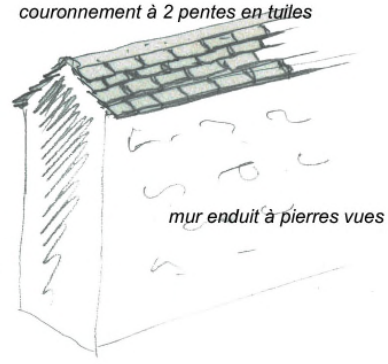
couronnement à une pente - tuiles



couronnement en «V» en pierrailles et mortier



couronnement à 2 pentes en tuiles



couronnement en pierres dressées

maçonnerie de gros moellons très serrés avec mortier de terre

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS D2

Préserver l'identité paysagère du secteur lors de la création de clôture :
Seules sont autorisées les clôtures végétales basses et clôtures d'enclos avec poteaux de bois ou métalliques en fonctions des nécessités techniques.

-Les clôtures végétales -

Elles seront composées :

- d'une haie végétale constituée de plantations rustiques mélangées
- d'un grillage de teinte sombre à maille simple doublé d'une haie constituée de plantations rustiques mélangées
- d'une grille barreaudée de teinte sombre doublée d'une tôle acier de la même couleur que la grille

Les haies formant un écran opaque ou trop denses sont interdites.

Les clôtures de piquets bois et grillage léger à maille ajourée sont autorisées

-Portes, portails et portillons-

Conserver et restaurer les portes, portails, portillons et grilles traditionnels existants. En cas de remplacement nécessaire, les éléments seront refaits à l'identique.

Pour les murets en pierre, réaliser les portes et portillons en fer forgé, en fer peint ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants (nuancier en annexe).

Pour les ouvertures dans les clôtures végétales réaliser les portails et portillons de formes simples à barreaudages verticaux en fer rond dans un cadre en fer plat. Le blanc pur, n'étant pas une couleur traditionnelle est interdit.

Aligner la hauteur du portail ou du portillon avec la hauteur de la clôture ou en harmonie avec elle.

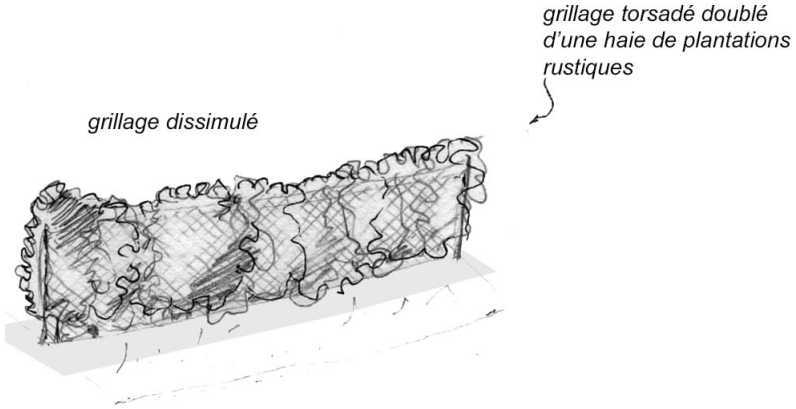
Les teintes se réfèreront au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse. (en annexe).

Sont interdits :

- Le PVC et l'aluminium
- Les surélévations de murs par des éléments pare-vues fabriqués en PVC, aluminium, matériaux de synthèses ou tout autre matériau hormis le bois et le fer peint. Ces surélévations devront faire l'objet d'une demande préalable. L'autorisation ne sera accordée que si l'objet n'a aucun impact négatif perçu depuis l'espace public.
- Le doublage des grilles ou grillages par des toiles ou grillage PVC.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS D2

Les clôtures végétales



ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS – D L'ESPACE PUBLIC

ZP3 – D3 LES SOLS

- Principes — Préserver les chemins de sensibilité paysagère existants et intégrer les nouveaux tracés dans le respect du relief du terrain et dans le même rapport d'échelle que les tracés traditionnels

- Prescriptions

Préserver les chemins existants et leur caractère rural quand il existe.

Préserver la hiérarchie des différents chemins traditionnels et leur mode de traitement spécifique : sentier enherbé, chemin en terre, chemin en stabilisé.

Se limiter au maximum aux chemins existants.

Dans le cas où de nouveaux tracés seraient indispensables :
Implanter les nouvelles voies en respectant le relief et en suivant au mieux les courbes de niveaux. Les voies devront respecter une emprise réduite au minimum, soit une largeur maximum de 5 m.

Conserver un rapport d'échelle et de traitement en relation avec le site et l'usage auquel le nouveau tracé est destiné (passage automobile – stabilisé, chemin de terre – passage automobile limité et passage piétonnier, chemin enherbé – passage piétonnier)

Sont interdits les enrochements de grosses pierres visibles

Limiter les terrassements en remblais et déblais importants

Préserver les fossés.

Végétaliser les talus.

-Matériaux de revêtements –

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible.

Préserver une perméabilité des sols en utilisant :

- pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Limiter les surfaces bitumées ou bétonnées et préférer les sols stabilisés.

A défaut de sols stabilisés, les enrobés clairs écologiques perméables sont fortement recommandés. Les enrobés seront de couleur beige clair.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS D3

Les différents types de sols

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS D3

Privilégier la simplicité et l'emploi de matériaux naturels.

Sont interdits les imitations de matériaux hormis les pavés de résine, qui peuvent être autorisé de façon très ponctuelle.

Sont interdits les matériaux brillants, les matériaux réfléchissants, ainsi que tous ceux dont la matière ou la teinte ne s'accorde pas à l'espace bâti et au paysage environnants.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS D3

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS – D L'ESPACE PUBLIC

ZP3 – D4 LE PETIT PATRIMOINE BÂTI

- Principes — Préserver les éléments de petit patrimoine rural, vecteur identitaire du territoire communal.

- Prescriptions — Préserver, restaurer ou restituer le bâti vernaculaire présentant un intérêt patrimonial : puits, croix, fontaines, pompes, etc. dans le respect des techniques traditionnelles.

Est interdit tout bâti d'imitation à usage décoratif : faux puits, fausse fontaine…

Tout matériau d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont interdits.

ZP3 – D5 LES ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

- Principes — Préserver le paysage dans le traitement de l'espace public.

- Prescriptions — Préserver et valoriser tout élément traditionnel participant à la composition et à la richesse de l'espace public comme les murets, les fossés enherbés etc. présents sur le site.

Eviter notamment de masquer les perspectives par des mobiliers trop hauts ou trop imposants.

Eviter la multiplication d'éléments de mobilier ou de signalétique

Choisir pour les éléments de mobilier des formes et des matériaux simples, et des teintes neutres plutôt que colorées.

Sont interdites :

- Les constructions d'un impact visuel trop important par rapport à l'échelle du site : éoliennes, pylônes, antennes relais, etc.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS D5

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS – D L'ESPACE PUBLIC

ZP3 – D6 ELEMENTS DE VEGETATION - JARDINS

- Principes — Préserver et valoriser les éléments qui font la qualité paysagère de la commune de Berchères-sur-Vesgre.

- Prescriptions — Intégrer les cheminements piétons en s'appuyant sur la trame paysagère.

Exclure les plantations d'alignement le long des voies.

Préserver les fossés.

Végétaliser les talus.

- trame bocagère –

Préserver et entretenir les éléments boisés existants. Si leur remplacement s'avère nécessaire, il sera procédé au remplacement par des essences rustiques locales mêlées pour les haies et des essences à l'identiques pour les boisements d'essences locales.

Préserver les haies d'essences champêtres ou bocagères existantes. En cas de création en vue d'accompagner un élément bâti, composer les haies d'essences champêtres locales mélangées en préservant une certaine transparence sur l'espace public : ne pas former d'écran avec une haie trop dense.
Les végétaux à feuillage marcescents* sont autorisés mais pas les feuillages persistants.

* marcescent : caractérise l'état d'un arbre ou d'un arbuste qui conserve ses feuilles mortes attachées aux branches durant la saison de repos végétatif

Sont interdites, les plantations de:

- haies taillées au cordeau
- haies de conifères.
- haies mono-spécifiques : la plantation d'un minimum de 5 essences est recommandée : Acer campestre / Erable champêtre, Prunus spinosa / Prunellier, Carpinus betulus / Charme commun (voir liste ci après)

Conserver lors de l'implantation de nouveaux éléments, un rapport d'échelle, de densité de frondaison, de développement futur et de forme compatibles avec le cadre environnant.

Ne pas masquer les vues et leurs différents composants repérés sur la carte des sensibilités et protégés au titre des enjeux patrimoniaux.

Exclure toute essence non locale dans les nouvelles plantations.

Entretenir les essences rares ou exotiques existantes.

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS D6

Crataegus monogyna / Aubépine

Arbuste épineux, caduc
floraison blanche et odorante en mai / juin
fruits rouge

Prunus spinosa / Prunellier

Arbuste épineux, caduc
floraison blanche en mars avant les feuilles
fruits noir à la fin de l'été

Carpinus betulus / Charme commun

Arbuste Marcescent
Feuille couleur or à l'automne

Rosa canina / Églantier

Rosier sauvage
Fleurs rose pale
légèrement odorante
Fruits rouges

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS D6

Choisir des essences locales et adaptées au lieu d'implantation : quelques exemples

Les haies :
Les haies champêtres et bocagères permettent de lutter contre l'érosion des sols et jouent également rôle de brise-vent, de réservoir d'eau et de régulateur thermique. Elles permettent l'équilibre des espèces à la fois comme habitat mais aussi comme éléments du réseau de corridor pour la faune.
Elles sont composées d'arbres et d'arbustes d'espèces champêtres :

Arbustes :
Acer campestre / Erable champêtre
Cornus mas / Cornouiller mâle
Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
Carpinus betulus / Charme commun
Crataegus monogyna / Aubépine
Rubus idaeus / Framboisier
Corylus avellana / Noisetier
Prunus spinosa / Prunellier
Euonymus europaeus / Fusain d'Europe
Syringa vulgaris / Lilas commun
Rosa canina / Eglantier
Ligustrum vulgare / Troène commun
Viburnum oplulus / Viorne obier
Sambuscus nigra / sureau noir
Hippophae rhamnoides / argousier
....

Arbres :
Acer campestre / Erable champêtre
Fagus sylvatica / Hêtre
Sorbus aria / Alisier blanc
Castanea sativa / Châtaignier *(interdit à la vente actuellement 2011)*
Quercus robur / Chêne pédonculé
Quercus petraea / Chêne sessile
Fraxinus excelsior / Frêne
Prunus avium / Merisier
Sorbus aucuparia / Sorbier des oiseleurs
Alnus glutinosa / Aulne
Carpinus betulus / Charme commun
Ulmus campestris / Orme champêtre
....

Plantes grimpantes :
Vitis vinifera / Vigne
Parthenocissus quinquefolia / Vigne vierge
Rosa / Rosier
Clematis / Clématite
Wysteria / Glycine

ZP3 – PLATEAU AGRICOLE et COTEAUX NATURELS D6

HAIES CHAMPÊTRES

Crataegus monogyna

Prunus spinosa

Rosa canina

Hippophae rhamnoïdes

Acer campestre

Sorbus aucuparia

Corylus avellana

ZONE ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE

Zone VALLEE DE LA VESGRE

CARACTERE DE LA ZONE p.423

CHAPITRE ZP4 A – LE BÂTI EXISTANT – REHABILITATION ET EXTENSION DE BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL

Article ZP4 – A1 ORGANISATION URBAINE - IMPLANTATION BÂTIE p.428
Article ZP4 – A2 VOLUMETRIE p.432
Article ZP4 – A3 LES COUVERTURES p.434
Article ZP4– A4 LES DETAILS DE COUVREMENT p.439
Article ZP4 – A5 LES MURS ET PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION p.443
Article ZP4 – A6 LES EQUIPEMENTS DE FACADE p.448
Article ZP4 – A7 LES PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES p.450
Article ZP4 – A8 SIGNALETIQUE COMMERCIALE ET TOURISTIQUE p.452

CHAPITRE ZP4 B – LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL

Article ZP4 – B1 ORGANISATION URBAINE - IMPLANTATION BÂTIE p.454
Article ZP4 – B2 VOLUMETRIE p.458
Article ZP4 – B3 LES COUVERTURES p.460
Article ZP4 – B4 LES DETAILS DE COUVREMENT p.464
Article ZP4 – B5 LES MURS ET PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION p.470
Article ZP4 – B6 LES EQUIPEMENTS DE FACADE p.474
Article ZP4 – B7 LES PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES p.477
Article ZP4 – B8 SIGNALETIQUE COMMERCIALE ET TOURISTIQUE p.478

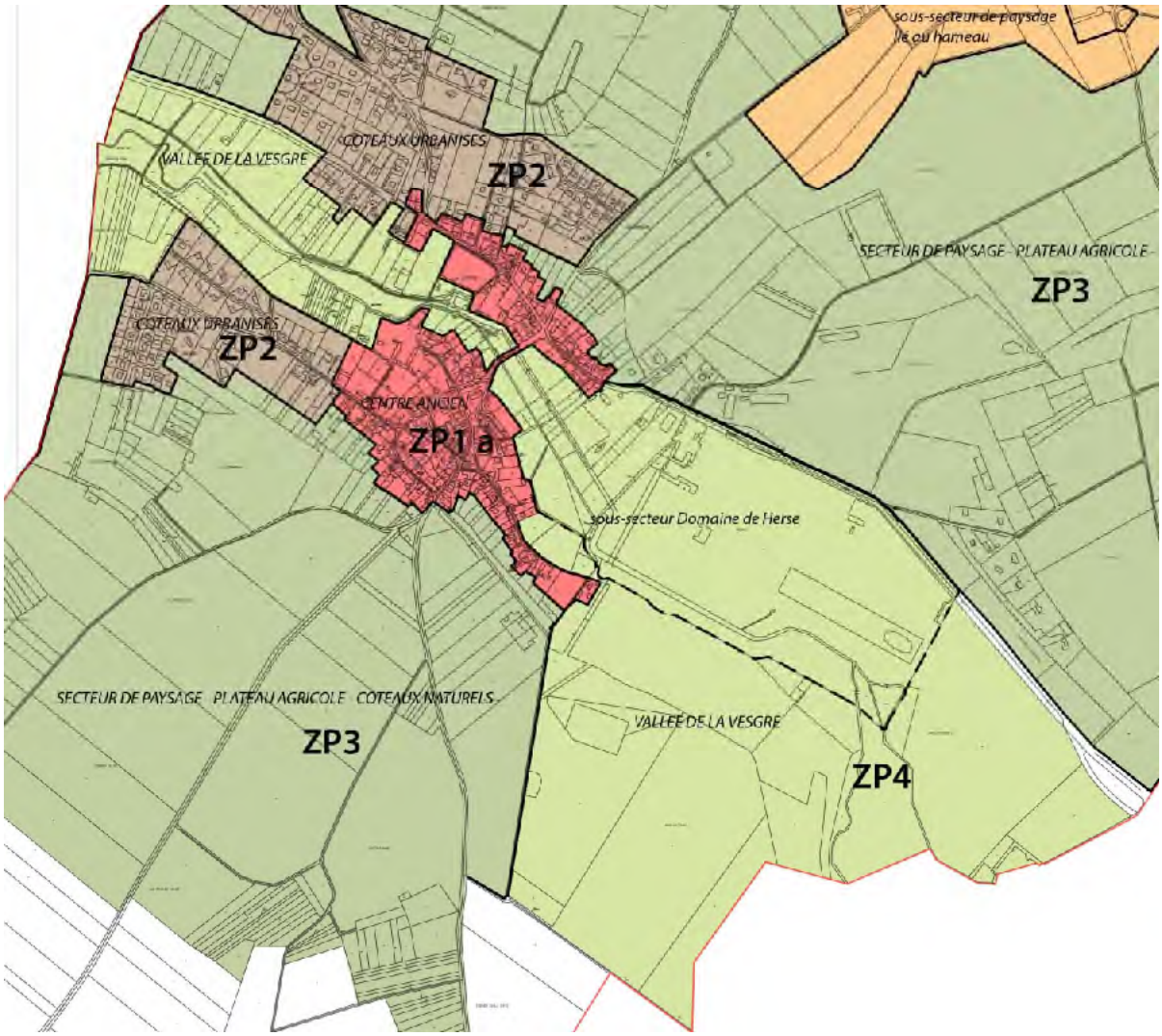
CHAPITRE ZP4 C – L'ESPACE PRIVE NON BÂTI

Article ZP4 – C1 ORGANISATION ET IMPLANTATION p.481
Article ZP4 – C2 CLOTURES ET MURS p.483
Article ZP4 – C3 EQUIPEMENTS DE PARC, JARDIN ET PISCINES p.487
Article ZP4 – C4 SOLS p.491
Article ZP4 – C5 PETIT PATRIMOINE BÂTI ET ELEMENT DE DECORS p.495
Article ZP4 – C6 PRE-ENSEIGNES p.495
Article ZP4 – C7 ELEMENTS DE VEGETATION – JARDINS – PARC p.497

CHAPITRE ZP4 D – L'ESPACE PUBLIC

Article ZP4 – D1 ORGANISATION ET IMPLANTATION p.505
Article ZP4 – D2 CLOTURES ET MURS p.507
Article ZP4 – D3 SOLS, REVETEMENTS p.511
Article ZP4 – D4 PETIT PATRIMOINE BÂTI p.515
Article ZP4 – D5 LES ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT p.515
Article ZP4 – D6 ELEMENTS DE VEGETATION p.517

CARACTERE DE LA ZONE

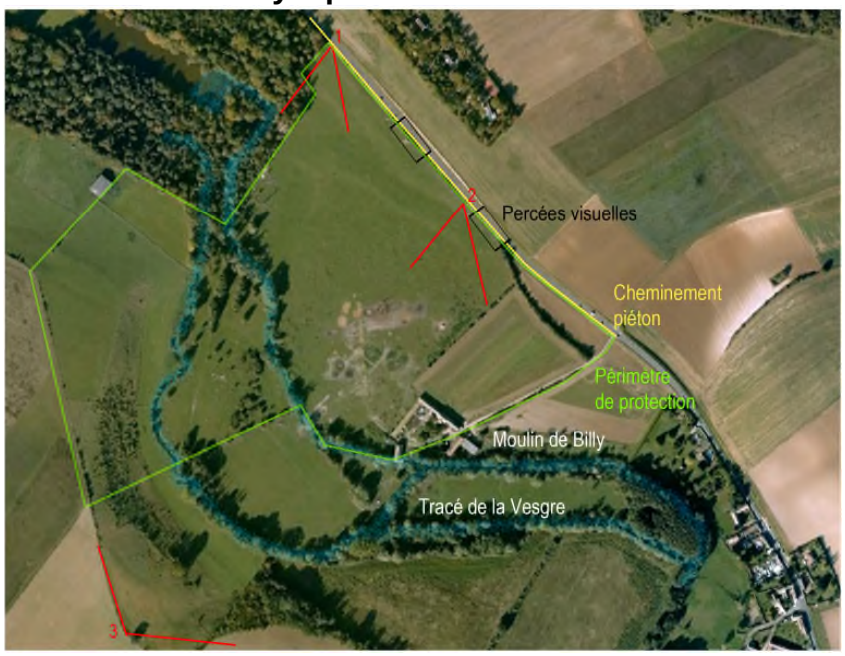


La zone ZP4 prend en compte l'ensemble de la partie « naturelle » de la vallée de la Vesgre défini par sa végétation et sa topographie. Elle intègre un sous-secteur afin de prendre en compte les spécificités du domaine historique de Herse (ou Herce) et la composition de son parc.

La Vesgre présente des ambiances différentes en fonction des espaces qu'elle traverse :

Le parcours de la Vesgre

I - Séquence du Moulin de Billy – points de vues



Depuis la RD 933, La vallée de la Vesgre se perçoit uniquement en sortant du village. La vue est cadrée par le mur d'enceinte du parc du château de Herse et le regard se dirige naturellement sur la vallée de la Vesgre et le Moulin de Billy. En

second plan le coteau Sud qui domine la vallée.
Depuis les chemins d'exploitation agricole *Le Bois d'Illiers* proche du GR22. Le paysage domine largement la Vallée ainsi que le plateau et le coteau Nord. On distingue plus clairement les deux bras de la Vesgre entre *Le Méziard* et le Domaine du Château de Herse. Une série de plans successifs s'offre au regard.

Les éléments constitutifs de cet enjeu paysager :
- Les pâturages encore exploités, qui permettent une ouverture sur la Vesgre.
- La qualité architecturale du Moulin de Billy, élément structurant et acteur de la conservation de ce paysage.
- La division en bras de la Vesgre, constituant un espace ouvert intérieur, d'une échelle plus intime
- La végétation implantée avec parcimonie qui borde et met en valeur les deux bras de la Vesgre, dessinant, par des masses végétales le paysage de la vallée, tout en laissant des ouvertures.

II – Le Domaine de Herse –

La Vesgre est canalisée et mise en scène pour alimenter la pièce d'eau du Parc. Elle serpente dans le domaine et se franchit par de nombreux pont dont un particulièrement ouvragé en pierre au niveau de l'entrée par le bourg.
L'ensemble du Domaine présente des bâtiments remarquables dont certains sont protégés au titre des Monuments Historiques et dont l'ensemble a fait l'objet d'un repérage précis.

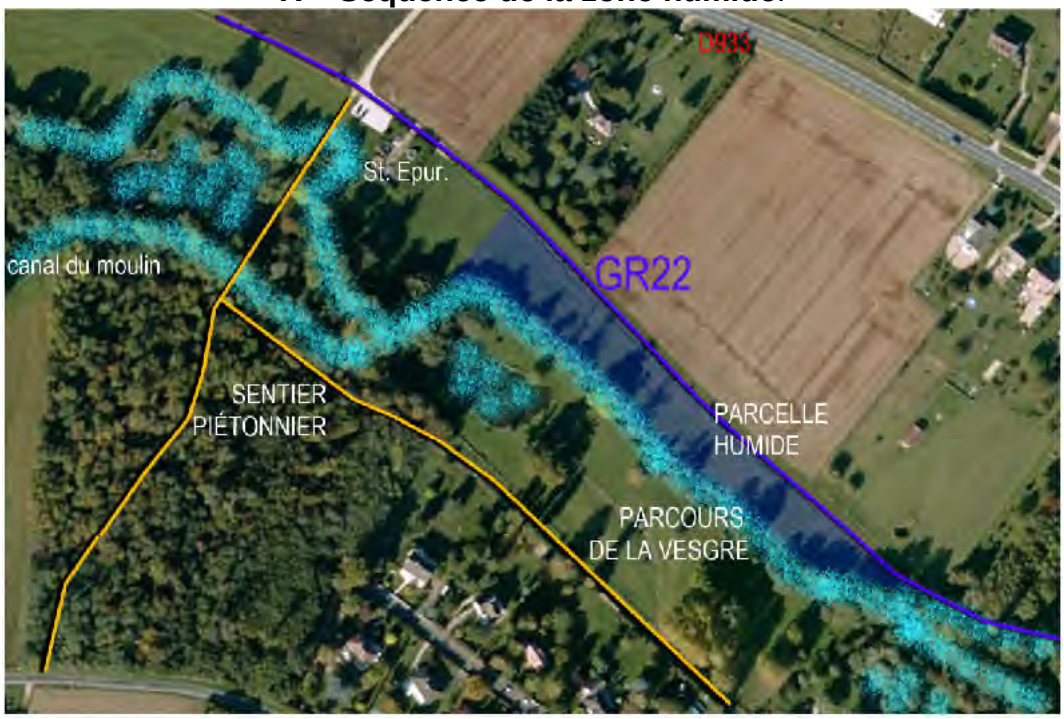
III - Séquence du centre-bourg

La Vesgre traverse le centre bourg de Berchères en offrant au public un cheminement au plus près de l'eau sur la majeure partie du GR22.
Face à la Salle des Fêtes et l'école se trouve l'espace public regroupant l'ancienne prison, l'abreuvoir et le lavoir.
Délimité par le pont, il offre un endroit de calme et de détente pour les promeneurs.

Les éléments constitutifs de cet enjeu paysager:

- La qualité architecturale des éléments de « petit patrimoine » : lavoir, abreuvoir et bâti dit « prison »
- Le franchissement de la Vesgre par le pont de la D115
- La passerelle sur le petit bras de la Vesgre au niveau de l'espace public
- Le traitement en fascinage des rives
- Le bief du moulin, constituant un espace public de qualité
- Les arbres qui bordent la Vesgre: saules, aulnes, frênes..

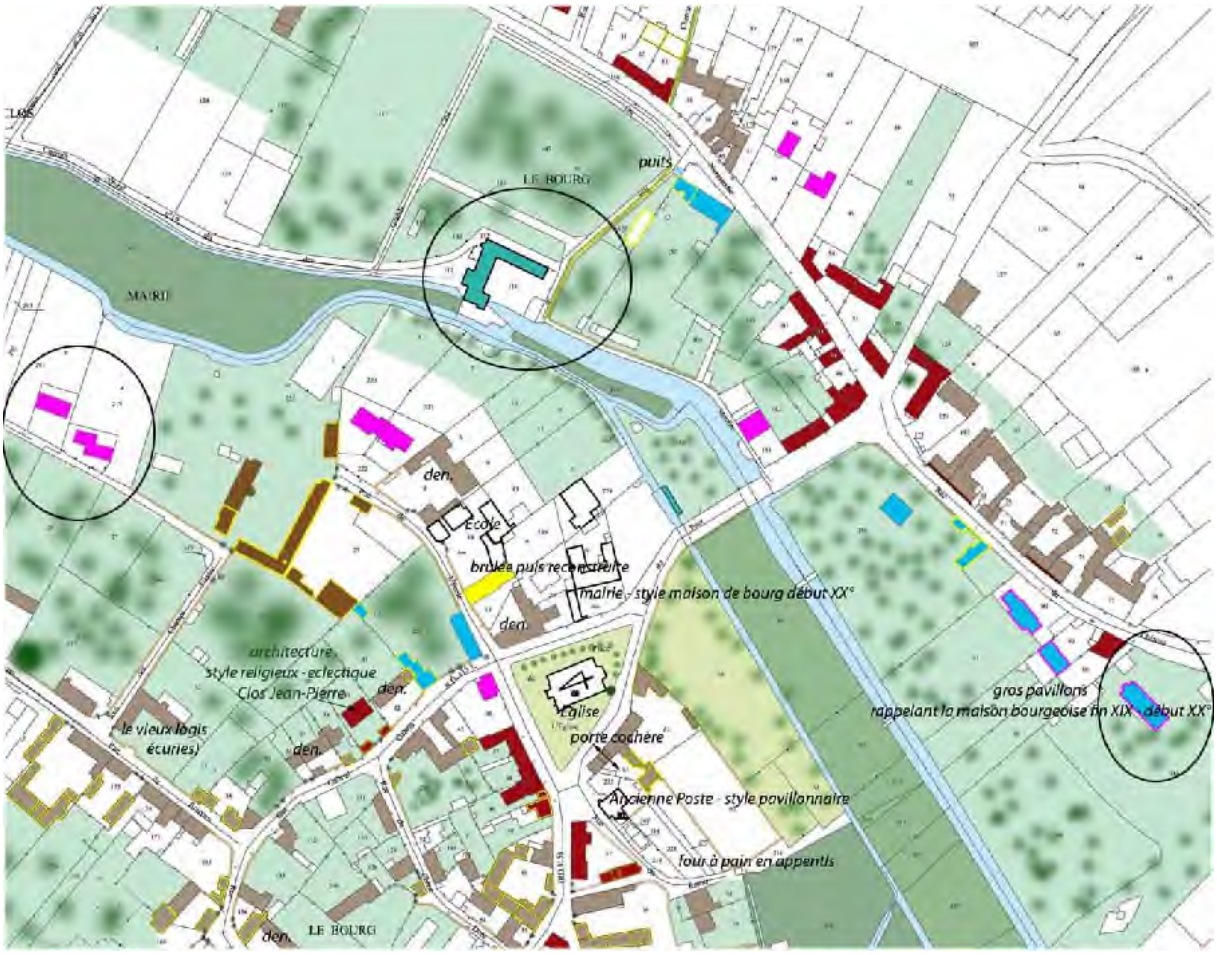
IV - Séquence de la zone humide:



A partir de la parcelle 353, pressentie comme une zone humide, La Vesgre s'éloigne de la Sente de Saint-Ouen à Berchères-sur-Vesgre (GR22). La vue vers la Vesgre est dégagée.
La Vesgre se divise une nouvelle fois pour alimenter le Moulin de Saint-Ouen.

Les éléments constitutifs de cet enjeu paysager:
- La parcelle 353 que l'on peut considérer comme une zone humide
- La station d'épuration
- La division de la Vesgre, créant le canal du moulin (vers Saint-Ouen)
- La végétation (saule, aulnes,...)

Carte des typologies architecturales –
détail sur le centre et une partie de la Vallée de la Vesgre.



Les éléments entourés sont inclus dans le périmètre de la ZP4 mais dépendent de règlements différents (signalé plus loin). Manquent les deux éléments relevant du règlement du plateau agricole : un hangar et les bâtiments du moulin/ferme de Billy

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE

A - LE BÂTI EXISTANT - REHABILITATION ET EXTENSION DE BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL

ZP4 – A1 ORGANISATION URBAINE - IMPLANTATION BÂTIE

Principes

Remarque : les éléments bâtis existants sont

- *Le moulin de Berchères*
- *Certains bâtiments du moulin de Billy*
- *Un hangar agricole (Plaine du moulin de Billy au sud du parc du domaine de Herse)*
- *Des éléments du patrimoine hydraulique : bief, vannes, lavoir, abreuvoir, petite construction dite « Prison », passerelles.*
- *Quelques maisons d'habitations : un isolé à l'est et quelques unités en fond de vallée à proximité du centre ancien et en bordure de la RD933.*
- *Sous secteur du Domaine de Herse : ensemble des bâtiments dont plusieurs, protégés au titre des Monuments Historiques, possèdent leur propre fonctionnement en dehors de l'AVAP : Le Château (inscrit par arrêté du 12 mai 1950) et le Bâtiment à usage de laiterie et de pigeonnier (Classé par arrêté du 24 septembre 1955.*

Les principes et prescriptions qui s'appliquent aux quelques éléments pavillonnaires sont ceux du chapitre ZP2, articles ZP2 A1 à ZP A8. (Voir carte des typologies ci avant)

Les principes et prescriptions qui s'appliquent aux bâtiments traditionnels comme le moulin de Berchères et le bâtiment d'habitation situé rue du château dans le sous-secteur du Domaine de Herse mais n'appartenant pas aux deux propriétés principales sont ceux de la ZP1a articles ZP1a A1 à ZP1a A2. .(Voir carte des typologies ci avant)

Les principes et prescriptions qui s'appliquent aux bâtiments agricoles comme ceux du Moulin de Billy et le hangar à l'extérieur du Domaine de Herse au sud, sont ceux de la ZP3, article ZP3 A1 à ZP3 A8.

Prescriptions

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations traditionnelles comportant une description des essences envisagées.

Sont interdits les forts déblais et remblais.

Respecter dans toute intervention les vues protégées au titre des enjeux patrimoniaux et portées sur la carte des sensibilités (plantations, extension…)
Préserver l'ouverture à l'est de la commune dans le secteur du moulin de Billy.

Est interdite toute extension des bâtiments de patrimoine hydraulique existants (lavoir, « Prison », abreuvoir), seuls seront autorisés les éléments liés à l'entretien des berges, à la mise en place d'un circuit de promenade et à la mise en valeur de l'espace paysager devant la salle des fêtes.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE **A1**

le lavoir

la « prison »

LA VESGRE A TRAVERS LE BOURG - Historique

Plan du village de Berchères et des terres cédées en fief par le chapitre à M. de la Herse (non daté)

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE A1

Dans le sous-secteur du Domaine de Herse (ou Herces) :

Seules des extensions qui seraient nécessaires à un projet global de mise en valeur du site seront autorisées.
Elles ne devront pas dénaturer le site, les compositions paysagères et les systèmes de canaux et de pièces d'eau. Elles ne devront pas dénaturer les perspectives sur le château ni l'environnement immédiat de celui-ci.

Composer les extensions en les intégrant au mieux et en leur conférant si le programme le permet le rôle d'espace tampon afin d'atténuer les variations de température et d'humidité de la structure principale.

Aucune extension des bâtiments protégés au titre des monuments historiques n'est autorisée en raison
- de la composition et de la mise en scènes des différentes façades sur le parc pour le château
- de l'implantation en U composée dans la perspective depuis le portail pour l'ensemble Laiterie – Pigeonnier.

Respecter et entretenir les plantations existantes et replanter/créer si nécessaire.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est interdit : pilastres, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation, placages…

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE **A1**

Plan du village de Berchères et du château de la Herse appartenant à Gilles-marie Hocquart de Caubron (non daté - estimé à 1770)

carte d'Etat major (1825 - 1866)

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE **A - LE BÂTI EXISTANT - REHABILITATION ET EXTENSION DE BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL**

ZP4 – A2 VOLUMETRIE

Principes

Préserver les volumes traditionnels et leur hiérarchie liée à l'usage.

Préserver les perspectives protégées au titre des enjeux patrimoniaux et les vues portées sur la carte des sensibilités.

Prescriptions

Toute extension ou nouveau bâtiment devra respecter les perspectives protégées au titre des enjeux patrimoniaux et les vues portées sur la carte des sensibilités.

Dans le sous-secteur du Domaine de Herse
Pour l'ensemble formé du château, de la ferme et du logement de l'Intendant :
Respecter les hiérarchies de volumes et les matériaux des volumes traditionnels.
Le mode constructif et les décors seront identiques à ceux du bâti existant.
Seule l'Orangerie pourra faire l'objet d'une intervention totale de réhabilitation. Toute extension devra être en continuité physique de ce bâtiment

Toute extension devra présenter un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et intégrer notamment dès la conception la possibilité d'implantation de capteurs solaires (à l'exception des éléments repérés au plan des sensibilités sur lesquels la condition requise est l'interdiction ou la non-visibilité depuis les vues définies comme enjeux patrimoniaux).

Recommandations

L'extension de constructions pourra se faire selon les systèmes de volumétrie des ensembles traditionnels et selon les techniques de constructions traditionnelles (maçonnerie, couverture, percements, huisseries...)

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE **A2**

Domaine de Herse – volumes
(photos M. B. Girault – 2011)

Le château

Le chenil

La charetterie et maison de l'intendant

La ferme

L'orangerie

ZP4 – A3 LES COUVERTURES

- Principes — Encadrer les vues sur l'ensemble bâti et les ensembles de toitures.

- Prescriptions

Un bilan de fonctionnement énergétique du bâti existant sera un préalable à tout projet de construction et orientera le choix vers des matériaux et techniques de mises en œuvre adaptées.

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

Composer les extensions dans le respect de la volumétrie et des matériaux

- *Pour les extensions de bâtiments dans le Domaine de Herse* :

  Les extensions devront reprendre le matériau de couverture de du bâti existant :
  - en tuile plate de terre cuite traditionnelle (aspect tuile de Richebourg – 63 à 73/m2). Traitement de pignon avec un débord en rive de 8 cm ou rive scellée. Les tuiles de rives à rabat sont interdites. Un nuancier de couleurs de tuiles figure en annexe)
  - en ardoise naturelle fine

  Dans le cas d'un parti contemporain qui pourra proposer d'autres matériaux (zinc, bois …)

  L'extension devra proposer des mises en œuvre cohérentes avec une prise en compte du développement durable (capteurs solaires (éventuellement possible en bardage à la façon d'un bardage d'ardoise), ossature bois …)

- *Pour les bâtiments hors domaine de Herse (voir liste A1 principes) :*

  Les extensions devront reprendre le matériau de couverture de du bâti existant (sauf extension de type contemporain) :
  - en tuile plate de terre cuite traditionnelle (aspect tuile de Richebourg – 63 à 73/m2). Traitement de pignon avec un débord en rive de 8 cm ou rive scellée. Les tuiles de rives à rabat sont interdites. Un nuancier de couleurs de tuiles figure en annexe)
  - en ardoise naturelle fine

Les faîtages des toitures reprendront les dispositions d'origine existant sur les bâtiments traditionnels:

- embarure de faîtage à crête de coq
- tuile faîtière demi-ronde.

Dans le cas d'une extension d'un parti contemporain d'autre matériaux et faîtages pourront être envisagés (zinc, bois …)

L'extension devra proposer des mises en œuvre cohérentes avec une prise en compte du développement durable
Composer les extensions dans le respect de la topographie, de la volumétrie et des matériaux

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser en priorité des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Ne pas introduire de nouveau coloris en toiture.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est interdit, même en cas de surélévation d'un bâtiment.

Sont interdits toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite

Sont interdits les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

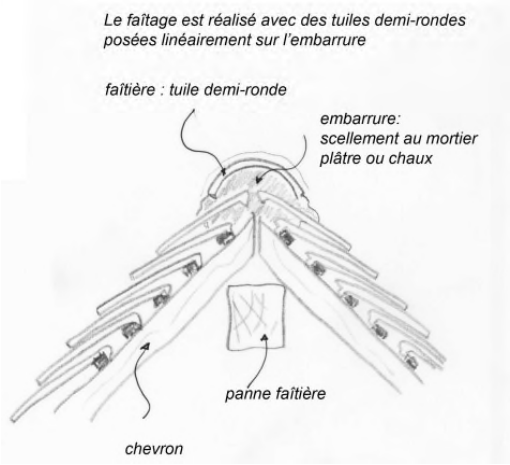
Sont interdits le PVC et l'aluminium pour les descentes d'eau pluviale et les gouttières

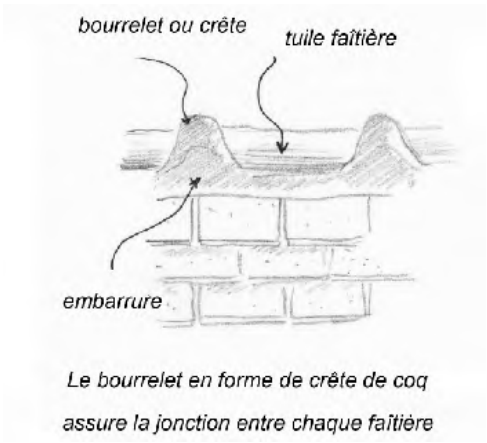
ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE **A3**

Les grandes couvertures de tuiles plates de terre cuite des bâtiments d'annexe

L'ardoise du château de Herse

La couverture en tuile plate à 4 pans de la glacière (Herse)





ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE A3

Le château de Herse

L'orangerie

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE **A3**

La maison de l'intendant du domaine

Le moulin de Berchères

lucarne de percement récent mais de référence et de proportions traditionnels

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE **A - LE BÂTI EXISTANT - REHABILITATION ET EXTENSION DE BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL**

ZP4 – A4 LES DETAILS DE COUVREMENT

- Principes

Préserver dans les nouvelles constructions la qualité de traitement des couvertures traditionnelles en préservant les détails qui participent à l'homogénéité de la toiture et à la lecture d'une appartenance régionale.

- Prescriptions

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles.
Réaliser des souches de cheminées simples, avec des matériaux de teintes et de finition identiques à ceux des façades.
Toutefois dans le cas des bâtiments du domaine de Herse, les cheminées étant traitées avec des éléments parfois différents brique, briques et pierres…), elles seront entretenues et refaites à l'identique en cas de nécessité.

Les capteurs solaires sont interdits

-Les lucarnes-

Les bâtiments du domaine de Herse possèdent des lucarnes de tailles et de formes diverses, elles seront conservées dans leurs proportions et leur traitement d'origine, et si besoin refaites à l'identique, exception faite de la lucarne centrale de l'Orangerie qui ne correspond pas aux dispositions d'origine.

-Les châssis de toit –

Les châssis seront à meneau central et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

- Réaliser au maximum deux châssis séparés par pan de toiture
- Exclure les châssis de plus de 60cm de large et de plus de 90 cm de long
- doit être implanté dans la première demi hauteur du pan de toiture

Sont interdits les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture. Les paraboles et autres ouvrages techniques ne sont autorisés que dans des endroits non visibles de l'espace public, ou lorsqu'elles sont masquées et intégrées aux toitures.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE A4

Domaine de Herse (propriété différente): Ensemble pigeonnier - laiterie

Pigeonnier

laiterie

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE A4

Cheminée de la glacière

cheminée de la laiterie

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE A4

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE **A - LE BÂTI EXISTANT - REHABILITATION ET EXTENSION DE BÂTI DE TYPE TRADITIONNEL**

ZP4 – A5 LES MURS ET PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- Principes — Conserver un traitement de façade favorisant l'intégration dans l'ensemble d'origine lors de toute extension.

- Prescriptions — Un bilan de fonctionnement énergétique du bâti existant sera un préalable à tout projet de construction et orientera le choix vers des matériaux et techniques de mises en œuvre adaptées.

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations traditionnelles comportant une description des essences envisagées.

Conserver ou restituer l'appartenance typologique d'origine (voir carte de repérages – enjeux patrimoniaux), ainsi que les ordonnancements de façades et les alignements et proportions des ouvertures.

- Entretien des façades –
Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont interdits le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brosse métallique
Nettoyer les façades à l'eau, sans pression forte.

Traiter les façades secondaires avec le même soin que les façades principales. Conserver les particularités des maçonneries secondaires et d'annexe lorsqu'elles possèdent des façades d'origine d'un traitement différent de celui des façades principales.

Sont interdits les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat).

- Composition -

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade

- Constructions enduites -

Le décroutage des façades enduites est interdit.

Restaurer, réaliser les enduits de façade au mortier de chaux naturelle (NHL, CL, anciennement XHN et CAEB), en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin ou lissée dans le respect des teintes et de la granulométrie des enduits traditionnels.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE A5

Le château de Herse – jeux de polychromie : placage pierre, harpe d'angle et grès, brique-silex-grès sur la cour anglaise.

Soubassement de la maison de l'Intendant
Silex moellon calcaire et grès

Les trompes - l'œil du château de Herse

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE A5

Mettre en œuvre en finition un badigeon de chaux grasse teintée dans la masse (coloris suivant nuancier en annexe).

Est interdite l'application de peinture sur les enduits hors technique de badigeon traditionnelle.

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont interdits.

Respecter les appareillages de pierre de taille encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), l'enduit devant arriver au nu de la pierre.

-Construction en maçonnerie traditionnelle (moellon et parfois brique) enduite à pierre vue –

L'enduit à pierre vue n'est pas un rejointoiement mais un véritable enduit de mortier de chaux naturelles appliqué sur une maçonnerie de moellon arasé au nu des têtes des moellons.

Mettre en œuvre un mortier de chaux grasse, finition de l'enduit à joints beurrés…

Est interdit le grattage des façades enduites afin de laisser les moellons apparents (voir photo ci-contre)

- Matériaux -

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…)

Teinter les matériaux selon les couleurs des sables naturels en accord avec les enduits traditionnels alentours et se référer au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse (en annexe).

Dans le cas d'un bâti d'expression contemporaine, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et les bâtis de type traditionnels.

Sont interdits les placages de pierres appareillées (pierre de taille) ou autres matériaux d'imitation.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en oeuvre traditionnelle est interdite.

Est interdit tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site et anecdotique : pilastre, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation…

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE A5

OUI : Bel exemple d'enduit à pierres vues.

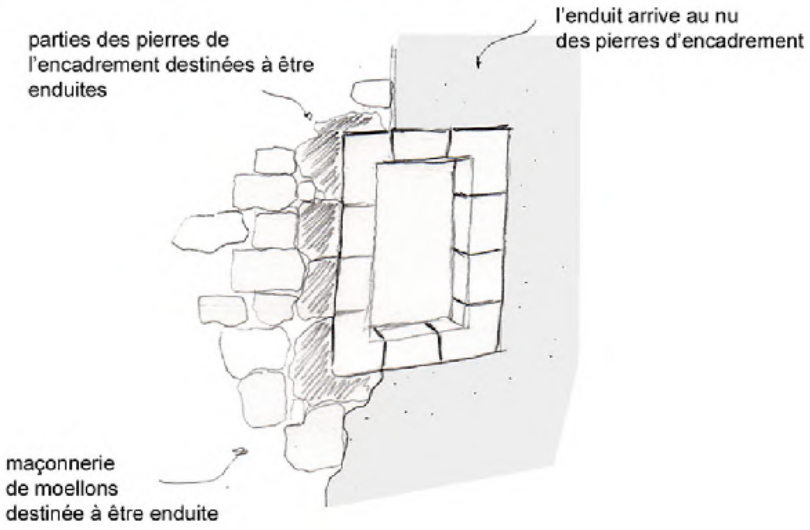
NON :

Le grattage de l'enduit à pierre vue fragilise les moellons calcaires et entraîne l'accumulation de salissures et mousses qui dégradent la maçonnerie.

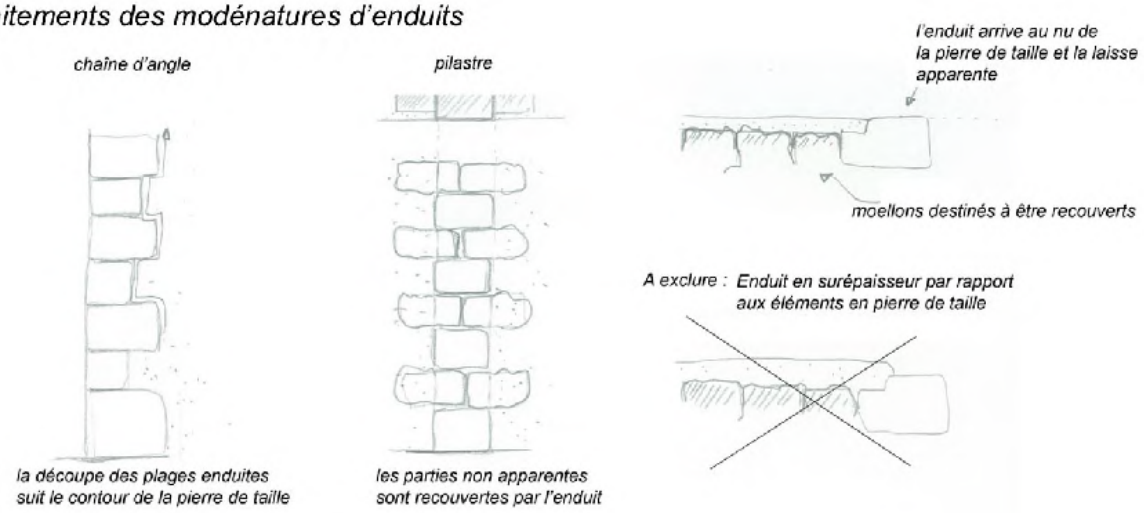
Le rejointoiement au ciment empêche la maçonnerie de respirer et va entraîner des désordres dus à l'humidité en cœur de maçonnerie et à l'intérieur de l'habitation.

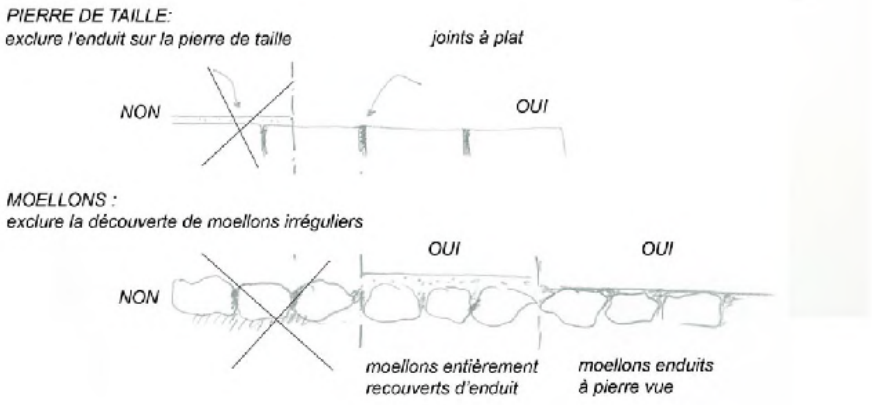
ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE **A5**

L'enduit et l'encadrement en pierre de taille - principe de pose



Traitements des modénatures d'enduits





ZP4 – A6 LES EQUIPEMENTS DE FACADES

- Principes — Préserver l'intégrité et l'harmonie des façades traditionnelles.

- Prescriptions

Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un descriptif des façades et modénatures, ainsi que l'impact des travaux envisagés et les matériaux et teintes utilisés.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager.

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade.
Elles seront réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade ;

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique plein peint dans la teinte de la façade.

Sont interdits en façade les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE A6

INTERDIRE les sorties de chaudière à ventouse en façade pour raison de sécurité

ZP4 – A7 LES PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- Principes — Réaliser les percements dans un souci de composition de façade harmonieuse.

- Prescriptions

- Création de percements –

Dans le domaine de Herse, tout nouveau percement dans une façade composée est interdit.

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de garage ou de grange) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille. (croquis d'exemples ci-contre)

- Les menuiseries -

Conserver les menuiseries des fenêtres chaque fois que leur état le permet et les restaurer si nécessaire.

Est interdit l'enlèvement des volets et persiennes. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été

- Les volets en barre et écharpe (en Z) sont interdits.
- Les volets roulants sont interdits
- Sont interdits les volets métalliques persiennés repliables en tapée. Un volet intérieur ou un rideau occultant est recommandé.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc (nuancier de couleurs en annexe).

Les menuiseries seront en bois peint, toutefois pour les menuiseries de grandes dimensions, et les menuiseries des extensions de type contemporain, les châssis métalliques vitrés sont autorisés (aluminium, fer).
En cas d'utilisation d'aluminium pour des menuiseries, il sera thermolaqué de couleur gris sombre (RAL 7016)

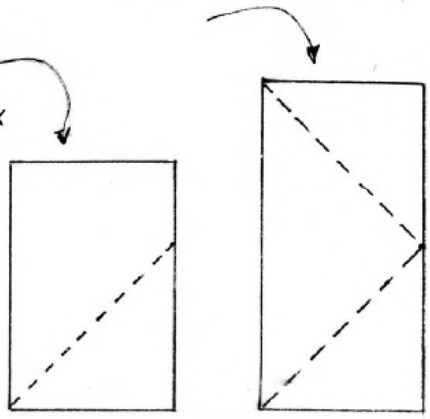
- Les ferronneries -
Dans le domaine de Herse, les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible. Dans le cas d'un remplacement, elles seront refaites à l'identique.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE A7

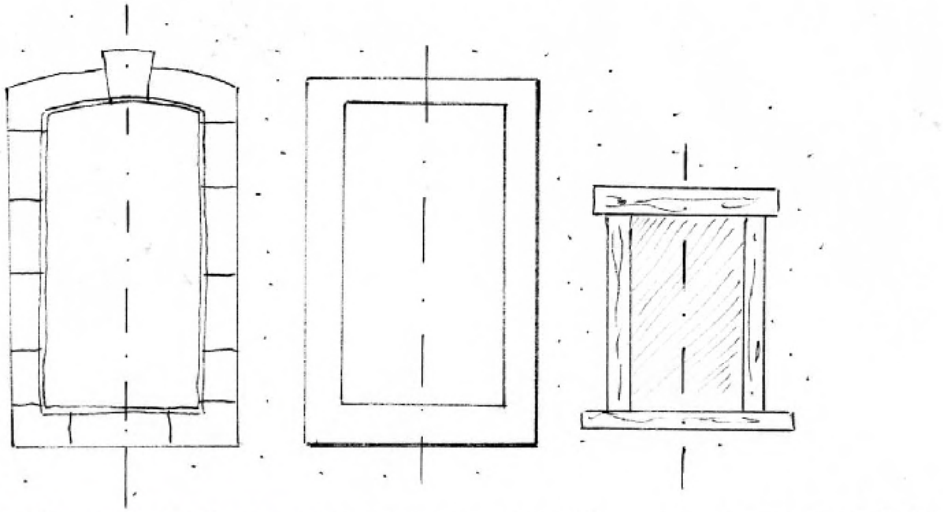
Les proportions des percements

Les proportions classiques approchent 2 sur 4

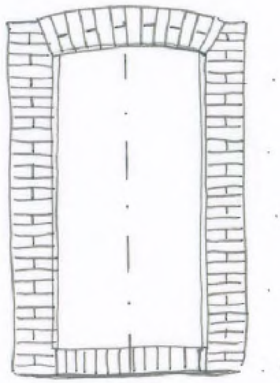
Les percements médiévaux sensiblement de proportion 2 sur 3



Les matériaux d'encadrement



encadrement en pierre *encadrement en enduit en saillie* *encadrement en bois*



encadrement en brique

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration devra être de couleur foncée.

Sont interdits les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager et au nuancier du PNR de la vallée de Chevreuse en annexe.

ZP4 – A8 SIGNALETIQUE COMMERCIALE ET TOURISTIQUE

- Principes — Mettre en place des signalétiques qualitatives

- Prescriptions — Choisir des formes sobres, des matériaux naturels et des couleurs discrètes

Placer les indications de même nature dans les mêmes positions et les concevoir de façon homogène pour permettre une cohérence et une bonne lisibilité de l'information.

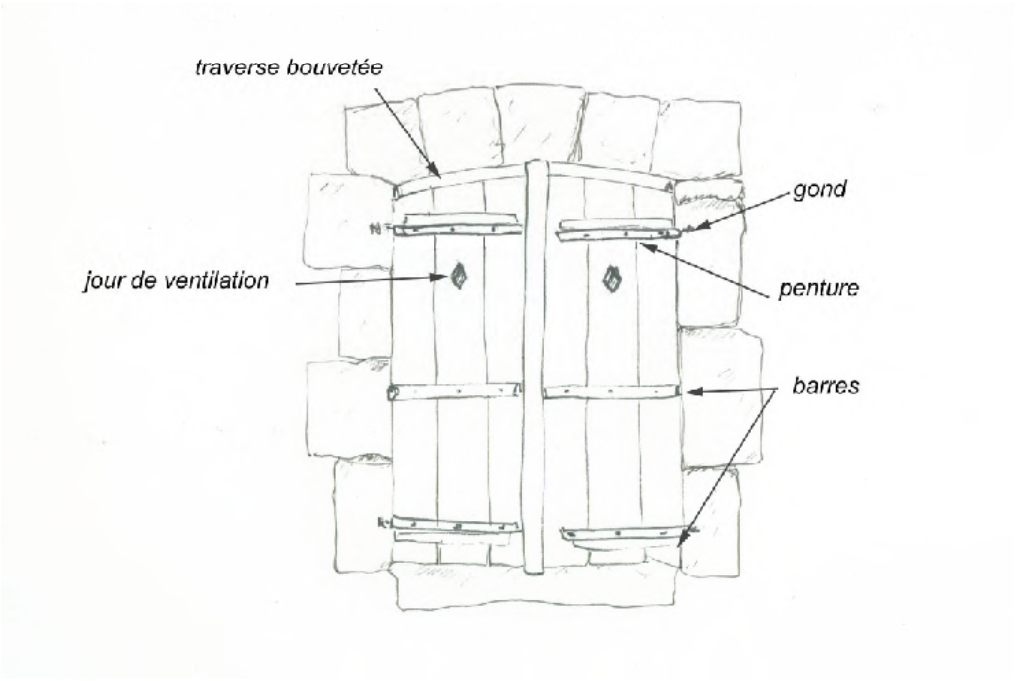
ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE A7

Les volets traditionnels - principes et vocabulaire

La traverse bouvetée : elle recouvre l'extrémité supérieure des planches pour éviter que l'eau ne pénètre.

Les pentures : ce sont des pièces de ferronnerie qui permettent d'accrocher le volet sur les gonds.

Les barres : se sont des pièces de bois qui viennent renforcer le volet. Elles sont taillées en sifflet et sont invisibles lorsque le volet est ouvert. Le volet ouvert est donc lisse.



½ persiennes et volet plein bois sans barres sur l'extérieure
(La Ville L'Evêque)

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE **B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP4 – B1 ORGANISATION URBAINE - IMPLANTATION BÂTIE

- Principes

Seuls les bâtiments nécessaires au fonctionnement d'un programme de loisirs seront autorisés dans le parc de Herse.

Valoriser le secteur de promenade dans la vallée de la Vesgre en conservant une identité paysagère.

Choisir un parti architectural, traditionnel ou contemporain, en s'assurant de l'intégration du projet dans le paysage (implantation, volumétrie, traitement architectural…)

Prescriptions

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations traditionnelles comportant une description des essences envisagées.

Respecter le relief naturel du site et s'y adapter pour toute nouvelle implantation.

Sont interdits les forts déblais et remblais.

Respecter dans toute intervention les vues protégées au titre des enjeux patrimoniaux et portées sur la carte des sensibilités (plantations, nouvelle construction, …)
Préserver l'ouverture à l'est de la commune dans le secteur du moulin de Billy.

Est interdite toute nouvelle implantation, seuls seront autorisés les éléments liés à l'entretien des berges, à la mise en place d'un circuit de promenade et à la mise en valeur de l'espace paysager devant la salle des fêtes.

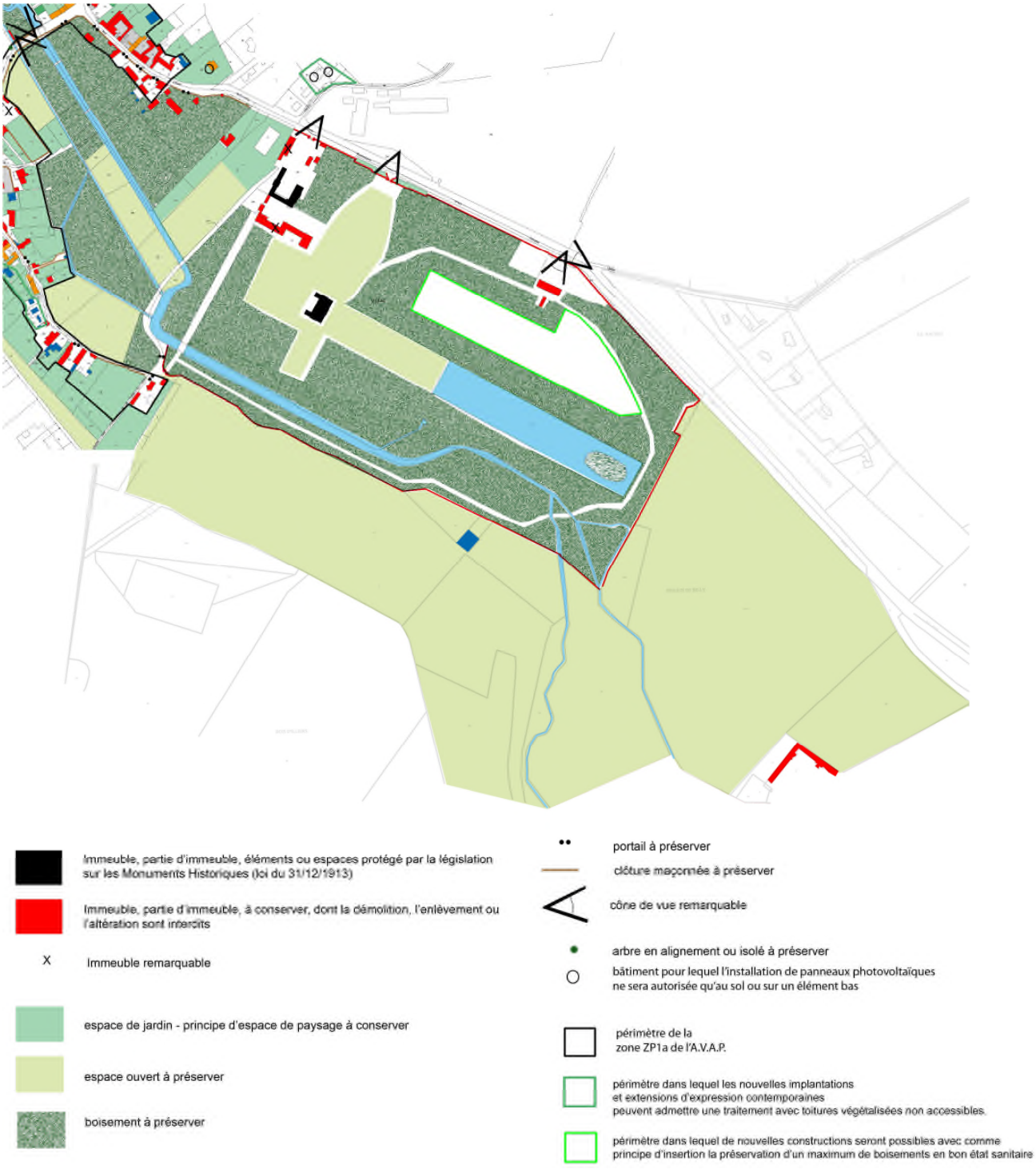
Dans le sous-secteur du Domaine de Herse (ou Herces) :

Seules des nouvelles constructions qui seraient nécessaires à un projet global de mise en valeur du site seront autorisées.
Elles ne pourront s'implanter que dans l'espace défini sur la carte des sensibilités (voir ci-contre)

Elles ne devront pas dénaturer le site, les compositions paysagères et les systèmes de canaux et de pièces d'eau. Elles ne devront pas dénaturer les perspectives sur le château depuis l'entrée, ni l'environnement immédiat de celui-ci.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE B1

Extrait de la carte des sensibilités.



ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE B1

Composer les bâtiments les uns par rapport aux autres en intégrant les principes d'exposition au soleil et de vents dominants et dans un souci de confort thermique (mitoyenneté, écran solaire, protection au vent…), et en relation avec les bâtiments traditionnels existants.

Intégrer les nouveaux bâtiments en veillant à la qualité de leur intégration et au respect du développement durable en intégrant au mieux les nouveaux bâtis et en leur conférant si le programme le permet le rôle d'espace tampon afin d'atténuer les variations de température et d'humidité de la structure principale.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE B1

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE **B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP4 – B2 VOLUMETRIE

- Principes

Respecter lors de l'implantation d'un bâti neuf, le cadre paysager et l'identité végétale.

- Prescriptions

Préserver les vues identifiées comme enjeux patrimoniaux, en réglant la hauteur, l'implantation et le gabarit du nouvel élément bâti permettant son intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Concevoir le bâti neuf destiné à l'entretien des berges, à la mise en place du circuit de promenade et à la mise en valeur de l'espace paysager devant la salle des fêtes, dans le respect des caractéristiques traditionnelles : volumétrie, gabarit, échelle, forme de toiture …

Eviter les volumes complexes, les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Est interdite toute construction dans la zone inondable du domaine de Herse.

Dans le Domaine de Herse, en fonction de la destination du bâtiment, on recherchera si possible à fractionner le volume soit en plusieurs corps de bâtiments soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction et le gabarit des constructions traditionnelles.

Composer les bâtiments les uns par rapport aux autres en intégrant les principes d'exposition au soleil et de vents dominants et dans un souci de confort thermique (mitoyenneté, écran solaire, protection au vent…), et en relation avec les bâtiments traditionnels existants.

-Véranda -
(construction close légère très vitrée, attenante à la maison dont elle ouvre les pièces l'espace extérieur. La toiture et deux façades au moins sont constituées de panneaux vitrés fixés sur une armature formant verrières)

Seules sont autorisées les structures en métal (acier galvanisé) avec des profils fins, traités en coloris sombre ou similaire à ceux des enduits de pays.
L'aluminium et le PVC sont interdits.

- Recommandations

Démolir autant que faire se peut tout élément ne correspondant pas à la mise en œuvre d'origine ou proposer un moyen d'améliorer son intégration : dissimulation dans une extension mieux intégrée, remodelage du volume, modification de la teinte d'enduit ou des matériaux de couvertures, etc.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE B2

ZP4 – B3 LES COUVERTURES

- Principes

Préserver l'harmonie des implantations de bords de Vesgre dans les parties accessibles.

Préserver les vues sur les ensembles protégés au titre des Monuments Historiques et sur l'Orangerie.

- Prescriptions

Toute nouvelle construction devra être à l'échelle du lieu et présenter un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et intégrer notamment dès la conception la possibilité d'implantation de capteurs (à l'exception des secteurs repérés au plan des sensibilités sur lesquels la condition requise est la non-visibilité depuis les vues définies comme enjeux patrimoniaux).

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations traditionnelles comportant une description des essences envisagées.

- *Pour les bâtiments autorisés dans le Domaine de Herse*:

  - *Pour les bâtiments de type traditionnel*
    Dans le cas d'un parti traditionnel, la couverture sera à deux ou quatre pans (pour des bâtiments de R+1 et plus)
    - *en tuile plate de terre cuite traditionnelle (aspect tuile de Richebourg* – 63 à 73/m2). Traitement de pignon avec un débord en rive de 8 cm ou rive scellée. Les tuiles de rives à rabat sont interdites. Un nuancier de couleurs de tuiles figure en annexe)
    - en ardoise naturelle fine

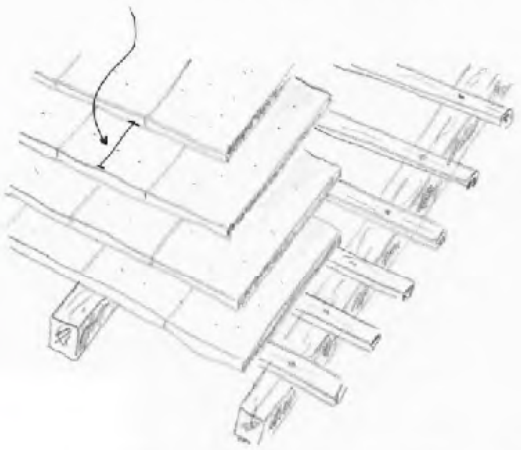
  - *Pour les bâtiments d'expression contemporaine* :
    Dans le cas d'un parti contemporain la toiture pourra se composer d'autres matériaux (zinc, bois …) et proposer des mises en œuvre cohérentes avec une prise en compte du développement durable.

    La couverture devra proposer des mises en œuvre cohérentes avec une prise en compte du développement durable (capteurs solaires éventuellement possible en bardage à la façon d'un bardage d'ardoise …)

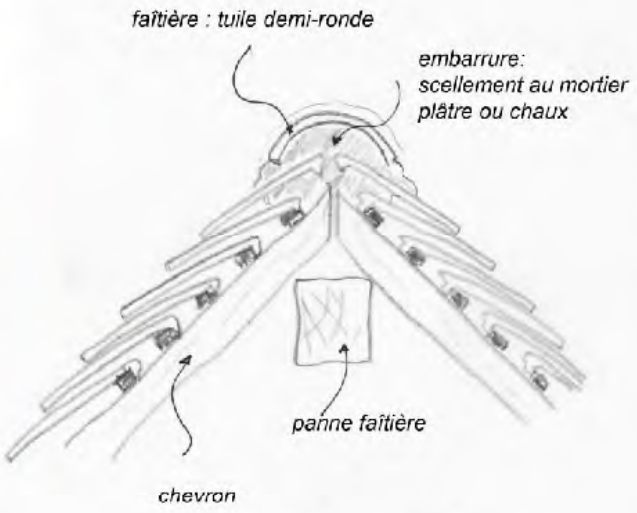
ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE B3

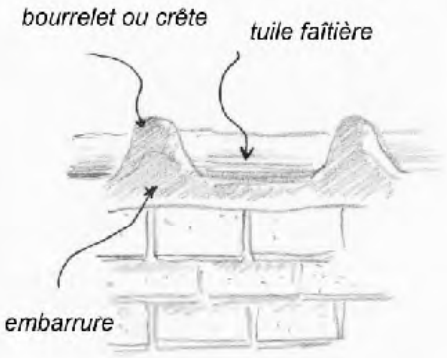
COUVERTURE DE TUILES PLATES
PRINCIPE DE MISE EN OUVRE

pureau - partie visible de la tuile (1/3)



Le faîtage est réalisé avec des tuiles demi-rondes posées linéairement sur l'embarrure





Le bourrelet en forme de crête de coq assure la jonction entre chaque faîtière

Dans les secteurs définis à cette fin sur la carte des sensibilités, la mise en œuvre de toiture terrasse végétalisée non accessible pourra être autorisée dans la mesure où elle contribue à l'intégration du projet contemporain dans l'environnement.
Les teintes des matériaux devront être en harmonie avec les matériaux traditionnels et le cadre paysager.

- *Pour les bâtiments liés à l'entretien des berges, à la mise en place d'un circuit de promenade ou au traitement de l'espace paysager devant la salle des fêtes :*

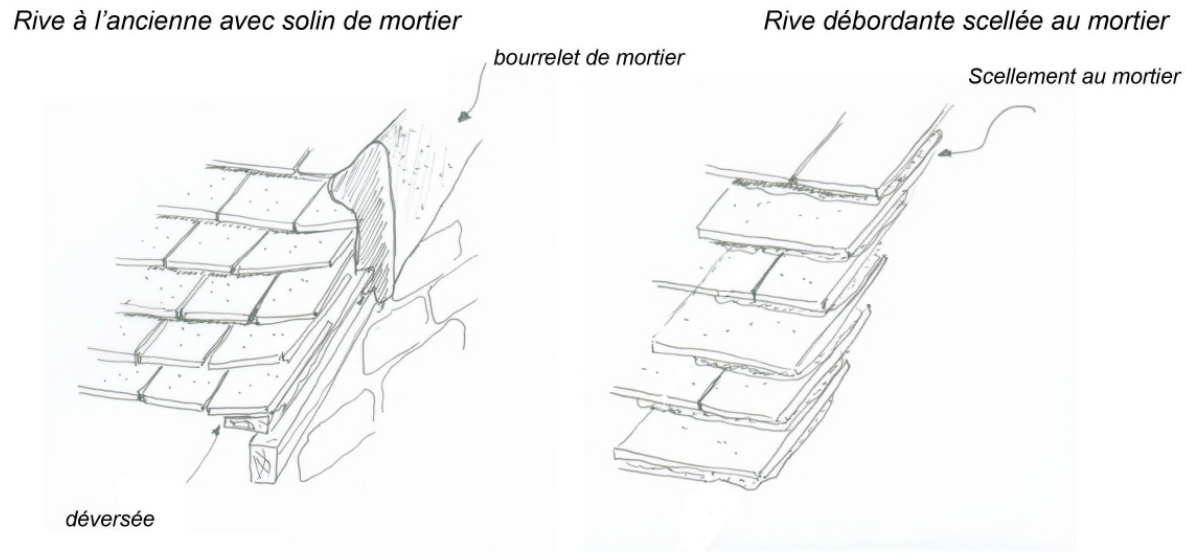
    - Petit édifice maçonné pour des questions de sécurité et de nécessité technique : La couverture sera à deux pans, en bois, en tuile, en zinc à deux pans, dans des teintes en harmonie avec les matériaux traditionnels de la maçonnerie et le cadre paysager.
    - Pour les autres bâtiments ou structures : privilégier un matériau naturel biodégradable : bois, végétalisation, etc.

Sont interdits toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite.

Sont interdits les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

Sont interdits le PVC et l'aluminium pour les descentes d'eau pluviale et les gouttières

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE B3



Exemples de toitures terrasses végétalisées non accessibles

ZP4 – B4 LES DETAILS DE COUVREMENT

- Principes

Préserver dans les nouvelles constructions la qualité de traitement des couvertures traditionnelles en préservant les détails qui participent à l'homogénéité de la toiture et à la lecture d'une appartenance régionale.

- Prescriptions

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles en briques rouges flammées.
Réaliser des souches de cheminées simples, avec des matériaux de teintes et de finition identiques à ceux des façades.

Les antennes de télévision seront soit disposées en sous-toiture, soit implantées non visibles depuis l'espace public. Les paraboles et autres ouvrages techniques ne sont autorisés que dans des endroits non visibles de l'espace public, ou lorsqu'elles sont masquées et intégrées aux toitures.

- *Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques –*

Autorisé sur les bâtiments neuf à l'exception des secteurs repérés au plan des sensibilités sur lesquels la condition requise est la non-visibilité depuis les vues définies comme enjeux patrimoniaux).
Ils devront être prévus dès la conception architecturale et proposer une intégration pertinente et de qualité paysagère et architecturale *;*

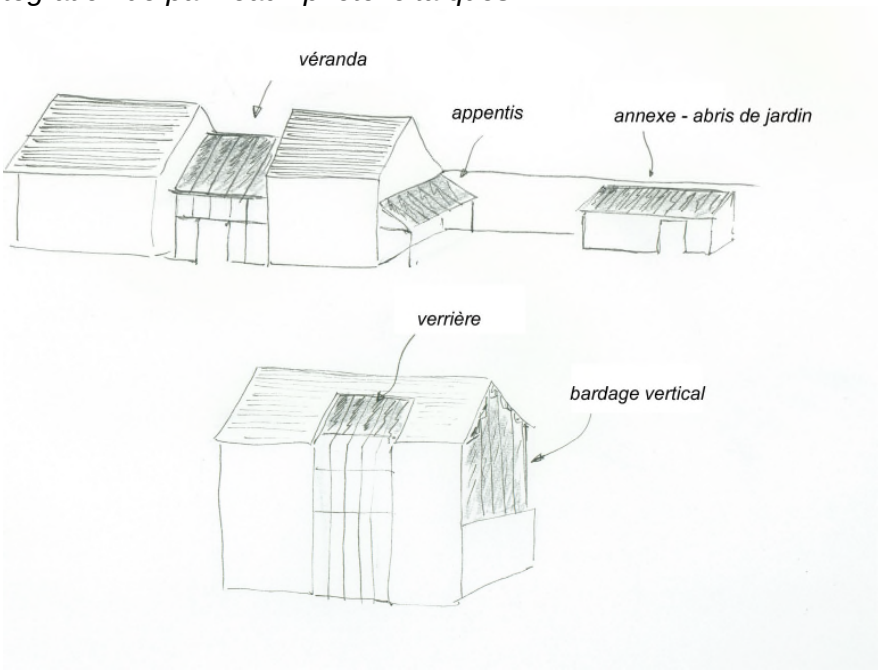
- Sur les bâtiments situés dans les vues protégées, -la mise en place de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques se fera sur le pan de couverture non perçu, où dans le cas d'une impossibilité technique sur la couverture, seules les installations au sol ou sur un élément bas (appentis, ou édicules secondaires) non visibles depuis les vues protégées sont autorisées sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage.

- Sur les bâtiments situés hors des vues protégées seuls les capteurs solaires mis en place pour la production « personnelle » sont autorisés sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage.

Les cadres métalliques seront de teinte sombre (l'inclinaison optimale est de 30°)

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE B4

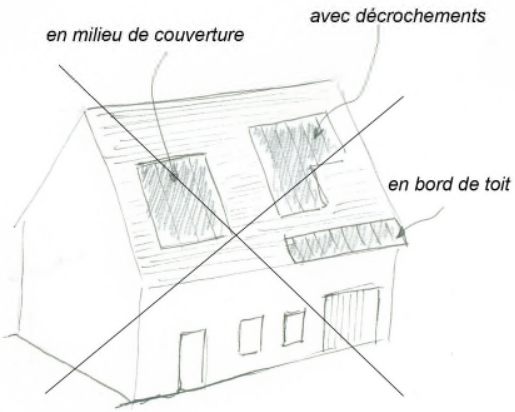
Exemple d'intégration de panneaux photovoltaïques :



Exemple d'intégration sur une annexe – sud Touraine - Site STAP 37

Exemple d'intégration en composant avec les ouvertures – site STAP 37

Implantations de panneaux photovoltaïques INTERDITES :



Les châssis des capteurs solaires seront de teinte foncée et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles de couvert

-Lucarnes –

Dans le cas de la création de lucarnes sur des bâtiments de référence traditionnelle : reprendre la typologie et la proportion des lucarnes traditionnelles selon le volume et les proportions de la nouvelle construction avec un maximum de deux lucarnes par pans de toiture. Toutefois dans le cas de création de lucarne passante sur les annexes : une seule lucarne sera autorisée par toiture
Pour une maison d'habitation :

- A croupe (ou à la capucine)
- En bâtière (ou à la jacobine)

Pour une annexe

- Pendante (feunière ou passante)

Les lucarnes seront couvertes d'un toit à deux ou trois pans et de dimension plus haute que large et de largeur inférieure à celles des baies qu'elles surplombent.

Les lucarnes seront positionnées dans l'axe des percements du niveau inférieur et devront respecter l'équilibre de la couverture.

Couvrir la lucarne en tuiles plates* (aspect tuile de Richebourg 63 à 73/m2). Les tuiles à rabat sont interdites.

*nuancier de couleur en mairie.

-Châssis de toit –

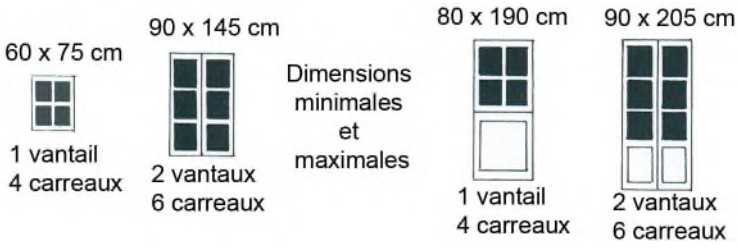
Les châssis seront à meneau central et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

- Réaliser au maximum deux châssis séparés par pan de toiture
- Sont interdits les châssis de plus de 60cm de large et de plus de 90 cm de long
- une verrière de type traditionnelle être autorisée
- Un groupement de deux ou trois châssis sous forme de verrière est autorisé.
  - Le haut du châssis doit être implanté dans la première demi hauteur du pan de toiture.

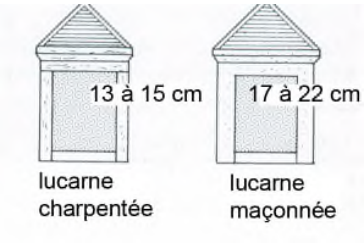
Sont interdits les matériaux brillants et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE B4

Dimension des menuiseries :

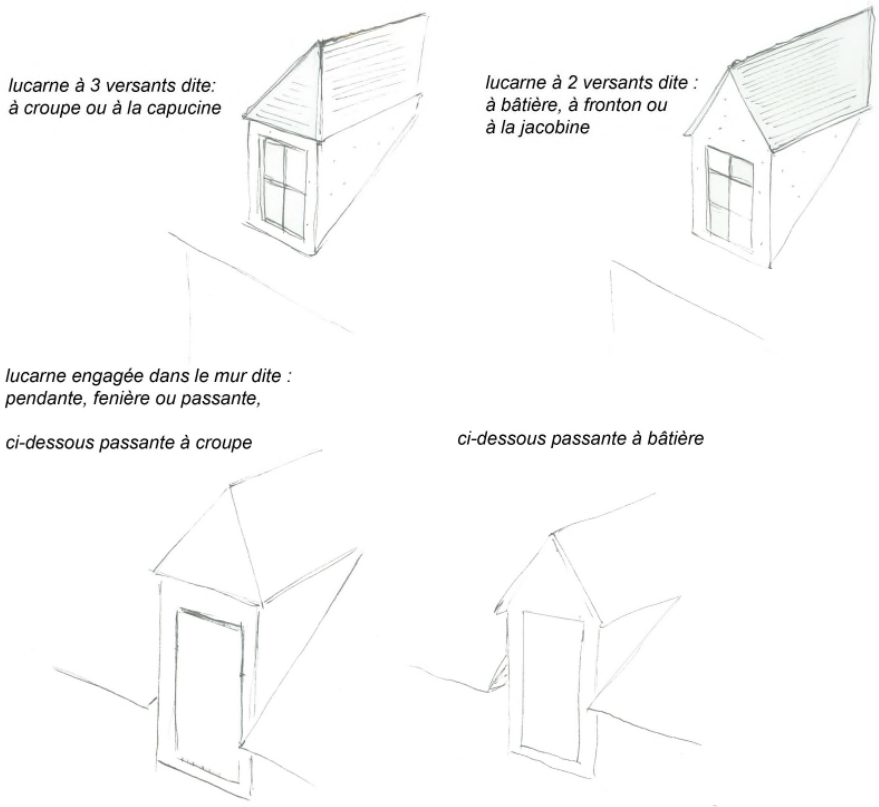


Largeur des montants :

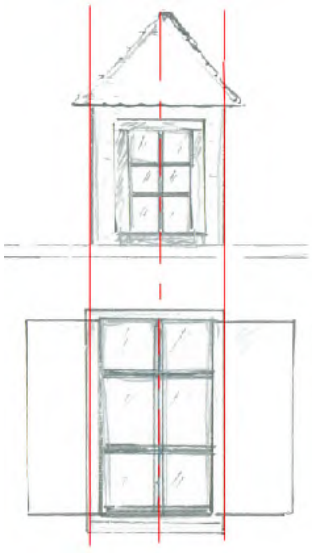


Source : *La Maison en Ile de France* – Pierre Thiébaut - 1995

LUCARNES :



Positionnement de lucarne par rapport à une baie en façade



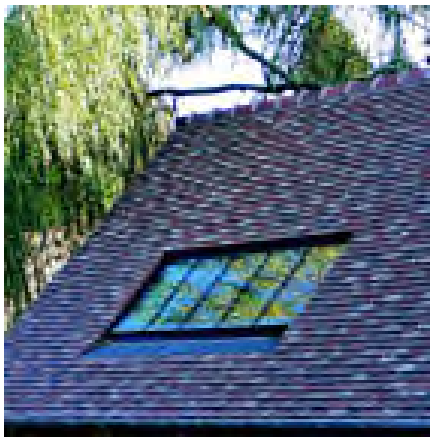
Alignement extérieur des jouées de la lucarne avec le tableau de la fenêtre de l'étage inférieur

- Exclure les châssis de plus de 60cm de large et de plus de 90 cm de long

Les teintes se réfèreront au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse (en annexe).

- Recommandations

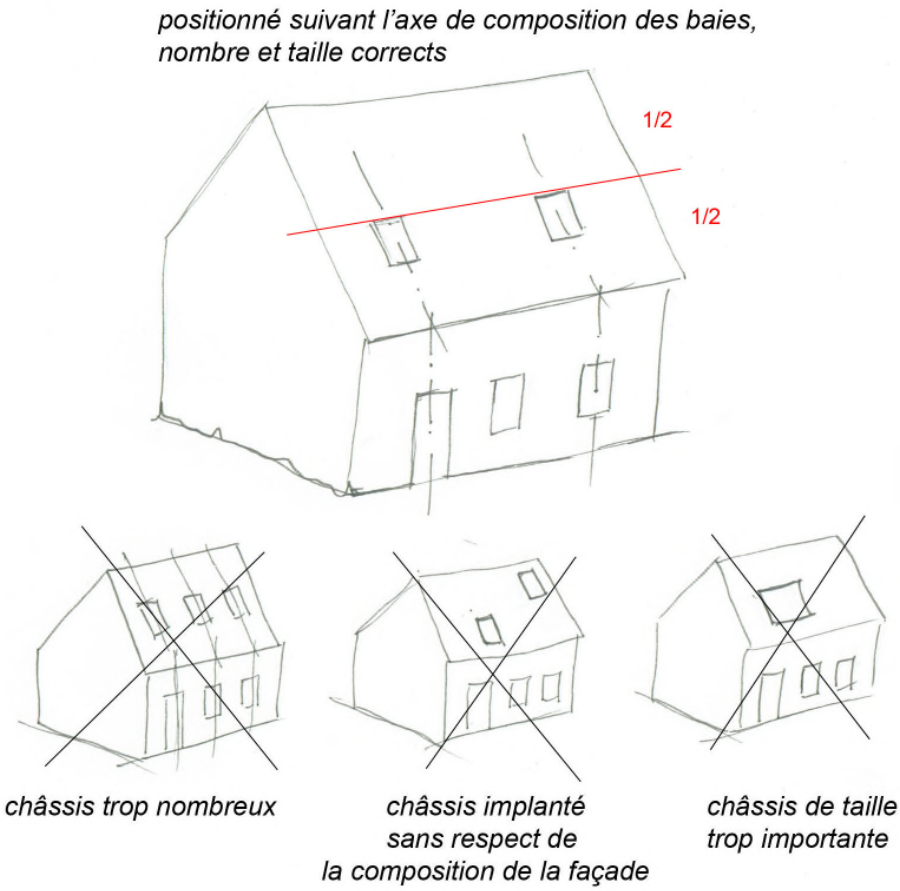
Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture. Les paraboles et autres ouvrages techniques ne sont autorisés que dans des endroits non visibles de l'espace public, ou lorsqu'elles sont masquées et intégrées aux toitures.



Exemple de châssis parfaitement intégré dans la toiture

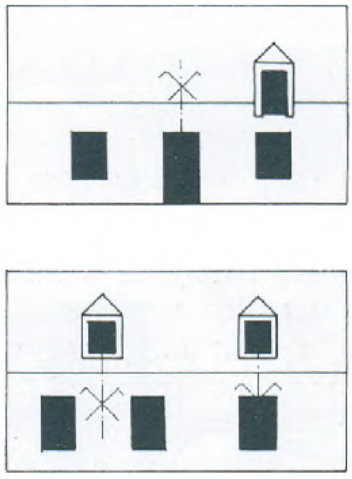
ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE B4

Implantation de châssis de toit et de capteurs solaires :



Exemple d'implantation :

1 lucarne : placement dissymétrique aligné sur ouverture de la façade
2.. : placement symétrique aligné sur ouverture de la façade
ou dans l'axe des trumeaux



ZP4 – B5 LES MURS ET PAREMENTS DE FACADE

- Principes — Favoriser, lors de l'intégration de nouvelles constructions, l'harmonie et l'intégration paysagère.

- Prescriptions — Toute nouvelle construction devra présenter un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et intégrer notamment dès la conception la possibilité d'implantation de capteurs solaires (à l'exception des secteurs repérés au plan des sensibilités sur lesquels la condition requise est la non-visibilité depuis les vues définies comme enjeux patrimoniaux).

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations traditionnelles comportant une description des essences envisagées.

Dans le cas de bâti d'expression contemporaine, les façades végétalisées pourront être autorisées.

- Composition -

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale et horizontale qui rythme la façade

-- Enduit -

La finition de l'enduit sera lissée, feutrée, brossée ou talochée fin et présentant un aspect homogène et fin.

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont interdits.

Traiter les façades secondaires avec le même soin que les façades principales.

Dans le cadre d'un projet de bâti de type traditionnel, réaliser les enduits de façade au mortier de chaux naturelle (NHL, CL, anciennement XHN et CAEB), en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin ou lissée dans le respect des teintes et de la granulométrie des enduits traditionnels.

Mettre en œuvre en finition un badigeon de chaux grasse teintée dans la masse.

Est interdite l'application de peinture sur les enduits hors technique de badigeon traditionnelle.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE B5

Enduits de finition INTERDITS:

« écrasé »

Enduit ciment

« tyrolien »

-Construction en maçonnerie traditionnelle enduite à pierre vue –

L'enduit à pierre vue n'est pas un rejointoiement mais un véritable enduit de mortier de chaux naturelles appliqué sur une maçonnerie de moellon arasé au nu des têtes des moellons.

Mettre en œuvre un mortier de chaux grasse, finition de l'enduit à joints beurrés.

- Matériaux -

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.

Teinter les matériaux selon les couleurs des sables naturels en accord avec les enduits traditionnels alentours et se référer au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse (en annexe).

Dans le cas d'un bâti d'expression contemporaine, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et les bâtis de type traditionnels.

Sont interdits les placages de pierre ou autres matériaux d'imitation.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en oeuvre traditionnelle est interdite.

Est interdit tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site et anecdotique : pilastre, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation…

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE B5

ZP4 – B6 LES EQUIPEMENTS DE FACADES

- Principes — Favoriser l'harmonie des façades.

- Prescriptions — Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un descriptif des façades et modénatures, ainsi que l'impact des travaux envisagés et les matériaux et teintes utilisés.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager.

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade.
Elles seront réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade ;

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique plein peint dans la teinte de la façade.

Sont interdits en façade les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE B6

Proposer une intégration qualitative des compteurs et autres installations techniques

Interdit

exemples qualitatifs

Interdire les sorties de chaudière à ventouse en façade pour une question de sécurité

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE **B - LE BÂTI NEUF ET LES EXTENSIONS DE BÂTI NON TRADITIONNEL**

ZP4 – B7 LES PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- Principes — Réaliser les percements dans un souci de composition de façade harmonieuse.

- Prescriptions

- Composition des percements -

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale et horizontale qui rythme la façade

Réaliser des baies de divisions verticales et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille

- Les menuiseries -

Favoriser la mise en place de contrevents et persiennes. Ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.

Les volets en barre et écharpe (en Z) sont interdits.

Les volets roulants sont interdits.
Toutefois dans le cas d'un bâti d'expression contemporaine, les volets roulants pourront être autorisés si le coffret est entièrement caché derrière le linteau. Ils seront en aluminium thermolaqué.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement ...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est proscrit.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc et des teintes vives.

Les menuiseries seront en bois peint, toutefois pour les menuiseries de grandes dimensions, les châssis métalliques vitrés sont autorisés (aluminium, fer)

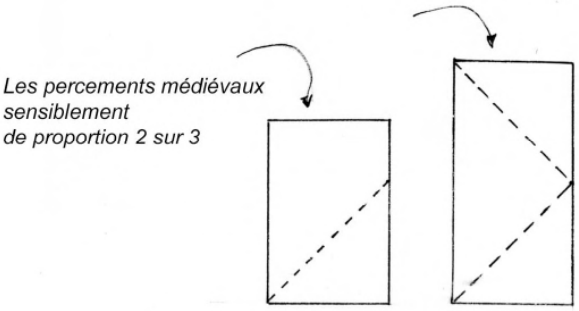
En cas d'utilisation d'aluminium pour des menuiseries, il sera thermolaqué de couleur gris sombre (RAL 7016)

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE B7

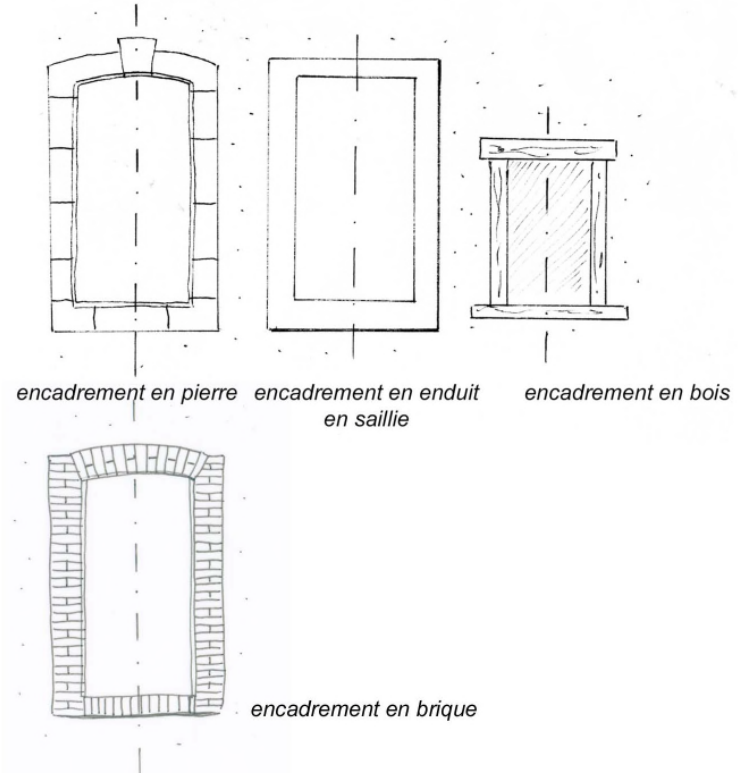
Les proportions des percements

Les proportions classiques approchent 2 sur 4

Les percements médiévaux sensiblement de proportion 2 sur 3



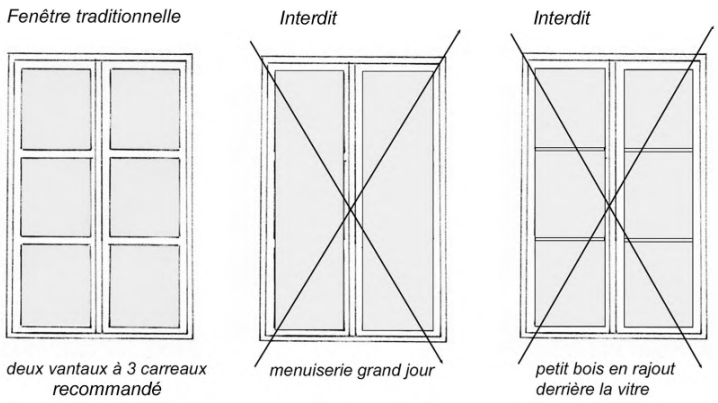
Les matériaux d'encadrement



encadrement en pierre *encadrement en enduit en saillie* *encadrement en bois*

encadrement en brique

Les partitions des vantaux



Fenêtre traditionnelle *Interdit* *Interdit*

deux vantaux à 3 carreaux recommandé *menuiserie grand jour* *petit bois en rajout derrière la vitre*

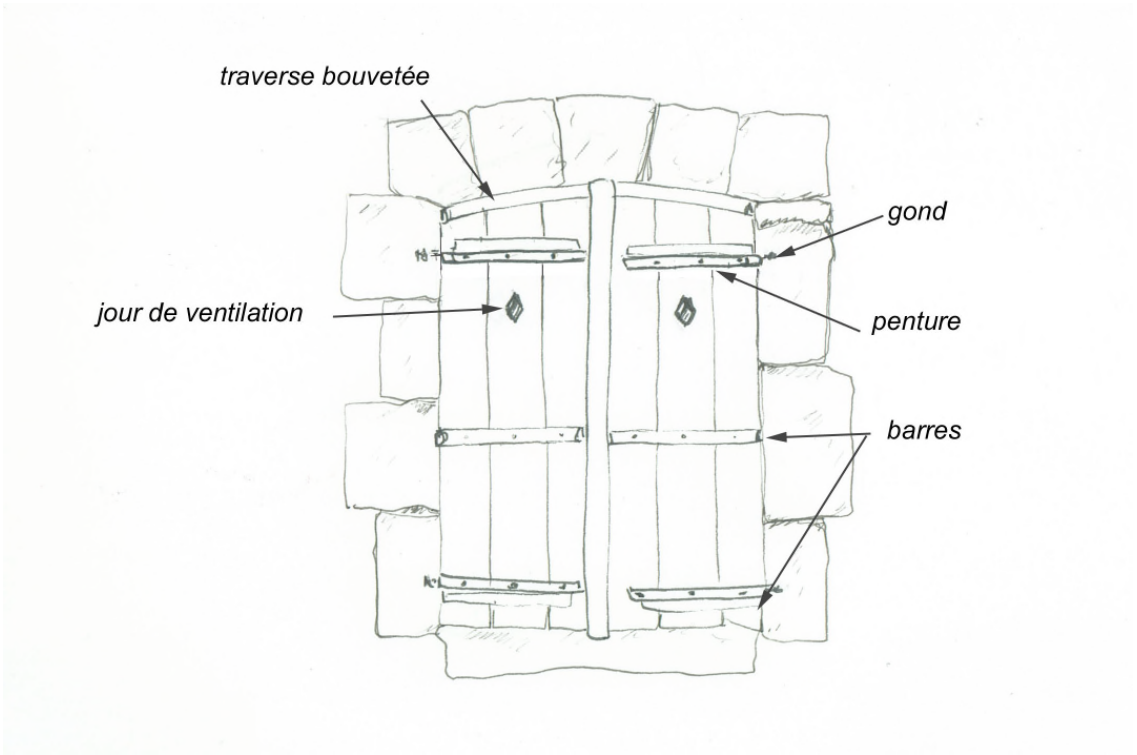
ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE B7

Les volets traditionnels : principes et vocabulaire

La traverse bouvetée : elle recouvre l'extrémité supérieure des planches pour éviter que l'eau ne pénètre.

Les pentures : ce sont des pièces de ferronnerie qui permettent d'accrocher le volet sur les gonds.

Les barres : se sont des pièces de bois qui viennent renforcer le volet. Elles sont taillées en sifflet et sont invisibles lorsque le volet est ouvert. Le volet ouvert est donc lisse.



½ persiennes et volet plein bois sans barres sur l'extérieure
(La Ville L'Evêque)

Les menuiseries reprendront les proportions et les matériaux traditionnels.

Les menuiseries préfabriquées sont interdites

Sont interdits les matériaux brillants et réfléchissants

- Les ferronneries -

Sont interdits les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager et au nuancier du PNR de la Vallée de Chevreuse porté en annexe.

ZP4 – B8 SIGNALETIQUE COMMERCIALE ET TOURISTIQUE

- Principes Mettre en place des signalétiques qualitatives

-Prescriptions

Choisir des formes sobres, des matériaux naturels et des couleurs discrètes

Placer les indications de même nature dans les mêmes positions et les concevoir de façon homogène pour permettre une cohérence et une bonne lisibilité de l'information.

Dans le cas d'un programme touristique et de loisirs dans le domaine de Herse, un seul élément d'affichage sobre, de taille réduite et marquant un équipement de standing sera autorisé sur le côté de l'entrée.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE B8

Tous droits réservés par Law & Food Blog

classements hoteliers

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE **C - L'ESPACE PRIVE NON BÂTI**

ZP4 – C1 ORGANISATION ET IMPLANTATION

- Principes — Respecter le relief et s'y adapter en reprenant le système de jardins clos de murs ou de haies champêtres

- Prescriptions — Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (muret, haies, etc.) envisagés

Sont interdites les modifications de pente : remblais et déblais importants

Sont interdits les enrochements de grosses pierres visibles

Préserver les vues identifiées comme enjeux patrimoniaux, en réglant la hauteur et l'implantation des éléments végétaux et bâtis permettant leur intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Préserver l'espace enherbé et le fossé devant l'entrée du Domaine de Herse.
Préserver le « Ahah »* ou « saut de loup » le long du domaine sur la plaine du moulin de Billy.

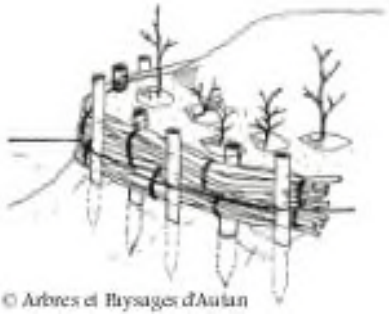
Restaurer et entretenir les fascines d'osier de bord de Vesgre.

Conserver et marquer les séparations parcellaires : murets traditionnels, haies

* Ahah : il s'agit d'un artifice visuel, d'un fossé creusé entre le parc et le paysage alentour, destiné à empêcher le bétail de franchir la limite séparant les prairies du parc ou de la pelouse et les prédateurs de rentrer.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE C1

Les fascines d'osier du bord de Vesgre



http://www.arbresetpaysagesdautan.fr/spip.php?article21

L'ancien « saut de loup » du Domaine de Herse

Le fossé et l'espace enherbé devant l'entrée principale du domaine de Herse

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE **C - L'ESPACE PRIVE NON BÂTI**

ZP4 – C2 CLOTURES ET MURS

- Principes — Préserver et entretenir les murs de pierre et clôtures métalliques de qualité et en créer si besoin suivant les techniques traditionnelles

- Prescriptions

Préserver et entretenir les portes et portails des murs de clôture traditionnels.
Si leur remplacement s'avérait nécessaire, les remplacer comme à l'identique dans le respect des techniques traditionnelles.

Préserver et entretenir toute clôture végétale.

Préserver les différents systèmes de clôtures du Domaine de Herse : grilles d'entrée en fer forgé, murs de clôture maçonnés, grilles sur murets, piliers de portails en brique et pierre...

Est interdit tout élément en placage sur les murs

Est interdite toute clôture maçonnée dans le paysage ouvert du Moulin de Billy

-Les murs de clôture

Limiter la hauteur des clôtures (hors Domaine de Herse) entre 0,60m et 2,00m.

Préserver et entretenir tout mur ou muret traditionnel existant.

Réaliser les murs et murets en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux ou en pierre enduit à pierre vue selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts :

- avec un couronnement en libages arrondis ;
- avec un couronnement en pierraille et mortier avec larmier en pierre ou en brique ;
- avec un couronnement de tuiles plates à une ou deux pentes.

Est interdit tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

Préserver et entretenir l'ensemble composé des murs des potagers de l'Orangerie du Domaine de Herse.

Les grilles sur mur bahut sont interdites (hors éléments spécifiques du Domaine de Herse)

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE C2

Les éléments du Domaine de Herse :

L'ancien mur du domaine sur la Place de la Mairie

-Les clôtures végétales -

Elles seront composées :

- d'une haie végétale constituée de plantations rustiques mélangées
- d'un grillage de teinte sombre à maille simple doublé d'une haie constituée de plantations rustiques mélangées
- d'une grille barreaudée de teinte sombre doublée d'une tôle acier de la même couleur que la grille

.Les haies formant un écran opaque ou trop denses sont interdites.

Les clôtures de piquets bois et grillage léger à maille ajourée sont autorisées

-Portes, portails et portillons-

Conserver et restaurer les portes, portails, portillons et grilles traditionnels existants. En cas de remplacement nécessaire, les éléments seront refaits à l'identique.

Pour les murets en pierre, réaliser les portes et portillons en fer forgé, en fer peint ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants (nuancier en annexe).

Pour les ouvertures dans les clôtures végétales réaliser les portails et portillons de formes simples à barreaudages verticaux en fer rond dans un cadre en fer plat. Le blanc pur, n'étant pas une couleur traditionnelle est interdit.

Aligner la hauteur du portail ou du portillon avec la hauteur de la clôture ou en harmonie avec elle.

Les teintes se réfèreront au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse. (en annexe).

Sont interdits :

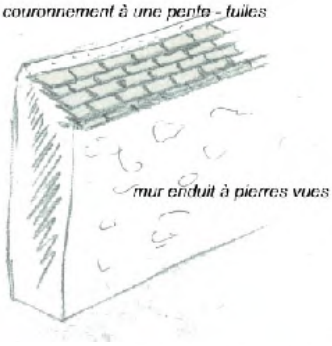
- Le PVC et l'aluminium
- Les surélévations de murs par des éléments pare-vues fabriqués en PVC, aluminium, matériaux de synthèses ou tout autre matériau hormis le bois et le fer peint. Ces surélévations devront faire l'objet d'une demande préalable. L'autorisation ne sera accordée que si l'objet n'a aucun impact négatif perçu depuis l'espace public.
- Le doublage des grilles ou grillages par des toiles ou grillage PVC.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE C2

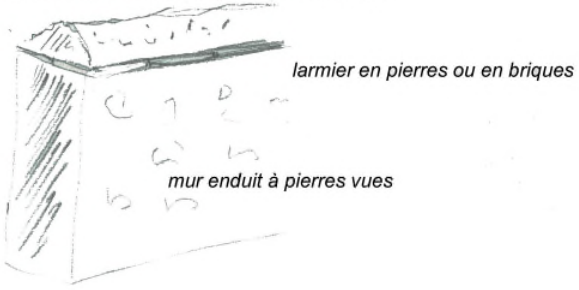
Les murs de clôtures - typologie

couronnement en libages arrondis - pierres ou tuiles rondes

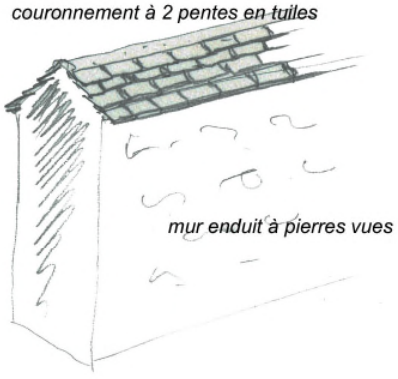
couronnement à une pente - tuiles



couronnement en «V» en pierrailles et mortier



couronnement à 2 pentes en tuiles



couronnement en pierres dressées

maçonnerie de gros moellons très serrés avec mortier de terre

ZP4 – C3 EQUIPEMENTS DE PARCS, JARDINS ET PISCINES

- Principes — Préserver l'harmonie des installations par rapport au bâti et à l'échelle de traitement des espaces privés.

- Prescriptions — Préserver les éléments traditionnels existants.

Respecter lors des implantations diverses les ensembles paysagers existants : masses boisées, arbres isolés, haies…

Respecter les mouvements du terrain.

Préserver les éléments de patrimoine hydraulique : lavoirs, abreuvoirs, puits, bassins anciens et la pompe de relevage à chevaux.

-Dans le Domaine de Herse -

Préserver et entretenir les éléments de composition du jardin historique : canaux, passerelles, pièce d'eau, île…

Préserver la serre de l'Orangerie.

Préserver et entretenir les puits et citernes du parc et notamment ceux disposés dans les potagers de l'Orangerie.

-Piscines –

Les piscines ne sont autorisées que dans le Domaine de Herse mais leur impact devra être limité.

Les piscines en superstructure et bac hors sol visibles depuis le domaine public en vue proche ou lointaine sont interdites.
Les couvertures de piscines façon « serre » visibles depuis le domaine public en vue proche ou lointaine sont interdites.

Limiter les aménagements de bord de bassin à une zone réduite en dalles de pierres locales ou caillebotis, le reste des plages étant traité en pelouse.
Sont interdites pour le revêtement du bassin les couleurs vives, seront préférées des teintes neutres (vert, blanc, gris ardoise…).

-Les éléments particuliers et techniques –

Préserver l'harmonie du site et les vues protégées aux titres des enjeux patrimoniaux en intégrant les éléments dans le respect d'un rapport d'échelle traditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques devront être dissimulés dans des éléments traditionnels ou intégrés à des bâtiments existants.

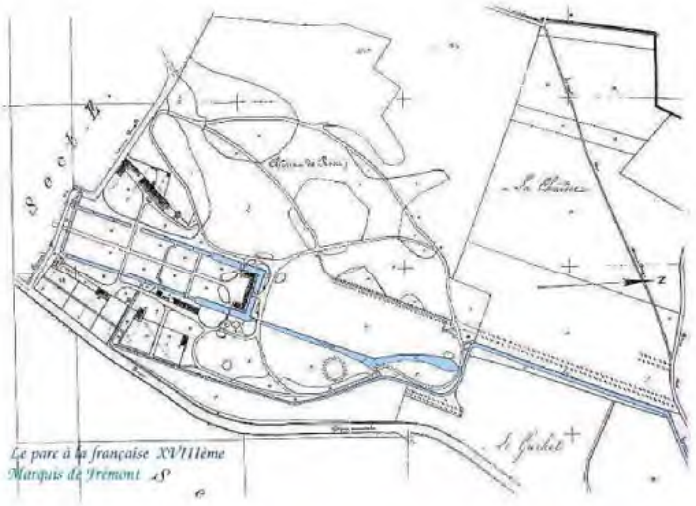
Les réseaux seront enterrés.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE C3

référence de domaine avec des éléments similaires :
Rosay-sur Lieure:
http://serge.ollivier.pagesperso-orange.fr/parc.htm

Les grands domaines du XVIII° et XIX°
- Serre
- Potager
- Orangerie
- Pièce d'eau

Conserver tous ces éléments reste rare.



le chenil

L'orangerie et la serre
Ce qu'il reste de la serre, qui fut, on l'imagine splendide.b Il faut attendre 1820 pour voir les premières serres en France.

Vue générale du potager
cliché de l'abbé Bretocq dans les années 30.
On remarque à droite, l'orangerie qui était accolée à la serre.
Il n'en reste rien aujourd'hui.
Allée centrale avec arceaux métalliques

Les pièces d'eau
L'une des pièces d'eau, derrière le château.
Au premier plan, une allée et l'un des très nombreux ponts de bois, le plus souvent blancs.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE C3

Sont interdits :

- Les bâtiments et installations techniques visibles depuis l'espace public tels que les éoliennes, poteaux, pylônes, antennes relais etc. et ceux provoquant des nuisances sonores.
- Les matériaux réfléchissants, lumineux ou de couleurs ne permettant pas leur intégration qualitative dans l'environnement paysager et bâti.

-Tennis, portiques, jeux de jardin-
Ces éléments devront s'intégrer dans l'environnement par la qualité des matières et couleurs choisies : bois, fer…
Ils ne devront pas impacter négativement les co-visibilités.

Sont interdits, les éléments en PVC, les structures gonflables, les toiles de couleurs vives, visibles depuis l'espace public en vue proche ou lointaine.

- Recommandations

Intégrer les équipements de piscine au sol dans le bâti existant
Intégrer dès la conception du projet de piscine, les clôtures ou systèmes de sécurités obligatoires pour la protection des enfants.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE C3

ZP4 – C4 LES SOLS

- Principes — Préserver les chemins de sensibilité paysagère existants et intégrer les nouveaux tracés dans le respect du relief du terrain et dans le même rapport d'échelle que les tracés traditionnels

- Prescriptions

Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (muret, haies, etc.) envisagés.

Préserver les chemins existants et leur caractère rural quand il existe.

Préserver le tracé des allées du domaine de Herse

Se limiter au maximum aux chemins existants.

Dans le cas où de nouveaux tracés seraient indispensables :
Implanter les nouvelles voies en respectant le relief et en suivant au mieux les courbes de niveaux. Les voies devront respecter une emprise réduite au minimum, soit une largeur maximum de 5 m.

Conserver un rapport d'échelle et de traitement en relation avec le site et l'usage auquel le nouveau tracé est destiné (passage automobile – stabilisé, chemin de terre – passage automobile limité et passage piétonnier, chemin enherbé – passage piétonnier)

Sont interdits les enrochements de grosses pierres visibles

Limiter les terrassements en remblais et déblais importants

Préserver les fossés.

Entretenir les plantations de bords de ruisseaux et les berges.

Végétaliser les talus.

-Matériaux de revêtements –

Préserver les pavages existants dans le Domaine de Herse.

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible.

Préserver une perméabilité des sols en utilisant :

- pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE C4

Les sols du domaine de Herse : pelouse, pavage, stabilisé et gravier.

Les grandes pelouses et allées enherbées

Les empierrements de pied de bâtiment – Maison de l'Intendant

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE C4

Sont interdites les surfaces bitumées ou bétonnées en raison de la proximité de la Vesgre et de l'inondabilité de certains terrains.

La pierre reconstituée est autorisée.

Privilégier la simplicité et l'emploi de matériaux naturels.

Sont interdits les imitations de matériaux hormis les pavés de résine, qui peuvent être autorisé de façon très ponctuelle.

Sont interdits les matériaux brillants, les matériaux réfléchissants, ainsi que tous ceux dont la matière ou la teinte ne s'accorde pas à l'espace bâti et au paysage environnants.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE C4

Un secteur sensible dont il faut limiter l'imperméabilisation:

- la plaine du moulin de Billy
- le domaine de Herse

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE C - L'ESPACE PRIVE NON BÂTI

ZP4 – C5 LE PETIT PATRIMOINE ET ELEMENT DE DECORS

- Principes

Préserver les éléments de petit patrimoine rural, vecteur identitaire du territoire communal.

Préserver les éléments décoratifs du domaine de Herse

- Prescriptions

Préserver, restaurer ou restituer le bâti vernaculaire présentant un intérêt patrimonial : lavoir, abreuvoir, bief, vannes, puits, croix, fontaines, pompes, etc.

Préserver, restaurer ou restituer les éléments décoratifs et de mise en scène du parc de Herse : statues, vasques, pots, etc.

Tout matériau d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont interdits.

- Recommandations

Eviter d'implanter des éléments d'imitation ou de décors inapproprié (faux moulins, bassins artificiels, nains…) se référant notamment à ces types de patrimoine afin de préserver l'harmonie et la qualité de l'ensemble bâti et paysager.

ZP4 – C6 LES PRE-ENSEIGNES

- Sans objet –

En application de la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes et la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 article 41-1 : la publicité est interdite dans les A.V.A..P., en dehors d'une éventuelle zone de publicité restreinte.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE C5

Eléments décoratifs du Parc de Herse :

Eléments de patrimoine hydraulique – domaine de Herse.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE **C - L'ESPACE PRIVE NON BÂTI**

ZP4 – C7 ELEMENTS DE VEGETATION – JARDINS - PARC

- Principes — Préserver et valoriser les éléments qui font la qualité paysagère de la vallée de la Vesgre

- Prescriptions — Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (muret, haies, etc.) envisagés.

Préserver les 4 pelouses correspondant aux 4 faces du château du Domaine de Herse.

- trame bocagère –

Préserver et entretenir les éléments boisés existants. Si leur remplacement s'avère nécessaire, il sera procédé au remplacement par des essences rustiques locales mêlées pour les haies et des essences à l'identiques pour les boisements d'essences locales.

Préserver les haies d'essences champêtres ou bocagères existantes. En cas de création en vue d'accompagner un élément bâti, composer les haies d'essences champêtres locales mélangées en préservant une certaine transparence sur l'espace public : ne pas former d'écran avec une haie trop dense.
Les végétaux à feuillage marcescents* sont autorisés mais pas les feuillages persistants.

* marcescent : caractérise l'état d'un arbre ou d'un arbuste qui conserve ses feuilles mortes attachées aux branches durant la saison de repos végétatif

Ne pas masquer les vues et leurs différents composants repérés sur la carte des sensibilités et protégés au titre des enjeux patrimoniaux et portées sur la carte des sensibilités (vue vers le château, vue sur le domaine de Herse depuis le pont du centre-bourg, vue sur l'Orangerie depuis la rue du Château, etc.)

Sont interdites toutes essences non locales hors essences rares et exotiques du parc historique du domaine de Herse.

Conserver lors de l'implantation de nouveaux éléments, un rapport d'échelle, de densité de frondaison de développement futur et de forme compatible avec le cadre environnant.

Est interdite toute essence non locale dans les nouvelles plantations.

Entretenir les essences rares ou exotiques existantes.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE C7

Crataegus monogyna / Aubépine

Arbuste épineux, caduc
floraison blanche et odorante en mai / juin
fruits rouge

Prunus spinosa / Prunellier

Arbuste épineux, caduc
floraison blanche en mars avant les feuilles
fruits noir à la fin de l'été

Carpinus betulus / Charme commun

Arbuste Marcescent
Feuille couleur or à l'automne

Rosa canina / Églantier

Rosier sauvage
Fleurs rose pale
légèrement odorante
Fruits rouges

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE C7

Sont interdites, les plantations de:

- haies taillées au cordeau
- haies de conifères.
- haies mono-spécifiques : la plantation d'un minimum de 5 essences est recommandée : Acer campestre / Erable champêtre, Prunus spinosa / Prunellier, Carpinus betulus / Charme commun (voir liste ci après)

Préserver les fossés.
Végétaliser les talus.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE C7

Viburnum opulus

Arbuste caduc
Floraison blanche et odorante
fFuits rouge
Feuilles rougeâtre à l'automne

Cornus mas / Cornouillers mâle

Arbuste caduc
Floraison jaune à la fin de l'hiver
Fruits rouges sucré

Acer campestris / Érable champêtre

Arbuste caduc
Feuilles couleur rouge et or à l'automne

Euonymus europaeus / Fusain

Arbuste caduc
Feuilles vert tendres, rouge à l'automne
Fruits rose et orange

Choisir des essences locales et adaptées au lieu d'implantation : quelques exemples

Les haies :
Les haies champêtres et bocagères permettent de lutter contre l'érosion des sols et jouentégalement rôle de brise-vent, de réservoir d'eau et de régulateur thermique. Elles permettent l'équilibre des espèces à la fois comme habitat mais aussi comme éléments du réseau de corridor pour la faune.
Elles sont composées d'arbres et d'arbustes d'espèces champêtres :

Arbustes :
Acer campestre / Erable champêtre
Cornus mas / Cornouiller mâle
Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
Carpinus betulus / Charme commun
Crataegus monogyna / Aubépine
Rubus idaeus / Framboisier
Corylus avellana / Noisetier
Prunus spinosa / Prunellier
Euonymus europaeus / Fusain d'Europe
Syringa vulgaris / Lilas commun
Rosa canina / Eglantier
Ligustrum vulgare / Troène commun
Viburnum oplulus / Viorne obier
Sambuscus nigra / sureau noir
Hippophae rhamnoides / argousier
....

Arbres :
Acer campestre / Erable champêtre
Fagus sylvatica / Hêtre
Sorbus aria / Alisier blanc
Castanea sativa / Châtaignier *(interdit à la vente actuellement 2011)*
Quercus robur / Chêne pédonculé
Quercus petraea / Chêne sessile
Fraxinus excelsior / Frêne
Prunus avium / Merisier
Sorbus aucuparia / Sorbier des oiseleurs
Alnus glutinosa / Aulne
Carpinus betulus / Charme commun
Ulmus campestris / Orme champêtre
....

Plantes grimpantes :
Vitis vinifera / Vigne
Parthenocissus quinquefolia / Vigne vierge
Rosa / Rosier
Clematis / Clématite
Wysteria / Glycine

HAIES CHAMPÊTRES

Crataegus monogyna

Prunus spinosa

Rosa canina

Hippophae rhamnoïdes

Acer campestre

Sorbus aucuparia

Corylus avellana

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE C7

Les ripisylves :
Elles assurent la variété des paysages et la protection des berges.
La ripisylve est un lieu d'abri, de reproduction et de nourriture pour la faune terrestre et aquatique.
Elles contribuent à la bonne qualité écologique du milieu et tiennent également un rôle de filtre de certains éléments polluants en capturant une partie des intrants agricoles.

Résineux interdit excepté le Taxodium distichum / Cyprés chauve

Arbres :
Fraxinus excelsior / Frêne
Prunus avium / Merisier
Alnus glutinosa / Aulne
Salix alba / Saule blanc
Acer pseudoplatanus / Erable sycomore
Ulmus minor / Orme

Betula bouleau, aulne, frêne, merisier…

Arbustes :
Acer campestre / Erable champêtre
Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
Carpinus betulus / Charme commun
Crataegus monogyna / Aubépine
Prunus spinosa / Prunellier
Euonymus europaeus / Fusain d'Europe
Ligustrum vulgare / Troène commun
Viburnum lantanae / Viorne lantane
Sambuscus nigra / sureau noir
Rosa canina / Eglantier

Aquatiques :
Carex pendula / Laiches
Iris pseudacorus / Iris faux acore
Juncuns effusus / Joncs
Phalaris arundinacea / Baldingère
Phragmites australis / Phragmites
...

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE C7

RIPISYLVE

Fraxinus ornus

Prunus padus

Sambuscus nigra

Alnus glutinosa

Viburnum opulus

Cornus mas

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE – D L'ESPACE PUBLIC

ZP4 – D1 ORGANISATION ET IMPLANTATION

- Principes — Respecter le relief et s'y adapter en reprenant le système de jardins clos de murs ou de haies champêtres

- Prescriptions — Toute demande d'autorisation administrative doit être accompagnée d'un projet paysager tenant compte des contraintes topographiques et les respectant et présentant les accompagnements végétaux et maçonnés (muret, haies, etc.) envisagés.

Sont interdites les modifications de pente : remblais et déblais importants

Sont interdits les enrochements de grosses pierres visibles

Restaurer et entretenir les fascines d'osier de bord de Vesgre.

Préserver les vues identifiées comme enjeux patrimoniaux, en réglant la hauteur et l'implantation des éléments végétaux et bâtis permettant leur intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Conserver et marquer les séparations parcellaires : murets traditionnels, haies

Préserver les thalwegs.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE D1

ZP4 – D2 CLOTURES ET MURS

- Principes

Préserver et entretenir les murs et clôtures de pierre de qualité et en créer suivant les techniques traditionnelles

Préserver les haies.

- Prescriptions

Sont interdites les clôtures en premier plan des perspectives protégées.

Est interdite toute fermeture de l'espace avec des plantations de haute tige sur des emplacements de haies ou de murets.

Préserver et entretenir les portes et portails des murs de clôture traditionnels.
Si leur remplacement s'avérait nécessaire, les remplacer comme à l'identique dans le respect des techniques traditionnelles.

Est interdit tout élément en placage sur les murs

Est interdite toute clôture maçonnée dans le paysage ouvert du Moulin de Billy

-Les murs de clôture

Limiter la hauteur des clôtures entre 0,60m et 2,00m.

Préserver et entretenir tout mur ou muret traditionnel existant.

Réaliser les murs et murets en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux ou en pierre enduit à pierre vue selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts :

- avec un couronnement en libages arrondis ;
- avec un couronnement en pierraille et mortier avec larmier en pierre ou en brique ;
- avec un couronnement de tuiles plates à une ou deux pentes.

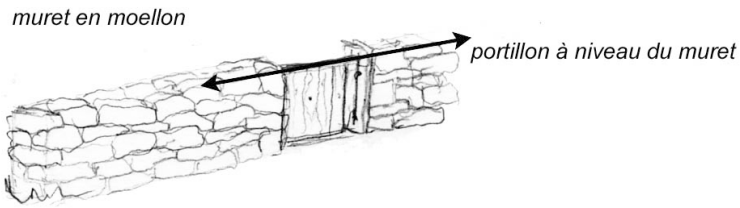
Est interdit tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

Les grilles sur mur bahut sont interdites

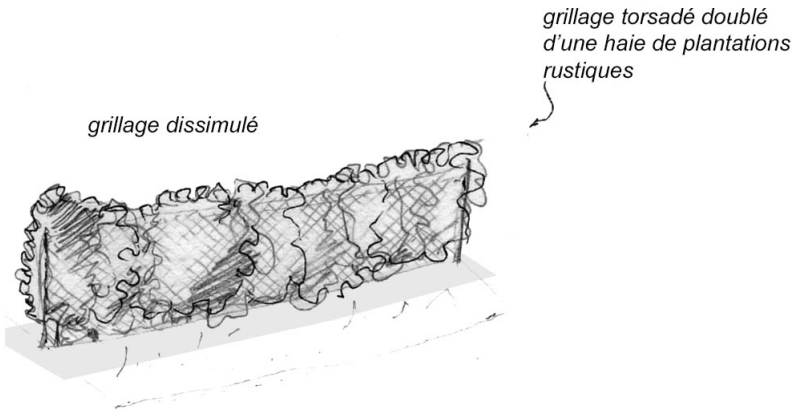
ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE D2

L'ancien mur du domaine sur la Place de la Mairie Le lavoir - muret

Les murets



Les clôtures végétales



ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE D2

-Les clôtures végétales -

Préserver et entretenir toute clôture végétale.

Elles seront composées :

- d'une haie végétale constituée de plantations rustiques mélangées
- d'un grillage de teinte sombre à maille simple doublé d'une haie constituée de plantations rustiques mélangées
- d'une grille barreaudée de teinte sombre doublée d'une tôle acier de la même couleur que la grille

.Les haies formant un écran opaque ou trop denses sont interdites.

Les clôtures de piquets bois et grillage léger à maille ajourée sont autorisées

-Portes, portails et portillons-

Conserver et restaurer les portes, portails, portillons et grilles traditionnels existants. En cas de remplacement nécessaire, les éléments seront refaits à l'identique.

Pour les murets en pierre, réaliser les portes et portillons en fer forgé, en fer peint ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants (nuancier en annexe).

Pour les ouvertures dans les clôtures végétales réaliser les portails et portillons de formes simples à barreaudages verticaux en fer rond dans un cadre en fer plat. Le blanc pur, n'étant pas une couleur traditionnelle est interdit.

Aligner la hauteur du portail ou du portillon avec la hauteur de la clôture ou en harmonie avec elle.

Les teintes se réfèreront au nuancier du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse. (en annexe).

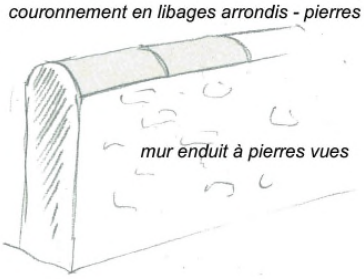
Sont interdits :

- Le PVC et l'aluminium
- Les surélévations de murs par des éléments pare-vues fabriqués en PVC, aluminium, matériaux de synthèses ou tout autre matériau hormis le bois et le fer peint. Ces surélévations devront faire l'objet d'une demande préalable. L'autorisation ne sera accordée que si l'objet n'a aucun impact négatif perçu depuis l'espace public.
- Le doublage des grilles ou grillages par des toiles ou grillage PVC.

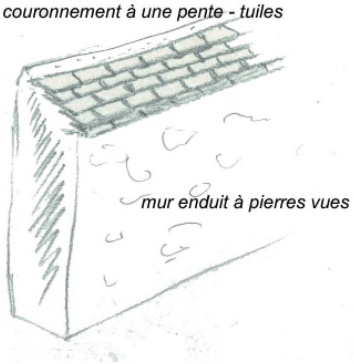
ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE D2

Les murs de clôtures - typologie

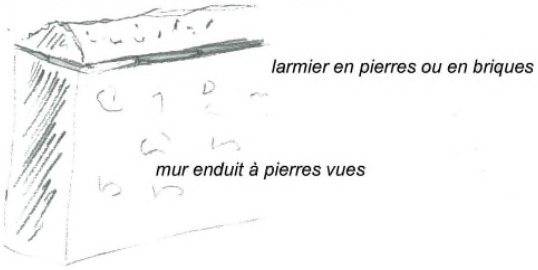
couronnement en libages arrondis - pierres ou tuiles rondes



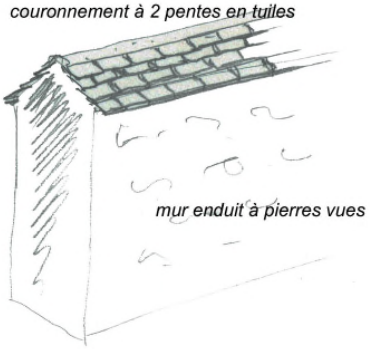
couronnement à une pente - tuiles



couronnement en «V» en pierrailles et mortier



couronnement à 2 pentes en tuiles



couronnement en pierres dressées

maçonnerie de gros moellons très serrés avec mortier de terre

ZP4 – D3 LES SOLS

- Principes — Préserver les chemins de sensibilité paysagère existants et intégrer les nouveaux tracés dans le respect du relief du terrain et dans le même rapport d'échelle que les tracés traditionnels

- Prescriptions — Préserver les chemins existants et leur caractère rural quand il existe.

Préserver la hiérarchie des différents chemins traditionnels et leur mode de traitement spécifique : sentier enherbé, chemin en terre, chemin en stabilisé.

Se limiter au maximum aux chemins existants.

Dans le cas où de nouveaux tracés seraient indispensables :
Implanter les nouvelles voies en respectant le relief et en suivant au mieux les courbes de niveaux. Les voies devront respecter une emprise réduite au minimum, soit une largeur maximum de 5 m.

Conserver un rapport d'échelle et de traitement en relation avec le site et l'usage auquel le nouveau tracé est destiné (passage automobile – stabilisé, chemin de terre – passage automobile limité et passage piétonnier, chemin enherbé – passage piétonnier)

Sont interdits les enrochements de grosses pierres visibles

Limiter les terrassements en remblais et déblais importants

Préserver les fossés.

Entretenir les plantations de bords de ruisseaux et les berges.

Végétaliser les talus.

-Matériaux de revêtements –

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible.

Préserver une perméabilité des sols en utilisant :

- pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Limiter les surfaces bitumées ou bétonnées et préférer les sols stabilisés.

A défaut de sols stabilisés, les enrobés clairs écologiques perméables sont fortement recommandés. Les enrobés seront de couleur beige clair.

La pierre reconstituée est autorisée.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE D3

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE D3

Privilégier la simplicité et l'emploi de matériaux naturels.

Sont interdits les imitations de matériaux hormis les pavés de résine, qui peuvent être autorisé de façon très ponctuelle.

Sont interdits les matériaux brillants, les matériaux réfléchissants, ainsi que tous ceux dont la matière ou la teinte ne s'accorde pas à l'espace bâti et au paysage environnants.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE D3

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE – D L'ESPACE PUBLIC

ZP4 – D4 LE PETIT PATRIMOINE BÂTI

- Principes — Préserver les éléments de petit patrimoine rural, vecteur identitaire du territoire communal.

- Prescriptions — Préserver, restaurer ou restituer le bâti vernaculaire présentant un intérêt patrimonial : lavoir, abreuvoir, bief, vannes, puits, croix, fontaines, pompes, etc. dans le respect des techniques traditionnelles.

Est interdit tout bâti d'imitation à usage décoratif : faux puits, fausse fontaine…

Tout matériau d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont interdits.

ZP4 – D5 LES ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

- Principes — Préserver le paysage dans le traitement de l'espace public.

- Prescriptions — Préserver et valoriser tout élément traditionnel participant à la composition et à la richesse de l'espace public comme les murets, les fossés enherbés etc. présents sur le site.

Eviter notamment de masquer les perspectives par des mobiliers trop hauts ou trop imposants.

Eviter la multiplication d'éléments de mobilier ou de signalétique

Choisir pour les éléments de mobilier des formes et des matériaux simples, et des teintes neutres plutôt que colorées.

Sont interdites :

- Les constructions d'un impact visuel trop important par rapport à l'échelle du site : éoliennes, pylônes, antennes relais, etc.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE **D4**

la « prison »

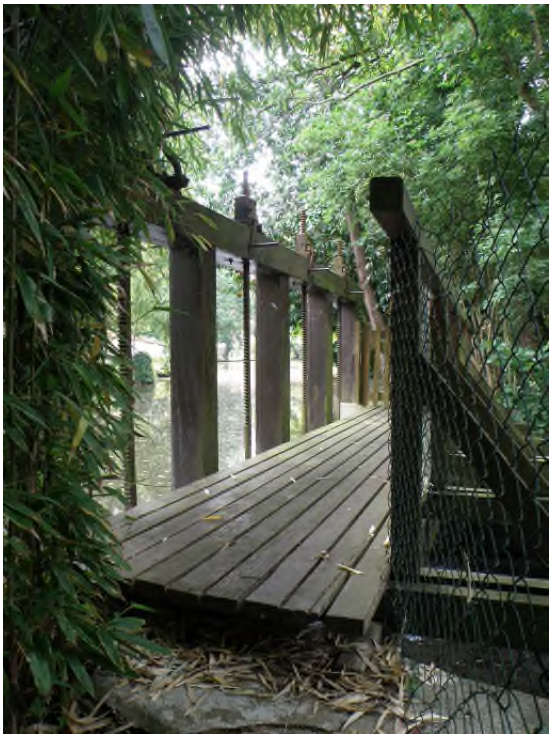
l'abreuvoir

le lavoir

mécanisme du bief - vanne

passerelle

passerelle et vanne



ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE – D L'ESPACE PUBLIC

ZP4 – D6 ELEMENTS DE VEGETATION - JARDINS

- Principes — Préserver et valoriser les éléments qui font la qualité paysagère de la de la vallée de la Vesgre.

- Prescriptions — Intégrer les cheminements piétons en s'appuyant sur la trame paysagère.

Préserver les fossés.

Végétaliser les talus.

- trame bocagère –

Préserver et entretenir les éléments boisés existants. Si leur remplacement s'avère nécessaire, il sera procédé au remplacement par des essences rustiques locales mêlées pour les haies et des essences à l'identiques pour les boisements d'essences locales.

Préserver les haies d'essences champêtres ou bocagères existantes. En cas de création en vue d'accompagner un élément bâti, composer les haies d'essences champêtres locales mélangées en préservant une certaine transparence sur l'espace public : ne pas former d'écran avec une haie trop dense.
Les végétaux à feuillage marcescents* sont autorisés mais pas les feuillages persistants.

* marcescent : caractérise l'état d'un arbre ou d'un arbuste qui conserve ses feuilles mortes attachées aux branches durant la saison de repos végétatif

Ne pas masquer les vues et leurs différents composants repérés sur la carte des sensibilités et protégés au titre des enjeux patrimoniaux et portées sur la carte des sensibilités (vue vers le château, vue sur le domaine de Herse depuis le pont du centre-bourg, vue sur l'Orangerie depuis la rue du Château, etc.)

Sont interdite toutes essences non locales hors essences rares et exotiques du parc historique du domaine de Herse.

Conserver lors de l'implantation de nouveaux éléments, un rapport d'échelle, de densité de frondaison de développement futur et de forme compatible avec le cadre environnant.

Est interdite toute essence non locale dans les nouvelles plantations.

Entretenir les essences rares ou exotiques existantes.

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE D6

Crataegus monogyna / Aubépine

Arbuste épineux, caduc
floraison blanche et odorante en mai / juin
fruits rouge

Prunus spinosa / Prunellier

Arbuste épineux, caduc
floraison blanche en mars avant les feuilles
fruits noir à la fin de l'été

Carpinus betulus / Charme commun

Arbuste Marcescent
Feuille couleur or à l'automne

Rosa canina / Églantier

Rosier sauvage
Fleurs rose pale
légèrement odorante
Fruits rouges

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE D6

Sont interdites, les plantations de:

- haies taillées au cordeau
- haies de conifères.
- haies mono-spécifiques : la plantation d'un minimum de 5 essences est recommandée : Acer campestre / Erable champêtre, Prunus spinosa / Prunellier, Carpinus betulus / Charme commun (voir liste ci après)

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE D6

Viburnum opulus

Arbuste caduc
Floraison blanche et odorante
fFuits rouge
Feuilles rougeâtre à l'automne

Cornus mas / Cornouillers mâle

Arbuste caduc
Floraison jaune à la fin de l'hiver
Fruits rouges sucré

Acer campestris / Érable champêtre

Arbuste caduc
Feuilles couleur rouge et or à l'automne

Euonymus europaeus / Fusain

Arbuste caduc
Feuilles vert tendres, rouge à l'automne
Fruits rose et orange

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE D6

Choisir des essences locales et adaptées au lieu d'implantation : quelques exemples

Les haies :
Les haies champêtres et bocagères permettent de lutter contre l'érosion des sols et jouent également rôle de brise-vent, de réservoir d'eau et de régulateur thermique. Elles permettent l'équilibre des espèces à la fois comme habitat mais aussi comme éléments du réseau de corridor pour la faune.
Elles sont composées d'arbres et d'arbustes d'espèces champêtres :

Arbustes :
Acer campestre / Erable champêtre
Cornus mas / Cornouiller mâle
Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
Carpinus betulus / Charme commun
Crataegus monogyna / Aubépine
Rubus idaeus / Framboisier
Corylus avellana / Noisetier
Prunus spinosa / Prunellier
Euonymus europaeus / Fusain d'Europe
Syringa vulgaris / Lilas commun
Rosa canina / Eglantier
Ligustrum vulgare / Troène commun
Viburnum oplulus / Viorne obier
Sambuscus nigra / sureau noir
Hippophae rhamnoides / argousier
....

Arbres :
Acer campestre / Erable champêtre
Fagus sylvatica / Hêtre
Sorbus aria / Alisier blanc
Castanea sativa / Châtaignier *(interdit à la vente actuellement 2011)*
Quercus robur / Chêne pédonculé
Quercus petraea / Chêne sessile
Fraxinus excelsior / Frêne
Prunus avium / Merisier
Sorbus aucuparia / Sorbier des oiseleurs
Alnus glutinosa / Aulne
Carpinus betulus / Charme commun
Ulmus campestris / Orme champêtre
....

Plantes grimpantes :
Vitis vinifera / Vigne
Parthenocissus quinquefolia / Vigne vierge
Rosa / Rosier
Clematis / Clématite
Wysteria / Glycine

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE D6

HAIES CHAMPÊTRES

Crataegus monogyna

Prunus spinosa

Rosa canina

Hippophae rhamnoïdes

Acer campestre

Sorbus aucuparia

Corylus avellana

ZP4 – VALLEE DE LA VESGRE D6

Les ripisylves :
Elles assurent la variété des paysages et la protection des berges.
La ripisylve est un lieu d'abri, de reproduction et de nourriture pour la faune terrestre et aquatique.
Elles contribuent à la bonne qualité écologique du milieu et tiennent également un rôle de filtre de certains éléments polluants en capturant une partie des intrants agricoles.

Résineux interdit excepté le Taxodium distichum / Cyprés chauve

Arbres :
Fraxinus excelsior / Frêne
Prunus avium / Merisier
Alnus glutinosa / Aulne
Salix alba / Saule blanc
Acer pseudoplatanus / Erable sycomore
Ulmus minor / Orme

Betula bouleau, aulne, frêne, merisier…

Arbustes :
Acer campestre / Erable champêtre
Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
Carpinus betulus / Charme commun
Crataegus monogyna / Aubépine
Prunus spinosa / Prunellier
Euonymus europaeus / Fusain d'Europe
Ligustrum vulgare / Troène commun
Viburnum lantanae / Viorne lantane
Sambuscus nigra / sureau noir
Rosa canina / Eglantier

Aquatiques :
Carex pendula / Laiches
Iris pseudacorus / Iris faux acore
Juncuns effusus / Joncs
Phalaris arundinacea / Baldingère
Phragmites australis / Phragmites
...

RIPISYLVE

Fraxinus ornus

Prunus padus

Sambuscus nigra

Alnus glutinosa

Viburnum opulus

Cornus mas

ANNEXES

GLOSSAIRE ARCHITECTURAL

Sources :

- « La maison rurale en Il-de-France », Pierre THIEBAUT, Publications du Moulin de Choiseau, 1995, p. 161 à 164.

- « Architecture, méthode et vocabulaire », Jean-Marie PEROUSE DE MONTCLOS, Editions du Patrimoine, Centre des Monuments Nationaux, 2000.

- DICOBAT, Jean de Vigean, Editions Arcature, 2002.

*mot dont la définition fait partie du présent glossaire ;

Appareillage : Manière de disposer les matériaux composant une maçonnerie

Appentis : Toit à un seul versant dont le faîtage* s'appuie contre un mur

Bandeau : Moulure* plate rectangulaire de faible saillie

Chaînage : Assemblage linéaire de pièce de bois, de pierres, tiges métalliques ou béton armé, noyé dans un mur pour le rigidifier.

Chaîne d'angle : Elément structurant vertical d'un matériau généralement différent de la maçonnerie, servant de renfort au niveau des angles (éléments particulièrement fragile) et participant au ceinturage du bâtiment pour éviter sa dislocation. Il vient en complément éventuel de chaînes positionnées en milieu de parements.

Châssis : Cadre d'un ouvrage menuisé, fixe ou mobile, vitré ou non et composant le vantail d'une croisée ou d'une porte.

Corniche : Forte moulure* en saillie qui couronne et protège une façade.

Embarrure : Partie maçonnée en mortier liaisonnant les tuiles faîtières avec les tuiles de couverture et assurant le maintien et l'étanchéité du faîtage.

Faîtage : partie la plus élevée de la toiture.

Imposte : Partie généralement vitrée au-dessus d'une porte.

Jouée (de lucarne): paroi latérale de la lucarne.

Lucarnes

A croupe ou lucarne à la capucine : Lucarne à trois versants de toiture.

En bâtière : Lucarne à deux versants de toiture

Pendante, passante ou à foin : Lucarne à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout du toit et descendant légèrement sur la façade.

Rampante (ou chien couché) : Lucarne dont le toit possède un seul versant, incliné dans le même sens que la toiture du bâtiment mais avec une pente plus faible.

Modénature : Disposition de l'ensemble des moulures qui composent le décor de la façade.

Moellon : Petit bloc de pierre calcaire, plus ou moins bien taillé, utilisé pour la construction

Mortier : Mélange obtenu à l'aide d'un liant, de granulats avec adjonction d'eau et éventuellement de pigments utilisé pour lier, enduire ou rejointoyer.

Moulure : Partie saillante qui sert d'ornement dans un ouvrage d'architecture, de menuiserie, etc. en en soulignant les formes.

Mur pignon : Mur porteur dont les contours épousent la forme des pentes du comble, par opposition au mur gouttereau.

Mur gouttereau : Mur porteur situé sous l'égout du toit, par opposition au mur pignon.

Ordonnancement : Composition rythmée et harmonieuse des différentes parties d'un ensemble architectural.
Parement : Face apparente d'un élément de construction.
Persienne : Une persienne est un contrevent fermant une baie, en une seule pièce ou composé de plusieurs vantaux, et comportant (à la différence du volet, qui est plein) un assemblage à claire-voie de lamelles inclinées qui arrêtent les rayons directs du soleil tout en laissant l'air circuler.
Piédroit (ou Pied-droit): Montant sur lequel repose le couvrement de la baie.
(à) Pierre vue : Se dit d'un enduit exécuté à fleur de parement de la pierre.
Solive : Pièce de bois horizontale d'un plancher reposant sur une poutre ou encastrée dans un mur ;
Soubassement : Partie inférieure d'une construction, souvent en légère saillie (quelques centimètres) par rapport au nu de la façade. Parfois traité en enduit pour protéger la maçonnerie contre les éclaboussures des eaux pluviales provenant du toit.
Travée : Espace entre deux poutres ou deux murs rempli par un certain nombre de solives*.
Véranda : Construction close légère très vitrée, attenante à la maison dont elle ouvre les pièces l'espace extérieur. La toiture et deux façades au moins sont constituées de panneaux vitrés fixés sur une armature formant verrière.
Verrière : Surface vitrée verticale de grande dimension située en façade d'une construction.
Volet : Panneau plein de bois ou de métal qui protège une fenêtre, une vitrine ou une porte.

NUANCIER DU PARC NATUREL DE LA VALLEE DE CHEVREUSE :

www.**vallee-de-chevreuse**.com/PNR.htm
http://www1.parc-naturel-chevreuse.fr/doc/guidecouleurnuancier.pdf