



Place de la Mairie
91400 GOMETZ-LA-VILLE

PLU

Plan Local d'Urbanisme

4.2

REGLEMENT ECRIT *- Recommandations architecturales -*



Document approuvé en Conseil Municipal le 8 octobre 2019
Corrigé suite aux remarques du contrôle de légalité
par délibération du 28 janvier 2020

1- Dispositions générales

La rénovation des architectures anciennes sera réalisée en assurant leur bonne conservation et en respectant la valeur patrimoniale de l'architecture originale, et garantir la protection et la conservation durable de la construction.

Les projets de constructions nouvelles seront conçus de manière à assurer une bonne insertion architecturale et urbaine, respecter et préserver le cadre paysager.

Il est souhaitable d'adapter la construction au relief du terrain, plutôt que d'adapter le terrain à la volonté d'un plan.

Il est également souhaitable de prendre en compte les plantations existantes dans la conception du projet. Il est préférable de planter des essences naturelles de la région, qui s'adapteront facilement au site et au climat et, par ailleurs, s'intégreront naturellement à l'environnement.

Afin de s'insérer le plus naturellement possible dans le territoire bâti, l'architecture de la construction prendra en considération les architectures environnantes.

Dans le cas d'un parti architectural traditionnel, les constructions s'inspireront, le plus possible, des volumes, toitures et matériaux des bâtiments traditionnels environnants, sauf si ceux-ci constituent une exception à l'aspect architectural de la zone.

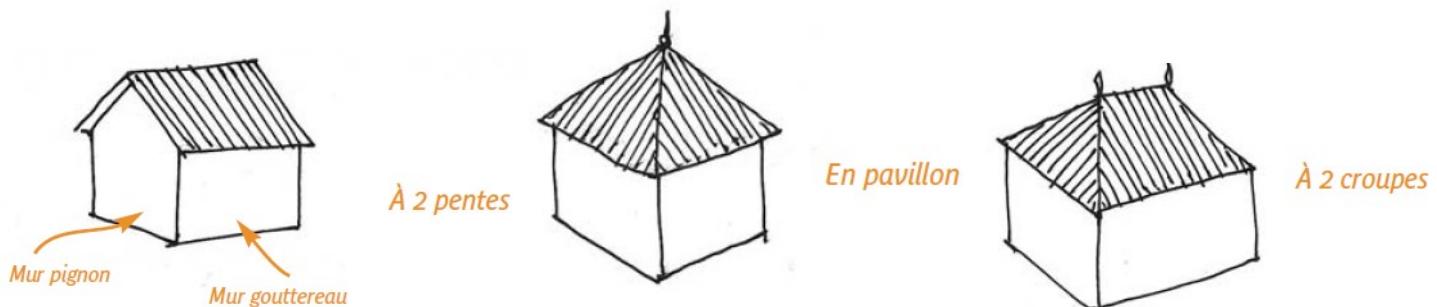
2- Toitures



Les formes de toitures

La majorité des constructions du centre sont constituées par une toiture à deux pentes symétriques, comprises entre 35° et 45°.

Il existe plusieurs types de toitures présentes à Gometz-la-Ville :



Les sens de faîlage

D'une manière générale, les sens de faîlage seront de préférence à dominante parallèle à la voie le long de la route de Chartres.



Le long de la route de Janvry, afin de respecter les ordonnancements et alternances de vides et de pignons qui caractérisent cette voie, les sens de faîlage seront plutôt à dominante perpendiculaires à la voie pour les bâtiments implantés à l'alignement.

Le long de la route de Janvry



Les matériaux de couverture



Tuiles plates traditionnelles



Tuiles mécaniques



Ardoises

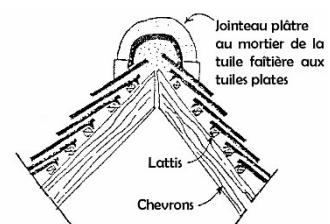
Tout autre matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est interdit : les tuiles ou panneaux en fibrociment dont les shingles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC.

- **Rénovations** : Les matériaux traditionnels de couverture sont par principe conservés, ou remplacés par des matériaux neufs présentant un aspect de même nature, de même forme et de même couleur que les matériaux traditionnels. La restitution du matériau original sera envisagée lorsque celui-ci a été changé lors d'une réfection précédente.

- **Toitures en ardoises existantes** : Les restaurations, ainsi que les réfections de toitures seront exécutées avec des ardoises de couleur analogue et de mêmes dimensions que les existantes. Les détails de couverture, faîlage et arêtiers seront exécutés en zinc traité.

- **Toitures en tuiles plates existantes** : c'est l'un des matériaux traditionnels de couverture, aussi ces toitures seront restaurées ou agrandies avec le même matériau et la même mise en oeuvre de petites tuiles plates rectangulaires en terre cuite, dites "petit moule" (72 à 75 m²).

Les faîtages et les arêtiers seront constitués de tuiles faîtières de terre cuite calfeutrées au mortier de chaux, joints à crêtes de coq.



- **Toitures en tuiles mécaniques** (industrielle à emboîtement) : ce type de couverture est courant. Par conséquent ce matériau sera autorisé dans des tons rouge flamme ou rouge bruni dans la masse.

- **Toitures en zinc** : elles sont extrêmement rares. Le zinc ne sera utilisé que pour les accessoires de couverture ou en remplacement dans le cas de toitures à faible pente, couverts actuellement de matériaux bitumeux.

Les ouvertures de toiture

Les lucarnes sont habituelles dans le paysage. Elles font partie intégrante du toit mais appartiennent aussi à la composition générale de la façade. Chaque maison qu'elle soit rurale, de bourg ou bourgeoise, possède son type de lucarne.

La lucarne-fenêtre apporte l'éclairage naturel aux combles, la lucarne-porte permettait de rentrer les récoltes dans le grenier.

Il n'existe pas de modèle vraiment spécifique. On distingue les lucarnes en fonction de plusieurs critères - leur position, leur forme et leur construction.



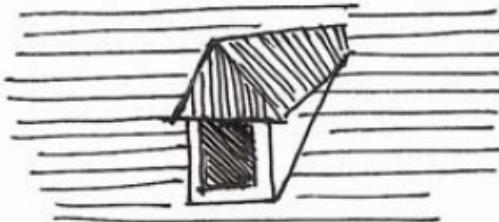
LES DIFFÉRENTES FORMES DE LUCARNE

AUTORISE



En bâtière

AUTORISE



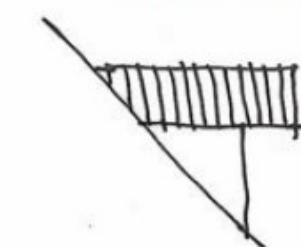
*À croupe
ou à la "Capucine"*

AUTORISE



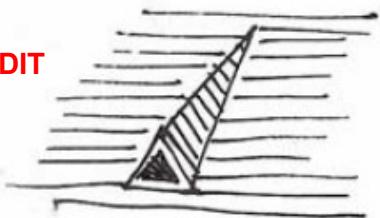
À fronton

INTERDIT

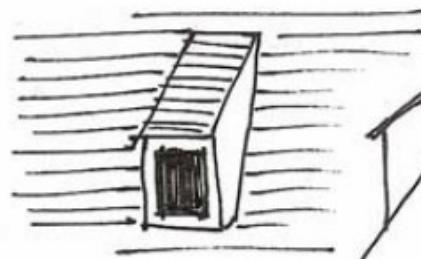


À croupe débordante

INTERDIT



Outeau



Rampante

INTERDIT

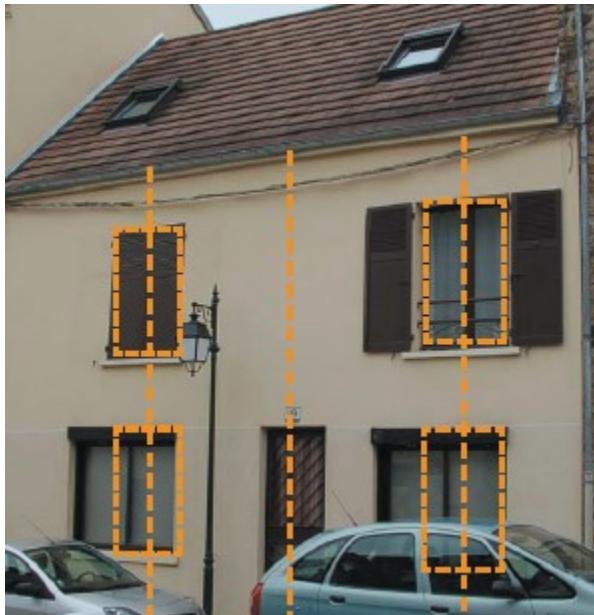
*Suit la
pente
du toit*



*inverse à la
pente du toit*

Les ouvertures en toiture seront soit des châssis dans la pente du toit, soit des lucarnes.

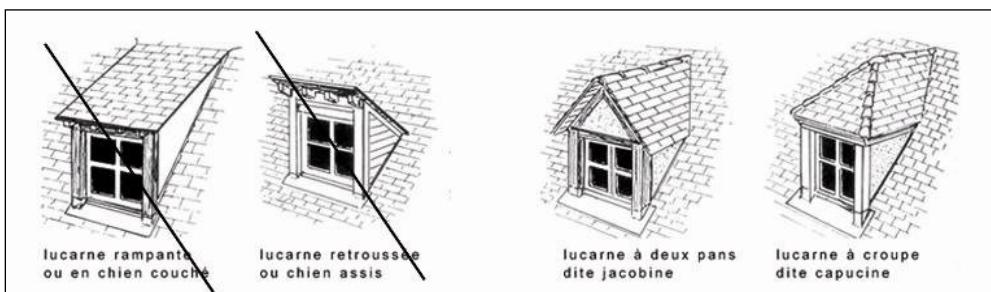
Les lucarnes et fenêtres de toit s'éloigneront autant que possible des arêtiers, elles seront axées par rapport aux travées de baies de façades.



- **lucarnes** : elles auront la même pente et le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées. Leurs jouées pourront être enduites mais en ce cas dans les mêmes tons que la façade.

Les lucarnes seront : soit maçonnées en continuité du mur de façade et à fronton lorsqu'il s'agit de maisons villageoises, soit charpentées en bois à "la capucine" ou à "fronton triangulaire" dans les immeubles du XVIII^e et XIX^e siècles.

Les chiens assis sont déconseillés. Les lucarnes rampantes sont autorisées sous réserve de cohérence avec les constructions voisines.



Modèles INTERDITS

Modèles recommandés

Les lucarnes rampantes sont autorisées sous réserve de cohérence avec les constructions voisines.

La largeur de la baie de la lucarne ne pourra être supérieure à la largeur du percement de la fenêtre inférieure. Cette baie sera plus haute que large et elle ne dépassera pas en hauteur d'ouverture les 2/3

de celle des baies de l'étage inférieur. Les châssis de fenêtre seront à petits bois partageant le vitrage à grands carreaux, en général 2 pour les fenestrons et lucarnes en harmonie avec les autres ouvertures.

- **châssis de toit** : l'éclairement des combles pourra également se faire à l'aide de tabatières ou châssis de toit, à condition que leurs proportions soient plus hautes que larges, que leurs dimensions n'excèdent pas en largeur celles des baies de l'étage inférieur, et qu'ils soient posés totalement encastrés dans la couverture (sans saillie par rapport au nu du toit).

Leur utilisation est envisageable sous certaines conditions.

- En nombre limité dans les constructions traditionnelles
- De dimensions réduites, plus hautes que larges : 70*55 ; 98*78 ; 18*78
- Placés symétriquement au-dessus des ouvertures du dernier étage
- Plutôt implantés sur les façades secondaires
- Incorporés avec pose de type encastrée, sans saillie par rapport au plan de la toiture.

3- Les façades

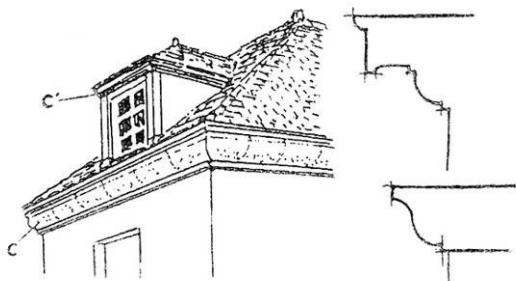
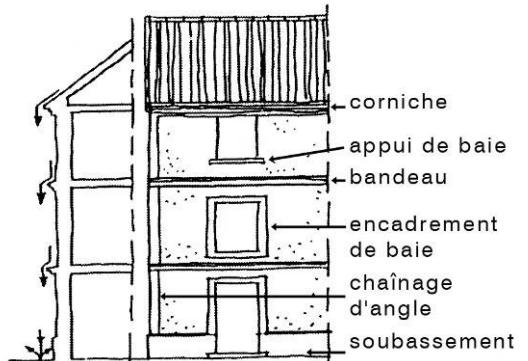
Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents. Les façades seront traitées en matériaux durables et de bon aspect.

Les murs pignons et les murs mitoyens adossés à la limite séparative des propriétés voisines seront revêtus d'un parement.

L'utilisation de matériaux naturels est fortement recommandée, tels la pierre appareillée, les moellons à joints beurrés, la brique etc. ; sont également préconisés les enduits lissés ou talochés, se rapprochant des teintes claires et lumineuses des enduits traditionnels, ocre, gris clair ou beige, proches des teintes de pierres naturelles et des colorations dominantes locales.

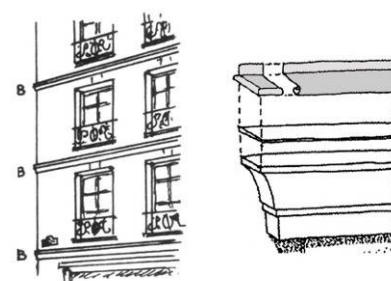
Les éléments de modénature tels qu'encadrement de baies ou porches, chaînages verticaux, bandeaux filants et corniches, moulurés, etc... qu'ils soient en pierre, enduits ou en terre cuite et céramique, seront conservés ou éventuellement restitués selon leur état originel.



Corniches

Exemples de moulures

Encadrement de baie



Bandeaux

Protection par une bavette en zinc

Les matériaux apparents

Dans le cas de ravalement, les murs ou parties de mur en pierre de taille (modénature) ou en moellons de meulière à joints beurrés, conçus à l'origine en pierre apparente, seront traités comme tels, aucun enduit ne devra les recouvrir.

Dans le cas de réfection, les pierres trop dégradées seront changées et pour cela on utilisera de préférence une pierre qui par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, se rapprochera le plus de la pierre d'origine. Pour les murs en moellons à joints beurrés, les joints seront arasés au nu de la pierre, au mortier de chaux blanche non hydraulique et sable. Aucune peinture ne pourra être appliquée sur la pierre ou les joints.

Les enduits

Les murs enduits ou les parties enduites des façades à modénature, seront restaurés selon les techniques traditionnelles en conservant ou restituant la composition d'origine.

Dans le cas d'enduits à la chaux, les enduits seront restaurés à l'aide des mortiers de chaux blanche et sable ou de chaux blanche, plâtre et sable, colorés dans la masse par incorporation de gravier, sables de couleur beige clair, dressés à la truelle et talochés. Leur parement sera brossé ou lavé.

Le ravalement des enduits existants, réalisés depuis les années 1970, est admis sous forme d'une simple peinture monochrome.

L'usage de l'ENDUIT CIMENT est particulièrement inadapté au bâti ancien (remontée d'eau par capillarité, pulvérulence de la pierre, dégradation des mortiers internes, pourrissement des planchers bois). Il sera donc évité au profit d'enduit plâtre et chaux ou enduits à la chaux naturelle.

- Proscrire les enduits ciment qui sont trop rigides et imperméables
- Favoriser les matériaux traditionnels comme la chaux aérienne et les sables locaux
- Préférer les finitions sans trop de relief qui n'accrochent pas trop les salissures : grattées, brossées, talochées, lissées

Les éléments particuliers d'architecture participant au patrimoine

Les éléments particuliers d'architecture présentant un intérêt architectural ou historique, tels, bas reliefs, éléments de décors exceptionnels, briques vernissées ou éléments de céramique décoratifs seront sauvagardés et restaurés de préférence dans le cadre de la réfection ou du ravalement d'une façade.



La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc. est préconisée.

les éléments particuliers à préserver :

- porche (cf photos ci-contre)
- ouvertures en façades du commerce à côté de la mairie
- murs de pierres le long de la route de Chartres (cf photo ci-dessous)



4 - Les percements, les menuiseries et les volets

Dans la majorité des cas, les ouvertures seront plus hautes que larges, dans un rapport supérieur à 1/3, et les occultations seront des volets en bois.

Toutefois pour des extensions de bâtiments existants comportant des ouvertures ne respectant pas cette proportion et ne pouvant pas être transformées, cette disposition n'est pas imposée.

Les percements

Les ouvertures des façades anciennes seront maintenues dans leurs proportions d'origine (rectangulaires, toujours plus hautes que larges), ainsi que leurs menuiseries traditionnelles qui seront conservées et restaurées ou restituées.

Les châssis de fenêtre seront à petits bois partageant le vitrage, à grands carreaux (en général 3 dans la hauteur pour les fenêtres de pièces habitables, 2 pour les fenestrons et lucarnes, éventuellement plus pour de très grandes fenêtres ou porte-fenêtre).

Les gardes corps, s'ils sont nécessaires, s'harmoniseront avec les percements plus hauts que larges. Les gardes corps présentant l'aspect de l'aluminium sont déconseillés.

Les menuiseries et couleurs

Les menuiseries seront de préférence en bois, ou peintes et non vernies de teinte en harmonie ou en contrepoint avec les couleurs des matériaux de façade : les fenêtres dans les tons clairs (beige, blanc cassé, gris clair...), les volets dans les tons clairs ou foncés, les portes et les portails dans les mêmes tons que les volets.

Sur un même immeuble, les matériaux utilisés seront identiques dans un souci d'harmonie.



Les grilles d'allège et barres d'appui seront peintes dans des tons foncés (vert bouteille, bleu nuit...) en harmonie avec les autres couleurs de la façade.

Les volets

Les volets seront « à battants ». Des volets roulants pourront être autorisés en complément des volets battants si le caisson est situé à l'intérieur de la construction ou intégré dans le gros œuvre et ne présente pas de saillie en façade.

Les volets, importants dans la composition des façades, seront conservés ou reconstitués :

- en matériaux pleins, sur une toute ou une partie de leur hauteur
- à persiennes ou à travées avec Z.



Les écharpes diagonales (ou « travées Z ») sur les volets en bois pleins devront être évitées.

Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux seront conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades respecteront les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;

- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existeante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci devra, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il devra être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il devra également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons seront intégrés dans le gros œuvre et ne présenteront de saillie en façade. Ces rideaux seront de préférence ajourés.



Les panneaux solaires

Le terme courant de panneaux solaires recouvre en fait divers matériels aux rôles très différents. Deux familles sont à distinguer :

- **Les panneaux solaires thermiques** transforment l'énergie solaire en chaleur. Cette chaleur piégée dans le capteur est transférée au ballon d'eau chaude sanitaire ou au circuit de chauffage (ballon tampon ou plancher chauffant).

Les panneaux ou modules photovoltaïques sont constitués d'un assemblage en série de plusieurs cellules photovoltaïques qui transforment l'énergie du soleil (photons lumineux) en électricité, sous forme de courant continu. Leur rendement de conversion de l'énergie reçue est de l'ordre de 14 %. Ils sont utilisés pour produire de l'électricité qui sera injectée sur le réseau et ainsi vendue à EDF/régie de distribution d'électricité. Leur utilisation se développe essentiellement dans l'habitat individuel et sur les bâtiments agricoles et des collectivités.

L'aspect des panneaux solaires, en l'état actuel des techniques, ne diffère guère d'un modèle à l'autre ; le verre de protection crée une surface sombre et réfléchissante, proche de celle des châssis rampants et autres fenêtres de toit, mais avec une taille très supérieure : 2 à 6 m² pour un chauffe-eau solaire, 10 à 20 m² pour le chauffage en capteurs plans, 10 à 30 m² pour un générateur photovoltaïque.

Il est rare que les proportions des panneaux s'accordent avec celles du toit.
Laisser subsister une frange de quelques tuiles autour des panneaux n'est pas heureux, ne serait-ce que par la différence de couleur (le problème se pose moins avec l'ardoise). A fortiori, la pose en surépaisseur, plus facile n'est pas toujours très esthétique, quel que soit l'environnement du bâtiment.

Pour concilier intégration architecturale et performance énergétique du système, la solution consiste :

- soit à choisir un emplacement non visible des espaces publics,
- soit à détacher les panneaux par une volumétrie indépendante : véranda, serre, garage...
- soit à prolonger une verrière existante, une porte de grange...
- soit à intégrer les capteurs à la toiture sans débords

5. Clôtures et portails

Les murs existants

Les murs anciens existants constitués de maçonnerie traditionnelle apparente (meulière, moellon, pierre...) seront préservés et réhabilités.

L'aspect des matériaux existants sera conservé.

Dans le cas de la création de percements d'accès dans un mur existant de qualité, le nombre et la largeur des accès seront limités au maximum. Les pieds droits ou poteaux, éventuellement nouveaux, resteront dans l'esprit des murs originels.

Les portails

Les portails seront réalisés de préférence en métal ou en menuiserie bois en continuité et en harmonie avec la clôture elle-même. Ils pourront être pleins ou ajourés en grille, suivant le type de clôture.

Pour les clôtures et portails, devront être privilégiés des dispositifs à lames ou barreaudages verticaux.