VERDI

Ville de Magny-en-Vexin

Guide des recommandations urbaines, architecturales et paysagères sur la commune de Magny-en-Vexin



Introduction

Ce guide des recommandations urbaines, architecturales et paysagères est un document pratique à l'usage des habitants de la commune de Magny-en-Vexin.

Il permet de guider et d'harmoniser les actions de chacun, afin de préserver et restaurer la qualité architecturale et paysagère de la commune.

L'objectif est de guider les particuliers dans la mise en place de leurs projets en fonction de la singularité du patrimoine concerné.

Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sur le territoire de Magny-en-Vexin est ainsi classé selon une typologie, faisant l'objet de différentes fiches signalétiques spécifiques :

- Fiche 1 : Habiter une maison de bourg
- Fiche 2 : Habiter une maison bourgeoise
- Fiche 3 : Occuper un corps de ferme
- Fiche 4 : Occuper un patrimoine lié à une activité économique

Le guide de recommandations urbaines, architecturale et paysagères s'inscrit en continuité et en complémentarité du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Magny-en-Vexin.

Introduction

Mode d'emploi

1. Chacune des fiches peut être consultée de manière autonome.
2. Chacune des fiches comporte :
    - Une présentation des caractéristiques générales du type de bâti étudié ;
    - Une cartographie des bâtis de cette typologie identifiés à Magny-en-Vexin, en lien avec les fiches d'identification du patrimoine bâti ;
    - Les recommandations urbaines, architecturales et paysagères en matière de rénovation et d'extension de ce type de bâti ;
    - La règlementation du Plan Local d'Urbanisme de Magny-en-Vexin en vigueur pour réaliser des modifications sur ce type de bâti, afin d'assurer la préservation des qualités urbaines, architecturales et environnementales de la commune.

Sources

Ce guide des recommandations urbaines, architecturales et paysagères sur la commune de Magny-en-Vexin a été construit à partir des données d'entrée suivantes :

- Des visites de terrain et balades urbaines avec les habitants sur la commune de Magny-en-Vexin ;
- Les données d'entrées des fiches relatives au patrimoine bâti identifié ;
- Le Guide pratique du patrimoine bâti local publié par le Parc Naturel Régional du Vexin français, en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Seine Aval. Il est composé de différentes fiches qui se focalisent sur certains éléments et aspects du patrimoine ;
- Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Magny-en-Vexin
- Des recherches bibliographiques.

SOMMAIRE

Guide des recommandations urbaines, architecturales et paysagères sur la commune de Magny-en-Vexin 1

1 Fiche 1 : Habiter une maison de bourg 5

1.1 Typologie de la maison de bourg 6

1.2 Rénover ou agrandir sa maison de bourg 10

2 Fiche 2 : Habiter une maison bourgeoise 27

2.1 Typologie de la maison bourgeoise 28

2.2 Rénover ou agrandir sa maison bourgeoise 33

3 Fiche 3 : Occuper un corps de ferme 52

3.1 Typologie du corps de ferme 53

3.2 Rénover ou agrandir son corps de ferme 57

4 Fiche 4 : Occuper un patrimoine lié à une activité économique 77

4.1 Typologie du patrimoine lié à une activité économique 78

4.2 Rénover ou agrandir son patrimoine lié à une activité économique 80



1

FICHE 1 : HABITER UNE MAISON DE BOURG

1.1 TYPOLOGIE DE LA MAISON DE BOURG

1.1.1 CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA MAISON DE BOURG



Illustration de maisons de bourg à Magny-en-Vexin.

La maison de bourg

La maison de bourg est un type de bâti généralement situé en **zone urbaine dense**, autour de l'église, des espaces publics, halles de marché, fontaines ainsi que le long des voies principales de la ville les reliant au centre.

Elle se place, sauf exceptions, en front de rue. Son **alignement avec la voirie** participe du linéaire continu de celle-ci, conférant une homogénéité visuelle au centre-ville.

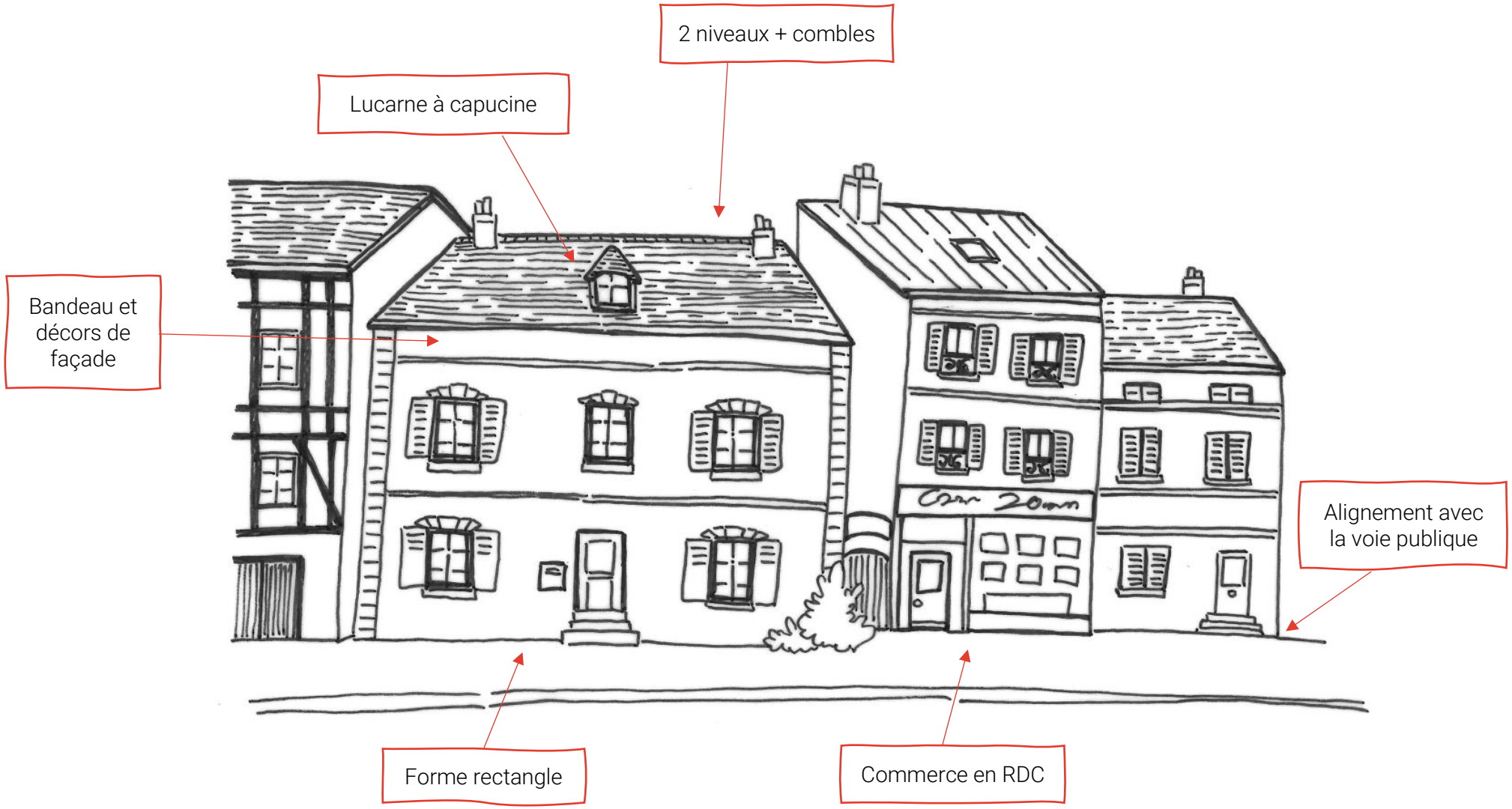
La maison de bourg présente un volume simple : un rez-de-chaussée, un ou 2 étages et un comble à 2 versants. Elle est généralement plus longue que large et se dote d'un aspect de **rectangle allongé. Reliée à ses voisines** par des murs ou des dépendances, elle **occupe la quasi-totalité de sa parcelle** au sein d'un parcellaire dense.

Elle s'adapte à son orientation avec des fenêtres au sud et très peu au nord. Les ouvertures sont disposées de manière régulière inspirées de l'architecture classique. Il y a en général une seule fenêtre par pièce.

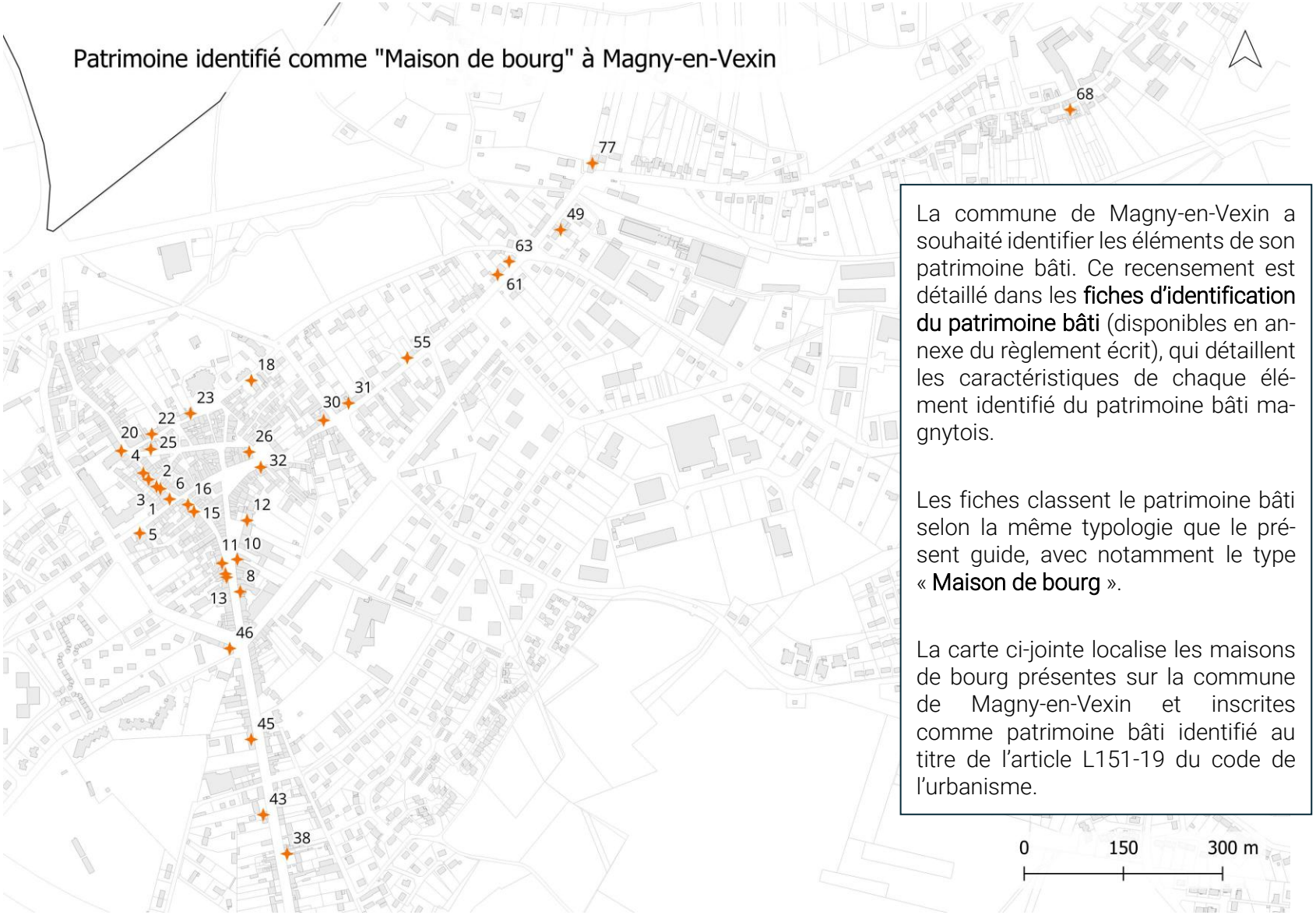
L'organisation et l'homogénéité des ouvertures témoignent également du statut social du propriétaire. De la même façon, les façades peuvent présenter des ornements. On retrouve comme éléments typiques un bandeau intermédiaire entre les étages, des lucarnes à capucines, une cheminée sur le pignon légèrement en retrait etc.

Les façades donnant sur rue sont couvertes d'enduits pleins et sont en pierre-vu à l'arrière ou sur les côtés. La façade principale est plane, sans volumes en retrait ou en avancée (balcon par exemple). La maison de bourg peut posséder un sous-sol, souvent partiel, éclairé et ventilé par un soupirail. Enfin, des boutiques peuvent occuper les rez-de-chaussée de ces anciennes maisons, dont la localisation souvent centrale les rend attractive.

Quelques caractéristiques de la maison de bourg…



1.1.2 LES MAISONS DE BOURG A MAGNY-EN-VEXIN



La commune de Magny-en-Vexin a souhaité identifier les éléments de son patrimoine bâti. Ce recensement est détaillé dans les **fiches d'identification du patrimoine bâti** (disponibles en annexe du règlement écrit), qui détaillent les caractéristiques de chaque élément identifié du patrimoine bâti magnytois.

Les fiches classent le patrimoine bâti selon la même typologie que le présent guide, avec notamment le type « **Maison de bourg** ».

La carte ci-jointe localise les maisons de bourg présentes sur la commune de Magny-en-Vexin et inscrites comme patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Patrimoine bâti identifié comme « Maison de bourg ». Les numéros correspondent aux fiches d'identification du patrimoine bâti, qui détaillent les caractéristiques de chaque élément.

1.2 RENOVER OU AGRANDIR SA MAISON DE BOURG

L'évolution des modes de vie pose nécessairement la question de l'adaptation de ce type de logement aux nouvelles façons d'habiter. L'extension du volume bâti, la modification ponctuelle des façades, l'aménagement d'espaces extérieurs etc. sont autant de possibilités d'adapter le bâti ancien aux usages actuels. Ces interventions doivent être pensées dans le respect et en cohérence avec les qualités architecturales, patrimoniales et paysagères de ces bâtis existants.

Les recommandations urbaines, architecturales et paysagères suivantes, ainsi que le Plan Local d'Urbanisme de Magny-en-Vexin, constituent des outils venant guider les projets de rénovation ou d'extension de maisons de bourg sur le territoire magnytois.

1.2.1 RECOMMANDATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES

1.2.1.1 Le diagnostic de la maison de bourg

La maison de bourg se distingue urbainement et architecturalement comme participant d'une homogénéité visuelle issue d'un front bâti presque continu de maisons alignées.

Afin de préserver le caractère des maisons de bourg identifiées à Magny-en-Vexin, il est important de diagnostiquer à la fois le bâti, mais aussi la parcelle et son paysage environnant avant d'y apporter une modification quelconque.

Chaque parcelle est unique, compose le paysage et participe à l'identité du quartier. Ainsi, il est important de relever la présence de parties boisées ou arborées, d'une forte pente, de points de vue, ou encore la présence de constructions mitoyennes par exemple. Les bâtiments existants permettent notamment d'identifier les caractéristiques urbaines et architecturales du quartier concernant l'implantation et le volume, la composition des façades, les détails architecturaux, les matériaux, etc.

Une fois identifiées, ces caractéristiques de la parcelle doivent être considérées lors de la conception du projet de rénovation ou d'extension, afin de respecter l'identité du lieu tout en personnalisant le projet de travaux.

Une construction ancienne est fragile, il est nécessaire de l'entretenir régulièrement, en particulier aux endroits sensibles comme la toiture, les gouttières, les soubassements etc.

Une restauration doit se faire autant que possible dans le respect de la construction d'origine, afin de respecter et faire perdurer le patrimoine magnytois.

La modification du bâti ancien de la maison de bourg nécessite donc de réaliser un diagnostic structurel et sanitaire du bâti concerné en amont des travaux.

Des points d'attention peuvent être soulevés, notamment concernant :

- L'humidité, visible à travers des signes comme un décollement de la peinture, la formation de « poches » sous la peinture ou sous l'enduit et surtout, les potentielles traces d'humidité et de moisissures à l'intérieur de la maison ;
- Les mouvements du bâti, visibles par les fissures qui peuvent provoquer le décollement de l'enduit. Dans ce cas, une intervention sur la structure est nécessaire avant toute intervention sur l'enduit ;
- La migration des sels et de l'humidité dans la pierre, qui sont évacués dans les parties les moins denses, c'est-à-dire les joints réalisés à l'origine à base de chaux. Cependant, dans le cas de joints en ciment, ceux-ci stoppent cette migration qui s'effectue dans la pierre, et la désagrègent peu à peu.

1.2.1.2 Les travaux de la maison de bourg

Maçonnerie

La maçonnerie précède tout type d'intervention sur une maison, il s'agit de vérifier la structure et de traiter de possibles dégradations et leurs sources.
Le Vexin français est un territoire de calcaire, faisant de la pierre un matériau de choix pour les constructions.
On y trouve majoritairement des constructions en calcaire, silex et meulière.

Les constructions peuvent être de 4 types :

- En blocage de moellons ;
- En moellons assisés ;
- En pierres plates ;
- En pierre de taille ou en moellons taillés.

Par leur perméabilité à la vapeur d'eau, les enduits à la chaux et plâtre permettent la régulation de l'humidité présente naturellement dans un mur. Cette humidité est stockée en période hivernale, puis s'évapore avec les beaux jours.

Les dégradations de la pierre peuvent être dues à diverses raisons comme :

- Le salpêtre (cristallisation de sels, véhiculés par les remontées capillaires d'humidité dans les murs et qui provoquent des dégradations de la pierre) ;
- Le gel et le dégel ;
- La pollution atmosphérique ;
- Les attaques bactériennes.

Lors de travaux de rénovation, il est avant tout essentiel d'aissainir les soubassements et de traiter l'humidité, en trouvant son origine.
Les murs, en cas d'écartement, doivent également faire l'objet d'une attention particulière.

Façades et décors

Le traitement d'une façade caractérise une maison et l'inscrit dans une entité paysagère. Les décors ajoutent un cachet à la façade et viennent souligner certains caractères spécifiques du bâti. Certaines maisons anciennes comportent des chaînages d'angle, des linteaux et des arcs en demi-cercle (plein cintre) en grès taillés destinés à rester apparents.

Certains éléments de façades doivent faire l'objet d'une attention particulière :

- La composition et le rythme du bâti ;
- Les décors sculptés ;
- La ferronerie ;
- Les décors modelés sur enduit ;
- Les enduits, chaux et plâtres.

Le Vexin français présente une architecture de grande sobriété dans son décor. Les façades principales des maisons de bourg sont généralement en pierres recouvertes d'enduits couvrants à la chaux ou au plâtre, colorés dans la masse ou encore par application de badigeons ou de peintures. Les pignons et les façades secondaires sont enduits "à pierre vue". Les façades arborent principalement des teintes ocres ou des nuances neutres, bien que certains ocres anciens puissent présenter des tonalités plus soutenues.

Les enduits, une protection pour la façade ancienne

Les enduits sont des revêtements épais que l'on applique sur le matériau constitutif de la façade.

Ils protègent les murs des agressions climatiques et participent à l'isolation thermique.

Ils ont également une fonction décorative par leur texture, leur couleur et la réalisation d'éléments de décor : bandeaux, encadrements, corniches etc.

Les façades des maisons de bourg à Magny-en-Vexin présentent, entre autres :

- Un enduit couvrant, qui recouvre et protège le support composé de moellons d'aspect brut.
- Un enduit à pierre vue, qui laisse voir une partie du support tout en venant recouvrir les "creux"du mur pour les protéger des eaux et pollutions. L'aspect fini laisse voir un mur presque plat.

Les dégradations d'une façade sont majoriairement dues aux mêmes raisons que pour la maçonnerie :

- Le salpêtre (cristallisation de sels, véhiculés par les remontées capillaires d'humidité dans les murs et qui provoquent des dégradations de la pierre) ;
- Le gel et le dégel ;
- La pollution atmosphérique ;
- Les attaques bactériennes.

Lors de travaux de rénovation, il est essentiel de procéder à la reprise des éléments de décor en pierre sculptée et modelé dans l'enduit.

Le choix de l'enduit, de la chaux ou du plâtre doit être cohérent avec le bâti environnant. Lorsque les façades sont recouvertes d'un enduit couvrant, il faut éviter de mettre à nu les pierres et conserver l'enduit qui protège les maçonneries des intempéries.

Dans les cas de façades avec décor sculpté ou modelé, l'enduit plein est à privilégier puisqu'il met davantage en valeur la façade et protège les maçonneries. L'enduit ne doit cependant pas être en saillie par rapport aux éléments de décor.

La coloration de la façade peut être faite par badigeon ou par un autre type de peinture adapté. Les couleurs originelles peuvent être retrouvées sur les pans de mur sous les toitures, ou en observant les maisons voisines. Dans le cas d'un enduit à pierre vue, la couleur de l'enduit sera celle des sables de carrière employés, le plus souvent un ocre clair.

Ouvertures et menuiseries

Dans le Vexin français, les maisons de bourg se distinguent par des façades sobres, souvent dotées de peu d'ouvertures afin de réduire les déperditions énergétiques. Dans certains cas, des encadrements en pierre autour des fenêtres ou des appuis légèrements saillants accompagnés de ferroneries apportent une touche de raffinement.

Les ouvertures sont majoritairement rectangulaires. La disposition est pragmatique, souvent symétrique ou alignée verticalement pour un effet ordonné.

Les fenêtres sont généralement de taille modeste. Historiquement, la rareté des grandes pièces de bois imposait des linteaux courts, réduisant ainsi la largeur des ouvertures. Au fil du temps, les baies se sont agrandies verticalement pour augmenter l'apport solaire et permettre une vue vers l'extérieur, debout comme assis.

L'orientation sud des ouvertures d'une maison est privilégiée, garantissant un apport de lumière et de chaleur naturelle grâce aux rayons du soleil. Les ouvertures en façade nord sont quant à elles plus rares et réduites, car exposées aux vents dominants.

Concernant les menuiseries, les cadres sont en bois massif, souvent peint dans des tons sobres (gris, beige, ou vert). L'utilisation du bois local comme le châtaignier, le chêne, l'épicéa, le mélèze, le pin ou le robinier, reflète les ressources disponibles à l'époque de leur construction. Ces bois sont également choisis pour leur résistance aux intempéries.

Les fenêtres se composent de deux vantaux ouvrant « à la française » (c'est-à-dire ouvrant latéralement), chacun munis en général de trois carreaux.

Les volets, fabriqués généralement en bois, se composent de planches emboîtées et contreventées par deux ou trois renforts horizontaux sans écharpe en diagonale. Ils peuvent également être pliants, persiennés et en métal. Ils remplissent plusieurs fonctions essentielles :

- Protéger des intempéries telles que la pluie, le vent, et le soleil, tout en formant une barrière isolante contre le froid devant la fenêtre ;
- Réguler la température intérieure de la maison ;
- Assurer une protection contre les intrusions et préserver l'intimité des occupants.

Les volets persiennés, apparus à la fin du XIXe siècle, sont généralement installés aux étages, tandis que le rez-de-chaussée est doté de volets pleins ou semi-persiennés.

Pour les cadres de fenêtres, les volets mais également les clôtures, les couleurs conseillées sont les tons neutres et pastels, comme le beige, l'ocre, l'ivoire ou encore des teintes grisées. Les couleurs vives, le noir et l'anthracite sont proscrites. Les volets peuvent être d'une teinte légèrement plus claire que le cadre.



Palette non-exhaustive proposée par le Parc Naturel Régional du Vexin français dans ses fiches pratiques. Source : PNR du Vexin français.

Lors de travaux de rénovation sur les ouvertures et menuiseries d'une maison de bourg, il est important de chercher à en améliorer le confort acoustique et thermique, tout en conservant sa valeur patrimoniale. Ainsi, il est préférable de privilégier le bois dans un souci patrimonial, environnemental et fonctionnel.

Selon les travaux prévus, un système de ventilation pourra être intégré à l'opération afin d'éviter les problèmes d'humidité interne liés à une nouvelle étanchéité à l'air plus performante. Les volets roulants sont interdits afin de préserver le caractère patrimonial du bâti.

Charpente et couverture

La charpente et la couverture d'un bâtiment achèvent de le caractériser. Elles participent également de l'identité architecturale d'une unité paysagère (toits en ardoise, en tuile etc.).

Les charpentes du Vexin français étaient à l'origine majoritairement composées de bois durs, comme le chêne ou le châtaignier. On observe différents types de charpente qui viennent supporter les couvertures du Vexin, comme la charpente à fermes multiples, la charpente à entrait ou encore la charpente à entrait retroussé.

Le paysage de Magny-en-Vexin est marqué par de longs pans de toiture couverts de tuiles, qui sont en majorité à deux versants.

À partir du XIXe siècle, la tuile plate a remplacé petit à petit le chaume et qui a aujourd'hui presque totalement disparu dans le Vexin. La terre cuite est disponible dans une large gamme de formes, de finitions et de nuances.

Les couvertures employées historiquement dans le Vexin français sont les suivantes :

- Le chaume ;
- La tuile plate ;
- Les tuiles mécaniques losangées à emboîtement ;
- L'ardoise naturelle et le zinc.

La charpente et la couverture d'un bâtiment présentent également divers systèmes constructifs, qu'il s'agit de prendre en compte lors d'opérations de travaux :

- La cheminée ;
- La rive, qui fait la liaison entre le toit et le mur pignon ;
- L'égout, ancêtre de la gouttière ;
- Le faîtage, dont la rangée de tuiles faîtières protègent le sommet du toit ;
- Les lucarnes ou chassis de toit, qui permettent d'introduire de la lumière dans les combles.

La charpente et la couverture d'une maison se dégradent au fil du temps, à cause de pathologies qui viennent toucher la structure (champignons, insectes, humidité etc.). Pour la charpente, il s'agit donc avant tout d'identifier la cause de la dégradation, puis de remplacer les parties touchées ou bien la totalité de la structure. Il est essentiel de prendre en compte son comportement face aux charges afin de ne pas fragiliser la structure du bâti.

La couverture, quant à elle, peut faire l'objet de nombreux désordres qu'un entretien régulier (démoussage, entretien des gouttières et vérification visuelle des tuiles) permettent de prévenir. Pour tous travaux de restauration, il est indispensable de vérifier que la charpente puisse supporter le poids des nouvelles tuiles. De nouveaux types de tuiles d'apparence identique peuvent venir soulager la charpente en remplaçant celles d'origine tout en garantissant une continuité architecturale.

Pour choisir un type de couverture, il est recommandé d'observer le paysage et les constructions environnantes, le bâtiment concerné aini que les diverses contraintes techniques : zone climatique, exposition aux vents, pente du toit. Il est conseillé de choisir une teinte qui s'harmonise avec les couleurs du paysage.

Concernant l'implantation de lucarnes et châssis de toit, les combles font désormais l'objet de nouveaux usages, notamment d'habitation. La percée d'ouvertures dans la couverture afin d'y amener de la lumière doit rester raisonnée et ne pas nuire à l'identité architecturale de l'existant.

1.2.2 RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

Bâties sur des parcelles relativement étroites, les maisons de bourg ne disposent pas ou peu d'espaces extérieurs sur leurs parcelles, signe d'un centre ancien densément urbanisé. L'avant, public et visible puisque situé à l'alignement de la voie publique, est ainsi bien distinct de l'arrière, privé et caché. Selon leur position dans l'ancien bourg, les parcelles sont denses et saturées de bâti, ou bien occupées en partie par de petits jardins. À l'arrière de la maison sur rue, des volumes secondaires plus bas peuvent également occuper la parcelle.

Pour créer ou développer un espace paysager sur la parcelle d'une maison de bourg, il faut d'abord repérer les espaces libres à disposition.

Il est par exemple possible de créer des seuils jardinés contre la façade située à l'alignement de la rue. Cette végétalisation ponctuelle augmente la qualité de la rue. Les petits jardins en arrière de parcelle peuvent également être améliorés par un aménagement paysager adapté à leur taille et niveau d'ensoleillement.

Les espaces paysagers des maisons de bourg participent ainsi à la continuité écologique et la préservation de la biodiversité sur le territoire de Magny-en-Vexin.

Le principe de base d'un aménagement paysager raisonné est de choisir des espèces en observant la végétation envrionnante de la région. Il est primordial d'effectuer un choix d'essences dont l'écologie est adaptée au milieu : humidité du sol, ensoleillement, résistance au vent, etc.

Il est aussi essentiel de connaître le développement naturel d'une essence végétale à l'état adulte (hauteur, volume etc.) et de vérifier sa compatibilité avec l'espace qui l'accueillera, en particulier dans le cas d'une maison de bourg où l'espace libre est généralement réduit.

Les arbres à grand développement doivent être plantés suffisamment espacés les uns des autres et à distance des constructions ou de tout endroit à maintenir en pleine lumière, ou en pleine vue. Cela permet de prévenir les tailles intempestives, risquées et non prévues au départ.

Il importe donc de vérifier dans tout projet de plantations, le caractère de chaque essence et son adaptabilité à l'entretien qui lui sera imposé : certaines espèces, par exemple, supportent plus ou moins bien la taille et repoussent de façon hirsute.

Les haies champêtres ou bocagères, des réservoirs de biodiversité

Les haies champêtres ou bocagères sont des structures végétales linéaires composées d'arbres, d'arbustes, de buissons et de plantes basses de diverses espèces locales.

La haie présente de nombreux **intérêts écologiques et paysagers.** Elle est par exemple, avec la mare, le milieu qui attire le plus les oiseaux puisque les arbustes indigènes et vivaces apportent des cachettes et des supports pour les nids ainsi qu'une abondante nourriture toute l'année.

Les haies champêtres et bocagères s'opposent aux **haies monospécifiques** composées d'arbustes ornementaux et/ou exotiques qui sont moins attractifs pour la faune sauvage (ex : haie de laurier-cerise, un arbuste originaire d'Asie).

Positionnée en limite de parcelle de la maison de bourg, la haie permet d'isoler visuellement l'espace libre tout en agissant comme un réservoir de biodiversité. Le choix de la haie champêtre ou bocagère permet une meilleure intégration paysagère, une souplesse dans la taille, une résistance aux maladies et parasites, ainsi qu'un meilleur équilibre écologique.

Dans le cas d'une parcelle présentant un espace libre, il peut donc être intéressant de constituer des haies libres ou taillées composées d'un mélange d'arbres et d'arbustes ornementaux locaux aux feuillages à la fois caduques et persistants.

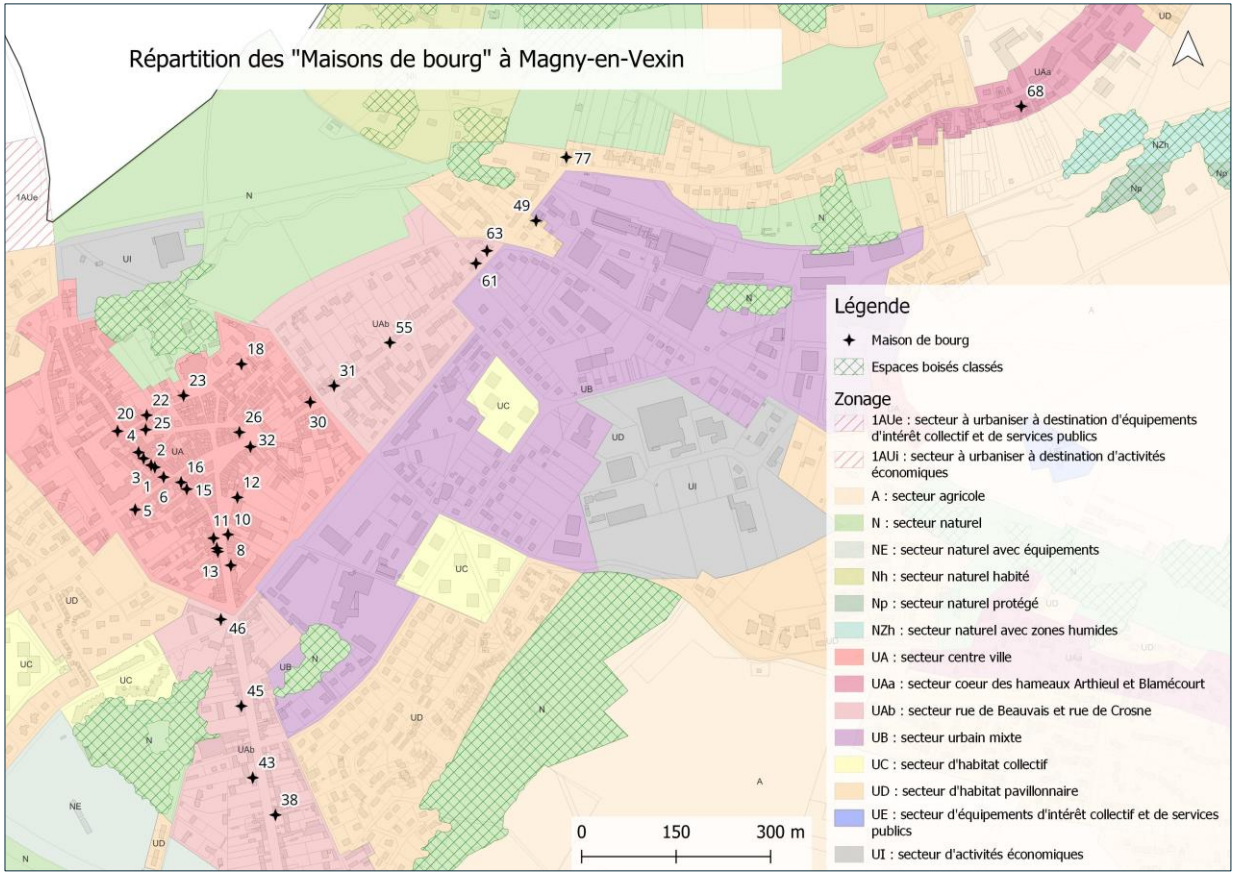
1.2.3 REGLEMENTATION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) POUR LES MAISONS DE BOURG

À l'échelle du quartier, les façades orientent le regard, dessinent l'espace public et constituent l'identité architecturale des centres anciens comprenant les maisons de bourg. Chaque modification apportée (volumétrie, implantation, matérialité, couleur) a donc un impact direct sur la rue et son atmosphère.

Renforcer les qualités patrimoniales et historiques du centre ancien et de ses premières extensions urbaines, c'est maîtriser les choix de réhabilitation et de construction dans les zones concernées, ici les :

- *Zone UA ;*
- *Zone UAa ;*
- *Zone UAb ;*
- *Zone UD.*

Cela permet d'éviter une banalisation progressive du bâti et de préserver ses caractéristiques singulières : composition des façades, matériaux utilisés, valorisation des types de menuiseries, ferronneries et serrureries d'origine.



1.2.3.1 Caractéristiques des zones concernées

Zone UA

La zone UA est un **secteur urbain aggloméré dense du centre-ville** à vocation mixte habitat, activités, commerces et services, avec une forte densité de construction. Elle fait l'objet de deux secteurs :

- Un **secteur UAa** correspondant au cœur des hameaux d'Arthieul et Blamécourt ;
- Un **secteur UAb** correspondant aux extensions du XIXème siècle rue de Crosne et rue de Beauvais.

Zone UD

Il s'agit généralement des **secteurs d'habitat individuel et pavillonnaire**.

Les informations ci-dessous sont un extrait des articles du règlement écrit du PLU de Magny-en-Vexin.
Pour tout projet, consultez le règlement complet du PLU et ses annexes, en mairie ou en ligne.

1.2.3.2 Règlementation en vigueur pour la volumétrie et les gabarits

Le Plan Local d'Urbanisme de Magny-en-Vexin vient règlementer les évolutions du bâti. Il permet ainsi de :

- Préserver les alignements de façades sur rue ;
- Préserver la silhouette de la rue (alignement des hauteurs des constructions) ;
- Soigner les éléments de composition (ouvertures, singularités et décors de façades) ;
- Valoriser les matériaux et couleurs d'origine ;
- Soigner la couverture et intégrer les systèmes constructifs (cheminée, faîtage, gouttière etc.).

Tableau récapitulatif des règles d'urbanisme pour les maisons de bourg

Ce tableau récapitule les **règles générales** des différentes zones comprenant des maisons de bourg à Magny-en-Vexin. Néanmoins, des **règles qualitatives** peuvent admettre ou imposer une implantation différente de celle prévue dans la règle générale afin de garantir une meilleure intégration de la maison de bourg à son environnement. Ces règles qualitatives sont consultables dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme, et concernent notamment l'article 3 de chaque zone avec :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ;
- Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- La hauteur maximale des constructions.

Règles d'urbanisme	Zone UA	Zone UAa	Zone UAb	Zone UD
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation à l'alignement	Implantation à l'alignement ou en recul de 5 m minimum		Recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement
Implantation par rapport aux limites séparatives	Constructions sur l'une ou les deux limites séparatives latérales	Constructions sur l'une des limites latérales	Constructions sur l'une ou les deux limites séparatives latérales	Dans la bande de constructibilité principale, construction sur une seule limite séparative latérale ou en retrait des deux limites. Dans la bande de constructibilité secondaire, constructions en retrait minimum de 4m des limites séparatives.
Emprise au sol (en % de la surface du terrain)	Maximum 70%	Maximum 50%	Maximum 70%	Maximum 40%
Hauteur maximale des constructions	15 m	9 m		7 m
Espaces verts de pleine terre (en % de la surface du terrain)	Minimum 10%	Minimum 30%	Minimum 20%	Minimum 50%

1.2.3.3 Règlementation en vigueur pour les qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des maisons de bourg

Le Plan Local d'Urbanisme règlemente la qualité du bâti et de ses abords. Pour un projet de rénovation ou d'agrandissement d'une maison de bourg à Magny-en-Vexin, il faut notamment soigner les façades et la couverture, créer des ouvertures de manière raisonnée et valoriser les matériaux et couleurs d'origine. Les espaces paysagers sont également à préserver.

Les maisons de bourg sur le territoire de Magny-en-Vexin dépendent de la règlementation suivante :

Matériaux des façades

Zone UA

Les enduits qui recouvrent les maçonneries doivent être talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre peuvent être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures…).

Les maçonneries en pierres ou en moellons sont mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront jointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Sont particulièrement interdits les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Dans la mesure du possible, les murs existants doivent être conservés.

Lors des ravalements, les éléments d'ornementation et les modénatures de façade existants doivent être conservés.

Le dégarnissage des maçonneries anciennes pour faire apparaître les moellons est interdit.

Le soubassement des constructions nouvelles doit être traité comme le reste de l'habitation lorsqu'il possède une partie visible supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

Zone UD

Les constructions doivent être enduites sauf la pierre naturelle qui peut être beurrée à pierre vue ainsi que les constructions en bois ou bardage bois.

Le soubassement des constructions nouvelles doit être traité comme le reste de l'habitation lorsqu'il possède une partie visible supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

Ouvertures

Zone UA

Les nouvelles ouvertures en façade principale doivent être limitées et respecter les proportions des ouvertures existantes.

Les ouvertures doivent être en bois, de vantaux ouvrant latéralement, à 3 carreaux. /vantail.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, un type d'ouverture différent de celles prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'un type d'ouverture qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, le type d'ouverture de la construction doit respecter les types d'ouvertures des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle. Dans ce cas, les ouvertures de l'extension peuvent être les mêmes que celles de la construction existante.

Zone UD

Les nouvelles ouvertures en façade principale doivent être limitées et respecter les proportions des ouvertures existantes.

Il est toutefois possible d'installer des fenêtres de toit des dimensions suivantes 80x100cm.

Toitures

Zone UA et UD

Pour les constructions principales, la toiture peut comporter aucune, deux ou quatre pentes.

Les pentes de toit des constructions principales doivent être comprises entre 35° et 45°.

Zone UA

Pour les extensions des constructions principales, la toiture peut comporter aucune, une ou deux pentes.

Matériaux et couleurs des toitures

Zone UA

Pour les constructions principales, la couverture doit s'insérer dans son environnement proche et lointain. Les toitures seront réalisées de préférence en petite tuile plate 60 au m² minimum ou en tuile petit moule quand les pentes de toiture ne sont pas suffisantes pour la mise en œuvre de petites tuiles plates.

L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises.

Zone UA et UD

Pour les extensions, la couverture doit correspondre dans la mesure du possible à la couverture de la construction principale.



2

FICHE 2 : HABITER UNE MAISON BOURGEOISE

2.1 TYPOLOGIE DE LA MAISON BOURGEOISE

2.1.1 CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA MAISON BOURGEOISE



Illustration de maisons bourgeoises à Magny-en-Vexin.

La maison bourgeoise

La maison bourgeoise est un type de bâti situé en **zone urbaine dense et peu dense**. Elle est apparue dans le Vexin Français à partir du XVIIIe siècle lorsque des seigneurs, puis des riches bourgeois attirés par l'essor agricole et industriel de la région se sont installés à Magny-en-Vexin. Elle a la particularité d'avoir été entièrement dessinée avant sa réalisation, souvent sur la base de « modèles » largement diffusés.

La maison bourgeoise se situe généralement en périphérie du bourg d'origine, du fait des surfaces de terrain disponibles à l'époque de leur construction et de la présence de maisons de bourg dans le centre-ville. Néanmoins, l'étalement urbain progressif de Magny-en-Vexin les positionne aujourd'hui **à proximité du centre-ville**, le long des axes développés entre les XVIIIe et XIXe siècles.

La maison bourgeoise est généralement **implantée au centre de la parcelle**. Son retrait par rapport à la rue et aux propriétés voisines, permet une « mise en scène » dans son terrain afin qu'elle soit mieux regardée. La surface de la parcelle, tout comme le bâtiment qui y est construit, reflète le statut social de son propriétaire.

Tout autour, le reste de la parcelle fait l'objet d'un **traitement paysager**. Le terrain, sous forme de parc ou jardin arboré destiné à l'agrément, est entièrement clos et reflète une certaine individualité. Le portail et les clôtures donnant sur la voie publique sont richement décorées et laissent entrevoir la propriété.

Elle est structurée autour d'une entrée située au centre du bâtiment, qui dessert symétriquement 1 à 3 étages. Les volumes se veulent plus resserrés que les maisons traditionnelles, avec un corps principal sur un plan davantage resserré en carré, accueillant un ou deux étages, sous une toiture à deux ou quatre pentes. De la même façon, les ouvertures sont généralement plus hautes que larges.

Toutes **les façades de la maison bourgeoise sont dégagées**, l'absence d'annexes accolées exprime une régularité qui est le principal caractère de l'esthétisme de ce type de bâti.

Elle se caractérise aussi par son **niveau semi enterré formant un soubassement,** ventilé et éclairé par des soupiraux. Le rez-de-chaussée est réservé à la vie en commun et aux invités, il est haut de plafond et dominant, contrairement aux étages qui sont eux plus bas et réservés à la vie privée.

Il est possible de classer les maisons bourgeoises dans des sous-typologies :

- La **maison classique**, qui se compose d'un corps principal avec un ou deux étages, sur plan carré ou rectangulaire simple. La toiture est formée de deux ou quatre pentes. Des annexes peuvent être accolées jusqu'au premier étage.
- La **villa ou maison de villégiature**, quant à elle, s'organise plus librement en volume et en plan, avec des éléments saillants : tourelles, oriels, balcons, vérandas, porches, perrons, auvents, débords de toiture, etc.

La maison classique est calquée sur le modèle des maisons du XVIIIe siècle, tandis que la villa est issue du courant romantique qui s'est développé durant le XIXe siècle.

Elles sont facilement identifiables grâce au traitement différencié de leurs façades :

- Dans la maison classique, les façades sont hiérarchisées, la principale étant celle de l'entrée. Le dessin d'ensemble respecte une composition verticale (fenêtres plus hautes que larges et superposées) et une symétrie que l'on retrouve jusque sur les oculus, les lucarnes et les souches de cheminée.
- À l'inverse, la villa se libère des règles de composition classique. Le dessin est volontairement dissymétrique. Chaque façade est mise en valeur individuellement, dans une unité d'ensemble. Toutes les formes d'ouvertures sont déclinées : linteaux courbes, fenêtres parfois plus larges que hautes. Les parties vitrées ou menuisées sont importantes.

Illustrations des sous-typologies de la maison bourgeoise :

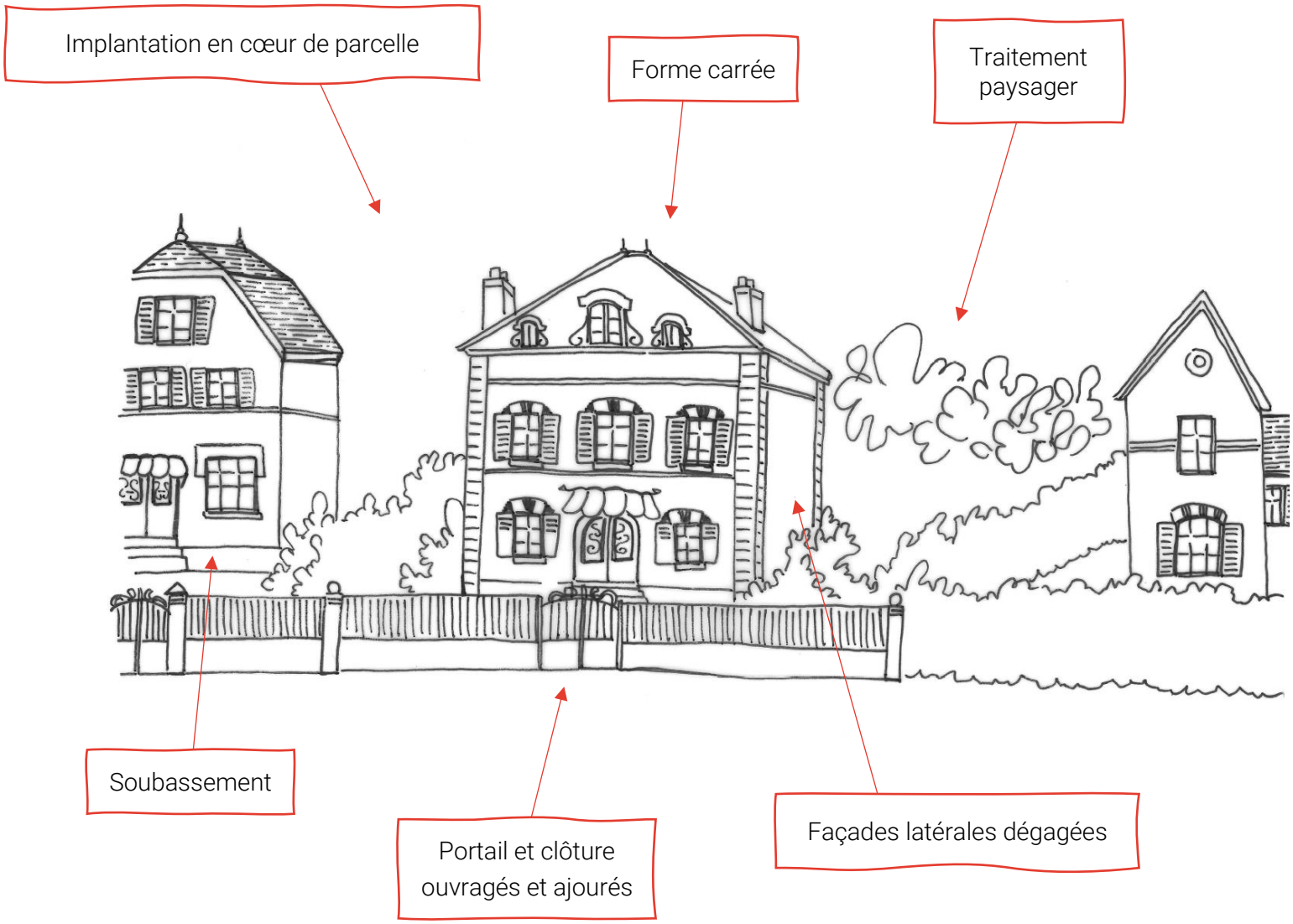


A gauche, exemples de « maisons classiques ».

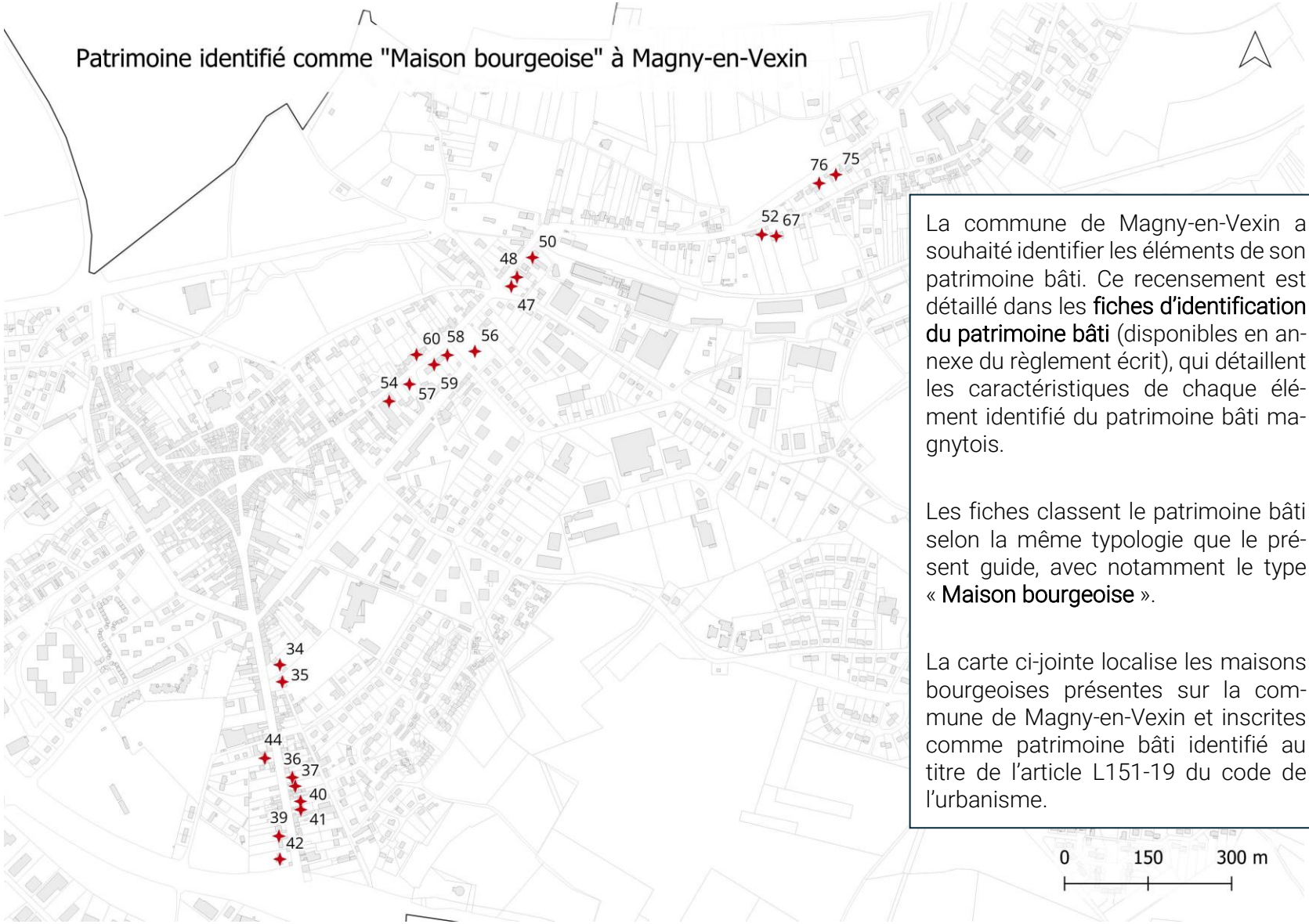


A droite, exemples de « villas ».

Quelques caractéristiques de la maison bourgeoise…



2.1.2 LES MAISONS BOURGEOISES A MAGNY-EN-VEXIN



La commune de Magny-en-Vexin a souhaité identifier les éléments de son patrimoine bâti. Ce recensement est détaillé dans les **fiches d'identification du patrimoine bâti** (disponibles en annexe du règlement écrit), qui détaillent les caractéristiques de chaque élément identifié du patrimoine bâti magnytois.

Les fiches classent le patrimoine bâti selon la même typologie que le présent guide, avec notamment le type « **Maison bourgeoise** ».

La carte ci-jointe localise les maisons bourgeoises présentes sur la commune de Magny-en-Vexin et inscrites comme patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Patrimoine bâti identifié comme « Maison bourgeoise ». Les numéros correspondent aux fiches d'identification du patrimoine bâti, qui détaillent les caractéristiques de chaque élément.

2.2 RENOVER OU AGRANDIR SA MAISON BOURGEOISE

L'évolution des modes de vie pose nécessairement la question de l'adaptation de ce type de logement aux nouvelles façons d'habiter. L'extension du volume bâti, la modification ponctuelle des façades, l'aménagement d'espaces extérieurs etc. sont autant de possibilités d'adapter le bâti ancien aux usages actuels. Ces interventions doivent être pensées dans le respect et en cohérence avec les qualités architecturales, patrimoniales et paysagères de ces bâtis existants.

Les recommandations urbaines, architecturales et paysagères suivantes, ainsi que le Plan Local d'Urbanisme de Magny-en-Vexin, constituent des outils venant guider les projets de rénovation ou d'extension de maisons bourgeoises sur le territoire magnytois.

2.2.1 RECOMMANDATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES

2.2.1.1 Le diagnostic de la maison bourgeoise

La maison bourgeoise se distingue urbainement et architecturalement par sa taille et son implantation au cœur d'une vaste parcelle.

Afin de préserver le caractère des maisons bourgeoises identifiées à Magny-en-Vexin, il est important de diagnostiquer à la fois le bâti, mais aussi la parcelle et son paysage environnant avant d'y apporter une modification quelconque.

Chaque parcelle est unique, compose le paysage et participe à l'identité du quartier. Ainsi, il est important de relever la présence de parties boisées ou arborées, d'une forte pente, de points de vue, ou encore la présence de constructions mitoyennes par exemple. Les bâtiments existants permettent notamment d'identifier les caractéristiques urbaines et architecturales du quartier concernant l'implantation et le volume, la composition des façades, les détails architecturaux, les matériaux, etc.

Une fois identifiées, ces caractéristiques de la parcelle doivent être considérées lors de la conception du projet de rénovation ou d'extension, afin de respecter l'identité du lieu tout en personnalisant le projet de travaux.

Une construction ancienne est fragile, il est nécessaire de l'entretenir régulièrement, en particulier aux endroits sensibles comme la toiture, les gouttières, les soubassements etc.

Une restauration doit se faire autant que possible dans le respect de la construction d'origine, afin de respecter et faire perdurer le patrimoine magnytois.

La maison bourgeoise dispose d'un vaste volume et de grandes ouvertures, qui la rendent compatible avec les modes de vies contemporains. Les travaux d'extension y sont donc minoritaires, il s'agit généralement de travaux d'aménagement de pièces supplémentaires de type « jardin d'hiver », véranda ou encore la création de terrasses.

De par sa composition et son ancienneté relative, elle est peu sujette aux enjeux de rénovation structurelle que l'on retrouve pour la maison de bourg ou le corps de ferme par exemple. La rénovation extérieure d'une maison bourgeoise se fait généralement pour des raisons esthétiques et d'entretien. Les travaux peuvent concerner un ravalement de façade, une restitution des éléments de décors ou encore une réfection de la toiture par exemple.

La maison bourgeoise peut tout de même faire l'objet d'une restructuration intérieure. Ainsi, le niveau semi-enterré peut être utilisé comme espace de stockage, laverie, etc. La hauteur du rez-de-chaussée étant importante, il est conseillé d'y garder les usages d'origine : cuisines, salon, bureau. Les combles ont la possibilité d'être aménageables.

2.2.1.2 Les travaux de la maison bourgeoise

Maçonnerie

La maçonnerie précède tout type d'intervention sur une maison, il s'agit de vérifier la structure et de traiter de possibles dégradations et leurs sources.
Le Vexin français est un territoire de calcaire, faisant de la pierre un matériau de choix pour les constructions.
On y trouve majoritairement des constructions en calcaire, silex et meulière.

Les constructions peuvent être de 4 types :

- En blocage de moellons ;
- En moellons assisés ;
- En pierres plates ;
- En pierre de taille ou en moellons taillés.

Par leur perméabilité à la vapeur d'eau, les enduits à la chaux et plâtre permettent la régulation de l'humidité présente naturellement dans un mur. Cette humidité est stockée en période hivernale, puis s'évapore avec les beaux jours.

Les dégradations de la pierre peuvent être dues à diverses raisons comme :

- Le salpêtre (cristallisation de sels, véhiculés par les remontées capillaires d'humidité dans les murs et qui provoquent des dégradations de la pierre) ;
- Le gel et le dégel ;
- La pollution atmosphérique ;
- Les attaques bactériennes.

Lors de travaux de rénovation, il est avant tout essentiel d'aissainir les soubassements et de traiter l'humidité, en trouvant son origine.
Les murs, en cas d'écartement, doivent également faire l'objet d'une attention particulière.

Façades et décors

Le traitement d'une façade caractérise une maison et l'inscrit dans une entité paysagère. Les décors ajoutent un cachet à la façade et viennent souligner certains caractères spécifiques du bâti.

Certains éléments de façades doivent faire l'objet d'une attention particulière :

- La composition et le rythme du bâti ;
- Les décors sculptés ;
- La ferronerie ;
- Les décors modelés sur enduit ;
- Les enduits, chaux et plâtres.

Le Vexin français présente une architecture de grande sobriété dans son décor. Cependant, l'hétérogénéité des traitements de façades des maisons bourgeoises les détache du reste du paysage vexinois. Les façades principales des maisons bourgeoises peuvent être en en brique, en meulière, ou encore en pierres recouvertes d'un enduit couvrant à la chaux ou au plâtre, colorés dans la masse ou par application de badigeons ou de peintures. Les pignons et les façades secondaires sont généralement enduits "à pierre vue". Les façades arborent principalement des teintes ocres ou des nuances neutres, bien que certains ocres anciens, la brique ou encore la meulière puissent y apporter de la couleur.

Les décors (corniches, bandeaux, pilastres...) sont réalisés au plâtre et badigeonnés de blanc ou de teintes plus claires que les façades. Certaines façades plus sobres sont recouvertes d'enduits de chaux et de plâtre qui peuvent être colorés dans des tonalités ocrées.

Les enduits, une protection pour la façade ancienne

Les enduits sont des revêtements épais que l'on applique sur le matériau constitutif de la façade.

Ils protègent les murs des agressions climatiques et participent à l'isolation thermique.

Ils ont également une fonction décorative par leur texture, leur couleur et la réalisation d'éléments de décor : bandeaux, encadrements, corniches etc.

Les façades des maisons bourgeoises à Magny-en-Vexin présentent, entre autres :

- Un enduit couvrant, qui recouvre et protège le support composé de moellons d'aspect brut.
- Un enduit à pierre vue, qui laisse voir une partie du support tout en venant recouvrir les "creux"du mur pour les protéger des eaux et pollutions. L'aspect fini laisse voir un mur presque plat.

Les dégradations d'une façade sont majoriairement dues aux mêmes raisons que pour la maçonnerie :

- Le salpêtre (cristallisation de sels, véhiculés par les remontées capillaires d'humidité dans les murs et qui provoquent des dégradations de la pierre) ;
- Le gel et le dégel ;
- La pollution atmosphérique ;
- Les attaques bactériennes.

Lors de travaux de rénovation, il est essentiel de procéder à la reprise des éléments de décor en pierre sculptée et modelé dans l'enduit, tout en évitant le systématisme des enduits à pierre vue à la mode (et qui n'a pas de réalité historique).

Le choix de la pierre, de la brique, de la meulière, de l'enduit, de la chaux ou du plâtre doit être cohérent avec le bâti environnant. Lorsque les façades sont recouvertes d'un enduit couvrant, il faut éviter de mettre à nu les pierres et conserver l'enduit qui protège les maçonneries des intempéries.

Dans les cas de façades avec décor sculpté ou modelé, l'enduit plein est à privilégier puisqu'il met davantage en valeur la façade et protège les maçonneries. L'enduit ne doit cependant pas être en saillie par rapport aux éléments de décor.

La coloration de la façade peut être faite par badigeon ou par un autre type de peinture adapté. Les couleurs originelles peuvent être retrouvées sur les pans de mur sous les toitures, ou en observant les maisons voisines. Dans le cas d'un enduit à pierre vue, la couleur de l'enduit sera celle des sables de carrière employés, le plus souvent un ocre clair.

Ouvertures et menuiseries

Dans le Vexin français, les maisons bourgeoises se distinguent par des façades décorées, dotées de larges ouvertures généralement plus hautes que large. Des encadrements en pierre, brique ou meulière autour des fenêtres ainsi que des appuis légèrements saillants accompagnés de ferroneries apportent une touche supplémentaire de raffinement.

Les ouvertures sont majoritairement rectangulaires. La disposition est pragmatique, souvent symétrique ou alignée verticalement pour un effet ordonné.

Les fenêtres des maisons bourgeoises sont généralement verticales et imposantes, afin de garantir un large apport solaire et permettre une vue vers l'extérieur, debout comme assis.

L'orientation sud des ouvertures d'une maison est privilégiée, garantissant un apport de lumière et de chaleur naturelle grâce aux rayons du soleil. Les ouvertures en façade nord sont quant à elles plus rares et réduites, car exposées aux vents dominants.

Concernant les menuiseries, les cadres sont en bois massif, souvent peint dans des tons sobres (gris, beige, ou vert). L'utilisation du bois local comme le châtaignier, le chêne, l'épicéa, le mélèze, le pin ou le robinier, reflète les ressources disponibles à l'époque de leur construction. Ces bois sont également choisis pour leur résistance aux intempéries.

Les fenêtres se composent de deux vantaux ouvrant « à la française » (c'est-à-dire ouvrant latéralement), chacun munis en général de trois carreaux.

Les volets, fabriqués généralement en bois, se composent de planches emboîtées et contreventées par deux ou trois renforts horizontaux sans écharpe en diagonale. Ils peuvent également être pliants, persiennés et en métal. Ils remplissent plusieurs fonctions essentielles :

- Protéger des intempéries telles que la pluie, le vent, et le soleil, tout en formant une barrière isolante contre le froid devant la fenêtre ;
- Réguler la température intérieure de la maison ;
- Assurer une protection contre les intrusions et préserver l'intimité des occupants.

Les volets persiennés, apparus à la fin du XIXe siècle, sont généralement installés aux étages, tandis que le rez-de-chaussée est doté de volets pleins ou semi-persiennés.

Pour les cadres de fenêtres, les volets mais également les clôtures, les couleurs conseillées sont les tons neutres et pastels, comme le beige, l'ocre, l'ivoire ou encore des teintes grisées. Les couleurs vives, le noir et l'anthracite sont proscrites. Les volets peuvent être d'une teinte légèrement plus claire que le cadre.



Palette non-exhaustive proposée par le Parc Naturel Régional du Vexin français dans ses fiches pratiques. Source : PNR du Vexin français.

Lors de travaux de rénovation sur les ouvertures et menuiseries d'une maison bourgeoise, il est important de chercher à en améliorer le confort acoustique et thermique, tout en conservant sa valeur patrimoniale. Ainsi, il est préférable de privilégier le bois dans un souci patrimonial, environnemental et fonctionnel.

Selon les travaux prévus, un système de ventilation pourra être intégré à l'opération afin d'éviter les problèmes d'humidité interne liés à une nouvelle étanchéité à l'air plus performante. Les volets roulants sont interdits afin de préserver le caractère patrimonial du bâti.

Charpente et couverture

La charpente et la couverture d'un bâtiment achèvent de le caractériser. Elles participent également de l'identité architecturale d'une unité paysagère (toits en ardoise, en tuile etc.).

Les charpentes du Vexin français étaient à l'origine majoritairement composées de bois durs, comme le chêne ou le châtaignier. On observe différents types de charpente qui viennent supporter les couvertures du Vexin, comme la charpente à fermes multiples, la charpente à entrait ou encore la charpente à entrait retroussé.

Le paysage de Magny-en-Vexin est marqué par de longs pans de toiture couverts de tuiles, qui sont en majorité à deux versants.

À partir du XIXe siècle, la tuile plate a remplacé petit à petit le chaume et qui a aujourd'hui presque totalement disparu dans le Vexin. La terre cuite est disponible dans une large gamme de formes, de finitions et de nuances.

Les couvertures employées historiquement dans le Vexin français sont les suivantes :

- Le chaume ;
- La tuile plate ;
- Les tuiles mécaniques losangées à emboîtement ;
- L'ardoise naturelle et le zinc.

La charpente et la couverture d'un bâtiment présentent également divers systèmes constructifs, qu'il s'agit de prendre en compte lors d'opérations de travaux :

- La cheminée ;
- La rive, qui fait la liaison entre le toit et le mur pignon ;
- L'égout, ancêtre de la gouttière ;
- Le faîtage, dont la rangée de tuiles faîtières protègent le sommet du toit ;
- Les lucarnes ou chassis de toit, qui permettent d'introduire de la lumière dans les combles.

Les toitures des maisons bourgeoises, bien visibles du fait du recul depuis la rue, cultivent avec soin les détails tels que les crêtes en terre cuite ou en zinc, les épis de faîtages ou les girouettes. Leurs pentes sont recouvertes de tuiles, d'ardoises ou de zinc, les souches et les lucarnes ouvragées se positionnent en s'intégrant à la composition des façades.

Les combles intialement réservés pour les greniers ou pour le logement des domestiques, peuvent être aménagés afin d'être habitables. La maison classique a des combles à quatre pans ou à la Mansart, couverts de tuile, d'ardoise ou de zinc. Le comble de la villa, quant à lui, répond à la variété des volumes des étages.

La charpente et la couverture d'une maison se dégradent au fil du temps, à cause de pathologies qui viennent toucher la structure (champignons, insectes, humidité etc.). Pour la charpente, il s'agit donc avant tout d'identifier la cause de la dégradation, puis de remplacer les parties touchées ou bien la totalité de la structure. Il est essentiel de prendre en compte son comportement face aux charges afin de ne pas fragiliser la structure du bâti.

La couverture, quant à elle, peut faire l'objet de nombreux désordres qu'un entretien régulier (démoussage, entretien des gouttières et vérification visuelle des tuiles) permettent de prévenir. Pour tous travaux de restauration, il est indispensable de vérifier que la charpente puisse supporter le poids des nouvelles tuiles. De nouveaux types de tuiles d'apparence identique peuvent venir soulager la charpente en remplaçant celles d'origine tout en garantissant une continuité architecturale.

Pour choisir un type de couverture, il est recommandé d'observer le paysage et les constructions environnantes, le bâtiment concerné aini que les diverses contraintes techniques : zone climatique, exposition aux vents, pente du toit. Il est conseillé de choisir une teinte qui s'harmonise avec les couleurs du paysage.

Concernant l'implantation de lucarnes et châssis de toit, les combles font désormais l'objet de nouveaux usages, notamment d'habitation. La percée d'ouvertures dans la couverture afin d'y amener de la lumière doit rester raisonnée et ne pas nuire à l'identité architecturale de l'existant.

2.2.2 RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

Les maisons bourgeoises sont pour la plupart implantées en retrait de l'alignement. En règle générale, elles disposent donc de **deux espaces extérieurs de taille inégale**, un plus petit à l'avant (côté rue) et un plus vaste à l'arrière.

Le jardin de devant est l'espace de transition avec la rue, un espace d'accueil avant même d'entrer dans la maison. Il devra être planté, et rester au moins partiellement visible depuis la rue. En général, ses dimensions ne permettent pas d'y installer des arbres de grand développement, mais des arbustes et arbres de petit développement pourront y trouver place.

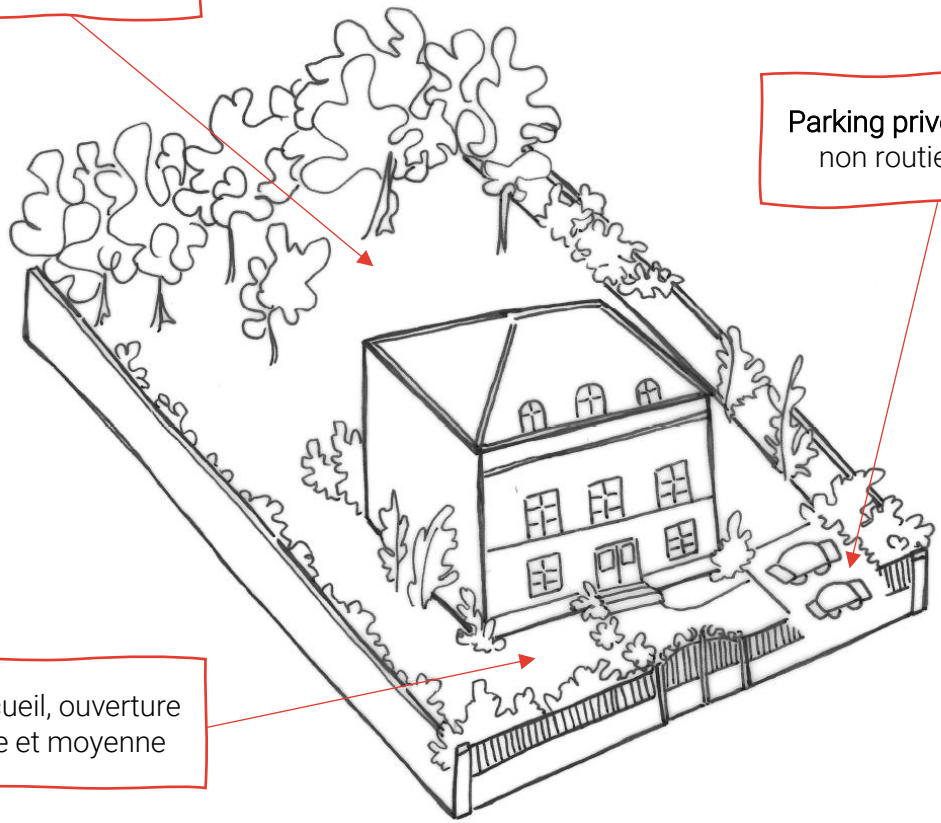
Le jardin de derrière est le lieu de l'intimité et du calme. Il pourra être généreusement ombragé par des arbres de moyen et/ou grand développement (en fonction de sa superficie).

Dans ces deux espaces paysagers, il est important de limiter l'imperméabilisation des sols afin de prévenir les phénomènes de ruissellement et de dévitalisation du sol. Des sols perméables pourront être utilisés pour les usages prévus dans ces espaces, à l'instar du stationnement.

Les espaces paysagers de la maison bourgeoise

Jardin de derrière : Intimité, calme, usages, terrasse, arbres moyens et grands

Parking privé : Clôturé ou non, revêtement non routier, de préférence perméable



Jardin de devant : Transition, accueil, ouverture sur la rue, végétation filtre basse et moyenne

Les vastes espaces paysagers des maisons bourgeoises participent à la continuité écologique et la préservation de la biodiversité sur le territoire de Magny-en-Vexin. Il est important de les entretenir et de les développer lorsque faire se peut.

Le principe de base d'un aménagement paysager raisonné est de choisir des espèces en observant la végétation envrionnante de la région. Il est primordial d'effectuer un choix d'essences dont l'écologie est adaptée au milieu : humidité du sol, ensoleillement, résistance au vent, etc.

Il est aussi essentiel de connaître le développement naturel d'une essence végétale à l'état adulte (hauteur, volume etc.) et de vérifier sa compatibilité avec l'espace qui l'accueillera.

Les arbres à grand développement doivent être plantés suffisamment espacés les uns des autres et à distance des constructions ou de tout endroit à maintenir en pleine lumière, ou en pleine vue. Cela permet de prévenir les tailles intempestives, risquées et non prévues au départ.

Il importe donc de vérifier dans tout projet de plantations, le caractère de chaque essence et son adaptabilité à l'entretien qui lui sera imposé : certaines espèces, par exemple, supportent plus ou moins bien la taille et repoussent de façon hirsute.

Les haies champêtres ou bocagères, des réservoirs de biodiversité

Les haies champêtres ou bocagères sont des structures végétales linéaires composées d'arbres, d'arbustes, de buissons et de plantes basses de diverses espèces locales.

La haie présente de nombreux intérêts écologiques et paysagers. Elle est par exemple, avec la mare, le milieu qui attire le plus les oiseaux puisque les arbustes indigènes et vivaces apportent des cachettes et des supports pour les nids ainsi qu'une abondante nourriture toute l'année.

Les haies champêtres et bocagères s'opposent aux haies monospécifiques composées d'arbustes ornementaux et/ou exotiques qui sont moins attractifs pour la faune sauvage (ex : haie de laurier-cerise, un arbuste originaire d'Asie).

Positionnée en limite de parcelle de la maison bourgeoise, la haie permet d'isoler visuellement l'espace libre tout en agissant comme un réservoir de biodiversité. Le choix de la haie champêtre ou bocagère permet une meilleure intégration paysagère, une souplesse dans la taille, une résistance aux maladies et parasites, ainsi qu'un meilleur équilibre écologique.

Il est donc intéressant de constituer des haies libres ou taillées composées d'un mélange d'arbres et d'arbustes ornementaux locaux aux feuillages à la fois caduques et persistants.

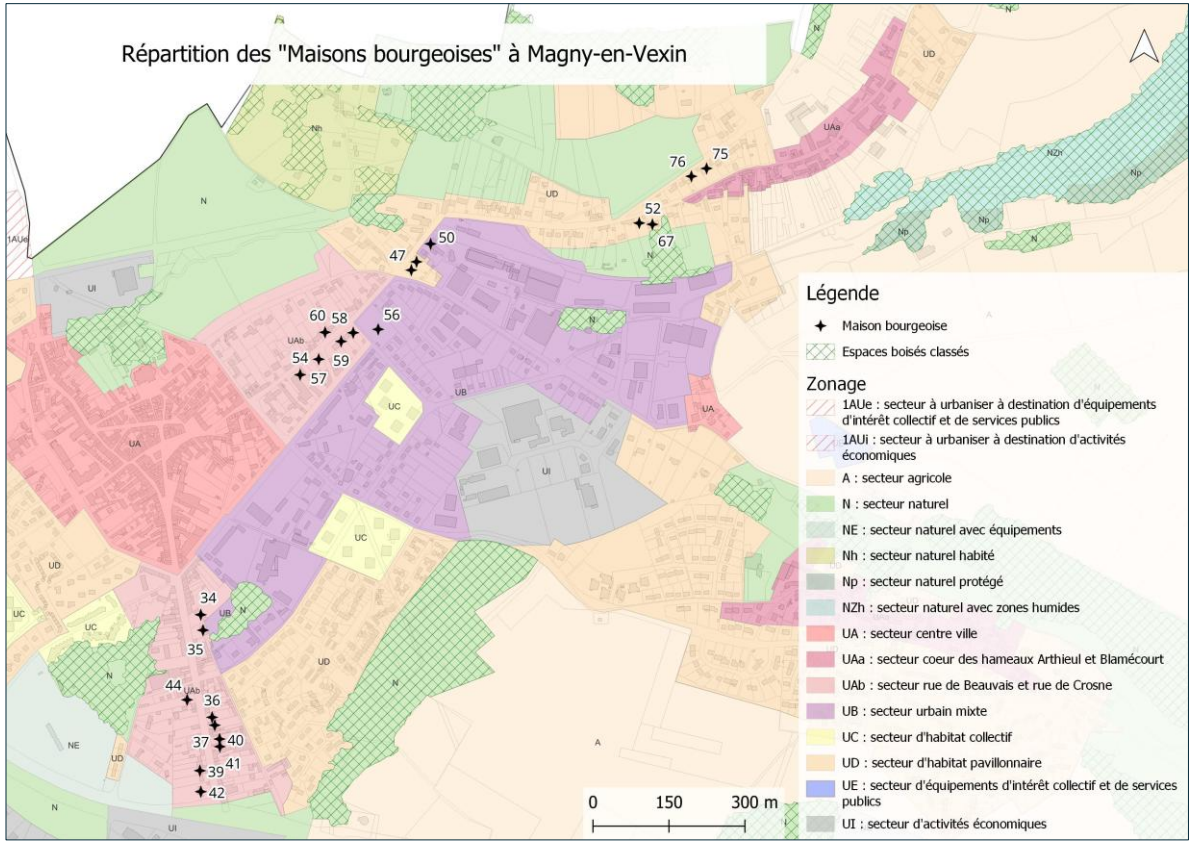
2.2.3 LES MAISONS BOURGEOISES

À l'échelle du quartier, les façades orientent le regard, dessinent l'espace public et constituent l'identité architecturale des quartiers comprenant des maisons bourgeoises. Chaque modification apportée (volumétrie, implantation, matérialité, couleur) a donc un impact direct sur la rue et son atmosphère.

Renforcer les qualités patrimoniales et historiques des quartiers anciens, c'est maîtriser les choix de réhabilitation et de construction dans les zones concernées, ici les :

- *Zone UAb ;*
- *Zone UB ;*
- *Zone UD ;*
- *Zone UI.*

Cela permet d'éviter une banalisation progressive du bâti et de préserver ses caractéristiques singulières : composition des façades, matériaux utilisés, valorisation des types de menuiseries, ferronneries et serrureries d'origine.



2.2.3.1 Caractéristiques des zones concernées

Zone UAb

La zone UA est un **secteur urbain aggloméré dense du centre-ville** à vocation mixte habitat, activités, commerces et services, avec une forte densité de construction. Elle fait l'objet de deux secteurs :

- Un secteur UAa correspondant au cœur des hameaux d'Arthieul et Blamécourt ;
- Un **secteur UAb** correspondant aux extensions du XIXème siècle rue de Crosne et rue de Beauvais.

Zone UB

Il s'agit des **secteurs urbains mixtes** qui regroupent les espaces intermédiaires et mixtes à proximité du cœur de ville, faisant la liaison avec les quartiers pavillonnaires.

Zone UD

Il s'agit généralement des **secteurs d'habitat individuel et pavillonnaire**.

Zone UI

Il s'agit des **secteurs qui regroupent les activités économiques**.

Les informations ci-dessous sont un extrait des articles du règlement écrit du PLU de Magny-en-Vexin.
Pour tout projet, consultez le règlement complet du PLU et ses annexes, en mairie ou en ligne.

2.2.3.2 Règlementation en vigueur pour la volumétrie et les gabarits

Le Plan Local d'Urbanisme de Magny-en-Vexin vient règlementer les évolutions du bâti afin d'intégrer la maison bourgeoise dans son contexte urbain et paysager. Il permet ainsi de :

- Privilégier un travail sur la séquence architecturale pour préserver la cohérence d'ensemble ;
- Soigner les éléments de composition (ouvertures, singularités et décors de façades) ;
- Valoriser les matériaux et couleurs d'origine ;
- Soigner la couverture et intégrer les systèmes constructifs (cheminée, faîtage, gouttière etc.) ;
- Préserver l'existant tout en maintenant, développant ou restaurant la végétalisation des parcelles ;
- Valoriser l'espace de la rue par des aménagements d'espaces extérieurs privés de qualité.

Tableau récapitulatif des règles d'urbanisme pour les maisons bourgeoises

Ce tableau récapitule les **règles générales** des différentes zones comprenant des maisons de bourg à Magny-en-Vexin. Néanmoins, des **règles qualitatives** peuvent admettre ou imposer une implantation différente de celle prévue dans la règle générale afin de garantir une meilleure intégration de la maison de bourg à son environnement. Ces règles qualitatives sont consultables dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme, et concernent notamment l'article 3 de chaque zone avec :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ;
- Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- La hauteur maximale des constructions.

Règles d'urbanisme	Zone UAb	Zone UB	Zone UD	Zone UI
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation à l'alignement ou en recul de 5 m minimum	Recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement		Recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement
Implantation par rapport aux limites séparatives	Constructions sur l'une ou les deux limites séparatives latérales	Constructions sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives	Dans la bande de constructibilité principale, construction sur une seule limite séparative latérale ou en retrait des deux limites. Dans la bande de constructibilité secondaire, constructions en retrait minimum de 4m des limites séparatives.	Constructions sur une limite séparative latérale ou en retrait de 6m minimum des limites séparatives
Emprise au sol (en % de la surface du terrain)	Maximum 70 %	Maximum 40%	Maximum 40%	Maximum 50%
Hauteur maximale des constructions	9 m	7 m	7 m	9 m
Espaces verts de pleine terre (en % de la surface du terrain)	Minimum 20%	Minimum 30%	Minimum 50%	Minimum 15%

2.2.3.3 Règlementation en vigueur pour les qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des maisons bourgeoises

Le Plan Local d'Urbanisme règlemente la qualité du bâti et de ses abords. Pour un projet de rénovation ou d'agrandissement d'une maison bourgeoise à Magny-en-Vexin, il faut notamment soigner les façades et la couverture, créer des ouvertures de manière raisonnée et valoriser les matériaux et couleurs d'origine. Les espaces paysagers sont également à préserver.

Les maisons bourgeoises sur le territoire de Magny-en-Vexin dépendent de la règlementation suivante :

Matériaux des façades

Zone UA (dont UAb)

Les enduits qui recouvrent les maçonneries doivent être talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre peuvent être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures…).

Les maçonneries en pierres ou en moellons sont mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront jointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Sont particulièrement interdits les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Dans la mesure du possible, les murs existants doivent être conservés.

Lors des ravalements, les éléments d'ornementation et les modénatures de façade existants doivent être conservés.

Le dégarnissage des maçonneries anciennes pour faire apparaître les moellons est interdit.

Le soubassement des constructions nouvelles doit être traité comme le reste de l'habitation lorsqu'il possède une partie visible supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

Zone UB

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Toutes les façades des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Le soubassement des constructions nouvelles doit être traité comme le reste de l'habitation lorsqu'il possède une partie visible supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

Zone UD

Les constructions doivent être enduites sauf la pierre naturelle qui peut être beurrée à pierre vue ainsi que les constructions en bois ou bardage bois.

Le soubassement des constructions nouvelles doit être traité comme le reste de l'habitation lorsqu'il possède une partie visible supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

Zone UI

L'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouvert est interdit.

Ouvertures

Zone UA (dont UAb)

Les nouvelles ouvertures en façade principale doivent être limitées et respecter les proportions des ouvertures existantes.

Les ouvertures doivent être en bois, de vantaux ouvrant latéralement, à 3 carreaux. /vantail.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, un type d'ouverture différent de celles prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'un type d'ouverture qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, le type d'ouverture de la construction doit respecter les types d'ouvertures des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle. Dans ce cas, les ouvertures de l'extension peuvent être les mêmes que celles de la construction existante.

Zone UB

Les nouvelles ouvertures en façade principale doivent être limitées et respecter les proportions des ouvertures existantes.

Zone UD

Les nouvelles ouvertures en façade principale doivent être limitées et respecter les proportions des ouvertures existantes.

Il est toutefois possible d'installer des fenêtres de toit des dimensions suivantes 80x100cm.

Zone UI

Pas de règlementation

Toitures

Zone UA (dont UAb), UB et UD

Pour les constructions principales, la toiture peut comporter aucune, deux ou quatre pentes.

Les pentes de toit des constructions principales doivent être comprises entre 35° et 45°.

Zone UA (dont UAb) et UB

Pour les extensions des constructions principales, la toiture peut comporter aucune, une ou deux pentes.

Zone UI

Pas de règlementation

Matériaux et couleurs des toitures

Zone UA (dont UAb)

Pour les constructions principales, la couverture doit s'insérer dans son environnement proche et lointain. Les toitures seront réalisées de préférence en petite tuile plate 60 au m² minimum ou en tuile petit moule quand les pentes de toiture ne sont pas suffisantes pour la mise en œuvre de petites tuiles plates.

L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises.

Zone UB

Les toitures des constructions sont composées de tuiles plates.

Pour les constructions annexes les couvertures en zinc, matériaux transparents sont admis.

Zone UI

En cas de toiture terrasse, si des édicules techniques sont implantés sur la terrasse, ils doivent être le plus discret possible et le moins visible des voies publiques. Ils doivent être implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur. Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans un volume fermé. Si pour des raisons techniques cela n'est pas possible, ils doivent être masqués par des dispositifs de claire voie.

Pour les constructions annexes les couvertures en zinc, matériaux transparents sont admis.

Zone UA (dont UAb), UB, UD et UI

Pour les extensions, la couverture doit correspondre dans la mesure du possible à la couverture de la construction principale.



3

FICHE 3 : OCCUPER UN CORPS DE FERME

3.1 TYPOLOGIE DU CORPS DE FERME

3.1.1 CARACTERISTIQUES GENERALES DU CORPS DE FERME



Illustration de corps de ferme à Magny-en-Vexin.

Le corps de ferme

Le corps de ferme est un type de bâti incontournable de la région du Vexin français, du fait de son activité agricole historique.

A l'exception des anciennes fermes dites « de bourg » se situant dans le tissu urbain du centre-ville, il est généralement localisé **en périphérie ou à l'entrée de la ville au sein de hameaux**.

Les bâtiments du corps de ferme sont de **forme rectangulaire** et présentent une certaine homogénéité dans leur taille et leur proportion. Les largeurs des pignons peuvent être plus importantes que des maisons d'habitation mais ne sont munies que de quelques ouvertures.

La forme et l'implantation du corps de ferme suit la forme générale de la parcelle, en rectangle ou carré. Il existe **peu d'ouvertures sur la rue** : la vie est tournée exclusivement sur la cour intérieure.

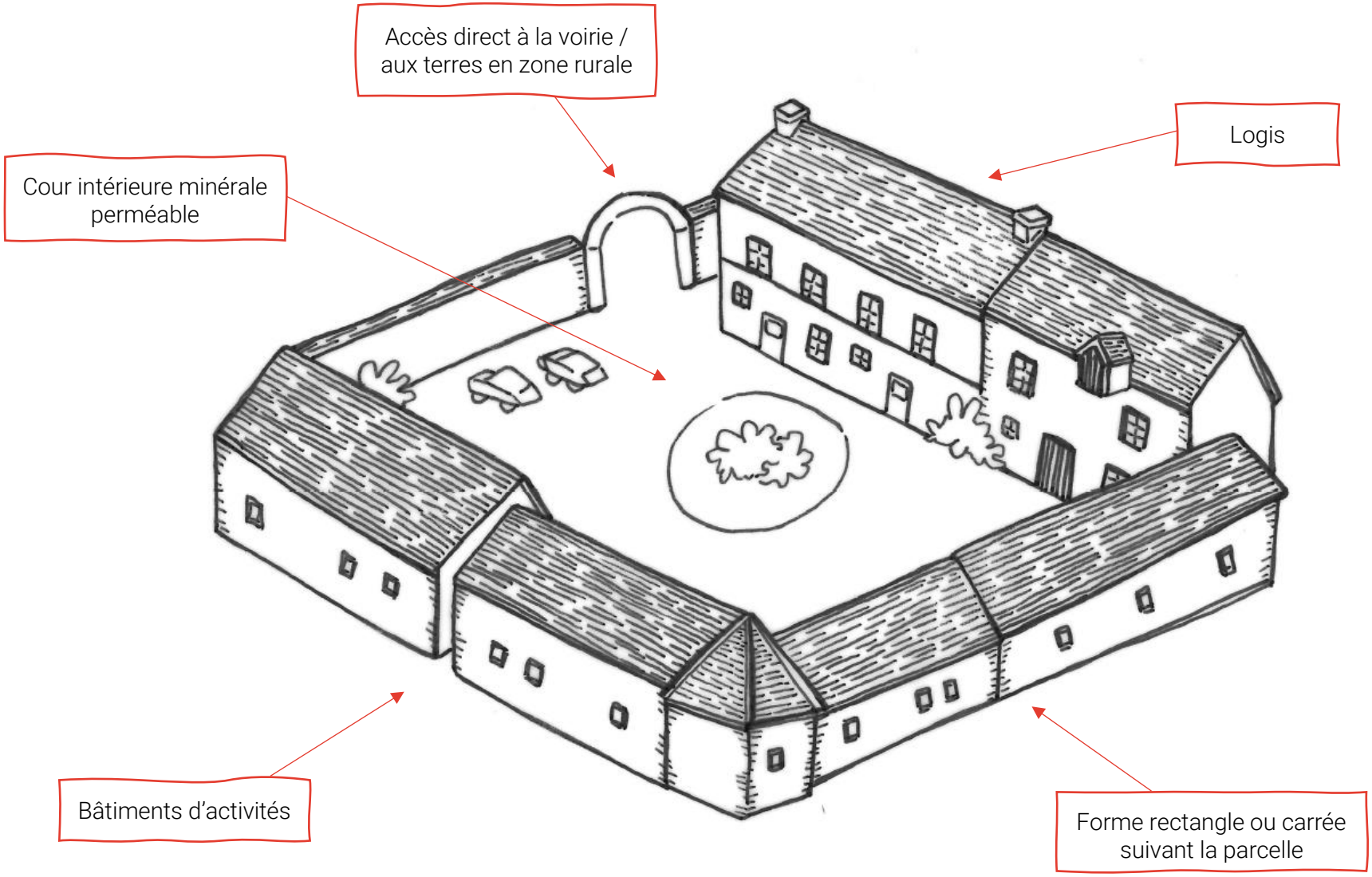
Le corps de ferme s'organise autour d'un **logis**, repérable car présentant plus de décorations et des ouvertures plus importantes que le reste de l'ensemble. Il peut présenter plusieurs étages.

L'ensemble du corps de ferme est une unité fonctionnelle qui s'organise autour d'une **cour intérieure minérale perméable** avec un accès direct aux terres en zone rurale.

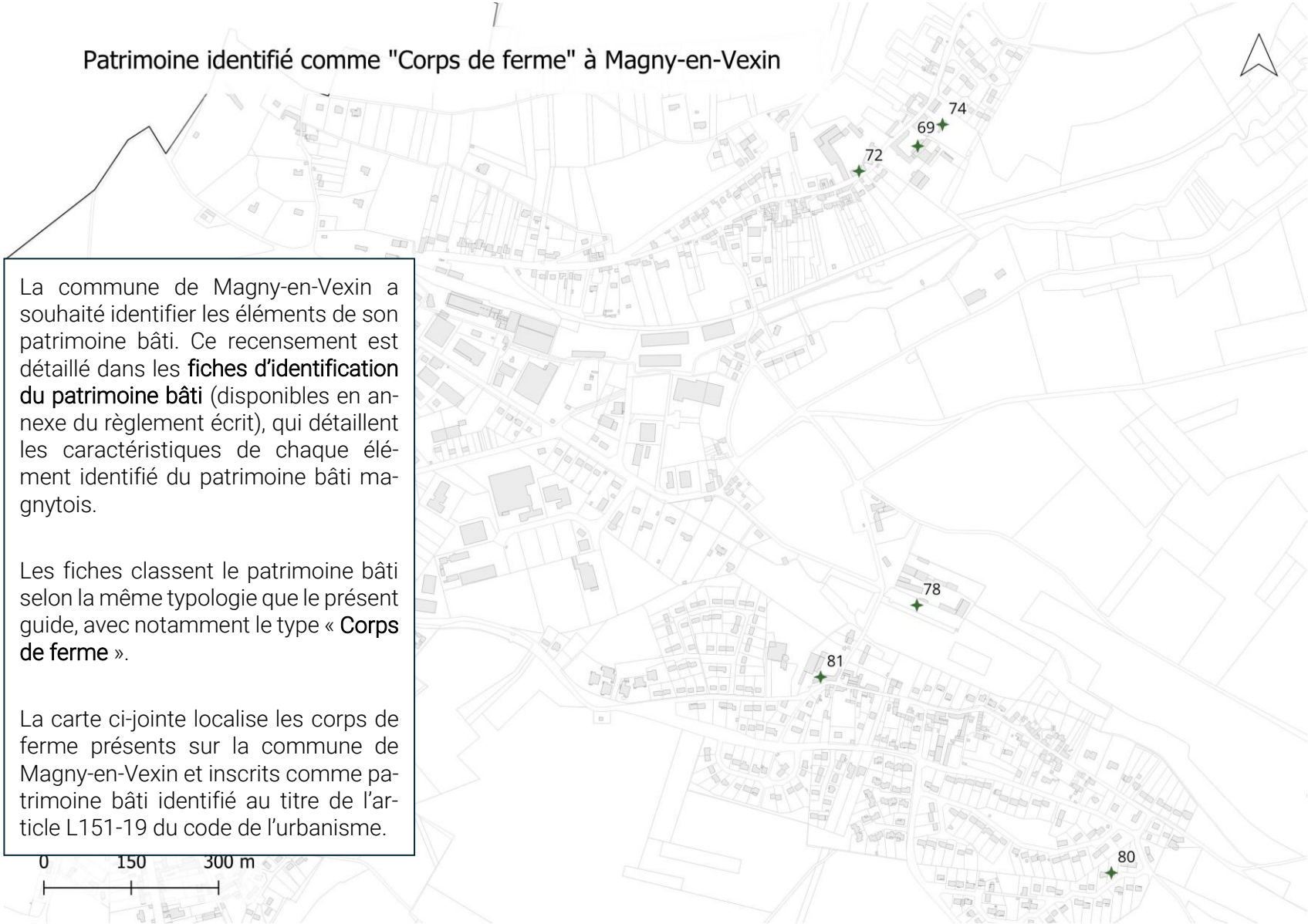
On peut distinguer plusieurs fonctionnalités autre que le logis tels que :

- les espaces destinés à l'élevage, présentant de grandes ouvertures vers le sud pour bénéficier des apports solaires ;
- les espaces dédiés à la conservation des produits, de préférence orientés au nord ;
- les granges, qui sont le plus souvent les parties les plus anciennes et les plus imposantes du corps de ferme.

Quelques caractéristiques du corps de ferme…



3.1.2 LES CORPS DE FERME A MAGNY-EN-VEXIN



La commune de Magny-en-Vexin a souhaité identifier les éléments de son patrimoine bâti. Ce recensement est détaillé dans les **fiches d'identification du patrimoine bâti** (disponibles en annexe du règlement écrit), qui détaillent les caractéristiques de chaque élément identifié du patrimoine bâti magnytois.

Les fiches classent le patrimoine bâti selon la même typologie que le présent guide, avec notamment le type « **Corps de ferme** ».

La carte ci-jointe localise les corps de ferme présents sur la commune de Magny-en-Vexin et inscrits comme patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Patrimoine bâti identifié comme « Corps de ferme ». Les numéros correspondent aux fiches d'identification du patrimoine bâti, qui détaillent les caractéristiques de chaque élément.

3.2 RENOVER OU AGRANDIR SON CORPS DE FERME

L'évolution des modes de vie pose nécessairement la question de l'adaptation de ce type de logement aux nouvelles façons d'habiter. L'extension du volume bâti, la modification ponctuelle des façades, l'aménagement d'espaces extérieurs etc. sont autant de possibilités d'adapter le bâti ancien aux usages actuels. Ces interventions doivent être pensées dans le respect et en cohérence avec les qualités architecturales, patrimoniales et paysagères de ces bâtis existants.

Les recommandations urbaines, architecturales et paysagères suivantes, ainsi que le Plan Local d'Urbanisme de Magny-en-Vexin, constituent des outils venant guider les projets de rénovation ou d'extension de corps de ferme sur le territoire magnytois.

3.2.1 RECOMMANDATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES

3.2.1.1 Le diagnostic du corps de ferme

Le corps de ferme se distingue comme un ensemble de bâtiments lié à une exploitation agricole historique dans le Vexin français.

Les corps de ferme peuvent être différenciés en plusieurs catégories selon leur taille. Le choix est ici fait de différencier les grandes fermes, situées en périphérie du village d'origine, et les petites. Ces dernières étaient disséminées dans le village et sont aujourd'hui difficilement dinstinguables dans le tissu urbain, du fait de leur petite taille et de leur réutilisation en logement. Cette partie se concentre donc sur les grands corps de ferme. Construits autour de vastes cours, ils témoignent de la richesse de leurs exploitations.

Un corps de ferme possède un potentiel très important de reconversion pour accueillir de multiples fonctions autres qu'agricoles. En effet, sa capacité d'accueil est grande si tous les bâtiments sont exploités (granges, écuries, charretiers etc.). Il est important de réaliser un diagnostic des espaces pouvant être convertis selon les usages programmés, et d'opérer une rénovation en fonction des besoins (structure, façades etc.).

Les enjeux de rénovation et d'extension doivent notamment tenir compte, entre autres, des enjeux suivants :

- Conserver des abords typiques (espace enherbé, plantation, mur d'enceinte, etc.) de la ferme ;
- Préserver le caractère ouvert de la cour, proscrire toute artificialisation lourde (enrobé, béton, etc.) de son sol ;
- Conserver l'implantation et la volumétrie générale des bâtiments ;
- Conforter cette implantation autour de la cour en restituant une partie de bâtiment manquante ;
- Améliorer le traitement d'une clôture dégradée ;
- Marquer l'entrée par une plantation symétrique.

Le corps de ferme doit également faire l'objet d'une réflexion sur les futurs usages (locaux d'activités, logements ou mixité) afin de prendre en considération l'ensemble des problématiques et contraintes des nouveaux usages sur le site.

A l'échelle du bâtiment , *une construction ancienne est fragile, il est nécessaire de l'entretenir régulièrement, en particulier aux endroits sensibles comme la toiture, les gouttières, les soubassements etc.*

Une restauration doit se faire autant que possible dans le respect de la construction d'origine, afin de respecter et faire perdurer le patrimoine magnytois.

La modification du bâti ancien du corps de ferme nécessite donc de réaliser un **diagnostic structurel et sanitaire** du bâti concerné en amont des travaux.

Des points d'attention peuvent être soulevés, notamment concernant :

- **L'humidité**, visible à travers des signes comme un décollement de la peinture, la formation de « poches » sous la peinture ou sous l'enduit et surtout des traces d'humidité et de moisissures à l'intérieur du bâtiment ;
- **Les mouvements du bâti**, visibles par les fissures qui peuvent provoquer le décollement de l'enduit. Dans ce cas, une intervention sur la structure est nécessaire avant toute intervention sur l'enduit ;
- **La migration des sels et de l'humidité dans la pierre**, qui sont évacués dans les parties les moins denses, c'est-à-dire les joints réalisés à l'origine à base de chaux. Cependant, dans le cas de joints en ciment, ceux-ci stoppent cette migration qui s'effectue dans la pierre, et la désagrègent peu à peu.

3.2.1.2 Les travaux du corps de ferme

Maçonnerie

La maçonnerie précède tout type d'intervention sur un ensemble bâti, il s'agit de vérifier la structure et de traiter de possibles dégradations et leurs sources.
Le Vexin français est un territoire de calcaire, faisant de la pierre un matériau de choix pour les constructions.
On y trouve majoritairement des constructions en calcaire, silex et meulière.

Les constructions peuvent être de 4 types :

- En blocage de moellons ;
- En moellons assisés ;
- En pierres plates ;
- En pierre de taille ou en moellons taillés.

Par leur perméabilité à la vapeur d'eau, les enduits à la chaux et plâtre permettent la régulation de l'humidité présente naturellement dans un mur. Cette humidité est stockée en période hivernale, puis s'évapore avec les beaux jours.

Les dégradations de la pierre peuvent être dues à diverses raisons comme :

- Le salpêtre (cristallisation de sels, véhiculés par les remontées capillaires d'humidité dans les murs et qui provoquent des dégradations de la pierre) ;
- Le gel et le dégel ;
- La pollution atmosphérique ;
- Les attaques bactériennes.

Lors de travaux de rénovation, il est avant tout essentiel d'aissainir les soubassements et de traiter l'humidité, en trouvant son origine.
Les murs, en cas d'écartement, doivent également faire l'objet d'une attention particulière.

Façades et décors

Le traitement d'une façade caractérise un bâtiment et l'inscrit dans une entité paysagère. Les décors ajoutent un cachet à la façade et viennent souligner certains caractères spécifiques du bâti.

Certains éléments de façades doivent faire l'objet d'une attention particulière :

- La composition et le rythme du bâti ;
- Les décors sculptés ;
- La ferronerie ;
- Les décors modelés sur enduit ;
- Les enduits, chaux et plâtres.

Le Vexin français présente une architecture de grande sobriété dans son décor. Les bâtiments agricoles sont particulièrement sobres.

Les façades principales des bâtis de corps de ferme sont généralement en pierres recouvertes d'enduits couvrants à la chaux ou au plâtre, colorés dans la masse ou encore par application de badigeons ou de peintures. Les pignons et les façades secondaires sont enduits "à pierre vue". Les façades arborent principalement des teintes ocres ou des nuances neutres, bien que certains ocres anciens puissent présenter des tonalités plus soutenues.

Les enduits, une protection pour la façade ancienne

Les enduits sont des revêtements épais que l'on applique sur le matériau constitutif de la façade.

Ils protègent les murs des agressions climatiques et participent à l'isolation thermique.

Ils ont également une fonction décorative par leur texture, leur couleur et la réalisation d'éléments de décor : bandeaux, encadrements, corniches etc.

Les façades des éléments d'un corps de ferme à Magny-en-Vexin présentent, entre autres :

- Un enduit couvrant, qui recouvre et protège le support composé de moellons d'aspect brut.
- Un enduit à pierre vue, qui laisse voir une partie du support tout en venant recouvrir les "creux"du mur pour les protéger des eaux et pollutions. L'aspect fini laisse voir un mur presque plat.

Les dégradations d'une façade sont majoriairement dues aux mêmes raisons que pour la maçonnerie :

- Le salpêtre (cristallisation de sels, véhiculés par les remontées capillaires d'humidité dans les murs et qui provoquent des dégradations de la pierre) ;
- Le gel et le dégel ;
- La pollution atmosphérique ;
- Les attaques bactériennes.

Lors de travaux de rénovation, il est essentiel de procéder à la reprise des éléments de décor en pierre sculptée et modelé dans l'enduit, tout en évitant le systématisme des enduits à pierre vue à la mode (et qui n'a pas de réalité historique).

Le choix de l'enduit, de la chaux ou du plâtre doit être cohérent avec le bâti environnant. Lorsque les façades sont recouvertes d'un enduit couvrant, il faut éviter de mettre à nu les pierres et conserver l'enduit qui protège les maçonneries des intempéries.

Dans les cas de façades avec décor sculpté ou modelé, l'enduit plein est à privilégier puisqu'il met davantage en valeur la façade et protège les maçonneries. L'enduit ne doit cependant pas être en saillie par rapport aux éléments de décor.

La coloration de la façade peut être faite par badigeon ou par un autre type de peinture adapté. Les couleurs originelles peuvent être retrouvées sur les pans de mur sous les toitures, ou en observant les maisons voisines. Dans le cas d'un enduit à pierre vue, la couleur de l'enduit sera celle des sables de carrière employés, le plus souvent un ocre clair.

Dans le cas d'une extension (un hangar à destination agricole par exemple), en règle générale, il conviendra d'éviter les coloris trop clairs et trop lumineux qui tranchent violemment dans le paysage rural, au profit de valeurs plus sombres qui se mêleront aux valeurs moyennes et profondes des paysages, telles que les couleurs d'écorces, les verts végétaux et diverses nuances de terres.

Ouvertures et menuiseries

Dans le Vexin français, les corps de ferme se distinguent par des façades sobres, souvent dotées de peu d'ouvertures afin de réduire les déperditions énergétiques. Dans le cas du **logis**, des encadrements en pierre autour des fenêtres ou des appuis légèrements saillants accompagnés de ferroneries apportent une touche de raffinement.

Les **ouvertures** sont majoritairement rectangulaires. La disposition est pragmatique, souvent symétrique ou alignée verticalement pour un effet ordonné.

Les fenêtres sont généralement de taille modeste. Historiquement, la rareté des grandes pièces de bois imposait des linteaux courts, réduisant ainsi la largeur des ouvertures. Au fil du temps, les baies se sont agrandies verticalement pour augmenter l'apport solaire et permettre une vue vers l'extérieur, debout comme assis.

L'orientation sud des ouvertures d'un corps de ferme est privilégiée, garantissant un apport de lumière et de chaleur naturelle grâce aux rayons du soleil. Les ouvertures en façade nord sont quant à elles plus rares et réduites, car exposées aux vents dominants.

Il en va de même pour les ouvertures donnant sur la rue, car le corps de ferme s'ouvre davantage sur sa cour intérieure.

Concernant les **menuiseries**, les cadres sont en bois massif, souvent peint dans des tons sobres (gris, beige, ou vert). L'utilisation du bois local comme le châtaignier, le chêne, l'épicéa, le mélèze, le pin ou le robinier, reflète les ressources disponibles à l'époque de leur construction. Ces bois sont également choisis pour leur résistance aux intempéries.

Les fenêtres se composent de deux vantaux ouvrant « à la française » (c'est-à-dire ouvrant latéralement), chacun munis en général de trois carreaux.

Les volets sont en bois et se composent de planches emboîtées et contreventées par deux ou trois renforts horizontaux sans écharpe en diagonale. Ils remplissent plusieurs fonctions essentielles :

- Protéger des intempéries telles que la pluie, le vent, et le soleil, tout en formant une barrière isolante contre le froid devant la fenêtre ;
- Réguler la température intérieure de la maison ;
- Assurer une protection contre les intrusions et préserver l'intimité des occupants.

Les volets persiennés, apparus à la fin du XIXe siècle, sont généralement installés aux étages, tandis que le rez-de-chaussée est doté de volets pleins ou semi-persiennés.

Pour les cadres de fenêtres, les volets mais également les clôtures, les couleurs conseillées sont les tons neutres et pastels, comme le beige, l'ocre, l'ivoire ou encore des teintes grisées. Les couleurs vives, le noir et l'anthracite sont proscrites. Les volets peuvent être d'une teinte légèrement plus claire que le cadre.



Palette non-exhaustive proposée par le Parc Naturel Régional du Vexin français dans ses fiches pratiques. Source : PNR du Vexin français.

Lors de travaux de rénovation sur les ouvertures et menuiseries d'un corps de ferme, il est important de chercher à en améliorer le confort acoustique et thermique, tout en conservant sa valeur patrimoniale. Ainsi, il est préférable de privilégier le bois dans un souci patrimonial, environnemental et fonctionnel.

Selon les travaux prévus, un système de ventilation pourra être intégré à l'opération afin d'éviter les problèmes d'humidité interne liés à une nouvelle étanchéité à l'air plus performante. Les volets roulants sont interdits afin de préserver le caractère patrimonial du bâti.

Charpente et couverture

La charpente et la couverture d'un bâtiment achèvent de le caractériser. Elles participent également de l'identité architecturale d'une unité paysagère (toits en ardoise, en tuile etc.).

Les **charpentes** du Vexin français étaient à l'origine majoritairement composées de bois durs, comme le chêne ou le châtaignier. On observe différents types de charpente qui viennent supporter les couvertures du Vexin, comme la charpente à fermes multiples, la charpente à entrait ou encore la charpente à entrait retroussé.

Le paysage de Magny-en-Vexin est marqué par de longs pans de toiture couverts de tuiles, qui sont en majorité à deux versants.

À partir du XIXe siècle, la tuile plate a remplacé petit à petit le chaume et qui a aujourd'hui presque totalement disparu dans le Vexin. La terre cuite est disponible dans une large gamme de formes, de finitions et de nuances.

Les **couvertures** employées historiquement dans le Vexin français sont les suivantes :

- Le chaume ;
- La tuile plate ;
- Les tuiles mécaniques losangées à emboîtement ;
- L'ardoise naturelle et le zinc.

La charpente et la couverture d'un bâtiment présentent également divers systèmes constructifs, qu'il s'agit de prendre en compte lors d'opérations de travaux :

- La cheminée ;
- La rive, qui fait la liaison entre le toit et le mur pignon ;
- L'égout, ancêtre de la gouttière ;
- Le faîtage, dont la rangée de tuiles faîtières protègent le sommet du toit ;
- Les lucarnes ou chassis de toit, qui permettent d'introduire de la lumière dans les combles.

La charpente et la couverture d'une maison se dégradent au fil du temps, à cause de pathologies qui viennent toucher la structure (champignons, insectes, humidité etc.). Pour la **charpente**, il s'agit donc avant tout d'identifier la cause de la dégradation, puis de remplacer les parties touchées ou bien la totalité de la structure. Il est essentiel de prendre en compte son comportement face aux charges afin de ne pas fragiliser la structure du bâti.

La couverture, quant à elle, peut faire l'objet de nombreux désordres qu'un entretien régulier (démoussage, entretien des gouttières et vérification visuelle des tuiles) permettent de prévenir. Pour tous travaux de restauration, il est indispensable de vérifier que la charpente puisse supporter le poids des nouvelles tuiles. De nouveaux types de tuiles d'apparence identique peuvent venir soulager la charpente en remplaçant celles d'origine tout en garantissant une continuité architecturale.

Pour choisir un type de couverture, il est recommandé d'observer le paysage et les constructions environnantes, le bâtiment concerné aini que les diverses contraintes techniques : zone climatique, exposition aux vents, pente du toit. Il est conseillé de choisir une teinte qui s'harmonise avec les couleurs du paysage.

Concernant l'implantation de lucarnes et châssis de toit, les combles font désormais l'objet de nouveaux usages, notamment d'habitation. La percée d'ouvertures dans la couverture afin d'y amener de la lumière doit rester raisonnée et ne pas nuire à l'identité architecturale de l'existant.

3.2.2 RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

Pour les corps de ferme ayant été progressivement absorbés par le tissu urbain, ils ne disposent pour certains pas d'espaces libres en dehors de la cour intérieure. Cette dernière doit être la plus désimperméabilisée possible, afin de prévenir les phénomènes de ruissellement et de dévitalisation du sol. Des sols perméables pourront être utilisés pour les usages prévus dans cet espace, à l'instar du stationnement.

Concernant les corps de fermes situés en zone urbaine peu dense voire en zone rurale, ils sont généralement implantés sur de vastes parcelles entourées de surfaces agricoles et naturelles. Il s'agit ici de garantir la bonne insertion du projet afin qu'il ne nuise pas à la qualité et l'identité paysagère environnante. Les nouveaux espaces de stockages seront par exemple installés à l'arrière de l'ensemble agricole ou intégrés derrière une masse arborée, de manière à être les moins visibles possible depuis l'espace public.

Pour créer ou développer un espace paysager sur la parcelle d'un corps de ferme, il faut d'abord repérer les espaces libres à disposition. En zone urbaine, il peut s'agir d'une partie de la vaste cour intérieure.

Les vastes espaces paysagers des corps de ferme participent à la continuité écologique et la préservation de la biodiversité sur le territoire de Magny-en-Vexin. Il est important de les entretenir et de les développer lorsque faire se peut.

Le principe de base d'un aménagement paysager raisonné est de choisir des espèces en observant la végétation envrionnante de la région. Il est primordial d'effectuer un choix d'essences dont l'écologie est adaptée au milieu : humidité du sol, ensoleillement, résistance au vent, etc.

Il est aussi essentiel de connaître le développement naturel d'une essence végétale à l'état adulte (hauteur, volume etc.) et de vérifier sa compatibilité avec l'espace qui l'accueillera, en particulier dans le cas d'une cour de corps de ferme où l'espace perméable peut être réduit.

Les arbres à grand développement doivent être plantés suffisamment espacés les uns des autres et à distance des constructions ou de tout endroit à maintenir en pleine lumière, ou en pleine vue. Cela permet de prévenir les tailles intempestives, risquées et non prévues au départ.

Il importe donc de vérifier dans tout projet de plantations, le caractère de chaque essence et son adaptabilité à l'entretien qui lui sera imposé : certaines espèces, par exemple, supportent plus ou moins bien la taille et repoussent de façon hirsute.

Les haies champêtres ou bocagères, des réservoirs de biodiversité

Les haies champêtres ou bocagères sont des structures végétales linéaires composées d'arbres, d'arbustes, de buissons et de plantes basses de diverses espèces locales.

La haie présente de nombreux **intérêts écologiques et paysagers.** Elle est par exemple, avec la mare, le milieu qui attire le plus les oiseaux puisque les arbustes indigènes et vivaces apportent des cachettes et des supports pour les nids ainsi qu'une abondante nourriture toute l'année.

Les haies champêtres et bocagères s'opposent aux **haies monospécifiques** composées d'arbustes ornementaux et/ou exotiques qui sont moins attractifs pour la faune sauvage (ex : haie de laurier-cerise, un arbuste originaire d'Asie).

Positionnée en limite de parcelle du corps de ferme, la haie permet d'isoler visuellement l'espace libre de la cour tout en agissant comme un réservoir de biodiversité. Le choix de la haie champêtre ou bocagère permet une meilleure intégration paysagère, une souplesse dans la taille, une résistance aux maladies et parasites, ainsi qu'un meilleur équilibre écologique.

Dans le cas d'une cour présentant un espace perméable en limite de parcelle, il peut donc être intéressant de constituer des haies libres ou taillées composées d'un mélange d'arbres et d'arbustes ornementaux locaux aux feuillages à la fois caduques et persistants.

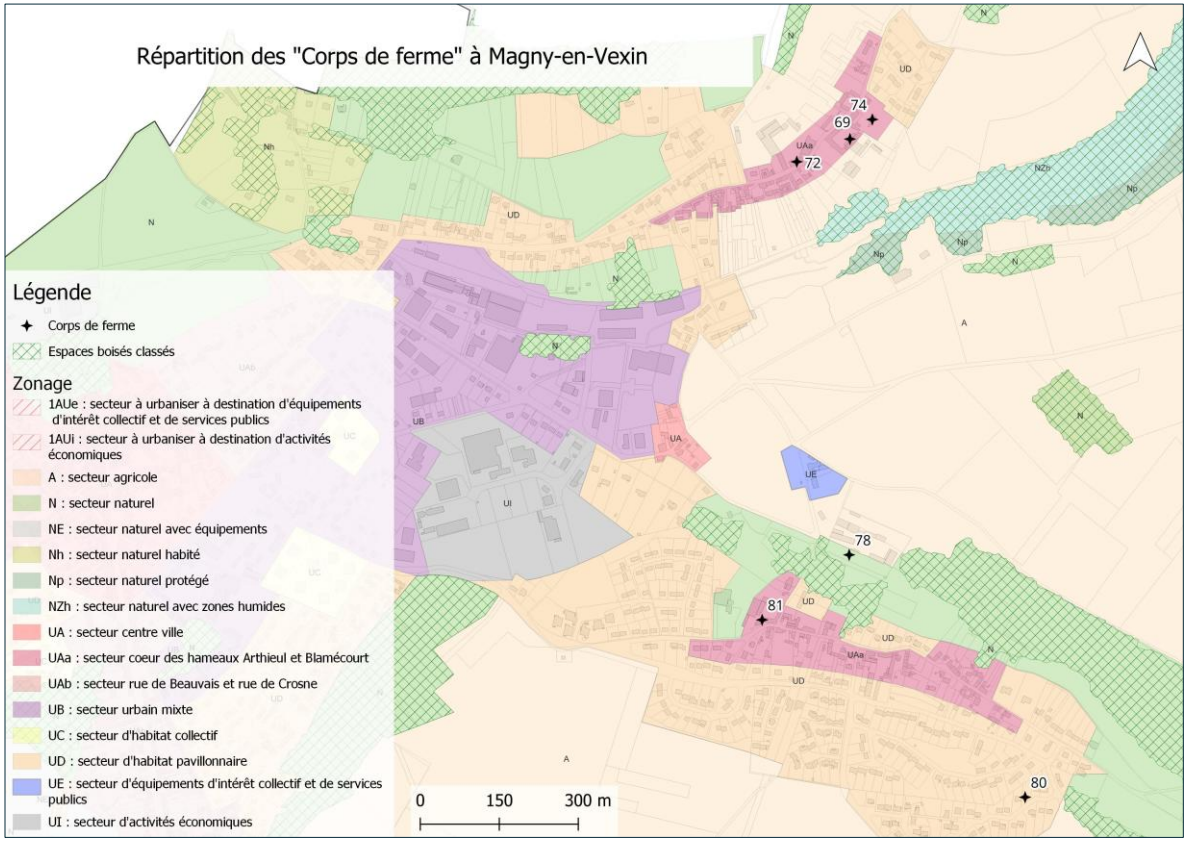
3.2.3 REGLEMENTATION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) POUR LES CORPS DE FERME

À l'échelle du quartier, les façades orientent le regard, dessinent l'espace public et constituent l'identité architecturale des anciens hameaux et des espaces naturels. Chaque modification apportée (volumétrie, implantation, matérialité, couleur) a donc un impact direct sur le paysage et son atmosphère.

Renforcer les qualités patrimoniales et historiques des anciens hameaux et de la zone rurale, c'est maîtriser les choix de réhabilitation et de construction dans les zones concernées, ici les :

- *Zone UAa,*
- *Zone UD,*
- *Zone N.*

Cela permet d'éviter une banalisation progressive du bâti et de préserver ses caractéristiques singulières : composition des façades, matériaux utilisés, valorisation des types de menuiseries, ferronneries et serrureries d'origine.



3.2.3.1 Caractéristiques des zones concernées

Zone UAa

La zone UA est un **secteur urbain aggloméré dense du centre-ville** à vocation mixte habitat, activités, commerces et services, avec une forte densité de construction. Elle fait l'objet de deux secteurs :

- Un **secteur UAa** correspondant au cœur des hameaux d'Arthieul et Blamécourt ;
- **Un secteur UAb** correspondant aux extensions du XIXème siècle rue de Crosne et rue de Beauvais.

Zone UD

Il s'agit généralement des **secteurs d'habitat individuel et pavillonnaire**.

Zone N

Il s'agit de la zone naturelle qui correspond aux **espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis à forte dominante naturelle** ainsi qu'à la trame verte urbaine.

Les informations ci-dessous sont un extrait des articles du règlement écrit du PLU de Magny-en-Vexin.
Pour tout projet, consultez le règlement complet du PLU et ses annexes, en mairie ou en ligne.

3.2.3.2 Règlementation en vigueur pour la volumétrie et les gabarits

Le Plan Local d'Urbanisme de Magny-en-Vexin vient règlementer les évolutions du bâti. Il permet ainsi de :

- Privilégier les continuités bâties ;
- Maintenir une flexibilité d'évolution ;
- Soigner les éléments de composition (ouvertures, singularités et décors de façades) ;
- Valoriser les matériaux et couleurs d'origine ;
- Soigner la couverture et intégrer les systèmes constructifs (cheminée, faîtage, gouttière etc.) ;
- Garantir une bonne insertion paysagère et prendre en compte les structures végétales existantes.

Tableau récapitulatif des règles d'urbanisme pour les corps de ferme

Ce tableau récapitule les **règles générales** des différentes zones comprenant des maisons de bourg à Magny-en-Vexin. Néanmoins, des **règles qualitatives** peuvent admettre ou imposer une implantation différente de celle prévue dans la règle générale afin de garantir une meilleure intégration de la maison de bourg à son environnement. Ces règles qualitatives sont consultables dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme, et concernent notamment l'article 3 de chaque zone avec :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ;
- Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- La hauteur maximale des constructions.

Règles d'urbanisme	Zone UAa	Zone UD	Zone N
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation à l'alignement ou en recul de 5 m minimum	Recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement	Recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement. L'objectif est de **limiter l'impact visuel sur le paysage.**
Implantation par rapport aux limites séparatives	Constructions sur l'une des limites latérales	Dans la bande de constructibilité principale, construction sur une seule limite séparative latérale ou en retrait des deux limites. Dans la bande de constructibilité secondaire, constructions en retrait minimum de 4m des limites séparatives.	Constructions en retrait de 6m minimum des limites séparatives. L'objectif est de **limiter l'impact visuel sur le paysage.**
Emprise au sol (en % de la surface du terrain)	Maximum 50%	Maximum 40%	Selon la topographie, l'impact visuel et les éléments identifiés au PLU (trame verte et bleue)
Hauteur maximale des constructions	9 m	7 m	7 m
Espaces verts de pleine terre (en % de la surface du terrain)	Minimum 30%	Minimum 50%	Minimum 70%. Les arbres et plantations existantes doivent être conservés.

3.2.3.3 Règlementation en vigueur pour les qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des corps de ferme

Le Plan Local d'Urbanisme règlemente la qualité du bâti et de ses abords. Pour un projet de rénovation ou d'agrandissement d'un corps de ferme à Magny-en-Vexin, il faut notamment soigner les façades et la couverture, créer des ouvertures de manière raisonnée et valoriser les matériaux et couleurs d'origine. Les espaces paysagers sont également à préserver.

Les corps de ferme sur le territoire de Magny-en-Vexin dépendent de la règlementation suivante :

Matériaux des façades

Zone UA (dont UAa)

Les enduits qui recouvrent les maçonneries doivent être talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre peuvent être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures…).

Les maçonneries en pierres ou en moellons sont mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront jointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Sont particulièrement interdits les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Dans la mesure du possible, les murs existants doivent être conservés.

Lors des ravalements, les éléments d'ornementation et les modénatures de façade existants doivent être conservés.

Le dégarnissage des maçonneries anciennes pour faire apparaître les moellons est interdit.

Le soubassement des constructions nouvelles doit être traité comme le reste de l'habitation lorsqu'il possède une partie visible supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

Zone UD

Les constructions doivent être enduites sauf la pierre naturelle qui peut être beurrée à pierre vue ainsi que les constructions en bois ou bardage bois.

Le soubassement des constructions nouvelles doit être traité comme le reste de l'habitation lorsqu'il possède une partie visible supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

Zone N

Les constructions à destination d'habitat doivent être enduites sauf la pierre naturelle qui peut être beurrée à pierre vue ainsi que les constructions en bois ou bardage bois.

Le soubassement des constructions nouvelles doit être traité comme le reste de l'habitation lorsqu'il possède une partie visible supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

Ouvertures

Zone UA (dont UAa)

Les nouvelles ouvertures en façade principale doivent être limitées et respecter les proportions des ouvertures existantes.

Les ouvertures doivent être en bois, de vantaux ouvrant latéralement, à 3 carreaux. /vantail.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, un type d'ouverture différent de celles prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'un type d'ouverture qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, le type d'ouverture de la construction doit respecter les types d'ouvertures des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle. Dans ce cas, les ouvertures de l'extension peuvent être les mêmes que celles de la construction existante.

Zone UD

Les nouvelles ouvertures en façade principale doivent être limitées et respecter les proportions des ouvertures existantes.

Il est toutefois possible d'installer des fenêtres de toit des dimensions suivantes 80x100cm.

Zone N

Les nouvelles ouvertures en façade principale doivent être limitées et respecter les proportions des ouvertures existantes.

Toitures

Zone UA (dont UAa) et UD

Pour les constructions principales, la toiture peut comporter aucune, deux ou quatre pentes.

Les pentes de toit des constructions principales doivent être comprises entre 35° et 45°.

Zone UA (dont UAa)

Pour les extensions des constructions principales, la toiture peut comporter aucune, une ou deux pentes.

Zone N

Pas de règlementation

Matériaux et couleurs des toitures

Zone UA (dont UAa)

Pour les constructions principales, la couverture doit s'insérer dans son environnement proche et lointain. Les toitures seront réalisées de préférence en petite tuile plate 60 au m² minimum ou en tuile petit moule quand les pentes de toiture ne sont pas suffisantes pour la mise en œuvre de petites tuiles plates.

L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises.

Zone N

Pour les constructions annexes les couvertures en zinc sont admises.

Zone UA (dont UAa), UD et N

Pour les extensions, la couverture doit correspondre dans la mesure du possible à la couverture de la construction principale.



4

FICHE 4 : OCCUPER UN PATRIMOINE LIE A UNE ACTIVITE ECONOMIQUE

4.1 TYPOLOGIE DU PATRIMOINE LIE A UNE ACTIVITE ECONOMIQUE

4.1.1 CARACTERISTIQUES GENERALES DU PATRIMOINE LIE A UNE ACTIVITE ECONOMIQUE

Dans cette typologie, on retrouve les établissements dans lesquels s'effectuait historiquement une activité économique, industrielle ou artisanale.



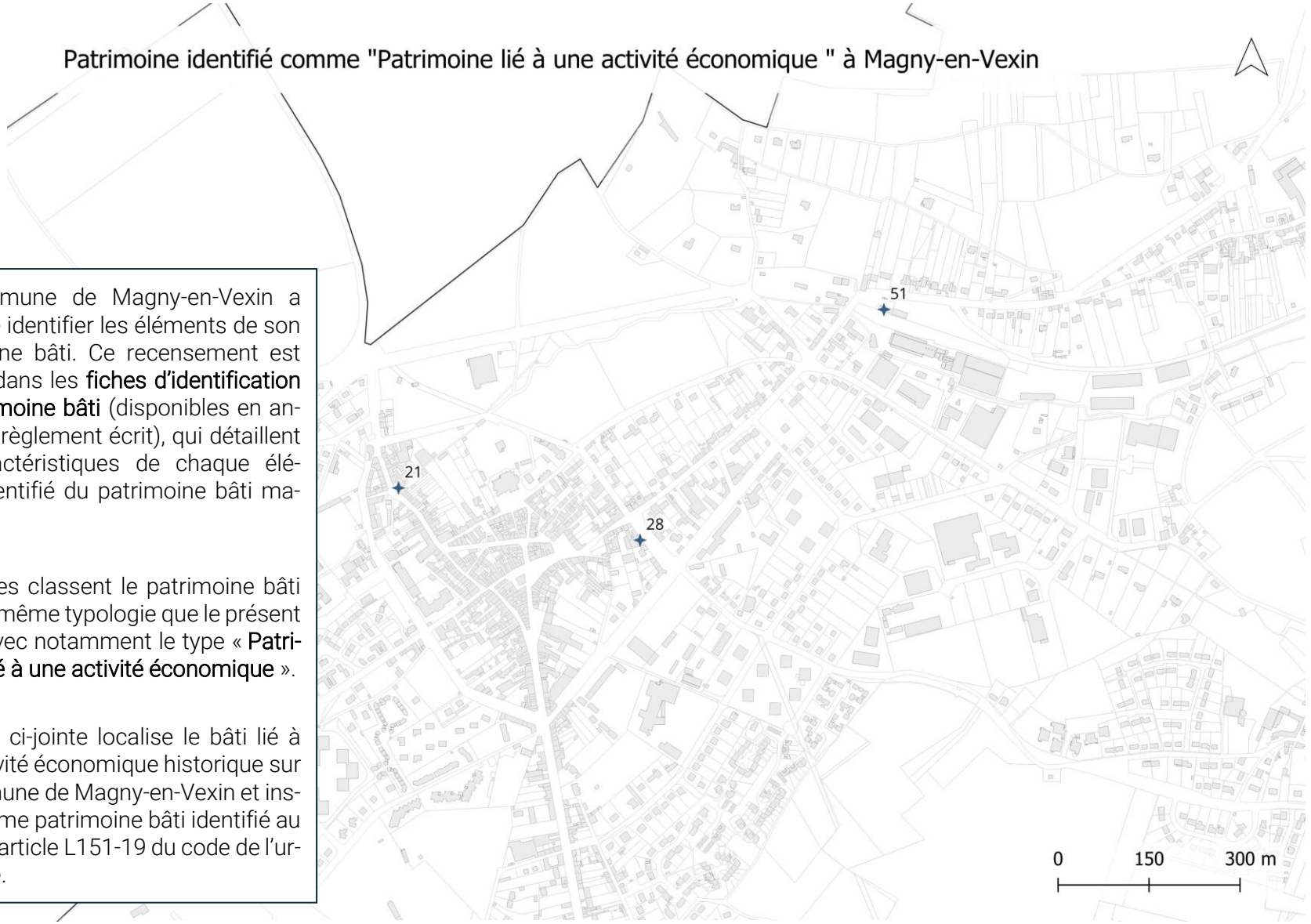
Illustration de patrimoines liés à une activité économique à Magny-en-Vexin.

4.1.2 LE PATRIMOINE LIE A UNE ACTIVITE ECONOMIQUE A MAGNY-EN-VEXIN

La commune de Magny-en-Vexin a souhaité identifier les éléments de son patrimoine bâti. Ce recensement est détaillé dans les **fiches d'identification du patrimoine bâti** (disponibles en annexe du règlement écrit), qui détaillent les caractéristiques de chaque élément identifié du patrimoine bâti magnytois.

Les fiches classent le patrimoine bâti selon la même typologie que le présent guide, avec notamment le type « **Patrimoine lié à une activité économique** ».

La carte ci-jointe localise le bâti lié à une activité économique historique sur la commune de Magny-en-Vexin et inscrit comme patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.



Patrimoine bâti identifié comme « Corps de ferme ». Les numéros correspondent aux fiches d'identification du patrimoine bâti, qui détaillent les caractéristiques de chaque élément.

4.2 RENOVER OU AGRANDIR SON PATRIMOINE LIE A UNE ACTIVITE ECONOMIQUE

L'évolution des modes de vie pose nécessairement la question de l'adaptation de ce type de logement aux nouvelles façons d'habiter. L'extension du volume bâti, la modification ponctuelle des façades, l'aménagement d'espaces extérieurs etc. sont autant de possibilités d'adapter le bâti ancien aux usages actuels. Ces interventions doivent être pensées dans le respect et en cohérence avec les qualités architecturales, patrimoniales et paysagères de ces bâtis existants.

Les recommandations urbaines, architecturales et paysagères suivantes, ainsi que le Plan Local d'Urbanisme de Magny-en-Vexin, constituent des outils venant guider les projets de rénovation ou d'extension de maisons bourgeoises sur le territoire magnytois.

4.2.1 RECOMMANDATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES

4.2.1.1 Le diagnostic du patrimoine lié à une activité économique

Il convient avant tout de se renseigner sur l'activité historique du site afin de prévoir une rénovation ou une extension qui tienne compte de ce patrimoine. Les traces de l'activité visibles depuis l'espace public seront dans la mesure du possible préservées afin de mettre en valeur l'identité du lieu.

Afin de préserver le caractère des bâtiments concernés identifiés à Magny-en-Vexin, il est important de diagnostiquer à la fois le bâti, mais aussi la parcelle et son paysage environnant avant d'y apporter une modification quelconque.

Chaque parcelle est unique, compose le paysage et participe à l'identité du quartier. Ainsi, il est important de relever la présence de parties boisées ou arborées, d'une forte pente, de points de vue, ou encore la présence de constructions mitoyennes par exemple. Les bâtiments existants permettent notamment d'identifier les caractéristiques urbaines et architecturales du quartier concernant l'implantation et le volume, la composition des façades, les détails architecturaux, les matériaux, etc.

Une fois identifiées, ces caractéristiques de la parcelle doivent être considérées lors de la conception du projet de rénovation ou d'extension, afin de respecter l'identité du lieu tout en personnalisant le projet de travaux.

Une construction ancienne est fragile, il est nécessaire de l'entretenir régulièrement, en particulier aux endroits sensibles comme la toiture, les gouttières, les soubassements etc.

Une restauration doit se faire autant que possible dans le respect de la construction d'origine, afin de respecter et faire perdurer le patrimoine magnytois.

La modification du bâti ancien du patrimoine lié à une activité économique historique nécessite donc de réaliser un diagnostic structurel et sanitaire pour évaluer l'état du bâti avant la rénovation.

Des points d'attention peuvent être soulevés, notamment concernant :

- L'humidité, visible à travers des signes comme un décollement de la peinture, la formation de « poches » sous la peinture ou sous l'enduit et surtout des traces d'humidité et de moisissures à l'intérieur du bâtiment ;
- Les mouvements du bâti, visibles par les fissures qui peuvent provoquer le décollement de l'enduit. Dans ce cas, une intervention sur la structure est nécessaire avant toute intervention sur l'enduit ;

- La migration des sels et de l'humidité dans la pierre, qui sont évacués dans les parties les moins denses, c'est-à-dire les joints réalisés à l'origine à base de chaux. Cependant, dans le cas de joints en ciment, ceux-ci stoppent cette migration qui s'effectue dans la pierre, et la désagrègent peu à peu.

4.2.1.2 Les travaux du patrimoine lié à une activité économique

Maçonnerie

La maçonnerie précède tout type d'intervention sur un ensemble bâti, il s'agit de vérifier la structure et de traiter de possibles dégradations et leurs sources.

Le Vexin français est un territoire de calcaire, faisant de la pierre un matériau de choix pour les constructions.

On y trouve majoritairement des constructions en calcaire, silex et meulière.

Les constructions peuvent être de 4 types :

- En blocage de moellons ;
- En moellons assisés ;
- En pierres plates ;
- En pierre de taille ou en moellons taillés.

Par leur perméabilité à la vapeur d'eau, les enduits à la chaux et plâtre permettent la régulation de l'humidité présente naturellement dans un mur. Cette humidité est stockée en période hivernale, puis s'évapore avec les beaux jours.

Les dégradations de la pierre peuvent être dues à diverses raisons comme :

- Le salpêtre (cristallisation de sels, véhiculés par les remontées capillaires d'humidité dans les murs et qui provoquent des dégradations de la pierre) ;
- Le gel et le dégel ;
- La pollution atmosphérique ;
- Les attaques bactériennes.

Lors de travaux de rénovation, il est avant tout essentiel d'aissainir les soubassements et de traiter l'humidité, en trouvant son origine.

Les murs, en cas d'écartement, doivent également faire l'objet d'une attention particulière.

Façades et décors

Le traitement d'une façade caractérise un bâtiment et l'inscrit dans une entité paysagère. Les décors ajoutent un cachet à la façade et viennent souligner certains caractères spécifiques du bâti. Certains bâtiments anciens comportent des chaînages d'angle, des linteaux et des arcs en demi-cercle (plein cintre) en grès taillés destinés à rester apparents.

Certains éléments de façades doivent faire l'objet d'une attention particulière :

- La composition et le rythme du bâti ;
- Les décors sculptés ;
- La ferronerie ;
- Les décors modelés sur enduit ;
- Les enduits, chaux et plâtres.

Le Vexin français présente une architecture de grande sobriété dans son décor. Les façades principales des bâtis anciens sont généralement en brique, ou en pierres recouvertes d'enduits couvrants à la chaux ou au plâtre, colorés dans la masse ou encore par application de badigeons ou de peintures. Les pignons et les façades secondaires sont enduits "à pierre vue". Les façades arborent principalement des teintes ocres ou des nuances neutres, bien que certains ocres anciens puissent présenter des tonalités plus soutenues.

Les enduits, une protection pour la façade ancienne

Les enduits sont des revêtements épais que l'on applique sur le matériau constitutif de la façade.

Ils protègent les murs des agressions climatiques et participent à l'isolation thermique.

Ils ont également une fonction décorative par leur texture, leur couleur et la réalisation d'éléments de décor : bandeaux, encadrements, corniches etc.

Les façades des bâtiments anciens à Magny-en-Vexin présentent, entre autres :

- Un enduit couvrant, qui recouvre et protège le support composé de moellons d'aspect brut.
- Un enduit à pierre vue, qui laisse voir une partie du support tout en venant recouvrir les "creux"du mur pour les protéger des eaux et pollutions. L'aspect fini laisse voir un mur presque plat.

Les dégradations d'une façade sont majoriairement dues aux mêmes raisons que pour la maçonnerie :

- Le salpêtre (cristallisation de sels, véhiculés par les remontées capillaires d'humidité dans les murs et qui provoquent des dégradations de la pierre) ;
- Le gel et le dégel ;
- La pollution atmosphérique ;
- Les attaques bactériennes.

Lors de travaux de rénovation, il est essentiel de procéder à la reprise des éléments de décor en pierre sculptée et modelé dans l'enduit, tout en évitant le systématisme des enduits à pierre vue à la mode (et qui n'a pas de réalité historique).

Le choix de l'enduit, de la chaux ou du plâtre doit être cohérent avec le bâti environnant. Lorsque les façades sont recouvertes d'un enduit couvrant, il faut éviter de mettre à nu les pierres et conserver l'enduit qui protège les maçonneries des intempéries.

Dans les cas de façades avec décor sculpté ou modelé, l'enduit plein est à privilégier puisqu'il met davantage en valeur la façade et protège les maçonneries. L'enduit ne doit cependant pas être en saillie par rapport aux éléments de décor.

La coloration de la façade peut être faite par badigeon ou par un autre type de peinture adapté. Les couleurs originelles peuvent être retrouvées sur les pans de mur sous les toitures, ou en observant les maisons voisines. Dans le cas d'un enduit à pierre vue, la couleur de l'enduit sera celle des sables de carrière employés, le plus souvent un ocre clair.

Ouvertures et menuiseries

Dans le Vexin français, les bâtiments liés à une activité économique historique se distinguent par des façades sobres, souvent dotées de peu d'ouvertures afin de réduire les déperditions énergétiques. Dans certains cas, des encadrements en pierre autour des fenêtres ou des appuis légèrements saillants accompagnés de ferroneries apportent une touche de raffinement.

Les ouvertures sont majoritairement rectangulaires. La disposition est pragmatique, souvent symétrique ou alignée verticalement pour un effet ordonné.

Les fenêtres sont généralement de taille modeste. Historiquement, la rareté des grandes pièces de bois imposait des linteaux courts, réduisant ainsi la largeur des ouvertures. Au fil du temps, les baies se sont agrandies verticalement pour augmenter l'apport solaire et permettre une vue vers l'extérieur, debout comme assis.

L'orientation sud des ouvertures d'un bâtiment est privilégiée, garantissant un apport de lumière et de chaleur naturelle grâce aux rayons du soleil. Les ouvertures en façade nord sont quant à elles plus rares et réduites, car exposées aux vents dominants.

Certains bâtiments peuvent faire exception, avec des ouvertures plus larges et positionnées différemment en raison de leur activité historique.

Concernant les menuiseries, les cadres sont en bois massif, souvent peint dans des tons sobres (gris, beige, ou vert). L'utilisation du bois local comme le châtaignier, le chêne, l'épicéa, le mélèze, le pin ou le robinier, reflète les ressources disponibles à l'époque de leur construction. Ces bois sont également choisis pour leur résistance aux intempéries.

Les fenêtres peuvent être composées de deux vantaux ouvrant « à la française » (c'est-à-dire ouvrant latéralement), chacun munis en général de trois carreaux. D'autres fenêtres présentent davantage de carreaux et un autre système d'ouverture.

Les volets, fabriqués généralement en bois, se composent de planches emboîtées et contreventées par deux ou trois renforts horizontaux sans écharpe en diagonale. Ils peuvent également être pliants, persiennés et en métal. Ils remplissent plusieurs fonctions essentielles :

- Protéger des intempéries telles que la pluie, le vent, et le soleil, tout en formant une barrière isolante contre le froid devant la fenêtre ;
- Réguler la température intérieure de la maison ;
- Assurer une protection contre les intrusions et préserver l'intimité des occupants.

Les volets persiennés, apparus à la fin du XIXe siècle, sont généralement installés aux étages, tandis que le rez-de-chaussée est doté de volets pleins ou semi-persiennés.

Pour les cadres de fenêtres, les volets mais également les clôtures, les couleurs conseillées sont les tons neutres et pastels, comme le beige, l'ocre, l'ivoire ou encore des teintes grisées. Les couleurs vives, le noir et l'anthracite sont proscrites. Les volets peuvent être d'une teinte légèrement plus claire que le cadre.



Palette non-exhaustive proposée par le Parc Naturel Régional du Vexin français dans ses fiches pratiques. Source : PNR du Vexin français.

Lors de travaux de rénovation sur les ouvertures et menuiseries d'un bâtiment lié à une activité économique historique, il est important de chercher à en améliorer le confort acoustique et thermique, tout en conservant sa valeur patrimoniale. Ainsi, il est préférable de privilégier le bois dans un souci patrimonial, environnemental et fonctionnel.

Selon les travaux prévus, un système de ventilation pourra être intégré à l'opération afin d'éviter les problèmes d'humidité interne liés à une nouvelle étanchéité à l'air plus performante. Les volets roulants sont interdits afin de préserver le caractère patrimonial du bâti.

Charpente et couverture

La charpente et la couverture d'un bâtiment achèvent de le caractériser. Elles participent également de l'identité architecturale d'une unité paysagère (toits en ardoise, en tuile etc.).

Les **charpentes** du Vexin français étaient à l'origine majoritairement composées de bois durs, comme le chêne ou le châtaignier. On observe différents types de charpente qui viennent supporter les couvertures du Vexin, comme la charpente à fermes multiples, la charpente à entrait ou encore la charpente à entrait retroussé.

Le paysage de Magny-en-Vexin est marqué par de longs pans de toiture couverts de tuiles, qui sont en majorité à deux versants.

À partir du XIXe siècle, la tuile plate a remplacé petit à petit le chaume et qui a aujourd'hui presque totalement disparu dans le Vexin. La terre cuite est disponible dans une large gamme de formes, de finitions et de nuances.

Les **couvertures** employées historiquement dans le Vexin français sont les suivantes :

- Le chaume ;
- La tuile plate ;
- Les tuiles mécaniques losangées à emboîtement ;
- L'ardoise naturelle et le zinc.

La charpente et la couverture d'un bâtiment présentent également divers systèmes constructifs, qu'il s'agit de prendre en compte lors d'opérations de travaux :

- La cheminée ;
- La rive, qui fait la liaison entre le toit et le mur pignon ;
- L'égout, ancêtre de la gouttière ;
- Le faîtage, dont la rangée de tuiles faîtières protègent le sommet du toit ;
- Les lucarnes ou chassis de toit, qui permettent d'introduire de la lumière dans les combles.

La charpente et la couverture d'une maison se dégradent au fil du temps, à cause de pathologies qui viennent toucher la structure (champignons, insectes, humidité etc.). Pour la **charpente**, il s'agit donc avant tout d'identifier la cause de la dégradation, puis de remplacer les parties touchées ou bien la totalité de la structure. Il est essentiel de prendre en compte son comportement face aux charges afin de ne pas fragiliser la structure du bâti.

La couverture, quant à elle, peut faire l'objet de nombreux désordres qu'un entretien régulier (démoussage, entretien des gouttières et vérification visuelle des tuiles) permettent de prévenir. Pour tous travaux de restauration, il est indispensable de vérifier que la charpente puisse supporter le poids des nouvelles tuiles. De nouveaux types de tuiles d'apparence identique peuvent venir soulager la charpente en remplaçant celles d'origine tout en garantissant une continuité architecturale.

Pour choisir un type de couverture, il est recommandé d'observer le paysage et les constructions environnantes, le bâtiment concerné aini que les diverses contraintes techniques : zone climatique, exposition aux vents, pente du toit. Il est conseillé de choisir une teinte qui s'harmonise avec les couleurs du paysage.

Concernant l'implantation de lucarnes et châssis de toit, les combles font désormais l'objet de nouveaux usages, notamment d'habitation. La percée d'ouvertures dans la couverture afin d'y amener de la lumière doit rester raisonnée et ne pas nuire à l'identité architecturale de l'existant.

4.2.2 RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

Selon son implantation, le bâtiment lié à une activité économique historique ne dispose pas ou peu d'espaces extérieurs sur sa parcelle, une caractéristique d'un centre ancien densément urbanisé. Une exception est notée pour le site de l'ancienne gare de Magny-en-Vexin, situé en zone UI, dont les espaces libres sont cependant largement imperméabilisés.

Néanmoins, il est important de végétaliser autant que possible ces espaces libres, afin de faire une transition entre l'espace privé et l'espace public. Cette végétalisation ponctuelle augmente la qualité de la rue et prévient les phénomènes de ruissellement et de dévitalisation du sol.

Pour créer ou développer un espace paysager sur la parcelle d'un bâtiment lié à une activité économique historique, il faut d'abord repérer les espaces libres à disposition.

Il est par exemple possible de créer des seuils jardinés contre la façade située à l'alignement de la rue. Cette végétalisation ponctuelle augmente la qualité de la rue. Les petits jardins en arrière de parcelle peuvent également être améliorés par un aménagement paysager adapté à leur taille et niveau d'ensoleillement. Certains espaces libres imperméabilisés peuvent également faire l'objet d'une désimperméabilisation.

Les espaces paysagers des bâtiments liés à une activité économique historique participent ainsi à la continuité écologique et la préservation de la biodiversité sur le territoire de Magny-en-Vexin.

Le principe de base d'un aménagement paysager raisonné est de choisir des espèces en observant la végétation envrionnante de la région. Il est primordial d'effectuer un choix d'essences dont l'écologie est adaptée au milieu : humidité du sol, ensoleillement, résistance au vent, etc.

Il est aussi essentiel de connaître le développement naturel d'une essence végétale à l'état adulte (hauteur, volume etc.) et de vérifier sa compatibilité avec l'espace qui l'accueillera, en particulier dans le cas d'un bâtiment lié à une activité économique historique en zone urbaine dense ou encore imperméabilisée, où l'espace libre ou perméable est généralement réduit.

Les arbres à grand développement doivent être plantés suffisamment espacés les uns des autres et à distance des constructions ou de tout endroit à maintenir en pleine lumière, ou en pleine vue. Cela permet de prévenir les tailles intempestives, risquées et non prévues au départ.

Il importe donc de vérifier dans tout projet de plantations, le caractère de chaque essence et son adaptabilité à l'entretien qui lui sera imposé : certaines espèces, par exemple, supportent plus ou moins bien la taille et repoussent de façon hirsute.

Les haies champêtres ou bocagères, des réservoirs de biodiversité

Les haies champêtres ou bocagères sont des structures végétales linéaires composées d'arbres, d'arbustes, de buissons et de plantes basses de diverses espèces locales.

La haie présente de nombreux **intérêts écologiques et paysagers.** Elle est par exemple, avec la mare, le milieu qui attire le plus les oiseaux puisque les arbustes indigènes et vivaces apportent des cachettes et des supports pour les nids ainsi qu'une abondante nourriture toute l'année.

Les haies champêtres et bocagères s'opposent aux **haies monospécifiques** composées d'arbustes ornementaux et/ou exotiques qui sont moins attractifs pour la faune sauvage (ex : haie de laurier-cerise, un arbuste originaire d'Asie).

Positionnée en limite de parcelle du bâtiment lié à une activité économique historique, la haie permet d'isoler visuellement l'espace libre tout en agissant comme un réservoir de biodiversité. Le choix de la haie champêtre ou bocagère permet une meilleure intégration paysagère, une souplesse dans la taille, une résistance aux maladies et parasites, ainsi qu'un meilleur équilibre écologique.

Dans le cas d'une parcelle présentant un espace libre et perméable, il peut donc être intéressant de constituer des haies libres ou taillées composées d'un mélange d'arbres et d'arbustes ornementaux locaux aux feuillages à la fois caduques et persistants.

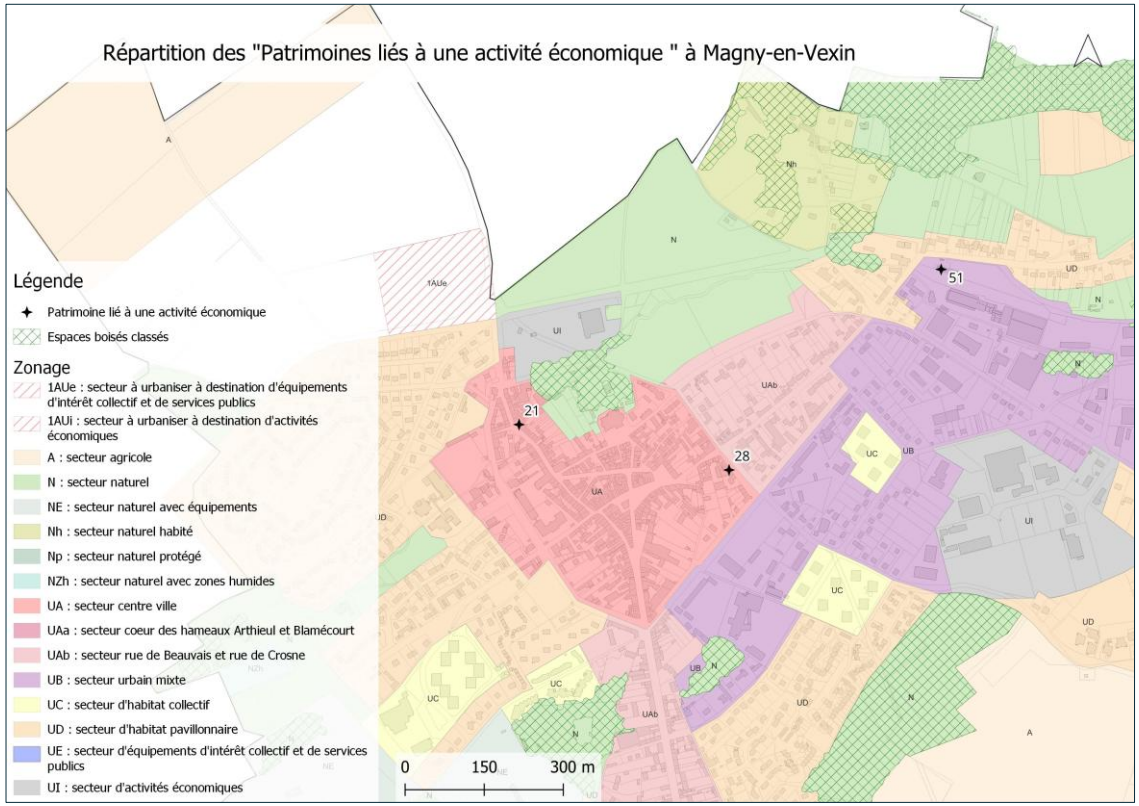
4.2.3 REGLEMENTATION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) POUR LE PATRIMOINE LIE A UNE ACTIVITE ECONOMIQUE

À l'échelle du quartier, les façades orientent le regard, dessinent l'espace public et constituent l'identité architecturale des centres anciens et les activités économiques qui s'y tenaient. Chaque modification apportée (volumétrie, implantation, matérialité, couleur) a donc un impact direct sur la rue et son atmosphère.

Renforcer les qualités patrimoniales et historiques du centre et de ses bâtiments anciens d'activité économique, c'est maîtriser les choix de réhabilitation et de construction dans les zones concernées, ici les :

- *Zone UA,*
- *Zone UI.*

Cela permet d'éviter une banalisation progressive du bâti et de préserver ses caractéristiques singulières : composition des façades, matériaux utilisés, valorisation des types de menuiseries, ferronneries et serrureries d'origine.



4.2.3.1 Caractéristiques des zones concernées

Zone UA

La zone UA est un **secteur urbain aggloméré dense du centre-ville** à vocation mixte habitat, activités, commerces et services, avec une forte densité de construction. Elle fait l'objet de deux secteurs :

- Un secteur UAa correspondant au cœur des hameaux d'Arthieul et Blamécourt ;
- Un secteur UAb correspondant aux extensions du XIXème siècle rue de Crosne et rue de Beauvais.

Zone UI

Il s'agit des **secteurs qui regroupent les activités économiques**.

Les informations ci-dessous sont un extrait des articles du règlement écrit du PLU de Magny-en-Vexin.
Pour tout projet, consultez le règlement complet du PLU et ses annexes, en mairie ou en ligne.

4.2.3.2 Règlementation en vigueur pour la volumétrie et les gabarits

Le Plan Local d'Urbanisme de Magny-en-Vexin vient règlementer les évolutions du bâti. Il permet ainsi de :

- Préserver les alignements de façades sur rue ;
- Préserver la silhouette de la rue (alignement des hauteurs des constructions) ;
- Soigner les éléments de composition (ouvertures, singularités et décors de façades) ;
- Valoriser les matériaux et couleurs d'origine ;
- Soigner la couverture et intégrer les systèmes constructifs (cheminée, faîtage, gouttière etc.).

Tableau récapitulatif des règles d'urbanisme pour le patrimoine lié à une activité économique

Ce tableau récapitule les **règles générales** des différentes zones comprenant des maisons de bourg à Magny-en-Vexin. Néanmoins, des **règles qualitatives** peuvent admettre ou imposer une implantation différente de celle prévue dans la règle générale afin de garantir une meilleure intégration de la maison de bourg à son environnement. Ces règles qualitatives sont consultables dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme, et concernent notamment l'article 3 de chaque zone avec :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ;
- Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- La hauteur maximale des constructions.

Règles d'urbanisme	Zone UA	Zone UI
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation à l'alignement	Recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement
Implantation par rapport aux limites séparatives	Constructions sur l'une ou les deux limites séparatives latérales	Constructions sur une limite séparative latérale ou en retrait de 6m minimum des limites séparatives
Emprise au sol (en % de la surface du terrain)	Maximum 70%	Maximum 50%
Hauteur maximale des constructions	15 m	9 m
Espaces verts de pleine terre (en % de la surface du terrain)	Minimum 10%	Minimum 15%

4.2.3.3 Règlementation en vigueur pour les qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du patrimoine lié à une activité économique

Le Plan Local d'Urbanisme règlemente la qualité du bâti et de ses abords. Pour un projet de rénovation ou d'agrandissement d'un bâtiment lié à une activité économique historique à Magny-en-Vexin, il faut notamment soigner les façades et la couverture, créer des ouvertures de manière raisonnée et valoriser les matériaux et couleurs d'origine. Les espaces paysagers sont également à préserver.

Le patrimoine lié à une activité économique sur le territoire de Magny-en-Vexin dépend de la règlementation suivante :

Matériaux des façades

Zone UA

Les enduits qui recouvrent les maçonneries doivent être talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre peuvent être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures…).

Les maçonneries en pierres ou en moellons sont mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront jointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Sont particulièrement interdits les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Dans la mesure du possible, les murs existants doivent être conservés.

Lors des ravalements, les éléments d'ornementation et les modénatures de façade existants doivent être conservés.

Le dégarnissage des maçonneries anciennes pour faire apparaître les moellons est interdit.

Le soubassement des constructions nouvelles doit être traité comme le reste de l'habitation lorsqu'il possède une partie visible supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

Zone UI

L'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouvert est interdit.

Ouvertures

Zone UA

Les nouvelles ouvertures en façade principale doivent être limitées et respecter les proportions des ouvertures existantes.

Les ouvertures doivent être en bois, de vantaux ouvrant latéralement, à 3 carreaux. /vantail.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, un type d'ouverture différent de celles prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'un type d'ouverture qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, le type d'ouverture de la construction doit respecter les types d'ouvertures des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle. Dans ce cas, les ouvertures de l'extension peuvent être les mêmes que celles de la construction existante.

Zone UI

Pas de règlementation

Toitures

Zone UA

Pour les constructions principales, la toiture peut comporter aucune, deux ou quatre pentes.

Les pentes de toit des constructions principales doivent être comprises entre 35° et 45°.

Pour les extensions des constructions principales, la toiture peut comporter aucune, une ou deux pentes.

Zone UI

Pas de règlementation

Matériaux et couleurs des toitures

Zone UA

Pour les constructions principales, la couverture doit s'insérer dans son environnement proche et lointain. Les toitures seront réalisées de préférence en petite tuile plate 60 au m² minimum ou en tuile petit moule quand les pentes de toiture ne sont pas suffisantes pour la mise en œuvre de petites tuiles plates.

L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises.

Zone UI

En cas de toiture terrasse, si des édicules techniques sont implantés sur la terrasse, ils doivent être le plus discret possible et le moins visible des voies publiques. Ils doivent être implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur. Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans un volume fermé. Si pour des raisons techniques cela n'est pas possible, ils doivent être masqués par des dispositifs de claire voie.

Pour les constructions annexes les couvertures en zinc, matériaux transparents sont admis.

Zone UA et UI

Pour les extensions, la couverture doit correspondre dans la mesure du possible à la couverture de la construction principale.



VERDI

Charpente et couverture

Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français

Les paysages du Vexin français sont fortement marqués par ces longs pans de toiture couverts de tuiles. En très grande majorité à deux versants, ces importantes surfaces, la plupart du temps opaques, montrent une certaine homogénéité. Cependant, des époques de construction se sont succédées avec leurs propres techniques et matériaux de construction. Cette lisibilité historique peut encore être perceptible par une analyse et une lecture de son habitation. Cette réflexion permettra d'adapter ses travaux et ainsi garantir le maintien de l'identité architecturale du Vexin français.



UNE AUTRE VIE S'INVENTE ICI

Parc naturel régional du Vexin français

Connaître

Les différents types de charpente



La charpente est un assemblage plus ou moins complexe de pièces de bois destiné à supporter une couverture dont le rôle est de garantir la mise hors d'eau de la maison. Majoritairement, les bois employés étaient des bois durs, souvent du chêne ou du châtaignier, ou plus rarement de l'orme ou du peuplier.

Très souvent, les portées* entre les murs pignons étant trop importantes, l'usage de structures triangulées appelées « ferme* » était nécessaire. Ces structures permettaient la stabilité des ouvrages face aux charges du vent, de la neige ou de la couverture.
L'évolution des besoins d'usage des combles et l'évolution des portées et des types de couverture se sont traduites par une adaptation de la structure des charpentes et surtout des fermes.

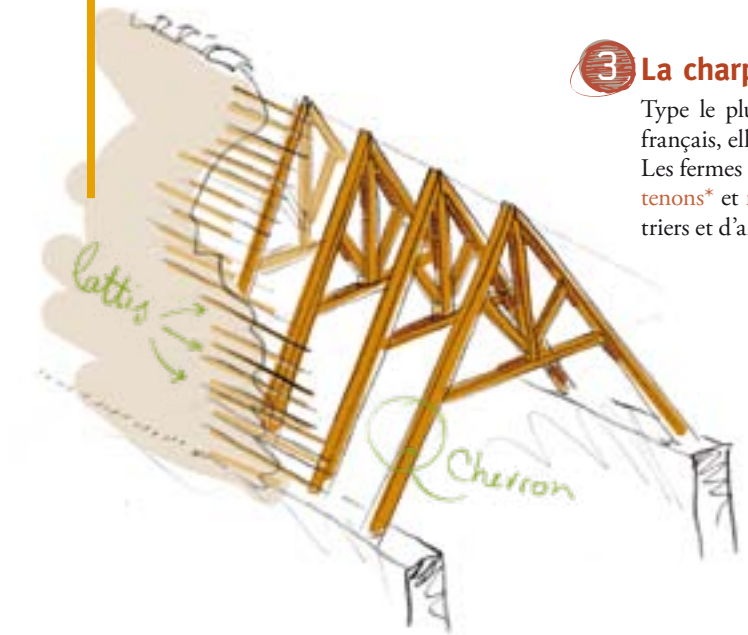


1 La charpente à fermes multiples

Sur de petites portées uniquement, ce système, n'utilisant que des chevrons, permettait l'usage de bois de sections plus réduites, mais en nombre important et assurait un grand volume de stockage.

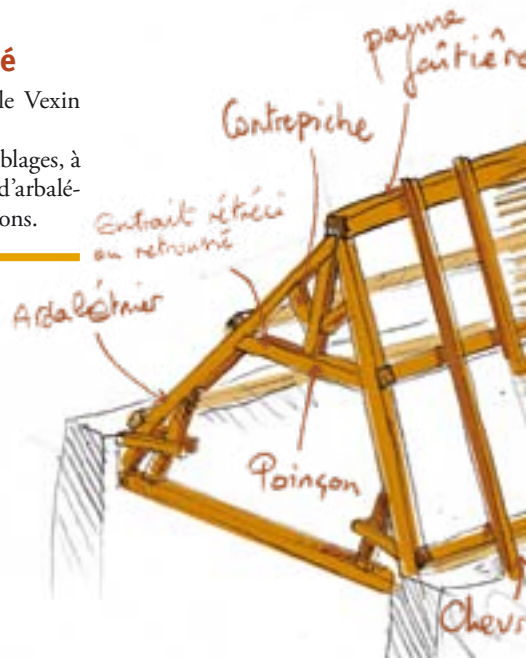
2 La charpente à entrait

Elle réduit les volumes potentiellement utilisables pour le stockage au profit de portées plus importantes. Des éléments de bois comme les pannes, l'arbalétrier, le poinçon et les contrefiches font leur apparition.

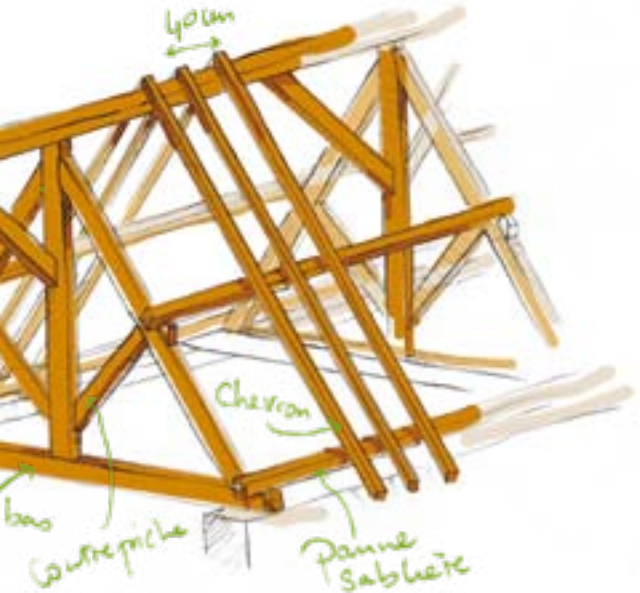


3 La charpente à entrait retroussé

Type le plus représenté aujourd'hui dans le Vexin français, elle dégage du volume de stockage.
Les fermes à entrait retroussé sont des assemblages, à tenons* et mortaises* chevillés, de pannes, d'arbalétriers et d'aisseliers avec des entraits et poinçons.



Les types de couvertures





1 Le chaume

Il était utilisé dans le Vexin français jusqu'au Second Empire. Les fortes pentes (de 45° à 60°) de ces couvertures permettaient d'assurer une bonne étanchéité. Des exemples de passage d'une couverture de chaume à la tuile, nécessitant une pente de toit moins importante, sont encore visibles sur certains pignons.

2 La tuile plate

C'est un matériau apparu au XIe siècle. La grande variété de teintes est due à la grande diversité des argiles utilisées, aux inégalités de cuisson et à la patine du temps. La pose à double recouvrement assure l'étanchéité et entraîne un usage de 60 à 80 tuiles au m². Ce type de tuile se pose sur des pentes de toits de 38 à 45°. Des pentes plus faibles jusqu'à 31° sont possibles sous certaines conditions de mise en œuvre. Des lattes de châtaignier ou de chêne supportaient les tuiles.



3 Les tuiles mécaniques losangées à emboîtement

Ces tuiles, dites de Beauvais, de couleur rouge sang, sont reconnaissables au losange au centre de la tuile. Apparues au XIXe siècle avec l'industrialisation, ces tuiles sont plus grandes ; moins d'éléments sont donc nécessaires. Elles s'accommodent de pente plus faible de toiture. Les charpentes ont donc évolué avec ce matériau et présentent des sections plus modestes.







4 L'ardoise naturelle et le zinc

On retrouve ces matériaux essentiellement en couverture de châteaux, demeures bourgeoises ou autre édifice remarquable. Ils restent minoritaires dans leur emploi.

Les systèmes constructifs



1 La cheminée

Réalisée en maçonnerie de brique ou, plus rarement, en pierre de taille ou de moellons enduits au plâtre, elle fait partie des couvertures et est à préserver. Sa position au faîtage des toitures permettait d'éviter tout incendie et problème d'enfumage des combles. Un décor de brique ornait souvent la souche pour lui donner du relief.





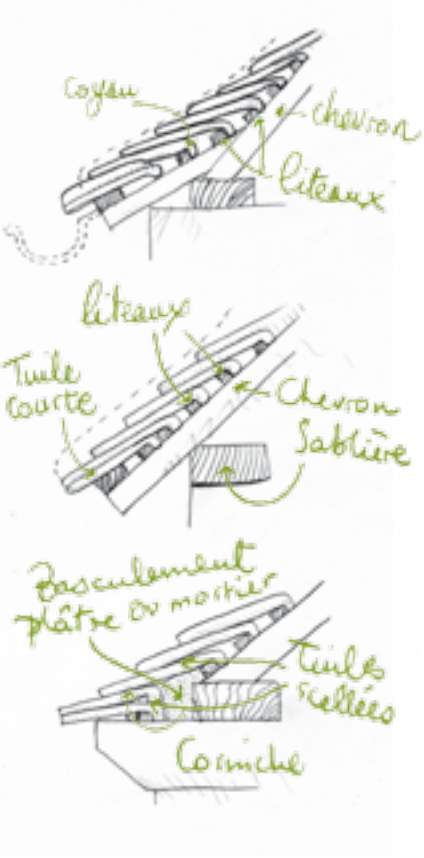
De forme concave, les solins créent une harmonieuse liaison entre les ouvrages de couverture et de maçonnerie.

2 La rive

La liaison du toit et du mur pignon se fait par une rive très sobre. Les tuiles et les pièces de bois en contact direct avec le pignon sont protégées de la pluie par une ruellée au plâtre et non par des tuiles de rive. Cet élément très peu en saillie accentue encore le caractère très compact et la grande lisibilité des volumes en excluant toute profondeur.

3 L'égout

Trois rangées de tuiles maçonnées au sommet du mur ou sur la corniche permettaient, d'une part de protéger la panne sablière, et d'autre part rejetaient l'eau le plus loin de la façade, les gouttières n'existant pas encore.



4 Le faîtage

Les tuiles faîtières protègent le sommet du toit. Elles sont scellées par un mortier de chaux et plâtre. Traditionnellement, une crête et une embarrure étaient formées avec ce mortier pour assurer la liaison et l'étanchéité. Peu à peu, un recouvrement mécanique a supplanté ces éléments.



Les épaisses crêtes de coq, qui lient les faîtières, décorent les faîtages d'un couronnement sobre et régulier.

5 Les lucarnes

Elles étaient utilisées avec parcimonie pour éclairer, ventiler et permettre l'accès au toit. La lucarne en « bâtière » et la lucarne « à la capucine », engagée ou non dans le mur de façade, cohabitent avec des lucarnes en pierres de taille plus ouvragées et plus rares. Les nouveaux usages des combles entraînent de nouveaux percements qui doivent se faire dans le respect de l'existant.



Lucarne à la capucine avec linteau légèrement cintré.



Lucarne à la capucine engagée dans le mur de façade.

Diagnostiquer

Connaître les différentes pathologies qui touchent la charpente ou la couverture permettra de mieux préparer votre intervention ou celle d'un professionnel. Il s'agit de points importants non exhaustifs à considérer. Ces indications ne peuvent cependant suppléer un diagnostic précis réalisé par un professionnel (architecte, ingénieur ou technicien spécialisé).

ATTENTION BIODIVERSITÉ

Vous pouvez prendre en compte la biodiversité dans votre projet. Reportez-vous à la fiche « Biodiversité et patrimoine ».

La charpente

Les déformations de toitures peuvent être les résultantes :
- d'un défaut d'exécution et/ou de conception, ou de sous-dimensionnement des différentes pièces ;
- du remplacement d'une couverture par des tuiles non adaptées à la charpente (tuiles plates en remplacement de tuiles mécaniques notamment) ;
- du fluage* naturel des pièces vieillissantes soumises aux charges ;
- de la dégradation des différentes pièces, notamment des liaisons, par des champignons en milieu humide et chaud ou par des insectes xylophages.

La rupture des points d'assemblage peut entraîner rapidement la destruction partielle ou complète du toit. Dans ce cas, les charges se répartissent sur les éléments voisins, qui peuvent ensuite rompre en raison de leur sous-dimensionnement par rapport à ces nouvelles forces.



Chaque essence de bois possède ses propres caractéristiques et usages correspondants. Lorsqu'un bois est adapté à l'usage pour lequel on veut l'employer et qu'il est protégé de l'humidité, aucun traitement n'est nécessaire. Il sera alors naturellement durable. Par contre, l'arrivée d'humidité est très vite dommageable.



La couverture

Les tuiles sont soumises à des contraintes climatiques très importantes, avec des variations de température et de degrés d'humidité très grandes. Elles peuvent alors devenir poreuses, se fissurer et devenir très sensibles au gel.
L'eau s'infiltre alors dans les combles entraînant un pourrissement rapide des structures bois.

Les rives et le faîtage

Les mortiers de scellement, soumis aux intempéries, se dégradent, se fissurent et laissent pénétrer l'eau. Les chevrons et pannes en contact de l'eau peuvent alors se dégrader rapidement. Un entretien régulier de ces mortiers peut prévenir ces désordres.

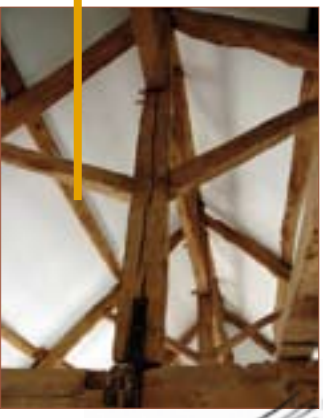


Intervenir

Après vos premières observations, contactez un charpentier couvreur, spécialisé dans les interventions sur bâti ancien. Celui-ci pourra alors compléter votre diagnostic et cibler les interventions à réaliser. Référez-vous également à la fiche « Démarches et aides » pour savoir comment développer votre projet, d'autant plus que vos travaux sont peut-être soumis à autorisation préalable.

La charpente

Avant d'intervenir, il faut impérativement connaître l'origine des pathologies qui touchent la structure (attaque de champignons ou d'insectes notamment) et résoudre ces désordres.
Le remplacement des pièces dégradées peut alors se faire partiellement par purge de la partie endommagée ou intégralement par le remplacement à l'identique. Veillez à maintenir les formes, sections et volumes originels. Une charpente est une structure en réseau où les éléments interagissent entre eux. Une modification de la charpente et donc de son comportement face aux charges doit être impérativement exécutée par un professionnel qui se sera assuré, par calcul des sections, de la parfaite répartition des charges.



La couverture

La charpente est dimensionnée pour un certain type de tuile. Le remplacement des tuiles ne doit pas accroître les charges auxquelles est soumise la charpente. Une couverture en tuile plate pèse près de 100 kg/m² contre 45 kg/m² pour une tuile mécanique losangée dite de Beauvais. Si la charpente le permet, un remplacement à l'identique permet de conserver autant cet équilibre structurel que la qualité architecturale et historique de la maison. La mise en œuvre de tuiles plates ne doit pas être automatique. Ce principe n'est fondé par aucune vérité architecturale ou historique. Un entretien régulier (démoussage, entretien des gouttières ou vérification visuelle des tuiles) peut prévenir de nombreux et coûteux désordres. Enfin, pensez à conserver vos cheminées, elles vous seront toujours d'utilité un jour.

Rives et faîtages

Maintenez les scellements de mortier de plâtre ou de mélange de plâtre et chaux. Évitez cependant les scellements trop épais, en saillie, qui vont changer la perception de la maison. Maintenez la sobriété de la maison, la simplicité du volume sans saillie et sur-épaisseur. De même, les tuiles et planches de rives sur un bâti ancien risquent d'apporter une certaine lourdeur et trop d'épaisseur à ces éléments.

Les lucarnes et châssis de toit

L'implantation de nouveaux éléments dans une toiture est un réel projet d'architecture. Il s'agit d'évaluer vos besoins en lumière et de les confronter à l'intérêt patrimonial de votre maison et son environnement proche. Inspirez-vous des rythmes verticaux engendrés par les percements existants, calez les nouvelles ouvertures sur ces trames, maintenez la symétrie si elle existe…

GLOSSAIRE

- **Ferme :** structure triangulée formée d'un assemblage de pièces de bois assurant une stabilité de la charpente face aux charges du vent, de la neige ou de la couverture.
- **Fluage :** phénomène de déformation d'un matériau qui subit des contraintes de façon continue.
- **Mortaise :** entaille faite dans une pièce de bois pour recevoir le tenon d'une autre pièce.
- **Portée :** se dit d'une poutre par exemple. Longueur libre de la poutre entre deux appuis.
- **Tenon :** saillie d'une pièce de bois destinée à entrer exactement dans la cavité, la mortaise, d'une autre pièce.

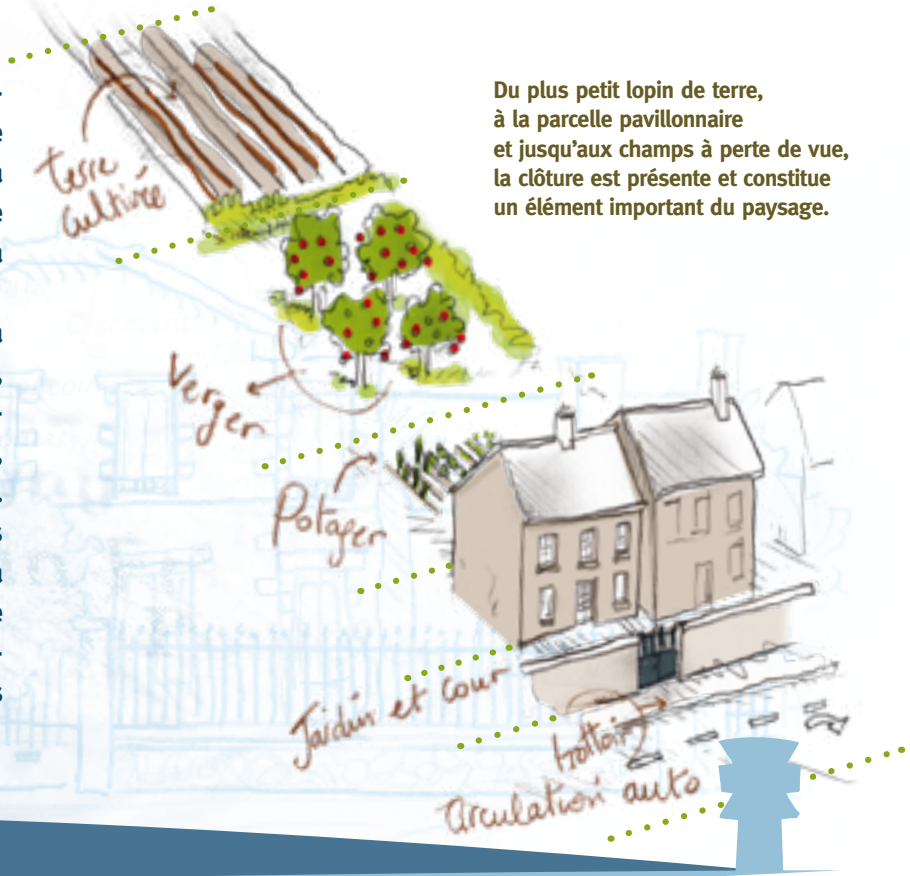
Crédits photos : Parc naturel du Vexin français, S. Perera-Alizari Images / Illustrations : crescend'O, d'après les dessins fournis
Imprimé avec des encres végétales conformes à la législation européenne 94/62 EC, sur les emballages et leurs déchets, support papier 100 % recyclé labellisé FSC • Impression • Imprimerie Lamazière, certifiée FSC et Imprim'Vert

Cette fiche a été réalisée en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Seine Aval. Merci aux CAUE du Val d'Oise, des Yvelines, aux Services Départementaux de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise et des Yvelines, à l'Association de Sauvegarde de la Vallée du Sausseron et aux Amis du Vexin pour leur contribution.

La clôture et les abords

Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français

La clôture exprime avant tout le désir de marquer son territoire, en matérialisant de manière plus ou moins importante la limite entre sa propriété et la propriété voisine ou le domaine public. La clôture est donc une interface qui va varier et s'adapter aux différentes situations.
La limite administrative d'une parcelle est la ligne qui court sur le plan cadastral. La clôture, elle, donne une humanité à cette ligne, lui donne de l'épaisseur, une matière, une fonction, une opacité ou au contraire une transparence...
Une fois édifiée, la clôture identifie les espaces non bâtis entre la maison et les limites de la parcelle. Les abords de la maison, tout comme la clôture, possèdent des fonctions très différentes suivant leur orientation et leur statut. Ils constituent également le paysage des bourgs.



Du plus petit lopin de terre, à la parcelle pavillonnaire et jusqu'aux champs à perte de vue, la clôture est présente et constitue un élément important du paysage.

Parc naturel régional du Vexin français

Connaître

La composition des clôtures et des abords



La clôture est différente selon la situation de votre parcelle, dans un gros bourg à caractère urbain, un lotissement, au centre d'un village ancien ou en limite de village. Une clôture fait partie d'un ensemble cohérent et homogène, la rue, qui présente des caractères propres. Un projet de clôture doit donc s'inspirer du paysage de la rue et cherche le plus souvent à s'intégrer dans ce contexte.
La maison, la clôture et les abords forment également un tout cohérent. Très souvent, le type de la maison va influencer la conception de la clôture et des abords. En voici quelques-uns qui correspondront sans doute à votre cas.





1 Le village ancien

Les villages du Vexin se caractérisent par un centre très minéral, avec des continuités dans le bâti. Il existe très peu d'interruption des murs maçonnés. Le pignon de la maison se poursuit en devenant le mur de clôture et ainsi de suite. Les portails en bois plein ou, pour les plus petits, en ferronneries plus ou moins ajourées, permettent l'accès à la parcelle et laissent deviner la cour intérieure en offrant une bonne protection contre les intempéries.
Cette prédominance du minéral est très importante à sauvegarder. Le paysage « urbain » du Vexin est fortement marqué par ces dispositifs de hauts murs de clôture, préservant l'intimité des cours intérieures.
La cour intérieure est un espace fonctionnel, servant au stationnement des véhicules, au stockage de matériel ou de bois et de jardin d'agrément. Elle est donc aménagée en ce sens, chaque espace étant bien délimité. De manière générale, le sol est perméable et les plantations arbustives sont de taille modeste pour ne pas réduire l'ensoleillement des parcelles voisines.

CAS DES LIMITES SÉPARATIVES ET DES ARRIÈRES DE PARCELLE

Les clôtures avec les parcelles voisines peuvent être plantées de haies de plantes locales ou encore constituées de murs en moellons de pierre calcaire, en fonction des configurations du village. Le Plan d'occupation du sol (POS) ou le Plan local d'urbanisme (PLU) peuvent apporter également des prescriptions à prendre en compte.

Au XIXe siècle et jusque dans les années 1960, l'arrière des parcelles participait directement au mode d'économie familiale et créait une transition entre la rue à dominante minérale et le grand paysage constitué de cultures, bois ou prairies. Ainsi, un potager était situé après la maison, prolongé par un verger de fruitiers. Ce système évolutif a permis de créer autour des villages une frange arborée de qualité, composante essentielle de nos paysages. De nombreuses sentes permettent de saisir cette ambiance spécifique des villages du Vexin.

2 Les pavillons et maisons « bourgeoises » de la fin du XIXe et du début du XXe siècle

Cet habitat très largement diffusé dans le Vexin résulte de l'évolution de la société en matière d'idées, de procédés constructifs et d'influences historiques. Il s'est développé sans aucune référence à l'architecture locale, souvent sur la base de modèles de villas ou maisons de villégiature. Les matériaux, plus soignés, se démarquent souvent de ceux utilisés pour des bâtiments plus anciens et plus modestes. Les clôtures n'échappent pas à ce caractère et à l'inverse des centres de village, sont largement ajourées pour montrer et mettre en valeur cette architecture. La maison étant en retrait dans la parcelle, la clôture établit la continuité par rapport à l'alignement de la rue.

Dans la majorité des cas, la clôture est mixte, constituée en partie basse d'un mur de maçonnerie de pierre calcaire ou de pierre meulière et en moitié haute d'une grille en fer forgé, peinte plus ou moins ouvragée (mur bahut). Les dispositifs d'accès sont très souvent en fer forgé également peint. Les couleurs des matériaux ne sont pas forcément celles utilisées en façade de la maison.

Les abords de ces maisons sont très largement arborés. Les parcelles sont plus vastes et permettent donc la plantation d'arbres de plus grande taille, avec parfois l'implantation d'essences plus « exotiques », à l'image de celles à la mode à la fin du XIXe siècle.





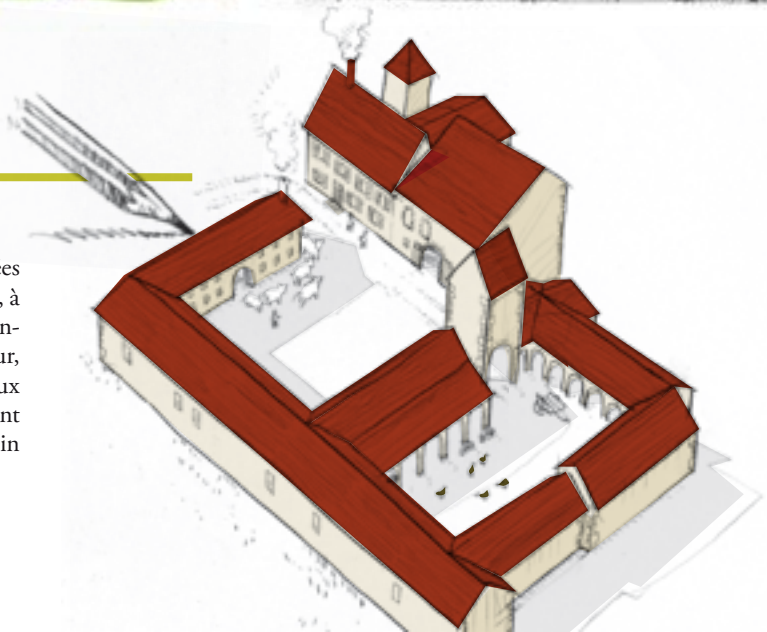
3 Le lotissement pavillonnaire

Situé souvent en périphérie des villages, ce type d'habitat est caractérisé par une faible densité bâtie, des parcelles plus grandes et régulières, avec des clôtures et des abords largement végétalisés. La maison étant placée au milieu de la parcelle, les différents espaces non bâtis ne sont pas différenciés et sont souvent occupés par des surfaces enherbées. Des exemples extrêmes à ne pas promouvoir montrent une haie monospécifique de végétaux persistants, type thuyas ou lauriers du Caucase, qui crée un « mur vert » cloisonnant complètement la parcelle et nuisant à la biodiversité.



4 Les corps de ferme

Les clôtures de ces ensembles d'édifices sont matérialisées par les édifices eux-mêmes formant une cour de service, à vocation agricole, et par des murs pour les parties restantes. Très peu de végétation est implantée dans cette cour, qui est traitée de manière minérale avec des matériaux laissant s'infiltrer les eaux de pluie. Les accès à la cour sont constitués par un haut portail très souvent en bois plein ou légèrement ajouré surmonté d'un porche.

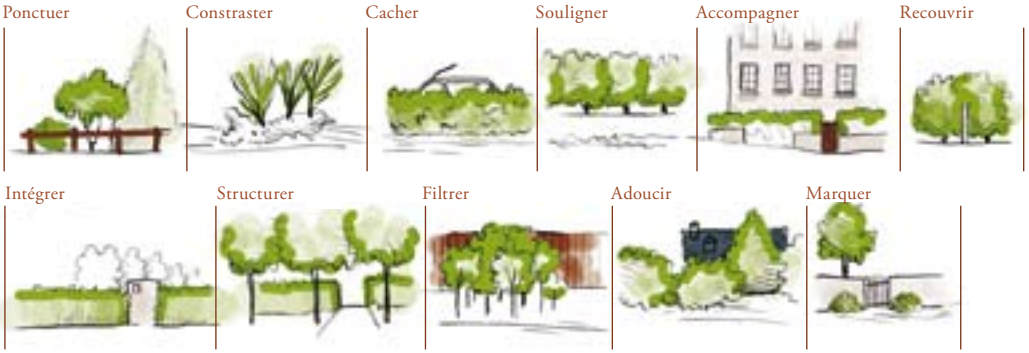


Diagnostiquer

Tout projet doit commencer par un regard sur l'existant pour comprendre et adapter son intervention. À l'image des quelques explications ci-dessus, il est essentiel de regarder autour de soi pour s'inscrire dans son environnement proche. Il est nécessaire de garder à l'esprit que nos villages ont acquis une valeur patrimoniale en raison de cette qualité d'ensemble. Une intervention, même minime, est avant tout un projet.

Le traitement de la clôture comme l'implantation de la maison sur sa parcelle, la place attribuée au stationnement, le traitement de l'espace non bâti entre la maison et la rue, sont autant d'éléments déterminants dans la relation immédiate entre l'espace public et l'espace privé.
Ainsi, prêter attention à la qualité de votre clôture, c'est aussi réfléchir à la relation entre votre maison et la rue : dimensions, opacité ou transparence, traitement minéral ou végétal, matériaux employés, haie libre ou taillée, choix des végétaux…

Quel rôle doit jouer le végétal dans le projet de clôture ?



Avec quels autres matériaux serait-il associé ?



Grillage, mur plein, mur bahut et grille, lisse béton, palissade en bois… Le végétal accompagne ces différents matériaux et donne de l'épaisseur à la clôture en jouant sur les transparences et les opacités et en créant des plans successifs.

Élaborer son projet de clôture

- Définir la composition : mur, mur bahut/grille, portillon, portail, végétaux…
- Dimensionner les éléments : hauteur, épaisseur des éléments construits, des végétaux…
- Déterminer les matériaux et les couleurs, penser à l'entretien dans le temps.

N'oubliez pas de vous informer en mairie des recommandations existantes sur la commune, dans votre secteur d'habitation, inscrites au Plan d'occupation du sol (POS), Plan local d'urbanisme (PLU) ou dans la charte paysagère. Un projet de clôture est soumis à déclaration préalable en mairie. Consultez la fiche "démarches et aides" pour connaître les démarches administratives à entreprendre.

Définir les abords de la maison

- Respecter les fonctions des espaces extérieurs : le jardin sur rue est essentiellement un espace de représentation ; sa mise en scène crée une entrée accueillante. Le jardin à l'arrière est plutôt réservé à l'intimité de la vie familiale : terrasse, jardin d'agrément, potager, verger.
- Prendre en compte l'exposition et donc l'ensoleillement.
- Choisir des plantations en fonction de leur ampleur, en cohérence avec le lieu et ses contraintes.

Intervenir

En cas de restauration de murs de clôture maçonnée, vous trouverez dans la fiche « maçonneries » toutes les indications vous permettant de diagnostiquer et ensuite intervenir sur votre patrimoine. Concernant la restauration ou la création de haies, vous trouverez dans le guide « Planter une haie champêtre dans le Vexin français » (téléchargeable sur le site internet du Parc) l'ensemble des informations nécessaires.

La composition



La clôture est composée d'un muret avec grille, où viennent s'intercaler portail et portillon



Murets et murs bahuts sont surmontés de grilles métalliques et encadrés de piliers maçonnées.

ATTENTION BIODIVERSITÉ

Vous pouvez prendre en compte la biodiversité dans votre projet. Reportez-vous à la fiche « Biodiversité et patrimoine ».

Les effets de matières et les jeux de rythmes



Un haut mur de moellons chaperonné crée une barrière visuelle, tandis qu'un muret surmonté d'une barrière à claire-voie laisse deviner le jardin.





Le jeu des percements anime la continuité architecturale de cette séquence bâtie.

Les centres de village

Le principe d'une clôture neuve sera d'être en grande majorité minérale et de s'inspirer des constructions voisines afin de maintenir la continuité des ouvrages sur la rue. Pour des raisons de coûts, il peut être envisageable de parer un mur constitué d'éléments pré-fabriqués de moellons de pierre calcaire d'une épaisseur de 10 à 15 cm qui seront ensuite enduits et beurrés à fleur. Si le gabarit de la rue le permet, il peut être envisagé d'intégrer un garage à ce mur et assurer ainsi une homogénéité. De même, pensez à intégrer les boîtiers techniques (EDF, GDF…) et les boîtes aux lettres dans les murs. En cas de clôture en bois ou en fer forgé et pour les portes et portails, la teinte choisie pourrait être plus soutenue que celle des menuiseries. Pensez aussi que des plantations de plantes vivaces au pied d'une clôture minérale donnent de la couleur et de l'agrément au paysage de la rue (Iris, Valériane, Achillée, Asters, Géranium vivace…).

Les pavillons et maisons bourgeoises



L'objectif des clôtures en bois ou en fer forgé de ces constructions est de laisser voir la maison et garder une part de transparence sur la parcelle.
Les matériaux utilisables sont plus variés, mais s'inspireront dans la mesure du possible de ceux choisis pour la maison. La continuité avec les autres parcelles sera privilégiée. Le choix des teintes doit être hiérarchisé; une teinte identique sur la maison, la clôture, le garage, etc. n'est pas la solution. La couleur d'une grille ou d'un portail peut être plus soutenue. Pour les plantations d'arbres sur la parcelle, des essences plus « exotiques » pourraient être proposées, mais cela doit être exceptionnel et hiérarchisé, mettant alors en valeur ces sujets.
Dans l'esprit de structure mixte, il peut être intéressant de panacher végétation et éléments en bois, métal ou maçonnerie. Pour ces plantations, privilégiez les essences locales présentées dans le guide de plantation et pensez aux plantes grimpantes comme la vigne vierge, la clématite, un rosier, la passiflore, la glycine, la bignone, le chèvrefeuille… qui peuvent s'enrouler dans ces structures et apporter une qualité à l'ensemble.

Les lotissements pavillonnaires

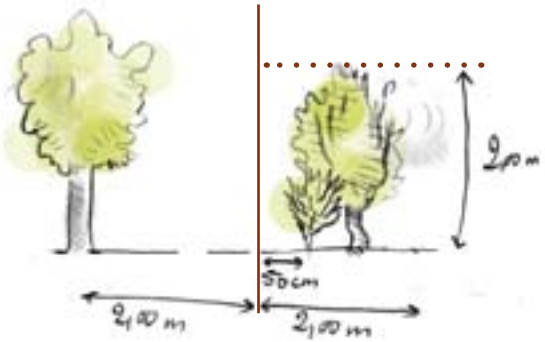
En règle générale, les cahiers des charges des lotissements indiquent le traitement des clôtures. Le lotissement étant un ensemble homogène, votre projet doit s'inscrire dans cette démarche. Les clôtures peuvent être réalisées en bois ou treillage de châtaignier sans chercher l'opacité. Si le grillage métallique est utilisé, pensez à le doubler d'une haie champêtre. Le charme et le hêtre s'inscrivent parfaitement dans les paysages des villages, supportent bien la taille et gardent leurs feuilles rousses tout l'hiver. Enfin, une clôture végétale intégrant des essences à feuilles caduques (lilas, noisetiers, fusains, cornouiller, aubépine…) et persistantes ou semi-persistantes (troène, charme, buis, laurier tin, houx) vous offrira toute l'intimité que vous recherchez. Le maillage des haies champêtres en limite des parcelles construites offre en plus un refuge écologique pour les insectes et les oiseaux.

Les corps de ferme

Dans le cas (de division) des bâtiments agricoles répartis entre plusieurs propriétaires, il est déconseillé de clôturer la cour; d'ailleurs cela est souvent interdit par le règlement d'urbanisme de la commune. Si néanmoins c'est autorisé, privilégier des moyens autres que le mur maçonné pour réaliser la limite de propriété. Privilégier la sobriété et des plantations basses d'espèces locales. L'unité visuelle de la cour est primordiale, tout comme sa dominante verticale.

RÉGLEMENTATION SPÉCIFIQUE POUR LES CLÔTURES

Des végétaux de plus de 2 m de hauteur doivent être plantés à 2 m au moins de la limite de terrain. Une haie de moins de 2 m peut être édifiée à 0,50 m de la limite séparative. Si la haie est commune entre deux voisins, elle peut être plantée sur la limite séparative. Dans ce cas, les frais de plantation, d'entretien et de remplacement éventuel de plants doivent être partagés. Cela prévaut également pour les murs de clôture partagés sur deux parcelles.



Crédits photos: Parc naturel du Vexin français / Illustrations : crescent'O, d'après les dessins fournis par le Parc et le CAUE 78.
Imprimé avec des encres végétales conformes à la législation européenne 94/62 EC. sur les emballages et leurs déchets. support papier 100 % recyclé labellisé FSC • Impression • Imprimerie Lamazière, certifiée FSC et Imprim'Vert

Cette fiche a été réalisée en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Seine Aval. Merci aux CAUE du Val d'Oise, des Yvelines, aux Services Départementaux de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise et des Yvelines, à l'Association de Sauvegarde de la Vallée du Sausseron et aux Amis du Vexin pour leur contribution.

Particuliers

Réussir la **rénovation énergétique** de son habitat

Parc naturel régional du Vexin français

Éco-rénovation



- Economies
- Confort
- Energies renouvelables
- Eco-matériaux
- Conseil professionnel

Pour un développement économique responsable

UNE AUTRE VIE S'INVENTE ICI

Parc naturel régional du Vexin français

Pourquoi rénover son habitat ?

1. **Améliorer son confort de vie en**
   - Isolant pour supprimer la sensation de « paroi froide »,
   - Evitant les courants d'air
   - Eliminant l'humidité.
   - Chauffant sans surchauffe pour avoir suffisamment chaud,

2. **Diminuer la consommation d'énergie et ainsi limiter son impact environnemental**

3. **Réaliser des économies pour être moins dépendant de la variation des coûts de l'énergie** (électricité, fioul, gaz)

4. **Valoriser et entretenir son patrimoine**

Plan Climat Energie Vexin français

Je m'informe

Le Parc et ses partenaires organisent des réunions d'information destinées aux particuliers souhaitant rénover leur habitat.

Au programme :

- Les enjeux d'une rénovation réussie.
- Quelle stratégie adopter ?
- Quel accompagnement ?
- Focus sur les différents types de matériaux.
- Les aides fiscales et financières…

Ces réunions se tiennent périodiquement au Pôle Eco-construction et rénovation énergétique, au Bord 'haut de Vigny (95).

Une visite de la plateforme éco-construction s'impose. Accompagné par un spécialiste.

- Vous apprendrez à mieux connaître les matériaux à privilégier dans votre rénovation
- Vous visualiserez les procédés de mise en œuvre dans plusieurs modules de démonstration.

Le Parc met en outre à disposition de nombreuses informations et ressources sur son site Internet.
www.pnr-vexin-francais.fr

Le diagnostic
clé d'une rénovation réussie

1. Pour réaliser un bon état des lieux :

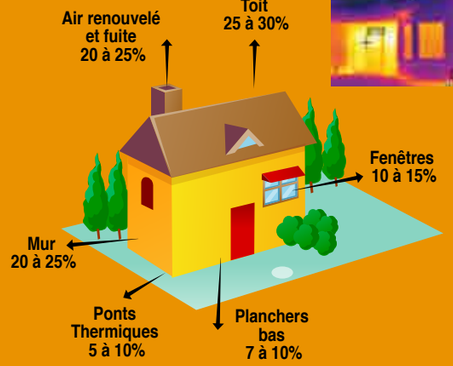
Je sollicite un entretien avec un conseiller info énergie pour bénéficier d'un conseil personnalisé

- Pour le Val d'Oise :
  L'espace info-énergie du PACT
  01 30 38 07 30
- Pour les Yvelines :
  Energies solidaires
  01 39 70 23 06

2. Je lui présente mon habitat (photos), ses caractéristiques pour appréhender l'enjeu de rénovation.

3. En fonction des cas, le conseiller peut m'orienter vers un professionnel du diagnostic de l'habitat.







Je conçois
mon projet

Sur la base du diagnostic, je choisis la stratégie de rénovation en fonction de l'âge du bâti (avant ou après 1948).

- Je raisonne dans une démarche globale, en considérant les interactions du bâtiment avec son milieu
- Je veille au respect des règles d'urbanisme et des prescriptions architecturales
- Je privilégie les matériaux locaux et écologiques
- Après consultation des entreprises, j'évalue mon budget en tenant compte des aides financières et fiscales dont je peux bénéficier
- Je choisis des entreprises qui disposent d'un savoir-faire spécifique au bâti vexinois



Les Aides
financières et fiscales

Crédit d'impôt pour la Transition énergétique (CITE)

Accessible aux propriétaires occupants et locataires, sans condition de ressources, le CITE permet de déduire des impôts 30 % des dépenses d'équipements et/ou de main d'œuvre pour certains travaux de rénovation énergétique.
Intervention par un professionnel reconnu garant de l'environnement (RGE) nécessaire.

Eco-prêt à taux zéro

Accessible à tous les propriétaires, occupants ou non, l'éco-prêt à taux zéro permet de bénéficier d'un prêt d'un montant maximal de 30 000 € pour réaliser des travaux d'éco-rénovation (jusqu'au 31/12/2015).
Intervention par un professionnel reconnu garant de l'environnement (RGE).

TVA à taux réduit à 5,5%
pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des logements de plus de deux ans

Certificats d'économies d'énergie : un particulier peut solliciter ses fournisseurs pour que lui soient attribués des CEE. Ceux-ci peuvent prendre différentes formes : prêt bonifié, subvention, prime, bon d'achat, diagnostic gratuit.

Programme Habiter Mieux
(dispositif ANAH) : permet aux personnes disposant de faibles revenus de réaliser des travaux de rénovation thermique grâce à des aides plafonnées.

Aides du Parc

- Systèmes de ventilation double flux, puits canadien : 40 % des coûts éligibles, pour une dépense plafonnée à 15 000 € HT
- Etudes thermiques 70% d'une dépense plafonnée à 3 000 € HT (BBC Rénovation)
- Travaux de rénovation : 40 % d'une dépense plafonnée à 30 000 € HT (BBC Rénovation)

D'autres aides sont proposées par le Conseil régional Ile-de-France : photovoltaïque, géothermie, toiture végétalisée.











Le pôle Eco-Construction et rénovation énergétique s'adresse aux habitants, aux collectivités, aux entreprises du Parc naturel régional du Vexin français.
Il propose une information et un accompagnement aux personnes souhaitant mener un projet de rénovation énergétique de l'habitat.

Fruit d'une initiative conjointe de l'association Vexin Insertion Emploi et du Parc naturel régional du Vexin français, il permet aux demandeurs d'emploi de se former aux techniques des métiers du bâtiment pour un retour plus rapide à l'emploi.



Accès :

Parc d'activités du Bord'Haut de Vigny
1 rue de Rouen , 95450 Vigny

D14, sortie 15, direction le Bord'Haut de Vigny

Informations sur : **www.pnr-vexin-francais.fr**
pages développement économique

Partenaires

Fondation VEOLIA · CAPEB · FFB · VIE · VINCI

© Fotolia ; PNR Vexin français – Conception : Florilèges – Impression sur papier Cocoon : Imprimerie Champagnac – Mai 2015

Parc naturel régional du Vexin français
Maison du Parc - 95450 Théméricourt
Tél.: 01 34 48 66 10 - Fax : 01 34 48 66 11
E-mail : contact@pnr-vexin-francais.fr
Site internet : www.pnr-vexin-francais.fr

île de France · val d'oise le département · Yvelines Conseil général

La façade et son décor

Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français

Le traitement d'une façade est caractéristique de la nature d'un mur et de la fonction que l'on veut donner à l'enduit et aux accessoires qui le complètent. L'ornementation va au-delà de ces préoccupations techniques et montre par sa richesse et sa complexité le statut social, la richesse ou la profession du propriétaire des lieux. Le décor vient également souligner certains caractères spécifiques du bâti.





L'architecture rurale et populaire du Vexin français montre en général une grande sobriété dans son décor. Le bâti à vocation uniquement agricole se trouve très souvent dénué de tout artifice. Les raisons économiques sont ici évidentes.

Dans d'autres cas, quelques interventions soulignent les ouvertures, l'égout de toît par une corniche, ou encore tentent d'intégrer une certaine horizontalité par un bandeau.
Le décor s'intensifie ensuite pour montrer sa richesse, son statut. La pierre sculptée est utilisée, le raffinement des moulures est important, chaque partie de la façade est ainsi mise en valeur par un dispositif.

Un autre pan du patrimoine vexinois a largement employé l'ornementation architecturale en usant des possibilités de chaque matériau. Les demeures seigneuriales, les châteaux, les églises, les grands édifices publics ou autres maisons bourgeoises de la fin du XIXe siècle développent ainsi un répertoire très important et homogène.
Bien avant la mise en œuvre d'un décor, une façade suit une composition spécifique. Sa longueur, sa hauteur, ses extensions successives, la nature des enduits, la qualité des parements de pierre ou encore le rythme de ses percements permettent de comprendre l'évolution de l'histoire d'une maison. Ce sont ces éléments qui sont perçus dans la rue et créent ainsi les paysages urbains.

Parc naturel régional du Vexin français

Connaître

Apprendre à lire une façade



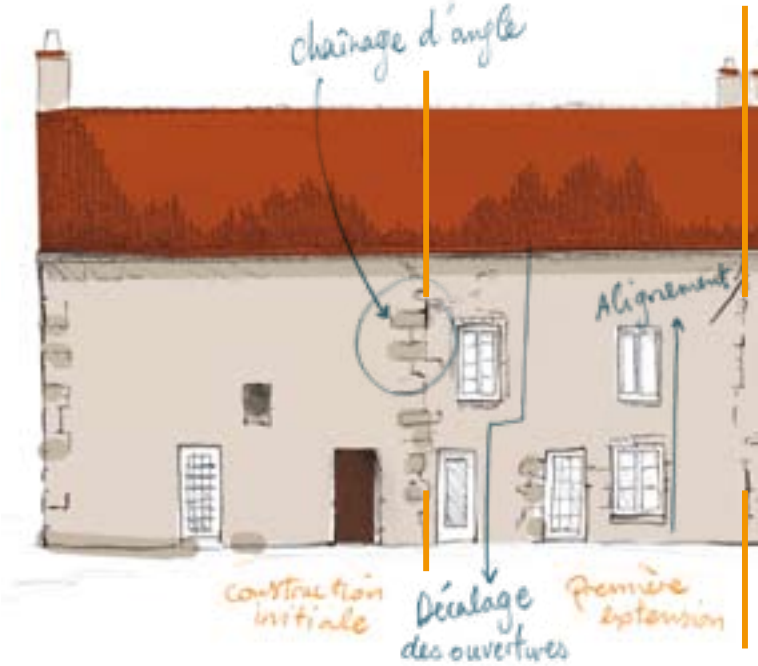
1 Composition et rythme

Une maison qui a fait l'objet d'extensions montre des traces de ces étapes de construction. La succession de chaînages d'angles peut être un indicateur, comme des traits de sabre* dans les enduits. Les extensions ou travées successives n'ont pas forcément les mêmes tailles. Elles sont chacune liées à des évolutions des familles et de leurs activités. Ces premiers signes marquent la perspective et peuvent donner à la maison une orientation à dominante horizontale.

Les percements de la façade introduisent la verticalité dans la composition ; ils peuvent être superposés ou non. Très souvent, les bâtis à vocation mixte, habitation et agricole, présentent des ouvertures non-alignées d'un étage à l'autre. Le nombre d'ouvertures est également différent d'un étage à l'autre et décroît du rez-de-chaussée aux autres niveaux.

Une attention particulière à la qualité des maçonneries et à la nature des enduits est nécessaire. Certaines pierres étaient faites pour être enduites, d'autres non. Connaître la nature de l'enduit va permettre de bien amorcer vos travaux futurs. Reportez-vous à la fiche « les maçonneries » pour d'autres renseignements sur le travail de la pierre.

Des réparations anciennes peuvent aussi être lues sur la façade. Les tirants* en métal, par exemple, vous indiqueront les points sensibles de la structure qu'il a fallu renforcer.





2 Le décor sculpté

La pierre calcaire, possédant une dureté favorable, a été largement utilisée pour réaliser le décor des façades. Matériau onéreux en raison de la main-d'oeuvre nécessaire pour la travailler, elle a été utilisée notamment pour les programmes plus prestigieux. Cependant, malgré le peu de moyens, très souvent certains éléments des maçonneries étaient travaillés avec soin.

Un vocabulaire très important est alors déployé et tire ses inspirations de l'architecture classique largement employée aux XVIIe et XVIIIe siècles.

Des dates de construction figurent parfois sur des pierres de linteau ou d'arc.



4 La ferronnerie

Les principaux éléments de ferronnerie sont les ancres à l'extrémité des tirants qui ont pris des formes et niveaux de détail très différents. On trouve ainsi une variété très importante de ces dispositifs dans le Vexin français.
Les autres éléments sont plutôt des travaux de serrurerie. Le travail est ainsi délicat, fin, très ouvragé, avec une grande technicité. Les composants sont de petites sections, de forme carrée, plate ou forgée pour obtenir des formes plus complexes. On retrouve ce travail dans les garde-corps d'escalier ou de fenêtre, ou encore dans les grilles et portails de propriétés. Leurs couleurs sont sombres pour se fondre dans la façade.



3 Le décor modelé sur enduit

Très généralement, en raison de sa capacité à résister aux intempéries, ce décor était réalisé à base d'un mortier de plâtre, qui était modelé grâce à des gabarits ou moules spécifiques et tiré le long de la façade. Cette technique, moins coûteuse, a très souvent suppléé la pierre sculptée. Elle est souvent associée à celle de l'enduit plein avec lequel elle forme une structure homogène. Afin d'imiter l'architecture de pierre finement appareillée, l'enduit - également au plâtre - présentait de fins joints tirés à sa surface. On voit ici ce lien très important entre le décor architectural et l'enduit. Bien entendu, tout le vocabulaire des corniches, bandeaux, pilastres* ou autres décors était employé.





LES ENDUITS

Les enduits sont constitués d'un liant (la chaux ou le plâtre) et de sables associés à de l'eau. Quand un décor important était mis en œuvre sur la façade (bandeaux, encadrements ou corniches), l'enduit était le plus souvent plein pour les valoriser et ne pas créer de concurrence visuelle avec le mœllon.

Les chaux

Dans le Vexin français, la chaux grasse ou aérienne, produite à partir de la cuisson de pierres calcaires, était traditionnellement utilisée en raison de sa capacité à faciliter les échanges hygrométriques dans les murs, évitant les problèmes d'humidité dans les logements. Comme sa prise est très lente, elle doit être réalisée dans des conditions climatiques favorables. Aujourd'hui, elle existe sous forme de chaux naturelle sans ajout appelée CL90.
Les enduits à la chaux sont réalisés en trois passes : une couche de gobetis, un corps d'enduit et enfin une couche de finition qui pouvait contenir un colorant naturel et minéral pour mettre en teinte la façade. Pour donner une certaine hydraulicité, on incorporait parfois de la brique pilée. Cette technique s'appelait le « ciment romain ».
La chaux hydraulique naturelle (NHL 3,5) est nommée ainsi en raison de sa capacité à durcir en milieu aqueux, contrairement à la chaux aérienne. Ce caractère hydraulique réduit fortement les échanges hygrométriques à la surface des murs en pierre.

Le plâtre

Obtenu par la combustion lente du gypse, présent en abondance notamment sur les coteaux de la Seine et les buttes, le plâtre gros est un matériau très solide, plus hydraulique que la chaux aérienne, et qui a une tenue aux intempéries très importante. Il n'est pas rare de rencontrer des enduits vieux d'une centaine d'années et encore dans un état satisfaisant. Le plâtre était parfois associé à de la chaux sans sable.



Diagnostiquer

L'humidité

L'application d'un enduit en béton ou de peintures à base organique et imperméable, crée une barrière à l'humidité migrant dans le mur. L'humidité se déplace alors vers l'intérieur de l'habitation et condense dans la maçonnerie la dégradant. Les signes sont un décollement de la peinture, la formation de « poches » sous la peinture ou sous l'enduit et surtout des traces d'humidité et de moisissures à l'intérieur de la maison.



Reportez-vous à la fiche "maçonneries" pour connaître les pathologies liées aux pierres.
D'une manière générale, quand les dégradations sont importantes, contactez un professionnel qui formulera un conseil plus précis et une réponse adaptée à votre bâtiment.



Les mouvements du bâti

Des grosses fissures peuvent provoquer des décollements de l'enduit. Un mouvement du bâti peut en être la cause. Une intervention sur la structure est nécessaire avant toute intervention sur l'enduit.



La migration des sels et de l'humidité dans la pierre

Les sels et l'eau présents dans les murs sont évacués dans les parties les moins denses, c'est-à-dire les joints à base de chaux. Dans le cas des joints en ciment, ceux-ci stoppent cette migration qui s'effectue dans la pierre, la désagrégeant peu à peu.

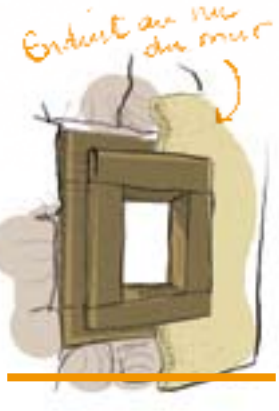
Intervenir



Certaines interventions peuvent être des opérations lourdes et difficiles pour lesquelles il est préférable de faire appel à des professionnels. De même, vos travaux peuvent être soumis à une autorisation préalable, reportez-vous à la fiche « démarches et aides » pour être conseillé.

La reprise des éléments de décor en pierre sculptée

Le remplacement à l'identique des pierres usagées est à prévoir en utilisant une pierre de même dureté, même couleur et en respectant le lit de pose*.
Ces pierres n'ont jamais été mises en œuvre pour être couvertes : évitez de les enduire, mais aussi de les sabler ou les nettoyer à haute pression. De même, quand de nombreux éléments de décor existent, évitez de mettre à nu une façade pour rendre les pierres apparentes. Les éléments de décor s'effaceraient devant tant d'hétérogénéité. Afin de protéger la partie supérieure de certains éléments, une petite couvertine en zinc peut être installée et scellée au mur de manière invisible.



Enduit plein, à pierre vue, à la chaux ou au plâtre gros ?

Chaque maison est unique. Essayez d'abord de « lire » et comprendre comment votre façade est composée. Regardez autour de vous dans le village. Chaque façade possède sa propre identité. Cependant, il est courant de voir les pignons de la maison traités en pierre vue alors que la façade principale était intégralement enduite et décorée de corniches et de bandeaux.
Dans les cas de façades avec décor sculpté ou modelé, l'enduit plein est de rigueur : il met davantage en valeur votre façade et protége les maçonneries. L'enduit ne doit cependant jamais être en saillie par rapport aux éléments de décor.

Le décor modelé

Le maintien de ces éléments est tout aussi important que les pierres sculptées. En règle générale, seuls des raccords sont cependant à prévoir. Ces éléments pourront être réalisés au mortier de plâtre et ensuite peints.

PIERRES APPARENTES

Les façades sans décor particulier, hormis les chaînes d'angles, peuvent être selon les cas enduites complètement ou à pierre vue, selon l'exposition aux intempéries et sa position dans la rue. Évitez le systématisme des enduits à pierre vue à la mode, qui ne correspondent à aucune vérité historique. Dans le cas des enduits à pierre vue, veillez à ne laisser apparente que les têtes des moellons* et de recouvrir un maximum de moellons. La continuité avec les chaînes d'angle et les linteaux enduits doit être maintenue.



COMPOSITION DES ENDUITS

Enduit à la chaux aérienne

- **1re couche de gobetis :**
  1 volume de CL90 pour
  2 volumes de sable de 0,25 à 3 mm.
- **Corps d'enduit :**
  1 volume de CL90 pour
  2,5 à 3 volumes
  de sable plus fin, 0,5 à 1 mm.
- **Couche de finition :**
  1 volume de CL90 pour 3 volumes
  de sable de granulométrie
  de 0,1 à 1 mm et coloré.

Enduit au plâtre bâtard

- **Le mélange peut être le suivant :**
  1 volume de CL90,
  2 volumes de sable et 3 volumes
  de plâtre gros dit PGC.

Le badigeon

Sur des enduits pleins, un badigeon peut être appliqué sur l'enduit ; il remplace alors une peinture. Il s'agit d'une chaux aérienne diluée dans un volume d'eau variable en fonction de la fluidité recherchée. L'application s'effectue en deux couches à une journée d'intervalle. Un fixateur sera nécessaire pour « fixer » le lait de chaux. La coloration s'obtient par l'ajout de pigments naturels ou d'oxydes. Ce revêtement assurera une perméabilité importante à la vapeur d'eau.

Une peinture prête à l'emploi de type minéral à base de silicate de potassium ou de chaux peut également préserver l'intégrité de votre façade.

L'application de ces procédés sur des peintures organiques n'est pas possible. Dans ce cas, utilisez une peinture organique similaire en cas de repeint. En cas de fissure, veillez d'abord à stabiliser les mouvements du bâti. Un piquage partiel, un nettoyage et un bouchage au mortier de chaux aérienne seront ensuite nécessaires.



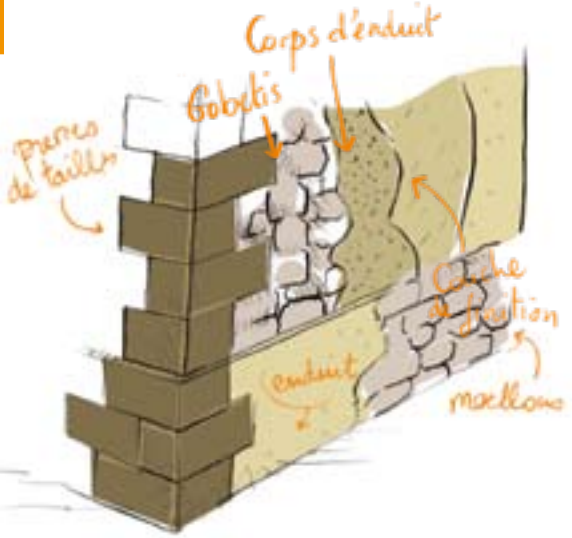
Les couleurs

Observez les pans de mur sous les toitures pour tenter de retrouver les couleurs originelles. Vous pouvez également vous inspirer des maisons voisines. Très souvent, certaines entités paysagères présentaient les mêmes teintes de façade.

Dans le cas d'un enduit à pierre vue, la couleur de l'enduit sera celle des sables de carrière employés, le plus souvent un ocre clair.

Dans le cas d'enduit plein, le badigeon sera teinté. Une grande variété existe : ces teintes peuvent varier de l'ocre au bleu ciel, en passant par l'orange. Ces teintes singulières se retrouvent plus souvent dans des zones plus urbaines ou des bâtiments particuliers comme des cafés, des restaurants notamment. Les teintes des zones plus rurales peuvent être plus sobres.

Les enduits au plâtre gros montreront une teinte grise tirant vers le cendré.



ATTENTION BIODIVERSITÉ

Vous pouvez prendre en compte la biodiversité dans votre projet. Reportez-vous à la fiche « Biodiversité et patrimoine ».

GLOSSAIRE

- **Bandeau :** moulure plate saillante venant souligner le plancher d'étage d'une construction.
- **Corniche :** partie saillante qui couronne un édifice.
- **Lit de pose :** les lits désignent les faces d'une pierre de taille. Le lit de pose est la face qui sera posée sur l'assise inférieure.
- **Pilastre :** colonne carrée insérée dans une construction et faisant saillie.
- **Trait de sabre :** succession de joints verticaux alignés, visibles dans le parement d'un mur.
- **Tirant :** pièce de métal servant à empêcher l'écartement de deux murs.



Crédits photos : Parc naturel du Vexin français / Illustrations : crescend'O, d'après les dessins fournis par le Parc.
Imprimé avec des encres végétales conformes à la législation européenne 94/62 EC, sur les emballages et leurs déchets, support papier 100 % recyclé labellisé FSC • Impression • Imprimerie Lamazière, certifiée FSC et Imprim'Vert

Cette fiche a été réalisée en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Seine Aval. Merci aux CAUE du Val d'Oise, des Yvelines, aux Services Départementaux de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise et des Yvelines, à l'Association de Sauvegarde de la Vallée du Sausseron et aux Amis du Vexin pour leur contribution.

Maçonneries

Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français

Territoire de calcaire, c'est tout naturellement que le choix des matériaux pour ériger les constructions dans le Vexin français s'est porté sur la pierre. En fonction des carrières d'extraction, de la dureté de leur pierre et de l'usage des maçonneries, différentes techniques de taille ont été utilisées et avec elle des typologies architecturales très différentes. La variété des constructions en est la parfaite résultante.

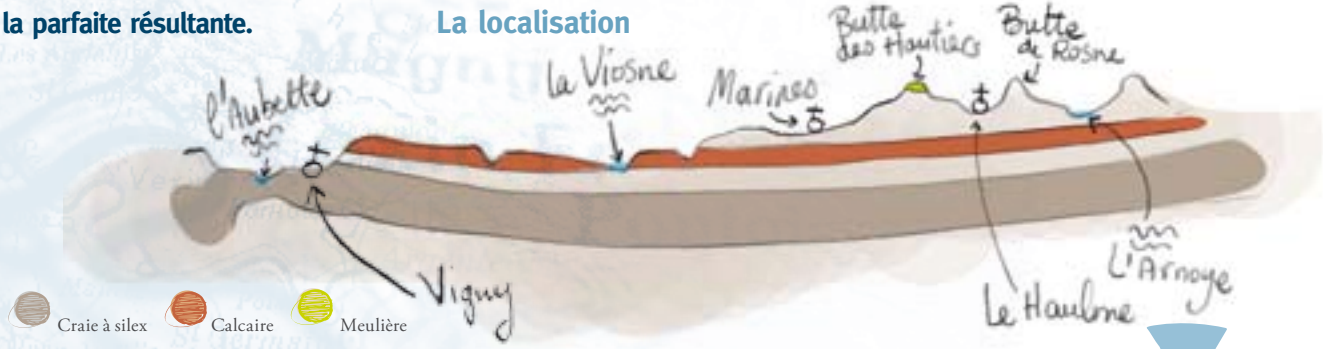
Les différents types de roches


Silex


Meulière


Calcaire

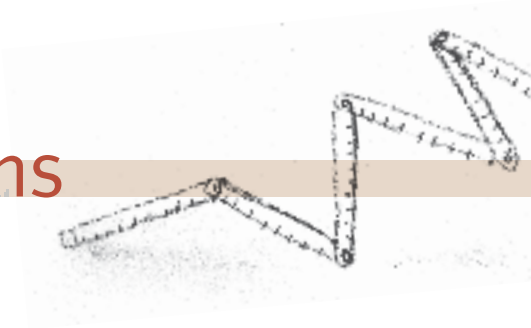
La localisation



UNE AUTRE VIE S'INVENTE ICI

Parc naturel régional du Vexin français

Connaître
Les 4 types de constructions



1 En blocage de moellons

C'est le mode de bâtir le plus courant dans le Vexin français car le plus économique. Des pierres calcaires de dureté faible à moyenne, taillées très grossièrement, sont liées par de la terre, de l'argile ou un mortier* de chaux dans le meilleur des cas.





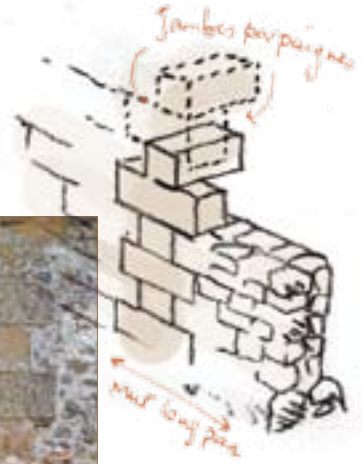
Cet assemblage pouvant être fragilisé, des moellons de plus grande taille, traversant la largeur du mur, appelés parpaings, apportaient davantage de rigidité à intervalle régulier (1 par m²) au mur.



2 En moellons assisés

Ce mode constructif plus soigné met en œuvre des moellons taillés plus régulièrement posés à l'horizontal suivant leur lit de carrière par assises* de même hauteur. Les liants restent les mêmes.







3 En pierres plates

Cette technique a surtout été utilisée pour des murs extérieurs, des bâtiments annexes, mais aussi des maisons de certains villages comme Chérence, Genainville, Omerville, notamment.





Des pierres plates très dures sont assisées avec un tel soin qu'elles semblent montées sans liant, comparables à une architecture de pierres sèches.



Cette mise en œuvre beaucoup plus noble est davantage utilisée pour les maisons urbaines ou à caractère urbain.



4 En pierres de taille ou en moellons taillés

Cette technique soignée montre un assemblage de pierre de grand, moyen ou petit appareil dont les parements sont lisses et les arêtes vives. Les assises sont très régulières et les joints très minces.

LES RENFORTS STRUCTURELS

Afin de raidir et rigidifier les parties les plus sensibles de la construction, il est très usuel de mettre en œuvre des chaînes en pierres appareillées. C'est ainsi qu'elles se placent au centre des pignons pour supporter la panne faîtière ou encore à intervalle régulier sur un mur pour supporter les fermes de charpente.

QUELLE FONCTION POUR L'ENDUIT ?

Les techniques de constructions mettent en œuvre des pierres et des liants de qualités très différentes. À l'origine, l'enduit n'a pas de fonction esthétique. Il est simplement utilisé pour sa capacité à protéger de la pluie l'argile, qui lie les maçonneries entre elles, et protège également de l'érosion, de la pluie et du gel les pierres de dureté faible. Les enduits à base de chaux aérienne ou de plâtre s'adaptent donc à l'usage et la fonction que l'on veut leur donner.



Quand les moellons sont trop petits, de dureté faible, ils sont recouverts entièrement d'un enduit. Les constructions en pierres plates dures et celles en pierres taillées appareillées n'étaient pas conçues pour être enduites.

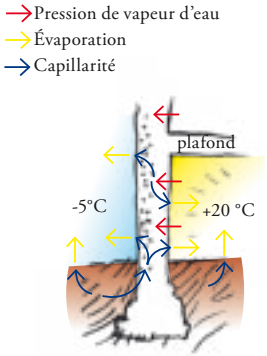
En fonction de l'exposition du mur, de la qualité des pierres, l'enduit pouvait être à pierre vue ou plein. Dans la majeure partie des cas, les moellons étaient revêtus d'un enduit venant recouvrir imparfaitement toutes les pierres sauf les chaînages.



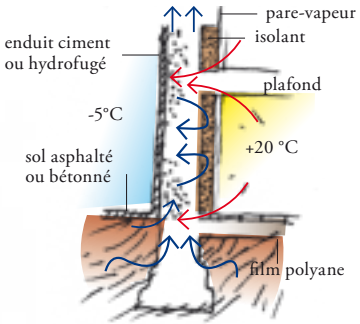


L'HUMIDITÉ

Par leur perméabilité à la vapeur d'eau, les enduits à la chaux et plâtre permettent la régulation de l'humidité présente naturellement dans un mur. Cette humidité est stockée en période hivernale, puis s'évapore avec les beaux jours.



Fonctionnement hygrométrique d'un mur traditionnel non isolé.



Fonctionnement hygrométrique d'un mur traditionnel isolé conventionnellement en hiver, l'eau s'accumule dans le mur.

Diagnostiquer

Apprendre à regarder sa maison, lire et comprendre les problèmes et pathologies qui l'affectent sont essentiels afin de préciser votre demande au professionnel qui effectuera les travaux. Ces points de réflexion devront être complétés par un conseil technique précis et plus détaillé quand les signes d'affaiblissement sont importants.



Les murs et le chaînage

Les murs des façades peuvent s'incliner, se fissurer et commencer à se disloquer pour différentes raisons : une couverture modifiée et plus lourde, un défaut de charpente dû à des infiltrations d'eau, des attaques d'insectes ou de champignons ou à la suppression d'une pièce importante, un changement de comportement des fondations, des poussées horizontales des planchers et de la charpente. La disparition de l'enduit (par usure ou décroutage volontaire) expose les joints en terre ou en mortier aux intempéries et fragilise le mur.
Attention également aux racines de plantes de grande taille qui pénètrent dans les maçonneries, délitent les joints et disloquent les maçonneries.

Les soubassements

Un revêtement de sol étanche, de type enrobé ou dalle en béton, qui vient jusqu'au nu de la façade ou un enduit étanche, à base de ciment ou de type plastique, appliqué sur l'ensemble de la façade peuvent piéger l'humidité qui ne peut s'évaporer. Ce phénomène entraîne une dégradation importante de la maçonnerie, de l'enduit, mais surtout peut engendrer d'importants problèmes d'humidité dans la maison.



Les fondations

Un sol rendu instable, des eaux de ruissellement ou une fuite d'eau peuvent dégrader les mortiers de liaison entre les pierres et provoquer fissuration ou tassement des fondations. Attention également aux fondations surchargées par des surélévations de bâti ou le percement de grandes ouvertures.



LES DÉGRADATIONS DE LA PIERRE



Le salpêtre

(cristallisation des sels solubles)
Les sels, véhiculés par les remontées capillaires d'humidité dans les murs, provoquent des dégradations de la pierre. Cette dégradation s'effectue au moment de l'évaporation de l'humidité et remplit les pores de la pierre.

Le gel et le dégel

La différence de température brutale produit différentes formes de dégradations : éclatements francs, ébrèchement des angles, destruction par plaques.

La pollution atmosphérique

Elle provoque des efflorescences liées à la présence d'oxydes d'azote dans l'atmosphère ou de nitrates dissous par la pluie.

Les attaques bactériennes

Dûes à des champignons ou de la mousse, elles jouent un rôle dans le processus de biodégradation de la pierre.

Intervenir

Certaines interventions peuvent être des opérations lourdes et difficiles. Il est préférable de faire appel à des professionnels. De même, vos travaux peuvent être soumis à une autorisation préalable de travaux. Reportez-vous à la fiche « démarches et aides » pour être conseillé.

ATTENTION BIODIVERSITÉ

Vous pouvez prendre en compte la biodiversité dans votre projet. Reportez-vous à la fiche « Biodiversité et patrimoine ».

Les fondations

Quand des désordres instables touchent votre maison, il est primordial de stabiliser la structure avant toute autre intervention.



Les pierres

Lors des travaux, le nettoyage des pierres sera presque obligatoire. Dans ce cas, afin de ne pas abîmer le calcin*, la couche protectrice qui se forme naturellement à la surface de la pierre, évitez le sablage, la brosse métallique et le lavage à haute pression. Privilégiez un nettoyage à basse pression, à la brosse à fibre de verre et à l'eau.
Les pierres trop dégradées seront remplacées par des pierres de même nature (teinte et dureté) et liées par un mortier de chaux.



Assainir les soubassements et traiter l'humidité

La remise en œuvre d'un enduit sur un mur touché par des problèmes d'humidité est inutile si ces désordres n'ont pas été stabilisés. L'humidité peut provoquer des désordres importants à votre maison, la rendre insalubre, et surtout poser d'importants problèmes de santé. Avant toute intervention, il est nécessaire de trouver l'origine de l'humidification afin d'y apporter la solution la mieux adaptée.

- Ne jamais obturer les ouvertures de caves et ainsi empêcher la nécessaire ventilation.
- Vous pouvez retirer le long du mur une bande de 20 à 30 cm de largeur du revêtement étanche et le remplacer par du gravier qui drainera les eaux. Pour plus d'efficacité vous pouvez également installer un drain en profondeur. Plus technique, l'apport d'un professionnel peut être nécessaire.
- Tout enduit à base de ciment appliqué sur un mur en moellons de pierre va créer une barrière à l'humidité présente naturellement dans la maçonnerie. Déposer cet enduit et le remplacer par un autre à la chaux peut permettre de retrouver un équilibre hygrométrique.
- Des techniques plus perfectionnées existent (ventilation forcée, électro-osmose, barrière étanche, etc.) et doivent être adaptées pour chaque cas. Il est nécessaire de faire appel à un professionnel qui saura vous apporter la juste intervention.



Enduit
à pierre vue



LES ENDUITS

L'observation de l'enduit existant mais aussi des enduits « traditionnels » présents dans la commune va permettre d'adapter le type d'enduit à la maçonnerie présente.

- Si l'accroche n'est pas trop importante, déposez l'enduit à base de ciment. Parfois, ce type d'enduit adhère trop aux pierres qui pourraient être endommagées à la dépose.
- Adaptez le matériau (plâtre, chaux ou mélange de plâtre et de chaux) et le type d'enduit (à pierre vue ou plein) aux caractéristiques des moellons en place **(voir la fiche « La façade et son décor »).**
- Hormis les éléments de modénature (corniches ou bandeaux) qu'il convient de conserver, les enduits dans le Vexin tendent à être lisses. Évitez donc toute surépaisseur ou saillie en voulant mettre en évidence une fenêtre ou une chaîne d'angle. Vous risquez de créer des points sensibles à l'infiltration de l'eau.





Les murs

En cas de d'écartement du mur, sous certaines conditions, vous pouvez :

- vérifier les pièces de bois de la charpente endommagées et les remplacer à l'identique ;
- renforcer l'appui de la charpente par un chaînage des quatre murs ou par un cerclage interne en béton armé dans certains cas ;
- poser des ancres et tirants métalliques qui apporteront une nouvelle rigidité à l'ensemble.

Veillez à contacter un professionnel quand vous touchez à la structure primaire d'un bâtiment. Stabiliser une structure est prioritaire à n'importe quelle intervention.

GLOSSAIRE

- **Assise :** rangée de pierres horizontale composant un mur.
- **Calcin :** couche de carbonate de calcium créée par la pierre naturellement formant une protection.
- **Mortier :** mélange de chaux et de sable détrempé avec de l'eau servant à lier les éléments d'une construction.

Crédits photos : Parc naturel du Vexin français / Illustrations : crescend'O, d'après les dessins fournis par le Parc.
Imprimé avec des encres végétales conformes à la législation européenne 94/62 EC, sur les emballages et leurs déchets, support papier 100 % recyclé labellisé FSC • Impression • Imprimerie Lamazière, certifiée FSC et Imprim'Vert

Cette fiche a été réalisée en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Seine Aval. Merci aux CAUE du Val d'Oise, des Yvelines, aux Services Départementaux de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise et des Yvelines, à l'Association de Sauvegarde de la Vallée du Sausseron et aux Amis du Vexin pour leur contribution.



Menuiseries et ouvertures

Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français

Dans le Vexin français, les maisons présentent des façades très opaques avec peu de percements. Les ouvertures sur l'extérieur, en raison des déperditions énergétiques importantes, étaient limitées au strict nécessaire. L'orientation sud était largement favorisée pour permettre de faire pénétrer largement les rayons du soleil et réchauffer la maison. Ce pragmatisme est également visible dans les proportions des fenêtres. Les grandes pièces de bois étant rares, les linteaux étaient de faible longueur limitant la largeur des ouvertures.

Les baies se sont alors agrandies verticalement permettant également des apports solaires importants tout en laissant une vue vers l'extérieur parfaite tant en position debout qu'assise.

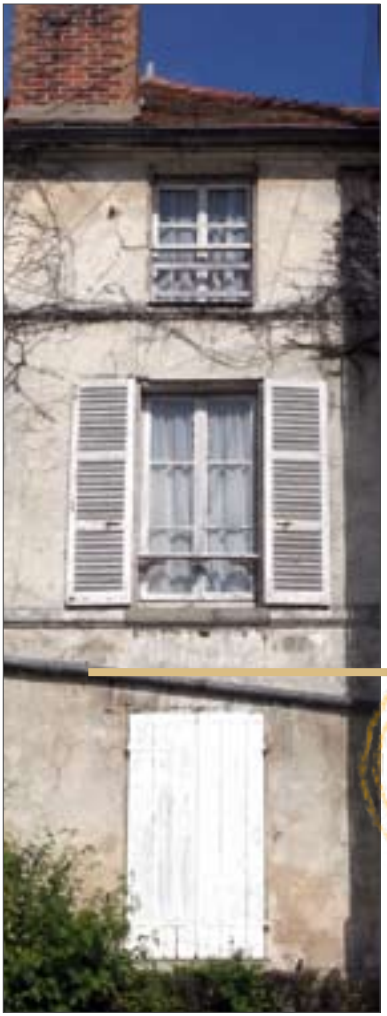


UNE AUTRE VIE S'INVENTE ICI

Parc naturel régional du Vexin français

Connaître
les ouvertures

Pratiques et fonctionnels, à l'image de l'architecture vexinoise, les percements sont un exemple de simplicité et de rationalisme.



La fenêtre

Les fenêtres sont traditionnellement en bois d'origine locale, toujours peint. Plusieurs essences conviennent à cet usage : le châtaignier, le chêne, l'épicéa, le mélèze, le pin ou le robinier, ces bois étant suffisamment résistants aux intempéries.
Elles se composent de deux vantaux ouvrant à la française (c'est-à-dire ouvrant latéralement) chacun munis en général de trois carreaux. L'usage immodéré des « petits carreaux » correspond davantage à un effet de mode, sans fondement historique avéré.



Le tableau et les encadrements

Ils sont très souvent sobres, enduits et ne font que souligner simplement l'ouverture. L'enduit s'arrête ainsi au ras de la façade et n'est jamais saillant. Un bandeau peut souligner l'ouverture et s'arrête au niveau de l'enduit de façade. La fenêtre occupe également une place médiane dans la profondeur de l'ouverture. Pensez à conserver cette distance, sans l'allonger ou la diminuer.



Les volets

Ils sont uniquement faits de bois, composés de planches verticales emboîtées et contreventées par deux ou trois renforts horizontaux sans écharpe en diagonale. Les volets ont plusieurs fonctions. Ils protègent de la pluie, du vent et du soleil et créent un espace tampon isolant du froid devant la fenêtre. Ces éléments permettent de maîtriser ainsi la température intérieure de la maison. Ils protègent également contre le vol et la vue. De ce fait, les volets persiennés apparus à la fin du XIXe siècle se retrouvent uniquement aux étages, alors que le rez-de-chaussée est muni de volets pleins ou semi-persiennés.



1 • Bâti ou m
2 • Montant
3 • Pièce d'a
4 • Ébraseme
5 • Allège
6 • Linteau
7 • Vantail
8 • Montant
9 • Patte de
10 • Tablette
11 • Tige de
12 • Ouvrant
13 • Tableau



ontant dormant
battant
ppui
ent

charnier
scellement
d'appui
crémone
à la française



Le linteau

Cet élément structurel permet de répartir les charges sur les tableaux d'une ouverture dans un mur. Le bois était le matériau principalement utilisé pour cet usage. Il n'était que très rarement laissé apparent afin de le protéger des intempéries. Il faut donc éviter de le recouvrir lors de la réfection de l'enduit. Il n'avait ainsi aucune fonction esthétique.



L'appui de fenêtre

Sa fonction est double : il protège la maçonnerie sur laquelle s'appuie la fenêtre et permet l'évacuation de l'eau ruisselant de la fenêtre. À nouveau, sa valeur d'usage et non esthétique a entraîné un dessin très simple et limité dans ses dimensions. De ce fait, cet appui en pierre ou enduit est peu saillant et ne déborde latéralement que de quelques centimètres.

LES COULEURS

Les couleurs utilisées tentent de s'inspirer de l'environnement, cherchant une homogénéité d'ensemble plutôt qu'un contraste individuel. C'est pour cette raison, qu'il est très complexe et peu efficace de réaliser une « charte couleur » limitant le choix de teintes. Les couleurs franches étaient proscrites au profit de couleurs en demi-ton intégrant du gris dans le mélange. Le blanc n'est jamais utilisé.

RAL 7035 RAL 3007 RAL 1014

RAL 6009 RAL 5014

Voici quelques exemples **non exhaustifs** de couleurs conseillées, d'après le référenciel RAL.

Diagnostiquer



Pourquoi changer ?

Comme pour tous travaux et afin de se prémunir de tout problème, il vous faut définir vos besoins et vos attentes lors du remplacement de vos fenêtres. Il s'agit d'élaborer un petit cahier des charges qui vous permettra de communiquer avec les artisans, mais aussi de reconnaître les non-professionnels.
Voici les points importants à soumettre aux artisans :
– conserver la valeur patrimoniale de votre maison ;
– ne plus entendre les bruits extérieurs ;
– ne plus avoir froid et faire des économies d'énergie ;
– utiliser à nouveau des matériaux naturels.



Comment respecter le patrimoine du Vexin français ?

Aujourd'hui, de très nombreux fabricants proposent des produits pouvant être comparables aux fenêtres décrites précédemment. Insérez ces caractéristiques dans votre demande.
Privilégiez le bois dans un souci patrimonial, environnemental et fonctionnel et évitez le PVC et l'aluminium.

À SAVOIR

Pour fabriquer une tonne d'aluminium, il faut **5 tonnes de pétrole** et son recyclage est aussi très énergivore.

Pour fabriquer une tonne de PVC, il faut **1,8 tonne de pétrole** et il n'est quasiment pas recyclé aujourd'hui.

Les bois exotiques sont également à proscrire en raison de l'exploitation non durable des forêts tropicales entraînant la déforestation.

ATTENTION BIODIVERSITÉ

Vous pouvez prendre en compte la biodiversité dans votre projet. Reportez-vous à la fiche « Biodiversité et patrimoine ».

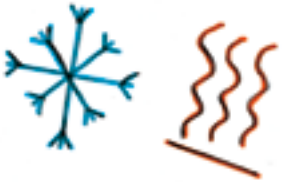
Intervenir



Certaines interventions peuvent être des opérations lourdes et difficiles. Il est préférable de faire appel à des professionnels. De même, vos travaux peuvent être soumis à une autorisation préalable. Reportez-vous à la fiche « démarches et aides » pour être conseillé.

Le froid et le chaud

Tout changement doit aujourd'hui viser à réduire les consommations énergétiques et permettre ainsi un confort plus important. La performance thermique de la menuiserie est signalée par son coefficient de transmission surfacique marqué Uw, seul pris en compte dans la réglementation. Il existe aussi le coefficient Ug, qui ne concerne que les verres et ne prend pas en compte le châssis, le point faible de la fenêtre.
Conservez également vos volets qui peuvent également vous permettre quelques économies d'énergie, en plus de leur intérêt patrimonial.



Le bruit, l'isolation phonique

Les certifications CEKAL (AR1 à AR6 le plus performant) ou ACOTHERM (AC1 à AC4 le plus performant) permettent de garantir l'affaiblissement acoustique de votre fenêtre.





L'air, l'eau et le vent

Le classement AEV permet de caractériser une fenêtre pour sa perméabilité à l'air (A), son étanchéité à l'eau (E) et sa résistance au vent (V).
La surface vitrée de votre fenêtre peut diminuer jusqu'à 30 % lors de la pose d'une fenêtre dite « en rénovation » (conservation de votre ancien dormant) ou lors de la pose de profils plus épais. Faites donc l'expérience de fermer un volet sur trois! Soyez vigilant sur la surface vitrée posée avant de vous retrouver dans le noir.



DE L'AIR

En rénovation, les fenêtres remplacées vont être plus étanches à l'air. La ventilation de la maison sera très largement modifiée. Pour éviter alors des problèmes liés à un taux d'humidité trop important, un système de ventilation performant est également à prévoir.

Dernières recommandations

N'installez pas de volets roulants qui, par leur dimension, réduisent la quantité de lumière transmise dans la maison et rompent toute homogénéité de la façade.
Faites attention à la mise en œuvre : un scellement et un jointoiement bâclés entraînent très rapidement des désordres. De petites économies au départ peuvent très vite engendrer des surcoûts très importants par la suite. L'étanchéité à l'air de la fenêtre ne s'effectue pas à l'aide de joints en silicone ou de mousse expansive polyuréthane, mais avec des systèmes de bandes et joints à comprimer.

Quelques réalisations intéressantes







À SAVOIR

L'arrêté du 3 mai 2007 fixe les performances énergétiques minimales des menuiseries lors de leur remplacement. Il est donc obligatoire d'installer des fenêtres présentant un Uw ‹ 2,3 W/m².K ou 2,6 dans le cas de fenêtre coulissante.
Le crédit d'impôt en 2010 peut être obtenu pour des fenêtres présentant un Uw ‹ 1,6 W/m².K.

Les fenêtres sont responsables de près de 13 % de vos déperditions thermiques. Pour une maison de 80 m², le remplacement de fenêtres à simple vitrage par des fenêtres à double vitrage (Uw ‹ 1,4 W/m².K) peut permettre d'économiser près de 250 euros par an selon le mode de chauffage.

Crédits photos : Parc naturel du Vexin français / Illustrations : cresceND, d'après les dessins fournis par le Parc.
Imprimé avec des encres végétales conformes à la législation européenne 94/62 EC sur les emballages et leurs déchets, support papier 100 % recyclé labellisé FSC • Impression • Imprimerie Lamazière, certifiée FSC et Imprim'Vert

Cette fiche a été réalisée en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Seine Aval. Merci aux CAUE du Val d'Oise, des Yvelines, aux Services Départementaux de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise et des Yvelines, à l'Association de Sauvegarde de la Vallée du Sausseron et aux Amis du Vexin pour leur contribution.