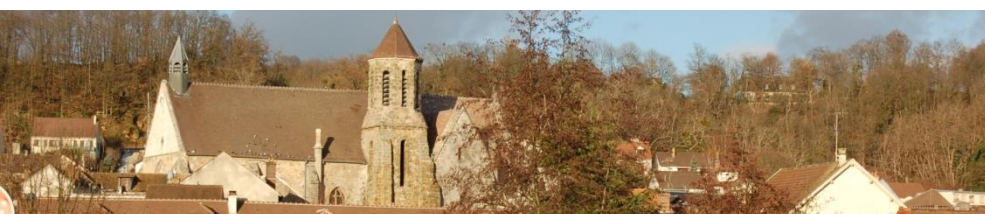


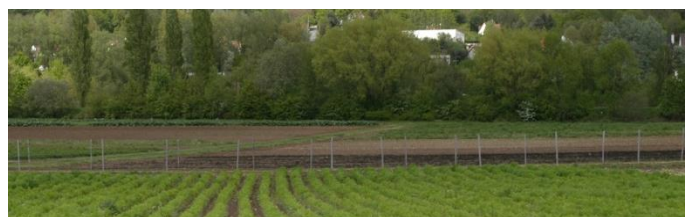


Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME



7.3.9 Cahiers de recommandations architecture et paysage

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 10
janvier 2023



CAHIER DE PRESCRIPTIONS
ET DE
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

SOMMAIRE

- LES TYPOLOGIES

- A- Le bâti de centre ancien
- B- Les maisons bourgeoises
- C- Les maisons remarquables - Les meulières
- D- Le pavillonnaire isolé
- E- Les ensembles pavillonnaires

- RECOMMANDATIONS GENERALES

- LE BATI ANCIEN

- Présentation
- Eléments particuliers
 - Les percements
 - Les menuiseries
 - Les portes cochères
 - Les fermetures
 - Les toitures
 - Les lucarnes
 - Les extensions
 - Les clôtures
 - Les façades commerciales
 - Les cheminées

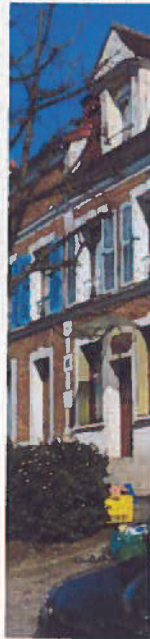
- LE PAVILLONNAIRE

- Eléments particuliers
 - Les clôtures
 - Les extensions
 - Les vérandas
 - Les abris de jardin

- LES ELEMENTS REMARQUABLES

- Les murs en pierre
- Les vues
- Le patrimoine végétal

- LEXIQUE



PLU

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Marcoussis

LES TYPOLOGIES



A- BÂTI TRADITIONNEL DE CENTRE ANCIEN - BÂTI RURAL

On distingue à l'intérieur de ce type d'habitat deux sous ensembles : l'habitat de type rural et l'habitat de type village.

La distinction est basée sur l'ancienne fonction de ces constructions; Les habitations de type rural correspondent à d'anciennes fermes. Les constructions sont plutôt basses, constituées de plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour commune ou privée ; les ouvertures sont orientées majoritairement vers l'intérieur de la cour.

Les maisons de type village sont un peu plus hautes. Les ouvertures sont orientées vers la rue.

Ces deux types présentent des caractéristiques communes en particulier:

- les façades sont recouvertes d'un enduit dans des tons gris, beige,
- les toitures sont à deux pentes, en tuile mécanique ou en tuiles plates brunes,
- les menuiseries sont peintes.



B- LES MAISONS BOURGEOISES

Ces constructions présentent de nombreux éléments de décor et de modénature . On distingue également des bandeaux, des encadrements.

Les façades sont recouverte d'un enduit ou sont en pierre apparente avec des joints beurrés ou avec des cailloux de meulière et du mâchefer.

Les volumes de toitures sont de types mansart réalisés en ardoise ou traditionnel en tuiles terre cuite plates.



C- LES MAISONS REMARQUABLES , LES MEULIERES

Ces constructions présentent de nombreux éléments de décor et de modénature polychrome en céramique et en brique. On distingue également des bandeaux, des encadrements souvent en briques vernissées.

Les façades sont en pierre apparente avec des joints beurrés ou avec des cailloux de meulière et du mâchefer. Quelques unes sont recouvertes d'un enduit.

Les volumes de toitures sont parfois complexes constituées de plusieurs pentes. Les toitures principales sont à double pente. Elles présentent souvent des débords de toit.



D - LE PAVILLONNAIRE ISOLE

Cette désignation recouvre l'ensemble des pavillons isolés sur leur parcelle, construits à des époques différentes.

Cette catégorie comprend une très grande diversité de style différents.



E - LES ENSEMBLES PAVILLONNAIRES

Issues des opérations d'ensemble récentes, ces constructions présentent de fortes similitudes :

Le nombre de modèle de maisons est en général restreint, voir unique, pour une opération donnée.

Les volumes, les matériaux, les couleurs sont traités dans une unité. Toutes les évolutions futures aménagement, extension, ravalement etc... devront veiller à conserver l'unité d'ensemble du quartier d'origine.



RECOMMANDATIONS GENERALES

Lors de tout travaux : construction neuve, extension, clôtures, abris de jardin etc...
Il convient de prendre en compte:

> **les éléments naturels existants:**

- protéger les arbres, conserver un maximum d'espaces verts
- planter des arbres et des arbustes en choisissant des essences régionales



> **les éléments bâtis existants:**

- conserver et remettre en état les murs en pierre
- conserver aux constructions existantes
 - leur volumétrie d'origine
 - les matériaux
 - les éléments de décor
 - etc...



Rappel:

Pour tous les dossiers de permis de construire et de déclaration de travaux. Il convient de joindre le "volet paysagé". Il se compose de dessins, photos, croquis permettant de visualiser l'insertion des travaux projetés dans l'environnement.

Ces documents doivent présenter non seulement les éléments bâtis mais aussi les plantations existantes et nouvelles (le détail précis des pièces nécessaires figure dans les imprimés de permis de construire).



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Marcoussis

LE BATI ANCIEN

LE CENTRE ANCIEN – LES HAMEAUX



LE CENTRE ANCIEN ET LES HAMEAUX

LE BATI DU CENTRE ANCIEN



LE BATI RURAL



LE CENTRE ANCIEN ET LES HAMEAUX

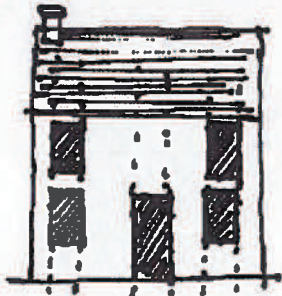
- LES PERCEMENTS

-> Le regroupement - L'alignement des ouvertures

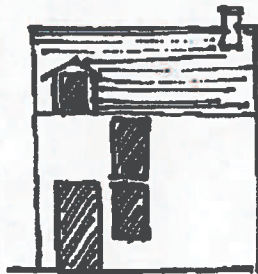


Bâti de centre ancien

Bâti rural



Bâti du centre ancien



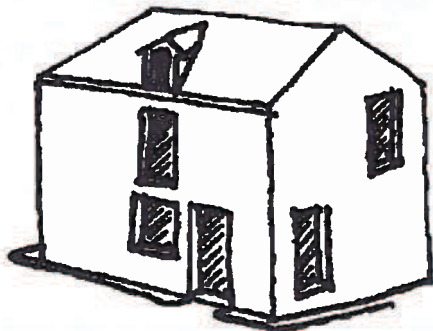
Bâti rural

NON AUTORISE

Alternance Plein / Vide

Multiplication des ouvertures

-> Les percements des pignons

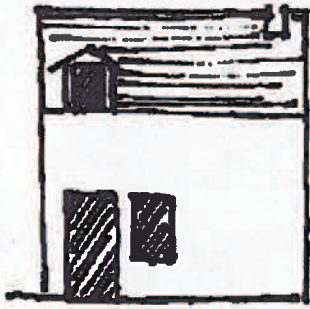


Privilégier les murs pleins ou les percements peu nombreux

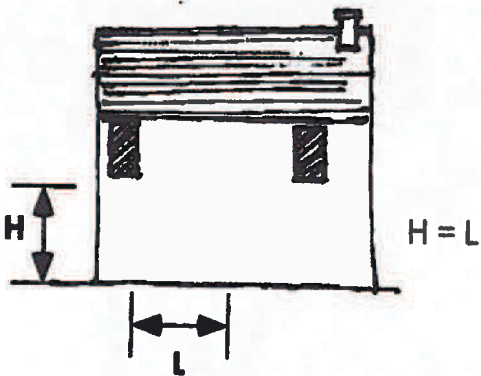
NON AUTORISE

- Multiplication des percements
- Composition aléatoire du pignon

-> La proportion des percements



Privilégier les percements (fenêtres, portes, portes cochères, lucarnes, portes fenêtres...) plus hauts que larges



- LES MENUISERIES

-> Formes harmonieuses



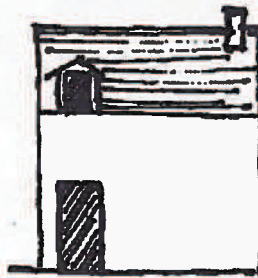
Fenêtre ouvrant à la française, à 3 carreaux, en bois peint

NON AUTORISE

USAGE D'HABITATION



Percements horizontaux



Porches horizontaux

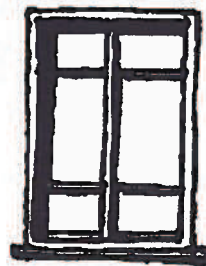


Portes-fenêtres

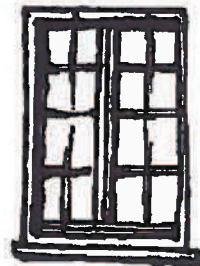


Lucarnes

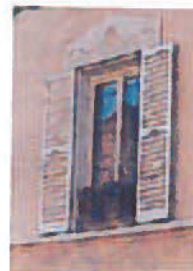
NON AUTORISE



Fenêtre grands carreaux



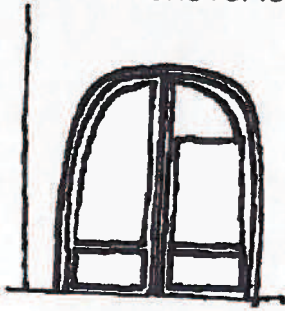
Fenêtre petits carreaux



Fenêtre sans petits bois

- LES PORTES COCHERES

-Conservier et rénover les portes existantes

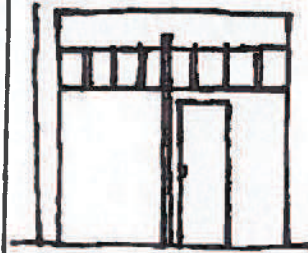


Porte pleine avec mouluration

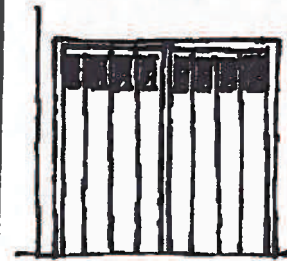


Porte pleine en bois peint

NON AUTORISE



Porte ajourée métallique



Porte à oculus

- LES FERMETURES

Bâti de centre ancien



Volets persiennés à l'étage



Volets persiennés 1/3 en RDC

Bâti rural

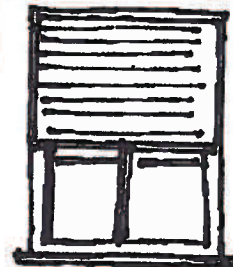


Volets pleins ou persiennés

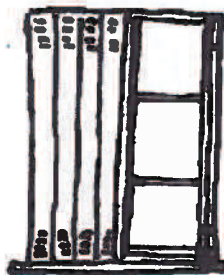
NON AUTORISE



Volets à écharpe

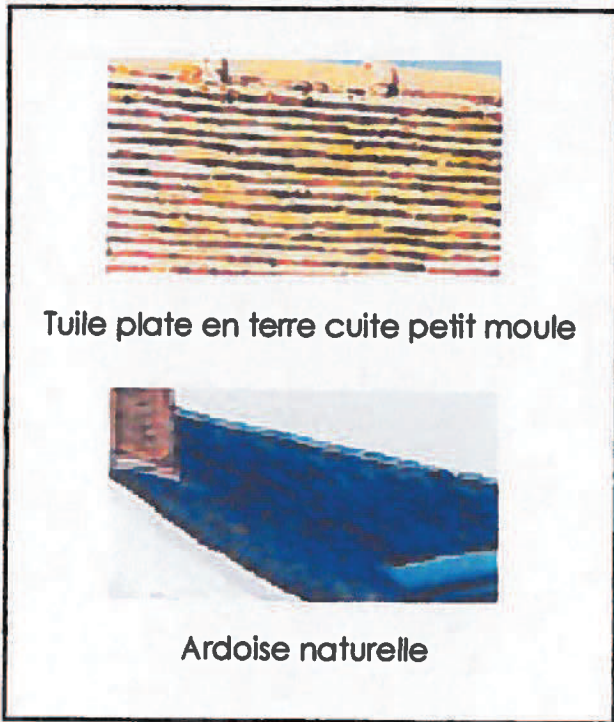


Volets roulants



Persiennes repliantes en tableau

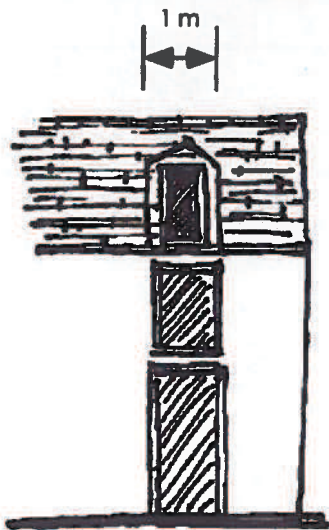
- LES TOITURES



Le zinc prépatiné est autorisé pour les toitures de type Mansart

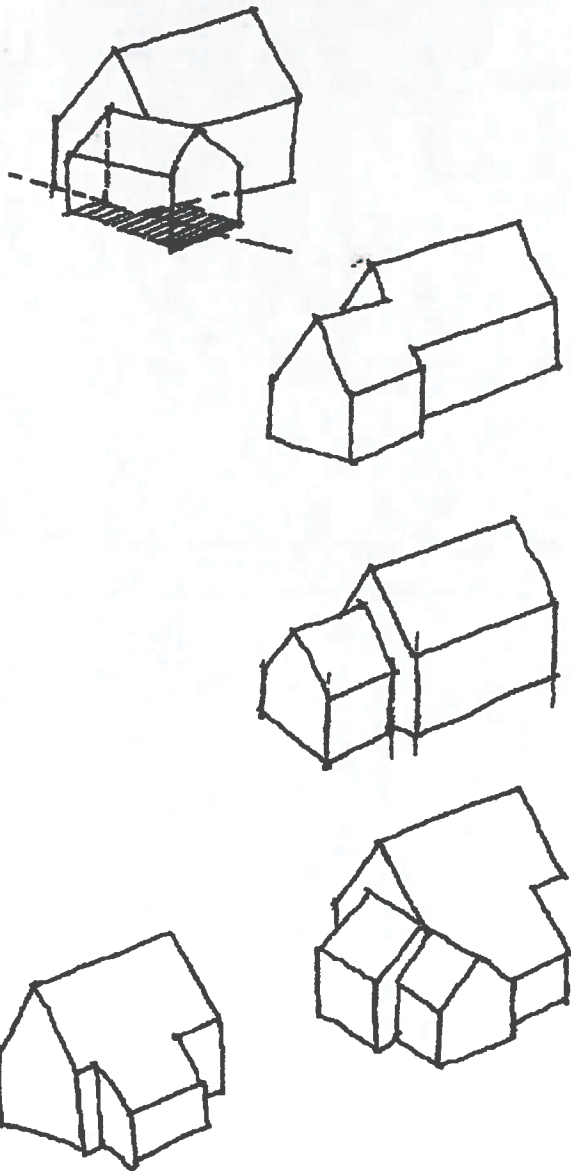
- LES LUCARNES

- Conservation ou restauration à l'identique de l'existant
- Respect des proportions et de la composition des façades
- Lucarnes plus hautes que larges
- Harmonie des matériaux de toitures

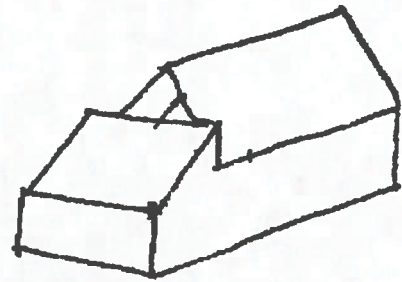


- LES EXTENSIONS

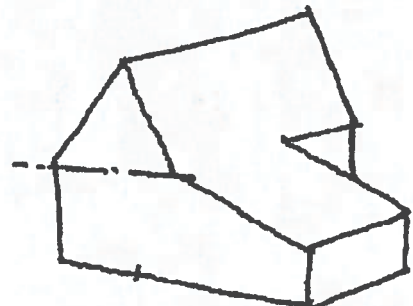
- Harmonie des pentes de toitures
- Harmonie des matériaux de façade et de toiture
- Respect des volumes existants



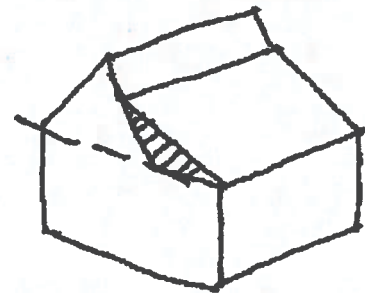
NON AUTORISE



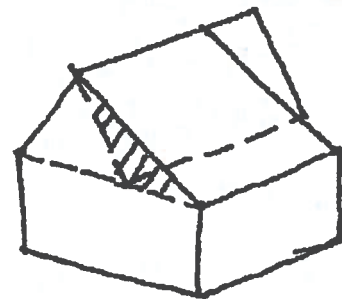
Effacement du pignon et débord de toiture



Pente très forte puis très faible



Disproportion de l'extension

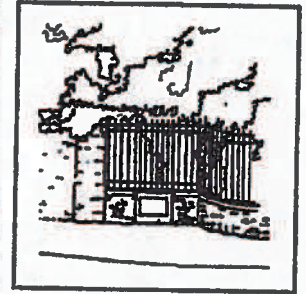
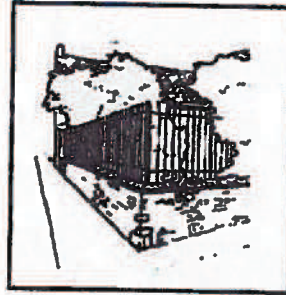


- LES CLOTURES

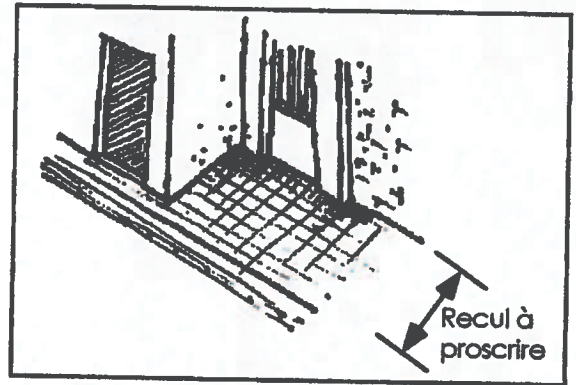
-> Les murs

- Conservation ou restauration à l'identique des existants
- Continuité urbaine avec le bâti ou les murs existants
- Les portes et les portails s'inscrivant dans un mur seront en bois plein peint ou en serrurerie avec grille en partie haute

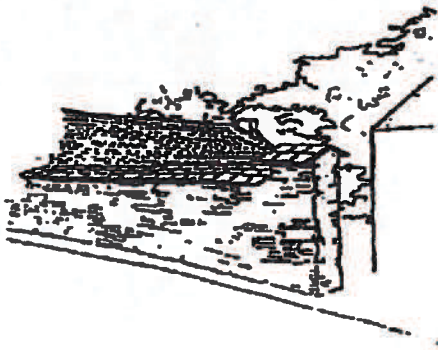
Mur bahut en pierre et grille



Mur bahut en pierre et portail en bois plein



Mur en pierre et chaperon en petite tuile



NONAUTORISE



Les murs en enduit de grande longueur, sans chaperon ni piles verticales

-> Les portails



Bois plein peint



Grille ajourée

NONAUTORISE



- Les grilles trop travaillées
- Les portails en PVC

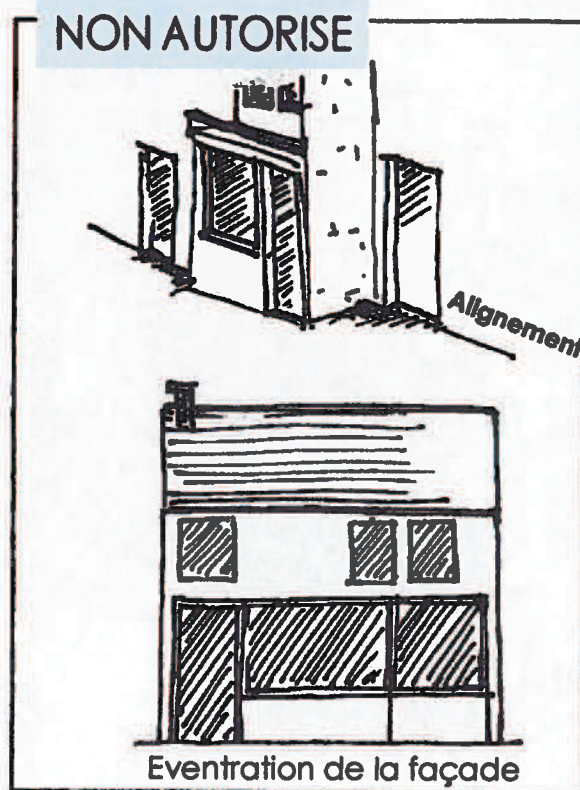
- LES FACADES COMMERCIALES

Composition de la façade en harmonie avec le bâti existant

- > Proportion des percements
- > Alignement des percements
- > Respect des matériaux
- > Implantation à l'alignement, en retrait du gros-oeuvre

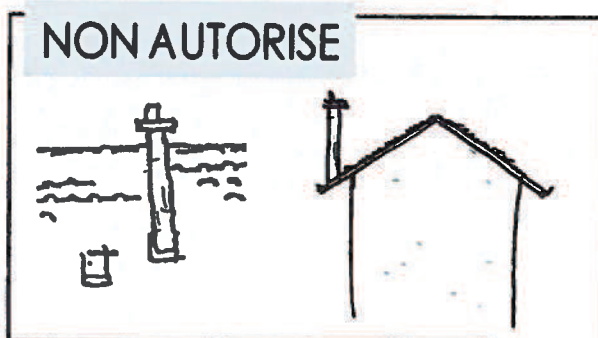
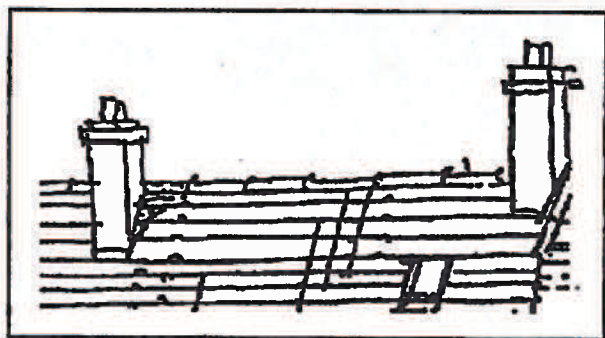
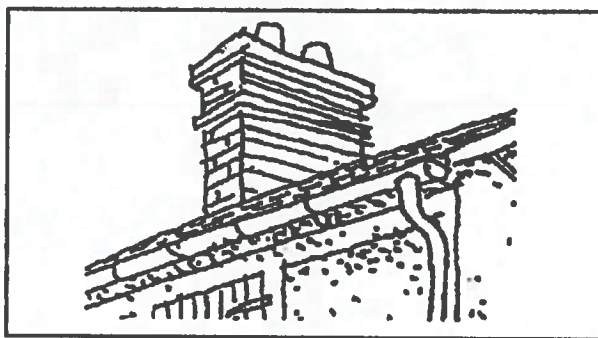
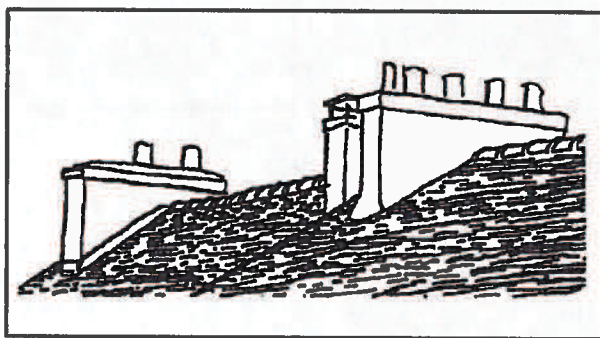


Devanture en retrait du gros-oeuvre



- CHEMINEES

- Généralement en brique, le plus près possible du faitage



- Les boisseaux de petite section et de grande hauteur
- Les conduits en bas de toiture



PLU

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Marcoussis

LE PAVILLONNAIRE



LE PAVILLONNAIRE

- CLOTURES

--> Choisir des formes simples et discrètes

Mur en pierre



Mur en enduit avec chaperon en petite tuile de terre cuite ou brique et piles en pierre ou en brique



NON AUTORISE



Mur enduit continu sans chaperon ni piles

Mur bahut en pierre ou enduit avec grille 2/3, 1/3



Grillage doublé d'une haie vive composée d'essences régionales



LE PAVILLONNAIRE

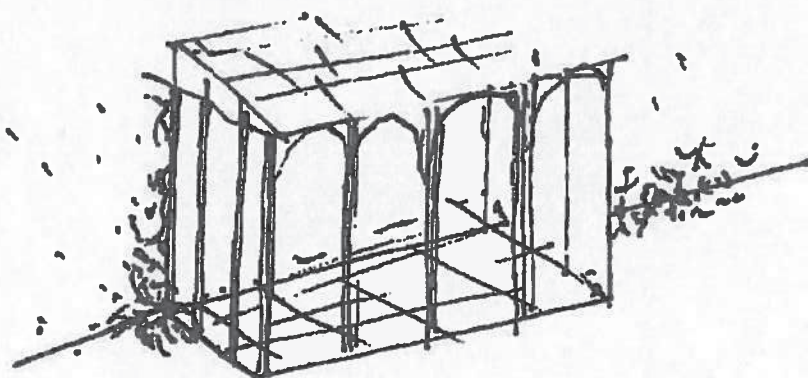
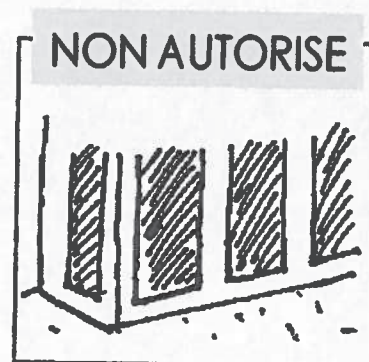
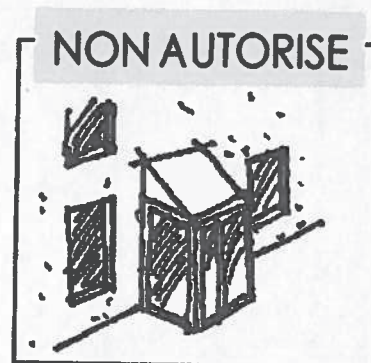
- EXTENSIONS

-- De manière générale, elles doivent être en harmonie avec l'existant (matériaux, couleurs, volumes...)

Extensions particulières:

--> Verandas

- Structure légère, formes simples, menuiseries de faible section
- Matériaux conseillés: bois, structure métallique..
- Accompagnement végétal d'essences régionales des abords
- Maintien de la transparence



--> Abris de jardins

- Hauteur:

- Limitée à 2,50m pour les abris implantés en limite séparative ou en fond de parcelle

- Limitée à 3,50m pour les abris maçonnés, accolés au pavillon (couverture à l'identique)

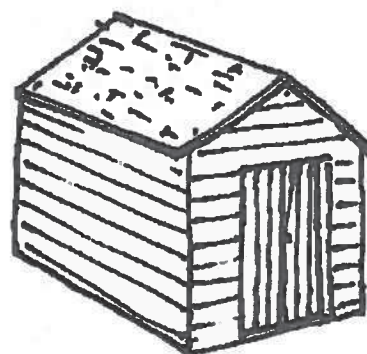
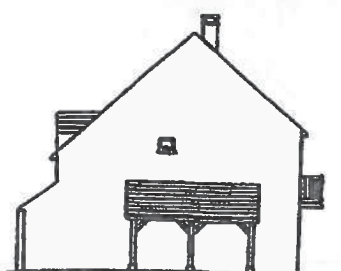
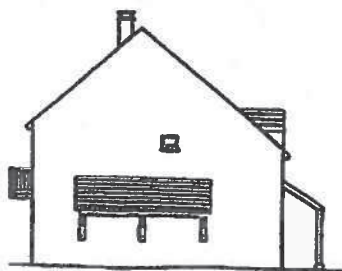
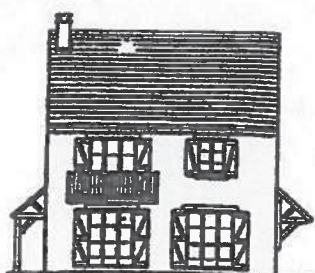
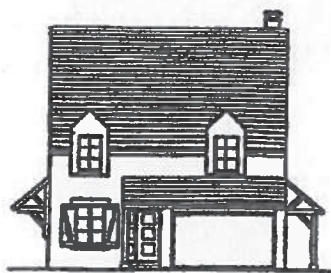
- Matériaux

- Identiques au pavillon pour les abris accolés

- Bois peint, bardage métallique pour les abris préfabriqués

- Surface maximale de 3m²

- Plantes grimpantes préconisées





PLU

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Marcoussis

LES ELEMENTS REMARQUABLES



LES MURS EN PIERRE - QUELQUES EXEMPLES



LES VUES REMARQUABLES - QUELQUES EXEMPLES



Vue générale du village depuis le coteau nord



Vue sur l'église depuis les bords de la Salmouille



La Salmouille



PLU

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Marcoussis

LE LEXIQUE



LEXIQUE

APPAREILLAGE

disposition des joints entre éléments maçonnés apparents (pierres, briques, moellons)



APPUI DE BAIE

élément maçonné situé en partie basse d'une ouverture et en saillie pour éviter les salissures

BANDEAU

élément maçonné horizontal situé en saillie d'une façade



BARDAGE

revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises)

CHAPERON

couronnement d'un mur possédant une ou deux pentes pour l'écoulement des eaux



CHIEN ASSIS

lucarne à un seul versant contraire à la pente générale du toit



CLOCHETON

élément architectural typique de l'Essonne rurale situé sur un toit, possédant ou non une cloche, et symbolisant l'emplacement du bâtiment principal d'un ensemble de constructions

CORNICHE

motif d'ornementation situé en partie supérieure d'un élément architectural (baie, façade)

COURONNEMENT

élément en saillie situé en partie haute d'une façade ou d'un mur



LEXIQUE



CRETE

joint réalisé en ciment entre deux tuiles de faitage



EMBARRURE

joint en ciment permettant le scellement d'une tuile de faitage

ENCADREMENT

élément en saillie entourant une baie sur tous ses côtés



ENTABLEMENT

gros bandeau situé directement sous la toiture

FAITAGE

éléments composant la partie supérieure de la toiture

GOUTTIERE

- pendante : élément recueillant les eaux pluviales de la toiture, fixé en débord par des crochets ou des supports



- havraise : élément recueillant les eaux pluviales reposant sur le versant même de la toiture

HOUTEAU

ouverture en forme de triangle pratiquée dans une toiture



JOUEE

partie latérale verticale d'une lucarne

LARMIER

creux en forme de quart de rond ou de demi rond situé en sous face d'un élément pour obliger l'eau à goutter



LINTEAU

ouvrage situé en partie haute d'une ouverture, permettant le report des charges sur les côtés

LEXIQUE

LUCARNE

-ensemble particulier d'une toiture éléments réalisant une ouverture.

Formes de la lucarne :

- 1 versant, lucarne cintrée
- 2 versants, lucarne pignon, lucarne à chevelet, lucarne à fronton
- 3 versants, lucarne à croupe ou à capucine

Forme de la lucarne sur la toiture :

- lucarne passante
- lucarne rentrante
- lucarne en surcroît. Cette lucarne descend jusqu'en plancher des combles, les menuiseries de l'ouverture sont constituées généralement d'une porte-fenêtre accompagnée d'un barreaudage.



MODENATURE

-ensemble des éléments d'ornementation architecturale (corniche, appuis, linteaux, encadrements, entablement, moulures...)



MOULURE

-saillie d'un élément d'ornementation architecturale

MUR BAHUT

-mur d'une faible hauteur, ne masquant pas la vue

ORDONNANCE

-disposition générale des éléments constituant une façade

SOUICHE

-maçonnerie d'un conduit de cheminée, située au dessus de la toiture

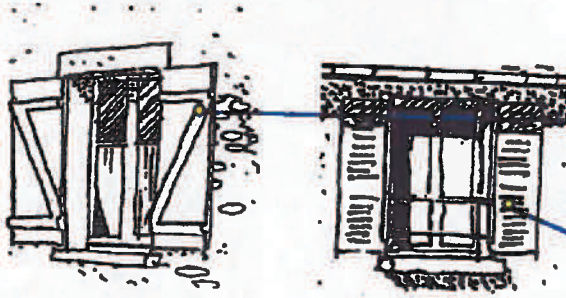


LEXIQUE



TUILE

- grand moule 10 unités /m²
- petit moule 18 unités /m²
- petites tuiles plates 60 unités /m²



VOLETS

- à barres : volets constitués par des lames verticales reliées par deux ou trois traverses horizontales
- à barres et écharpe : volets constitués par des lames verticales reliées par deux ou trois traverses horizontales et une ou deux traverses en diagonale
- persiennes ou à lames américaines : volets constitués par un cadre rempli de lamelles inclinées laissant passer la lumière et l'air
- roulant : volet s'enroulant sur un tambour situé au dessus de la baie