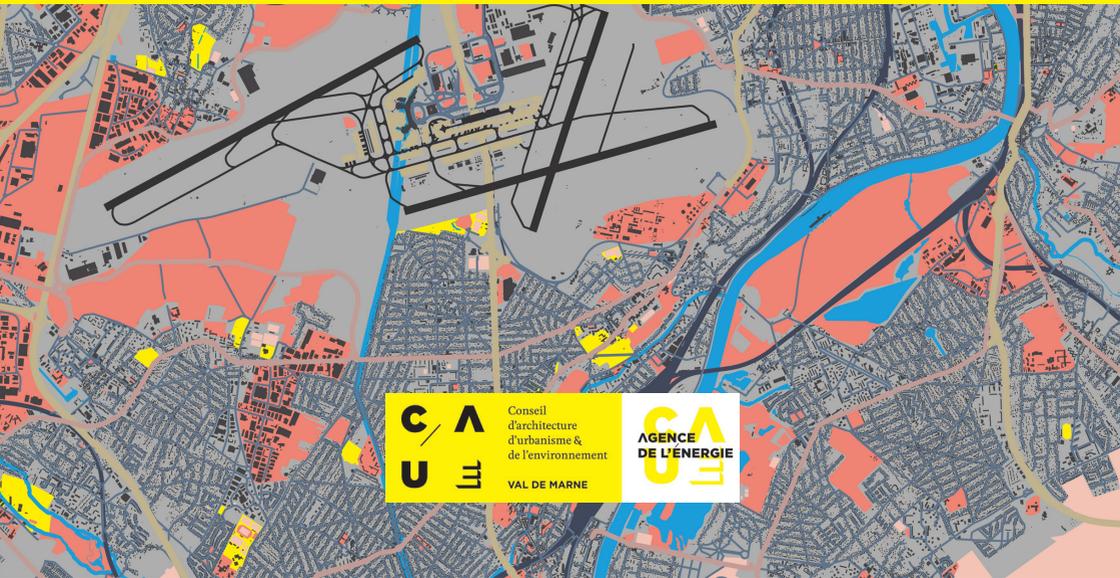


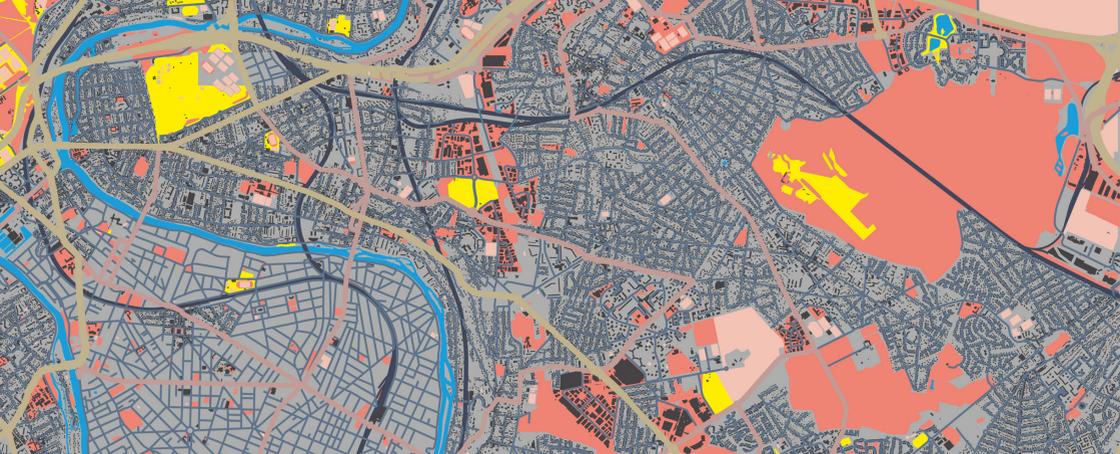
36 rue Edmond Nocard
94700 Maisons Alfort

T 01 48 52 55 20
F 01 48 53 55 54

contact@caue94.fr
www.caue94.fr

Le CAUE du Val-de-Marne
est une association
instituée par la loi
du 3 janvier 1977
sur l'architecture



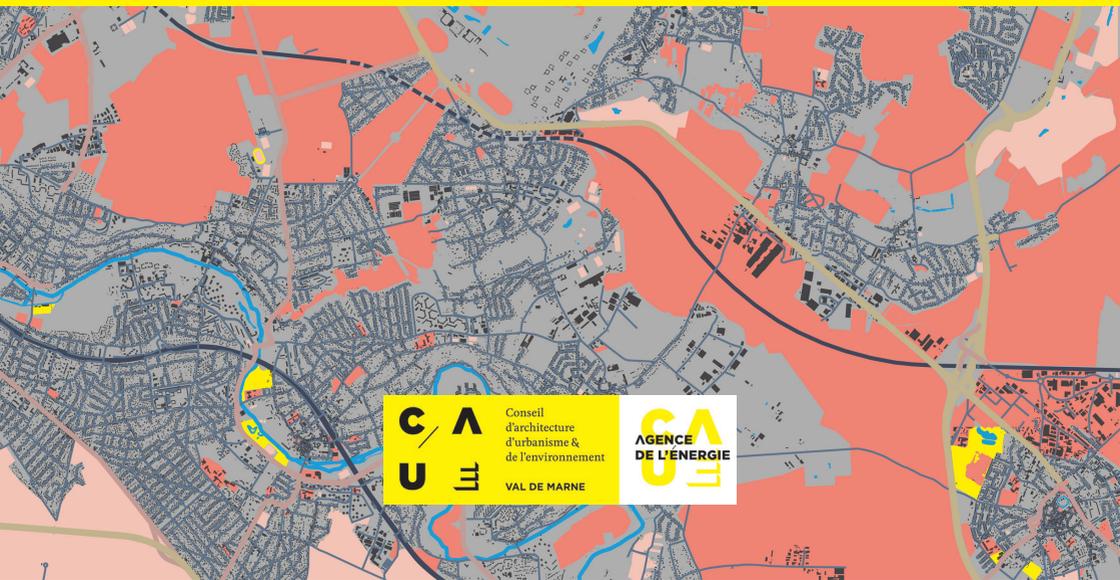


Villecresnes

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

La maison individuelle :
bâti existant, agrandissement et construction neuve

MARS 2024







RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

La maison individuelle : bâti existant, agrandissement et construction neuve

DÉCEMBRE 2023





Avant-propos	p. 6
Pourquoi une charte de recommandations architecturales	
Portrait de la ville	
<hr/>	
Les étapes pour mener à bien son projet	p. 16
<hr/>	
Construire	p. 20
L'implantation	
Définir la volumétrie	
<hr/>	
Rénover le bâti existant	p. 26
Comprendre ses caractéristiques	
Concevoir un projet global	
<hr/>	
Les matériaux et les couleurs	p. 34
La couverture	
Les façades	
Le bardage bois	
Les menuiseries extérieures	
Les garde-corps	
<hr/>	
Bien composer la façade et la toiture	p. 46
Composition de façade	
Toiture et lucarne	
L'isolation par l'extérieur sur l'existant	



Bien intégrer

p. 52

Les équipements d'énergie renouvelable

Le bâtiment économe et performant

p. 54

Conception bioclimatique

Enveloppe du bâtiment

Isolation et menuiserie

Ventilation

Récupération de matériaux

Clôtures et haies

p. 64

Définition

Les étapes d'un projet

La haie, types et plantation

La clôture à claire voie

La clôture pleine

La végétalisation de la clôture

La clôture, élément du patrimoine

POrtail, portillon, boîte aux lettres

Nuancier et matériaux

Les aménagements extérieurs

p. 86

L'impact des sols étanches

Les espaces plantés

Choisir le revêtement des sols

Les annexes

Conseils pratiques



POURQUOI UNE CHARTE

DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

La qualité architecturale ne se réduit pas à une simple réponse technique à une problématique mais elle répond également aux enjeux contemporains par la prise en compte du contexte local et des objectifs environnementaux, la mise en œuvre de matériaux locaux et durables, la conception spécifique d'un projet répondant à son contexte, un programme et à un budget.

Les objectifs de la charte

L'objectif principal de la présente charte est de fournir un document pédagogique facilitateur pour réaliser son projet.

C'est un outil qui permet de se poser les bonnes questions et mener les réflexions adéquates avant d'engager tout type de travaux (interventions sur le bâti existant, agrandissements, constructions neuves), afin de valoriser le cadre de vie et le patrimoine existant de la ville et de garantir que les constructions futures soient en harmonie avec ce dernier. Une charte est également un guide accompagnant les propriétaires des maisons afin de les aider dans leurs démarches

administratives et à accéder à certaines informations (architecturales, techniques et environnementales) nécessaires à la réalisation de leur projet.

La qualité d'un projet

Tout projet, de réhabilitation, d'agrandissement ou de construction neuve, doit être pensé jusqu'au détail par rapport à son contexte. Il contribue à l'évolution de la ville, à son ambiance et à la qualité de son cadre de vie. Son impact est important et le résultat en est souvent irréversible. De ce fait, le bâti doit être étroitement lié à son environnement et sa mise en valeur résulte de son insertion urbaine et de sa qualité architecturale.



La qualité architecturale

Toute construction est témoin de son époque.

La qualité architecturale n'est pas l'expression d'une mode fluctuante ou d'un regard subjectif sur l'esthétique d'une architecture. Elle s'appuie sur des principes fondamentaux et intemporels tels que :

- La pérennité, la solidité et la qualité de mise en œuvre du système constructif.
- L'habitabilité du bâtiment est basé sur la recherche de confort par rapport à l'usage, mais également les notions de fonctionnalité et d'ergonomie, la distribution des espaces, les volumes, l'orientation, l'apport de lumière naturelle, le confort acoustique, les performances thermiques, l'adaptabilité, ...
- L'harmonie de plusieurs éléments, dont les rapports de proportions, la volumétrie, la composition, les choix de matériaux locaux et l'harmonie des couleurs, les ouvertures, les occultations, etc.).

L'insertion urbaine

L'implantation, la volumétrie, les matériaux et les couleurs sont des points de vigilance. Ils doivent être en harmonie avec l'environnement proche et lointain.

Le bâti doit communiquer avec son environnement et ses limites doivent être poreuses. Il appartient à un ensemble formant une continuité et ne peut pas être traité comme un objet posé et indépendant.

Chaque détail a un impact sur l'atmosphère d'une rue et la qualité de son cadre de vie. Une modification de clôture, le remplacement d'un portail ou le changement d'une couleur de toiture ou de façade, chaque projet sans distinction d'échelle, peut impacter l'ensemble.



PORTRAIT DE LA VILLE

LE CONTEXTE PAYSAGER DE VILLECRESNES

Villecresnes est le rassemblement de deux petites communes et se dessine autour de deux centres anciens le quartier Cernay et le centre-ville où l'on peut trouver des ruelles pentues et des constructions du début du XXe siècle.



Actuellement, la commune est composée de plusieurs quartiers : Justice, Gros Bois, gare-Réveillon, quartier centre, Cerçay, Bois d' Auteuil.

La vallée du Réveillon traverse le Sud de la commune d'Est en Ouest. Elle crée un espace tampon entre le centre-ville, l'ancien hameau de Cerçay et le bois d'Auteuil.

La topographie de la commune a une forme de cuvette autour du réveillon. La vallée du réveillon est un site à conserver pour son intérêt paysager, mais également pour protéger les zones humides prioritaires. Les espaces naturels autour de ce site sont particulièrement à maintenir.



Le ru du Réveillon

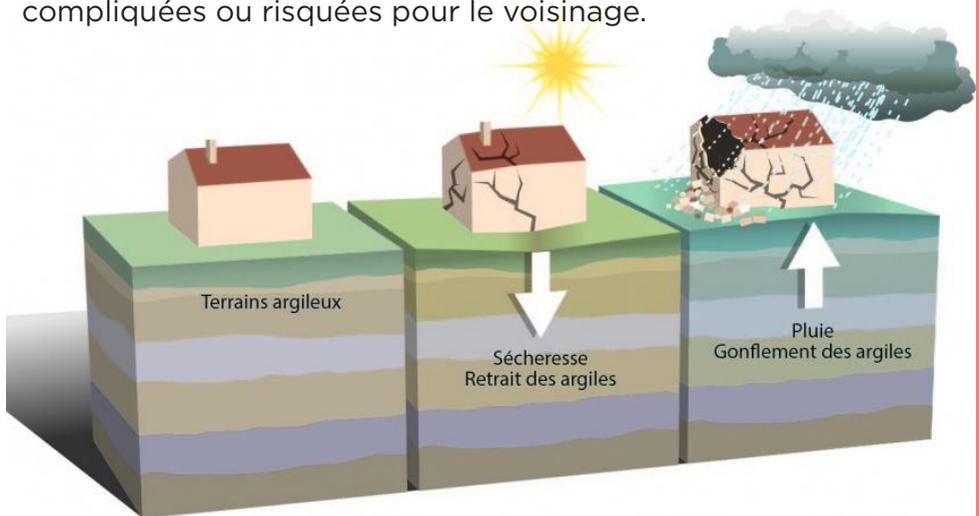
La configuration des terrains doit être prise en compte pour la construction de nouveaux logements ou extension.



La ville présente un plan de prévention des risques de mouvements de terrains

<https://www.val-de-marne.gouv.fr/index.php/layout/set/print/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-prevention-des-risques/Informations-acquereurs-et-locataires/VILLECRESNES>.

En effet, les sols argileux de la commune limitent parfois la constructibilité des terrains ou la faisabilité des opérations. Le phénomène de retrait et de gonflement des terres a un impact sur les futures constructions, mais également sur les anciennes constructions. Les sous-sols sont très souvent à éviter. La présence de source rend également les constructions compliquées ou risquées pour le voisinage.



source : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie "Les mouvements de terrain"

S'informer :

PPRMT (plan de prévention des risques - mouvements de terrain)

site internet Géorisques

Cavités souterraines

Les risques près de chez moi



PORTRAIT DE LA VILLE

LE BÂTI

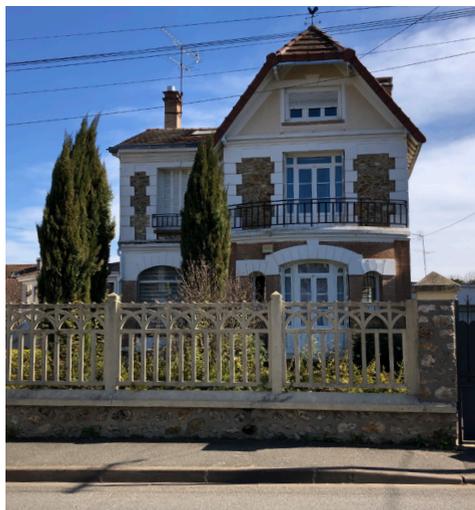
Villecresnes est une commune qui se distingue par la richesse de son patrimoine naturel et urbain, et qui aspire à en intensifier le dialogue.

Le bâti varié présente des particularités liées aux différentes époques typiques d'Île-de-France et de l'architecture briarde.

Le bâti le plus ancien se situe essentiellement au centre de Villecresnes et de l'ancien hameau de Cerçay. Il date d'avant le début du 19^e siècle. Les façades des maisons sont rustiques dépourvues d'ornement.

Des maisons en pierre et brique apparentes ou enduite -fin 19^e, début 20^e siècle - sont parsemées sur l'ensemble du territoire de la ville notamment entre la forêt au Nord et le Réveillon au Sud.

Ce type de maison est typique de l'Île-de-France dont le sol offre la possibilité d'extraction des matériaux de construction tels que la pierre siliceuse, l'argile et le sable (pour la brique).





Plusieurs lotissements datent de la deuxième moitié du 20^e siècle. Ils ont une identité forte à travers leur implantation par rapport à la rue, le traitement de leur aspect et les aménagements extérieurs. Ils sont généralement situés autour du centre-ville.



Source Google Maps.

Une grande partie des pavillons datent de la deuxième moitié du 20^e siècle et se trouvent sur l'ensemble de la commune.



Certains bâtiments sont classés remarquables au PLU et doivent être conservés pour leur intérêt patrimonial.



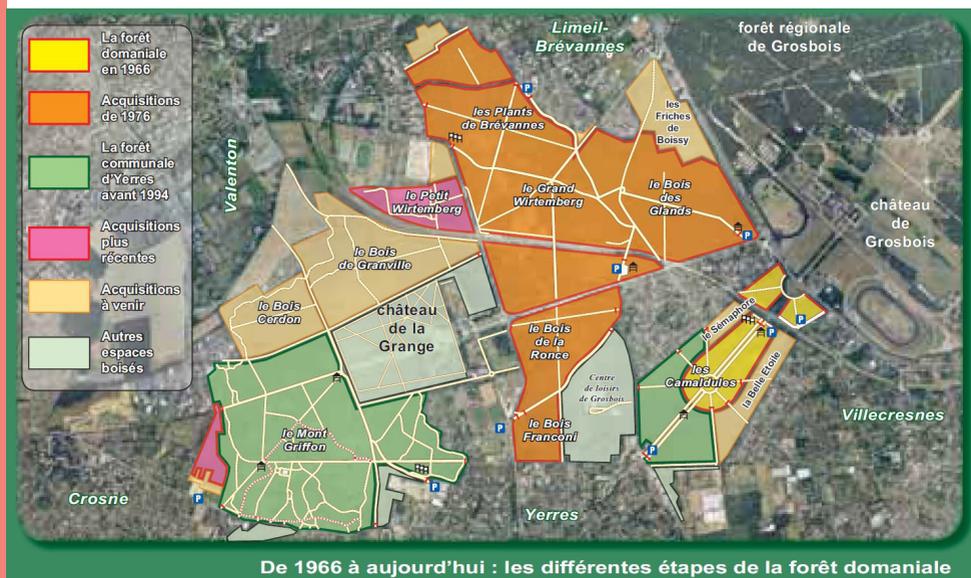
PORTRAIT DE LA VILLE

UN ENVIRONNEMENT BOISÉ

La Forêt domaniale de la Grange est partagée avec les communes de Limeil-Brévannes, Yerres et Villecresnes. Elle est composée essentiellement de châtaigniers centenaires qui sont accompagnés de quelques chênes, bouleaux et d'autres espèces de résineux. Cette forêt compose la limite Ouest du massif de l'arc boisée : l'une des principales richesses écologique et patrimoniale du Val-de-Marne qui comprend aussi la forêt domaniale de Notre-

Dame et la forêt régionale de Grosbois. La forêt domaniale de la Grange surplombe la ville grâce à des dénivelés importants créant des percées visuelles d'un secteur à l'autre.

La butte du Mont Griffon et l'Étoile de Bellevue culminent depuis le domaine et offrent des points de vue remarquables tout en accentuant la visibilité de la forêt depuis l'espace urbain densément construit et minéral.



Forêt Domaniale de la Grange - source Office National des Forêts



Le domaine du château de Grosbois de Boissy-Saint-Léger, est érigé dans la continuité des bois au nord-est de Villecresnes. Il est cependant isolé de la ville par la présence de la N19.



Les Camaldules, Allée des Tilleuls



Les Camaldules et le domaine de Grosbois - source Google Maps.



L'entrée du château du domaine de Grosbois à gauche. Les Camaldules à droite - source Google Maps.



Les espaces verts, boisés et agricoles représentent une grande partie de l'espace sur la commune soit 60%. Il est nécessaire de conserver et de protéger ce poumon vert pour assurer le confort de cadre de vie qu'offre la commune.



PORTRAIT DE LA VILLE

LE CONTEXTE PAYSAGER DE VILLECRESNES

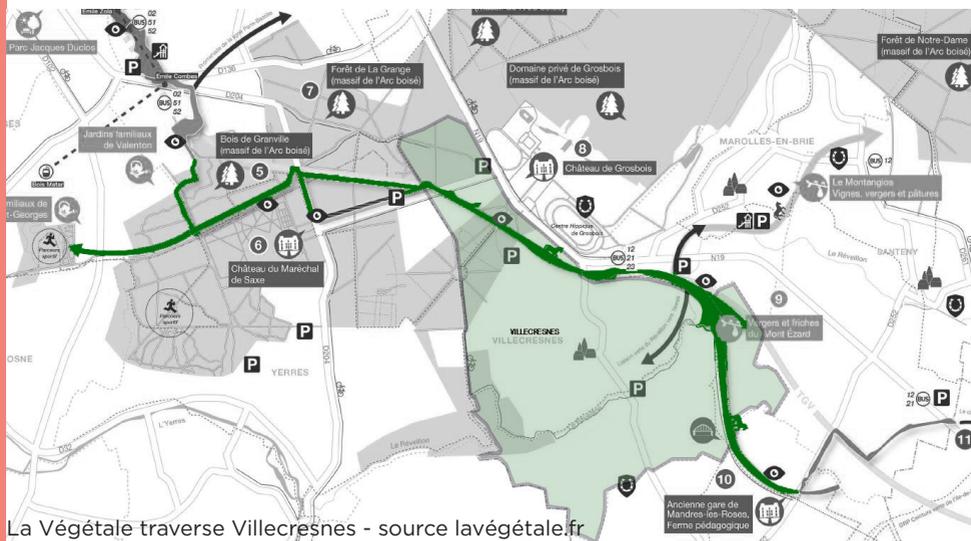
L'aménagement de La Végétale traverse la commune au Nord-Est et au Sud-Est. Elle constitue un véritable poumon vert. Véritable atout paysager de la commune, La Végétale reliant Créteil à Santeny, constitue une richesse écologique à valoriser.

En permettant l'accueil et le déplacement de la biodiversité entre plusieurs points d'intérêt, ce corridor écologique constitue un véritable poumon vert bénéfique au confort de vivre de l'ensemble des habitants de Villecresnes (fraîcheur,

ressourcement, dépollution, embellissement...). Tout en proposant un bel espace de promenade, cette voie verte qui relie de nombreux espaces naturels du Val-de-Marne, soude le patrimoine paysager du 94 et matérialise leur interdépendance.



La Végétale depuis l'avenue Foreau



La Végétale traverse Villecresnes - source lavégétale.fr



Quelques terrains agricoles bordent la ville à l'Ouest, au Sud et au Sud-Est.

Les sentiers et chemins sont abondants à Villecresnes. Ils sont localisés sur tout le territoire de la ville. Ils font partie de son patrimoine et lui confèrent une atmosphère villageoise harmonieuse avec l'environnement naturel et les jardins des parcelles qui les bordent.



Vers les terrains agricoles au Sud-Est - source Google Maps.



Sentier de la Tournelle à Villecresnes.



Les sentiers, le bois.

POUR MENER À BIEN SON PROJET

AVANT DE DÉMARRER

Définir son programme ou cahier des charges. 

Définir son budget et les moyens à disposition. 

Se renseigner sur les réglementations : 

le plan local d'urbanisme et ses annexes, le code civil, le code de l'environnement, la réglementation thermique en vigueur, les documents techniques unifiés (DTU), les normes en vigueur : sécurité incendie, accessibilité PMR, etc...

LES ÉTUDES PRÉALABLES NÉCESSAIRES SELON LE TYPE DE PROJET

Études de sol (dans le cas d'une extension, d'une surélévation et d'une construction neuve), et le cas échéant études des fondations existantes (notamment dans le cas d'une surélévation). 

**Thermique,
sanitaire,
structurale,
humidité, ...**



- Avant toute projection, prendre en compte les règles d'urbanisme de la zone concernée.

- Dans le cas d'une construction, pour éviter tout risque de mouvement de terrain, fissurations, etc., Tenir compte de la nature du sol et consulter le plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT).



Conseil
d'architecture
d'urbanisme &
de l'environnement

VAL DE MARNE



DEMANDER CONSEIL

Au CAUE du Val-de-Marne et son Agence de l'Énergie pour vous orienter vers les bonnes réflexions et vous conseiller dans vos choix 
<https://www.caue94.fr/>

A la mairie de Villecresnes

pour vous aider à comprendre la réglementation et valider votre dossier avant dépôt, <https://www.villecresnes.fr/villecresnes/services-mairie/urbanisme-plu/>



Consultez un architecte

inscrit à l'Ordre des Architectes pour vous accompagner dans toutes vos démarches et concevoir avec vous votre projet <https://annuaire.architectes.org/#>



Fédération
Française
du Paysage

Consultez un paysagiste

afin de vous aider à mieux concevoir vos aménagements extérieurs (choix des végétaux, gestion de l'eau, harmonie avec l'environnement, etc.).



POUR MENER À BIEN SON PROJET

LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES OBLIGATOIRES

(liste non exhaustive, renseignez-vous auprès de votre mairie)

Le certificat d'urbanisme (CU)

<https://www.villecresnes.fr/villecresnes/services-mairie/urbanisme-plu/certificat-urbanisme/>

La demande de Permis de Construire (PC)

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986>

La Déclaration Préalable (DP)

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>

Le Permis de Démolir (PD)

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17669>

- La Déclaration d'ouverture de chantier (DOC):

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1992>

- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1997>

Avant les travaux



- Le panneau de chantier : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1988>



- Le recours des tiers : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20567>



- Les attestations d'assurances décennales <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F2034>



- Le contrat d'assurance Dommage Ouvrage (DO): <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1992>



- Le constat d'huissier avant travaux : c'est un état des lieux avant les travaux chez vous et chez vos voisins lorsque leur maison ou leur clôture est mitoyenne à la vôtre.



Conseils pratiques

- Si lors des travaux, l'entreprise a besoin d'accéder chez votre voisin ou de poser chez lui l'échafaudage, ou si votre projet induit des travaux chez lui (remonter sa cheminée, refaire les rives de sa toiture ou les relevées d'étanchéité...), faites-lui signer un courrier de son accord comme preuve écrite de ce dernier avant toute intervention.
- Si les travaux - notamment d'étude de sol, d'agrandissement ou de décaissement - demandent une intervention de creusement ou de terrassement, il est préférable de réaliser une reconnaissance des réseaux existants (eau, électricité, courant faible et gaz) avant toute intervention par une entreprise spécialisée afin d'éviter l'endommagement de ces derniers.



Bonnes pratiques :

- Afficher l'autorisation d'urbanisme avant les travaux et pendant toute leur durée.
- Demander l'autorisation pour toute occupation ou réalisation de travaux sur le domaine public.
- Informer ses voisins du chantier et des nuisances potentielles (communiquer un numéro de téléphone pour joindre le maître d'ouvrage en cas de problème).
- Respecter les horaires de l'arrêté préfectoral concernant les nuisances sonores.
- Avoir un chantier propre, éviter la pollution des collecteurs d'eau de pluie pendant le nettoyage du chantier, ne pas salir la voirie.



L'IMPLANTATION

LA TOPOGRAPHIE ET L'ENVIRONNEMENT

Le projet doit être harmonieux avec l'environnement dans lequel il s'insère, au niveau de son implantation, de sa volumétrie et du traitement de ses façades et de son toit.

La morphologie du site et la nature du sol :

À Villecresnes, les terrains sont généralement en pente et les dénivelés sont assez conséquents.

Les espaces végétalisés des parcelles privées sont représentatifs de la présence abondante d'éléments naturels du secteur.



À RESPECTER :

- Il est fortement conseillé de s'insérer sur le terrain de manière à modifier le moins possible sa morphologie. La construction s'adapte à la forme du terrain en limitant les terrassements.



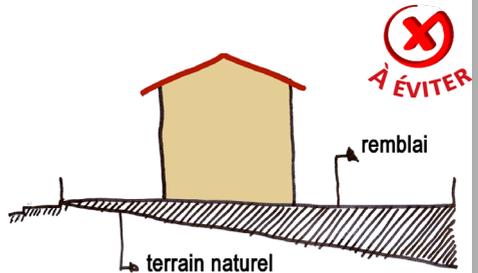
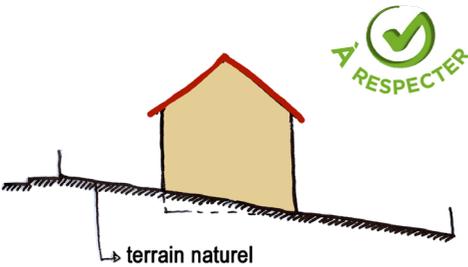
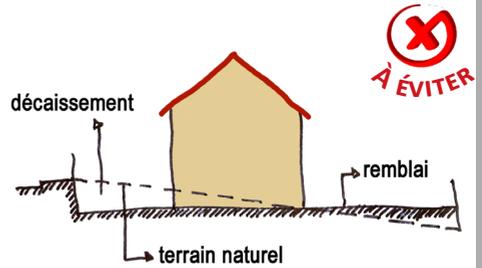
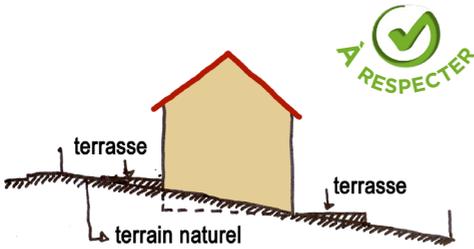
À ÉVITER :

- Modifier la topographie du site ne favorise pas une bonne insertion du projet dans son environnement.
- Le terrassement excessif participe à l'appauvrissement des sols.
- Construire sans tenir compte de la nature du sol et des [risques naturels de mouvements de terrain](#).



L'esquisse de faisabilité et la nature du sol :

- Avant toute projection, prendre en compte les règles d'urbanisme de la zone concernée.
- Dans le cas d'une construction, pour éviter tout risque de mouvement de terrain, fissurations, etc., Tenir compte de la nature du sol et consulter le plan de prévention des risques de mouvements de terrain ([lien PPRMT](#)).



Implantation :

Se rapporter aux articles 6 à 8 du PLU.



L'IMPLANTATION

LA TOPOGRAPHIE ET L'ENVIRONNEMENT

L'environnement bâti et paysager de la parcelle et de ses abords :

À Villecresnes, de nombreux aménagements offrent des perspectives entre les secteurs urbanisés et leur environnement paysagé.



À RESPECTER :

- Favorisez les percées de vues sur la ville et ses environs afin de créer une communication visuelle entre la maison et son environnement.

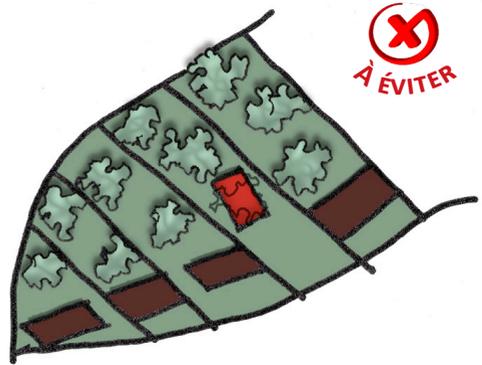
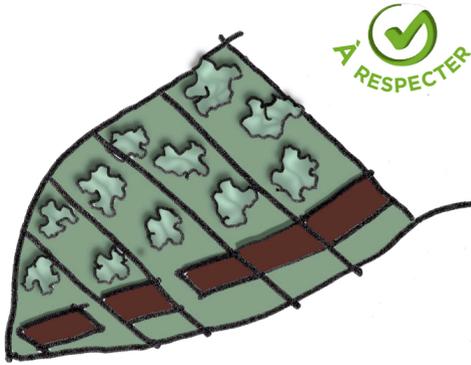


À ÉVITER :

- La suppression des arbres et des espaces verts ;
- Implanter sa construction sans prendre en compte le contexte bâti et paysagé.

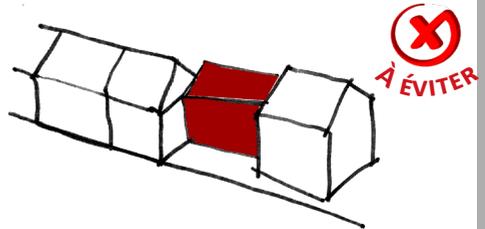
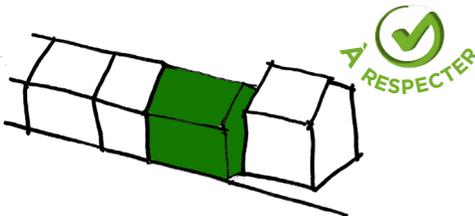


Percée visuelle depuis les hauteurs de la ville.

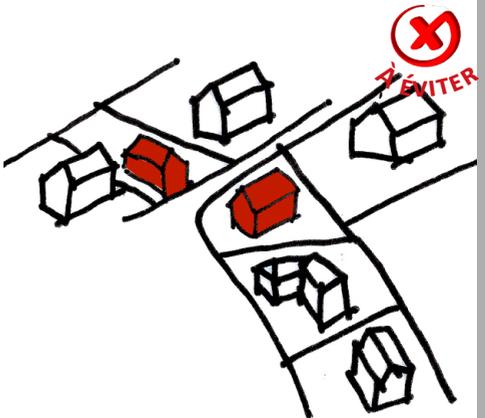
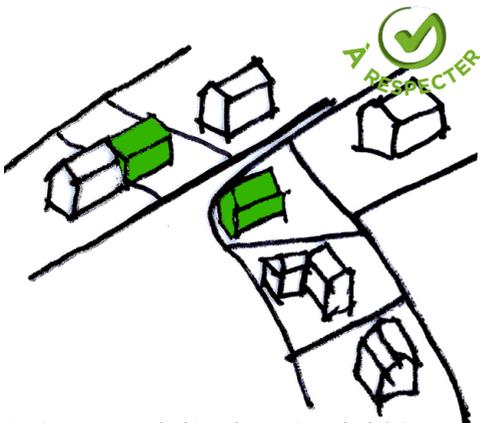


Planter votre maison de manière à respecter les éléments existants sur votre terrain et votre quartier : préserver les alignements, arbres et autres végétations.

Éviter de supprimer les arbres et la végétation existants sur votre terrain et de vous implanter sans tenir compte du contexte environnant.



S'adapter à ce qui existe déjà sur le terrain (constructions, végétation,...).



Tenir compte de l'implantation du bâti existant.



DÉFINIR LA VOLUMÉTRIE

Concevoir le volume et le positionner

La volumétrie d'une maison neuve ou d'une extension doit être pensée par rapport au bâti avoisinant et à la maison existante afin d'être en harmonie avec son environnement. Les différents volumes d'une maison doivent être simples, bien proportionnés et conçus harmonieusement.



À RESPECTER :

- Aligner les volumes créés par rapport au bâti existant
- Concevoir les agrandissements en cohérence avec la maison existante.



À ÉVITER :

- Des volumes disproportionnés
- Des volumes en rupture totale avec le style des maisons environnantes.

Les risques liés à une volumétrie trop imposante ou disproportionnée :

- Perte de lumière et éventuel recours
- Paysage moins harmonieux des vues sur les jardins



En façade, joint manquant (source qualiconstruction.com)



En toiture, la bande solin est non adaptée à la forme de la couverture (source qualiconstruction.com)

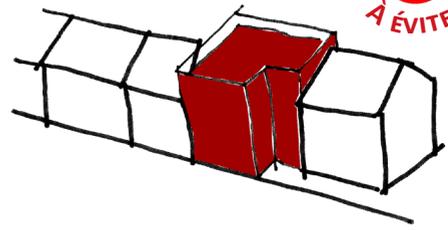
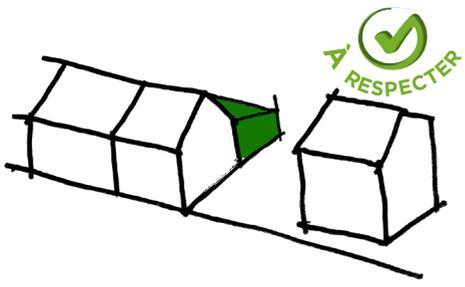


S'accrocher à l'existant :

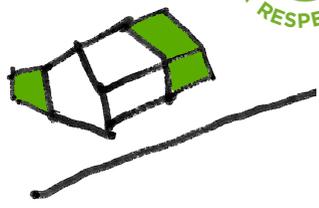
En règle générale, les joints de toute jonction doivent être traités avec soin et leur mise en œuvre parfaitement réalisée afin d'assurer l'étanchéité. Les infiltrations d'eau créent des désordres causés par l'écoulement des eaux et l'humidité.



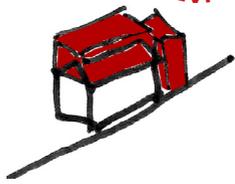
À ÉVITER



À RESPECTER



À ÉVITER



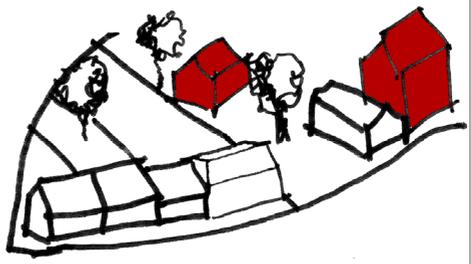
À ÉVITER



À RESPECTER



À ÉVITER



En mitoyenneté, manque de joint d'étanchéité et risque d'infiltration d'eau et de désordres.



Emprise et hauteur :

Se rapporter aux articles 9 et 10 du PLU.



COMPRENDRE SES CARACTÉRISTIQUES

Chaque matériau a un mode constructif propre lié généralement à son époque. Les façades des maisons de Villecresnes, antérieures à 1945, sont généralement en pierre et en brique pleine, apparentes ou enduites à la chaux.

La pierre et la brique en terre cuite

Les murs de façade en pierre ou en brique pleine en terre cuite apparentes sont issus de l'exploitation des sols de la région d'Île-de-France.

Ils témoignent d'une identité architecturale et ont des caractéristiques techniques et écologiques :

La pierre meulière est résistante et légère. Les moellons, généralement en pierre calcaire, ont une très bonne longévité.

La brique est résistante, locale et durable.

Les pathologies des murs en pierre et en brique sont principalement liées à l'exposition aux intempéries et aux remontées capillaires et l'humidité.



À RESPECTER :

- Choisir un mortier à la chaux.



À ÉVITER :

- Les mortiers et les joints de ciment.



Les joints ne doivent être ni trop saillants ni trop creux.



Pour une meilleure préservation des façades :

- Sondez les murs en pierre de votre maison pour en connaître la cause, éventuellement piochez les joints et réalisez leur réfection avec un joint de mortier à la chaux, remplacez les pierres endommagées.
- Bien réaliser les joints des murs en briques afin que l'écoulement des eaux n'engendre pas de désordres et une détérioration prématurée de la brique



Conseils pratiques

Afin de bien préserver les façades prévoyez éventuellement un traitement hydrofuge écologique, incolore et non filmogène. Il prévient la pénétration d'eau liquide dans vos murs sans modifier pour autant leur perméabilité à la vapeur d'eau.

Utilisez les traitements hydrofuges à base d'eau. **Les hydrofuges à base de solvants sont à proscrire. Ils sont nocifs pour l'environnement et dégagent une odeur forte avec un risque de toxicité.**

Préférez un isolant biosourcé, comme la fibre de bois ou laine de chanvre ; mieux adapté aux matériaux naturels tels que la pierre ou la brique de terre cuite.



Source Google Images.



Mortier et joints à la chaux.



Joint de ciment



Aspect extérieur :

Se rapporter à l'article 11 du PLU.



COMPRENDRE SES CARACTÉRISTIQUES

Les enduits et les joints

Certaines maçonneries en pierre ne sont pas prévues pour être apparentes. Elles doivent être enduites. Les enduits protègent les murs des maisons en pierre et contribuent à la qualité architecturale.

Ils ont évolué avec la technique au fil du temps. L'apparition au 20e siècle des enduits au mortier de ciment (plus adapté au support en béton), non adapté à la pierre, commence à disparaître. L'enduit à la chaux favorise les échanges hygrométriques (l'humidité et l'évaporation). Il est souple et absorbe de ce fait les déformations des murs dus aux tassements de ces derniers et de leurs fondations.



À RESPECTER :

Pour des travaux durables, votre ravalement de façade sur un mur traditionnel doit être réalisé avec un mortier de chaux et de sable.



À ÉVITER :

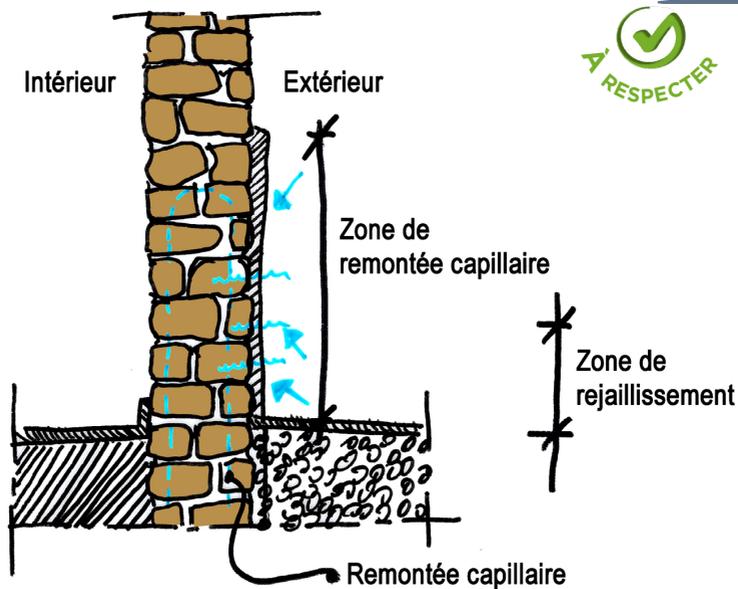
Les enduits de ciment sur les murs en pierre et en brique.



Les soubassements :

Si l'enduit est non respirant, risque de :

- condensation et accumulation de l'eau qui ne peut pas s'évaporer
- apparition de salpêtre
- fissuration, infiltration d'eau, endommagement



Enduit à la chaux.

Enduit au ciment.



COMPRENDRE SES CARACTÉRISTIQUES

Quel que soit le type de construction, des altérations récurrentes apparaissent, liées à l'écoulement des eaux, aux intempéries, au type de sol souvent argileux et à la mauvaise mise en œuvre.

Le béton ou parpaing, la brique alvéolée ou creuse

Les constructions en parpaings et en brique creuse se développent à partir de 1945. D'abord en parpaing puis en briques alvéolées, les façades sont recouvertes d'un enduit organique.

Des désordres structurels peuvent apparaître suite à une mauvaise mise en œuvre (manque de chaînage, ...).

Carbonatation du béton - corrosion puis oxydation de l'acier - réaction alcaline et sulfatique - gel/dégel - mauvaise mise en œuvre - gonflement/retrait des argiles - manque de chaînage.



Source groupe-lice.fr



Source Groupe-SMA



Source over-view.fr



Source futura-sciences.com



Zoom sur le bâti des années 70 :

Toute intervention extérieure doit être en harmonie avec les caractéristiques des bâtiments existants afin de maintenir l'intégrité de l'ensemble. Par exemple, les lotissements qui présentent une forte identité architecturale et une homogénéité d'aspect, doivent être respectés.



Intervenir sur les pathologies

Profitez des travaux pour faire un diagnostic de votre maison : Connaître sa typologie, les matériaux avec lesquels elle a été construite ainsi que leur mise en œuvre puis relever les pathologies.

Pour garantir des travaux pérennes, il est nécessaire d'intervenir sur un bâtiment sain.

Entreprendre des travaux est également l'occasion d'améliorer le confort de votre habitation.

Plusieurs solutions existent selon la typologie de votre maison (matériaux, orientation, volumétrie, ...) son implantation et sa surface :

- Vérifier les menuiseries existantes
- Étudier la nécessité et la possibilité d'isoler les murs et les toits.



Pour identifier la ou les causes des pathologies :

Consultez un bureau d'étude spécialisé avant de démarrer vos travaux de rénovation ou d'agrandissement.

Pour un même isolant :

L'épaisseur sous toiture est plus importante que celle des murs. En effet, l'exposition aux rayons du soleil est généralement plus importante dans les combles.

CONCEVOIR UN PROJET GLOBAL

Améliorer les performances thermiques et le confort d'habiter



Etape 1 :

- Diagnostic architectural et thermique : déterminer les pathologies et leurs causes, les caractéristiques du bâtiment, les performances thermiques actuelles ;

- Déterminer les travaux sanitaires prioritaires et les objectifs de performances à atteindre,

- Pour gagner de l'espace ou de la lumière, réfléchir au potentiel de restructuration intérieure avant d'agrandir.



Etape 2 :

Améliorer l'enveloppe du bâtiment - isolation des parois opaques et vitrées, étanchéité à l'air pour réduire au maximum les besoins de chauffage/ impact sur l'esthétique (ITE) de la maison ou sur les aménagements intérieurs / choix de matériaux durables et performants été/hiver.



Etape 3 :

Bien choisir, dimensionner et implanter les systèmes de ventilation, de chauffage et de production d'eau chaude, envisager un système de récupération d'eau de pluie (stockage ou usage sanitaire).



Etape 4 :

Modifier ses habitudes de consommation de l'énergie et de l'eau.



Etape 5 :

Concevoir votre projet en favorisant les apports naturels et protection solaire,



Etape 6 :

Penser aux finitions et à la décoration seulement à la fin.



Trouver des professionnels pour votre projet



ARCHITECTE

<https://www.architectes.org/>

et la plateforme dédiée de l'Ordre des Architectes

<https://www.architectes-pour-tous.fr/>



ARCHITECTE DU PATRIMOINE

<https://www.architectes-du-patrimoine.org/annuaire>



ENTREPRISES ET ARTISANS

<https://france-renov.gouv.fr/annuaire-professionnels/artisan-rge-architecte>



PASS'Réno HABITAT

<https://pro.passrenohabitat.fr/>



INGÉNIERIE / BET

<https://www.opqibi.com/>



LA COUVERTURE NUANCIER

Le choix des matériaux de couverture, ainsi que leurs dimensions, leur couleur et le mode de pose, doivent être réalisés en cohérence avec le style architectural du bâtiment et son environnement urbain et paysagé.

Les couvertures sont généralement en **tuile de terre cuite plate petit moule ou mécanique** et de couleur rouge, brun ou orangé.

Certaines toitures peuvent être réalisées en zinc teinté pour apporter une touche de modernité.



À RESPECTER :

- Les couleurs chaudes des matériaux locaux (rouge, brun, orangé, ...) rappelant l'architecture briarde.



À ÉVITER :

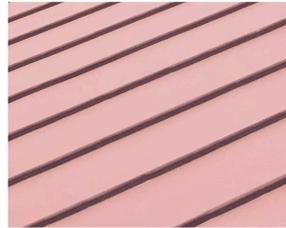
- Les matériaux comme le shingle, ou le béton ;
- Les imitations de textures et de couleurs (tuile en ciment, matériau PVC, composite ou synthétique, ...).
- Les couleurs noires ou les teintes sombres et froides.



Aspect extérieur :

Se rapporter à l'article 11 du PLU.

Toute modification d'aspect ou de couleurs nécessite le dépôt d'une déclaration préalable de travaux.





LES FAÇADES

NUANCIER PIERRE, BRIQUE ET ENDUIT

La pierre et la brique

Les couleurs des maisons en pierre et en brique de terre cuite à Villecresnes sont chaudes, de teintes crème, marron, rouge et orange.

Les enduits

Lors d'un ravalement d'une façade existante, le choix du type d'enduit et de sa nuance impacte l'aspect de votre maison ainsi que l'espace public.

La teinte des enduits et joints au mortier de chaux est donnée par le sable utilisé.

Le choix de ce dernier est important pour la couleur et l'esthétique du mortier (présence ou non de petits graviers etc.).



À RESPECTER :

- Le choix de la pierre et de la brique ou de l'enduit doivent être dans les mêmes teintes que celles des maisons caractéristiques de Villecresnes.
- Les façades des maisons en pierre et en brique doivent être restaurées à l'identique.
- Les types d'enduits doivent être adaptés au support (pierre, brique, béton, ...).

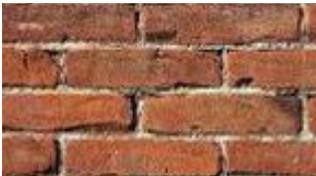
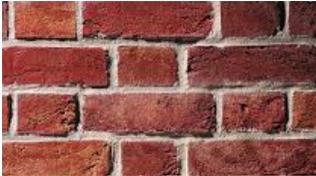


À ÉVITER :

- La peinture sur les façades en brique ou en pierre.
- Les couleurs trop contrastées entre le corps de façade et les modénatures.
- Les joints et les mortiers de ciment.
- Les finitions d'enduit imitant la pierre



Selon la finition de l'enduit (gratté, taloché etc.), sa teinte et sa texture peuvent varier.



Les principales teintes de briques en terre cuite de la commune.



La peinture n'est pas adaptée sur un support en brique de terre cuite ou en pierre. Préférez l'enduit à la chaux si besoin de revêtement.



Les couleurs et les finitions de l'enduit doivent respecter le rythme des façades et de la volumétrie.

7015	7014
7002	7001
7044	7013

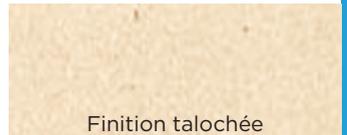
Palette de couleur de RAL: exemple de teintes pour les enduits de façades en harmonie avec les couleurs chaudes de la commune.



Les couleurs des façades en pierre des maisons à Villecresnes sont chaudes.



Enduit et joint au mortier de ciment, et imitation pierre, non adaptés.



Les finitions d'un enduit modifient ses teintes.



LE BARDAGE BOIS

NUANCIER

Certains bois sont naturellement durables comme le Mélèze ou le Douglas. Il faut dès la conception, tenir compte de la modification de leur aspect avec le temps.

Le bois exposé au soleil et aux intempéries, grise naturellement, ce qui n'altère pas les qualités du matériau.

L'essence de bois utilisée et le traitement choisi (naturel, huilé, saturé, résiné, brûlé, THT ou pré-grisé) ont une forte influence sur l'aspect esthétique et la durabilité du projet.

Selon le traitement appliqué et le choix de la mise en œuvre, le bois peut rester discret, ou au contraire être un marqueur fort de l'identité architecturale du bâtiment.



À RESPECTER :

- Une conception et réalisation qualitative en cohérence avec l'architecture de la maison.



À ÉVITER :

- Les bois non locaux et inadaptés à un usage extérieur.
- Le bois peint.



Choisir un bois certifier PEFC* : pour une gestion durable des forêts

* PEFC est une organisation internationale dont la mission est de préserver et de promouvoir l'équilibre entre les dimensions économique, environnementale et sociétale de la forêt pour répondre aux besoins de l'Homme en bois tout en assurant la pérennité des forêts aujourd'hui et pour l'avenir.



Bardage en bois brûlé
Briand-Renault Architectes



bois pré grisé



bois thermo
chauffé THT



LES MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les fenêtres, les baies et les volets

Les matériaux et les couleurs des menuiseries extérieures participent à l'harmonie du bâti et mettent en valeur le patrimoine. Elles sont les témoins d'une époque et d'un savoir-faire technique qui évolue avec l'histoire du bâtiment. Ils doivent être choisis en fonction des matériaux et couleurs des façades et du toit.

Les volets

Les volets à Villecresnes sont généralement en bois (à persienne ou panneaux) ou en métal. Les volets en bois du rez-de-chaussée sont persiennés en partie haute.



À RESPECTER :

- La couleur des volets et de la métallerie (équerres, gonds, pentures, ...) doit être identique.
- Privilégier les couleurs de mêmes teintes pour les fenêtres, les volets et les lambrequins. Un jeu de contraste peut être réalisé avec des nuances plus ou moins claires ou foncées pour les portes d'entrée.



À ÉVITER :

- Les coffres extérieurs des volets roulants.
- Les couleurs trop contrastées par rapport à celles des façades. Les couleurs trop vives.
- L'imitation du petit-bois.
- Le PVC.



- Une même teinte sur des volets roulants ou battants de grandes dimensions (par exemple les volets de baies vitrées) n'a pas le même impact visuel qu'un petit volet d'une fenêtre.

- Les teintes des menuiseries extérieures ont un impact visuel plus ou moins important selon le matériau et les couleurs du corps de façade (pierre meulière, brique, enduit, bois, etc.)



Au centre-ville, les fenêtres du bâti ancien sont en bois avec des petits bois et des volets battants en bois persiennés.



A partir du 20e siècle, le petit bois disparaît et les persiennes sont métalliques.



Bonne intégration à la façade du coffre des volets roulants.



Les types de volets du bâti existant à Villecrenes.



Le PVC est nocif pour la santé, non recyclable, se déforme avec le temps et crée des désordres (infiltration d'air et d'eau). Lors d'une rénovation, le remplacement des fenêtres en bois par le PVC appauvrit la façade ; Les petits-bois disparaissent et l'aspect initial de l'enveloppe du bâti est dénaturé. Cela rompt l'harmonie de l'ensemble.



Les couleurs trop vives et les coffres apparents appauvrissent la façade.



LES MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les portes d'entrée et les portes de garage

Elles ont un impact visuel sur l'ensemble de la façade et l'espace public. Le choix du style, du matériau et des couleurs est primordial pour une harmonie d'ensemble et une qualité architecturale.



À RESPECTER :

- Le style de l'époque lors d'une rénovation.
- Les teintes caractéristiques de la commune.



À ÉVITER :

- Les matériaux non durables (tel que le PVC).
- Les styles non appropriés à la typologie des maisons (tel que les portes de garage type rideau, etc.).



Les portes dont le dessin, les matériaux et les proportions ont été modifiés, ainsi que les portes commercialisées sans style particulier, et de mauvaise qualité, en rupture avec l'ensemble du bâti, contribuent à l'appauvrissement du patrimoine existant.



NUANCIER DES MENUISERIES EXTÉRIURES



Portes de garage type rideaux ou PVC avec des des-
sins sans harmonie avec la
façade, ne sont pas adaptés.



LES GARDE-CORPS EXTÉRIEURES

Les garde-corps

Ils sont témoins d'une époque et leur conception doit être en cohérence avec l'ensemble de la maison.

Lors des travaux sur le bâti existant, conservez les ferronneries, restaurez-les ou remplacez-les à l'identique afin de préserver l'état d'origine de la construction.

Lors des constructions neuves, les ferronneries doivent contribuer à la qualité architecturale. Ils doivent être intégrés dans l'ensemble du projet et/ou de l'existant (selon le cas d'une construction neuve ou d'un agrandissement) et correspondre au style de la maison : matériaux, couleurs, typologie, mise en œuvre.



À RESPECTER :

- Les matériaux durables et de qualité.
- Les teintes en harmonie avec l'environnement proche (maisons, clôtures).



À ÉVITER :

- Les couleurs trop vives ou trop contrastées et dont les teintes ne s'harmonisent pas.
- Les formes trop complexes ou grossières.
- Les imitations de style.



Les éléments de pastiche, tels que les sculptures de lions sur les piliers, dévalorisent votre demeure; Ils ne sont pas en harmonie avec le style architectural de Villecresnes.



Les garde-corps en béton imitation pierre ne s'intègrent pas bien au style architectural de la ville.



Le traitement des couleurs et des motifs trop chargé et dont la composition est trop grossière est à proscrire.

Styles de garde-corps en harmonie avec le type de bâtiment existant à Villecresnes.



COMPOSITION DE FAÇADE

RYTHME ET PROPORTIONS

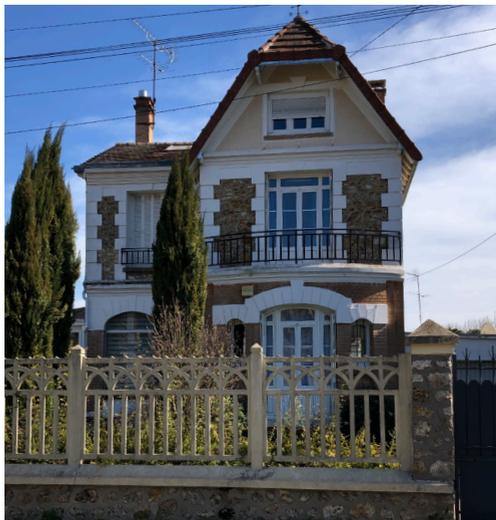
Les façades et les toitures sont des éléments principaux constituant l'espace public. Leur composition participe activement au rythme général de la rue ou de la place.

Les règles de composition, le rythme et les proportions d'une façade

Les fenêtres et les portes ont une utilité fondamentale: l'éclairage, la protection et la ventilation. Leur rôle dans la composition des façades et des volumes est tout aussi primordial. Ils contribuent de manière intrinsèque à la structure de l'enveloppe du bâti et de sa typologie.

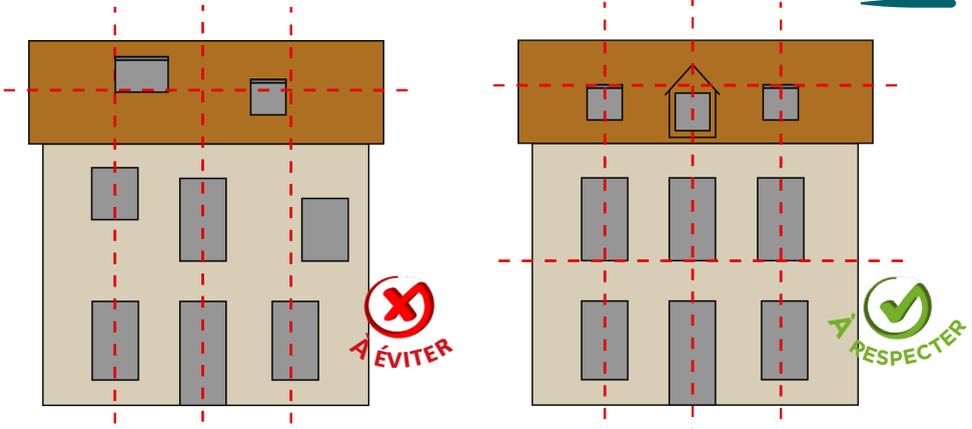
Les balcons, terrasses et loggias: les balcons sont des éléments à fort impact visuel. Privilégiez les terrasses et loggias afin de mieux concevoir les surfaces extérieures et de les intégrer comme des volumes à part entière faisant partie intégrante de l'aspect extérieur de la maison.

Maison en brique (20e siècle): la fenêtre de l'étage est plus large et centrée sur l'axe de la porte d'entrée. La façade principale est marquée par la demi-croupe (quelques maisons n'ont pas de demi-croupe). Le faitage est perpendiculaire à la rue.



Maison en L, entrée au rez-de-chaussée, baie vitrée sur balcon au premier et fenêtre des combles sont centrés et situés sur la façade du volume principal

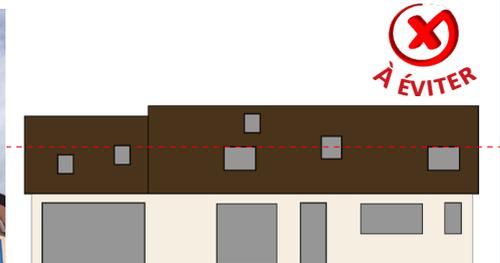




Au centre-ville les maisons anciennes (18ème/19ème siècle) sont mitoyennes à R+1 + Combles. Les ouvertures sont plus hautes que larges. Le faîtage est parallèle à la rue



Les pavillons des lotissements (années 80) sont généralement à RDC + Combles. Les ouvertures sont larges à 2 ou 3 vantaux



- on évitera la multiplication de baies de formes et d'orientations trop disparates en façade
- le positionnement aléatoire des ouvertures en façades n'offre pas une composition de façade harmonieuse



Aspect extérieur :

Se rapporter à l'article 11 du PLU.

Toute modification d'aspect ou de couleurs nécessite le dépôt d'une déclaration préalable de travaux.



TOITURE ET LUCARNE

FORME ET VOLUMÉTRIE

Le choix du type de toiture (la forme, le volume, la pente) ou du matériau de couverture et sa couleur, doivent être faits en cohérence avec l'ensemble de la construction (volumétrie, composition de façade, matériaux et couleurs des façades) et les caractéristiques de son environnement bâti et paysager.

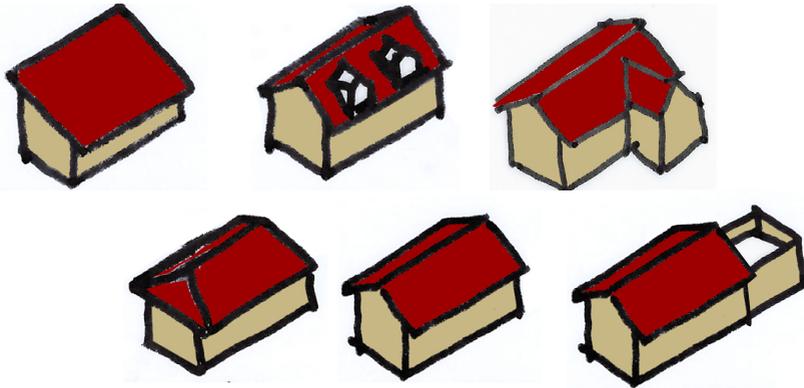
À RESPECTER :

- Les lucarnes doivent être bien proportionnées par rapport à la façade (plus étroite que les baies des étages) pour éviter un effet massif ;
- Choisir une forme de lucarne cohérente avec le style architectural de la maison ;
- Implanter les lucarnes ou les châssis de toit dans l'axe des baies existantes en façades ;
- Pour la réfection d'une toiture ancienne, il est nécessaire de conserver ou restituer à l'identique les éléments caractéristiques de la couverture (rives décorées ou non, épis de faitage, couleur des tuiles, aspect du faitage et des arêtiers, ...)

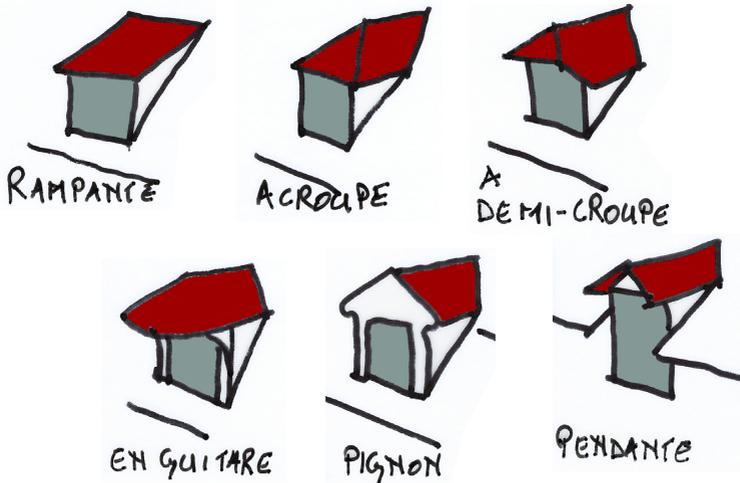




✓ LES FORMES DE TOITURE À RESPECTER :



✓ LES TYPES DE LUCARNE À RESPECTER :



toitures et lucarnes selon la typologie des maisons à Villecresnes



Aspect extérieur :

Se rapporter à l'article 11 du PLU.

Toute modification d'aspect ou de couleurs nécessite le dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

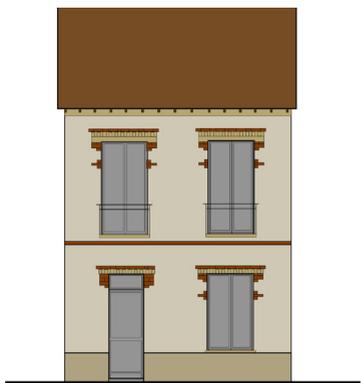


ISOLATION THERMIQUE

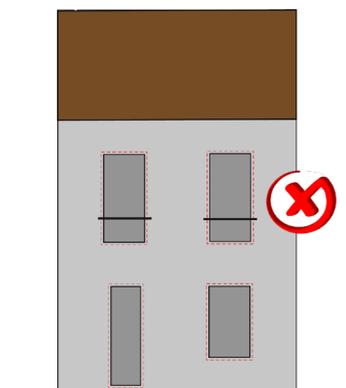
PAR L'EXTÉRIEUR*

La réalisation d'une ITE* implique une importante modification de façade qui risque de dénaturer le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.

Un choix de matériaux inadaptés aux caractéristiques de la construction existante peut également favoriser l'accumulation d'humidité dans le bâtiment et à terme le dégrader.



Façade d'origine soulignée par des modénatures.



Façade lissée et dénaturée par l'ITE*



À ÉVITER :

- Réaliser une ITE* sur un bâtiment à caractère patrimonial ou représentatif de styles architecturaux marquants le paysage urbain de Villecresnes ;
- Utiliser des matériaux inadaptés et étanches à la vapeur d'eau pouvant altérer les ouvrages construits en pierre, briques ou bois (polyuréthane, polystyrène, ...) ;
- Mettre en œuvre des matériaux dont l'esthétique ou la qualité risque de dénaturer l'aspect architectural du bâtiment (bardage bois ou composite, vêtements composites, ...) ;
- Réaliser de fausses modénatures en polystyrène enduit ou autre matériaux dont le profil et les proportions ne sont pas en adéquation avec le bâti existant.

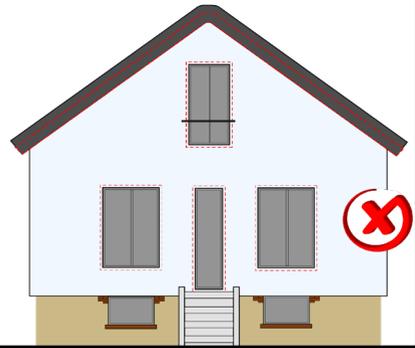


À RESPECTER :

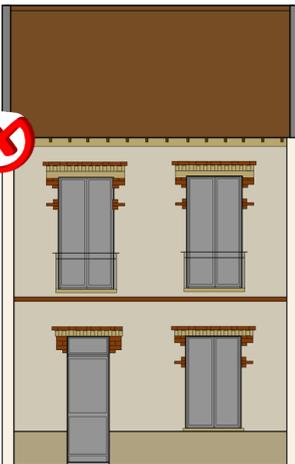
- Adapter son intervention selon les caractéristiques du bâtiment. On évitera de réaliser une ITE sur une façade ancienne dotée de modénatures ;
- Préserver le style architectural du bâtiment ;
- Dans le cas d'une ITE*, bien penser au travail de l'enduit de finition pour souligner les encadrements, chaînes d'angle, bandeaux et soubassement avec une teinte d'enduit différente du mur, tout en respectant l'harmonie colorée du bâti existant ;
- Intégrer les raccords ou surépaisseur au bâti existant.



Façade d'origine soulignée par des modénatures.



Façade lissée et dénaturée par l'ITE*



Dans le cas d'une isolation d'un seul pignon ou d'une ITE de façade, il faut bien anticiper l'habillage et l'intégration des surépaisseurs créées ; on évitera les habillages avec des bandes de zinc, de PVC ou des finitions dont les couleurs ne se fondent pas avec l'existant.



Aspect extérieur :

Se rapporter à l'article 11 du PLU.

Toute modification d'aspect ou de couleurs nécessite le dépôt d'une déclaration préalable de travaux.



L'ÉNERGIE RENOUVELABLE

POMPES À CHALEUR ET PANNEAUX SOLAIRES

De nombreux systèmes de production d'énergie renouvelable sont disponibles aujourd'hui :

Les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, les pompes à chaleur aérothermiques ou géothermiques, les chaudières à condensation avec production d'eau chaude sanitaire, les poêles à granulés, les chaudières biomasse, les ballons thermodynamiques, etc.

Les panneaux solaires et pompes à chaleur ont un impact visuel important sur l'espace public. Ces équipements doivent être implantés de façon harmonieuse et qualitative par rapport au bâtiment et à son environnement proche.



À RESPECTER :

- Préférez les modèles de pompes à chaleur à réduction de bruit et l'isolation phonique.
- Habillez les pompes à chaleur de manière à mieux les intégrer dans leur environnement.



À ÉVITER :

- Les panneaux solaires fixés en relief sur la toiture et qui ne tiennent pas compte de la façade et de sa composition.
- Les pompes à chaleur positionnées sur les façades avant ou proche de la maison voisine et de ses ouvertures.



- Avant toute décision, il est judicieux de bien étudier ses besoins et son projet afin de faire un choix adéquat.

- Privilégiez les équipements avec un [label flamme verte](#).

- Les panneaux solaires encastrés à la toiture, présentent un risque d'infiltration, préférez les toitures des abris et des pergolas ou terrasses.



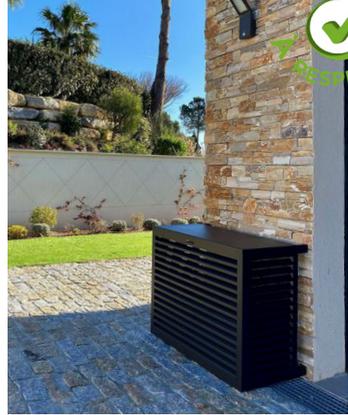
Panneaux solaires intégrés à la toiture de l'abri jardin.



Panneaux solaires intégrés à la toiture de la terrasse arrière.



Bon choix de l'emplacement et bonne intégration des panneaux solaires dans l'ensemble.



Panneaux solaires ne tenant pas compte de la maison et ses caractéristiques: couleur, positionnement, non encastrement.



Les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles, sans habillage harmonieux avec le bâti.



LA CONCEPTION

BIOCLIMATIQUE

Les principes pour profiter pleinement des éléments que l'environnement nous offre : capter, stocker, rediffuser l'apport et évacuer l'énergie.

L'orientation

L'exposition d'une maison est un élément essentiel à prendre en compte pour un confort maximal et une économie d'énergie. L'apport solaire (éclairage et chauffage naturels) peut être optimisé selon l'orientation de la maison et la disposition des différentes pièces intérieures.



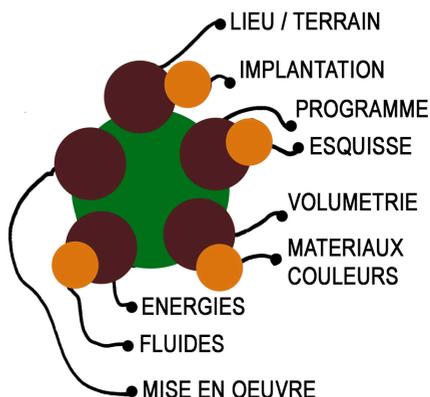
À RESPECTER :

- Favorisez les maisons traversantes afin d'optimiser le confort des différentes pièces (apport solaire, lumière naturelle, ventilation naturelle).



À ÉVITER :

- Emplacement du salon au Nord et des salles de bains et entrées au Sud.



Avant de réaliser les travaux, bien concevoir en amont son projet en respectant les différentes étapes et faire les bons choix, aide à économiser l'énergie et les coûts.



Tenir compte également

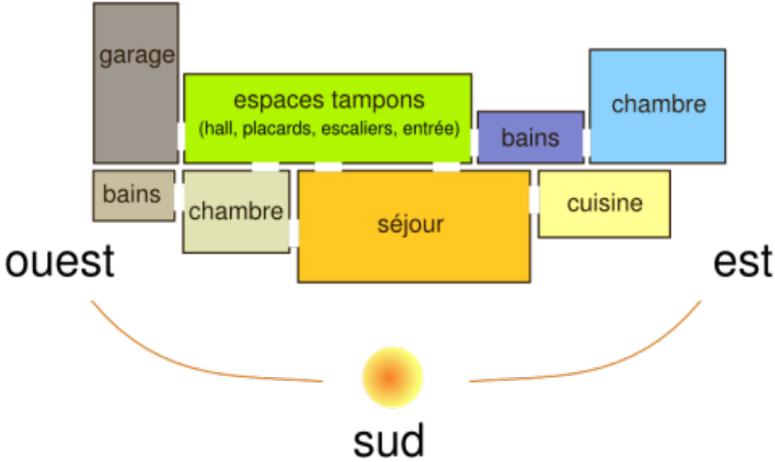
- du choix du terrain
- de l'exposition aux vents et intempéries,
- de l'ombrage naturel et occultant,
- des ouvertures (dimensions, vitrage ...),
- des matériaux et couleurs,
- de la ventilation.



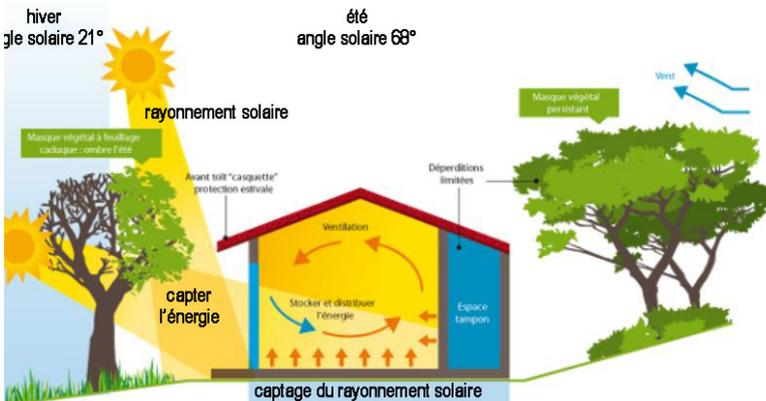
Une bonne orientation pour maximiser les apports

Orientation pour un meilleur gain :

nord



Si l'emplacement de la parcelle le permet, privilégiez l'orientation du salon au Sud, et la salle de bain et l'entrée au Nord.



L'apport solaire pour l'éclairage et le chauffage naturel selon l'orientation.
Source e-rt2012.fr



L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT ET LES APPORTS NATURELS

Privilégiez en premier lieu une enveloppe performante et les apports naturels pour baisser au maximum les besoins de chauffage et de lumière artificielle.

Concevez des espaces tampons pour capter, stocker et rediffuser la chaleur en hiver et la fraîcheur en été.



À RESPECTER :

- Choisir des matériaux durables, renouvelables et locaux.
- Favoriser l'harmonie avec l'architecture briarde



À ÉVITER :

- Évitez les couleurs trop sombres telles que le noir ou le gris foncé qui emmagasinent la chaleur et ne sont pas harmonieux avec les couleurs dominantes de Villecresnes.



Des matériaux durables et énergétiquement performants - brique pleine ou creuse en terre cuite, brique adobe, terre crue (pisé ou bauge), bois, béton cellulaire, pierre.



Toiture végétalisée intensive.



Toiture végétalisée extensive.

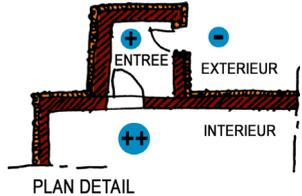
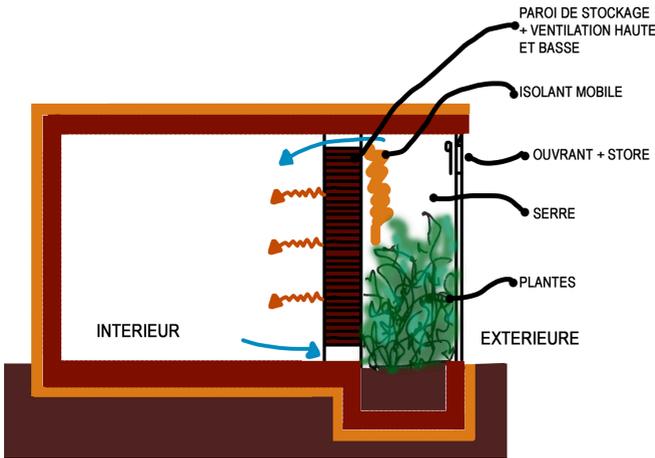


Les toitures végétalisées :

Privilégiez la toiture intensive (pleine terre petits arbres et arbustes) à la toiture extensive (sedum, mousse, vivace). Cette dernière n'est pas très efficace pour jouer le rôle de tampon isolant. La toiture végétalisée intensive a cependant plusieurs contraintes : le poids, l'épaisseur minimale (30cm), la pente, etc.

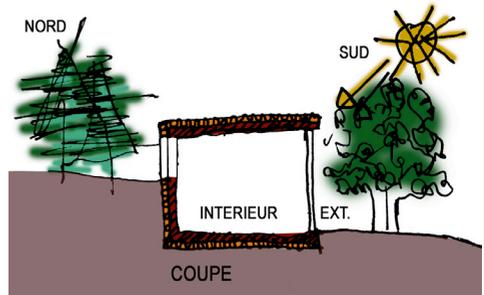
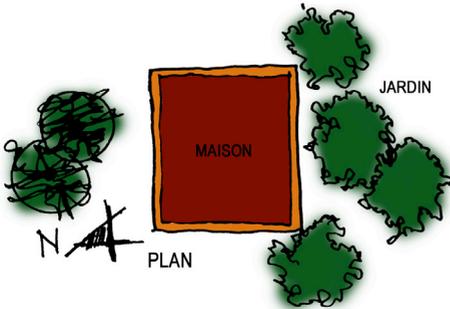


Importance des serres, des entrées et de la végétation



Créer un sas ou une entrée, permet d'atténuer la pénétration du froid dans le reste de la maison.

Les serres réalisées au sud, permettent d'emmagasiner la chaleur l'hiver et de la redistribuer à travers des parois de stockage ; l'isolant mobile permet de se protéger d'un excès de chaleur l'été.



Planter des arbres à proximité de la maison permet d'avoir un confort d'été tout en profitant des apports solaires. Les arbres à feuillage caduc, positionnés au sud, permettent de capter l'énergie solaire l'hiver et de protéger de la chaleur l'été. Les arbres à feuillage persistant protègent des intempéries.

Planter un arbre à haute tige par 100 m² de terrain et compenser les arbres qui ont été supprimés.



Espaces libres, plantations et espaces boisés :

Se reporter à l'article 13 du PLU.



ISOLATION - MENUISERIES

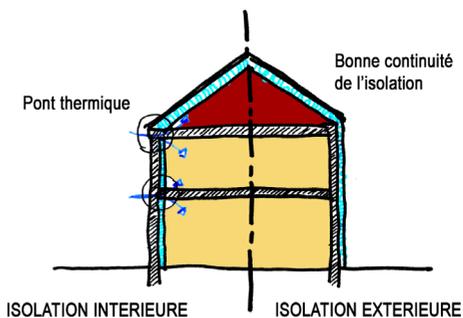
Une isolation performante

Une bonne isolation permet de réduire considérablement les pertes de chaleur et la consommation énergétique de la maison. L'été, elle permet de garder la fraîcheur et améliore de ce fait le confort thermique.

Pour les constructions neuves, privilégiez l'isolation extérieure pour une meilleure performance et les matériaux d'origine végétale ou animale (chanvre, coton recyclé, fibre de bois, ...) qui ont une meilleure inertie thermique et sont de bons régulateurs hygrométriques. Ils améliorent par ailleurs la qualité de l'air et représentent moins de risques sanitaires que certains isolants comme les fibres minérales (laine de verre etc.), organiques artificielles ou fibres synthétiques (polyuréthane, etc.)

Les menuiseries extérieures

Elles participent activement aux performances énergétiques de la maison. Privilégiez le bois et l'aluminium au PVC qui se détériore plus rapidement et de manière irréversible.



Isolation intérieure: risque de ponts thermiques et de désordres qui en résultent.



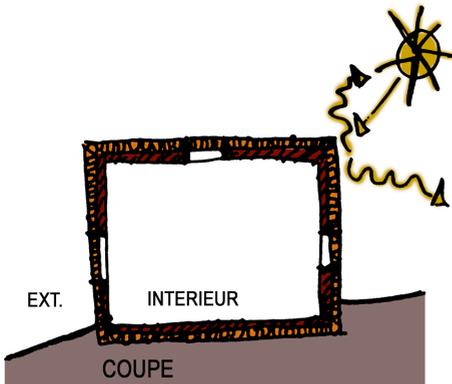
Les rupteurs thermiques :

Les rupteurs thermiques : certains points de jonction créent une rupture dans la continuité de l'isolant et provoquent des ponts thermiques entre le plancher et le mur de façade sous la porte d'entrée ou autour des fenêtres; les rupteurs thermiques sont une bonne solution afin d'éviter les déperditions et des problèmes causés par le choc thermique et l'humidité.

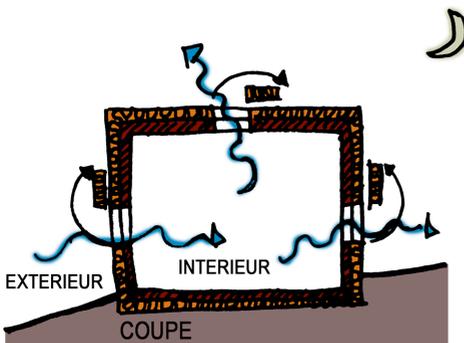


Les occultations amovibles et isolées

Intérieures ou extérieures, elles permettent d'optimiser l'apport solaire l'hiver et de protéger de la chaleur l'été.



Occultations en bois amovibles.



Préférez les occultations isolées et amovibles - fermez les la journée afin de minimiser l'introduction de la chaleur et ouvrez les la nuit afin que l'air frais circule et rafraîchisse votre maison.



Maison passive en Île-de-France
Karawitz architecture.



LA VENTILATION

Un bâtiment confortable en hiver comme en été nécessite un bon système de ventilation adapté aux besoins, des systèmes de protection solaire qui conservent un apport de lumière naturelle pour ne pas consommer d'électricité superflue en pleine journée.

Une ventilation bien pensée

Pour avoir un confort thermique optimal, il est primordial de penser à une bonne ventilation adaptée aux besoins pour une meilleure économie d'énergie et financière en exploitant les atouts que nous offre l'environnement. Il en existe plusieurs systèmes naturels et / ou mécaniques: les puits d'air, la ventilation naturelle contrôlée, la ventilation mécanique simple flux hygroréglable, la ventilation double flux.

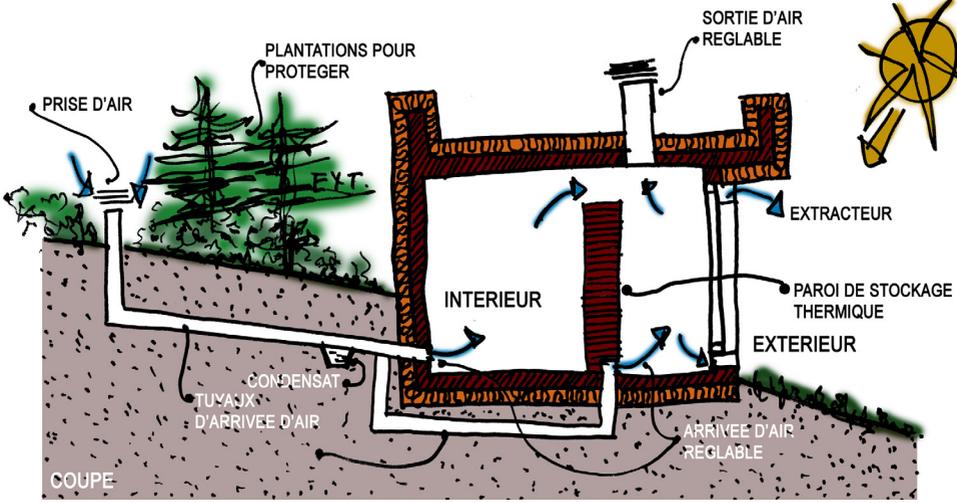


Exemples d'entrées d'air à rupture de pont thermique sur menuiseries bois ou métal.



Changer ses habitudes :

En cas de forte chaleur ne pas ouvrir sur les heures chaudes pour ne pas faire rentrer la chaleur qui va s'accumuler dans les parois et favoriser une aération sur les heures fraîches le soir pour faire tomber la température au sein du logement.



Les puits d'air pour utiliser la fraîcheur et l'inertie de la terre.

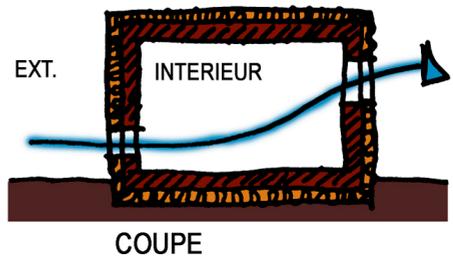
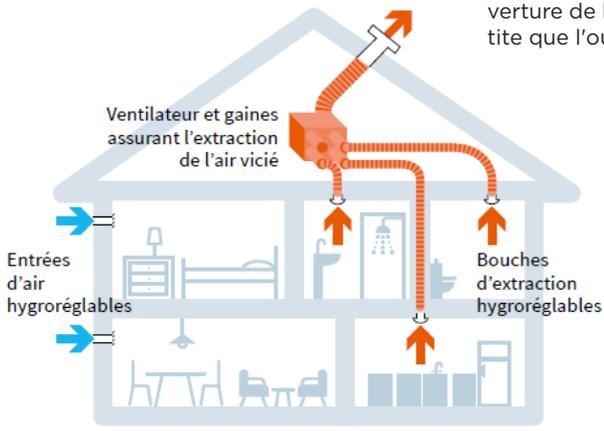


Schéma de principe d'une ventilation simple flux hygroréglable :

- entrée d'air dans les pièces sèches
- extraction d'air dans les pièces humides

Pour une ventilation naturelle optimale, l'ouverture de l'entrée est plus basse et plus petite que l'ouverture de sortie.





LA RÉCUPÉRATION DES MATÉRIAUX POUR LA CONSTRUCTION ET LA RÉNOVATION

Les matériaux de récupération et les couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la ville - locaux, durables et de teintes chaudes.

Faire le bon choix :

Rénover au lieu de démolir, penser à réparer, à utiliser dès le début des matériaux réparables - par exemple des menuiseries en bois au lieu des menuiseries en PVC.

Réemploi :

Récupérer les matériaux pour les réutiliser, les donner ou les revendre est une réelle économie du projet, à condition que cela soit réalisé soigneusement (dépose soignée sans démolition ni endommagement) et de manière organisée (dès la conception du projet).

Le réemploi des matériaux doit être pensé en amont et les matériaux choisis avec soin, en cohérence avec l'architecture locale.



Surélévation d'une maison en brique de récupération - Adrien Delange architecte.



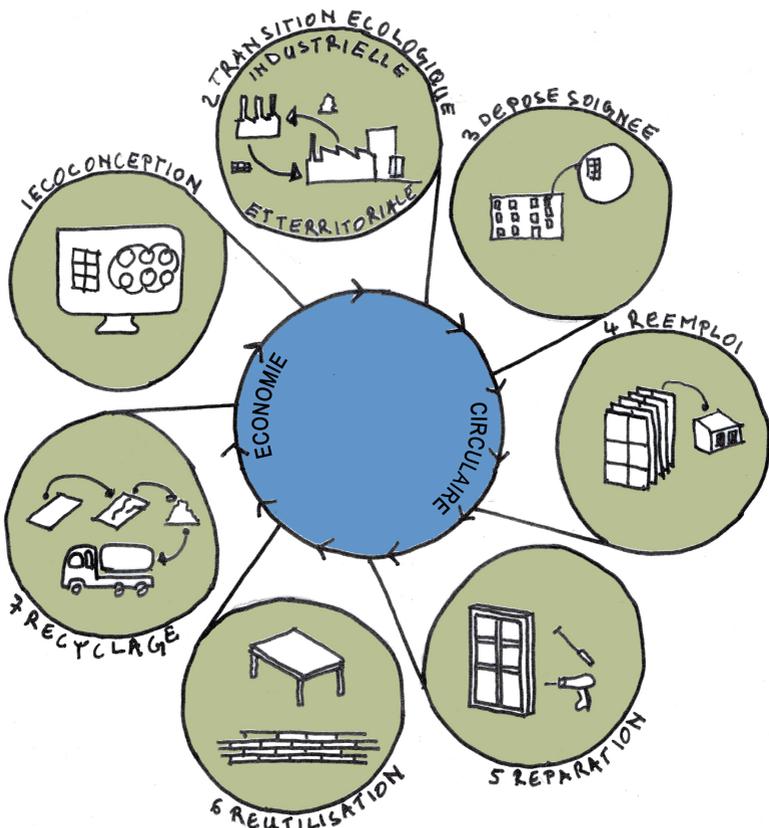
Planifier dès la conception

Avant même la dépose, lors de la conception du projet, pensez à repérer les matériaux qui peuvent resservir. Réfléchissez à leur utilité pour un futur réemploi pour vous. Repérer les matériaux que vous pouvez donner ou vendre. Pensez au stockage et à contacter les structures et les personnes concernées afin de bien organiser votre chantier.



Il existe plusieurs solutions facilement accessibles :

- Des structures récupèrent les matériaux pour les transformer,
- Des entreprises de récupération et de revente pour le réemploi,
- Des sites entre particuliers spécialisés dans le domaine du réemploi,
- Une fenêtre non performante peut être réutilisée pour le réaménagement intérieur en créant une ouverture dans une cloison entre deux pièces, ou bien pour un cabanon de jardin etc.





DÉFINITION

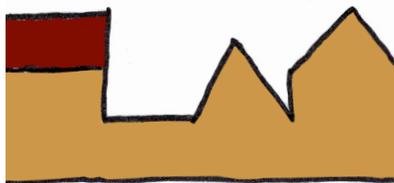
CLÔTURE ET HAIE

Qu'est-ce qu'une clôture ?

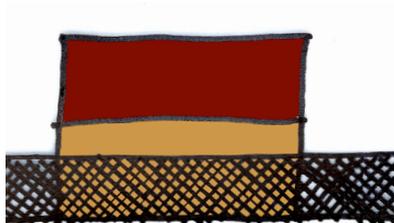
C'est une limite matérialisée du terrain. Elle sépare l'espace privé de l'extérieur (l'espace public, la propriété voisine). Elle peut également servir à protéger en dissuadant les intrusions dans certains secteurs.

Au fil du temps, la clôture a évolué avec le bâti : jusqu'au début du 20^e siècle elle était en mur plein et haut. Elle matérialise la limite parcellaire en alignement avec les bâtiments sur rue.

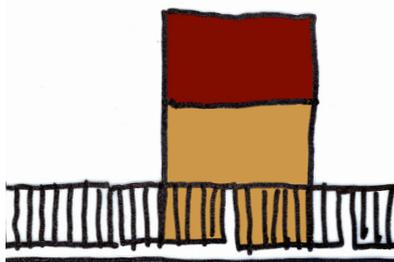
Depuis le 20^e siècle, les constructions sont généralement érigées en retrait et la clôture définit la limite avec l'espace public. Son impact visuel est une caractéristique marquante du paysage urbain.



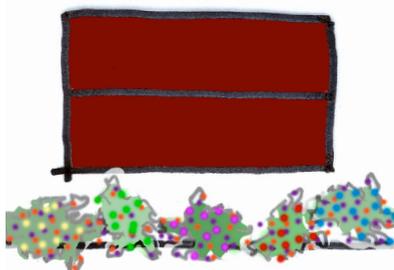
La clôture en continuité avec le bâti en alignement sur rue.



La clôture en grillage métallique.



La clôture en béton ou sur mur bahut et barreaudage.



La clôture est remplacée par une haie.



Qu'est-ce qu'une haie ?

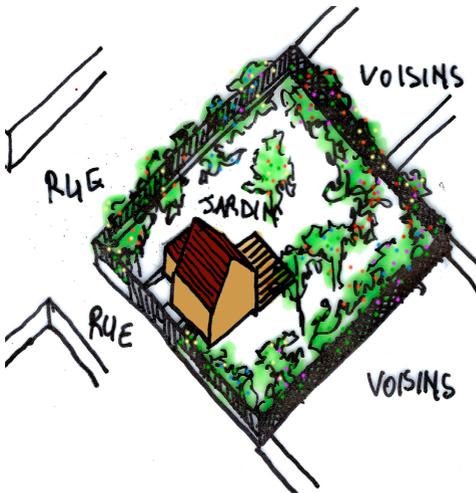
Initialement, c'est une structure végétale linéaire qui associe une diversité de végétaux aux strates et essences variées.

Ces plantes peuvent pousser librement, ou être entretenues selon les besoins et contraintes.

Les haies permettent d'entourer une unité foncière, ou de constituer un abri à une faune locale et une flore spécifique formant un biotope particulier.



Les haies ont un intérêt écologique. La haie vive - source haies-vives-alsace.org



Les haies, comme les clôtures, marquent les limites du terrain. Elles ont une portée visuelle significative sur l'espace public et celui du voisin.



LES ÉTAPES

D'UN PROJET DE CLÔTURE ET HAIE

Avant tous travaux, faites un état des lieux

- Définir votre budget.

- Vérifier la réglementation : [plan local d'urbanisme](#), normes en vigueur (hauteur, matériaux, distances).

- Analyser le paysage : les percées de vues sur la ville, sur les bois, ou sur le ru du Réveillon.

- Vérifier le secteur urbain : dans un lotissement, en mitoyenneté sur une rue au centre-ville, maison isolée, etc.

- **L'espace public** :

est-ce en lisière du bois ou de La Végétale, du ru, un sentier au centre-ville, une rue, etc.

- **La maison** :

Faire l'état des lieux des matériaux et couleurs des façades et du toit.

- **Les clôtures de la rue** :

quel type, sont-elles de qualité et adaptées, sont-elles en harmonie, etc. ?

- **La végétation locale** :

type de plantes, d'arbres et d'arbustes dans les bois et autres secteurs naturels? (climat, géographie, région).



Analyser le contexte urbain et naturel: le bâti, la rue, la végétation, les vues. - percée de vue vers le Réveillon et Les Petits Beaumonts. Source Google Maps.



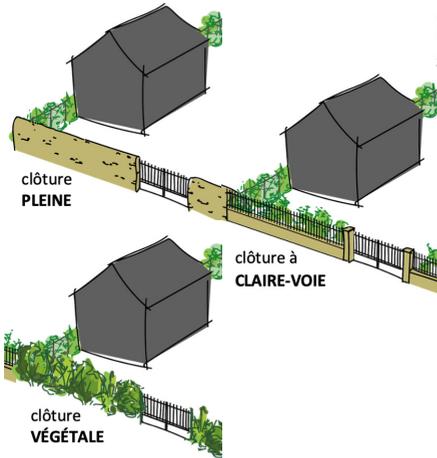
Vérifier le secteur urbain et l'espace public - rue du Chemin de Fer à la lisière du bois.



Définir le type

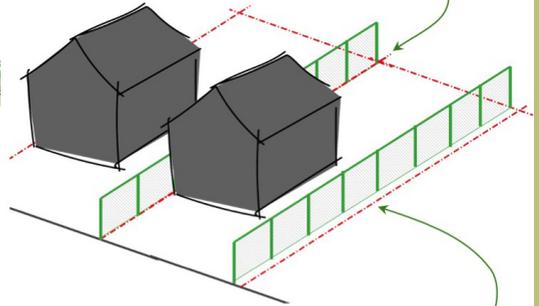
Le choix de la clôture et des haies dépend de l'environnement urbain et naturel où se situe la propriété.

Il existe plusieurs types de clôtures et de haies adaptés à chaque contexte et projet.

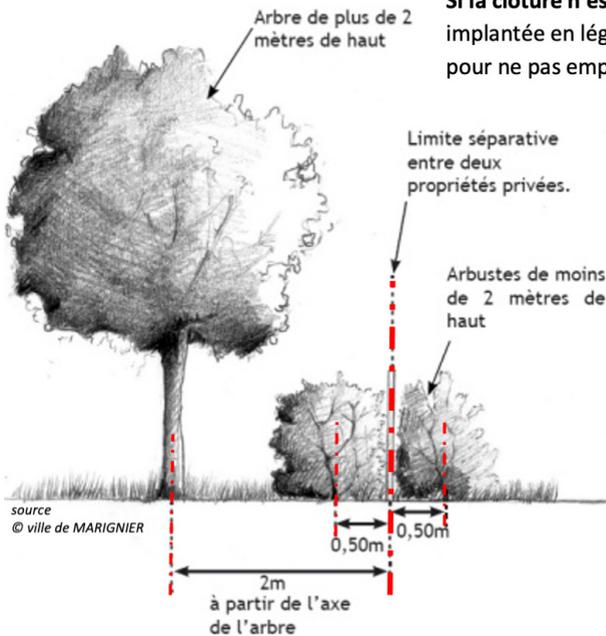


La clôture bâtie peut être implantée sur la ligne séparative si :

- elle est mitoyenne
- si le voisin y consent (faire rédiger une convention de mitoyenneté chez le notaire)



Si la clôture n'est pas mitoyenne elle doit être implantée en léger retrait de la limite parcellaire pour ne pas empiéter chez votre voisin



source
© ville de MARGNIER



Le code civil prescrit les hauteurs et les distances de plantation à respecter par rapports aux limites séparatives. Référez-vous également à l'article 11 du plan local d'urbanisme de votre commune.



Les haies végétales

Il y a plusieurs types de haie dont le choix dépend de la localisation et de la nature du terrain.

Vérifiez le développement des haies avant de les choisir afin d'éviter un entretien trop régulier et un arrosage abondant.

Haie vive ou champêtre

2 à 3 rangées composées de plantes locales et diversifiées aux hauteurs de développement variées (pluristratifiées). Elle apporte une qualité paysagère non-négligeable.

Les espèces choisies impactent la typologie du feuillage de la haie (caduc, persistant ou marcescent / semi-persistant) et donc son opacité.

La diversité des essences la rend plus résistante face aux maladies, prédateurs et autres. Elle demande peu d'entretien et n'a besoin d'être taillée qu'une fois par an (après floraison).

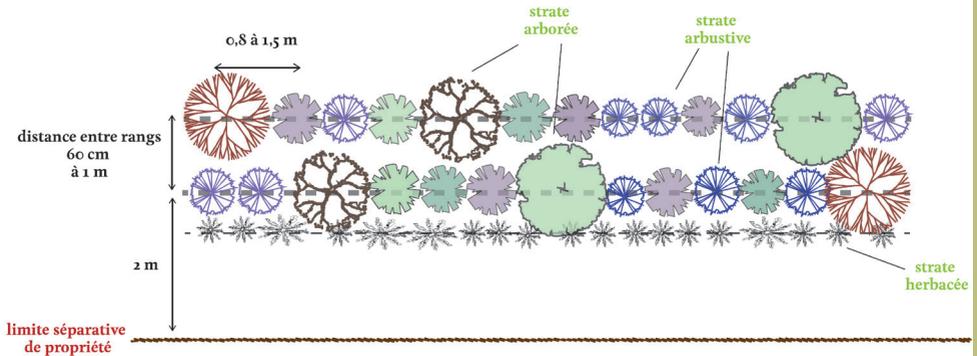
Prévoir un linéaire d'au moins 2 mètres de large en amont de la plantation. L'espace entre chaque plant varie de 1 à 2 mètres. Elle convient de ce fait davantage aux grandes parcelles. Elles peuvent être plantées en limite parcellaire. Elle convient au paysage rural et naturel.



Les haies en kit vendues par les jardinerias : Elles sont très pauvres (peu de choix), leurs couleurs sont souvent très marquées et leur aspect très régulier et monotone, généralement composé de végétaux tels que le laurier palme, le photinia, l'éléagnus, le buis commun, l'oranger du Mexique...



Exemple de plantation de haie libre à 3 rangées de plusieurs essences



Source lemurvegetal.com



Source lemurvegetal.com



Source fotoflor.com



Espaces libres, plantations et espaces boisés :

Se rapporter à l'article 13 du PLU.



Haie fruitière

Privilégier les végétaux produisant des baies, des fruits, du nectar ou du pollen pour qu'ils soient une source de nourriture pour la faune et pour vous - groseillier, framboisier, mûrier, myrtillier, cassissier, amélanchier de Lamarck, etc. Ils ont l'avantage d'avoir plusieurs utilités : fruits, couleurs, brise vue, non opaques, peu d'entretien.

A proximité des terres cultivées, il est possible de créer des haies fruitières en y intégrant des arbrisseaux et des petits arbres fruitiers (framboisier, groseillier, prunier...) pour renforcer la liaison avec le paysage agricole.



Certains légumes dont la plante est grimpante, peuvent être plantés au pied du grillage d'une clôture en limite parcellaire - par exemple à proximité des champs.



Source rustica.fr



Haie fruitière source gerbeaud.com



Haie fleurie

Elles peuvent en général être odorantes. Choisissez différentes variétés (locales si possible) afin d'égayer votre jardin. Certaines espèces fleurissent l'hiver (comme le jasmin d'hiver dont les fleurs sont jaunes).



Source Google Images

Elles peuvent être plantées en limite de sentier ou à proximité des espaces publics délimités par une clôture non opaque ou doublée par un grillage sur un mur maçonné.



Haie champêtre fleurie - source saisons-vives.com

Consultez le guide ARB " [Plants local en Île-de-France](#) " afin de vous aider à faire vos choix.



Rosa arvensis Yoan Martin



Rosa canina Sébastien Filoche



Pour composer une haie fleurie, les rosiers botaniques sont plus adaptés que les rosiers horticoles. D'origine sauvage, ils nécessitent moins d'entretien. Leur feuillage est dense et résistant aux maladies, leurs fleurs plus simples mais plus parfumées que celles des espèces horticoles.

Exemples de rosiers botaniques :

Rosier des champs (rosa arvensis), rosier des chiens (rosa canina).



LA HAIE

TYPES ET PLANTATIONS

Haie de plantes grimpantes et retombantes

Particulièrement étroite, elle est adaptée aux petites parcelles.

Favorisez les mélanges de plantes (vigne vierge, clématites, lierre, etc.

Mettez un grillage ou un système de treillis afin d'aider leur accroche sans endommager le mur. Elle peut être mise en place sur une clôture seule au grillage simple et neutre - acier galvanisé par exemple - attention cependant à la force de certaines plantes volubiles qui s'enroulent autour de la structure pour s'y accrocher.



Source Fassadengruen.de



Certaines plantes grimpantes sont volubiles comme la Glycine. Ici les branches ont arraché la clôture métallique en grossissant. Source lesjardins-demalorie.br



Une plante retombante habille la clôture, met en valeur l'accès de votre propriété et anime l'ambiance de la rue.



Les thuyas sont fréquemment utilisés pour constituer des haies taillées totalement opaques, au point d'être qualifiés de « béton vert ». Leur emploi excessif s'accompagne de nombreux désagréments : acidification des sols, empoisonnement des animaux, absence de nourriture pour la faune ou de possibilité de nidification, diffusion rapide des maladies et des parasites, uniformisation du paysage de la rue, manque de lumière dans les jardins.

Le bambou est considéré comme une plante invasive possédant des rhizomes que l'on dit traçants. Si une barrière anti-rhizome n'a pas été installée au moment de la plantation de votre haie ou de votre massif de bambou, la plante risque d'envahir rapidement le reste du jardin.

Préférez les plantes locales et variées.

Où trouver des plantes locales ?

La marque « Végétal local » propose des espèces sauvages et locales car collectés et vendus dans leur région d'origine.

<https://www.vegetal-local.fr/>

*L'Agence Régionale de la Biodiversité d'Île-de-France (ARB) met à disposition un guide sur le sujet : Pour favoriser la biodiversité : «**Plantons local en Île-de-France**».*



Les clôtures et haies ne doivent pas être opaques. Elles doivent jouer un rôle dans la communication entre la parcelle privée / la maison et l'espace public ou la parcelle voisine.



Les haies monospécifiques (lauriers, thuyas etc.) appauvrissent le sol et le paysage. Elles demandent beaucoup d'entretien et sont sujettes à développer des maladies. Elles sont à proscrire.

Les thuyas sont des arbres qui correspondent plus aux forêts et aux grands parcs. Leur hauteur peut atteindre 27 m et leur circonférence 40m. Ils demandent beaucoup d'entretien (taille régulière) et sont excessivement gourmands en eau. Ils acidifient et appauvrissent le sol.



LA HAIE

TYPES ET PLANTATIONS

Haie brise-vent, bande boisée, haie bocagère

Elle est composée d'arbres (grands et moyens) et d'arbustes.

Elle est positionnée perpendiculairement au vent de manière à filtrer ce dernier (sans le bloquer).

Elle est constituée majoritairement d'arbustes et d'arbres très résistants au vent, persistants et peu gourmands en eau.

Elle est plantée loin des habitations afin d'éviter la propagation des incendies. Elle nécessite de grands terrains.

Pour les parcelles en lisière forestière, la bande boisée est une solution mêlant des arbres de grand développement (chênes, châtaigniers et autres feuillus présents dans la forêt de Notre-Dame) et des arbustes.



Haie champêtre que vous pouvez planter si vous avez besoin de plus d'intimité près de La Végétale ou en lisière de la forêt et des bois - source photo permaculturedesign.fr



Les arbres et arbustes

ne doivent être coupés ni taillés sauf en cas de nécessité - danger pour le bâtiment et pour l'humain.



En lisière de La Végétale, si besoin de plus d'intimité à cause du passage fréquent des piétons, vélos et trottinettes, la végétation peut être dense, les clôtures peuvent être à barreaudage ou grillage fin accompagné d'une végétation dense (arbustes, haies champêtres).

En lisière des champs, les haies bocagères sont parfaitement adaptées. Leur végétation riche contribue à la préservation des faunes qui s'y abritent. Elles sont composées de végétaux locaux qui généralement se développent naturellement.



Haie bocagère en lisière des champs - source aujardin.info



LA CLÔTURE À CLAIR-VOIE

Plusieurs types de clôtures délimitent les parcelles. Leurs caractéristiques sont liées aux facteurs patrimoniaux et environnementaux.

Clôture en mur bahut, à claire-voie ou avec un grillage

La clôture en mur bahut avec un grillage ou un barreaudage à claire-voie (accompagnée d'une haie ou non) est un très bon compromis pour sécuriser votre propriété tout en laissant la possibilité de communiquer avec l'espace public.

Le barreaudage peut être fermé en partie basse avec une tôle (pleine ou perforée).



À RESPECTER :

- Des matériaux et des couleurs qualitatifs en cohérents, en harmonie avec l'environnement bâti ou végétal environnant et ceux de votre maison.



À ÉVITER :

- Les imitations de pierres, de briques, de joints, etc.
- Le doublage des grillages de clôtures par des panneaux complètement opaques et hauts.
- Les matériaux en PVC.
- Les matériaux imitant la végétation.



Les enduits

- Privilégiez les enduits de finition à la peinture qui se détériore plus rapidement.
- L'enduit doit être bien appliqué afin d'éviter les imperfections (lignes horizontales sur photo plus haut).



Rajouter une occultation en partie basse des barreaux - avec des matériaux et couleurs identiques - peut être une solution adéquate pour protéger de la vue et laisser un minimum de transparence afin de communiquer avec la rue.



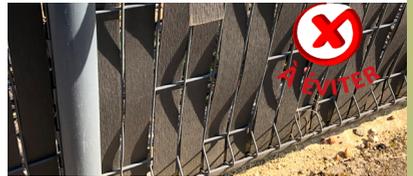
Traitement harmonieux de la clôture dont les matériaux et les couleurs s'accordent bien avec les façades et la toiture de la maison et mettent en valeur cette dernière.



Les matériaux en plastique imitant les végétaux sont à proscrire. Ils sont polluant, dévalorisants. Ils se détériorent très rapidement.



Les matériaux en PVC et de couleurs trop contrastés sont à proscrire.



Les clôtures en acier avec occultants PVC ne sont pas durables; les lamelles PVC se déforment et se détachent de leur support.



Le doublage des clôtures par des panneaux opaques dévalorise votre demeure.



LA CLÔTURE PLEINE

Les murs de clôture en pierre ou en brique constituent un élément essentiel de votre patrimoine. Ils participent à la valorisation de votre demeure et de la rue. Ils ne sont pas adaptés à tous les contextes. Le choix des matériaux et des couleurs doit être en cohérence avec le bâti existant. Le mortier et les joints doivent être à la chaux.

Préférez des matériaux locaux et des nuances chaudes qui s'intègrent bien à l'environnement bâti et naturel de Villecresnes.



À RESPECTER :

- Les teintes et matériaux de la maison et de ses environs.



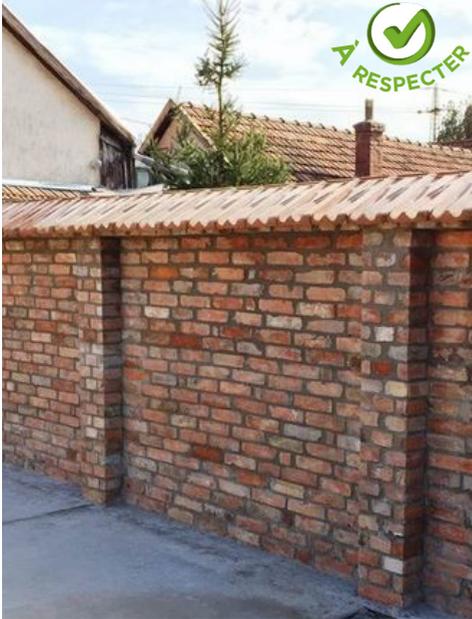
À ÉVITER :

- La peinture, le mortier et joint de ciment sur la pierre et la brique.
- Les murs de clôture en parpaing ou en brique creuses enduits ou peints dont la hauteur est trop imposante (au-delà de 80 cm ou 1 m), appauvrissent l'espace public en rendant la rue monotone, et excessivement minérale. Ils ne sont pas en harmonie avec le paysage végétal de la ville. Ils empêchent le passage de la faune ou le rendent plus difficile. Ils manquent de porosité.



Avant tous travaux, consultez le plan local d'urbanisme et contactez votre mairie afin de vous assurer de bien respecter les normes et règlements en vigueur (implantation, hauteur...).

Aspect extérieur et clôtures : se rapporter à l'article 11 du PLU.



La peinture, le mortier et joints en ciment ne sont pas adaptés aux supports en matériaux naturels tels que la pierre et la terre cuite.



Les dessins d'imitation de joints et de pierres sur le muret en béton sont inappropriés. Privilégiez des matériaux durables, harmonieux et filtrants (pierre, brique, grillage, barreaudage etc.).



Les murs de clôture en pierre doivent être restaurés dans les règles de l'art - joints à la chaux avec des teintes harmonieuses avec les couleurs de la pierre.



L'enduit béton sur un mur de clôture en brique et en pierre est inadapté.



LA VÉGÉTALISATION DE LA CLÔTURE

Conseils pratiques

La végétalisation des murs pleins par la flore spontanée : Ces espèces poussent sans intervention humaine. Les murs et les pieds de murs forment un milieu à part entière où poussent des plantes dites saxicoles.

Ne retirez pas tous les lichens et mousses qui apparaissent sur les murs, car ils ne dégradent pas la clôture.

Laissez la flore spontanée en place. Les plantes à fleurs telles que la cymbalaire, la campanule des murailles, les petites fougères comme la capillaire des murailles (*Asplenium trichomanes*) ont des racines fines qui ne détériorent pas les murs.

Attention cependant aux murs enduits et jointoyés au mortier de ciment : non adaptés au support minéral comme la brique ou la pierre, ils fissurent rapidement et empêchent les murs de respirer. Lorsque les plantes (même les plantes à racine fine), poussent dans les

interstices des fissures l'eau de pluie ruisselle jusqu'aux racines et stagne. Cela crée des désordres, car l'eau peut difficilement s'échapper et son évaporation est lente.

Pour permettre à la petite faune de se déplacer, prévoyez des ouvertures de 20 cm x 20 cm tous les 10 mètres le long de la clôture.



Mur de clôture en pierre, avant végétalisation.



Après végétalisation.



La végétalisation (spontanée ou plantée) des murs d'enceinte mettent en valeur la clôture et la rue.



Céraiste Rocaille



Lichen



Cymbalaire



Campanile



Capillaire des murailles

Le lichen, la flore spontanée tel que la Céraiste Rocaille, la Cymbalaire, la capillaire des murailles et la campanile ont des racines fines qui ne détériorent pas les murs.



LA CLÔTURE

ÉLÉMENT DU PATRIMOINE

Clôture béton moulé du début 20^e siècle

Elles sont témoins d'une époque dont la mise en œuvre a commencé vers les années 1910. Elles constituent un paysage identitaire à Villecresnes et font partie de votre patrimoine. Elles doivent être entretenues et préservées.



À RESPECTER :

- Préférez la couleur naturelle du béton. Elle est plus harmonieuse avec l'environnement urbain des rues de Villecresnes.

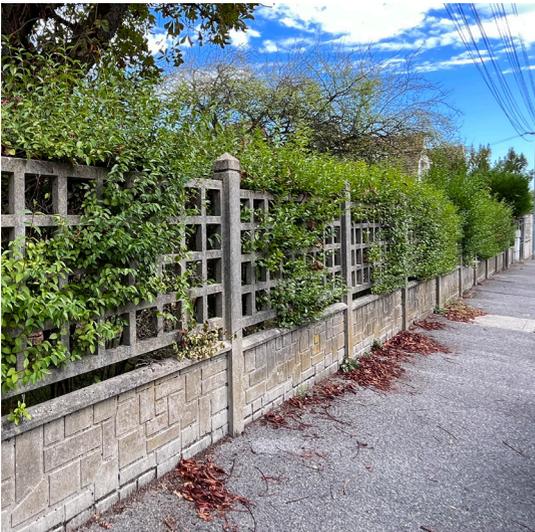
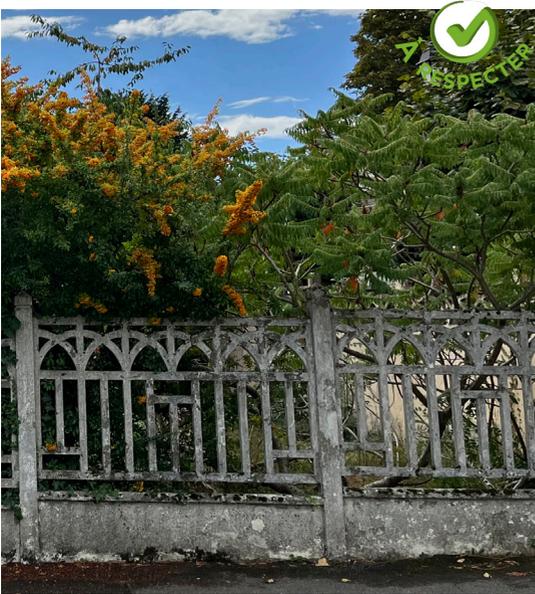


À ÉVITER :

- Certaines plantes comme la glycine, ou les racines des arbres et arbustes plantés trop près, peuvent les abîmer.
- La peinture. Elle s'écaille et demande beaucoup d'entretien. Elle n'est pas adaptée à ce type de support.



Avant tous travaux, consultez le plan local d'urbanisme et contactez votre mairie afin de vous assurer de bien respecter les normes et règlements en vigueur (implantation, hauteur...).



Les clôtures en béton moulé doivent être conservées et restaurées à l'identique, elles ne doivent pas être peintes ni modifiées. Les végétaux qui la longent doivent être adaptés afin que les branches et les racines ne l'endommagent pas en se développant.



Les végétaux dont les racines ou les branches imposantes sont trop près des clôtures et les éléments techniques encastrés ultérieurement, peuvent fragiliser et endommager le béton.



PORTAIL - PORTILLON CHAPERON - BOÎTE AUX LETTRES

Les portails et portillons

Ils font partie intégrante de la clôture et doivent être réalisés dans le même style que ces dernières.

Les portails et portillons délimitent et protègent la propriété privée. Ils favorisent la communication avec l'espace public.

Ils doivent participer à l'animation de ce dernier au même titre que les clôtures et la végétation.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques

Les composants techniques, tels que les coffrets et les boîtes aux lettres, constituent des éléments essentiels de la construction. Ils doivent être encastrés dans le mur de façade ou dans la clôture. Les coffrets peuvent être intégrés dans une armoire encastrée avec une porte dont le matériau et la couleur sont identiques à ceux du support dans lequel ils s'encastrent.

Les Chaperons

Ils protègent les murets maçonnés de l'écoulement des eaux de pluie et participent à l'esthétique de l'ensemble de la clôture. Leurs matériaux, leurs couleurs et leurs formes sont déterminés par l'aspect global de la clôture et de la maison. Ils doivent s'harmoniser avec ces derniers.



À RESPECTER :

- Harmoniser l'ensemble des éléments tant en matériaux qu'en couleurs: clôtures, portails, portillons.



À ÉVITER :

- Les ajouts de sculpture sur les murets ou poteaux de clôture sont inappropriés pour les maisons individuelles de Villecresnes.



La clôture, le portail, le portillon et la boîte aux lettres, doivent être d'aspect identique afin d'assurer une harmonie d'ensemble. Les boîtes aux lettres sont encastrées dans la clôture afin de mieux s'intégrer dans l'ensemble - source photo Google Maps.



Les chaperons doivent être en pierre ou en brique ou autre matériau de qualité, durable et en harmonie avec l'ensemble de la clôture et du bâti.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrées à la clôture.

Tout comme les clôtures, les portes et portillons doivent permettre le dialogue avec la rue.



Couleurs trop sombres, trop contrastées ou différentes de la clôture, du portail et du portillon.

Les chaperons en béton se détériorent rapidement et ne sont pas adaptés pour les murs de clôtures maçonnées.

Coffrets techniques aux non intégrés à l'ensemble.



NUANCIER - MATÉRIAUX

Les clôtures de Villecresnes contribuent à la valorisation de la ville. Elles font partie de votre patrimoine architectural et environnemental. Le choix des matériaux et des couleurs impactent l'atmosphère de l'espace public.

À RESPECTER :



Les matériaux durables et qualitatifs qui mettent en valeur votre maison et l'espace avoisinant public ou privé.

- Les couleurs chaleureuses et qui s'accordent aux teintes dominantes de la ville.

À ÉVITER :

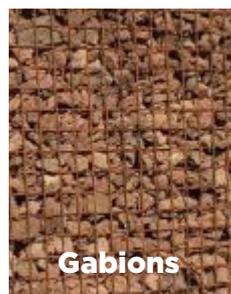


Le PVC.
La peinture sur les supports naturels tels que la pierre et la brique.

- Les couleurs trop vives ou trop contrastées.
- Les couleurs froides et grisâtres.



Brique terre cuite



Gabions



Pierre locale



Enduit



Brique terre crue



**Corten ou acier
thermolaqué**



PVC



Corten



Bois





IMPACT DES SOLS ÉTANCHES SUR VOTRE PARCELLE

La commune se situe sur un terrain fortement dénivelé. Une mauvaise gestion des eaux à la parcelle impacte directement le cours d'eau et l'ensemble des autres communes se situant dans ce même bassin versant.

Une imperméabilisation excessive des parcelles de la ville provoque un écoulement direct des eaux de ruissellement vers les réseaux de récupération. Une surcharge de ces réseaux lors d'importants épisodes orageux est alors responsable de phénomènes d'inondation et de pollution du cours d'eau.

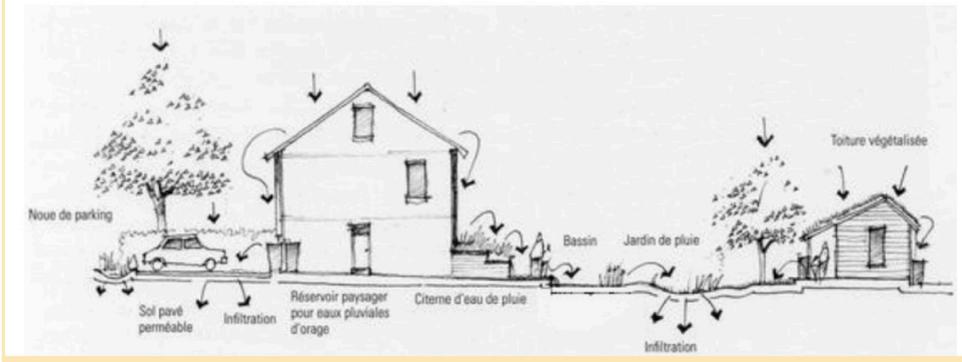
De ce fait, l'un des moyens efficaces de lutte consiste à favoriser l'infiltration et la réutilisation directe des eaux à la parcelle. Cela permet également de faire des économies pour l'entretien des jardins.

Une imperméabilisation trop excessive (asphalte, béton) limite le rafraîchissement naturel des espaces et favorise le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Inversement, un sol perméable, de pleine terre, vivant et végétalisé fonctionne comme une éponge et permet de rafraîchir l'air en restituant l'eau qu'il stocke grâce notamment au phénomène d'évapotranspiration des végétaux.

Planter plusieurs strates de végétation (herbacée, arbustive et arborée) sur un même linéaire pour constituer des écosystèmes riches et favoriser la rétention d'eau. Un couvre-sol composé d'espèces vivaces permet d'occuper l'espace au pied de la haie et ainsi de limiter le développement de la flore spontanée. Diversifiez la végétation en choisissant des espèces locales et sauvages.



Modèle d'habitation écologique en matière de bio rétention en milieu rural et urbain



source: Fiche technique et pédagogique Annexe 3 Règlement Kervouric 2



Adaptez vos choix de strates de végétation à la dimension de votre jardin, source atmosvert.fr



Risques naturels de mouvements de terrain:
Se rapporter au PPRMT.



IMPORTANCE DES ESPACES PLANTÉS SUR VOTRE PARCELLE

Préservez et développez dans les secteurs qui le permettent (alignement en recul, par exemple la rue du Mai, Clos Saint-Pierre etc.) - les aménagements végétalisés. Ce sont des espaces jardinés ouverts sur l'espace public. Ils apportent de la qualité et des ambiances à l'espace public. Ils adoucissent le caractère technique et fonctionnel des voiries. (Exemple rue du Clos Saint-Pierre).

Il est possible de végétaliser l'espace public aux abords de votre demeure s'il ne gêne pas les piétons et autres utilisateurs. Il faut cependant en demander l'autorisation à votre mairie.



À RESPECTER :

- Alternier les espèces à vertus ornementales et les espèces sauvages et locales qui enrichissent le milieu.

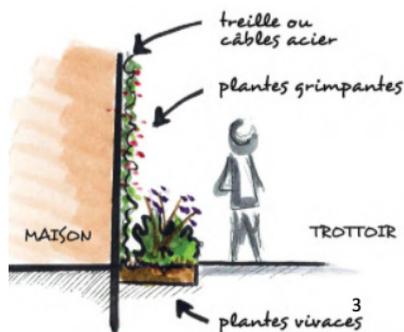


À ÉVITER :

- La végétation monospécifique.
- Les arbres et arbustes qui nécessitent beaucoup d'entretien (taille et arrosage fréquent).

Quelques règles à respecter

- Maintenir un passage libre suffisant sur le trottoir
- Libérer un espace à planter minimum de 15 cm de large et 15 cm de profondeur
- Ne pas planter au pied des poteaux et du mobilier urbain
- Arroser les plantations, tailler les végétaux s'ils prennent trop d'ampleur sur l'espace public et ramasser les feuilles mortes et déchets verts afin de tenir le trottoir dans un état de propreté permanent.



Cas d'une plantation en pieds de façade sur l'espace public.



Avant toute intervention sur les abords, consultez votre mairie afin d'obtenir les conseils et les autorisations nécessaires.



Clos Saint-Pierre, l'espace jardiné avec une végétation variée rend agréable l'entrée et met en valeur la demeure et la rue.



Clos Saint-Pierre: type d'aménagement en bordure de clôture / espace public à maintenir et encourager afin de valoriser la rue ou la place. Les clôtures basses ou remplacées par la végétation favorisent le dialogue entre l'espace privé et l'espace public - source photo Google Maps.



CHOISIR LE REVÊTEMENT DE SOL EN FONCTION DE L'USAGE

Utiliser et infiltrer directement l'eau de pluie à la parcelle

Valorisez la mise en place d'installations permettant de diriger les eaux des gouttières vers les zones végétalisées.

La mise en place de jardins de pluie ou de noues diminue la quantité et la vitesse de ruissellement des pluies d'orage.

Lorsque l'espace le permet, installez des puisards ou des bacs de récupération d'eau de pluie hors-sol.

Les terrasses, les cours et les cheminement

Valorisez l'utilisation de revêtements perméables qui permettent l'infiltration directe des eaux courantes.

Plusieurs systèmes existent et peuvent s'adapter à la charge qu'elles doivent supporter ainsi qu'à la fréquence de passage: pavés enherbés, pavés/rondins en bois,

terrasse en bois sur pilotis, dalles en pas japonais, nids d'abeilles enherbés...

Pour certaines maisons très éloignées de la rue (fond de parcelle, terrain enclavé suite à une division parcellaire), le revêtement de sol des rampes et cheminements des véhicules doit également être le plus perméable et végétalisé possible.

Limitez la mise en place de bordures. Elles empêchent l'écoulement des eaux dans les massifs et autres zones végétalisées (briques, rondins de bois, bords pleins en pierre...).



Pavés à joints herbes - source Google Image.



Pas japonais - source Google Image.



Dalles engazonnées. Préférez les caillebotis acier galvanisés plus durables et moins polluants que ceux en PVC- source Google Image.



Terrasses bois sur plots perméables ne nécessitant pas beaucoup de modifications du terrain - source dessin partedis.com.



Cheminement semi perméable en dalles de pierres ou en gravillon - source Google Image.



Accès voiture végétalisé - source Google Image.



Exemple de revêtement semi perméable pour les accès des voitures des maisons situées en fond de parcelle voisine.



Allée et terrasses béton imperméable - source Google Images.



Rampe béton imperméable - source Google Image.



Revêtement de l'accès à la maison en fond de parcelle totalement imperméable.



LES ANNEXES

ASPECT ET INSERTION

Ils ont un rôle important dans l'harmonie du bâti existant. Leur impact visuel est fort sur l'espace privé et l'espace public.

Les annexes doivent être pensées comme un agrandissement afin d'être en cohérence avec l'existant: l'implantation, les matériaux, les couleurs et la volumétrie doivent être en cohérence et s'intégrer dans leur environnement.

Favorisez la mise en place d'un habillage dont les matériaux et les couleurs sont en harmonie avec ceux de la maison et de la clôture.

Les poubelles doivent être abritées et ne doivent pas être visibles de la rue.



À RESPECTER :

- Une conception et réalisation qualitative en cohérence avec l'architecture de la maison.



À ÉVITER :

- Les matériaux peu nobles et peu durables, tel que le PVC.
- Des teintes froides, trop contrastées, trop sombres.



Abri poubelles et vélos avec un bac à plantes intégré. Sources Google Images.



Abri vélos à tiroir ou coulissant avec un bac à plante intégré. Source Google Images.



Vérifier la réglementation et consultez votre mairie afin d'être conseillé sur les éventuelles démarches d'autorisations.

Aspect extérieur et clôtures : se rapporter à l'article 11 du PLU.



Abri jardin style verrière, les matériaux et les couleurs sont harmonieux et l'abri s'intègre bien à l'ensemble. Sources Google Images.



Abri jardin en PVC. Source Google Images.



Abri jardin style placards de rangement, disposé en tenant compte du bâti. Source Google Images.



Abri poubelle en PVC adossé à un mur en brique, Couleur et matériau créent une rupture brutale avec l'environnement. Source Google Images.



Abri poubelles en bois intégré à l'ensemble - matériaux, couleurs, végétation etc. Sources Google Images.



Abri poubelle ouvert sur rue. Source Google Images.



LES ANNEXES

ASPECT ET INSERTION

Les matériaux des éléments annexes aux constructions doivent être choisis pour durer dans le temps.

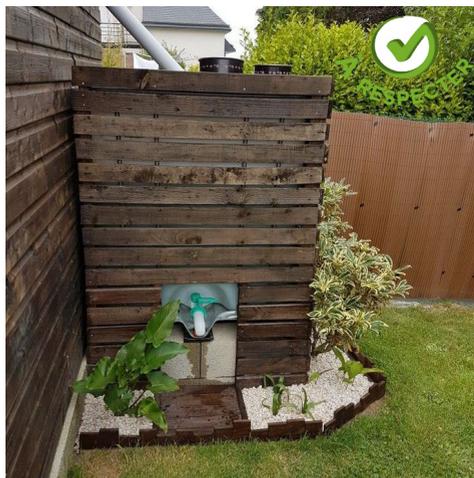
Les matériaux comme le PVC sont nuisibles et se déforment rapidement.

Leur aspect dégage une atmosphère froide et n'est pas harmonieux avec les caractéristiques du bâti traditionnel de la commune.

La volumétrie doit être en harmonie avec l'environnement existant, le bâti et les aménagements.



Privilégier un composteur en bois. Pour le rendre discret il peut être positionné de façon à être masqué par la végétation .



Les réservoirs de récupération des eaux pluviales doivent être habillé afin d'être en harmonie avec le bâti et l'aménagement extérieur.



- Privilégier un aménagement qui permet de récupérer directement les eaux pluviales pour l'arrosage du jardin afin d'éviter la réalisation des réservoirs de récupération (jardins de pluie, etc.).

- Évitez, dans la mesure du possible, la création de piscine. Elles sont énergivores (électricité et eaux) et polluantes.



Carport réalisé en cohérence avec la bâti.
Source Google Image.



Carport réalisé comme un volume en extension- source woodproject.be



Carport non intégré posé comme un objet sans tenir compte du contexte. Source Google Image.



Piscine semi hors sol avec intégration d'une terrasse en continuité avec cette dernière.
Source Google Image.



- La construction de piscines ou de terrasses a un impact sur l'imperméabilisation des sols ;
- La construction d'une piscine, comme d'une maison, nécessite la réalisation préalable d'une étude de sol afin de s'assurer de la stabilité de l'ouvrage. Les sols argileux de Villecresnes connaissent des phénomènes de gonflement et de rétraction selon les saisons.

CONSEILS PRATIQUES



- Taillez vos haies une fois par an, après floraison, seulement lorsque la haie gêne le passage ou dépasse les hauteurs réglementaires. Une taille trop fréquente empêche la floraison, la fructification des plantes et la nidification de certaines espèces dans la haie. Évitez de tailler entre le 15 mars et le 31 juillet (les oiseaux font leurs nids).



- N'utilisez pas les désherbants et engrais chimiques, ils appauvrissent votre sol et sont nocifs pour votre santé.



- Évitez le terreau contenant de la tourbe, qui est une ressource non renouvelable.



- Privilégiez des paillages naturels pour réduire les déperditions d'eau, enrichir les sols et limiter les herbes folles. Conserver les produits de la taille pour en faire du paillage ou du compost.



- Choisissez les plantes et leur emplacement en fonction de leur capacité de développement à maturité (volume aérien et racinaire).



- Optez pour des arbustes plutôt que pour des arbres de grand développement. Les besoins en espace et en taille seront moindres.



- Mettez en place des dispositifs permettant l'accueil de la faune comme des nichoirs à oiseaux, des souches d'arbres en décomposition, des abris, des recoins, des hôtels à insecte, etc.



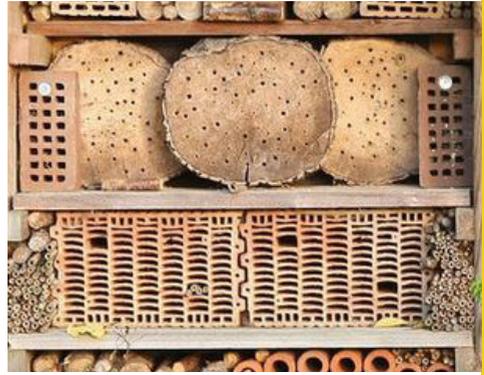
- La conservation des arbres vous permet d'apporter de la fraîcheur, de l'ombre et de participer à la préservation et la valorisation de la végétation de votre propriété et de votre commune.



- Récupérez les eaux de ruissellement en aménageant une pente douce qui les redirige vers la haie .



- Évitez les bacs de plantation hors sols et les murets qui entourent les plantations - surélévations qui limitent l'irrigation naturelle de votre haie.



Nos actions ont un impact parfois irréversible et dévastateur. Par exemple un simple hôtel à insecte peut créer un déséquilibre écologique s'il n'est pas accompagné d'une multiplicité de gestes cohérents; il faut l'insérer dans un environnement propice avec des végétaux locaux, une diversité des milieux, un aménagement adéquat, etc.