

Conseils pour les
constructions neuves
dans le Perche



Une autre vie s'invente ici



Né de la volonté des élus du Parc naturel régional du Perche d'élever au rang de priorité le développement d'un « bâti de qualité Perche », ce guide de *Conseils pour les constructions neuves dans le Perche* est le fruit de cinq années de travail entre les communes, les constructeurs locaux, les aménageurs et le Parc.

Il fait suite au *Cahier de recommandations architecturales et urbaines* édité en 2008 par le Parc, qui présente des exemples de constructions neuves assez proches des constructions anciennes.

Ces *Conseils pour les constructions neuves dans le Perche* tiennent compte des attentes des futurs acquéreurs, des réponses que peuvent apporter les constructeurs locaux et surtout des moyens financiers qui sont alloués à la construction de l'habitation et de ses abords.

Ainsi, il résume le consensus trouvé avec les acteurs locaux et permet de donner un cadre commun à tous pour cet acte important qu'est la construction d'une maison.

Ce guide constitue une source de conseils pour les porteurs de projets de construction mais ne remplace pas les règlements des documents d'urbanisme ou de lotissement, ni les avis ou conseils apportés par les services administratifs (mairies, DDT, services instructeurs, Architecte des Bâtiments de France, Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement...).

Puisse-t-il être utilisé par tous les acteurs et diffusé largement afin d'éviter la banalisation de nos paysages et favoriser l'intégration des nouveaux quartiers dans la campagne percheronne.

Jean-Michel Bouvier
Président du Parc

1/ GABARITS



Un peu d'histoire

La maison percheronne traditionnelle présente plusieurs volumes, avec chacun son utilité propre. Le volume principal se composait d'un rez-de-chaussée servant à l'habitation et d'un étage accessible depuis l'extérieur, via une lucarne, servant de stockage pour les grains.

Les volumes secondaires étaient de taille inférieure et servaient essentiellement d'étable. Des appentis pouvaient également se raccrocher au bâti, servant d'abri pour les bêtes, ou bien de stockage.

La maison percheronne se distingue par sa simplicité, permettant ainsi aisément l'ajout d'extension, et lui donnant cet aspect souvent très allongé que le vocabulaire contemporain nomme « longère ». Ses coloris proches de la terre lui permettent de s'intégrer facilement au paysage environnant.

De nos jours

Dans les nouveaux quartiers, les volumes de la maison neuve du Perche gagnent à être composés de formes simples, de plan rectangulaire, avec des bâtiments allongés. Il en va de même pour les extensions, avec des volumes moins importants que ceux de la structure principale, en se limitant à un rez-de-chaussée. Dans les bourgs, les maisons mitoyennes en bande permettent d'allonger l'aspect visuel des constructions.



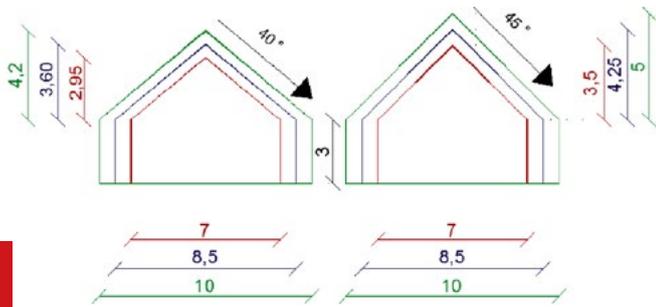


Schéma 1 : Influence de la largeur du pignon sur la hauteur du bâti

Les dimensions du volume principal

Les dimensions restent variables. La largeur de pignon sera environ de 8m et ne dépassera pas 8,2m, ce qui engendrerait une lourde proportion.

Le schéma 1 montre l'influence de la largeur du pignon sur la hauteur de toiture. Plus le pignon est large, plus la hauteur de toiture augmente, plus la silhouette de la maison est massive.

Les versants de toit ont une pente minimale de 40°; cette forme pentue s'explique par la pluviométrie importante de la région.

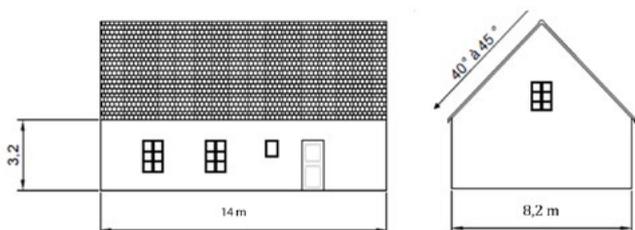
Avec une pente de toiture à 40°, une largeur de pignon de 7 mètres entraîne une hauteur de toiture de 2,95 mètres, ce qui est cohérent avec le bâti ancien du Perche.

La longueur de la façade doit toujours être supérieure à la largeur du pignon dans un ratio d'environ 1,7 minimum.

Par exemple, pour un pignon de 8,2m la longueur de façade sera de $8,2 \times 1,7 = 14$ mètres au minimum (voir schéma 2).

Dans le cas de combles habitables, il est conseillé de surélever la façade par rapport au plancher de l'étage afin de dégager un maximum d'espace dans les combles, donnant ainsi la possibilité d'aménager une lucarne à l'aplomb de la façade. La hauteur sous égout sera donc au minimum de 3m.

Schéma 2 : Exemple de gabarit



A encourager

Les largeurs de pignons seront inférieures à 8,2m et les longueurs de façades se situeront entre 12m et 14m minimum.

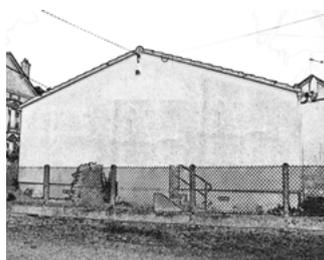
La hauteur sous égout sera au minimum de 3m. Les versants de toit auront une pente minimale de 40° qui caractérise l'architecture du Perche.

Les extensions auront un volume moins important que le volume principal.

Les enduits des façades auront une teinte prise dans le nuancier de couleurs du Parc selon les sables du Perche utilisés.

A éviter

Sur un terrain plat, un sous-sol au niveau du rez-de-jardin, entraînant des déblais et remblais ne correspond pas à l'architecture locale. De plus, ce sous-sol bloque la construction d'extensions, caractéristiques des maisons percheronnes. En revanche, une cave sans rampe extérieure peut être envisagée.



Une toiture trop plate semblable aux toitures méridionales ou industrielles, ne correspond pas aux volumes du Perche (pente de toitures au minimum de 40°).

Les volumes très en hauteur s'intègrent mieux dans un bâti mitoyen ou en liaison avec le bâti du village. Ils s'intègrent moins dans le cas de maisons isolées. Dans ce cas, on préférera des volumes bas et allongés. Les frontons sont également à éviter.



Une attention particulière est à porter sur les volumes principaux avec toitures terrasses ou toitures courbes de sorte qu'elles s'intègrent bien dans le paysage avoisinant (hauteurs, lignes horizontales, couleurs...).

2/ OUVERTURES

Composition des percements

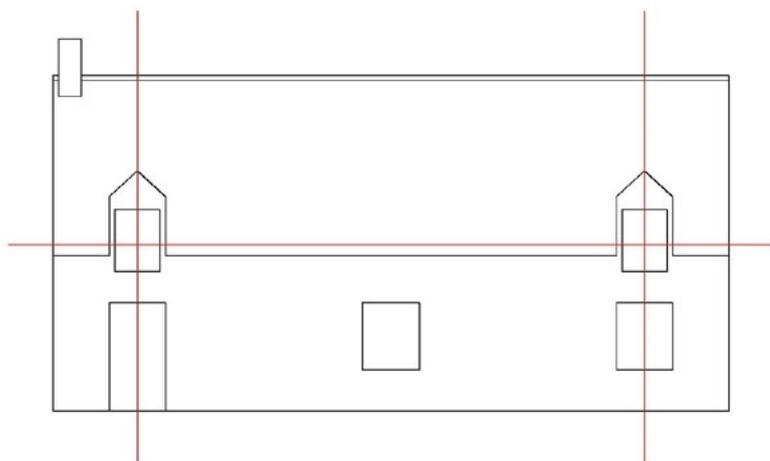


Schéma 1 : exemple d'alignement des ouvertures

Les percements en pignon

Les ouvertures en pignon comme ci-contre permettent d'éclairer les pièces et les combles, tout en gardant l'authenticité d'une toiture. A tort, elles sont rarement utilisées alors qu'elles permettent de favoriser l'ensoleillement.



A encourager

Les emplacements des baies peuvent, par exemple, suivre un raisonnement simple, soulignant les axes de la construction (ouvertures, trumeau, linteaux...). Les percements s'harmonisent ensemble dans la façade. De préférence, mettre tous les linteaux des percements au même niveau. Le positionnement des ouvertures (lucarnes et châssis) doit tenir compte de l'aménagement intérieur mais également de l'harmonie avec les ouvertures en façade. On privilégiera la pose de lucarnes sur un même versant de toit et les châssis sur l'autre versant.



A éviter

Les lucarnes en milieu de toit ne reprennent pas la position des lucarnes traditionnelles, juste au-dessus de l'égout du toit voire pendante.



Un nombre trop important de lucarnes a tendance à alourdir la construction et à compliquer le recueil des eaux de pluie. Mieux vaut compléter avec des châssis de toit sur un autre versant de toiture.

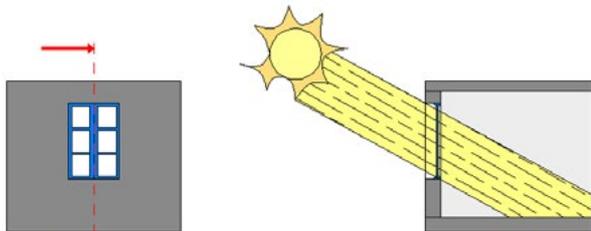


2.1 Ouvertures en façade

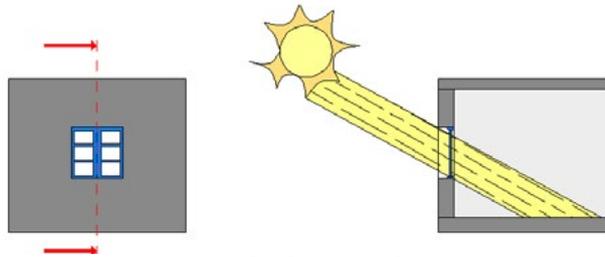
Proportions

Une harmonie sera recherchée dans les proportions des percements.

Une baie devra être plus haute que large, pour une question de luminosité et d'harmonie avec le bâti traditionnel caractéristique du Perche. Plus une baie sera haute, plus la lumière pénétrera loin dans une pièce, engendrant ainsi un meilleur apport de lumière.



Fenêtre plus haute que large



Fenêtre plus large que haute

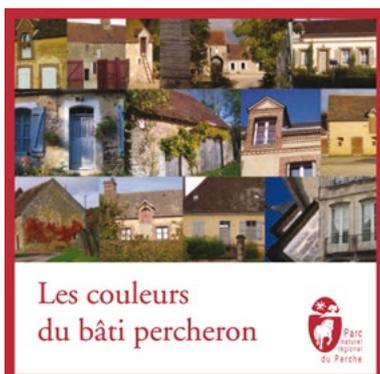
Les portes seront simples parfois surmontées d'une imposte vitrée, sans rechercher d'effets particuliers.

Dimensions

Le rapport hauteur / largeur devra se situer entre 1,3 et 1,5. La baie est, dans la majeure partie des cas, divisée en 3 carreaux par battant.

Coloris

Pour les coloris des huisseries, le Parc naturel régional du Perche a édité le livret *Les couleurs du bâti percheron*, laissant un large choix de teintes possibles pour tout le territoire.



A encourager



Une baie plus haute que large fait paraître une façade plus haute et donne un aspect plus léger à l'ensemble du volume. Un encadrement (badigeon par exemple) vient finir une façade, particulièrement lorsqu'il n'y a pas de contrevents (volets extérieurs).



Les contrevents simples contribuent à habiller la façade des maisons. Privilégier un linteau droit plutôt qu'un linteau en anse de panier (cintré) qui n'épousera pas une baie rectangulaire.

A éviter

Une fenêtre aux proportions plus larges que hautes aura tendance à écraser la façade. Éviter les linteaux en débord de façade et les ajouts : fausse poutre, écharpe des volets...



L'utilisation des baies carrées donne un aspect pesant à la façade. Un volet roulant aux lames droites casse l'aspect arrondi du linteau. On préférera un linteau droit, plus sobre, qui intégrera mieux un volet roulant. Dans tous les cas, des volets battants en bois peints seront privilégiés.



2.2 Ouvertures en toiture

Histoire

La lucarne dans la maison paysanne servait d'accès aux combles. A l'époque, les combles ne servaient pas d'habitation, mais d'espace de stockage pour le grain. La lucarne devait être facilement accessible avec une échelle, d'où sa localisation en bord de la toiture, à l'aplomb de la façade. De nos jours, la porte en bois de la lucarne est remplacée par une baie vitrée, et les combles sont dorénavant des surfaces habitables.



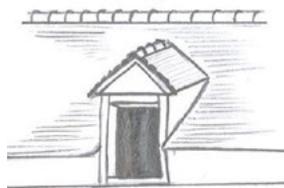
Dimensions

La baie de la lucarne doit respecter les mêmes critères que les baies en façade, c'est-à-dire être plus haute que large. Néanmoins, les dimensions du percement de la lucarne doivent être inférieures à celles des ouvertures en façade, pour ne pas alourdir la toiture et écraser les volumes du rez-de-chaussée. Les fenêtres de lucarnes auront une largeur maximale de 90 cm. Les montants seront le plus fin possible.

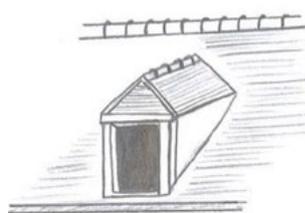
Dans le cas où il n'y a pas la possibilité de mettre en place une lucarne, on peut éclairer les combles avec un châssis de toit. Dans ce cas, les châssis seront encastrés pour se trouver au nu de la toiture, plus hauts que larges pour une superficie maximum d'1m². Il existe des châssis dits « patrimoines » qui reprennent les caractéristiques des châssis anciens. Les dimensions des ouvertures doivent présenter une harmonie d'ensemble. On limitera le nombre d'ouvertures sur un même versant de toit et les lucarnes ou les châssis de toit seront alignés horizontalement entre eux.



A encourager



Lucarne meunière dite aussi lucarne pendante



Lucarne capucine (à croupe)



Lucarne légèrement en retrait sur la toiture

A éviter

Une lucarne ayant un percement de mêmes dimensions que celles en façade aura tendance à alourdir la construction.



Les lucarnes à toit arrondi se trouvent principalement sur les maisons bourgeoises. Les montants sont beaucoup plus fins et les huisseries viennent épouser la forme de la lucarne.

La lucarne en milieu de toit ne correspond pas aux critères de la lucarne du Perche, qui normalement est à l'aplomb de la façade. Pour éviter cette configuration, il convient d'augmenter la hauteur sous égout (cf. Gabarits).



3 / TUILES

Histoire

La tuile est le matériau de couverture le plus répandu dans le territoire percheron. Le modèle traditionnel est la tuile « petit moule », soit environ 70 tuiles par mètre carré. Initialement de fabrication artisanale, elle est aujourd'hui fabriquée industriellement.

L'ardoise ne se développe dans les bourgs qu'à partir de 1850. Elle était réservée aux maisons bourgeoises, aux édifices publics ou aux clochers d'église lorsque la pente ne permettait pas la pose de tuiles. Elle n'est donc pas utilisée pour les bâtiments plus communs (maison d'habitation) et n'a pas sa place pour les constructions de modèle pavillonnaire.

A encourager

Plusieurs modèles de tuiles sont possibles selon les lieux et les règlements d'urbanisme, depuis la « tuile de pays » (70/m²) en terre cuite à la tuile mécanique plate, sans nez, de densité $\geq 18/m^2$ de couleur brun-rouge foncé parfois nuancée d'ocres. Pour les coloris se référer au document « *Les couleurs du bâti percheron* ».

Le faîtage sera réalisé avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier. Un simple chevron de rive permet d'éviter toute surcharge en pignon.



70 au m²



18 au m²

Dans le cas où le chevron de rive n'est pas possible, utiliser une tuile de rive peu épaisse, laissant apparaître légèrement le chevron de rive.



Les tuiles adaptées au Perche



Tuile plate



Tuile à emboîtement et à pureau plat

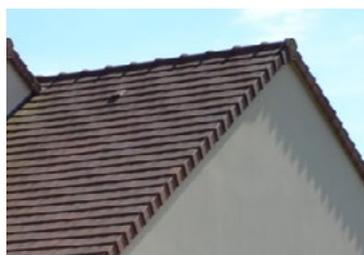


Tuile 3 en 1

A éviter



L'utilisation de la tuile ardoisée, dont la couleur ne correspond pas aux couleurs du Perche est à proscrire.



La tuile de rive avec un rabat aura tendance à alourdir les lignes sur les rives de toit, ou recouvrir la lucarne. Les maisons du Perche ont des toitures importantes, il est conseillé de travailler les éléments de toiture de façon simple, sans surcharge.



Il serait préférable d'éviter des coloris de tuiles trop panachés, trop clairs ou trop unis.

4/ CLÔTURES

Histoire

C'est la Loi 1804-01-31 codifiée dans l'article 647 du Code civil, qui donne le droit à tout propriétaire de clore son héritage. Si ce droit est légitime, il n'est pas une obligation et ce sont plutôt les coutumes qui influencent ces choix.

La clôture matérialise la limite entre deux propriétés (publiques ou privées) et joue un rôle essentiel dans le paysage de nos communes. Elle constitue un élément de transition entre la propriété privée et l'espace public et participe en ce sens beaucoup à la qualité de ce dernier.



Sans clôture, l'espace privé participe à l'espace public

Mur plein enduit, muret surmonté d'une grille en fer forgé, doublée d'une haie ou entièrement végétale, la clôture peut prendre des formes variées.

Dans tous les cas, ce qui importe c'est qu'elle s'intègre dans le paysage environnant et avec le voisinage par son positionnement, ses matériaux et ses couleurs.

Les ouvertures dans la clôture seront limitées.



Clôture végétale qui participe à la qualité paysagère du lotissement



A encourager

Les clôtures constituées d'une haie vive d'essences locales ou de charmille, doublées ou non d'un grillage permettent d'intégrer facilement les constructions et participent à la qualité de l'espace public.

On privilégiera un grillage sombre vert (ou noir) plutôt que galvanisé ou clair.

Un muret enduit surmonté d'un barreaudage simple permet de limiter l'impact paysager et assure un meilleur vieillissement dans le temps.



A éviter

Les clôtures et portails sophistiqués sont rarement en rapport avec le lieu d'implantation.

De plus, ils sont souvent marqueurs d'une époque et donc d'autant plus vite « démodés ».



Les haies monotypes constituées de Laurier palme ou de conifères comme le thuya sont à éviter. Elles sont monotones car elles ne fleurissent pas et sont donc pauvres en biodiversité.



Les bâches sont souvent interdites par les règlements d'urbanisme ou de lotissement car elles altèrent la qualité des paysages, vieillissent mal et se dégradent vite.

5/ COÛTS

Les constructeurs locaux ont estimé le budget moyen des ménages souhaitant faire construire à 130 000 €, ce qui laisse peu de marge pour les détails et surcoûts. Néanmoins, un projet reprenant des formes simples, réfléchi en amont permet de hiérarchiser les priorités et parfois d'échelonner les travaux (extension, aménagement de combles, clôture) afin d'apporter une qualité architecturale et paysagère dans le temps.

BUDGET PAVILLON
Coût moyen
(maison + terrain) =
130 000 € à 150 000 €

A encourager

- charpente permettant l'aménagement de combles
- finition des enduits (avec un badigeon) en soulignant les encadrements des ouvertures
- présence de volets extérieurs sans « écharpes »
- tuiles dont l'aspect se rapproche des tuiles de pays en taille, forme et couleurs

Un projet de qualité n'est pas nécessairement un projet plus cher !

ENDUIT AVEC ENCADREMENT AUTOUR DES OUVERTURES



Enduit sans badigeon

+ 1500 €



Enduit avec badigeon

TUILES



Tuiles aux coloris adaptés au Perche

+ 10 à 15%



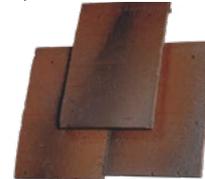
Tuiles ardoisées non-adaptées au Perche

Tuile à emboîtement (18 à 22 au m²)

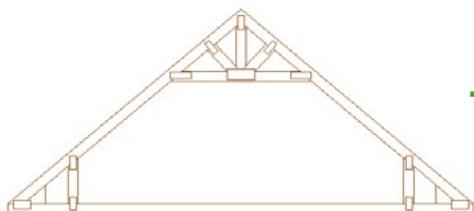


+ 35% au m²

Tuile plate (60 à 70 au m²)

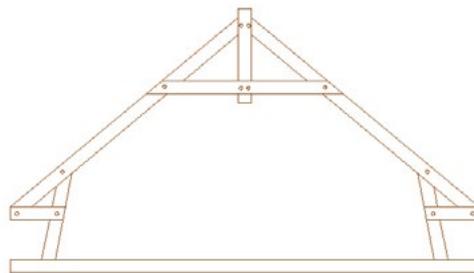


CHARPENTE



Charpente industrielle

+ 15%



Charpente traditionnelle qui permet d'augmenter la surface habitable

- 1/ Gabarits
- 2/ Ouvertures
- 3/ Tuiles
- 4/ Clôtures
- 5/ Coûts

Document réalisé par le Parc naturel régional du Perche
Imprimé à 500 exemplaires par l'Imprimerie Peau (Berd'huis)
Photographies : PNRP - Janvier 2018



Maison du Parc
Courboyer - Nocé - 61340 Perche-en-Nocé
contact@parc-naturel-perche.fr / 02 33 85 36 36
Plus d'information et documents en téléchargement :
www.parc-naturel-perche.fr (rubrique «Documentation»)



Le Syndicat mixte de gestion du Parc est composé des Conseils Régionaux de Normandie et du Centre-Val de Loire, des Conseils Départementaux de l'Orne et de l'Eure-et-Loir et des 92 communes du territoire du Parc. Il est soutenu par l'État et la Communauté européenne.