

# AVAP

(Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine)

## RAPPORT DE PRESENTATION

### NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU

DOCUMENT PARVENU LE  
- 4 FEV. 2016  
SOUS PREFECTURE DE RAMBOUILLET

Vu pour être annexé  
à la délibération  
en date du : 1 FEV. 2016  
Le Maire,



François PLANCHOT Architecte-Urbaniste



# DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL P.2

## LA CONCERTATION : BILAN P.130

## OBJECTIFS DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE p. 151



# DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL



## LES FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX DE FABRICATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYAGER

### 1.1 LA GEOMORPHOLOGIE p.7

- A. Topographie
- B. Géologie
- C. Hydrographie

### 1.2 LE CLIMAT p.12

### 1.3 LA COMPOSANTE VEGETALE p.18

### 1.4 MORPHOLOGIE URBAINE p.21

- A. La parcelle et l'îlot
- B. Principes d'implantation
- C. Volumes et assemblages
- D. Hauteurs et densités



# 2 LES FACTEURS SOCIAUX ECONOMIQUES ET HISTORIQUES DE FABRICATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYAGER

## 2.1 TYPOLOGIE DU BATI p.24

- A. Les maisons de bourg
- B. Les maisons de hameau
- C. L'hôtel particulier
- D. La maison bourgeoise du 19<sup>e</sup> siècle
- E. La nature modelée par l'homme

## 2.2 LE VOCABULAIRE ARCHITECTURAL p.35

- A. Maçonneries. Enduits
- B. Composition des façades
- C. Percements. Portes et fenêtres
- D. Combles. Toitures. Lucarnes
- E. Modénatures
- F. Eléments décoratifs
- G. Murs. Portails et clôtures
- H. Composantes mineures

## 2.3 LES COULEURS p. 54

- A. Perception et lecture des couleurs
- B. Couleurs dominantes. Couleurs ponctuelles
- C. La palette générale



D. La palette ponctuelle

## 2.4 COMPOSANTES DU PATRIMOINE p.57

- A. Edifices protégés et état initial des protections
- B. Le patrimoine architectural
- C. Le patrimoine urbain
- D. Le patrimoine paysager

## 2.5 LE PATRIMOINE PAYSAGER ET LES VUES p.60



# L'AVAP AU REGARD DES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET STRUCTURE INTERCOMMUNALE

## 3.1 BILAN DE 14 ANS DE ZPPAUP p.76

## 3.2 LES LIMITES DE LA ZPPAUP : ELABORATION ET PROSPECTIVES p.77

## 3.3 LA ZPPAUP ET LES QUARTIERS PERIPHERIQUES : VILLANCY, CHATRON, LA MICHOLLE p.78

## 3.4 LA ZPPAUP ET LES ESPACES NATURELS p.79

- A. Les espaces agricoles
- B. Les autres types d'espaces naturels

## 3.5 APRES LA ZPPAUP : LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE CULTUREL HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE p.81

- A. Le patrimoine archéologique
- B. Le patrimoine culturel historique



## **4** L'AVAP AU REGARD DES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET STRUCTURE INTERCOMMUNALE

### 4.1 LE PLU ET LA ZPPAUP p.85

- A. Les rapports entre l'AVAP et PLU et son PADD
- B. Les rapports entre l'AVAP et le PLU sur le plan de zonage et le règlement
- C. La question des EBC
- D. Les secteurs protégés dans le cadre du PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7°

### 4.2 UN TERRITOIRE QUI BORDE LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE p.96

## **5** SYNTHESSES DES APPROCHES

### 5.1 LES OPPORTUNITES ET LES BESOINS DU PATRIMOINE CONSIDERE AU REGARD DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE p.102

- A. Caractère bioclimatique du bâti ancien
- B. Caractéristiques constructives du bâti ancien
- C. Un bâti ancien dont le confort ne suffit plus aux exigences contemporaines

### 5.2 LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE A PRENDRE EN COMPTE p. 106

- A. Les contraintes topographiques



- B. Des espaces naturels réduits
- C. Les risques naturels majeurs

### 5.3 LES POTENTIALITES ENVIRONNEMENTALES A EXPLOITER OU A DEVELOPPER ET LA GESTION DU PATRIMOINE BÂTI EXISTANT p.107

- A. La prise en compte de la durabilité de l'édifice
- B. Le potentiel d'économie d'énergie
- C. La gestion du patrimoine bâti existant au regard des économies d'énergie
- D. La gestion du patrimoine bâti existant au regard de l'exploitation des énergies renouvelables

### 5.4 LES CONDITIONS D'INSERTION PAYSAGERE ET D'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES p.125

- A. Morphologie urbaine et implantation des volumes
- B. Gabarit
- C. Composition et dessin des façades
- D. Les couleurs



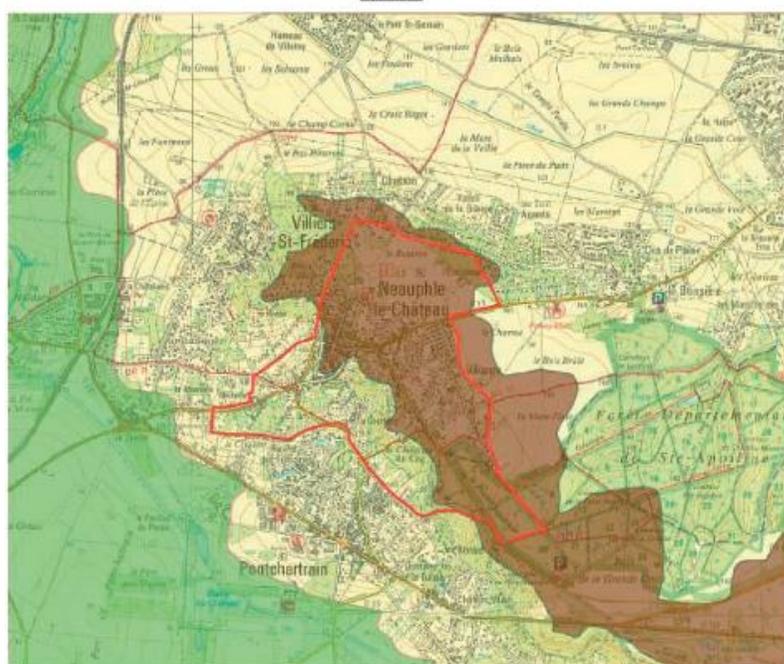
# 1

## LES FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX DE FABRICATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYAGER

### 1.1 LA GEOMORPHOLOGIE

L'étude de la géomorphologie du territoire est essentiel en tant que génératrice de paysage en interaction avec le climat (notamment occupation végétale) de localisation et d'organisation des implantations humaines, d'organisation des voies de communication, de réseau et d'énergies hydrauliques, de risques naturels, etc.

Relief



Neauphle-le-Château occupe un site très caractéristique, à l'extrémité d'une ligne de hauteurs s'étendant jusqu'à Saclay et délimitée au Nord par la plaine de Versailles, au sud par la dépression de Pontchartrain. A l'Ouest, la vallée de la Mauldre où se trouve Neauphle-le-Vieux marque la limite du plateau.

#### A. Topographie

La topographie de la commune est très accentuée. Les altitudes s'étagent de 171m NGF au point le plus élevé, aux abords de la place Mancest à la cote 100 m environ, en limite de commune, au-delà de la Micholle, soit un dénivelé de plus de 70 m.

De ce fait, le territoire communal se divise en deux parties nettement différenciées :

- Une portion de plateau représentant plus des deux tiers de la superficie, relativement plane, occupée par les urbanisations récentes, une partie du massif forestier de Sainte-Apolline, et la plaine agricole du Boutron.
- Un secteur de coteau relativement abrupt représentant moins du tiers de la superficie communale. Cette zone de rupture a été dans les endroits les plus découpés et donc les plus défensifs le lieu d'implantation des occupations humaines.

Une troisième entité est composée par les plaines situées au pied du plateau. Elles ne font pas partie intégrante de Neauphle-le-Château mais elles constituent un élément important puisqu'elles mettent en scène les points de vue qu'elles offrent au village.

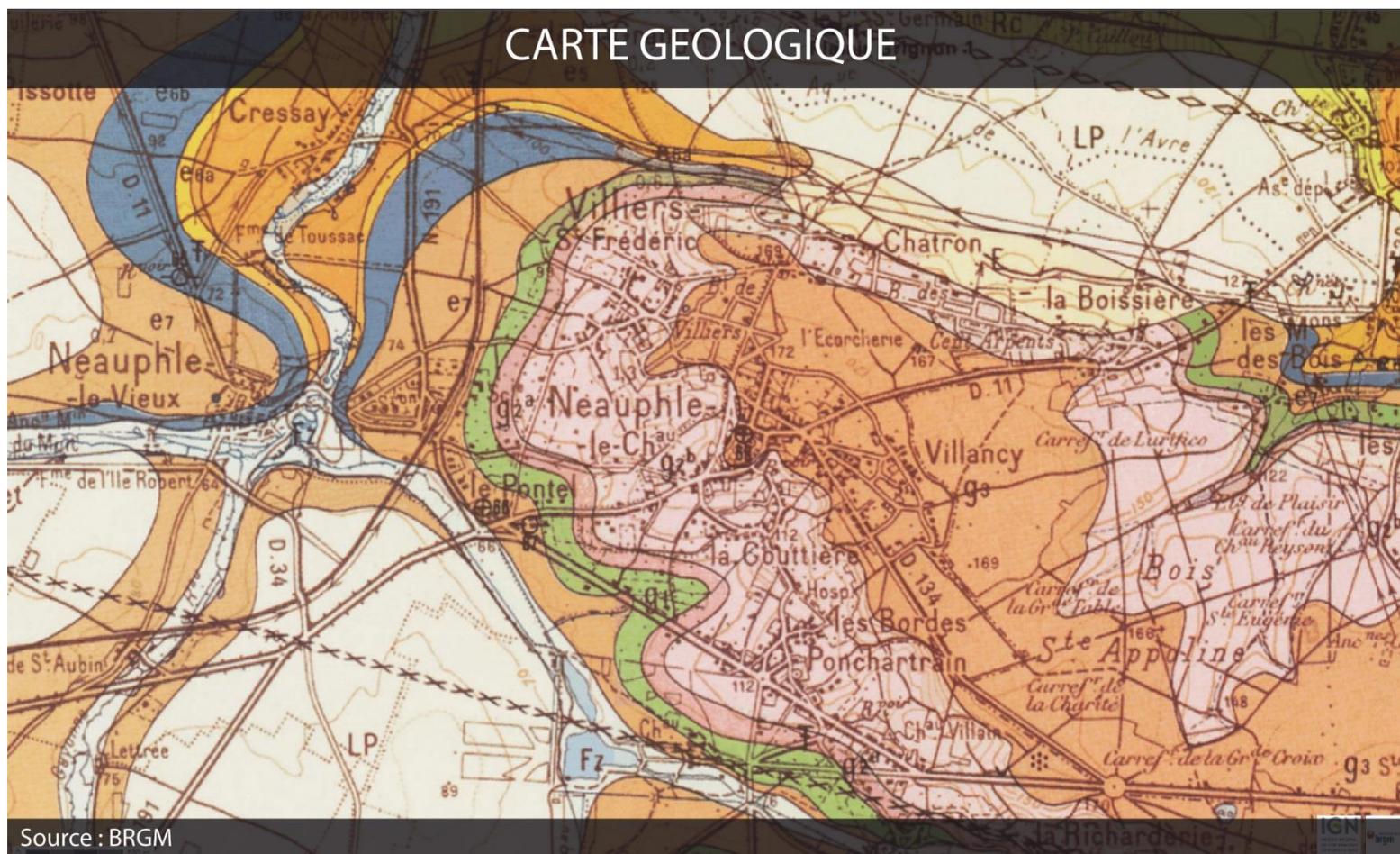
Cette façade de coteau, orientée suivant une direction générale Sud-Ouest, présente en fait une configuration complexe et très découpée. Un éperon en avancée vers la plaine de Pontchartrain, marque la limite extrême du plateau. Il est délimité, à l'Ouest par un recul du plateau en forme de cirque, le « Fond des Granges », à l'Est par un thalweg très accentué, à l'origine du nom du hameau qui l'occupe, « la Gouttière ».



Dans ce contexte de topographie accentuée, l'occupation ancienne a été dictée par les impératifs contradictoires de recherche d'un site de défensif naturel, mais commandant des itinéraires de passage faciles, et correspondant de ce fait à des lignes de plus faible pente vers les points de franchissements de la vallée.

## B. Géologie

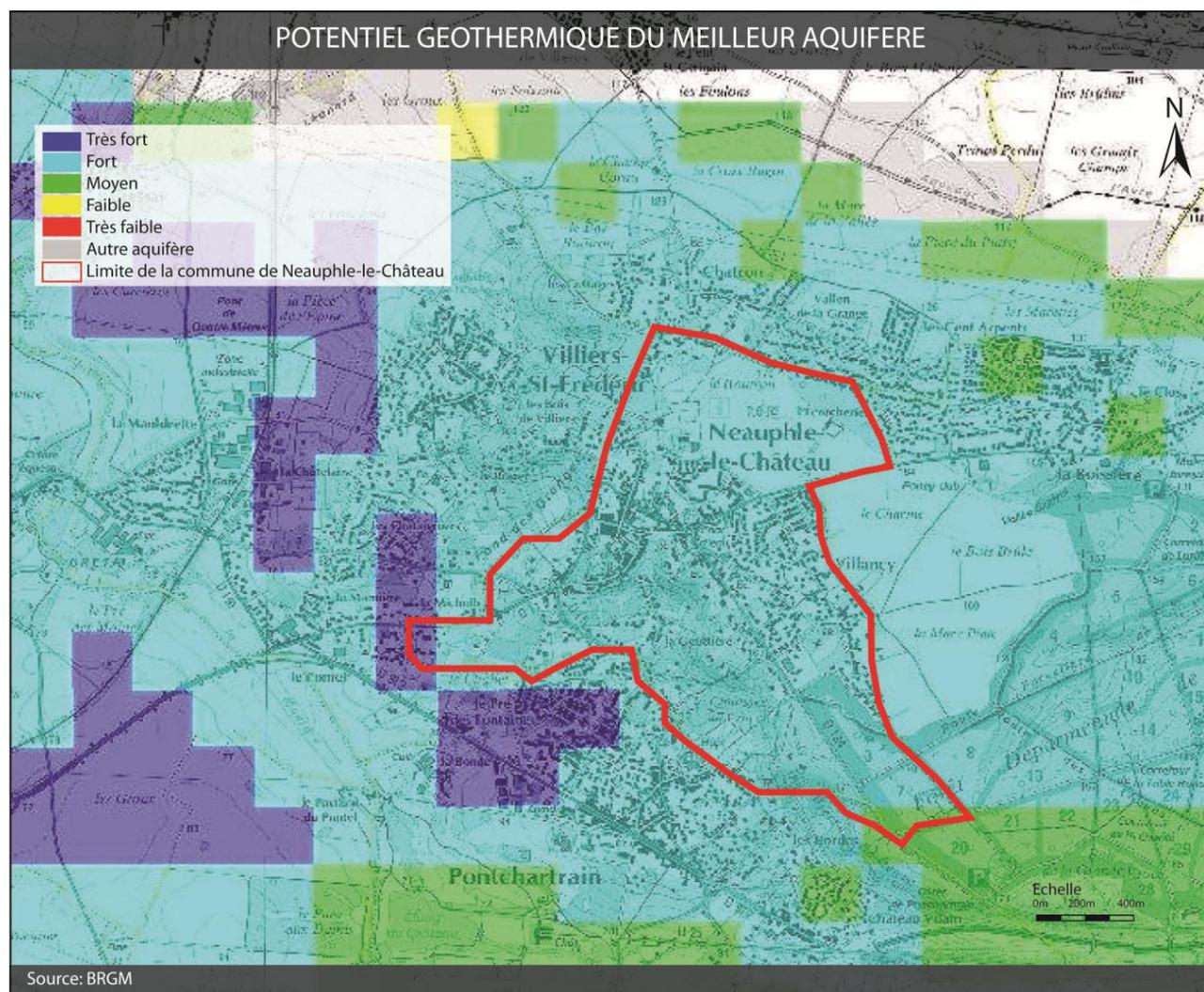
La structure géologique des Yvelines est celle de l'île de France et plus généralement celle du bassin parisien. Il s'agit d'une vaste cuvette sédimentaire approximativement centrée sur Paris. Elle est formée d'un empilement de couches sédimentaires de l'ère tertiaire, alternant calcaires, marnes, sables et argiles. Ces couches reposent sur un socle épais de craie du crétacé supérieur qui affleure rarement, excepté sur les versants de certaines vallées. Les couches dures marno-calcaires résistant mieux à l'érosion ont donné naissance à des plates-formes structurales, légèrement inclinées, qui façonnent le paysage et donnent avec le temps des buttes témoins.





Le village est localisé sur une de ces buttes. Situé entre 150 et 170 m d'altitude, celle-ci est constituée d'une couche de sables et de grès de Fontainebleau, fossiles meubles et micacés. Ces sables surmontent une argile grise ou plus souvent rouge, remplie de plaquettes de meulière sans fossiles. Cette « meulière de Montmorency » fut exploitée dans le bois de Neauphle, jusqu'aux environs de 1880 pour fabriquer des meules à grain, puis utilisée pour la construction de maisons grâce à son pouvoir isolant.

## LE POTENTIEL GEOTHERMIQUE





## La ressource

Le bassin parisien est constitué d'un ensemble de couches sédimentaires qui s'empilent les unes sur les autres. A près de 3 km de profondeur, se trouve la formation la plus ancienne, le Trias, constitué de grès. Entre 1 et 2 km sous terre, on a notamment le Dogger et le Lusitanien dont les dépôts datant du Jurassique sont à dominante calcaire et où la température varie de 50 à 85°C. Plus près de nous, les sables du Néocomien, entre 750 et 1500 m (température entre 35 et 50°C) et ceux de l'Albien, situés 150 m au-dessus (température de 25 à 30°C) datent du Crétacé. Ces différentes nappes constituent une source d'énergie importante pour alimenter des réseaux de chaleur en Ile de France.

A Neauphle-le-Château, le meilleur aquifère se situe dans les couches de l'Eocène moyen et inférieur (calcaire grossier du lutétien, sables de Cuise, Yprésien, sables du Soissonnais). Il s'agit de la deuxième époque du Paléogène suivant le crétacé et précédant le néogène. Il est limité en partie inférieure essentiellement par les formations imperméables des Argiles Plastiques du Sparnacien.

Cet aquifère est composé de calcaires de médiocre perméabilité (en moyenne de 8.10- 5 m/s) ou de sables d'assez bonne perméabilité (en moyenne de 2,5.10-4 m/s). Les caractéristiques de l'aquifère de l'Éocène Moyen et Inférieur dans le périmètre étendu sont :

- ✓ Une eau à 12°C de température moyenne,
- ✓ Une nappe peu minéralisée se trouvant entre 0 et 30 m de profondeur selon les secteurs, transmissivité s'étendant de  $T = 10^{-3}$  à  $10^{-2}$  m<sup>2</sup>/s
- ✓ débits maximums potentiels jusqu'à 50 m<sup>3</sup>/h.

D'après la cartographie établie par le bureau de recherches géologiques et minières, l'exploitabilité est forte sur la commune et très forte à proximité immédiate sur les communes de Jouars-Pontchartrain et de Villiers-Saint-Frédéric. Cette nappe aquifère peut servir à la réalisation de système de géothermie à basse température.

## La géothermie dans la région

La géothermie, énergie renouvelable, est l'un des atouts majeurs de la région Île-de-France en termes de diversification des ressources, en tant qu'activité locale et créatrice d'emplois et comme source d'énergie propre. Après des débuts prometteurs dans les années 70 et 80, facilités par un prix élevé des produits pétroliers d'une part, et par une forte implication de l'Etat et des collectivités locales d'autre part, la géothermie a par la suite connu un manque d'intérêt dû principalement à la chute des prix de l'énergie et également à un problème d'image suites à de mauvaises opérations.

Aujourd'hui la technique est maîtrisée et bénéficie d'un important retour d'expérience, les tensions internationales rendent les prix des énergies fossiles instables, les préoccupations environnementales prennent de plus en plus de place dans les décisions d'investissement, les autorités soutiennent la filière (Fonds chaleur, aides régionales, TVA à 5,5%...) et le potentiel géothermique en Île de France est très important.

Dans ce contexte, l'Arene a participé au plan de relance de la géothermie en Île de France avec la délégation régionale de l'Ademe et le BRGM qui s'est concrétisée par le vote, en 2008, de la délibération géothermie par le Conseil Régional.

## Les installations existantes en 2005

En 2005, l'Île de France comptait 34 installations de production géothermale alimentant 29 réseaux de chaleur et quelques bâtiments indépendants tels que la Maison de la Radio à Paris. Les installations géothermales franciliennes fournissent 1,4 TWh d'énergie utile soit l'équivalent de 142 000 logements.

Les installations de production géothermale sont inégalement réparties sur le territoire francilien. Le département du Val-de-Marne comptabilise à lui seul 41% des installations. En revanche, aucune installation n'est recensée sur les départements des Hauts-de-Seine et des Yvelines.



## Politique de relance de la géothermie : de nouveaux projets dans la région

L'essentiel des installations a été mis en service durant les années 1980 en réponse aux chocs pétroliers. En 2008, le Conseil régional a adopté un plan de relance de la géothermie en Île de France d'une enveloppe totale de 11 millions d'euros qui étend les aides régionales des études de faisabilité aux travaux de forages et création/extension de réseaux de chaleur. Ce plan acte également la participation de la Région au Fonds de garantie géothermie apportant un complément de garantie de 25% à la couverture du risque géologique de court terme portant sur l'inexistence ou l'insuffisance de la ressource en débit et/ou température à l'issue des travaux de forages. Couplées aux aides du Fonds chaleur, le contexte est très favorable au développement de cette énergie francilienne par excellence. Déjà de nouvelles opérations ont vu le jour comme à Orly, Sucy-en-Brie, Paris-Nord-Est et d'autres opérations sont en cours.

Les réseaux de chaleur se prêtent idéalement à la valorisation des énergies renouvelables comme la géothermie profonde ou le bois. Le Fonds chaleur, les aides de la Région à la création ou l'extension de réseaux et la TVA à 5,5% (pour les réseaux alimentés à plus de 50% par de EnR) doivent aider à un développement significatif de ces énergies qui verront ainsi leur part dans le bouquet énergétique augmenter. C'est déjà le cas de la géothermie grâce au plan de relance voté par le Conseil régional qui étendu les aides des études aux travaux, notamment de forages mais aussi au Fonds de chaleur géré par l'Ademe.

### C. Hydrographie

Aucun cours d'eau ne traversant Neauphle, l'alimentation en eau se faisait autrefois à partir de puits, de sources ou de mares. En contrebas, la plaine de Neauphle, comme un vaste bassin, rassemble les eaux de l'ouest par le Lieutel, du sud par la Guyonne et la Mauldre, et de l'est par le ru d'Elancourt. Les nombreux ruisseaux sont pourtant peu accessibles étant donné la position perchée du village et aucun ne traverse le territoire communal. Les points d'eau de la commune sont des mares alimentées par les eaux de pluie.

Plusieurs mares existaient probablement utilisées essentiellement comme abreuvoirs pour les animaux :

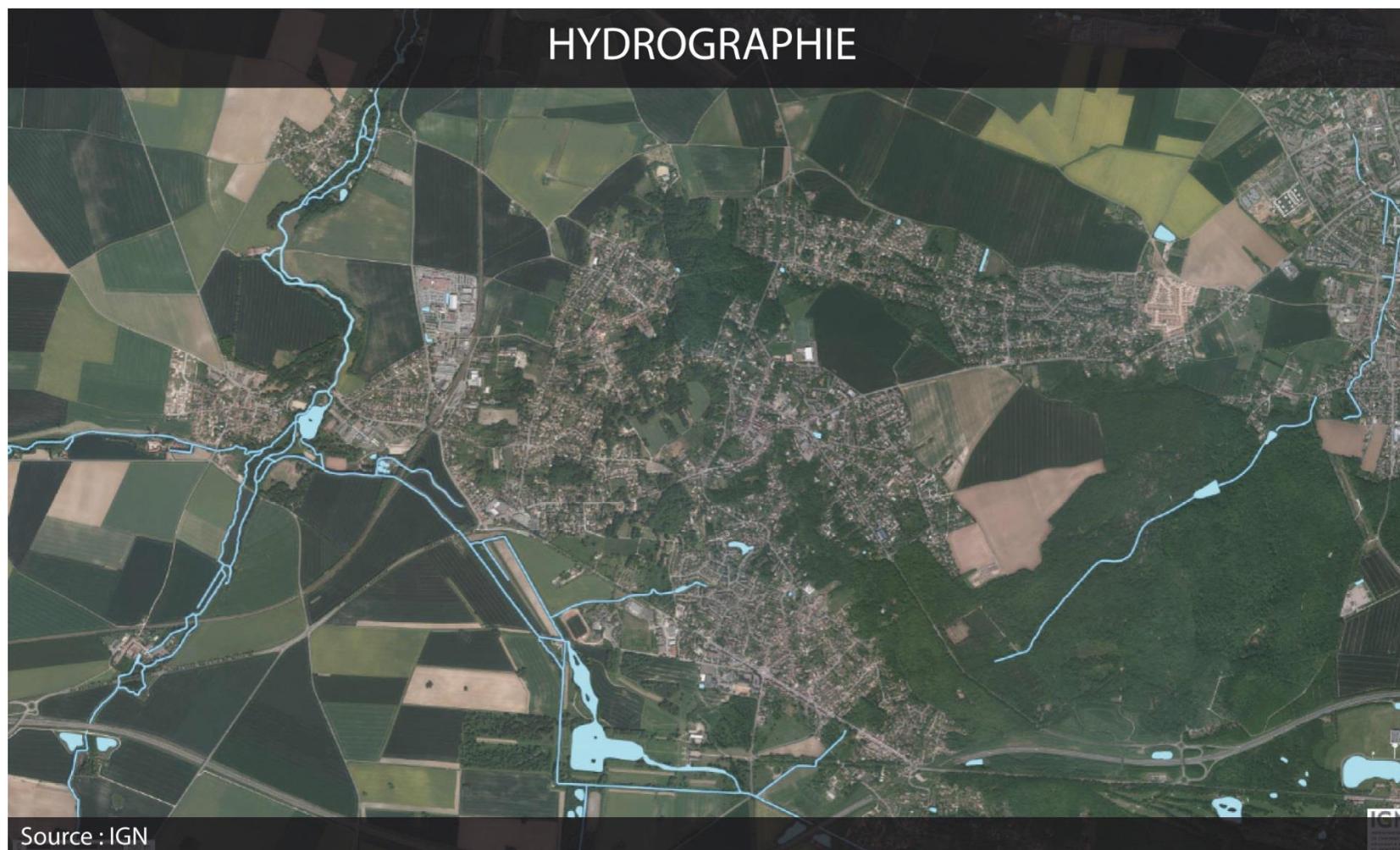
- La mare Saint-André située sur l'actuelle place de l'Eglise qui fut comblée en 1821,
- La mare Saint-Martin qui existe toujours mais de façon trop discrète aux abords de la place Mancest.
- La mare de Chatron

Une source située dans le vallon de la Gouttière, qui existe toujours, sente de la Fontaine, était l'un des rares points d'alimentation en eau vive du Neauphle médiéval, situé à près de 60 m en contrebas du village.

Ces lieux, qui furent durant de nombreux siècles des centres vitaux pour la vie locale, méritent une prise en compte attentive au titre de la mémoire collective.

L'aqueduc de l'Avre passe à proximité sud de Neauphle. Cet ouvrage alimente la ville de Paris en eau potable. Il est constitué d'une galerie, entièrement en maçonnerie à l'origine de 1,8 mètres de diamètre, posée généralement en tranchée enterrée en suivant une pente régulière.

L'exploitation de l'énergie hydraulique nécessite des chutes d'eau naturelles ou artificielles. Le potentiel d'exploitation de l'énergie hydraulique en Ile-de-France est donc peu important du fait de son relief.



## 1.2 LE CLIMAT

Les caractéristiques générales du climat de Neauphle-le-Château sont celles du bassin parisien : un climat océanique ou maritime tempéré, perturbé par des influences continentales en provenance du nord-est.

La température moyenne annuelle est de 10,7°C, ce qui correspond à la moyenne des mesures effectuées dans les Yvelines sur les trente dernières années. La pluviométrie y est modérée, elle s'étale sur 160 jours environ, avec une moyenne de 600 mm d'eau par an. Des épisodes orageux sont assez fréquents en été. A noter que les vents dominants du secteur ouest protègent relativement la commune des pics de pollution venant de l'agglomération parisienne.



## LE POTENTIEL SOLAIRE

		Nombre moyen d'heures d'ensoleillement													
		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Moyenne
Hiver	Neauphle	270	258	177	279	315	285	240	188	267	292	327	281	273	266
	Moyenne nationale	332	379	260	356	426	346	357	301	318	362	390	316	353	346
Printemps	Neauphle	524	491	516	536	647	651	621	575	618	573	625	645	695	594
	Moyenne nationale	566	596	624	621	687	595	617	660	609	585	646	650	765	632
Été	Neauphle	604	543	524	497	771	563	538	645	511	583	678	627	569	589
	Moyenne nationale	664	655	656	616	791	609	677	673	631	659	724	703	661	671
Automne	Neauphle	257	161	305	60	241	131	230	237	338	221	228	226	274	224
	Moyenne nationale	295	245	370	251	301	234	333	334	373	276	297	284	338	302



La carte solaire de la France du bureau d'étude indépendant en énergie solaire TECSOL montre que Neauphle-le-Château a le même gisement solaire que le reste de la région parisienne. Le gisement solaire est compris entre 3,2 et 3,4 kWh par m<sup>2</sup> par jour (pour une surface orientée au sud et inclinée d'un angle égal à la latitude).

Un système photovoltaïque installé à Neauphle-le-Château dans des conditions standard produira jusqu'à 1000 kWh/m<sup>2</sup>/an d'électricité. Le coût des technologies photovoltaïques (modules, membranes, tuiles,...) sont encore relativement importants. Néanmoins, rappelons qu'aujourd'hui l'énergie produite par ce type d'installation bénéficie d'une obligation d'achat sur 20 ans par EDF à des tarifs intéressants, permettant, avec le cofinancement des collectivités locales et les aides fiscales d'obtenir des temps de retour financiers cohérent avec la durée de l'emprunt. Posé dans des conditions optimum, le retour sur investissement d'un système, compte tenu des aides financières à l'installation, est actuellement d'une quinzaine d'années dans la région. Cependant le coût des panneaux photovoltaïques est en diminution permanente année après année et la technologie en évolution constante permet d'améliorer sans cesse la rentabilité.

D'un point de vue technique, la production d'eau chaude sanitaire (ECS) par le biais de panneaux solaires thermiques, voire la production supplémentaire de chauffage par la mise en place d'un système solaire combiné (SSC), est envisageable à Neauphle-le-Château (rappelons toutefois qu'une installation solaire ne



peut couvrir 100% des besoins). En effet, cette technologie sait tirer parti du rayonnement solaire diffus et présente donc un intérêt à être exploitée.

Ainsi, 1m<sup>2</sup> de capteurs solaires pourra produire en moyenne de 200 à 400 kWh et éviter ainsi les émissions de CO<sub>2</sub> de l'énergie fossile ainsi substituée. Par ailleurs, les économies de charge peuvent aller jusqu'à 70% sur le poste ECS, alors que sur le poste chauffage, les économies peuvent atteindre 60% dans le cas d'un SSC (système solaire combiné).

Précisons également que ces deux solutions « solaires » ne doivent être retenues qu'après étude de faisabilité technique et économique pour chaque bâtiment. En effet, le recours à ces solutions nécessitent de prendre en compte à la fois les besoins des futurs bâtiments, l'emplacement des panneaux solaires, les masques solaires potentiels...

## **FOCUS**

### **Les capteurs solaires en Île de France**

Le rayonnement solaire moyen annuel est de 1 150 kWh/m<sup>2</sup> en Île-de-France soit seulement 20% de moins que dans le sud de la France. Cette énergie peut être utilisée via des capteurs solaires thermiques pour produire de la chaleur, application la plus courante (eau chaude sanitaire et/ou chauffage), mais aussi du froid (rafraîchissement solaire).

#### Applications

Utiliser l'énergie du soleil au travers de capteurs solaires pour chauffer l'eau chaude sanitaire des logements, des hôpitaux ou des maisons de retraite et chauffer l'eau des piscines est une technique éprouvée et performante du point de vue tant économique qu'environnemental et largement diffusable en Ile de France.

L'Île de France, première région française en termes de population, présente probablement le plus grand potentiel régional en matière de solaire thermique. Elle représente, en effet, à elle seule, 10% du parc national de maisons individuelles et plus de 25% des logements collectifs équipés de chauffage central.

Par ailleurs, si l'ensoleillement moyen annuel est plus faible au nord de la Loire que dans le Sud de la France, l'énergie du soleil peut en revanche y être utilisée sur une plus grande période (saison de chauffe plus longue) et il suffit d'installer seulement 20% de surface de capteurs supplémentaires pour capter la même quantité d'énergie que dans le sud de la France.

On estime, en théorie, qu'en Île-de-France, 20 à 30% des besoins de chauffage et 50 à 60% des besoins en eau chaude sanitaire des pavillons ou des logements collectifs pourraient être couverts par le solaire thermique.

Les applications du solaire thermique ne se limitent pas à la production de chaleur. Le rafraîchissement solaire constitue une alternative aux systèmes de climatisation habituels. Encore peu développée en France, cette application a pour avantage d'assurer un niveau de rafraîchissement satisfaisant (écart de 4 à 5°C par rapport à l'extérieur). L'un des avantages de cette solution est la concordance entre la ressource (ensoleillement) et les besoins en rafraîchissement.

Le rafraîchissement solaire permet aussi d'éviter l'émission de gaz à effet de serre. En effet les pointes de production électrique l'été sont pour partie assurées par des centrales thermiques fioul, charbon ou gaz qui émettent d'importantes quantités de gaz à effet de serre.

### Les installations existantes en Île-de-France

Dans les années 80, l'Île de France fût, en réaction aux deux chocs pétroliers, l'une des régions les plus dynamiques en termes de réalisation d'opérations solaires thermiques. Outre les installations dans l'habitat individuel, ce sont spécialement les chauffe-eau solaires dans le logement social collectif et le chauffage de piscines communales qui se sont développés.



Un premier état des lieux réalisé en 2000 avait permis de recenser 96 opérations, réalisées entre 1978 pour la plus ancienne et 1988 pour la plus récente, dont seulement une trentaine était encore en fonctionnement. L'étude avait par ailleurs mis en évidence que la principale cause de perte d'efficacité voire d'abandon des installations était le manque d'entretien et de maintenance et très rarement un défaut de conception. L'étude pointait également un besoin de formation spécifique à la maintenance des chauffe-eau solaires pour les agents d'exploitation chargés du chauffage.

En 2003, seules 27 installations solaires thermiques étaient encore en fonctionnement (étude Observ'ER pour l'Ademe Île-de-France et l'Arene). Depuis plusieurs initiatives ont permis d'inverser cette tendance : aides du Conseil régional et de l'Ademe, crédits d'impôts, professionnalisation des installateurs de systèmes solaires thermiques (cf appellation Qualisol).

Ainsi en 2005, 204 installations solaires thermiques ont été recensées sur le territoire francilien, représentant près de 10 630 m<sup>2</sup> de capteurs. La chaleur produite à partir de ces équipements est estimée à 4,5 GWh.

## **LE POTENTIEL EOLIEN**

La carte du potentiel éolien présente les densités d'énergie éolienne (proportionnelles à la vitesse moyenne du vent) exploitables en Île-de-France à différentes altitudes (10 m, 30 m, 60 m et 90 m). Il permet d'évaluer le niveau de production électrique d'un projet en fonction de sa localisation géographique.

Les perspectives concrètes d'exploitation de l'éolien en Île-de-France par des grandes éoliennes ont été évaluées en première approche à 100 MW au minimum à l'horizon 2010 soit l'équivalent en production d'électricité de la consommation annuelle de 90 000 foyers (hors chauffage). Cette évaluation prend en compte les modalités économiques et techniques de développement de la filière éolienne en 2003. D'autre part, si l'on compare avec ce qui existe d'ores et déjà dans le Land de Saxe en Allemagne, dont les conditions physiques sont proches de celles de la région Île-de-France, le potentiel francilien à plus long terme pourrait se situer aux alentours de 700 à 800 MW (environ 500 000 foyers).

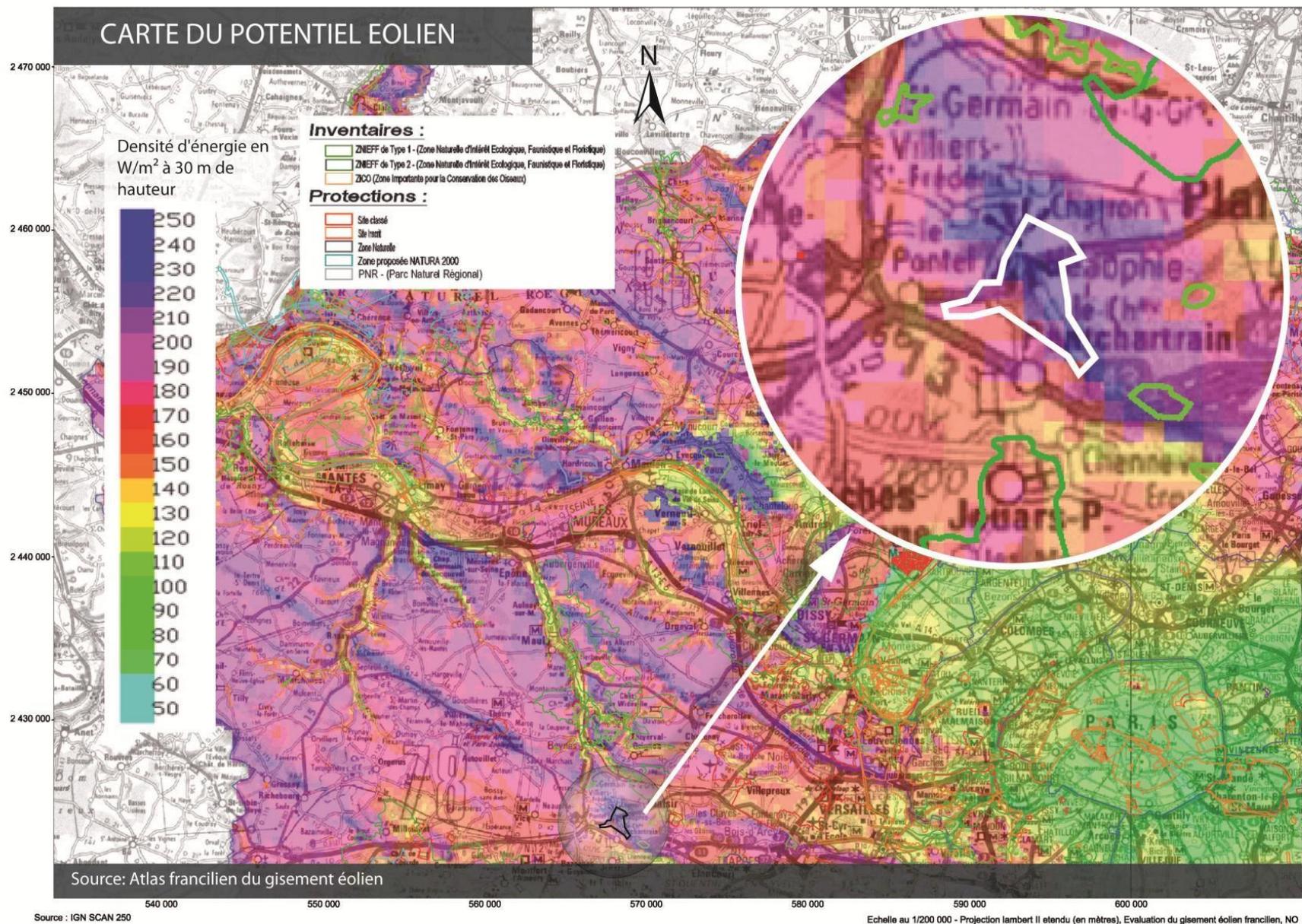
Les territoires d'une trentaine de communes sont concernés par cette première approche (grandes éoliennes). Les possibilités réelles d'implantation d'éoliennes devront être vérifiées.

Chaque opération demande une étude plus approfondie : mesures in situ du gisement de vent, intérêt des communes pour ces projets, intégration paysagère, raccordement au réseau de distribution. Afin d'éviter un développement non raisonné il est souhaitable que s'installe une instance de coordination.

Le site de Neauphle-le-Château fait partie des zones au potentiel le plus élevé (220 à 230 W/m<sup>2</sup> à 30 m de hauteur) et le site, d'un strict point de vue technique, pourrait convenir à l'implantation d'éoliennes.

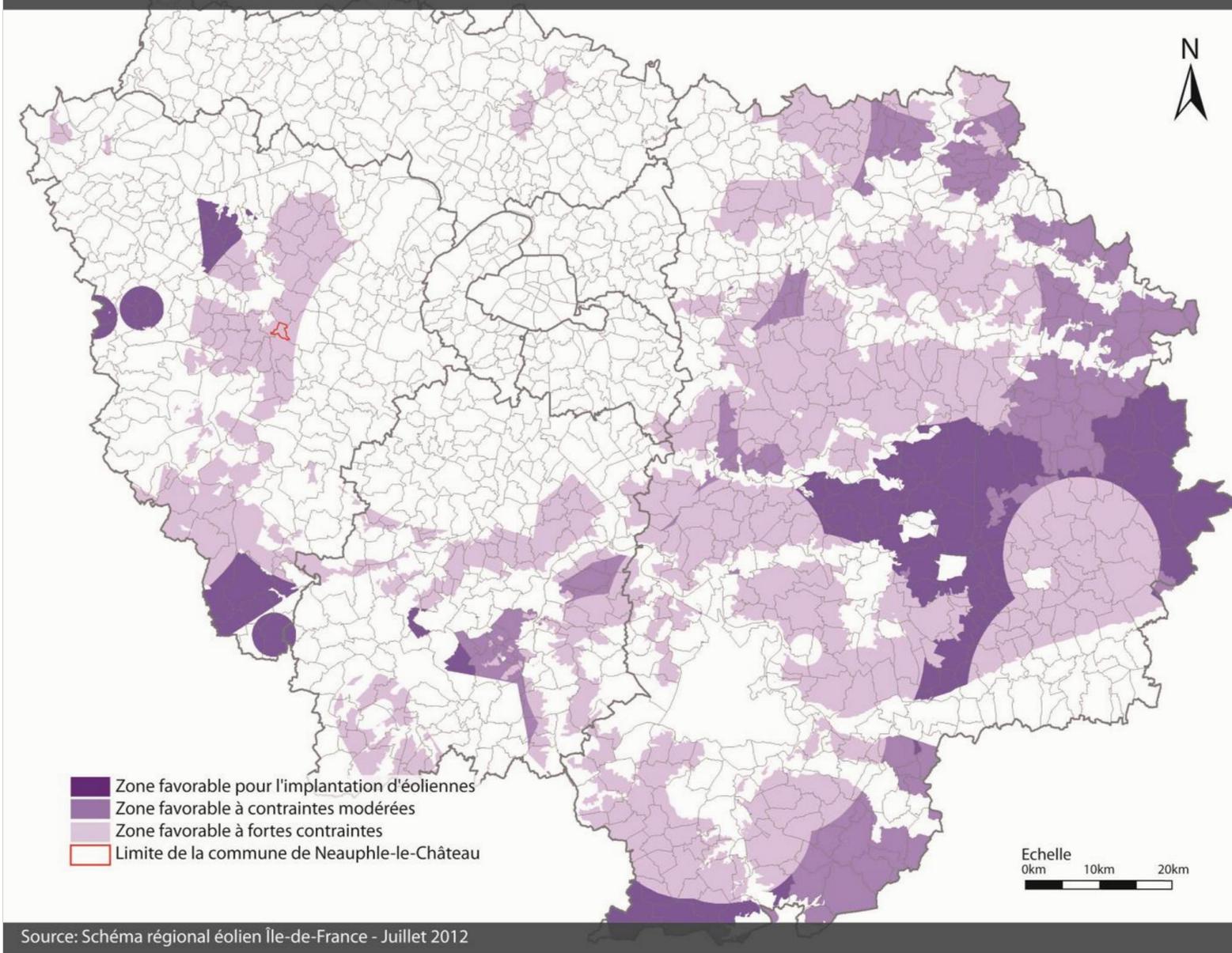
Dans le cadre du schéma régional éolien d'Île de France, les zones favorables ont été hiérarchisées en trois sous-secteurs dont celles à contraintes fortes dont le territoire de Neauphle fait partie. Ces zones en violet clair présentent des contraintes assez fortes, où l'implantation est soumise à des études particulières adaptées.

- ✓ Ces zones ont vocation à accueillir des pôles de structuration, de l'éolien en ponctuation ou à conforter des parcs éoliens existants.
- ✓ Cependant des pôles de densification peuvent être envisagés de façon maîtrisée (étude au cas par cas).





## CARTE DES ZONES FAVORABLES POUR L'IMPLANTATION D'EOLIENNES





## 1.3 LA COMPOSANTE VEGETALE

### A. Caractéristiques principales et dimension paysagère

#### Caractéristiques principales

La faune et la flore sont liées aux types d'espaces végétaux trouvés sur la commune.

Ils sont de trois catégories :

- La forêt caducifoliée de type chênaie-charmaie de la forêt Sainte-Apolline.
- Les parcelles rurales cultivées de la plaine du Boutron et de la Chapelle Saint-Maure.
- Les jardins, espaces libres urbains, sentes végétales, anciennes dépendances vertes (légumière, fruitières ou vinicoles).

La forêt caducifoliée de type chênaie-charmaie est constituée d'une futaie de chêne pédonculée ou sessile et de charme associée à du frêne, du merisier et de l'érable sycomore ;

Le sous étage des arbustes est issu du taillis sous futaie. On trouve donc les mêmes essences associées au noisetier, au fusain d'Europe, à l'aubépine monogyne, au cornouiller sanguin, à la viorne obier, au sureau et au troène, soit une flore très courante.

La strate herbacée est constituée de fougère (fougère des chartreux), de benoîte commune, de chèvrefeuille des bois, de merhingie à 3 nervures.

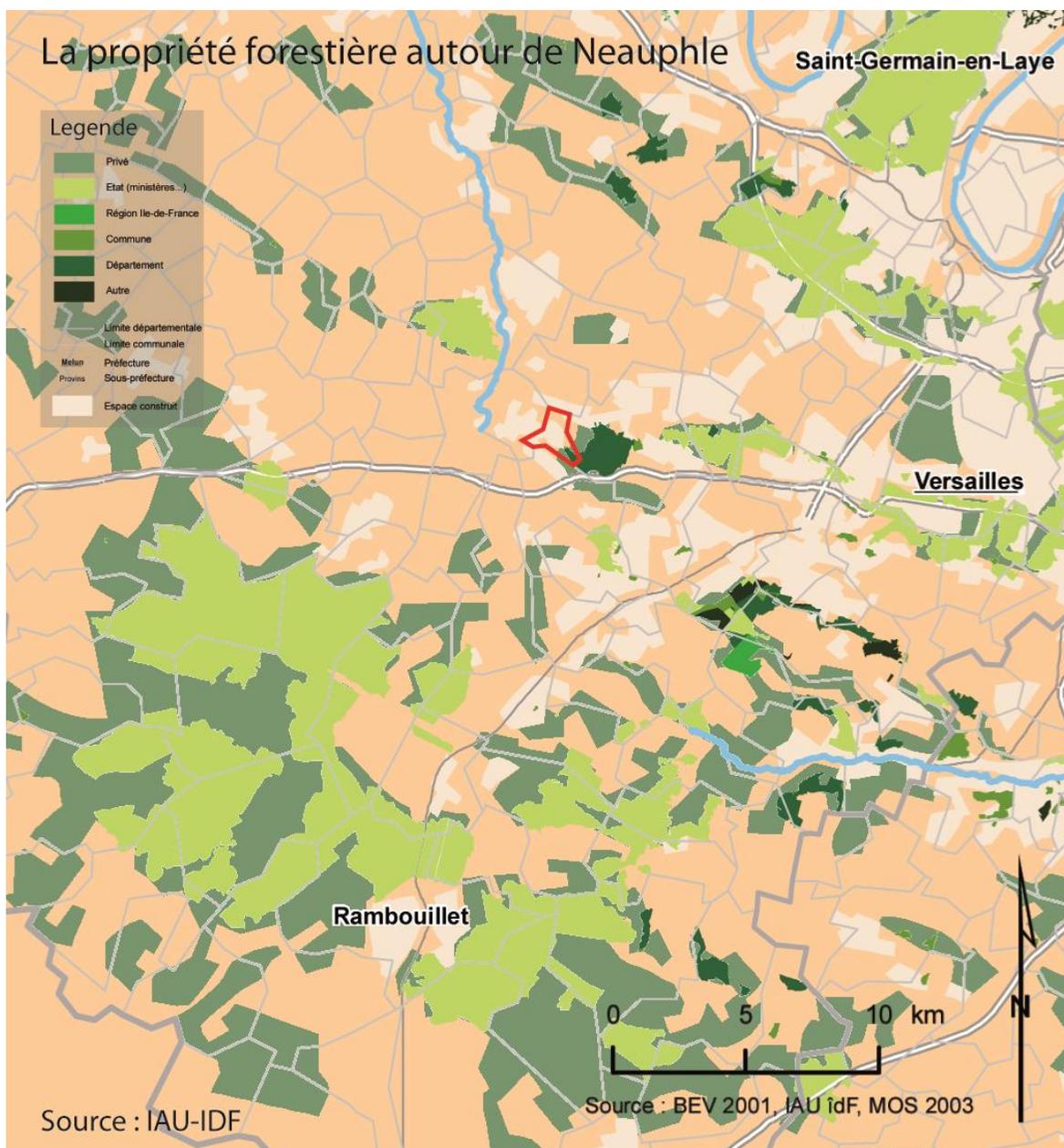
Compte tenu de son importance, dans ce type de boisement, une faune importante et variée est installée : mammifères, oiseaux nicheurs ou hibernants, ensemble d'insectes et de vertébrés.

#### **Milieus naturels remarquables.**

Le bois de Sainte Apolline d'une superficie de 280 ha est répertoriée zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique de type 2 (ZNIEFF).

### B. Le potentiel de biomasse ou la forêt à Neauphle et dans ses environs

La biomasse est la matière organique végétale ou animale produite directement (ou indirectement au travers de la chaîne alimentaire) par la photosynthèse grâce à l'énergie du soleil. Elle est donc "inépuisable" contrairement aux énergies fossiles qui sont vouées à l'épuisement à moyen terme. Son utilisation locale permet ainsi de réduire les importations d'énergies fossiles et donc de faire des économies de devises. La biomasse permet par combustion en chaudières de produire de la chaleur (eau chaude, vapeur, ...) et de l'électricité par cogénération (la vapeur produite actionne des turbines).



## LE GISEMENT FORESTIER

Le bois fait partie des énergies issues de la biomasse. Le bois énergie est donc une énergie renouvelable et **de proximité (ou locale)**

En île de France, le gisement mobilisable issu de forêt est constitué des sous-produits de l'exploitation et de l'entretien des forêts ainsi que des quantités de bois qui pourraient être prélevées dans les massifs forestiers actuellement non entretenus et exploités. Une étude INRA de 1997 évalue ce gisement à environ 150 000 tep/an.

Dans le département des Yvelines, le taux de boisement est de 30% supérieur à la moyenne régionale de 23%. Le taillis et le taillis avec réserves qui auparavant servait principalement à la production de bois de feu représente aujourd'hui 80% du couvert forestier départemental alors que ce type de peuplement est souvent impropre à l'exploitation de bois d'œuvre ou de bois d'industrie. En île de France, le bois de feu ne représente qu'une petite partie de la production déclarée (12 000 m<sup>3</sup> en 2003, soit 8% de la récolte totale), mais la production « réelle » de bois de chauffage est certainement supérieure, bien que difficilement quantifiable. Le potentiel de récolte de bois de feu reste cependant considérable.

Outre la forêt de Saint-Apolline, Neauphle profite de la proximité de grands massifs forestiers dont la forêt domaniale de Rambouillet (14700 ha) qui est le centre d'un plus grand massif composé de forêt privé.

L'énergie bois constitue une diversification positive et indispensable pour l'équilibre économique de la filière bois (bois matériau, bois d'industrie). Les tempêtes de 1999 et 2000 montre l'importance d'une telle diversification. Le bois énergie peut constituer la solution pour valoriser tous les bois (chablis) qui ne peuvent être valorisés en bois œuvre ou en bois d'industrie.

La faisabilité technique et économique de la mobilisation à moyen terme et long terme de ces deux gisements forestiers



est à étudier de façon plus précise.

Les sous-produits issus de l'exploitation et de la gestion de la forêt Saint-Apolline pourraient éventuellement constituer un gisement de biomasse pour le chauffage et l'ECS des logements. Elle est formée principalement de futaie de chênes rouvres et de taillis de châtaigniers.

### **FOCUS**

#### **Gisement en sous-produits d'exploitation forestière :**

Si les forêts franciliennes ont, pour une grande partie vocation à servir d'espaces de loisirs, elles continuent néanmoins à être exploitées et doivent de toute façon être entretenues. Sont ainsi extraits des massifs franciscions, outre du bois œuvre, des petits bois (Diamètre > 7 cm) et des rémanents d'exploitation (petites branches Diamètre < 7 cm).

Les petits bois sont généralement commercialisés comme bois de feu pour les particuliers sous forme de stères. Les rémanents sont eux généralement laissés en forêt, ce qui peut avoir une incidence négative sur la régénération des coupes. Ils constituent donc un gisement potentiel non négligeable à évaluer.

Selon l'étude INRA réalisée en 1997, le gisement de sous-produits de l'exploitation forestière (déduction faite des petits bois commercialisés en bois de feu) s'élève à 66 500 me soit 13 280 tep/an.

### **LES CULTURES ENERGETIQUES**

Le gisement qui serait issu du développement des cultures énergétiques en Île-de-France (gisement disponible à moyen et long terme) compte tenu des caractéristiques de l'agriculture en Région Île-de-France et la culture d'essences d'arbres à croissance rapide peuvent y être sérieusement envisagée.

Dans les plaines de la Beauce et de la Brie, la plantation de parcelles ou de rideaux de cultures de bois énergie présente plusieurs intérêts.

- production d'une énergie locale et renouvelable,
- création d'emplois locaux et ruraux liés à l'exploitation des cultures, au conditionnement du bois en plaquettes,
- protection des cultures contre le vent,
- protection des sols et pompage des eaux de surface,
- diversification de l'écosystème agricole favorable au développement de la faune sauvage et au gibier.
- La possibilité de développer cette filière en Île-de-France est à évaluer plus précisément dans le cadre d'une étude technico-économique.

La question de sa mise en place sur une exploitation agricole est délicate car elle se trouve en concurrence directe avec les productions alimentaires sur les bonnes terres.

Une étude INRA de 1997 estime grossièrement à 235 000 tep le potentiel énergétique que représenterait les cultures ligno-cellulosiques en Île-de-France (utilisation de la totalité des surfaces en jachère lorsque celles-ci étaient obligatoires et qui pouvaient donc produire des cultures énergétiques).

Cela peut représenter une diversification intéressante pour l'agriculture francilienne. Il peut être envisagé comme cela se fait dans les pays scandinaves, de cultiver des plantations d'arbres à croissance rapide sur les zones en jachère et qui seraient destinées à la production de bois énergie. Quelques hectares de miscanthus sont déjà plantés en Île-de-France.



## 1.4 MORPHOLOGIE URBAINE

Le contexte environnemental a pu influencer certains aspects de la morphologie urbaine. Même si ce sont des motifs d'ordre social et historique qui ont poussé à une implantation sur cet éperon, il n'en reste pas moins que la topographie des lieux influence la morphologie urbaine.

### A. La parcelle et l'îlot

Le bâti du centre et les alignements majeurs de la partie ancienne de Neauphle-le-Château perpétuent la structure urbaine et les systèmes constructifs de la période médiévale.

La comparaison du cadastre actuel et du cadastre napoléonien confirme d'ailleurs cette remarquable permanence de la structure parcellaire.



En zone urbaine dense, les parcelles présentent une façade étroite sur voie, souvent inférieure à 9 m. Les petites parcelles apparaissent souvent comme le résultat de scindements, en bordure de rue, d'unités foncières plus grandes qui conservent sur l'arrière une profondeur importante.

L'espacement des murs mitoyens, dicté par la portée d'une poutre en bois, varie de 4,50 à 6,00 m, suivant qu'il y a une travée, ou une travée plus un passage vers une cour arrière.

Les parcelles de 8,00 à 9,00m correspondent au cas d'un refend intermédiaire, ou à l'éventuel regroupement de deux lots contigus.

Les îlots, à l'exception de ceux du centre-ville, sont en général de dimensions très importantes, et ne présentent qu'une périphérie bâtie, tout le cœur d'îlot étant à usage de jardins boisés, voire même exploité comme terrain agricole.

C'est cette particularité liée pour partie à la topographie d'un habitat entre ville et campagne qui fait l'attrait résidentiel de Neauphle-le-Château.

### B. Volumes et assemblages

Les volumes construits sont généralement simples, de forme parallélépipédique, du moins sur les parcelles régulières. Le comble de pente proche de 45° présente une ligne de faitage parallèle à la rue, l'adossement en mitoyenneté se faisant ainsi par les pignons.

Les extensions se font par adjonction de volumes annexes, souvent de hauteur moindre afin de restreindre les problèmes de pénétration des toitures.

Les ailes en retour sont de ce fait souvent couvertes en appentis. Ce processus d'extension, « exclusivement sur l'arrière », préserve la clarté de lecture urbaine résultant d'un bâti continu dès le premier stade d'évolution du tissu.



Il explique pour partie la taille importante des îlots, dont les cœurs peu construits apparaissent comme des réserves donnant au tissu son caractère évolutif.

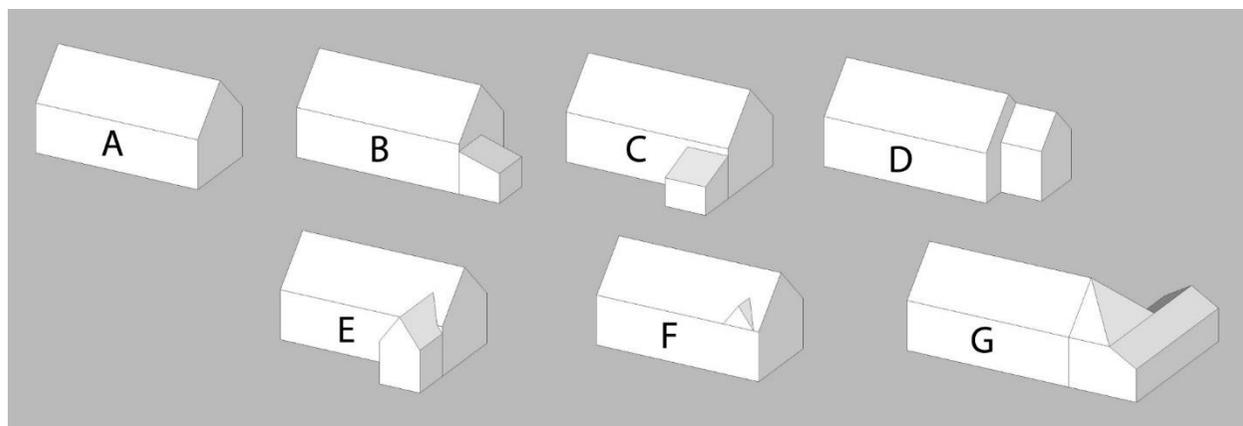
La complexité perçue dans le cas de lecture « arrière » du bâti depuis les fonds de parcelle est donc liée aux multiples problèmes de raccordement des combles d'extensions diverses.

## PRINCIPE DE DEVELOPPEMENT DU BATI

*Les bâtiments les plus anciens se caractérisent par des extensions multiples ayant le plus souvent entraîné des modifications du corps de bâtiment originel (A).*

*Ces extensions ou adjonctions de volumes annexes offrent toute une gamme de principes de raccordements dont les plus fréquents sont les suivants :*

- **B C** : adjonction d'un appentis en pignon ou en façade,
- **D** : extension du volume en continuité dans le plan de la façade,
- **E** : extension en retour d'équerre avec ou sans pénétration des toitures,
- **F** : modification du comble par adjonction d'un élément de toiture,
- **G** : recomposition de la morphologie générale, seul cas en général, où le bâtiment d'origine perd son caractère dominant.



### C. Hauteurs et densités

Les hauteurs des constructions sont faibles. Les constructions de deux étages droits sur rez-de-chaussée se rencontrent, le long de la Grande rue ainsi qu'en façade sur les places du centre.



On remarquera toutefois que même sur ces alignements majeurs du centre, de nombreux immeubles R+1 existent, en alternance avec ces constructions R+2. La surélévation des combles anciens conduit d'ailleurs bien souvent à une très faible différence entre les lignes d'égout, voire même à leur continuité, comme dans cet alignement relevé sur la Grande rue, au droit de la place du marché.

Dès que l'on aborde des rues plus en périphérie, la plupart des bâtiments n'ont plus qu'un niveau au-dessus du rez-de-chaussée, mis à part quelques ensembles collectifs récents.

Les densités, extrêmement variables suivant la taille des parcelles ne constituent pas une variable significative du tissu ; faibles d'une façon générale, elles peuvent atteindre des niveaux importants sur les parcelles peu profondes en façade sur rue, bien souvent construites sur la quasi-totalité de leur superficie.

### **ENJEUX**

Parmi les facteurs de fabrication du patrimoine architectural urbain et paysager, l'environnement naturel a eu une place prépondérante. Celui-ci a toujours sa place et plus particulièrement dans le cadre des objectifs de développement durable.

L'environnement de Neauphe-le-Château est d'ailleurs riche en potentiel de production d'énergie renouvelable, ce qui laisse la possibilité de choisir entre :

- La géothermie
- L'énergie solaire
- L'énergie éolienne
- La Biomasse



# 2

## LES FACTEURS SOCIAUX ECONOMIQUES ET HISTORIQUES DE FABRICATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYAGER

Dans le cadre de la création de la ZPPAUP un diagnostic de qualité avait été élaboré. A partir de documents cartographiques historiques, une analyse fine de la formation du cadre urbanisé, suivie d'une étude des paysages et d'une typologie du bâti avait été développée. Le vocabulaire architectural y avait été analysé en détail (composition, percements, modénatures, décors, matériaux, coloris). Cette étude a toute sa place dans le diagnostic architectural, patrimonial, et environnemental de l'AVAP.

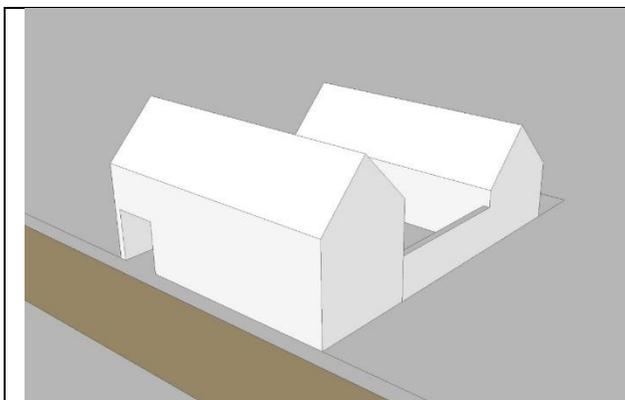
### 2.1 TYPOLOGIE DU BATI

#### A. Les maisons de bourg

##### Les anciennes fermes, auberges ou relais de poste

##### Cadre de formation

*Ce bâti se rattache aux activités économiques de l'ancien village de Neauphle-le-Château. Il est constitué des différents corps de bâtiments constituant les lieux d'exploitation des fermes, auberges ou relais de poste d'autrefois.*



*Aligné sur rue avec bâtiment en second rang formant une cour  
privative ou commune*



*Place du Marché*



*rue d'Orbec*

##### Principes d'implantation et gabarit

*Les constructions s'organisaient sur rue et dans les îlots denses du centre-ville, on retrouve un deuxième rang de construction, parallèle à la rue, délimitant ainsi des*



*cours plus ou moins vastes, privatives ou communes. Les anciennes cours ont souvent, au fil des siècles, été transformées en passage vers les cœurs d'îlots ou ont acquis un statut de cour commune. Cette disposition est fréquente en particulier dans le secteur de la rue d'Orbec où l'on trouvait de nombreuses auberges ou relais de Poste.*

*Toutes les constructions étaient systématiquement adossées aux limites latérales ou de fond de parcelle. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions principales qu'aux annexes qui viennent s'y adjoindre.*

### Aspects architecturaux

*On retrouve dans ce bâti le vocabulaire architectural du terroir : maçonnerie de moellons montés et enduits à la chaux grasse ou au plâtre, simplicité des volumes assemblés de manière à éviter les pénétrations de charpente, ... la couverture en petites tuiles plates, la tuile mécanique étant un apport du 19<sup>e</sup> siècle.*

*Cette architecture se caractérise donc par sa modestie et l'absence de toute ostentation. Le seul élément de décor est constitué par une petite corniche en plâtre, plus ou moins finement moulurée, venant parfois remplacer la planche de rive traditionnelle.*

*La liberté de percement des ouvertures est une des caractéristiques de cette architecture organisée « au sentiment », et dont les façades ne sont que l'expression d'un usage et d'une organisation interne des volumes habitables.*

*Les éléments caractéristiques du vocabulaire architectural de ce modèle typologique sont essentiellement :*

- *Les murs souvent dotés d'un fruit généreux à la base et enduits à la chaux ou au plâtre,*
- *Les grandes portes charretières,*
- *Les lucarnes utilitaires d'accès aux combles avec potence et poulie de levage.*

### La maison de village

#### Cadre de formation

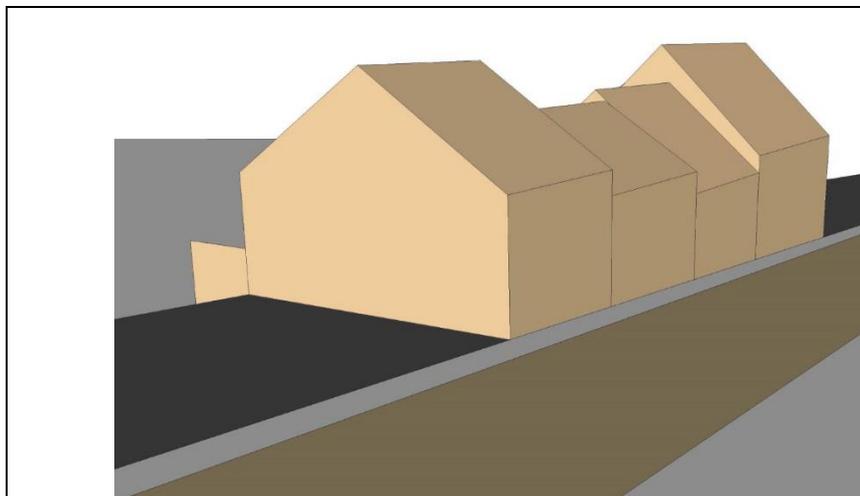
*Directement issues du modèle précédent sur le plan constructif, mais adaptées à un programme et à un parcellaire plus urbain, ces maisons anciennes constituent encore aujourd'hui une part très importante du parc immobilier de Neauphle-le-Château.*

#### Principes d'implantation et gabarit

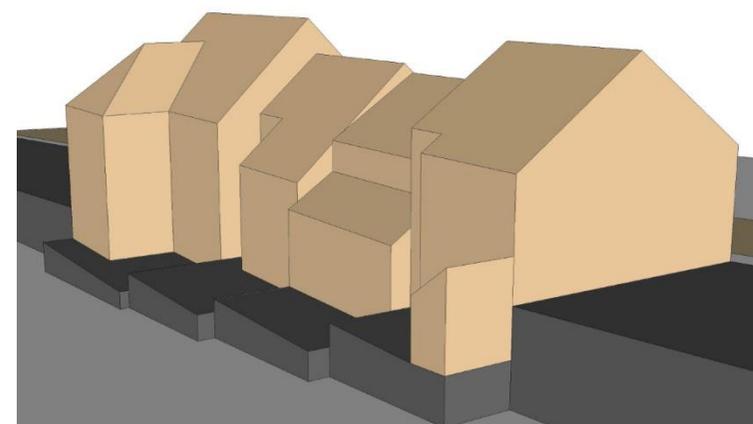
*Dans le tissu urbain ancien, les constructions principales sont toujours en façade sur rue. De façon systématique, les constructions sont implantées en bordure de voie. Aucun reculement n'existe.*

*Ces constructions s'organisent en général sur parcelles étroites. Elles sont implantées en double mitoyenneté. C'est le mode de juxtaposition correspondant aux secteurs les plus denses. Là où le parcellaire est le plus étroit on observe alors un front bâti continu.*

*L'espacement entre mitoyens dicté par la portée d'une poutre de bois, varie de 4,50m à 6m, suivant qu'il y a une travée, ou une travée plus un passage vers une courette arrière. Les parcelles de 8 à 9m sont l'exception et correspondent au cas d'un refend intermédiaire, ou à l'éventuel regroupement de deux lots anciens contigus.*



Front bâti continu sur la rue (Grande rue)



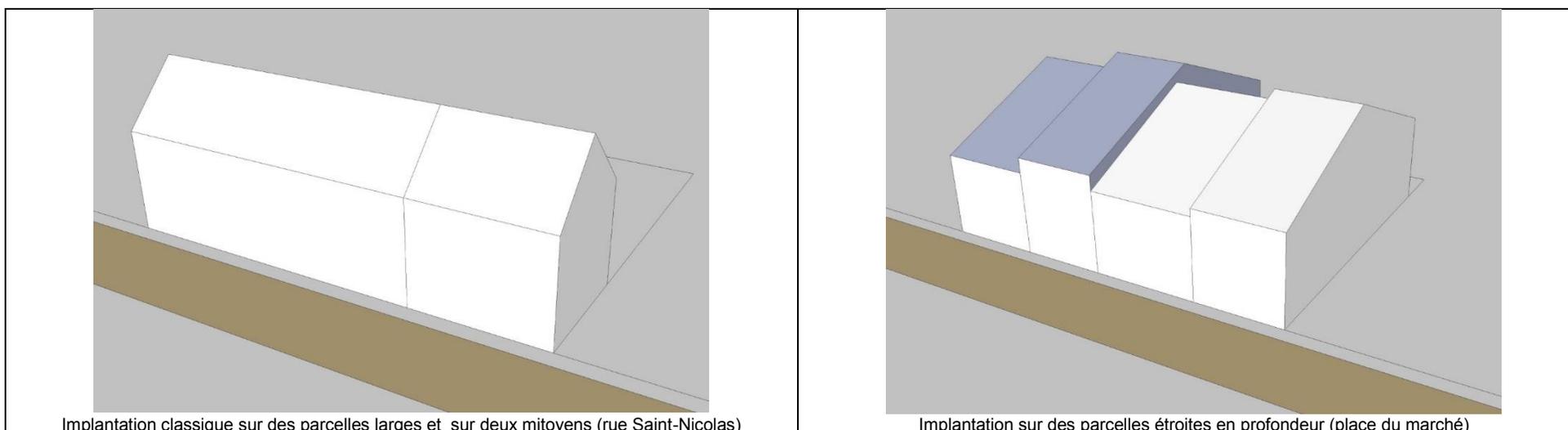
Amoncellement de volumes imbriqués les uns dans les autres en façade arrière

Sur l'arrière des édifices de la grande rue donnant sur le vallon Saint-Martin, les façades ne sont pas alignées. L'aspect complexe de ce front urbain continu a été accentué au fil du temps par l'adjonction d'annexes et d'appendices créant un amoncellement inextricable de volumes imbriqués les uns dans les autres. Ceci est le cas de la plupart des façades arrières des constructions en milieu urbain dense mais elles ne sont d'habitude pas visibles depuis l'espace public. C'est ce qui rend le sud de l'ensemble urbain de la grande rue aussi spécifique et non reproductible. La visibilité depuis le parc Saint-Martin ou depuis les sentes qui descendent le long du coteau, donnent à ces parties normalement réservés au regard privé de quelques-uns une importance pas toujours reconnue à sa juste valeur.





*La façade sur voie est soit une façade de long pan (faîtage parallèle à la rue), soit plus rarement un pignon. L'organisation sur deux étages droits est la règle conservant ainsi aux volumes une rigoureuse identité d'échelle avec ceux du modèle précédent. Des lucarnes à croupe parfois en avancée permettent toutefois ici l'éclairage du comble et donc son utilisation pour l'habitation ou le stockage des marchandises, le rez-de-chaussée étant bien souvent occupé par une échoppe. Sur l'arrière des édifices, le relief permet de créer un voire deux étages supplémentaires sur des constructions qui n'en compte que deux sur voie.*



Implantation classique sur des parcelles larges et sur deux mitoyens (rue Saint-Nicolas)

Implantation sur des parcelles étroites en profondeur (place du marché)



## Aspects architecturaux

*Le percement des baies est souvent composé librement. La porte donnant accès au passage vers la cour arrière et à l'escalier est, en règle générale, rejetée le long d'un mitoyen sauf si la largeur de parcelle autorise deux travées et demie conduisant à une composition axée.*



Place du marché côté ouest



Immeuble avec une modénature plus urbaine



Place du marché côté est

*La modénature se limite au minimum, un simple bandeau formant corniche sous un débord de toiture réduit. Cet habitat, d'une grande modestie mais très urbain et plein de charme provincial, détermine le caractère de nombreux alignements du centre : Grande rue, place de l'Eglise, place du Marché,...*

*Au 19<sup>e</sup> siècle, cet habitat perd progressivement son caractère villageois au profit d'un aspect plus urbain en s'inspirant parfois de l'immeuble haussmannien. Horizontalement, les baies ordonnancées par travées sont assises sur des bandeaux marquant les hauteurs d'étage, et éventuellement soulignées par des moulures formant chambranle.*

*Des chaînages d'angle à bossage viennent exprimer le découpage parcellaire ou la distribution interne des lots. Des volets persiennés, les appuis en fonte, constituent eux aussi des constances d'écriture d'un second œuvre raffiné, venant avec la modénature animer le plan de la façade.*



Une « maison de bourg » dans le hameau de La Gouttière



Avenue de la République



Le Sablon

Dans quelques hameaux de la commune, le Sablon, la Gouttière, Chartron et ce qui deviendra l'avenue de la République, les caractéristiques de quelques édifices suivent celles des maisons de bourg: deux niveaux, alignement sur la rue. La modénature de ces édifices est soignée, la construction montre plus d'aisance dans le choix et la mise en œuvre des matériaux.

## B. Les maisons de hameau

### Cadre de formation

Il s'agit d'anciennes fermes présentes dans les hameaux historiques qui composent la commune : Villancy, le Sablon, la Gouttière, La Micholle, Chartron. Il caractérise aussi des édifices le long de l'avenue de la République construits ultérieurement selon des caractéristiques similaires et quelques zones périphériques du centre bourg.



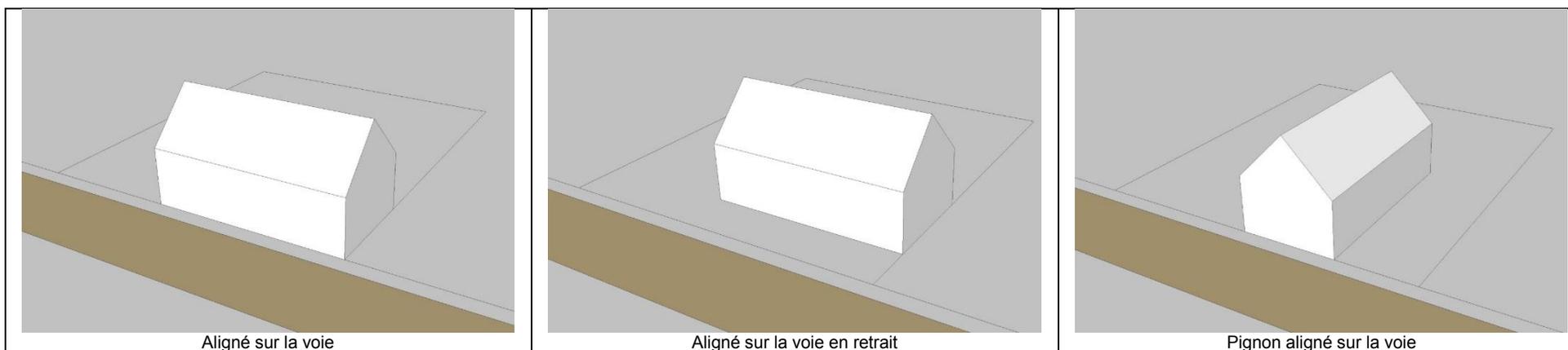
Hameau de Villancy

Route de Chevreuse

Avenue de la République

Neauphle-le-Château n'héberge plus aujourd'hui d'agriculteurs exploitants résidant sur le territoire de la commune mais toutes les anciennes fermes ont été conservées.

#### Principes d'implantation et gabarit

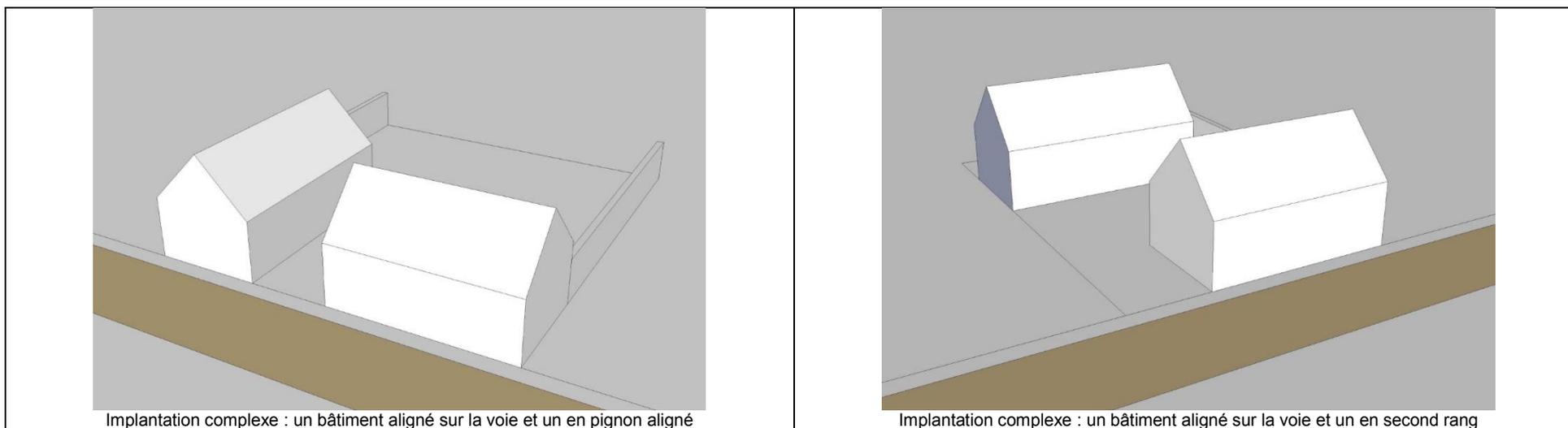


Aligné sur la voie

Aligné sur la voie en retrait

Pignon aligné sur la voie

Elles sont composées le plus souvent d'un seul niveau avec façade sur rue, mais quelques constructions en recul ont un second niveau. Les bâtiments sont implantés en grande majorité autour ou le long d'une cour raccordée directement à une voie avec souvent un pignon de bâtiment aligné sur la voie mais quelques édifices en longueur sont alignés le long de la rue.



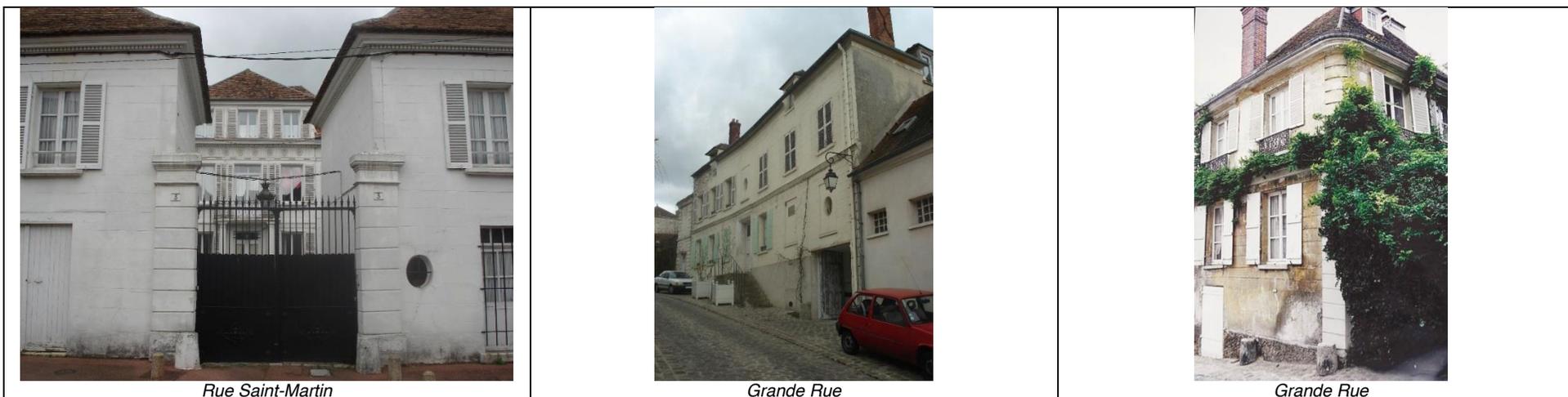
### Aspects architecturaux

Ce sont presque toujours des constructions très simples sans modénature particulière, en moellons parfois apparents ou recouverts d'un enduit maigre.

### C. L'hôtel particulier

#### Cadre de formation

*Neauphle-le-Château n'a pas été uniquement une ville de passage tournée vers le négoce et les transports. Le charme de son site verdoyant proche de la capitale, et à certaines époques son rôle administratif, en ont fait une ville recherchée par les milieux aisés et aristocratiques qui y firent construire de riches hôtels particuliers. Les hôtels du bas de la Grande rue ne sont que les exemples les plus remarquables d'une tradition résidentielle qui s'est poursuivie jusqu'à aujourd'hui.*



Rue Saint-Martin

Grande Rue

Grande Rue

### Principes d'implantation et gabarit

L'hôtel particulier s'implante sur des parcelles larges (largeur sur rue de 15 à 20m environ), se développant en profondeur pour bénéficier de l'orientation favorable sur des jardins en cœur d'îlot.

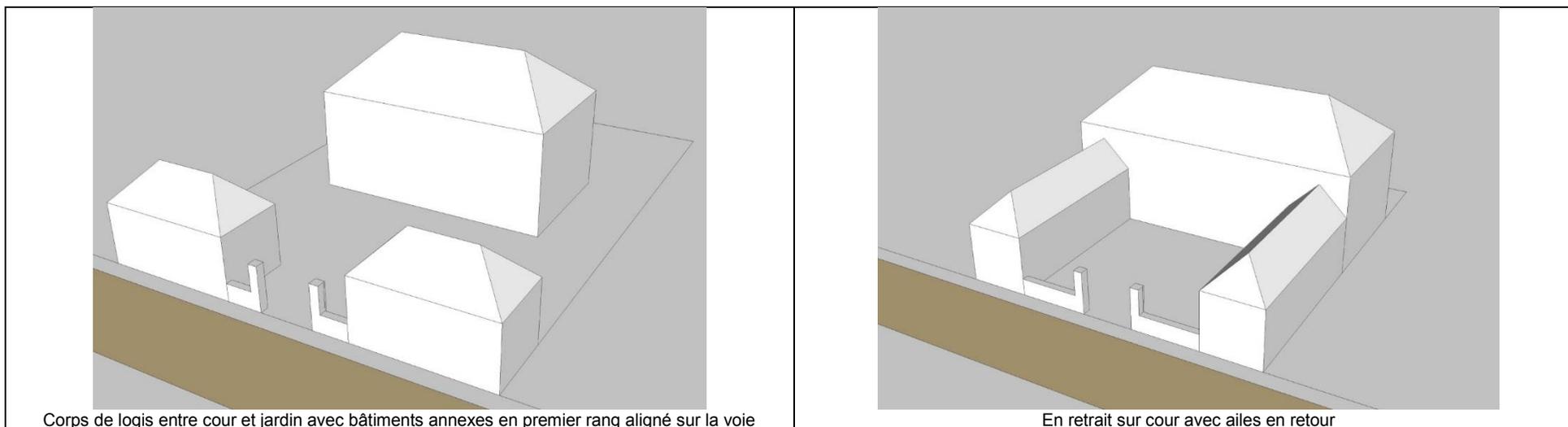
Le corps de bâtiment principal est

- soit implanté à l'alignement,
- soit en retrait sur cour avec ailes éventuelles en retour, reprenant ainsi le modèle des hôtels parisiens du Marais : le corps de logis principal se localisait entre cour et jardin. Cette disposition se retrouve en partie basse de la Grande rue et rue Saint Martin, dans les hôtels particuliers du 18<sup>ème</sup> siècle.

### Aspects architecturaux

Plus que le mode constructif, c'est le soin apporté à la mise en proportions des percements, au traitement de la modénature, corniches, bandeaux, chambranles, décors de panneaux...qui différencie cet habitat qui a recours aux mêmes matériaux, tant pour les façades que pour les couvertures.

La porte, le portail ou la clôture sur rue sont souvent les éléments sur lesquels se centre tout l'effort de composition avec recherche d'un caractère monumental : arc à voussours, décor de chaînes bossagées, grand portail de fer forgé,...



## D. La maison bourgeoise du 19<sup>e</sup> siècle

### Cadre de formation

A partir des dernières décennies du 19<sup>e</sup> siècle, s'est développé à Neauphle-le-Château, comme d'ailleurs dans toute l'Île-de-France, le goût pour une architecture faisant largement appel à une grande diversité de matériaux, rendue possible du fait du développement des transports.

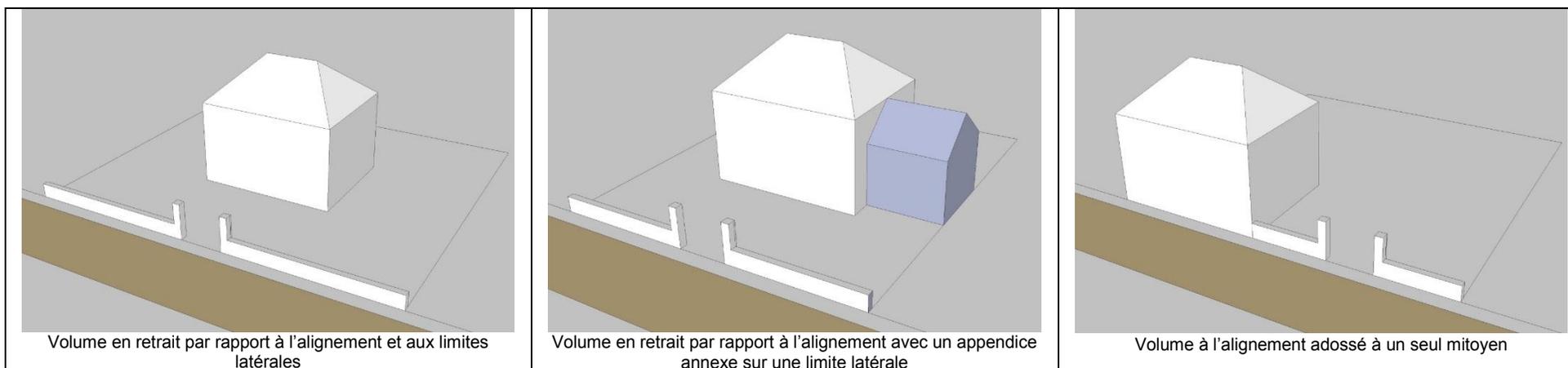
### Principes d'implantation et gabarit

Construite avec les mêmes techniques que l'immeuble plus urbain de l'époque correspondante, la maison bourgeoise s'en distingue par les libertés prises relatives à son implantation.

Elle est pensée comme un volume en retrait par rapport à l'alignement afin de dégager une courette, ou mieux, un jardin d'entrée, une clôture, mur ou grille assurant la continuité sur rue.

Cet isolement de l'édifice en milieu de parcelle sont les prémices du type d'implantation qui va se généraliser avec l'apparition de la construction pavillonnaire moderne à partir du milieu du 20<sup>ème</sup> siècle. Cette typologie d'implantation est à conserver lorsque les bâtiments présentent un intérêt architectural mais elle n'est pas à reproduire car déstructurante pour le tissu urbain ancien.

On trouve aussi des exemples d'implantation où tout en restant à l'alignement, le volume n'est adossé qu'à un seul mitoyen, solution donnant au bâtiment une plus grande autonomie, avec deux façades vues depuis la rue. Cette disposition devient fréquente dès que l'on s'éloigne du centre dense, et que les parcelles sont de plus grande taille. Dans ce cas, de hauts murs ou une clôture en maçonnerie assurent la continuité urbaine du bâti.



### Aspects architecturaux

Les constructions relevant de cette typologie utilisent la pierre locale, appareillée ou en moellons, ainsi que la meulière, la brique de terre cuite naturelle ou colorée, les enduits traditionnels avec leurs possibilités de traitement des modénatures, les parements en rocaille,...

Ces matériaux engendrent une diversité de textures et de colorations utilisée pour créer des effets décoratifs très volontaires.



Ces façades font appel à des effets très contrastés entre pierre, enduits, panneaux de remplissage en rocaille, ce qui n'exclut pas une certaine rigueur de la



composition, qui reste, par ailleurs, très classique.

A l'agencement des pleins et des vides, se substitue alors un jeu d'assemblage de matières en vue d'obtenir une animation chromatique. Matières contrastées, découpages de panneaux librement dessinés, deviennent la règle de ces façades patchwork, où la recherche d'ostentation décorative est évidente.

### E. La nature modelée par l'homme

On trouve à Neauphle le végétal sous des formes très diverses:

- Composé en alignements d'arbres accompagnés ou non de haies taillées,
- Libre isolé,
- Inclus dans le minéral



Arbre à développement libre dans un environnement très architecturé



Le végétal, inclus dans des espaces très architecturés, prend une valeur toute particulière



## 2.2 LE VOCABULAIRE ARCHITECTURAL

### A. Maçonneries. Enduits

#### LA MACONNERIETRADITIONNELLE

Les maçonneries anciennes, souvent très rustiques, étaient montées en pierres de dimensions réduites et très grossièrement dressées, ou moellons.

Les bancs de carrières, exploités de façon artisanale, étaient en effet très hétérogènes, et incorporaient roches tendres calcaires, meulière et rognons de silex, bancs de grès.

Tous ces matériaux d'origine locale sont utilisés dans les constructions anciennes de Neauphle-le-château, au mieux de leurs caractéristiques propres.

Le calcaire, pierre facile à travailler, se prête à une taille soignée. Il est utilisé de préférence pour la réalisation des chaînes d'angle ou encadrement de baies.

Le grès, matériau très dur, de taille difficile est utilisé sous forme de gros moellons grossièrement équarris. On le trouve surtout en soubassement des constructions, pour les sols sous forme de pavés ou pour certains ouvrages annexes (pare-roues, emmanchements, . . .).

Le silex et la meulière entrent dans les blocages de maçonnerie constituant l'épaisseur du mur ou même le parement pour les parties courantes. Les murs ainsi montés manquaient souvent de boutisses assurant la liaison entre les deux parements et étaient donc, de ce fait, relativement fragiles.

C'est pourquoi un blocage soigné à la chaux grasse, ou au plâtre, ainsi que la réalisation d'enduits très généreux au plâtre étaient indispensables. En fait, traditionnellement, le moellon n'était laissé apparent que sur les constructions très rustiques ou sur les murs de clôture, compte tenu de leur faible hauteur, et par raison d'économie.

La pierre apparente est rare à Neauphle-le-Château. On la trouve essentiellement dans les soubassements où l'appareillage était plus soigné. Cette disposition avait par ailleurs l'avantage de permettre une bonne ventilation de la base du mur.

Suivant les époques, tel ou tel matériau semble avoir eu la préférence des constructeurs. Calcaire et grès cohabitent dans les constructions les plus anciennes. La meulière a été très utilisée au 19<sup>e</sup> siècle, en mélange avec un autre matériau.



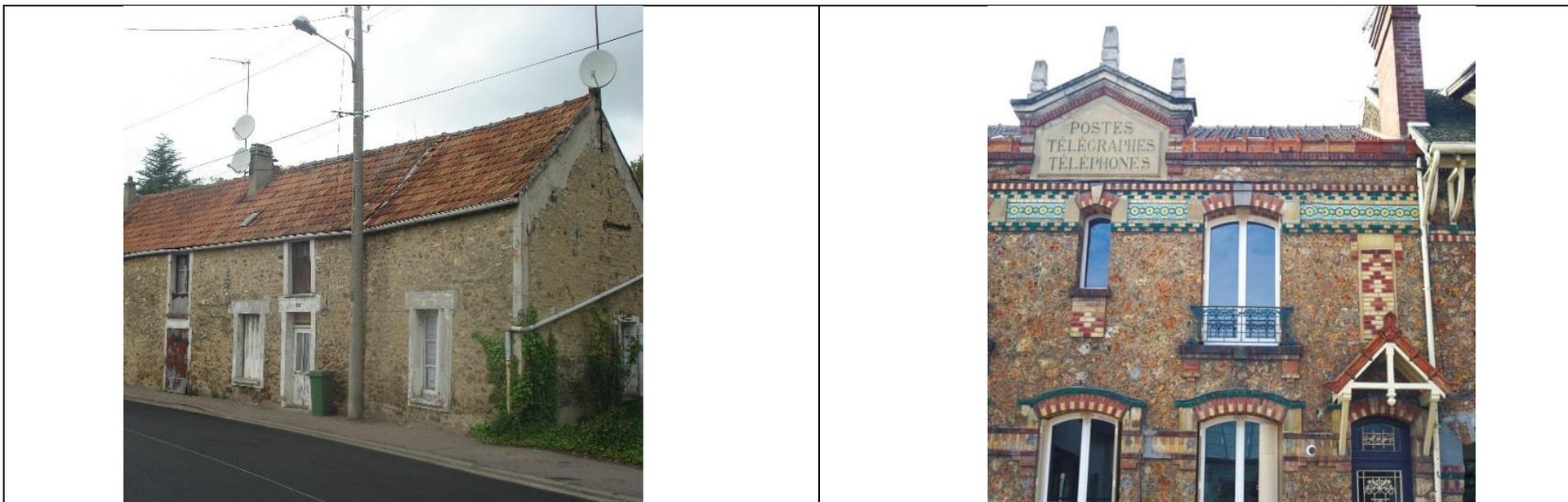
## LES MACONNERIES COMPOSITES

L'usage de la pierre meulière s'est fortement développé au 19e siècle, probablement en raison de la plus grande facilité des transports. Cet usage répondait à un goût de l'époque pour les effets décoratifs que la belle coloration ocrée du matériau permettait.

Afin d'assurer à la construction sa stabilité, les éléments structurants, chaînages, bandeaux, encadrements de baies sont alors montés en calcaire appareillé, voire en briques de terre cuite naturelle ou vernissée.

Ces maçonneries composites génératrices d'une typologie nouvelle de constructions, étrangère à la tradition rurale locale, ont peu à peu envahi le tissu construit des abords du vieux village.

Aujourd'hui très présentes à Neauphle-le-Château, leur apport ne saurait être ignoré, cette recherche de décor coloré constituant une contribution pleine d'intérêt aux paysages de la ville.



### RECOMMANDATIONS POUR LE BATI ANCIEN

- Les maçonneries anciennes seront dans la mesure du possible conservées et restaurées suivant le mode de mise en œuvre d'origine.
- Les joints des maçonneries apparentes seront entretenus.
- Lors des réfections, les joints après débouillage seront repris au mortier de chaux et sable.
- Les joints seront « beurrés à fleur », et brossés de façon à suivre les irrégularités du parement
- On évitera les joints en les creux ou saillants trop dessinés, qui enlèvent au mur son unité.
- La couleur des joints sera harmonisée avec celle de la pierre, ni trop blanche, ni trop jaune.

### LES ENDUITS

Les enduits anciens étaient réalisés à la chaux aérienne grasse ou maigre, parfois mélangée à du plâtre.

L'enduit, tiré à la règle par petites surfaces régulières recouvrait toute la façade de la maison d'habitation ne laissant éventuellement apparentes que les plus belles pierres (linteaux, chaînages,...).

Les enduits dits « à pierre vues » sont le résultat d'une recherche d'économie de matière, l'enduit étant limité aux parties en creux, tel un rejointoiement très généreusement beurré. C'est pourquoi on le rencontre essentiellement sur les annexes, les habitations principales étant généralement enduites.



### RECOMMANDATIONS POUR LE BÂTI ANCIEN

- Les enduits anciens seront conservés et restaurés chaque fois que possible.
- Les enduits seront réalisés au mortier de chaux :
  - o Chaux aérienne éteinte, réf : CAEB NFP 15510
  - o Chaux hydraulique naturelle, réf : XHN NFP 15310
  - o Chaux hydraulique artificielle, réf : XHA NFP 15312
- Le sable utilisé donnera à l'enduit sa couleur douce et chaude ni trop blanche, ni trop jaune.
- La finition retenue frottée, grattée ou brossée donnera mur un aspect uniforme, sans raideur.
- On évitera les aspects rugueux ou « tyroliens » des enduits projetés.
- Dans les enduits à pierres-vues, on s'attachera à préserver les ondulations et irrégularités du parement.

### B. Composition des façades

Suivant l'ancienneté et la destination d'origine de la construction, on peut distinguer deux systèmes principaux de composition des façades.

**La composition libre**, issue de la tradition rurale, dans laquelle l'emplacement et la dimension des baies résultent de leur fonction à l'intérieur du bâtiment. Ce système d'organisation « au sentiment » n'exclut pas une recherche d'harmonie entre pleins et vides.

Le 46 de la rue Saint Nicolas constitue un bon exemple de façade composée librement dans l'esprit des constructions rurales. Chaque baie a ses proportions propres et s'inscrit de façon autonome dans le plan de la façade.



**La composition ordonnancée** qui repose sur deux principes : le souci affirmé de symétrie, et l'expression d'une organisation par travées, liée à la structure du bâtiment. Afin de ne pas altérer la résistance des murs, les baies des différents étages sont superposées et situées dans l'axe approximatif des travées, éloignées autant que possible des murs de refend et des poutres maîtresses.

#### *RECOMMANDATIONS POUR LE BÂTI ANCIEN*

- *Avant d'intervenir sur une façade, comprendre son système de composition afin de le respecter.*
- *Conserver chaque fois que possible les percements d'origine*
- *Maintenir ou rétablir leurs proportions d'origine (baies plus hautes que larges).*

*Les relevés de façades effectués aux abords des places du centre de Neauphle-le-Château montrent qu'en fait les deux systèmes cohabitent. Compte tenu de la modestie des volumes, la composition ordonnancée trouve rarement à s'exprimer de façon très affirmée.*

*Bien des immeubles par ailleurs sont le résultat de la réunion de plusieurs constructions plus anciennes, auxquelles des modifications de percements (uniformisation des hauteurs de baies, assise sur un bandeau continu,...) ou la réfection du parement ont eu pour objet de redonner une certaine unité.*

#### **C. Percements. Portes et fenêtres**



## PERCEMENTS – PORTES

*Les portes anciennes étaient pour la plupart composées de planches de bois larges et épaisses, assemblées en double lit, vertical à l'extérieur, horizontal sur la face interne au moyen de clous forgés, et montées sur pentures métalliques.*

*Ce type de porte existe encore, notamment pour fermer des jardins ou enclos extérieurs.*

*La porte d'entrée pleine surmontée d'un petit châssis fixe formant imposte vitrée était appréciée en milieu urbain pour son caractère défensif et la possibilité d'éclairage du couloir d'accès à l'immeuble qu'elle offrait.*

*Plus tard, s'est répandue la porte à panneaux assemblés, pris dans un cadre, avec huisserie, ouvrage de menuiserie parfois très sophistiqué dont le rôle était de bien marquer le rang des habitants de l'immeuble.*

*Le 19<sup>e</sup> siècle a vulgarisé l'usage de portes d'entrées à un ou deux vantaux vitrés, munis de grilles de protection en fonte décorative.*

*Compte tenu des pentes, et du fait que les rez-de-chaussée étaient en général légèrement surélevés (afin de permettre une ventilation naturelle des caves), les portes étaient presque toujours mises en valeur par un petit perron de deux ou trois marches en légère avancée sur la rue, et traitées en belles dalles de calcaire.*





## PORTES CHARRETIERES

*Les grandes portes charretières, destinées à donner accès à des cours intérieures, constituent l'une des caractéristiques de l'architecture de Neauphle-le-Château, souvenir de l'époque où la ville comptait de nombreuses auberges ou relais de poste.*

*Les porches avec arc cintré sont rares et se trouvent essentiellement dans l'architecture des hôtels particuliers. Plus fréquent est le porche de tradition rurale avec linteau bois, apparent ou plus généralement protégé par l'enduit du mur.*

*Lorsque le portail charretier est percée dans un mur de clôture, le linteau s'il existe est alors protégé des intempéries par un chaperon en petites tuiles, à double pente.*

*Les portes charretières sont des éléments constructifs qui, du fait de leur échelle, se situent à mi-chemin entre le menuiserie et l'ouvrage de charpente. Toujours plus haute que large, la porte est constituée d'une ossature en général en chêne avec croisillons de contreventement et d'un parement en larges planches assemblées verticalement.*





*Du fait de leurs poids, ces portes à l'origine reposaient sur des pivots ancrés dans des cuvettes au sol. Plus tard, de solides paumelles en équerre, pourvues de gonds scellés dans les tableaux des maçonneries, sont venues remplir ce rôle. Dans un cas comme dans l'autre, des bornes chasse-roues protégeaient des chocs intempestifs ce point d'articulation, partie sensible de l'ouvrage.*

*Une porte de garage s'intègre souvent mal du fait de sa forme très horizontale. Une légère surélévation du mur avec une imposte fixe, peut conduire à des proportions plus proches des percements classiques, tout en dissimulant le volume construit.*

#### RECOMMANDATIONS POUR LE BÂTI ANCIEN

- *Maintenir les percements d'origine ou les rétablir dans leurs proportions initiales (baies plus hautes que larges).*
- *En cas de création d'une baie, reprendre la proportion des baies existantes ou s'en inspirer*
- *Les portes anciennes seront entretenues et si nécessaire restaurées soigneusement à l'identique.*
- *Les portes charretières seront conservées et restaurées à l'identique.*
- *Les créations de portes de garage pourront s'inspirer de ces portes anciennes, tant quant à la proportion de la baie qu'en ce qui concerne le traitement du parement.*

#### FENETRES

*La fenêtre dite à la française à deux vantaux et trois carreaux en hauteur est la fenêtre usuelle, de loin la plus répandue.*

*Ses dimensions et ses proportions (environ 1,00 x 1,60m) varient peu, la présence de cet élément répétitif donnant aux continuités bâties leur cohérence formelle.*

*La fenêtre de taille plus réduite reste plus haute que large, même si elle ne comporte que 2 carreaux en hauteur, les carreaux étant eux aussi plus hauts que larges.*



*La fenêtre à oculus apporte une diversité heureuse du fait de sa géométrie et de son caractère d'exception.*

*Les volets sont traditionnellement en bois à deux battants, pleins avec barres sans écharpe.*

*Le 19<sup>e</sup> siècle a introduit le volet persienné de façon généralisée, du moins aux étages. A rez-de-chaussée, le volet est soit plein, soit uniquement persienné dans sa partie haute.*

*La persienne métallique, repliée en tableau ne remplace la persienne bois que vers la fin du 19<sup>e</sup> siècle.*

*On notera aussi le soin apporté au traitement des garde-corps et appuis de fenêtre, en serrurerie ou fonte, qui participent fortement à la personnalisation de la baie.*

## **RECOMMANDATIONS**

### *Dans le cadre des réhabilitations*

- *Les menuiseries des fenêtres, les volets bois anciens, pleins ou persiennés, seront conservés, si possible restaurés.*
- *Les garde-corps et barres d'appui anciens seront maintenus ou restitués dans le caractère de l'immeuble. Les appuis en tubes, les ferronneries « décoratives » et autres ajouts modernes seront supprimés et remplacés par des modèles traditionnels.*



- Les stores à enroulement extérieur, type réhabilitation seront proscrits, que le rail de guidage soit au nu de la façade ou en fond d'ébrasement.

## D. Combles. Toitures. Lucarnes

### COMBLES

Les bâtiments sont généralement surmontés de combles dont la pente est proche de 40°, voire 45°.

Le comble à deux pentes symétriques s'organise avec faitage parallèle à la rue. Seules quelques constructions en angle ou isolées possèdent une croupe.

Déformation des formes de charpente et fléchissement des pannes donnent aux combles anciens des formes souples qu'il sera intéressant de conserver lors des réfections de couverture.

On notera que pièces de charpente et chevrons ne sont jamais visibles extérieurement et donc que les couvertures ne sont que très peu en débord sur les façades, et jamais en pignon.



### TOITURES

Le matériau de couverture traditionnel est la tuile plate de terre cuite. Malgré sa coloration souvent foncée, la diversité de teinte liée à une cuisson artisanale introduit dans les toitures une vibration chatoyante et lumineuse.



*Les ouvrages annexes, solins, ruellées, raccords de souches ou de lucarnes sont traités généreusement au mortier de chaux. Les faîtières de terre cuite sont scellées au mortier.*

*Ces ouvrages sont exécutés avec soin, sans exclure une souplesse de facture toujours bienvenue.*

*La tuile mécanique a été introduite à partir de la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle, soit à l'occasion de réfection de toitures, soit pour des constructions nouvelles. Il en résulte, en conséquence, que contrairement à ce que l'on trouve dans d'autres sites urbains, la tuile mécanique n'est pas nécessairement liée à des pentes de toiture plus faibles, ce constat pouvant autoriser éventuellement le retour à la petite tuile.*

## RECOMMANDATIONS

- *Les tuiles utilisées devront s'harmoniser avec la coloration des toits environnants.*
- *On utilisera de préférence des tuiles anciennes de réemploi.*
- *Les tuiles neuves seront choisies dans les références suivantes de terre cuite (65/80 m<sup>2</sup>) : Lambert, Bezanleu, Pontigny, Bavent, Phalempin.*

## LUCARNES

*Le modèle de lucarne ancienne le plus courant est la lucarne à croupe dite « à la capucine » réalisée en charpente.*

*Autrefois, les lucarnes servaient surtout à l'engrangement des récoltes. Elles possédaient souvent un toit débordant pour protéger l'ouverture de la pluie, ainsi qu'une poulie de levage. De beaux exemples subsistent de ce type.*

*Une variante de ce modèle est la lucarne « à la capucine » maçonnée, dont la façade est toujours dans le plan du mur, et dont l'ouverture est souvent alors engagée dans le mur, interrompant la ligne d'égout.*



*Le 19<sup>e</sup> siècle a utilisé la lucarne à fronton, réalisé en charpente avec linteau droit ou cintré, ou habillé de zinc sur les constructions bourgeoises.*



*Dans ces cas, une restauration à l'identique s'impose.*

#### RECOMMANDATIONS POUR LE BATI ANCIEN

- *En cas de réhabilitation d'une lucarne, la qualité du résultat final réside dans le soin apporté aux détails. On évitera les débords de couverture trop importants.*
- *A l'occasion d'une réfection de couverture, les lucarnes qui ont été couvertes en tuile mécanique gagneront à être reprises en petite tuile, matériau beaucoup plus adapté à l'échelle de l'ouvrage, même si la toiture principale reste en tuile mécanique.*
- *En cas de création d'une lucarne, s'attacher à lui donner une échelle juste, et s'inspirer d'un modèle traditionnel.*

#### E. Modénatures

*L'architecture de Neauphle-le-Château est essentiellement vernaculaire et issue de la tradition rurale. Les bâtiments ne comportaient bien souvent aucune modénature.*

*Seul un bandeau ou une corniche finement moulurée venait parfois souligner la ligne d'égout. Destinée à protéger la façade des eaux de pluie, la corniche était réalisée au plâtre, trainé à l'aide d'un calibre.*



*Des bandeaux d'encadrement soulignent les ouvertures tout en affirmant la proportion entre pleins et vides. Ces bandeaux, d'une largeur de l'ordre de 18 cm, sont soit en légère saillie sur le nu du mur (de l'ordre de 2 cm), soit dans le plan de l'enduit et dessinés uniquement par une différence de finition (lissé sur enduit gratté)*



*ou de couleur.*

*Le même traitement est appliqué aux angles du bâtiment où les chaînes d'angle sont exprimées soulignant un graphisme très simple l'unité de la façade, prise dans un cadre que le soubassement vient refermer en partie basse.*

*Sur les maisons de bourg, plus urbaines les percements des étages sont assis sur un bandeau. On notera, à ce sujet, que le bandeau d'étage ne correspond donc pas à l'expression d'un élément constructif tel que niveau de plancher mais à la volonté de souligner la mise en ordre des percements.*

*La seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle verra se développer un décor de plus en plus recherché de chambranle avec ou sans fronton venant cerner chaque baie, corniches à modillons, décors de bossages, ces reliefs étant éventuellement soulignés par des frises ou incrustations de décors colorés.*



## RECOMMANDATIONS

- *Les façades comportant une modénature sont en règle générale destinées à être enduites. On évitera donc de rendre apparent le moellonnage de ces façades.*
- *Les éléments de modénature existants seront conservés ou restaurés lors des ravalements.*



## F. Eléments décoratifs

### DECOR VERNACULAIRE

L'ornementation des constructions vernaculaires anciennes était souvent réduite à sa plus simple expression.

En fait le décor, s'il existait, ne faisait qu'exprimer la structure de l'édifice et répondait à des impératifs fonctionnels, au même titre que la modénature.

Les corniches et bandeaux éventuels protégeaient les façades des eaux de ruissellement, tout en soulignant leur horizontalité.

Les chaînes d'angle et bandeaux d'encadrement consolidaient la construction, tout en affirmant un rythme vertical.

Suivant un usage bien établi dans la région, les baies, portes ou fenêtres, sont en effet soulignées par un bandeau d'encadrement dessiné par une différence de texture de l'enduit ou plus fréquemment par un léger relief sur le nu du mur.

Sur les bâtiments en maçonnerie apparente, ce cadre en relief permet de renforcer la baie, le moellonnage n'autorisant pas un traitement très résistant des piédroits du fait de la faible dimension des pierres.



Le dessin des façades est parfois souligné par un décor graphique fait de bandes venant inscrire les baies dans un jeu de panneaux, par prolongement des bandeaux d'encadrement.



Ces éléments de décor affirment les proportions entre pleins et vides méritent d'être conservés.

### RECOMMANDATIONS

- *Conserver ou établir un cadre autour des baies sur les façades de constructions de caractère rustique, qu'elles soient enduites ou traitées à pierre vues.*

### LE DECOR DU 19<sup>e</sup> SIECLE

Autant le bâti vernaculaire ancien est sobre dans l'ornementation, y compris les constructions aristocratiques et hôtels particuliers, autant les architectures plus récentes ont joué d'effets décoratifs dont la modénature n'est qu'un des éléments.

Ces effets de décor sont basés essentiellement sur :

- L'usage de maçonneries composites faisant appel à plusieurs matériaux différents, et exprimés comme tels,
- L'exploitation de leurs différences de texture ou de coloration dans la composition de la façade,
- L'incorporation dans le bâtiment d'éléments d'ornementation spécifiques tels que motifs sculptés, carreaux de céramique vernissée formant frise, décor de linteau ou médaillon,
- La recherche de textures nouvelles, telles que celles obtenues par le rocaillage.



Le rocaillage se traduit soit par la création d'un parement en applique constitué de meulière pris dans un bain de mortier, soit sous forme plus ornementale par



l'incorporation aux joints de la maçonnerie de petits fragments de pierre fortement colorée, rognons de silex, meulière, calcaire dur coquillé,...

Ces rocaillages doivent être disposés et combinés avec art. Ils étaient réalisés par des ouvriers très spécialisés appelés rocailleurs. Le rocaillage fut très à la mode à Neauphle à la fin du 19<sup>e</sup> et jusqu'à la fin de 1914.

## RECOMMANDATIONS

- *Conserver les éléments de décor des immeubles d'architecture composites et notamment la diversité des matériaux de parement.*
- *Restaurer à l'identique les parties dégradées.*
- *Inscrire les travaux de peinture dans la cohérence chromatique définie par les matériaux naturels.*

## G. Murs. Portails et clôtures

*Dans le centre ancien, un mur vient presque toujours rétablir la continuité urbaine, en cas d'absence de bâti à l'alignement sur voie.*

*Dans les rues transversales de moindre importance, et le long des sentes rurales, les murs constituent bien souvent l'élément dominant, délimitant l'espace de la voie. Leur conservation est alors une des conditions de la sauvegarde d'une certaine qualité d'ambiance.*

*Ces murs, traités en maçonnerie de moellons, ont une hauteur souvent supérieure à 3m. Ils ne sont percés que par des portes pleines, d'accès aux jardins arrières, ou éventuellement interrompus par une porte charretière surmontée éventuellement d'un linteau bois assurant la continuité visuelle du mur. Le caractère clos et à l'abri du regard des espaces privés, est soigneusement préservé.*

*Le 19<sup>e</sup> siècle, s'il a conservé cette séparation clairement écrite par une clôture entre domaine privé et domaine public, a introduit l'idée de « fenêtres », transparences visuelles entre ces espaces, sous forme de grilles à barreaudage vertical surmontant un mur bas.*

*Si ce type de clôture peut être repris en zone résidentielle périphérique, dans le centre-ville, le mur haut et plein devra en règle générale être préféré, et donc être conservé s'il existe.*

*Les passages indispensables à créer seront en nombre limité et judicieusement localisé (ou groupés pour atténuer l'effet répétitif). Les fermetures pleines, portes ou portails, à parement de bois à peindre seront la règle lorsqu'elles viennent s'insérer dans le plan du mur.*



## RECOMMANDATIONS

- Les murs de clôture en pierre seront le plus possible conservés.
- Les créations de grilles et portails s'inspireront des modèles anciens :
  - o Portails pleins en bois,
  - o Portails et grilles en métallerie, inspirés des réalisations du 19<sup>e</sup> siècle, avec barreaudage verticaux en fers ronds.

## H. Composantes mineures

Les rues de Neauphle-le-Château comportent de nombreux éléments d'architecture qui peuvent être considérés comme mineurs mais qui en fait, donnent à l'espace urbain son charme et son pouvoir d'évocation :

- Chasse roues aux entrées de portes charretières
- Bornes aux angles de voies, jouant un rôle similaire,
- Perrons, emmarchements, murets constituant autant d'ouvrages privés en emprise sur le domaine public,
- Bancs en dalles de calcaire,
- Bordurations ou pavages en belles pierres de grès local, usés par le temps,
- Anciennes rampes d'accès à la mare,
- Croix de chemin, statue votive, monument.



A ce titre, le monument aux morts de la guerre de 1870, implanté au centre d'un petit mail de tilleuls taillés près de l'accès au cimetière, constitue le type même du lieu d'une rare qualité, faite de modestie et d'échelle juste.

### RECOMMANDATIONS

- Les éléments de mobilier urbains anciens, tels que bornes, chasse-roues, bancs, emmarchements seront conservés.
- Les retraitements d'espaces publics feront majoritairement appel à des matériaux naturels de tradition locale.

## 2.3 LES COULEURS

### A. Perception et lecture des couleurs

#### PERCEPTION DE LA COULEUR

La description d'une couleur fait appel à trois notions : la tonalité, la saturation et la valeur.

La tonalité est la qualification pigmentaire de la couleur. Les tonalités de base (dites couleurs primaires) sont au nombre de trois : le bleu, le rouge et le jaune.



Ces tonalités donnent, mélangées deux par deux, le violet, l'orange et le vert (couleurs secondaires).

Ces six tonalités se répartissent en deux groupes :

- Les tonalités chaudes : rouge, orange, jaune,
- Les tonalités froides : vert, bleu, violet.

La saturation est la pureté pigmentaire d'une couleur. Plus un ton est vif, plus il est saturé. Le ton est dit dessaturé quand le pigment est rabattu avec du blanc, du noir, ou mélangé avec un autre pigment.

Les couleurs très saturées sont utilisées de façon exceptionnelle en architecture pour des raisons de coût et de faisabilité (tenue dans le temps à l'extérieur). Elles sont réservées à la palette ponctuelle, pour de petites surfaces.

La valeur, appelée aussi clarté ou luminosité, concerne l'intensité lumineuse de la couleur qui est plus ou moins claire ou foncée.

La juxtaposition des valeurs crée des contrastes qui expriment une ambiance colorée plus ou moins affirmée. Ces contrastes de valeur sont souvent plus importants dans la lecture globale d'un paysage urbain que la qualité pigmentaire des couleurs elles-mêmes.

## LECTURE DES COULEURS EN ARCHITECTURE

Simplifiée dans sa lecture globale, complexe dans sa vision élémentaire, la couleur change selon l'échelle et la distance de perception.

Quand on regarde une architecture à une certaine distance, on la perçoit dans l'ensemble global du site. La qualité des couleurs du paysage, naturel ou urbain, dépend essentiellement de cette vision d'ensemble que nous appelons la perception globale.

On désigne par palette générale les dominantes chromatiques des surfaces représentant la majeure partie de l'enveloppe des volumes architecturaux (façades, pignons, toitures...).

Lorsque l'on se rapproche, les taches colorées s'enrichissent de la texture des différents matériaux. C'est la perception élémentaire.

On désigne par palette ponctuelle le répertoire de couleurs des éléments de petite surface, menuiseries, fermetures, etc...

Entre palette ponctuelle et palette générale, la nature du contraste offre un champ très étendu à la diversité chromatique.

Dans un paysage urbain on peut distinguer :

- Des couleurs permanentes qui concernent les matériaux de l'architecture,
- Des couleurs impermanentes qui concernent le ciel, l'eau (effet de la pluie sur la brillance des toits et des sols) et le végétal dont les couleurs évoluent avec les heures et les saisons,
- Les couleurs aléatoires introduites par tous les éléments non statiques, étales, voitures, piétons...

Ces dernières couleurs, ponctuelles et par nature incontrôlables, souvent gaies et animées, forment le contre point mobile au caractère fixe du décor urbain.



Enfin, il convient de rappeler que dans l'architecture, la couleur ne se juge jamais isolément. Elle participe à une composition mettant en jeu proportions, rythmes, structures, matières, textures...

Le relief et la matière d'une surface interviennent fortement dans la perception de sa couleur. Une surface lisse réfléchit plus fortement la lumière qu'une surface structurée. La même tonalité paraîtra de ce fait plus claire sur la surface lisse.

## B. Couleurs dominantes. Couleurs ponctuelles

### LES COULEURS DOMINANTES

Dans le centre ancien de Neauphle-le-Château, la coloration générale est donnée essentiellement par les maçonneries, ainsi que par les enduits.

Il en résulte une valeur d'ensemble définie par les enduits à la chaux qui dominent, avec toutefois des différences de tonalités, ces enduits étant parfois colorés au moyen de badigeons. Les maçonneries de moellons de calcaire apparentes, introduisent des colorations plus soutenues, dans les tons ocrés.

### LES COULEURS PONCTUELLES

Ces couleurs sont celles des éléments de second œuvre, de faible superficie, en général peints : portes, fenêtres, volets, ferronneries,...

A partir de l'harmonie générale définie par les tonalités dominantes, murs et toit, de multiples variations peuvent être obtenues par le simple choix de coloration de ces éléments ponctuels.

Les couleurs ponctuelles étaient autrefois le plus souvent traitées en camaïeu de valeur douce, avec jeu de rapport entre teintes froides et teintes chaudes....mais le contraste n'était jamais exclu.

## C. La palette de couleurs

Cette palette, établie à partir de relevés effectués sur place et du « Guide des couleurs et des matériaux du bâti » regroupe :

- Les colorations dominantes de parements des murs de façade de Neauphle-le-Château et des enduits qu'on y rencontre.
- Les colorations des menuiseries et ferronneries (volets, portes fenêtres, portails, balcons, grilles, etc...).
- Les colorations pour les devantures commerciales

On notera qu'elle exclut les teintes primaires ou trop saturées qui font tache dans le décor urbain, et ne sont admissibles qu'à titre de couleurs aléatoires.

Le respect de cette palette ponctuelle doit assurer à chaque construction une harmonie colorée fidèle à la tradition locale, tout en laissant à chaque constructeur une grande liberté de composition.



## 2.4 COMPOSANTES DU PATRIMOINE

### A. Edifices protégés et état initial des protections

Aucun édifice n'est actuellement classé au titre des Monuments Historiques ou inscrit à l'Inventaire supplémentaire sur le territoire de la commune de Neauphle-le-Château.

L'église paroissiale Saint-Nicolas de Neauphle-le-Château, malgré son ancienneté et l'intérêt des objets mobiliers qu'elle renferme, ne fait l'objet d'aucune protection.

On trouvera toutefois, ci-après, une note sur cet édifice remarquable à bien des égards, rédigée par Marc Leroy et reprise avec l'autorisation de son auteur (publication du Syndicat d'Initiative de Neauphle-le-Château).

Il n'existe par ailleurs aucun site classé ou inscrit sur la commune.

#### L'ÉGLISE SAINT-NICOLAS

*« L'actuelle église Saint-Nicolas de Neauphle-le-Château, probablement la troisième sur le site, a été construite en 1118 par Simon III, Connétable de France, qui fut également le fondateur, la même année, avec sa femme Eve, de l'importante Abbaye cistercienne des Vaux de Cernay.*

*Elle comportait chœur, transept, nef et bas-côtés. En subsistent le chœur et le transept, ainsi que quelques éléments de mobilier (sculptures, remarquable cuve baptismale du XIIIe).*

*La guerre de Cent Ans n'épargne pas notre région contrôlée par les Anglais après 1422 et l'église est très endommagée. Après la paix, elle est restaurée comme en témoignent les clefs de voûte tardives du chœur. La nef et la façade sont reconstruites au XVIIe siècle après un incendie et l'ensemble restauré de 1841 à 1867.*

*Nicolas, fils de Pomponne de Bellière, seigneur de Grignon, seigneur de Neauphle et Chancelier de France, orne l'église paroissiale, avant sa mort en 1650, du somptueux retable du maître-autel qui, aujourd'hui encore, en constitue la principale parure.*

*En 1697, les Bénédictins de Bourgueil cèdent à la paroisse leur chapelle Saint-André, actuel fond du chœur, pour agrandir celui-ci.*

*Avant 1731, les comtes de Pontchartrain complètent le mobilier de l'église en le dotant de boiseries, d'un banc d'œuvre, d'une chaire, d'un confessionnal, de peintures et d'autels latéraux de style Louis XV qui l'ornent encore de nos jours augmentés de quelques excellents apports du XIXe (peintures, fresques, vitraux, bénitiers...).*

*Au moment de la Révolution, une assez redoutable "Société populaire" occasionne des dégâts au mobilier de l'église. La cité passe, au spirituel, au diocèse de Versailles nouvellement créé le 21 juillet 1790, puis devient chef-lieu de canton de 1790 à 1801.*

*Cette nouvelle et éphémère importance administrative, jointe aux qualités du site, le plus haut de la région (185m), permet à Claude Chappe d'installer en 1798 sur le clocher, réquisitionné, vide de ses trois cloches et découronné à cet effet par le gouvernement, un poste de la ligne télégraphique aérienne Paris-Brest; les deux postes voisins étant aux Clayes et à la Queue. Le clocher ne sera rendu à la commune qu'en 1851 et le haut reconstruit grâce à la générosité publique.*

*Au hasard des restaurations de l'église apparaît en 1845 l'orgue, bientôt entretenu et restauré par la Maison Abbey de Versailles en 1867-68. Il a été à nouveau restauré et augmenté de 1969 à 1985 par Adrien Maciet. Il fut inauguré par Marie-claire Alain, principal conseiller de cette restauration, qui en fait un des meilleurs instruments de la région. L'intérieur et l'extérieur de l'église ont été remis en état par la municipalité de 1988 à 1994, ainsi que le beau mobilier ancien. Le clocher est*



*maintenant accessible au public et peut être visité ainsi que l'église elle-même. »*



## B. Le patrimoine architectural

Au titre de l'inventaire du patrimoine architectural, avaient été recensés et cartographiés dans le cadre de la ZPPAUP:

- ✓ les constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural,
- ✓ les immeubles jouant un rôle éminent dans la délimitation des espaces urbains ou dans l'écriture de continuités bâties,
- ✓ les murs ou éléments construits jouant un rôle majeur de liaison et, de ce fait, intéressants sur le plan urbain.

La carte ainsi obtenue est le résultat d'une analyse effectuée maison par maison et rue par rue, depuis le domaine public. Des constructions intéressantes, implantées en fond de parcelle privative ou sur de très grands lots et non visibles de la rue ont pu, de ce fait, échapper à cet inventaire.

Les critères retenus pour déterminer l'intérêt architectural sont multiples :

- ✓ qualité architecturale intrinsèque,
- ✓ ancienneté ou valeur historique,
- ✓ qualité du volume,
- ✓ contribution à une continuité bâtie ou à la définition d'un espace urbain,



- ✓ valeur scénographique ou de cadrage visuel,
- ✓ subsistance de détails intéressants ou qualité du décor,
- ✓ charme ou pouvoir d'évocation.

L'extrême diversité de ces critères souligne, s'il en était besoin, le caractère pour une part subjectif du classement qui peut en résulter. C'est la raison pour laquelle trois niveaux d'intérêt avaient été retenus :

- ✓ constructions d'intérêt majeur constituant les ponctuations fortes de l'espace urbain de Neauphle,
- ✓ constructions de premier intérêt dont la mise en valeur doit assurer au tissu ancien sa cohérence,
- ✓ construction de second intérêt, dont le rôle d'accompagnement doit être renforcé par des réhabilitations qualitatives.

### C. Le patrimoine urbain

Au titre de l'inventaire du patrimoine urbain, avaient été cartographiés:

- ✓ les alignements et continuités bâties présentant une certaine cohérence urbaine à préserver,
- ✓ les édifices ayant valeur de repère ou de cadrage visuel (intérêt scénographique),
- ✓ les principaux points de vue internes au tissu bâti,
- ✓ les rues places ou espaces urbains, suivant leur niveau d'intérêt.

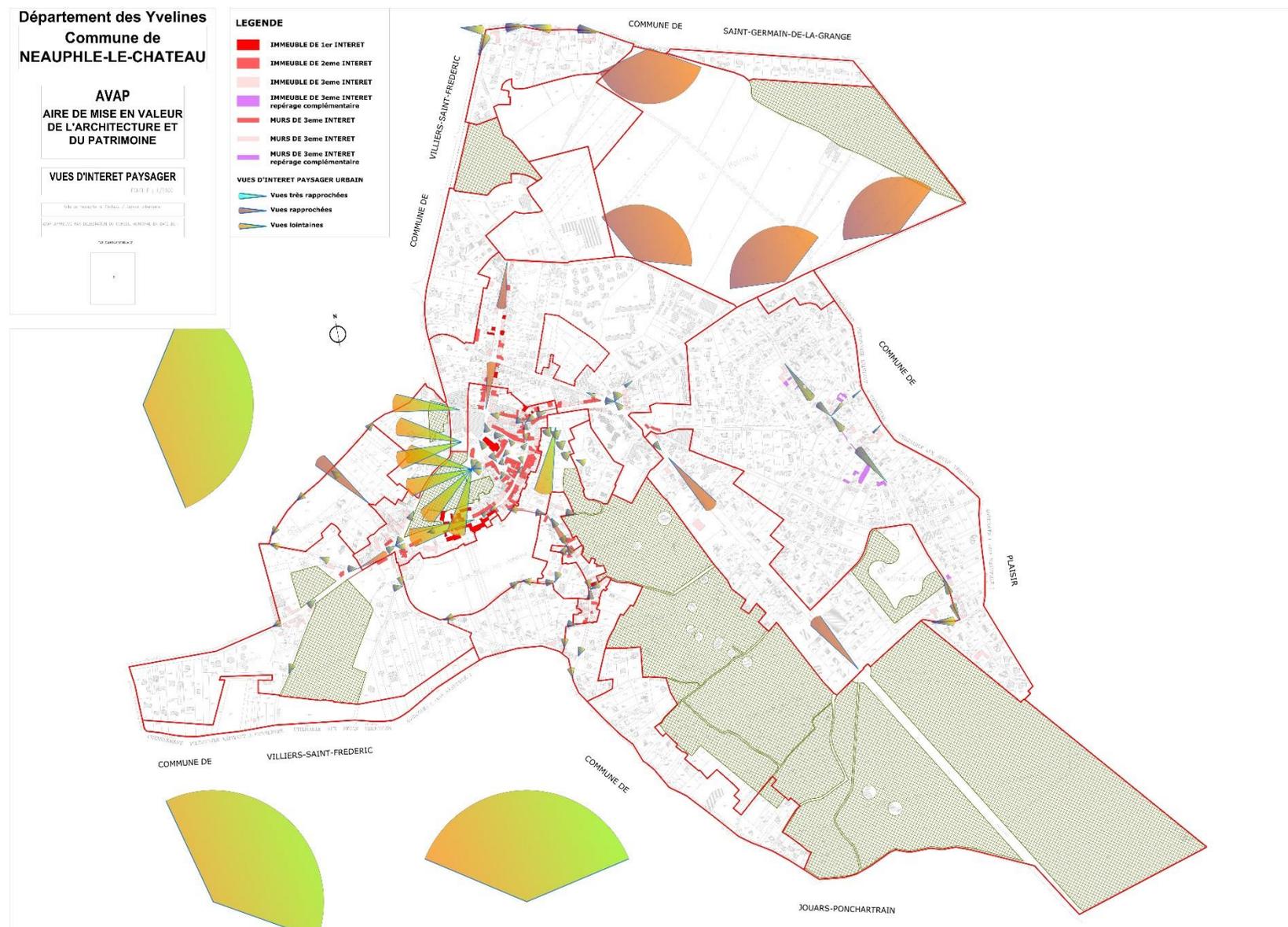
En fait, au-delà de ces critères spécifiques ou localisés, c'est l'ensemble du réseau des voies et espaces urbains identifiés qui doit être considéré comme constitutif du patrimoine urbain et historique, voire archéologique de Neauphle-le-château.

Ceci implique que:

- ✓ les caractéristiques géométriques de ces voies seront d'une manière générale maintenues,
- ✓ les anomalies de tracé (chicanes aux raccords de certaines venelles, déformations d'alignement, ouvrage en emprise sur le domaine public, . . .) seront préservés, quelques soient les contraintes que cela peut induire, notamment pour la circulation automobile,
- ✓ les aménagements ou retraitements de surface se feront dans le respect du caractère de l'espace considéré, de l'époque de constitution du bâti dominant afin de préserver la cohérence de son pouvoir d'évocation.



## 2.5 LE PATRIMOINE PAYSAGER ET LES VUES





Le patrimoine de Neauphle est avant tout paysager. Il est fait de vues lointaines, de vues rapprochées et de vues très rapprochées. Mais compte tenu des caractéristiques de ce territoire, il s'agit avant tout de paysages urbains et architecturaux. C'est le point de vue du passant, de l'utilisateur de l'espace public, donc tout ce qui est du domaine des vues rapprochées et très rapprochées qui crée une unité sur un quartier et permet de déterminer des secteurs de cohérence architecturale urbaine et paysagère.

### AVENUE DE LA REPUBLIQUE



Elle constitue l'entrée sud-est de la ville de Neauphle. Sa création date de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle :

*« La rectification du chemin de Versailles entre l'avenue de Pontchartrain et l'ancien carrefour de la Croix-Saint-Martin fut une opération importante d'aménagement qui reprit en pleine période révolutionnaire, ironie de l'histoire, le principe des grands tracés de routes royales.*

*Un certain nombre de carrefours en étoile punctuaient l'itinéraire et structuraient le massif boisé de Sainte-Apolline par des allées forestières rayonnantes.*

*Cette opération de voirie routière fut aussi, comme le montrent très clairement les plans, l'occasion d'une restructuration foncière et une opération d'urbanisme à laquelle cette nouvelle voie d'accès à Neauphle servit de support. »<sup>1</sup>*

Dans le cadre de la ZPPAUP, l'avenue de la République fait partie des espaces urbains intéressants repérés sur le plan du patrimoine urbain et paysager. Elle est classée en secteur B du périmètre de protection dont elle est la composante principale. Cependant seul quatre édifices ont été classés en immeuble de 3<sup>ème</sup> intérêt

<sup>1</sup> Diagnostic ZPPAUP



et ce n'est l'aspect architectural des bâtiments qui bordent l'avenue qui détermine l'intérêt de cet ensemble urbain. Il n'est d'ailleurs pas possible d'établir une ou plusieurs typologies d'édifices pour l'avenue compte tenu de la diversité du bâti.

« L'harmonie paysagère de l'avenue de la République à préserver » a été inscrite dans les orientations du PADD.



*Clôture de 3ème intérêt*





Ce paysage urbain se caractérise par une impression générale d'ordonnement de l'avenue qui ne se vérifie pas dans le détail. En effet, les reculs ou les hauteurs des édifices sont variables et certains bâtiments sont alignés sur la voie.

Cependant il ressort un aspect très végétalisé de l'ensemble qui est dû pour une part aux alignements de chaque côté de l'avenue d'une rangée de tilleuls mais également à la présence de clôtures ajourées qui permettent d'ouvrir la vue sur la plupart des parcs et jardins bordant l'avenue renforçant ainsi la présence du végétal et les qualités de ce paysage urbain.

Les types de clôtures sont variés mais les murets surmontés d'une grille à barreaudage sans tôle pare-vue sont les plus répandus. Cette typologie est celle qui permet le mieux d'exprimer les caractéristiques de l'avenue et de permettre une transparence vers la végétation des parcs et jardins participant ainsi à « l'identité verte » de celle-ci. Une clôture de ce type avait été identifiée comme mur de 3<sup>ème</sup> intérêt (38 avenue de la République).

Le règlement du PLU permet quant à lui de conserver, grâce aux règles d'implantation, une bande de 5 m minimum d'espaces libres de toute occupation pouvant être le support de végétaux. Les hauteurs maximales autorisées laissent la possibilité de construire des édifices correspondant aux caractéristiques du secteur (R+1 comble et R+1+attique).

Par ailleurs, si les édifices ne sont pas alignés les uns par rapport aux autres, l'alignement est assuré de façon strict par les murs de clôtures créant ainsi cette impression d'ordonnement.

### *RUE SAINT NICOLAS*

La rue est percée en 1739 sous la pression des habitants dans le prolongement nord du bourg. Les terrains la bordant sont lotis à partir de cette date et il apparaît sur le cadastre de 1818 que l'urbanisation en ordre continu est déjà très avancée. Son achèvement se poursuivra tout au long du XIX<sup>e</sup> siècle.

La rue présente une belle ordonnance. L'espace occupé est en général plus généreux, les façades disposent de dimensions plus amples et de modénatures souvent plus élaborées que dans le bâti plus ancien de la Grande Rue. L'unité de la rue est renforcée par une hauteur à l'égout du toit standard qui a été respectée dans une grande majorité de cas et des compositions de façade parfois homothétiques de bâtiment en bâtiment.



Dans le tissu urbain un peu desserré, on observe quelques maisons simplement mitoyennes sur la seconde partie haute de la rue Saint-Nicolas, plus récente. En revanche, les hauteurs, comme précédemment, ne dépassent pas les deux niveaux surmontés exceptionnellement d'un étage sous comble.

Dans le cadre de la ZPPAUP, la rue Saint-Nicolas fait partie des espaces urbains intéressants repérées sur le plan du patrimoine urbain et paysager. Elle est classée en secteur A du périmètre de protection dont elle est la composante principale.

### *GRANDE RUE*

La Grande Rue s'est structuré au moyen-âge autour de l'axe de circulation de Paris vers la Bretagne jusqu'au 18<sup>ème</sup> siècle où il sera finalement déplacé plus au sud (futur nationale 12) du fait des dangers provoqués l'hiver par la côte de Neauphle et l'augmentation du trafic entraînant le déménagement du relais postal et la création du village de Ponchartrain.

AU 18<sup>ème</sup> siècle après 1730<sup>2</sup>, il apparaît une densification du bâti le long de la Grande rue, par remplissage des "dents creuses" dans la partie médiane, et un regroupement parcellaire pour la construction de vastes hôtels particuliers dans la partie aval.

Cette voie remarquablement bien conservée est bordée de chaque côté d'ensembles urbains de forte densité et parfois de grande qualité architecturale. Elle est très en pente, sans ordonnancement particulier, avec une emprise étroite sur le haut (5m) s'élargissant en bas (18m). Elle est revêtue de gros pavés et on y trouve par endroit de nombreux éléments d'architecture qui ponctuent la rue :

- Chasse roues aux entrées de portes charretières
- Bornes aux angles de voies, jouant un rôle similaire,
- Perrons, emmarchements, murets constituant autant d'ouvrages privés en emprise sur le domaine public,
- Bancs en dalles de calcaire,

<sup>2</sup> Comparaison du « Carte de la ville de Neauphle-le-Château » de 1730 et du cadastre napoléonien de 1818



- Bordurations ou pavages en belles pierres de grès local, usés par le temps,

Dans le cadre de la ZPPAUP, La Grande rue fait partie des espaces urbains de premier intérêt repérés sur le plan du patrimoine urbain et paysager. Elle est classée en secteur A du périmètre de protection.



## LES PLACES

La place du marché est comme son nom l'indique dû à l'existence d'un marché hebdomadaire depuis 1197 et qui se tenait déjà le lundi ! Il est réorganisé par une ordonnance de Charles VI du 19 décembre 1403 et compte parmi les cinq plus importants de l'Île-de-France. Dès cette époque, le marché aux grains se concentre sur l'actuelle place aux Herbes, les marchandises et les bestiaux sur la grande place du Marché.

AU 18<sup>ème</sup> siècle après 1730<sup>3</sup>, est construit l'îlot contigu à l'église et délimitant la géométrie des places du centre qui jusqu'alors apparaissaient plutôt comme un vaste foirail contigu au cimetière et à la mare située plus au Nord, A la même époque, la place aux Herbes est fermée par un front bâti au sud.

Les places sont bordées par des ensembles urbains de forte densité dont se distingue quelques édifices aux façades singulières. La place du marché fermée sur quatre côtes, est la seule du genre en Île-de-France.

<sup>3</sup> Comparaison du « Carte de la ville de Neauphle-le-Château » de 1730 et du cadastre napoléonien de 1818



## LE CLOS SOUS LES JARDINS



Le secteur du Clos-sous-les-Jardins est composé de parcelles privées qui étaient autrefois entretenus en vergers, vignes et jardins potagers. Les arbres ont aujourd'hui envahi l'espace le transformant en vastes boisements plus ou moins entretenus. C'est très visible de loin et la végétation composée d'arbres de hautes tiges masque en partie les façades arrières du bas de la Grande rue.



L'intérêt paysager du secteur est complété par la présence de murs de clôtures ou de petits édifices tels que le pavillon de l'ancien manoir médiéval de la Gouttière.

## LE VALLON SAINT MARTIN

*Le fond du vallon **Saint Martin** est nivelé en terrasses successives originellement à usage de vergers plantés d'arbres fruitiers de plein vent. La topographie très travaillée des lieux, la silhouette des arbres fruitiers encore en place sur pelouse rustique déformée par le vent rend très pittoresque l'ensemble de cette formation.*

*Le bâti renforce le caractère particulier de l'ensemble :*

- *Les façades-arrières des maisons (déjà évoquées) surplombent les vergers en balcons successifs*
- *Des murs qui traversent le vallon, en pierre sèches (en partie abattus) ou en moellons jointoyés avec un chaperon de tuiles, entourent les vergers, soulignant de la sorte chaque propriété, tout en créant une trame régulière perpendiculaire à la pente.*

*Certains vergers, plus ou moins abandonnés, sont colonisés par des essences pionnières tel que l'érable plane (*Acer platanoides*). Le manque d'entretien de certaines parcelles laisse apparaître un taillis d'érables, dont les scions vigoureux laissent la place en quelques années à un perchis qui domine les arbres fruitiers, rendu inextricable par la présence de la clématite des montagnes (*Clematis montana*).*

*La conservation de cette unité de paysage est clairement posée, et passe par l'entretien des vergers. La domanialité privée de ces espaces ne permet pas à la puissance publique d'intervenir comme elle le souhaiterait. Des incitations pour continuer à gérer cette entité agricole comme il se doit sont à établir.*



## LE COTEAU OUEST

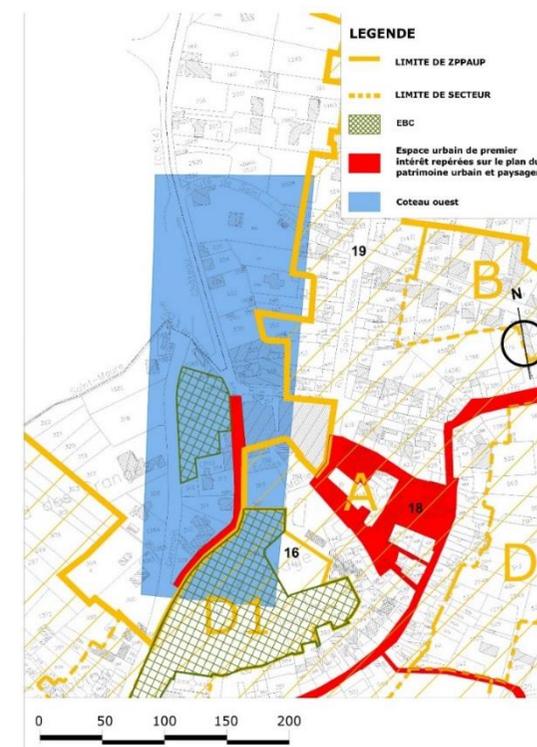


Le bourg de Neauphle est sur un éperon bordé de coteaux pentus à l'est, au sud et à l'ouest. Ceux de l'est et du sud qui correspondent respectivement au vallon Saint-Martin et au Clos-sous-les-Jardins ont été largement intégrés dans les dispositifs de protection de la ZPPAUP et du PLU.

Ce secteur est d'une grande importance dans l'environnement immédiat du bourg de Neauphle car ce versant relativement peu dense et végétalisé met en scène le profil du vieux bourg dans les vues lointaines.

Les constructions qui y sont présentes, si elles ne sont pas d'un grand intérêt patrimonial permettent de créer une ambiance de couleur et de matériaux en harmonie avec les secteurs de plus grand intérêt patrimonial.

Les murs de soutènement participent également à cette ambiance harmonieuse et il faut noter la présence d'un petit édifice rescapé du « service vicinal » de 1909 qui est une petite construction simple et modeste mais qui fait partie du petit patrimoine méritant d'être conservé.





## LE SABLON



Ce hameau est une extension naturelle du bourg. Dès 1180 y apparaît une léproserie, sise hors-les-murs, l'actuel "Gaillarbois". Elle sera supprimée vers la fin du XVI<sup>e</sup> siècle lors de la disparition du fléau. Le quartier du Sablon n'est détaché administrativement de Villiers qu'au 18<sup>e</sup> siècle. Il figure sur « la carte de la ville de Neauphle-le-Château » de 1730.

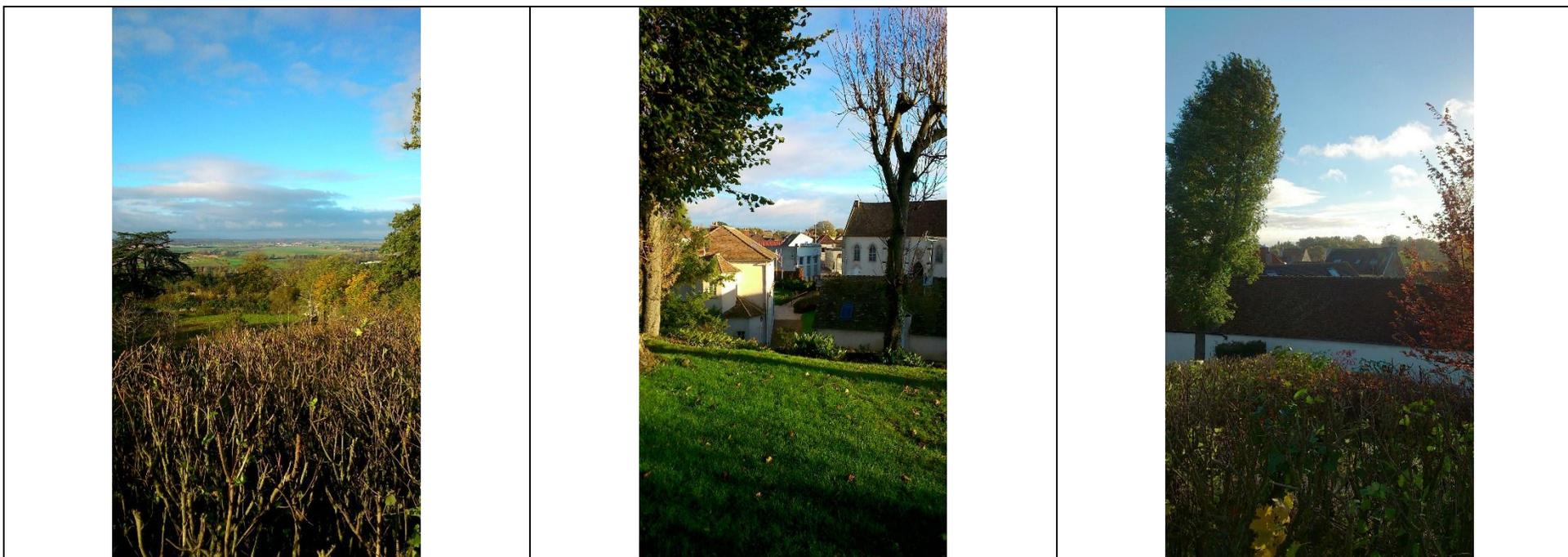
Ce quartier présente une mixité d'anciennes fermes, de maisons de village et de maisons du 19<sup>e</sup> siècle formant un ensemble architectural et urbain de bonne qualité dans lequel certains édifices sont assez bien conservés. On y trouve par endroit de nombreux éléments d'architecture intéressants qui ponctuent le quartier :

- Murs de clôtures
- Chasse roues aux entrées de portes charretières
- Bornes aux angles de voies, jouant un rôle similaire,
- Perrons, emmarchements, murets constituant autant d'ouvrages privés en emprise sur le domaine public,
- Bordurations ou pavages en belles pierres de grès local, usés par le temps,

## LA MOTTE CASTRALE

La motte castrale est un lieu d'histoire qui est susceptible d'abriter des vestiges archéologiques. Les ruines d'un château ravagé par des combats incessants pendant la guerre de cent ans subsistent jusqu'à la Révolution.

Il s'agit Un site tout à fait typique de Neauphle sur lequel, les promeneurs ont accès. De par sa situation de point culminant, le site offre des vues lointaines sur les plaines aux alentours qui se confrontent aux paysages proches de jardins et de vergers liés à un habitat signalé par ses toitures.



## LA MICHOLLE

Le hameau de la Micholle n'est détaché administrativement de Villiers qu'au 18<sup>e</sup> siècle. Il figure sur « la carte de la ville de Neauphle-le-Château » de 1730. Se développant essentiellement au 19<sup>e</sup> siècle, Il ne subira plus aucune évolution significative au siècle suivant.



Ce petit hameau sur la route de Bretagne est aujourd'hui très agressé par la circulation automobile. Il est composé de constructions de typologie varié :

- ✓ anciennes fermes,
- ✓ petite fabrique industrielle,
- ✓ maisons bourgeoises

Parmi celles-ci il existe des constructions anciennes intéressantes tel que cette belle maison bourgeoise du 19<sup>e</sup> siècle (38 route de Saint-Germain), perceptible derrière l'étagement de terrasses largement végétalisées.

#### CHATRON



Les premières chaumières de Chartron, en bordure du territoire, apparaissent au début du XIX<sup>e</sup>. *A cheval sur les communes de Neauphle-le-Château et Saint-Germain de la Grange, le hameau de Chatron a conservé son caractère rural ancien, entre l'avenue de Chatron et la sente du même nom. La petite place des Tertres est un espace intéressant valorisant le carrefour proche marqué par un bel arbre à préserver.*

Il est à noter la présence d'un ensemble bâti de la deuxième moitié du 19<sup>e</sup> siècle sur le carrefour qui sans être exceptionnel est de belle facture et marque l'entrée de la commune côté nord. Il est composé d'un édifice principal aligné sur rue, d'une cour fermée par un mur de clôture, d'un tilleul au milieu de la cour qui présente un



intérêt paysager et de bâtiments d'annexes.

## VILLANCY

Sur la rue de Villancy, les quelques maisons rurales subsistant de l'ancien hameau, ainsi que des murs et une végétation libre, suffisent à donner au secteur son caractère. Il est composé d'anciennes fermes qui ont souvent conservées les principaux aspects architecturaux constitutifs de leur identité. Ceux-ci ont permis de préserver l'ambiance rurale qui détermine l'intérêt patrimonial du hameau.





## PLACE MANCEST

La place Mancest (Saint-Martin) se bâtit après 1740. « La carte de la ville de Neauphle-le-Château » de 1730 met en évidence le carrefour de la Croix Saint-Martin lieu de convergence des routes de Paris, Plaisirs, et Versailles, et à partir duquel le "Grand Chemin de Paris" permettait de gagner la Porte du même nom.

Un rond-point, avait été prévu place Mancest à l'extrémité de l'avenue de la République. Il ne fut pas réalisé, mais remplacé par une place triangulaire cadrée par un front bâti perpendiculaire à la rue Saint-Martin.

La Place et les tronçons de rue qui y débouchent forment l'accès de la ville par le nord-est encadrée par des immeubles de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> intérêt qui créent un ensemble urbain et paysager homogène.



## RUE SAINT-MARTIN ET RUE D'ORBEC

Au moyen-âge, il existe un marché aux Chevaux qui se concentrent sur le site de la futur rue d'Orbec. Les rues Saint-Martin et d'Orbec se bâtissent après 1700. On y trouve des immeubles de 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> intérêt, une morphologie architecturale et une trame viaire qui rattache le secteur à la typologie urbaine du bourg ancien (places et Grande rue).



## HAMEAU DE LA GOUETIERE

La Gouttière est détachée de Neauphle-le-Vieux au 18<sup>e</sup> siècle et réunie à la cité au spirituel et au temporel en 1712. La rue de la Gouttière (ancien chemin de Chevreuse) est très ancienne en permettant d'accéder au bourg ancien par la Grande rue mais elle apparaît très accessoire en tant que simple poterne dans la continuité bâtie des remparts sur le vallon.

La morphologie du hameau et dans l'ensemble rurale. La voie est bordée de chaque côté d'ensembles de bâtiments de 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> intérêt de plus ou moins forte densité parfois reliés entre eux par des murs de clôture.



**ENJEUX**

Neauphle de par son histoire a hérité d'un patrimoine bâti domestique et d'un bourg d'origine médiévale aux qualités morphologiques remarquables. Au milieu de ce patrimoine architectural et urbain, aucun édifice n'est inscrit ou classé au titre des monuments historiques, mais c'est l'ensemble formant un tout cohérent qui mérite de continuer à être conservé.

La préservation implique le respect des caractéristiques de ce bâti ancien au vocabulaire architectural simple et modeste mais au-delà ce sont des ambiances de couleur, de textures, de formes et des paysages urbains qu'il s'agit de protéger et de mettre en valeur.



# 3

## LE PATRIMOINE ARCHITECTURALE URBAIN ET PAYSAGER DE NEAUPHLE : EVOLUTION ET PROSPECTIVES APRES LA ZPPAUP

### 3.1 BILAN DE 14 ANS DE ZPPAUP

C'est à la suite d'une délibération du conseil municipal du 27 novembre 1996, qu'une étude préalable à la mise en place de la ZPPAUP a été décidée. Le rapport de présentation qui a découlé présente, à partir de documents cartographiques historiques, une analyse fine de la formation du cadre urbanisé, suivie d'une étude des paysages et d'une typologie du bâti. Le vocabulaire architectural y a été analysé en détail, composition, percements, modénatures, décors, matériaux, coloris. Des secteurs de protection y ont été proposés ainsi qu'un cahier de prescriptions en date de 1999, complété en 2002.

#### **LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA ZPPAUP**

*A la lecture du paysage urbain, il peut sembler que la ZPPAUP, n'a pas toujours joué véritablement son rôle. Il a été constaté que des travaux "d'embellissement" ou de "modification" pouvaient être réalisés sur certains édifices du centre bourg pourtant inclus dans la ZPPAUP sans beaucoup de respect pour les ensembles bâtis. Des portes de garages, des boutiques transformées en habitation ou en garage, des percements modifiés, des fenêtres en PVC ou en aluminium, des verrières ou terrasses pour profiter des remarquables vues, des enduits peu traditionnels, etc, ont pu être remarqués.*

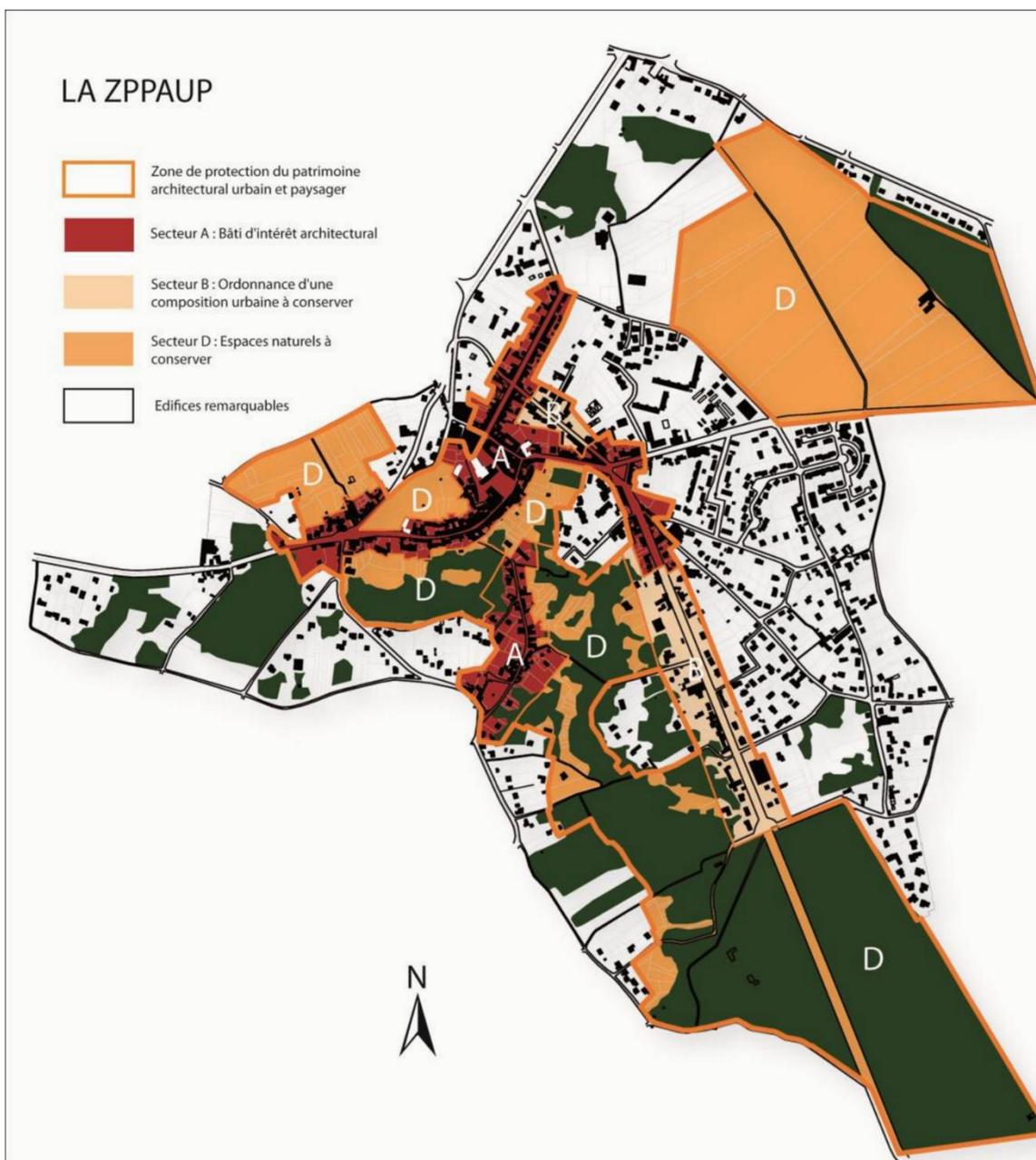
*Il paraît évident que la gestion au jour le jour de cette règle est particulièrement difficile et qu'elle est même peut-être ni connue ni comprise par la population, alors même que celle-ci se montre particulièrement attentive au devenir de sa commune et que de nombreux habitants ont fait part durant l'élaboration du PLU de leur inquiétude face au développement plus ou moins bien encadré à leur avis de certains secteurs.*

Ce constat amène à se poser la question sur les difficultés de gestion de l'évolution du patrimoine grâce à des règles adaptées dans un cadre qui lui permette d'évoluer tout en respectant les édifices. A partir de l'analyse des prescriptions existantes et de l'expérience accumulée depuis la création de la ZPPAUP par les instances concernées (commission d'urbanisme municipale, service instructeur, service territorial de l'architecture et du patrimoine), il conviendra d'établir ce qui paraît intéressant à conserver et ce qui mérite une évolution afin d'encadrer plus finement les interventions sur le patrimoine bâti.

La ZPPAUP a peut-être été trop ambitieuse rendant l'application des prescriptions difficiles. Celle-ci a été en effet très exigeante notamment en secteur A sur la restitution à l'identique dans le bâti ancien des menuiseries, des lucarnes, etc... ; sur l'interdiction de l'adjonction de volumes vitrés également dans les nouveaux édifices.

Dans les constructions neuves, les prescriptions de la ZPPAUP étaient tout aussi ambitieuses en imposant le respect conforme de la typologie des bâtiments du secteur (implantation, gabarit, composition de façade, dimensionnement des ouvertures, texture des matériaux, teintes générales des façades et couleur des menuiseries).

Cette forte exigence a peut-être empêché une application efficace des prescriptions. Des règles mieux ciblées sur ce qui est essentiel dans l'aspect architectural du paysage urbain pourraient permettre une meilleure exécution de celles-ci.



Il est nécessaire aussi de se questionner sur la notion même d'évolution du patrimoine compte tenu de la difficulté d'évolution du patrimoine domestique du centre-bourg. Une règle stricte ne répondrait pas aux problématiques contemporaines du logement. Une position "défensive" face aux matériaux innovants ou aux dispositifs énergétiques nouveaux ne pourraient que rendre le renouvellement de ces quartiers encore plus difficile et donc accélérer encore leur dégradation.

Concernant les prescriptions, la première approche consiste à faire un bilan sur le cadre de protection et de déterminer:

- ✓ les aspects positifs sur la commune de Neauphle-le-Château dû à l'existence de la ZPPAUP
- ✓ mais également les objectifs non atteints
- ✓ et les nouveaux objectifs à atteindre qui n'auraient pas été appréhendés auparavant.

### 3.2 LES LIMITES DE LA ZPPAUP : ELABORATION ET PROSPECTIVES

Lors de son élaboration, la ZPPAUP n'a pas eu à se substituer à des rayons de protection d'abords de monuments historiques préexistants, ce qui a permis une liberté dans sa délimitation sans référence à un état antérieur de protection. La seule prise en compte des éléments de patrimoine architectural et urbain aurait pu conduire à un périmètre restreint, limité à la partie ancienne de la commune mais à l'époque les élus de Neauphle-le-Château ont souhaité que soient largement pris en compte les espaces boisés ou dégagement visuel qui jouent un rôle de premier plan dans la qualité des paysages de la commune (vallon de la Gouttière, Fond des Granges, plaine de Boutron). Compte tenu de cette approche, il avait été décidé d'inscrire en ZPPAUP dans un premier temps l'ensemble du territoire de la commune avant de modifier le périmètre en 2002 afin de le rétrécir.

La ZPPAUP avait été subdivisée en quatre sous-secteurs dont trois ont été retenus. Ils avaient été distingués en fonction de leur caractère patrimonial propre et du niveau de protection souhaité.



- **Un secteur A** où le bâti d'intérêt architectural et les structures urbaines anciennes de l'époque sont dominants. Leur présence détermine l'atmosphère des lieux. Le niveau de protection requis a été une politique globale de conservation et de mise en valeur. Dans ce secteur, les constructions doivent s'inscrire avec discrétion, en cohérence avec ce bâti ancien.

Ce secteur couvre la partie ancienne du bourg, l'urbanisation le long de la rue Saint-Nicolas, place Mancest, et dans la première partie de l'avenue de la République, le quartier de la Gouttière ainsi que le Sablon.

*Cette sélection des quartiers qui présente le plus d'intérêt reste assez exhaustive mais pourrait éventuellement faire l'objet de petits compléments dans certains quartiers périphériques. En revanche, à l'ouest le coteau n'a fait l'objet d'aucune mesures de préservation ni dans la ZPPAUP ni dans le PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme malgré la présence d'un EBC et d'un espace urbain de premier intérêt.*

- **Un secteur B**, où le bâti plus récent, ne présente pas d'une façon générale, le même intérêt. L'objectif était ici plutôt de préserver l'ordonnance d'une composition urbaine et sa cohérence paysagère en entrée de ville.  
En limite du massif forestier de Sainte-Apolline, ce secteur couvre les abords de l'avenue de la République mais également la rue des Soupirs à proximité de la partie ancienne du bourg.

*C'est un secteur qui pourrait faire l'objet de compléments notamment dans les secteurs périphériques de Chatron (dans la partie ancienne, celle-ci se prolongeant sur Saint-Germain de la Grange, de l'autre côté de la rue des Cents-Arpents), du vieux Villancy, des petites Friches, de la Micholle.*

- **Un secteur D** englobant différents espaces naturels, préservés à différents titres : espaces boisés ou espaces de dégagement des vues. L'objectif pour ces espaces inconstructibles était d'assurer dans de bonnes conditions la sauvegarde de l'usage actuel du sol, dans le respect de l'intégrité des paysages.

Ce secteur D couvre la partie rurale du Fond Granges, la plaine du Boutron et les principaux ensembles boisés.

**Un secteur D1** spécifique couvre des espaces très sensibles au contact immédiat du village ancien (butte de l'ancien château et terrains en contrebas, partie haute du vallon de la Gouttière) où la sauvegarde de l'environnement planté et construit (jardins et vergers clos de murs) doit rester compatible avec le dégagement de points de vue exceptionnels.

A l'origine, il existait **un secteur C** correspondant aux quartiers résidentiels récents de la commune. L'objectif dans ces quartiers était, par des prescriptions légères d'assurer un accompagnement architectural garantissant une indispensable harmonisation (matériaux de couverture, cultures, plantations,...).

Ce secteur a été supprimé lors de la révision de la ZPPAUP EN 2002.

### 3.3 LA ZPPAUP ET LES QUARTIERS PERIPHERIQUES : VILLANCY, CHATRON, LA MICHOLLE

Lors de la première mouture de la ZPPAUP, une partie du hameau de Villancy et la totalité du Hameau de Chatron avaient été classés en secteur A. En revanche le hameau de la Micholle était classé en secteur C. Lors de la révision, le périmètre de la ZPPAUP a été réduit et ces hameaux en ont été exclus.

Des immeubles de 3<sup>ème</sup> intérêt avaient cependant été repérés dans le diagnostic :

- 13 dans l'ancien hameau de Villancy et 6 sur le sud de la rue de Villancy



- 5 dans le hameau de Chatron
- 6 dans le hameau de la Micholle

Cependant, il semblerait que selon les critères retenus, d'autres édifices pourraient être inventoriées soit par leur intérêt architectural ou leur rôle dans la composition de l'espace urbain.

Dans le diagnostic de la ZPPAUP, il avait été recensé et cartographié au titre de l'inventaire du patrimoine architectural des immeubles et des murs d'intérêt varié suivant les critères :

- ✓ *les constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural,*
- ✓ *les immeubles jouant un rôle éminent dans la délimitation des espaces urbains ou dans l'écriture de continuités bâties,*
- ✓ *les murs ou éléments construits jouant un rôle majeur de liaison et, de ce fait, intéressants sur le plan urbain.*

*La carte ainsi obtenue a été le résultat d'une analyse effectuée maison par maison et rue par rue, depuis le domaine public. Des constructions intéressantes, implantées en fond de parcelle privative ou sur de très grands lots et non visibles de la rue ont pu, de ce fait, échapper à cet inventaire.*

Les commentaires n'ont cependant pas été très développés sur le patrimoine architectural de ces hameaux.

*Les critères retenus pour déterminer l'intérêt architectural avaient été multiples :*

- ✓ *qualité architecturale intrinsèque,*
- ✓ *ancienneté ou valeur historique,*
- ✓ *qualité du volume,*
- ✓ *contribution à une continuité bâtie ou à la définition d'un espace urbain,*
- ✓ *valeur scénographique ou de cadrage visuel,*
- ✓ *subsistance de détails intéressants ou qualité du décor,*
- ✓ *charme ou pouvoir d'évocation.*

*L'extrême diversité de ces critères souligne, s'il en était besoin, le caractère pour une part subjectif du classement qui a pu en résulter. C'est la raison pour laquelle il avait été retenu trois niveaux d'intérêt :*

- ✓ *constructions d'intérêt majeur constituant les ponctuations fortes de l'espace urbain de Neauphle,*
- ✓ *constructions de premier intérêt dont la mise en valeur doit assurer au tissu ancien sa cohérence,*
- ✓ *construction de second intérêt, dont le rôle d'accompagnement doit être renforcé par des réhabilitations qualitatives.*

### 3.4 LA ZPPAUP ET LES ESPACES NATURELS

Les espaces naturels retenus lors de l'élaboration de la ZPPAUP l'ont été en fonction de critères paysagers et visuels. Ils sont de trois types :

- *Les paysages de massifs boisés très présents sur la commune et venant au contact immédiat des zones urbanisées,*
- *Les paysages ouverts d'espaces agricoles, tels que le Fond des Granges et la Plaine du Boutron,*
- *Des paysages mixtes directement liés à l'habitat, constitués de jardins et vergers souvent clos de murs et qui jouent sur le plan visuel un rôle très spécifique.*



## A. Les espaces agricoles

### LA PLAINE DU BOUTRON

*Cette vaste étendue de terres de cultures, pour partie sur le territoire communal, autorise des vues éloignées et constitue un espace de repos visuel. Le regard se laisse porter vers l'horizon de la plaine en contraste avec la topographie accidentée des autres sites de Neauphle.*

*Neauphle a su préserver les boisements délimitant la plaine au nord. Par contre, les franges d'urbanisation méritent un effort de retraitement (atténuation de l'impact paysager des collectifs du quartier du Bois du Four, modification des plantations en limite du complexe sportif où les haies de Thuyas apparaissent très dommageables).*

*L'extension des installations sportives doit être l'occasion de ce retraitement paysager.*

*Les limites visuelles de la plaine sont de deux types :*

- *Franges de secteurs urbanisés,*
- *Lisières de boisements.*

Cette politique de préservation a été maintenue et confirmée dans le PLU. Les aspects paysagers de la plaine sont restés intacts mais autant dans leur dimension positive que négative. Le constat sur l'impact paysager des collectifs du quartier du Bois du Four et du complexe sportif est toujours d'actualité.



### LE FOND DES GRANGES OU VALLON DE LA CHAPELLE SAINT-MAURE

Ce secteur agricole a fait l'objet dans le cadre du PLU d'une fiche descriptive et de prescriptions au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Ses caractéristiques sont abordées pour cette raison dans le chapitre 4.1 D.



## B. Les autres types d'espaces naturels

### LE VALLON SAINT-MARTIN

Ce secteur a fait l'objet dans le cadre du PLU d'une fiche descriptive et de prescriptions au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Ses caractéristiques sont abordées pour cette raison dans le chapitre 4.1 D et le chapitre 2.5.

## 3.5 APRES LA ZPPAUP : LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE CULTUREL HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE

### A. Le patrimoine archéologique

Inventaire archéologique sur Neauphle-le-Château



Description succincte	Datation	Nom du site / adresse	Code SADY
Eglise paroissiale	Moyen-âge	Eglise Saint-Nicolas dans le village	H 01
Motte castrale	Epoque moderne Moyen-âge	La butte à Philippe, dans le parc de la Mairie	H02
Maladrerie disparue	Moyen-âge Epoque moderne	Maladrerie, les sablons, Gaillarbois	H03
Enceinte urbaine	Moyen-âge	Remparts de la ville, dans le bourg	H04
Voie antique (tronçon)	Antiquité	La chaussée au coq, le chemin Pierreux	H05
Hôtel-Dieu	Moyen-âge Epoque moderne	Hôtel-Dieu Saint-Lazare, 69-71 Grande Rue	H07

Source : service archéologique départemental des Yvelines



Les lieux susceptibles d'abriter du patrimoine archéologique se concentrent dans le centre de Neauphle qui était déjà protégé par son classement en zone A et D1 de la ZPPAUP. Il n'y a que le coteau est qui échappe à cette protection alors que des vestiges archéologiques peuvent s'y dissimuler.

Il existe également une voie antique traversant la commune d'est en ouest reprise en partie par le chemin pierreux. Celle-ci se trouve en dehors du périmètre de la ZAPPAUP sur une partie de son tracé.

Jusqu'à présent, il n'a été décelé aucun vestige archéologique majeur qui mérite une mise en valeur particulière mais simplement des lieux d'histoire dont les plus significatifs dans l'histoire de Neauphle-le-Château sont peut-être la motte castrale et l'enceinte urbaine.

### B. Le patrimoine culturel historique

Si l'objet de l'AVAP ne porte pas sur un patrimoine mobilier, ni un patrimoine immatériel, ni un savoir-faire, en revanche il pourra préserver les lieux qui abritent le patrimoine culturel. Parmi ceux-ci il en est un qui a marqué physiquement la morphologie urbaine de Neauphle-le-Château. Il s'agit de la distillerie Grand Marnier, établissement de la Société des Produits Marnier-Lapostolle, implanté au cœur du village.

*« La distillerie fondée à Neauphle, place de l'Eglise, en 1827, par Jean-Baptiste Lapostolle, n'a cessé de se développer depuis la création du Grand-Marnier Cordon Rouge, en 1870, par son gendre Alexandre Marnier. Avec une direction qui est restée familiale et un effectif de 400 personnes (Neauphle et Gaillon) sa célébrité mondiale n'est plus à démontrer ; Grand-Marnier est et reste le premier exportateur français de liqueurs. L'usine-mère de Neauphle, avec un effectif d'une quarantaine de personnes, concentre les activités de production sous le contrôle d'un laboratoire hautement spécialisé. Ainsi le nom de notre Commune se trouve-t-il présent, sur les étiquettes des bouteilles à la forme si caractéristique, jusque dans les coins les plus reculés du globe. »* Note rédigée par Marc LEROY, et publiée par le syndicat d'initiative de Neauphle-le-château.





La réglementation en matière d'exploitation devenant de plus en plus contraignante, la Société se trouvait ainsi contrainte, si elle souhaitait rester au cœur du village, de procéder à des aménagements importants et coûteux. Il a donc été décidé, afin également de rationaliser l'activité, de transférer en 2012 la distillation en Charente, au Château de Bourg-Charente, où se trouvent déjà les chais de Cognac de la société.

La distillerie, a été développée au fur et à mesure des besoins et des époques formant une juxtaposition de formes architecturales de petite échelle. Si d'un point de vue architectural, les bâtiments ont peu d'intérêt, ils incarnent en revanche tout un passé de petites activités industrielles dont les plus emblématiques sont ceux-là mêmes ainsi que les Etablissements Perrier. Les locaux de ces derniers ont complètement disparus et il serait peut-être dommage qu'il en soit de même pour la dernière implantation industrielle de la ville.

D'autres activités, plus modestes, ont laissé des édifices très typés du XIX siècle, souvent intéressants dont un bâtiment au hameau de la Micholle et un avenue de la République. Apprécies des habitants, ils représentent un patrimoine industriel domestique méritant probablement que des réflexions soient menées afin d'éviter leur disparition brutale. Dans le PLU, les orientations du PADD y font d'ailleurs directement référence :

« *Un ensemble de micro friches d'activités, considérées comme des éléments du patrimoine local et participant à ce titre à l'identité de la commune (ancienne scierie*



*avenue de la République, entrée Ouest de la ville "la Micholle") devraient pouvoir être reconverties. »*

En dehors de son petit passé industriel, Neauphle-le-Château a abrité quelques personnes célèbres dont Marguerite Duras, prix Goncourt 1984 pour « L'amant », qui a conçu et rédigé la plus grande partie de son œuvre littéraire dans sa maison de Neauphle où elle a résidé une vingtaine d'années. Elle a même cité Neauphle dans certains de ses textes : « Ce n'est pas la peine d'aller à Calcutta, à Melbourne ou à Vancouver, tout est dans les Yvelines, à Neauphle. Tout est partout. Tout est à Trouville [...] Dans Paris aussi j'ai envie de tourner, [...] L'Asie à s'y méprendre, je sais où elle est à Paris... » (*Les Yeux verts : recueil de textes ; Les cahiers du cinéma n°312-313 ; 1980 1980*). Sa maison était incluse dans le périmètre de la ZPPAUP et avait été repéré comme immeuble de 2<sup>ème</sup> intérêt sur le plan de patrimoine urbain et paysager.



### **ENJEUX**

Après 14 ans d'existence, la ZPPAUP a permis de préserver une grande partie du patrimoine architectural urbain et paysager. Mais au-delà de l'obligation légale, c'est une révision qui permet de reconsidérer l'ensemble du patrimoine neauphléen au-delà du périmètre actuel de protection et de déterminer ce qui pourrait être superflu. Il en ressort que :

- l'intérêt architectural et paysagé de certains hameaux de la commune mériterait d'être reconsidéré
- les limites pourraient être ajustées



# 4

## L'AVAP AU REGARD DES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET STRUCTURE INTERCOMMUNALE

### 4.1 LE PLU ET LA ZPPAUP

#### A. Les rapports entre l'AVAP et le PLU et son PADD

##### Rappel législatif

Une obligation de cohérence a été introduite entre AVAP et PLU. L'AVAP doit désormais prendre en compte les orientations du PADD.

Cette obligation répond au souhait :

- ✓ D'une part, de ne pas faire de l'AVAP une servitude indépendante de la démarche d'urbanisme,
- ✓ D'autre part, d'associer l'approche environnementale de l'AVAP à celle du PLU, le PLU étant exposé aux mêmes objectifs de protection environnementale et de développement durable.

Le PADD n'émettant que des « orientations générales d'aménagement et d'urbanisme », le rapport que doit entretenir l'AVAP avec ce dernier est un rapport non de conformité mais de compatibilité.

Aucune définition réglementaire n'a été donnée à la notion de compatibilité. Cependant, il est habituel de définir la compatibilité de façon négative en la confrontant à la notion de conformité.

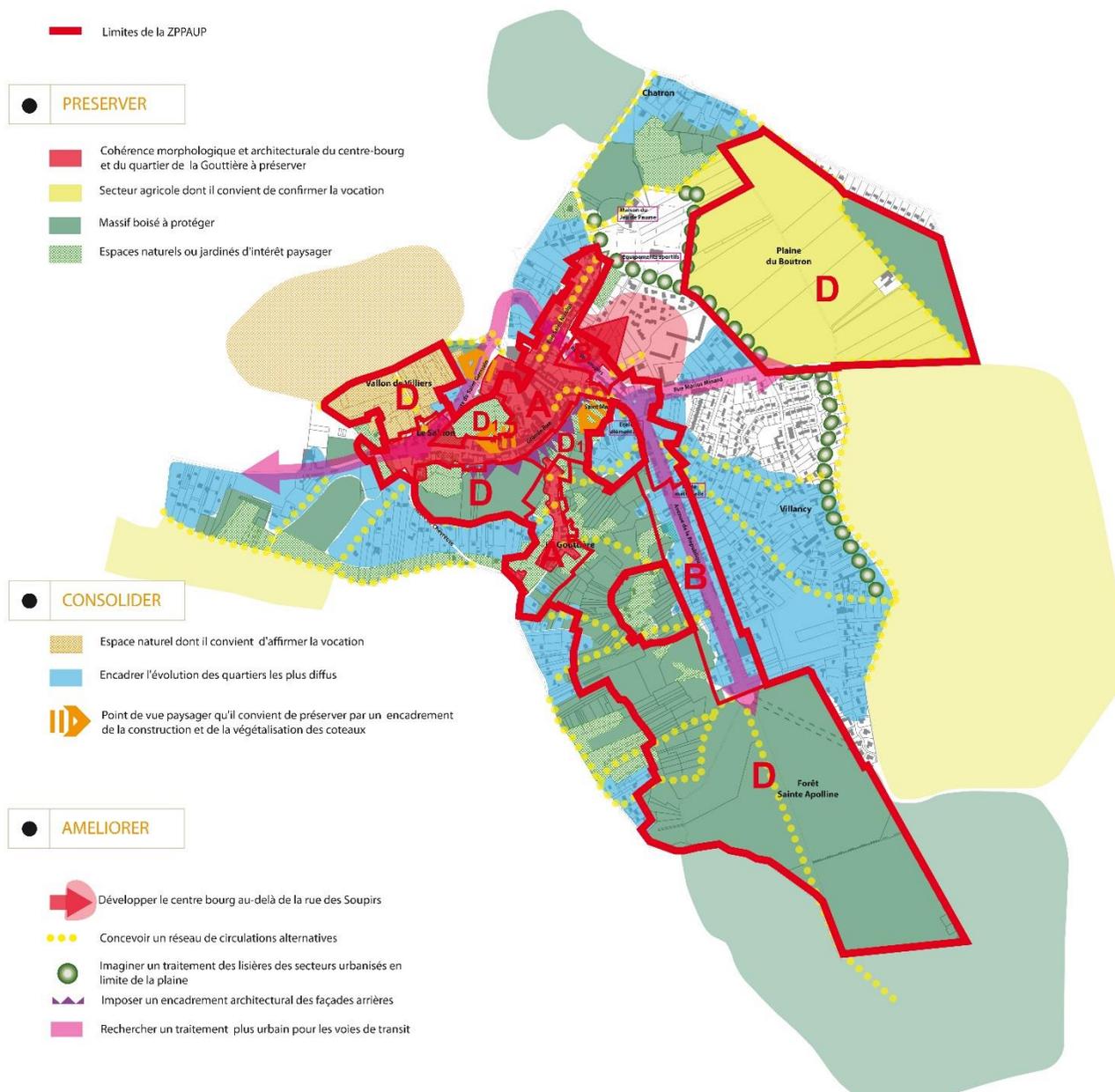
En effet, la conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur. À titre d'exemple, on peut citer le permis de construire qui doit être conforme au PLU.

La compatibilité, quant à elle, implique un rapport de non contrariété. Ce qui signifie que le document subordonné pourra comporter quelques différences, à condition qu'elles ne soient pas importantes, par rapport au document de rang supérieur.

Dans le PADD du PLU de Neauphle-le-Château approuvé en 2011, des orientations générales ont été définies. Lors de son élaboration, la ZPPAUP avait été prise en compte dans toutes les phases d'élaboration du PLU. Il est possible ainsi de montrer le rapport de compatibilité entre le cahier de prescription et chacune des orientations du PADD.



PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)  
et  
ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager)



1. Préserver le caractère rural du village et bien confirmer ses qualités architecturales et environnementales

- ✓Préserver la structure initiale du village et le bâti rural et bourgeois
- ✓Confirmer les secteurs présentant un caractère agricole
- ✓Préserver les espaces boisés ou naturels et développer une trame verte à l'échelle des quartiers

2. Elargir et ouvrir le centre bourg pour affirmer sa fonction

- ✓Mieux relier le quartier du Bois du Four avec le centre bourg et en faire son extension naturelle
- ✓Rendre une échelle urbaine aux voies de transit qui coupent le territoire
- ✓Trouver un nouvel équilibre pour le stationnement entre maintien du commerce de centre bourg et reconquête des espaces publics et favoriser des modes de déplacement alternatifs
- ✓Affirmer les points de vue paysagers depuis et vers le centre bourg

3. Accueillir un développement maîtrisé et respectueux de l'environnement afin d'offrir une mixité durable

- ✓Un effort important pour une offre de logement élargie
- ✓Mieux encadrer le renouvellement des périphéries
- ✓Confirmer la place des équipements publics dans le développement du village
- ✓Améliorer les entrées de ville



La première des orientations fait directement référence à la ZPPAUP qui n'aurait pas atteint ses objectifs et dont le rôle serait à reconsidérer : « *Le rôle de cette dernière, peut-être trop ambitieux, serait peut-être à reconsidérer. [...]. Mais la ville souhaite réfléchir à une éventualité de réduction des limites de la ZPPAUP afin d'en concentrer l'utilité sur les secteurs les plus sensibles.* »

Les orientations suivantes portent sur l'encadrement des secteurs d'intérêt patrimonial du centre et du hameau de la Gouttière :

« Il conviendra dans le PLU de prévoir des règles permettant le maintien de l'aspect architectural et de la morphologie urbaine, qui ne devront toutefois pas apporter de contraintes exagérément lourdes, mais devront inciter la population à mieux participer à la protection du patrimoine commun.

✓ L'encadrement architectural de certaines parties négligées du secteur historique (façades arrières des édifices de la place du marché par exemple) est à améliorer. Les prescriptions architecturales destinées aux façades sur rue du cœur de ville devront être élargies aux façades arrières et accompagnées d'aménagements réglementaires spécifiques à ces parties des édifices.

✓ Un soin particulier devra être apporté aux traitements des façades commerciales. Celles-ci devront s'inscrire harmonieusement dans l'ensemble urbain particulièrement homogène que forment les secteurs centraux. Des règles précises d'implantation, de couleurs, de traitement, devront être mises en place afin d'éviter les dérives aujourd'hui constatées dans ce domaine.

✓ L'aspect architectural du hameau de la Gouttière qui a conservé une ambiance rurale est à préserver. Différentes dispositions réglementaires pourraient permettre d'éviter une transformation excessive de la morphologie et des aspects architecturaux... »

D'autres orientations seront à prendre en compte notamment sur :

- L'affirmation des points de vue paysager depuis et vers le centre bourg : « *Les points de vue paysager depuis et vers le cœur du village sont à préserver et à remettre en valeur. Les panoramas exceptionnels depuis l'espace public, recensés dans le cadre du diagnostic devront être confirmés, en particulier en évitant l'implantation d'édifices ou de végétation qui pourraient fermer le paysage.* »
- L'encadrement de la reconversion de micro-friches d'activités (ancienne scierie avenue de la République et hameau de la Micholle)
- L'harmonie paysagère de l'avenue de la République à préserver

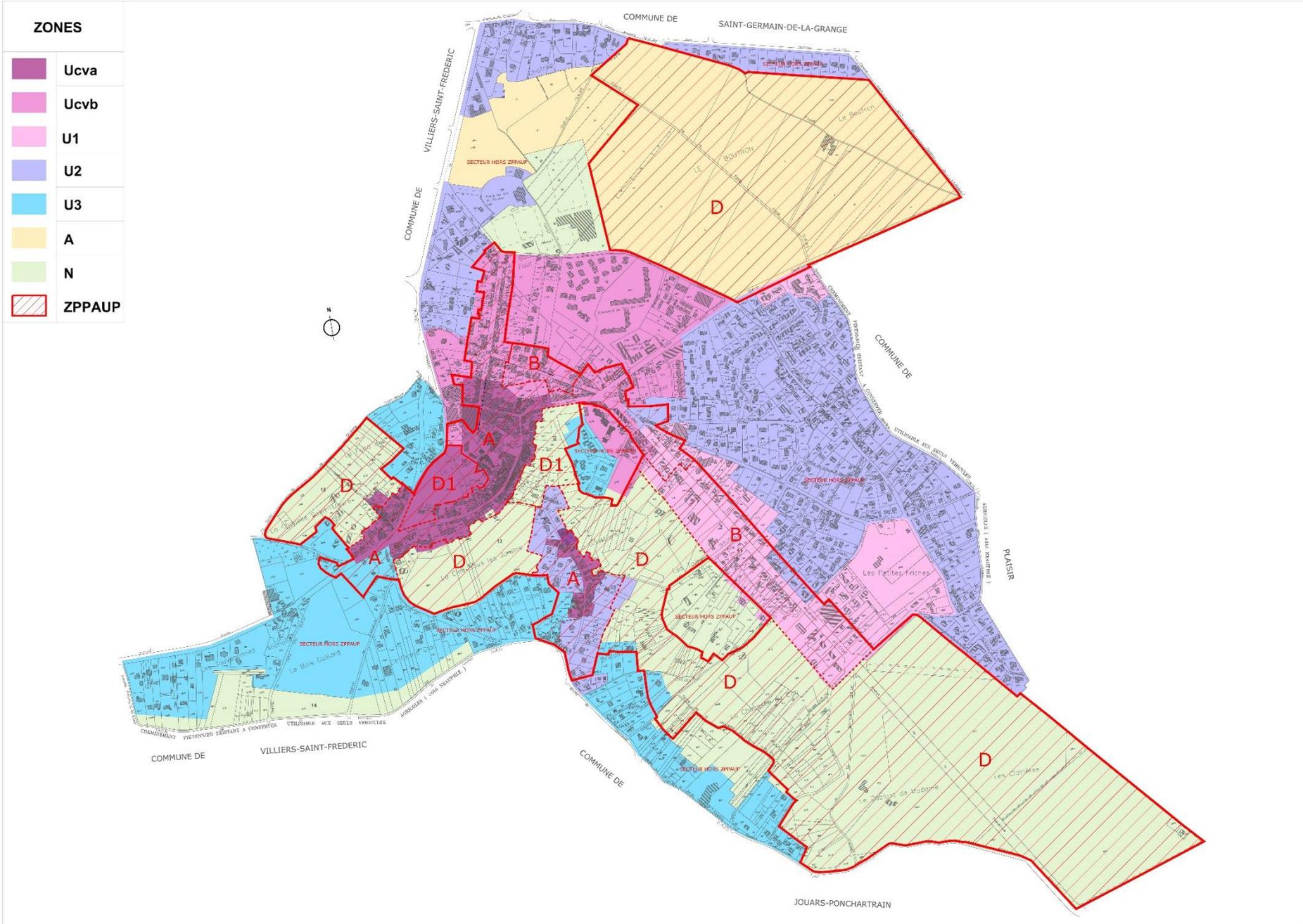
Actuellement, il n'existe pas d'incompatibilité entre les orientations du PADD et la ZPPAUP si ce n'est marginalement entre les secteurs D de la ZPPAUP inconstructibles qui couvrent dans le PADD des petites portions de quartier d'habitat diffus dont l'évolution est à encadrer.

## B. Les rapports entre l'AVAP et le PLU sur le plan de zonage et le règlement.

Cette mise en compatibilité concerne également, en tant que de besoin les dispositions réglementaires du PLU. Le périmètre actuel de la ZPPAUP est concerné principalement par 5 zones du PLU : Ucva, Ucvb, U1, U2, A et N et marginalement par U3. Les limites de zone coïncident assez peu entre le PLU et la ZPPAUP ce qui peut entraîner des problèmes de gestion pour chacun des documents. Une harmonisation partielle pourrait donner plus de cohérence et renforcer la compatibilité de la ZPPAUP avec le PLU.

L'essentiel des secteurs classés en D (espaces naturels) sont classés en A et en N dans le PLU, sauf quelques parcelles en U3, U2 et Ucvb. Cette contradiction entre les périmètres peut entraîner l'impossibilité de construire puisque selon la jurisprudence ce sont les règles les plus sévères qui s'imposeront avec l'AVAP (Article D.11 de la ZPPAUP : Les constructions nouvelles sont interdites [...]). Concernant les aspects architecturaux contenus dans l'article 11 du PLU, ils font explicitement référence aux prescriptions de la ZPPAUP.

Dans toutes les autres zones du PLU concernées par la ZPPAUP, la référence aux prescriptions de l'article 11 est bien spécifié et permet de les imposer dans les autorisations d'urbanisme même si il existe quelques incohérences entre les deux règlements sur les aspects architecturaux. Ceci exclut la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques et des éoliennes autorisés par le règlement de PLU sous conditions.





## C. La question des EBC

Presque 30% de la commune de Neauphle-le-Château (61,33ha) est classée en Espace Boisé Classé (EBC). Il s'agit pour l'essentiel d'une partie des boisements de la forêt de Sainte Apolline mais également de certains boisements significatifs ou des surfaces sur le point d'être boisées.

Une bonne part de ces EBC est incluse dans la ZPPAUP dont notamment la totalité de la portion de la forêt de Sainte-Apolline se trouvant sur le territoire de Neauphle alors qu'il s'agit d'un massif boisé de plus de 100 ha.

Ces boisements sont essentiels dans les vues éloignées depuis la plaine de Ponchartrain. Ceux-ci laissent entrevoir la très discrète silhouette urbaine de Neauphle. L'église, le château d'eau, et la ligne des constructions de la Grande rue sont les principaux repères visuels qui couronnent les boisements du coteau





Le classement en espace boisé classé offre une protection très forte des secteurs concernés et sans risque d'être abrogée facilement.

#### **Article L130-1 du code l'urbanisme**

[...] Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.[...]

La réduction ou la suppression d'un EBC ne peut être faite que dans le cadre de la procédure lourde de révision ou de révision simplifiée du document d'urbanisme ou de sa mise en compatibilité avec un projet.

La prise en compte de grandes surfaces boisées dans les limites de la ZPPAUP est une approche qui a eu le mérite de présenter une vision large de la protection patrimoniale en insistant sur la composante floristique du volet paysager.

Elle correspond lors de l'élaboration de la ZPPAUP à « *la volonté clairement exprimée par les élus de Neauphle-le-Château que soient largement pris en compte les espaces boisés* »

Mais cette double protection est redondante et n'incite pas à cibler le cœur des enjeux et à protéger les quartiers et les sites les plus menacés.

Les espaces boisés classés pourraient être exclus du futur périmètre de l'AVAP pour se concentrer sur des secteurs plus fragilisés

Par ailleurs le SDRIF a encadré la protection des massifs boisés de plus de 100 ha qui se matérialise par un classement en EBC dans le cadre du PLU pour être compatible avec le schéma directeur régional d'Île de France.

Ces massifs ont été répertoriés sur toute la région et leurs limites ne peuvent être modifiés que très marginalement pour des particularités locales.

Les massifs boisés de plus de 100 ha impliquent une lisière de protection qui se traduit de la façon suivante d'un point de vue réglementaire : « *En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite.* »

#### **Les sites urbains constitués**

« *Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites seront appréciées au cas par cas en tenant compte notamment des limites physiques et des voiries existantes.*

*Les espaces peu construits ou/et de manière anarchique constituant un début de mitage des lisières et où la protection de la forêt reste encore possible ne peuvent pas être considérés comme des sites urbains constitués. »*

DRIEA Île de France



Les nombreux sites urbains constitués à moins de 50 m du massif forestier de plus de 100 ha seront à prendre en compte afin d'adapter la protection patrimoniale dans ce type de secteurs sensibles.

#### D. Les secteurs protégés dans le cadre du PLU au titre de l'article L.123-1-5-7°

Dans le PLU approuvé en 2011 des éléments du patrimoine bâti et paysager avait été identifiés et localisés avec des prescriptions de nature à assurer leur protection.

##### **Article L.123-1-5-7° du code l'urbanisme**

*« Le règlement peut [...] identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »*

Il est recommandé de ne pas faire usage dans le périmètre de l'AVAP des possibilités de protection offertes par le 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, la qualification des protections devant relever de l'AVAP qui leur est dédiée.

Cependant l'élaboration du PLU a été effectuée à une période où la mise en forme législatif des AVAP n'avait pas été finalisée et les éléments repérés mettent en avant des aspects sensibles du patrimoine urbain et paysager de Neauphle que les élus ont tenus tout particulièrement à protéger.

Les secteurs et éléments identifiés ont fait l'objet de fiches présentant un descriptif et des prescriptions s'y rattachant répartis selon 5 thèmes :

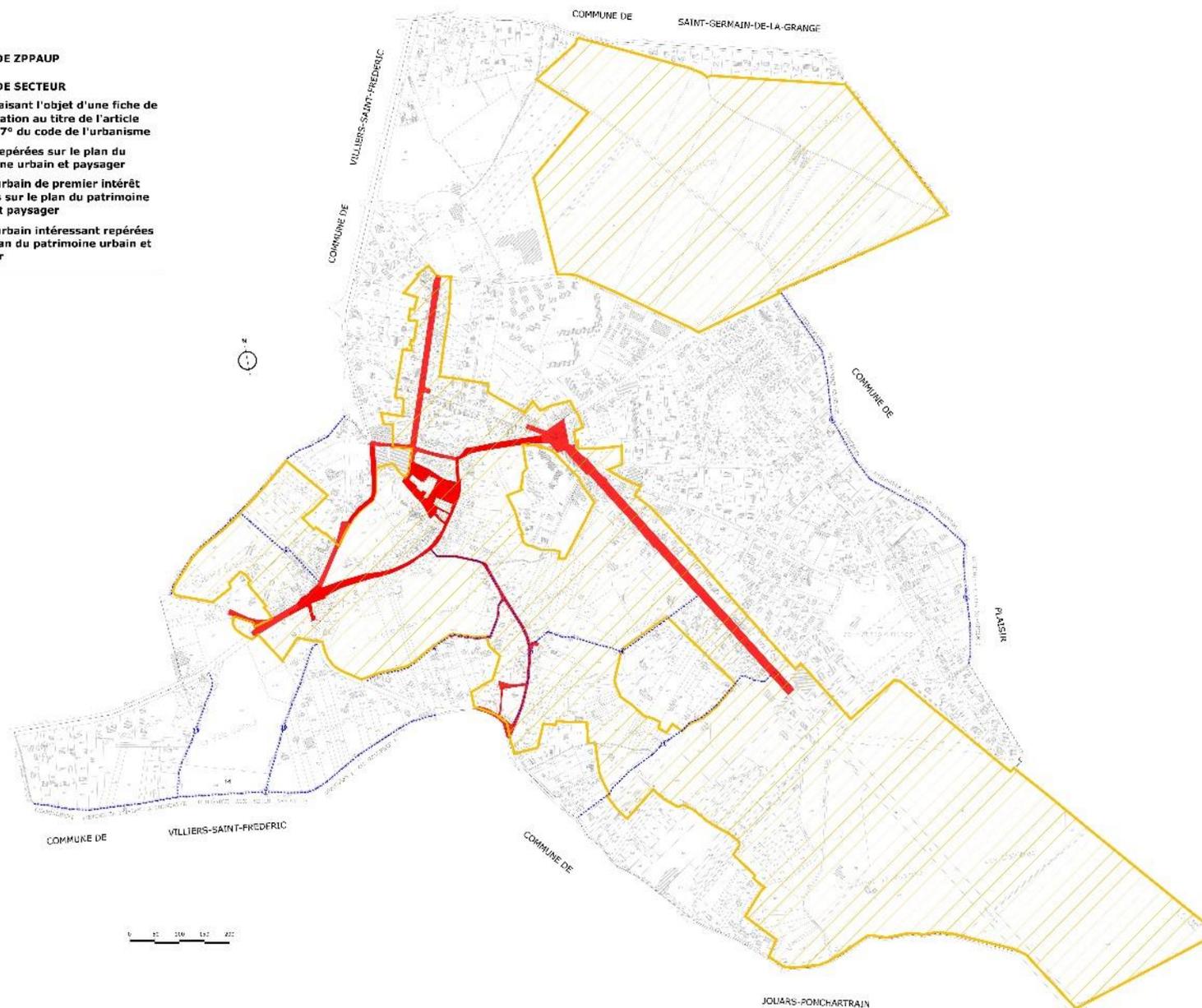
1. Les sentes et chemins
2. Les séquences naturelles présentant un intérêt patrimonial
3. Les séquences urbaines présentant un intérêt patrimonial
4. Les clôtures
5. Les murs de clôture de Villancy

Il existe de nombreux recoupements avec le patrimoine identifié dans le cadre de la ZPPAUP mais les compléments et la perception sous un autre angle sont intéressants à intégrer dans l'AVAP.



## LEGENDE

-  LIMITE DE ZPPAUP
-  LIMITE DE SECTEUR
-  Sentes faisant l'objet d'une fiche de préconisation au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme
-  Sentes repérées sur le plan du patrimoine urbain et paysager
-  Espace urbain de premier intérêt repérées sur le plan du patrimoine urbain et paysager
-  Espace urbain intéressant repérées sur le plan du patrimoine urbain et paysager



*Les sentes dans le cadre de la ZPPAUP et du PLU*



## 1. Les sentes et chemins

Ils ont fait l'objet d'un repérage (patrimoine urbain et paysager) mais sans aucun commentaire dans le diagnostic et des prescriptions uniquement pour la zone D alors que des petites portions de ces sentes sont comprises dans les secteurs A et B :

« D15 – Les sentes et chemins figurés au plan du patrimoine paysager doivent être conservés. Leur revêtement doit rester perméable (empierrement ou sol stabilisé sablé) ».

Dans le PLU, les sentes repérées au titre de l'article L. 123-1-5-7°, sont sensiblement les mêmes que celles de la ZPPAUP à quelques différences près :

- La rue de la Gouttière, dans la ZPPAUP, a été classée à juste titre dans les « espaces urbains intéressants » alors qu'elle est, pour le PLU, classée dans les sentes.
- Il manque dans les sentes repérées au PLU, la sente du vieux moulin et la sente de Chatron.
- Inversement dans le cadre de la ZPPAUP, une partie du chemin pierreux n'avait pas été identifiée.

Dans le cadre du PLU, les fiches d'identification et de prescriptions donnent en revanche un descriptif plus détaillé et propre à chaque sente et des recommandations adaptés à chaque cas qu'il conviendra de prendre en compte dans les prescriptions de l'AVAP.

## 2. Les séquences naturelles présentant un intérêt patrimonial

Elles sont au nombre de cinq :

- ✓ Le Vallon de la Chapelle Saint-Maure
- ✓ Le Vallon Saint-Martin et le Clos sous le Jardin
- ✓ Le coteau de la Fontaine de Launay
- ✓ Le coteau de la Sente du Fond des Champs
- ✓ La motte castrale

Les deux premiers secteurs ont été identifiés comme espace rural ouvert pour le premier et zones de jardins pour le second avec des points de vue majeurs pour les deux.

Le **Vallon de la Chapelle Saint-Maure** ou « *Fond des Granges constitue un paysage rural d'une grande qualité, exceptionnel par sa situation, au contact direct d'un secteur urbanisé.*

*Expression de la polyculture traditionnelle dans nos campagnes jusqu'au milieu du 20<sup>e</sup> siècle, ce paysage « fossile » mérite d'être préservé.*

*On notera que le site n'est que pour une faible part sur la commune de Neauphle-le-Château, le reste relevant de la commune de Villiers-Saint-Frédéric. »*

De son côté, cette dernière a fait le choix de la protection des paysages naturels s'accordant ainsi avec Neauphle.

« *Ce constat confirme, s'il en était besoin la nécessité d'une approche intercommunale de ce type de problème.*

*[...] La dépression du Fond des Granges offre des vues intéressantes sur l'église de Neauphle et la butte de l'ancien château. Emergeant des boisements on découvre en silhouette l'usine Grand Marnier prolongée par le bâti de Villiers-Saint-Frédéric.»*

Ce secteur est cependant très fragilisé depuis quelques années et en voie de disparition surtout du côté de Neauphle. Il perd de plus en plus son côté rural pour devenir un paysage de parcs et jardins d'agrément.



Les prescriptions du PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° pour préserver ce secteur pourraient d'un apport intéressant dans l'AVAP parce qu'elles sont spécifiques au vallon :

- « De par ses qualités rurales et sa petite taille, cette parcelle pourrait évoluer vers une exploitation d'agriculture biologique modèle, comprenant maraîchage, culture fruitière, fleurs à couper et vignobles.
- Des fruitiers en espalier, palissés ou en godet pourront être introduits.
- Les parcelles de culture seront organisées à la manière d'un grand domaine. »

Pour le **vallon Saint Martin**, les prescriptions du PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° sont moins développés que celles de la ZPPAUP notamment concernant les murs de clôture et leur apport est limité pour l'AVAP.

Le **coteau de la Fontaine de Launay** n'a pour sa part pas été évoqué dans le diagnostic de la ZPPAUP ni repéré sur le plan du patrimoine urbain et paysager. Les qualités champêtres de ce secteur telles qu'elles ont été décrites dans le PLU et leurs prescriptions méritent d'être pris en compte dans l'AVAP.

Concernant les deux dernières séquences, les descriptifs et prescriptions du PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° n'apporte pas de suppléments intéressants pour l'AVAP.

### **La motte castrale**

Elle est le lieu d'implantation d'un jardin dessiné sous la forme d'un labyrinthe.

L'intérêt des vues depuis le site de l'ancien château réside dans la mise en contact visuel direct de deux niveaux de lecture du paysage :



- Premier plan de jardins et de vergers liés à un habitat signalé par ses toitures,
- Plans éloignés du massif boisé de Sainte-Apolline et de la plaine de Jouars-Pontchartrain et Monfort-l'Amaury grâce sa position de point culminant les alentours.

#### LEGENDE

-  LIMITE DE ZPPAUP
-  LIMITE DE SECTEUR
-  Séquences naturelles faisant l'objet d'une fiche de préconisation au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme
-  Séquences urbaines faisant l'objet d'une fiche de préconisation au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme
-  Espace urbain de premier intérêt repérés sur le plan du patrimoine urbain et paysager
-  Espace urbain intéressant repérées sur le plan du patrimoine urbain et paysager



Les séquences urbaines et les séquences naturelles dans la cadre de la ZPPAUP et du PLU



### 3. Les séquences urbaines présentant un intérêt patrimonial

Elles sont au nombre de sept :

- ✓ La Grande Rue
- ✓ Les Places
- ✓ La rue Saint-Nicolas
- ✓ La rue de La Gouttière
- ✓ L'avenue de Chatron
- ✓ La rue de Villancy
- ✓ Le hameau de la Micholle

Ces secteurs ont été largement abordés tout au long du diagnostic de la ZPPAUP mais toujours partiellement et jamais comme des ensembles cohérents. Les descriptifs et prescriptions du PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° n'apporte pas de suppléments intéressants se référant en cela à la ZPPAUP concernant les quatre premiers secteurs.

Seul le vallon de la Gouttière est abordé comme un ensemble cohérent. *Le vallon de la Gouttière offre des vues rapprochées d'un intérêt tout particulier. C'est depuis cet espace, en effet, que l'on découvre Neauphle « village perché » et sa silhouette urbaine caractéristique.*

*Le site de la Gouttière se caractérise par un vallon très encaissé, dominé sur l'un des versants par les arrières des maisons étagées suivant la ligne des anciens remparts, sur l'autre versant par la promenade ombragée du parc communal.*

## 4.2 UN TERRITOIRE QUI BORDE LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

L'intégration au PNR, qui a été un moment envisagée, lors de la définition du périmètre d'étude pour la révision de la charte ajustée lors d'une délibération en novembre 2008, n'a en définitive pas été retenue.

Cependant, le projet de délibération de novembre 2009, indique que le Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse doit intégrer dans ses futurs statuts un mode d'association pour les communes situées en dehors du périmètre d'étude (villes-portes pour les territoires les plus urbanisés).



La proximité immédiate du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et la possibilité d'en devenir une ville-porte, amène à s'intéresser de plus près, à la charte du PNR et à son cahier de recommandations, d'autant plus que l'AVAP et le PNR poursuivent des objectifs communs autour de la protection du patrimoine et du développement durable

#### **Article L130-1 du code l'urbanisme**

[...] Les documents d'urbanisme sur le territoire du parc naturel régional doivent être compatibles aux orientations inscrites dans la charte du parc. De ce fait, le projet de charte est soumis à une enquête publique préalablement à son approbation. Cependant, la charte ne peut pas être considérée comme un document d'urbanisme. [...]

Etant en dehors du périmètre du PNR, les documents d'urbanisme de la commune de Neauphle-le-Château (PLU et AVAP) n'ont pas à être compatibles aux orientations inscrites dans la charte du parc mais la proximité immédiate et la possibilité d'en devenir une ville-porte incite à s'en inspirer largement.

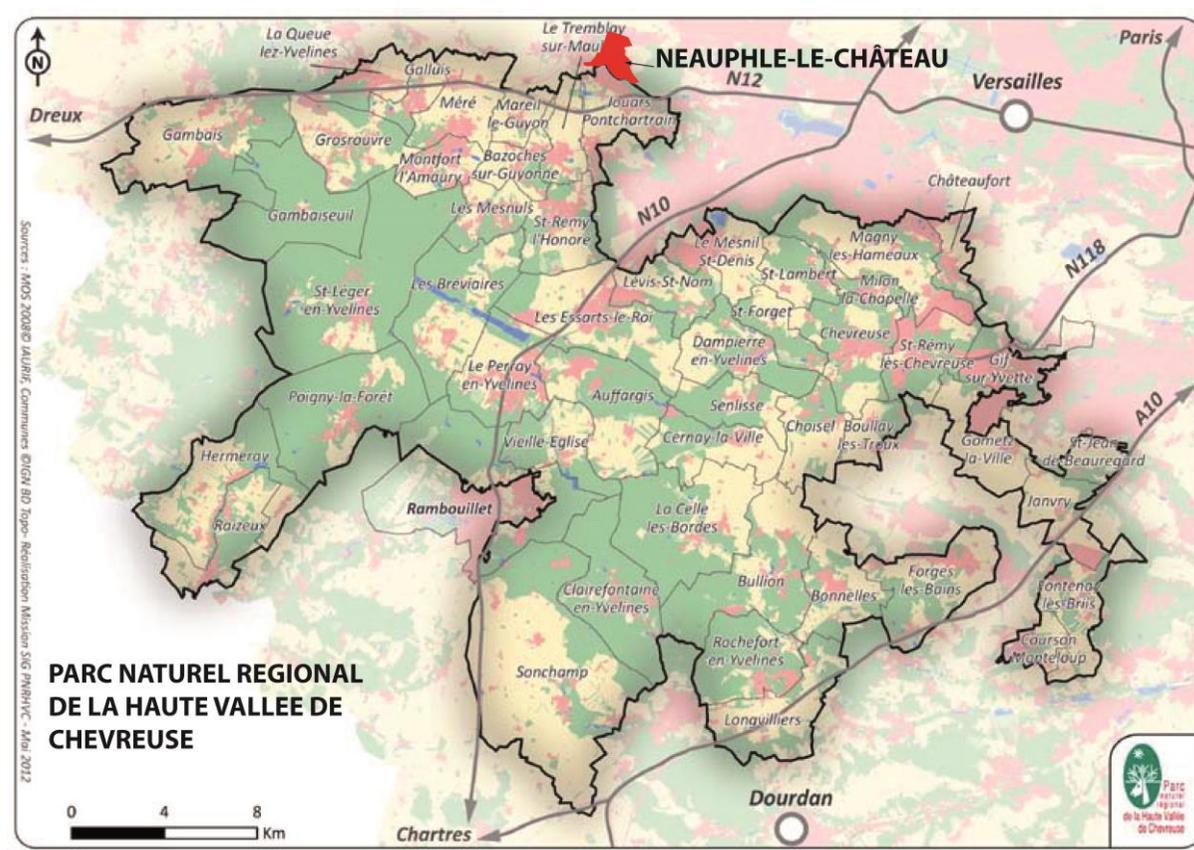
#### **Qu'est-ce qu'une « ville-porte » ?**

Une **ville-porte** (ville ou agglomération urbaine) est **située en périphérie d'un Parc et entretient une complémentarité territoriale avec ce dernier**.

Depuis leur origine, les Parcs naturels régionaux entretiennent des relations privilégiées avec ces communes urbaines de proximité (accueil de scolaires, information touristique, sensibilisation des habitants, actions de formation...).

Certaines des villes-portes sont membres de l'organisme de gestion du Parc et participent à son financement : leurs relations avec le Parc sont alors explicitées dans sa charte.

D'autres sont liées au Parc sur la base de conventions de partenariat. Des projets communs sont alors initiés dans le but d'établir un vrai partenariat avec des actions communes basées sur des axes de coopération définis dans la convention.



La relation entre le Parc et ses villes-portes est construite sur une complémentarité géographique, sociale, économique et peut traduire une solidarité ville-campagne.

### Comment une commune limitrophe peut-elle travailler avec un Parc ?

Les dispositions de la charte du Parc ne sont pas applicables aux communes ou EPCI situées hors du territoire classé.

Cependant, le Parc peut être amené ponctuellement à **collaborer avec des communes ou EPCI limitrophes pour impulser et animer des actions nécessaires au maintien de la qualité de leur territoire** (contrats de rivière, appui à la gestion de sites naturels particuliers, schémas de cohérence territoriale, opérations d'amélioration de l'habitat, assainissement collectif, sensibilisation à l'environnement, valorisation du paysage et amélioration du cadre de vie, développement culturel...).

Ces partenariats peuvent alors donner lieu à des conventions.



L'AVAP peut prendre appui sur la longue expérience du Parc Naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse dans le domaine de la protection du patrimoine bâti et paysager.

Il existe d'ailleurs beaucoup de points communs entre les deux types d'entités puisque un Parc Naturel Régional est un territoire rural (ou périurbain) fragile, au patrimoine naturel et culturel remarquable, qui s'organise autour d'un projet de développement durable. Sa vocation est de protéger et valoriser le patrimoine naturel architectural et culturel.

Depuis le Grenelle de l'environnement la notion d'urbanisme écologique a été intégrée (identification des enveloppes urbaines, urbanisme endogène : respect des morphologies et du bâti, densification de l'existant, utilisation des dents creuses...). Les questions de dépense énergétique (filiale bois énergie), de gestion de déchets et de l'éco-construction ont été intégrées.

La charte du Parc s'organise autour de grands axes qui se déclinent en objectifs stratégiques et objectifs opérationnels. Un certain nombre d'entre eux pourraient être communs aux objectifs de l'AVAP :

- Promouvoir une urbanisation endogène, dynamique, sobre et de qualité (Objectif 3/ Axe1)
- S'engager pour des aménagements et des constructions respectueux de la biodiversité et du paysage (Objectif 5/ Axe1)
- Protéger le patrimoine paysager et restaurer les paysages dégradés (Objectif 21/ Axe 3)
- Préserver les morphologies urbaines, développer un urbanisme et une architecture innovants et de qualité (Objectif 22/ Axe 3)
- Préserver les patrimoines bâtis et étudier leurs éventuels prolongements contemporains (Objectif 24/ Axe 3)
- Valoriser les patrimoines naturels, paysagers et culturels par des approches transversales (Objectif 26/ Axe 3)
- Permettre une installation pérenne et maîtrisée des activités dans les bâtiments existants, les tissus résidentiels, les centres bourgs et les villages (Objectif 29/ Axe 4)

Ces objectifs se traduisent par des actions concrètes qui sont :

- De connaître et valoriser la richesse et la variété du patrimoine bâti remarquable et ordinaire du Parc.
- De préserver les éléments patrimoniaux et l'unité architecturale des centres historiques de villes, villages et bourgs.
- De préserver le caractère rural et l'unité patrimoniale des hameaux et bâtiments isolés.
- De limiter le plus possible l'artificialisation et la construction des espaces agricoles et naturels.

Ceci implique pour les documents d'urbanisme dont notamment l'AVAP :

- De bien repérer et analyser le patrimoine de la commune.
- D'intégrer l'enjeu patrimonial dans les projets, le zonage, le règlement (PLU).
- De protéger les éléments remarquables de manière adaptée.
- D'encadrer et conseiller les projets sur le bâti ancien.

Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse pour répondre aux exigences en termes de logements (objectifs de 763 logts/an) s'inspire du tissu urbain des centres des villages anciens souvent aussi denses que certains grands ensembles.

Qualitativement, les formes traditionnelles des villages sont souvent plus proches de celles des opérations denses que du lotissement pavillonnaire.

La qualité d'un ensemble de logements en milieu rural et périurbain est avant tout une question d'échelle d'opération et d'intégration à l'ambiance du centre-village.

Cette densité des centres de village est la conjonction de plusieurs principes :

- Une compacité des formes architecturales
- Une mixité sociale et fonctionnelle



- Une intensité des tissus urbains

Ceci amène le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse à appliquer un principe d'urbanisme endogène au sein des espaces préférentiels de densification. La notion d'urbanisme endogène tend à :

- Concilier la protection des espaces agricoles et naturels avec le développement urbain et la production de logements. En effet cela permet de limiter le développement des ensembles urbains isolés et/ou sensibles.
- Préférer un renforcement des espaces bâtis existants, avec des typologies adaptées
- Inventer des formes bâties contemporaines respectueuses du patrimoine et du paysage.

Cette densification peut passer par l'utilisation de gabarits inspirés de l'architecture traditionnelle pour une meilleure intégration urbaine et paysagère.

Concernant le socle naturel, les objectifs de la charte sont :

- De limiter l'artificialisation des espaces non-bâties.
- De soutenir leur vocation agricole, forestière ou naturelle.
- De maintenir les continuités écologiques et paysagères.

Ceci implique pour les documents d'urbanisme :

- De respecter le principe des enveloppes urbaines.
- De contenir le bâti isolé et de limiter à une évolution modérée de l'existant
- D'encadrer les nouvelles installations agricoles ou techniques.

D'un point de vue paysager, les objectifs de la charte sont :

- De connaître et valoriser les caractéristiques paysagères de chaque entité du Parc.
- Limiter leur artificialisation et banalisation
- Garder la lecture et la cohérence des structures paysagères (coteaux, balcons, axes historiques, etc.)
- Eviter la disparition des éléments paysagers (vergers, mares, arbres isolés, alignements, etc.)

Ceci implique pour les documents d'urbanisme

- D'analyser finement le paysage communal
- D'intégrer l'approche paysagère dans les choix d'aménagements
- De protéger le mieux possible les éléments paysagers remarquables

Des expériences intéressantes peuvent être reprises comme par exemple l'aménagement d'une bande de 50 mètres d'un massif forestier de plus de 100 hectares avec un schéma de principe d'implantation de nouvelles habitations le long d'une lisière.



## **ENJEUX**

Dans les nouveautés, le projet d'AVAP est tenu de respecter les orientations du PLU, telles qu'elles sont déclinées dans le PADD. Dans l'ensemble la ZPPAUP était compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable mais des ajustements pourront être effectués à la marge y compris pour les autres pièces du PLU dont notamment le règlement et le plan de zonage.

Des compléments de protection architectural et paysager inscrit au PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° pourront également être insérés dans l'AVAP mais d'autres aspects comme le classement de certains secteurs à la fois en EBC et en ZPPAUP pourrait être reconsidéré.

Parmi les documents à prendre en compte, il y a la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. La position de Neauphle en dehors de son périmètre l'exempt d'obligations légales vis-à-vis des orientations du parc mais le projet de la commune d'en devenir une ville-porte incite à largement intégrer celles-ci.



# 5

## SYNTHESES DES APPROCHES

### 5.1 LES OPPORTUNITES ET LES BESOINS DU PATRIMOINE CONSIDERE AU REGARD DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La conservation d'un bâtiment ancien, ce sont d'abord des économies d'énergie grise (matériaux et mise en œuvre),

- Les maisons modernes à très bas profils énergétique ne consomment aujourd'hui pas plus de 12 kWh/m<sup>2</sup>.an. En revanche, l'énergie grise investie dans un nouveau bâtiment sous forme de matériaux de construction et d'installations est généralement compris -rapportée à la durée d'utilisation- entre 22 et 27 kWh/m<sup>2</sup>.an. L'énergie grise de construction neuve performante représente donc 2 fois plus de watts que la consommation de ce bâtiment, d'où l'intérêt de rénover une structure ancienne.<sup>1</sup>
- Les matériaux d'une maison moyenne construite de manière conventionnelle ont nécessité de l'ordre de 700.000 à un million de kWh. **Cette énergie grise représente de l'ordre de 50 à 100 ans de chauffage et d'eau chaude et son impact est donc très important.**

Il est nécessaire également de souligner les qualités intrinsèques de ces constructions quant aux aspects bioclimatiques.

En effet, son implantation, ses modes constructifs, font du bâti d'avant 1949 un patrimoine présentant une durabilité exemplaire et, en moyenne, des consommations énergétiques assez proches de celles des bâtiments construits depuis 1975 (188 Kw énergie primaire/h/m<sup>2</sup> (chauffage et ECS) à comparer à 170 Kwep/h/m<sup>2</sup>).<sup>2</sup>

La démarche de développement durable, relancée par les lois Grenelle via notamment des dispositions relatives aux bâtiments, visant à atteindre l'objectif global de baisse de 38 % de consommation d'énergie dans le bâtiment d'ici 2020, se retrouve de façon intrinsèque dans les principes qui ont prévalu lors de l'édification du bâti ancien.

#### A. Caractère bioclimatique du bâti ancien

Le bâti ancien est issu de son environnement immédiat ; il bénéficie d'une conception bioclimatique. Il vit avec et par son environnement.

<sup>1</sup> Société Suisse des Ingénieurs et Architecte (SIA) nouvelle norme dédiée à l'énergie grise

<sup>2</sup> CERC AUVERGNE 2012 Durabilité du bâti ancien



Il se caractérise par son **implantation en fonction du site**, de son relief, de sa géologie, en fonction des éléments naturels, du climat. Ce bâti ancien est, par nécessité, basé sur l'économie des moyens, alors très modestes.

Il est construit avec les matériaux, disponibles à **proximité** et peu transformés, qui sont issus du sous-sol : (pierre, bois ...).

Il est également basé sur une **économie de gestion de l'espace** qui se manifeste clairement par le mode de groupement d'habitat, ensemble isolé, groupé ou urbain, qui joue un rôle important dans le confort thermique (mitoyenneté, écran solaire, protection au vent ...).

## B. Caractéristiques constructives du bâti ancien

**Il est très diversifié** : le bâti ancien, totalement dépendant des conditions géologiques locales particulièrement en milieu rural, diffère d'une région à l'autre, d'un affleurement à l'autre; bien que le constructeur ait partout la même démarche, la diversité du bâti ancien, bien que non recherchée, est donc générale.

**Il est "hydrophile" et gère l'humidité**: les matériaux dits « traditionnels » ont pour principale caractéristique d'être perméables à l'eau et à la vapeur d'eau ; ils sont mis en œuvre comme tels et en respectent la logique par nécessité.

**La construction traditionnelle est réalisée sur le principe de l'empilement** (tas de charge, voûte...) **et de l'assemblage** (pans de bois, charpente); elle ne doit sa stabilité que par l'effet du poids d'un matériau ou ouvrage sur ceux qui le supportent ; on ne constate aucun phénomène de colle, aucun effet monolithe. La maçonnerie traditionnelle est souple, capable de s'adapter à des déformations importantes, sans cassure.

**Le bâti ancien est durable** : les constructions anciennes ont franchi les siècles, parfois sans véritable entretien; leur durabilité doit être appréciée à cette échelle de temps.

**Le bâti ancien est écologique et biodégradable** : les ruines des bâtiments anciens, simples masures ou édifices prestigieux des grandes capitales (Rome ou Babylone...), se sont souvent désintégrées dans leur site au point d'en avoir été oubliées. Le bâti ancien répond donc en particulier aux valeurs recherchées actuellement au titre des économies d'énergie, et du développement durable (les quelques matériaux précieux, comme le métal, ont été récupérés et recyclés).

## C. Un bâti ancien dont le confort ne suffit plus aux exigences contemporaines

Les changements de mode de vie, la présence habituelle des habitants à l'intérieur plutôt que la vie au grand air, l'usage de nombreux édifices anciens pour des séjours brefs (résidences secondaires) plutôt qu'en résidence principale (séjour continu...), les exigences de confort auxquelles nous sommes désormais habitués (répartition de la chaleur, facilité d'approvisionnement, satisfaction immédiate d'une chaleur uniformément répartie...), contribuent à vouloir utiliser le bâti dans des conditions pour lesquelles il n'est pas toujours conçu.

Une recherche d'isolation thermique et de chauffage sont des préoccupations incontournables, mais certaines sont très difficilement conciliables avec le respect du bâti ancien; doubler un mur, isoler une toiture, installer des doubles vitrages... impliquent des transformations qui si elles ne sont pas soumises à une réflexion approfondie, peuvent conduire à une dénaturation profonde de l'aspect architectural de l'édifice et une mise en danger de la construction elle-même.



Les exigences de confort combinées aux exigences d'économie d'énergie ont abouties à des réglementations thermiques dont l'impact peut être sensible. Cependant, cette réglementation ne s'applique pas à l'existant et ne concerne que les parties nouvelles des bâtiments d'habitation. Toutefois, elle sert aujourd'hui de référent pour les objectifs de l'AVAP afin d'encadrer le dispositif réglementaire de celle-ci là où elle est compétente c'est-à-dire sur les abords extérieurs du patrimoine bâti.

## **FOCUS**

### **RT 2012**

La RT 2012 s'applique à toutes les nouvelles constructions et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 au résidentiel. Elle est définie autour de deux grands axes

#### **Des exigences de performances énergétique au nombre de 3 :**

- ✓ Consommation conventionnelle d'énergie Cep :  $Cep \leq Cep_{max}$  (50 kWhep/(m<sup>2</sup>.an) en moyenne)
- ✓ Confort d'été :  $Tic \leq Ticref$
- ✓ Besoin Bioclimatique conventionnel Bbio :  $Bbio \leq Bbiomax$

#### **Des exigences de moyens**

## **FOCUS**

### **RT 2012 : les exigences de performances énergétiques**

**Consommation conventionnelle d'énergie Cep** :  $Cep \leq Cep_{max}$  (50 kWhep/(m<sup>2</sup>.an) en moyenne)

Comprend :

- ✓ Chauffage
- ✓ Refroidissement
- ✓ Production d'eau chaude sanitaire
- ✓ Auxiliaires de ventilation
- ✓ Auxiliaires de chauffage et d'eau chaude sanitaire ✓ Eclairage
- ✓ Déduction de la production d'électricité a demeure ✓ Modulation en fonction de :
  - L'usage (catégories de bâtiment)
  - La zone Climatique
  - L'altitude
  - La surface moyenne des logements
  - Des émissions des gaz à effet de serre des énergies utilisées pour le bois et les réseaux de chaleur

## **FOCUS**

### **RT 2012 : les exigences de performances énergétiques**

**Besoin Bioclimatique conventionnel Bbio** :  $Bbio \leq Bbiomax$

#### **Le B Bio max : la caractéristique bâti, sans énergie**

C'est un coefficient tenant compte de la conception du bâti indépendamment des systèmes de chauffage et autres : soit le niveau d'isolation thermique, (ce coefficient remplace le U bât de la RT 2005), la conception bioclimatique notamment avec le recours à l'éclairage naturel et aux apports solaires, ... Le coefficient B Bio agit ainsi sur une limitation naturelle et durable des usages de chauffage, climatisation et éclairage.



Le Bbio (Bilan Bioclimatique du Bâtiment), exprimé en points, permet de déterminer le bon niveau de conception bioclimatique du bâtiment et les besoins de chauffage, climatisation et éclairage. En neutralisant les systèmes, en intégrant la bonne isolation thermique et l'étanchéité de l'enveloppe, l'inertie de la structure, le rôle essentiel des baies vitrées, des espaces solarisés pour les apports d'énergie solaire et de lumière naturelle, le Bbio conforte et valide les choix réalisés par la maîtrise d'œuvre.

Le calcul du Bbio conduit à déterminer les 3 besoins, de chauffage, de climatisation et d'éclairage.

Les 2 premiers postes sont multipliés par 2 et l'éclairage par 5 pour obtenir le niveau Bbio en points.

Modulation fonction de :

- ✓ *Bbiomax moyen* : valeur moyenne du Bbiomax définie par type d'occupation du bâtiment ou de la partie de bâtiment et par catégorie CE1/CE2 ✓ *Mbgeo* : coefficient de modulation selon la localisation géographique
- ✓ *Mbalt* : coefficient de modulation selon l'altitude
- ✓ *Mbsurf* : pour les maisons individuelles ou accolées, coefficient de modulation selon la surface moyenne des logements

## FOCUS

### RT 2012: les exigences de performances énergétiques

**Confort d'été** :  $T_{ic} \leq T_{icref}$

- ✓ Valeur en période d'occupation de la Température opérative => Sur les 5 jours les plus chauds, la  $T_{ic}$  la plus faible doit être inférieure à la  $T_{icref}$  en zone CE1

## FOCUS

### RT 2012 : Des exigences de moyens

#### Générales

- ✓ Traitement en moyenne des ponts thermiques significatifs
- ✓ Comptage d'énergie par usage et d'affichage différencié en logement et en tertiaire ✓ Dispositifs de régulation d'éclairage artificiel parties communes +parkings **Pour les bâtiments d'habitation**
- ✓ Respect d'un taux minimal de vitrages de 1/6 de la surface habitable en logement
- ✓ Recours aux EnR en maison individuelle
- ✓ Limitation de la déduction de la production d'électricité
- ✓ Traitement de la perméabilité à l'air des logements, respect d'une perméabilité à l'air maximale.



## 5.2 LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE A PRENDRE EN COMPTE

### A. Les contraintes topographiques

Le relief accentué qui donne à Neauphle-le-Château toute sa singularité et qui est à la base d'une grande richesse architecturale et paysagère est également une contrainte car elle rend le site très exposé visuellement.

### B. Des espaces naturels réduits

Les espaces naturels et agricoles sont de plus en plus fragilisés et réduits et il convient de les préserver de l'urbanisation ce qui diminue le potentiel de surface constructible. La seule issue est d'optimiser l'espace disponible. Il faut être conscient par exemple qu'une maison individuelle isolée est une construction consommatrice d'espace. Un habitat plus regroupé permet de préserver les espaces naturels et de limiter les déplacements.

Les constructions compactes permettent de réduire les linéaires de façade et mais également les déperditions d'énergie. De même, des maisons accolées réduisent les déperditions d'énergie.

### C. Les risques naturels majeurs

La commune de Neauphle-le-Château ne possède pas de Plan de prévention des risques (PPR), mais un Plan de prévention des risques liés aux inondations (PPRI) en partie basse de la rue de la Gouttière.

Le seul risque avéré sur le territoire concerne les phénomènes de retrait gonflement des argiles à la suite de périodes de pluie et de sécheresse. Le territoire communal est classé dans son secteur coeur de ville, rue de la République, Villancy et plaine du Boutron en zone d'aléas moyens. Une zone d'aléas forts, très limités existe en limite ouest du territoire au Pontel. Le bas du coteau sur Villiers-Saint-Frédéric où les argiles affleurent fortement est classé en zone d'aléas forts, nécessitant des précautions particulières en termes de construction.



## 5.3 LES POTENTIALITES ENVIRONNEMENTALES A EXPLOITER OU A DEVELOPPER ET LA GESTION DU PATRIMOINE BÂTI EXISTANT

Il s'agit des conditions d'intégration architecturale et d'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte de contraintes ou d'objectifs environnementaux.

**Toute intervention doit s'efforcer de répondre à ces 5 points:**

- ✓ *maintenir ou améliorer le **confort** du bâtiment pour ses occupants,*
- ✓ *permettre une réduction de la **consommation** d'énergie et des économies de charge,*
- ✓ *contribuer à la **pérennité du bâtiment** en respectant spécialement son hygroscopie,*
- ✓ *mettre en œuvre les choix les plus **respectueux de l'environnement**, notamment pour les matériaux employés,  toujours respecter la **valeur patrimoniale**, architecturale et paysagère du bâti.*

Les interventions sur le bâti ancien pour l'intégration de dispositifs visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergies se font parfois par le biais de **travaux d'aménagements intérieurs**. Il ne rentre pas dans le cadre de l'AVAP mais, si ils ne sont pas adaptés ils peuvent entraîner des **désordres** sur le bâtiment visible à l'extérieur et qui auront un impact sur la pérennité de l'édifice.

Il n'existe cependant pas de moyens réglementaires d'intervenir sur l'intérieur des logements mais un travail d'information sur les bonnes pratiques serait nécessaire. Il ne sera évoqué que les interventions qui peuvent être réglementé dans le cadre de l'AVAP.

### A. La prise en compte de la durabilité de l'édifice



Pour assurer la pérennité des constructions, il est important de prendre en compte le **mode de fonctionnement** du bâtiment. L'aspect majeur qui concerne tout le bâti ancien, c'est la **respiration** de la construction au travers de toutes les parois. Cette règle s'impose non seulement pour des questions de durabilité mais également de confort thermique.

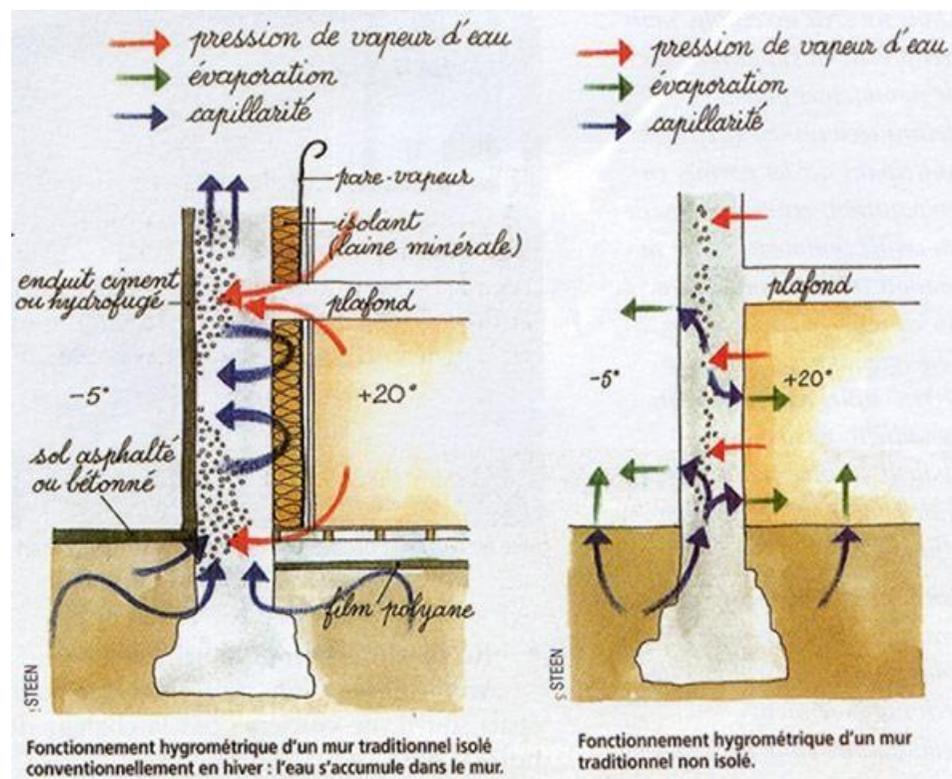
Un **mur ancien** est dit « respirant ». Il laisse **transiter l'eau et la vapeur** à travers sa masse. Ce transfert d'humidité est possible par une différence de pression intérieure et extérieure et la qualité hygroscopique des matériaux qui composent le mur et notamment les liants. La perméabilité à l'eau joue un rôle très important.

### **Les remontées capillaires et les transferts de vapeur d'eau**

Une partie des transferts d'humidité se font par **remontées capillaires**. Il s'agit du transfert de l'eau en état liquide (absorption) du sol vers le mur en contact avec le terrain. Ces remontées se produisent en cas de fondations et de soubassements constitués de matériaux à porosité fine et ouverte. La hauteur des parties humides d'un mur change lentement en fonction de la saison, l'humidité de l'air, l'ensoleillement, l'orientation du mur... Ainsi **les sols imperméables**, intérieurs ou extérieurs, qui ne laissent à l'eau que le mur pour s'échapper sont néfastes.

Un **drainage extérieur périphérique, voire intérieur**, s'impose et constitue souvent une solution très performante ; en milieu urbain cependant, l'imperméabilisation de sols extérieurs (trottoirs...) est très défavorable et ne le permet pas ; la ventilation des caves et sous-sols n'en est que plus nécessaire.

La vapeur d'eau se diffuse toujours des zones à forte concentration en vapeur vers les zones à faible concentration. L'air (immobile ou en mouvement) est le support ou le vecteur de cette diffusion. En raison de l'occupation des pièces, et de par une pression légèrement supérieure, **le flux de vapeur est en général dirigé de l'intérieur vers l'extérieur**.



Tout enduit, tout **jointoiment avec des matériaux à caractère hydrofuge emprisonne cette eau** dans le mur et être à l'origine de graves **désordres structurels et d'inconfort thermique** (effet de paroi froide dû à l'eau emprisonnée). Leur utilisation est donc proscrite et un enduit qui aurait été refait au ciment est à supprimer.

### Les venues d'eau à travers les murs

Cependant l'application d'un **enduit** (respirant) est souvent utile pour contrer les venues d'eau à travers l'enveloppe du bâtiment. Dans certains cas, l'eau de pluie peut traverser une partie du mur extérieur et même apparaître à l'intérieur. L'origine de cette pathologie est, soit le matériau du mur trop absorbant, soit une épaisseur insuffisante, soit la présence de fissures traversantes, souvent entre le mortier des joints et les éléments constituant le mur. D'où l'utilité d'un **enduit, appliqué comme une peau**, tel que cela était couramment pratiqué autrefois.

#### B. Le potentiel d'économie d'énergie

Les réglementations thermiques de plus en plus exigeantes nécessitent des techniques et technologies de plus en plus sophistiquées qui ont parfois du mal à s'accorder avec le patrimoine bâti. Si elles ne s'appliquent pas aux constructions existantes, elles montrent cependant la voie à suivre pour l'ensemble du parc immobilier.



## RT 2012

La RT 2012 oblige les habitations neuves à consommer au maximum 50 kWh/m<sup>2</sup>/an. Cette valeur change en fonction de la région et de l'altitude à laquelle l'habitation se situe. Cette consommation maximale définit le bâtiment basse consommation. Elle impose aussi d'autres contraintes : - La perméabilité à l'air du bâtiment doit être inférieure à 0,6 m<sup>3</sup>/h/m<sup>2</sup>. Cela définit l'étanchéité du bâtiment. Il doit perdre moins de 0,6 m<sup>3</sup> en 1 heure pour une surface de 1 m<sup>2</sup>. Pour cela, il est obligatoire de pratiquer un test d'infiltrométrie lorsque le bâtiment est terminé. Ce test consiste à mettre la maison en surpression (ou dépression) et mesurer les fuites grâce à un logiciel. Pour cela toutes les bouches d'aération sont fermées ainsi que toutes autres aérations prévues (portes, fenêtres, etc. ) et un ventilateur (nommée blowdoor) est placé à l'entrée du bâtiment. C'est lui qui va gérer la pression dans le bâtiment.

- La surface de baie vitrée doit être égale au minimum à 1/6 de la surface des parois extérieures. La surface de baie vitrée doit être orientée le plus possible au sud et le moins possible (voire pas du tout) au nord.
- Une maison individuelle doit posséder une énergie renouvelable pour la production d'eau chaude sanitaire ou chauffage.

## RT 2020

- Consomme trois fois moins, par rapport à une construction actuelle conforme à la RT 2005,
- présente une consommation de chauffage inférieure à 12 kWh/m<sup>2</sup>/an
- présente une consommation totale d'énergie primaire chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, tous appareils électriques confondus soit tous usages, de 100 kWh/m<sup>2</sup>/an

Pour arriver à une telle performance en premier lieu en construction neuve ou en lourde réhabilitation, le besoin énergétique doit être ramené à un niveau dit passif. Ainsi le BEPOS est avant tout un BEPAS (Bâtiment à Energie Passive) qui va encore plus loin dans la performance énergétique en utilisant toutes récupération d'énergie (exemple sur les eaux grises) et en utilisant de surcroît les énergies gratuites et renouvelables avec des stockages plus importants avec l'énergie solaire par exemple, etc...

## FOCUS

### Densité urbaine et économie d'énergie

La construction d'habitats denses est moins consommatrice d'énergie que les maisons pavillonnaires. De nombreuses études mettent en évidence la vertu de la densité en ce qui concerne la consommation d'énergie domestique. Un tissu urbain dense est beaucoup moins déperditif en énergie qu'un tissu peu dense. De même, il est quasiment impossible d'installer des systèmes de chauffage autre que des systèmes électriques ou des installations individuelles lourdes (fonctionnant au fioul ou au bois) dans des milieux urbains peu denses en raison de la trop faible rentabilité de la distribution des autres énergies, bien souvent moins polluantes. « Dans les réseaux peu denses, le gaz en réseau et le chauffage urbain nécessitent des canalisations bien trop longues par rapport à la charge d'énergie qui peut être distribuée »<sup>8</sup>. Alors qu'en milieu dense, il est toujours possible de mutualiser la production d'énergie et d'avoir recours à des techniques plus innovantes et moins polluantes : géothermie, etc. Rappelons tout de même que le chauffage représente 80% des dépenses énergétiques domestiques. Les économies réalisées en milieu dense ne sont donc pas anodines.

## C. La gestion du patrimoine bâti existant au regard des économies d'énergie

Sur les économies d'énergie, un consensus raisonnable, issu tant des recherches du mouvement écologique que des objectifs officiels, permet de dégager quelques axes d'intervention mais beaucoup concernent l'intérieur des logements sur lequel l'AVAP ne peut émettre aucune préconisation :

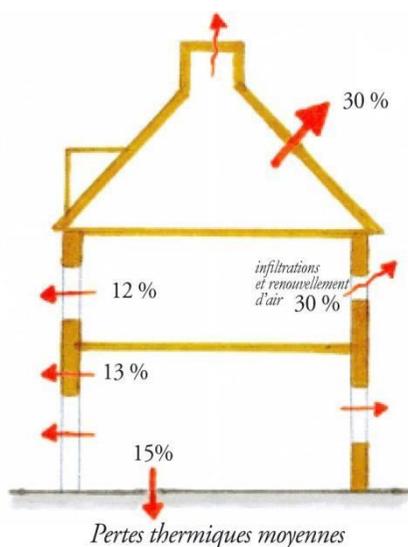
- ✓ Utiliser des **matériaux naturels**, compatibles avec le bâtiment initial,



- ✓ Agir préférentiellement sur les **ouvertures et les équipements**,
- ✓ Remplacer des **équipements de chauffage** peu performants,
- ✓ Favoriser l'emploi d'**énergies renouvelables**,
- ✓ Adopter un **comportement responsable** et économe.

Le champ d'intervention sur l'extérieur des bâtiments pour économiser de l'énergie reste malgré tout assez large. La réglementation thermique exige des performances qui s'expriment au travers du coefficient R. Il est :

- **pour un mur, de 2,8** (équivalant à 100 mm d'isolant classique),
- **et pour un comble perdu, de 5** (équivalant à 180 mm d'isolant classique).



### Les parois opaques

Concernant les économies d'énergie, si l'isolation des toitures et des combles se révèle indispensable, celle des sols apparaît souvent nécessaire, au contraire celle des **murs est rarement utile**. Une simple correction thermique suffit à éviter la sensation de paroi froide (enduit chaux-chanvre à l'intérieur par exemple) en tenant compte de leur inertie thermique et de leur hygrométrie (perméance). Ce dernier point doit absolument être respecté pour le confort d'été.

C'est l'occasion de rappeler qu'il importe de **restituer l'enduit du parement extérieur d'origine**, qui a si souvent été supprimé pour laisser apparents des moellons de pierre : l'enduit à la chaux, au plâtre ou simplement en terre possède de multiples qualités protectrices reconnues, notamment thermique.

Cependant si un **diagnostic** a révélé des **déperditions prépondérantes** par les murs (notamment murs en pans de bois ou briques de terre cuite), si le mur ne présente **pas de contrainte patrimoniale forte** (intérieure ou extérieure), alors, des isolations peuvent être mises en œuvre mais toujours avec des matériaux et des techniques dits « respirants », c'est-à-dire perméables à la vapeur d'eau.

**L'isolation par l'extérieur** ne sera possible que si la modénature de façade ne présente pas d'intérêt patrimonial. L'isolation par l'extérieur est en général à utiliser avec précaution pour des raisons architecturales et patrimoniales.

Dans le cas où cela est possible, il faut noter que toute l'inertie du bâtiment est conservée. Les techniques possibles sont :

- ✓ Ajout d'un **enduit extérieur** (5 cm) **isolant** et perméable à la vapeur d'eau (par exemple: chaux chanvre, paille terre, ...)
- ✓ **Ajout de panneaux d'isolant** perméable à la vapeur d'eau (10 à 20 cm de type laine de bois) protégés par un **enduit respirant** ou par un **bardage ventilé** (ce procédé ne pourra être admis que dans des cas très particuliers en fonction du contexte)

Ces dispositifs nécessitent cependant un traitement des détails architecturaux dus à la surépaisseur de l'isolant qui sont :

- ✓ Le **débordement de la couverture**



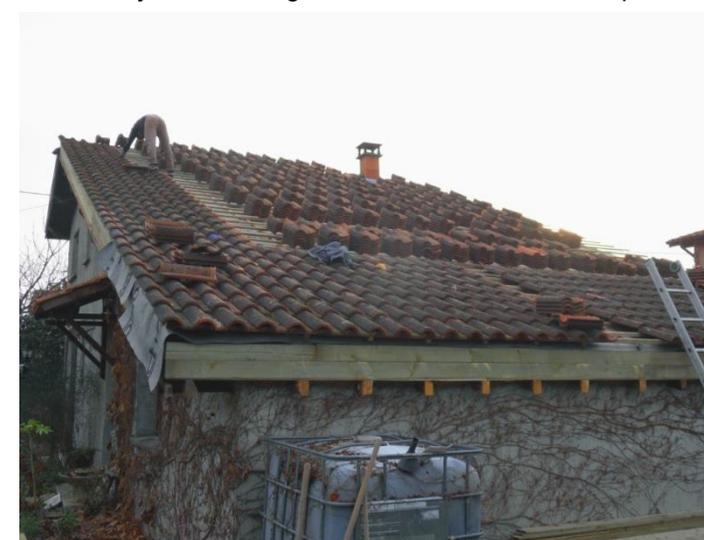
## ✓ Le traitement des tableaux



Mise en œuvre d'enduits sable et chaux sur une isolation extérieure en bloc de chanvre d'un mur en brique de terre cuite

## L'isolation de la toiture

Concernant les combles, leur isolation est indispensable quand ils sont habités (30% les déperditions thermiques de l'habitat par les parties supérieures), le cas désormais **le plus fréquent est de placer l'isolant en « rampant »**, c'est-à-dire en sous face de la couverture. L'objectif de la réglementation conduit à une épaisseur de plus 25 cm pour les isolants les plus performants.





L'isolation peut se faire **par l'extérieur**. Elle est plus performante car elle permet d'éliminer les **ponts thermiques**. Elle consiste à réaliser une isolation par le dessus des chevrons, ce qui conduit à une **surélévation de la couverture** et des murs de près de 40 cm, et à une modification architecturale importante. Ce procédé est équivalent à une isolation thermique des murs par l'extérieur. A l'intérieur l'ensemble de la charpente peut rester visible (fermes et charpente). Il ne peut être envisagé que dans des cas très rares lorsqu'il n'y a pas d'enjeu de valeur historique, architecturale ou patrimoniale. C'est très rarement le cas dans le bâti de la commune.

## Les ouvertures

Généralement, les ouvertures d'une maison ancienne sont **disposées judicieusement en fonction de l'orientation**: elles sont plus grandes au Sud qu'au Nord pour bénéficier des apports solaires, percées sur des murs protégés du vent, etc. Cette **organisation bioclimatique** est à respecter lors du projet de réhabilitation ou lors d'une construction nouvelle.

## Restauration

Les **fenêtres ont une valeur patrimoniale**. Par l'élégance de leur dessin et leur finesse, elles font partie intégrante de la qualité architecturale du bâti ancien. Le renforcement de leur performance d'isolation doit donc se faire en cherchant à respecter cette valeur patrimoniale. De façon générale, tant sur la plan de la qualité architecturale et historique qu'en économie à long terme, on aura **intérêt à préserver les menuiseries anciennes**, d'une constitution souvent bien plus durable que des ouvrages contemporains qui, en outre, sont souvent réalisés avec des bois tropicaux d'excellente qualité certes mais d'un bilan écologique désastreux.

Cependant, les fenêtres simples à simple vitrage présentent des **coefficients d'isolation environ 3 fois inférieurs aux standards** actuels. Les déperditions sont dues à **la transmission thermique** au niveau du vitrage, mais aussi aux **infiltrations d'air existantes** entre le dormant et l'ouvrant, et parfois entre la menuiserie et le mur.

Pour autant, malgré une certaine pression commerciale, il ne faut pas décider trop hâtivement du remplacement pur et simple des menuiseries anciennes. Si les infiltrations d'air entre le dormant et l'ouvrant sont mineurs, il n'est alors pas économiquement rentable de remplacer une fenêtre ancienne.

La réhabilitation des menuiseries doit faire l'objet d'une **réflexion globale** (architecturale, acoustique, thermique, aéraulique) et d'un **examen attentif** des fenêtres et des portes préexistantes.

Les infiltrations d'air pouvant être très importantes, il convient de les limiter raisonnablement, tout en conservant par ailleurs un renouvellement d'air suffisant dans le logement. La réhabilitation des **fenêtres anciennes** doit permettre:

- d'améliorer significativement le confort acoustique et thermique du logement (effet de paroi froide en hiver)
- de réduire les pertes de chaleur existantes par les vitrages et/ou par infiltrations d'air au niveau des menuiseries.

## Renforcement de l'existant

Cette solution est applicable lorsque la **menuiserie ancienne est en bon état** (ou peut être restaurée) et peut supporter une réfection de ses vitrages:

- ✓ soit en appliquant un **survitrage intérieur** monté sur un châssis ouvrant; dans ce cas, le survitrage est à la dimension de l'ouvrant. Le survitrage est une solution peu onéreuse et peu pénalisante pour la menuiserie, mais d'une efficacité relative.



- ✓ soit en **remplaçant des vitrages d'origine par des doubles vitrages minces** qui conservent les petits bois de la fenêtre ce que la faible dimension des fenêtres anciennes autorise à faire (poids, encombrement). Cette technique est toutefois récente. Ces nouveaux vitrages, de technique récente, bien plus onéreux cependant, permettent, à performance comparable, de faire l'économie de l'épaisseur de la lame d'air (système de feuille intermédiaire, voire vide d'air).

En complément, pour diminuer les pertes par infiltrations, le calfeutrement des joints est conseillé.

### Fenêtre double vitrage

Le changement par une nouvelle fenêtre à vitrages thermiques constitue une réponse satisfaisante d'un point de vue thermique mais elle pose deux problèmes:

**Au niveau architectural:** la nouvelle fenêtre nécessite un dessin à l'aspect identique, c'est-à-dire qu'elle doit préserver la finesse de la menuiserie et la dimension des vitrages, malgré une plus grande épaisseur; les **petits bois sont alors rapportés** de part et d'autre de la vitre.

**Au niveau aéraulique:** Par les défauts d'étanchéité à l'air, les fenêtres anciennes permettent une ventilation naturelle du logement. Le remplacement complet de la menuiserie par une menuiserie neuve s'accompagne généralement d'une réduction forte des infiltrations d'air, qui impose de **repenser la ventilation** du logement par ailleurs.

### Double fenêtre

La solution d'une nouvelle croisée consiste à placer une deuxième fenêtre en arrière (côté intérieur) de la menuiserie d'origine qui, elle, reste en place. Si, par ailleurs, un isolant intérieur est prévu sur les murs, la double fenêtre prend logiquement place en continuité de celui-ci. Le système de double-fenêtre utilisé par nos anciens sur certaines constructions et sous certains climats, présentent des propriétés intéressantes sur bien des points (maints exemples traditionnels et historiques : Alsace, grandes villes telles que Paris, Lyon...):

- ✓ **aspect patrimonial de la façade conservé,**
- ✓ **isolation thermique et acoustique renforcée** (selon des performances équivalentes à une fenêtre simple à double vitrage ; réduction de  $U_w$  de 2,4 à 1,6),
- ✓ **coût équivalent**, voire inférieur au remplacement complet de la menuiserie existante.

Elles peuvent répondre aux exigences actuelles. Les nouvelles menuiseries ne devront cependant pas être hermétiques et **maintenir une certaine ventilation**.

### Autres techniques

La pose dit « **en rénovation** », c'est à dire par insertion d'une nouvelle croisée dont le cadre vient s'insérer dans le cadre dormant préexistant conservé, est moins onéreuse et donc très commerciale. Mais elle est à proscrire car l'aspect léger de la fenêtre est dramatiquement **alourdi**, les clairs de vitre réduits pour un ouvrage aux qualités souvent insuffisantes (durabilité, tenue au feu...).

### Les volets

Les occultations telles que Les volets jouent un rôle important, la **nuit pour protéger du froid**, en **été pour protéger des ardeurs du soleil**. De même, les volets intérieurs et les doubles-rideaux protègent du froid. Les **volets roulants contemporains sont en revanche incompatibles** avec la préservation de l'aspect patrimonial de la plupart des façades.



## Agir sur l'environnement

Il est possible également d'améliorer l'**aspect bioclimatique** de l'édifice en **agissant sur l'environnement** par une conception de l'**environnement végétal** en veillant à la répartition judicieuse des nouvelles plantations : haies contre le vent, treilles, arbres assurant un meilleur confort d'été par leur ombrage...

**Du côté du soleil, les arbres pourront être à feuilles caduques.** Ainsi, ils protégeront la maison en période chaude grâce à leur feuillage et, lorsqu'il sera tombé, en hiver, ils laisseront passer les rayons. Autrefois, on ne craignait pas de planter des arbres près de la maison. Aujourd'hui, on les en éloigne souvent trop, par peur de l'humidité (mousses sur les toits) ou des risques de tempêtes. En choisissant des espèces qu'il est possible de tailler pour en maîtriser la hauteur il sera possible d'éviter ce risque.

### D. La gestion du patrimoine bâti existant au regard de l'exploitation des énergies renouvelables

#### D.1. Systèmes passif : effets de serre (vérandas ; murs trombe ; puits canadiens)

Les verrières sont des dispositifs qui permettent si elles sont bien conçues, d'accumuler la chaleur par effet de serre (en avant d'un mur orienté au Sud), et de réchauffer le mur qui va la stocker et la restituer lentement avec un déphasage intéressant pendant la nuit. Elles vont permettre également, au même titre que les puits canadiens de réchauffer l'air neuf entrant. L'air est ainsi préalablement tempéré par ces «**espaces tampons**», ce qui réduit d'autant les consommations de chauffage. Un compromis très intéressant peut alors être trouvé entre **ventilation hygiénique et économies d'énergie**, par ce type de systèmes naturels.

Ce système est souvent difficilement admissible sur une belle façade ancienne et ne peut être insérer que dans des cas très particulier, sachant que ce dispositif trouve tout son intérêt en hiver, ce qui suppose un ensoleillement important durant cette période ce qui n'est pas forcément le cas à Neauphle-le-Château.

Il est à préciser que ce dispositif ne doit pas être conçu avant tout comme une extension du logement mais pensé comme un élément du système de chauffage de l'édifice qui devra être coupé du reste de la construction lorsque le soleil n'apparaît pas (nuit et temps couvert hivernal). C'est pourquoi les verrières seront en simple vitrage ce qui réduit le coût et permet une conception plus esthétique (menuiseries plus fines). Il est à signaler, en contrepartie, qu'en saison chaude une protection solaire et une bonne ventilation sont indispensables.



3



3

Pignon énergétique à Eckbolsheim : Occasionnée par l'affaiblissement d'une toiture, l'intervention de l'architecte Louis Piccon a métamorphosé une maison des années 30 à quatre pans. Une façade vitrée à double peau sert de mur trombe.



Prise d'air d'un puits canadien

## **D.2. Systèmes actifs : l'emploi d'énergies renouvelables**

### **a. Solutions individuelles**

#### **L'énergie solaire**



Le captage de cette énergie réclame des conditions d'exposition spécifiques : orientation préférentielle au Sud et inclinaison optimale allant de 30° à 60°

### Le solaire thermique

Un **capteur solaire thermique** est un dispositif conçu pour recueillir l'énergie solaire transmise par rayonnement et la communiquer à un fluide caloporteur (gaz ou liquide) sous forme de chaleur afin de contribuer à la production d'eau chaude. Cette technologie est souvent confondue avec les panneaux photovoltaïques, qui eux transforment la lumière (les photons) en électricité. Les plus courants pour l'habitation sont les capteurs plans vitrés

Ce système doit être installé près des lieux d'utilisation, et sur toiture pour bénéficier du meilleur ensoleillement. L'inclinaison optimale est de 45° voire 60° pour le système combiné. Les capteurs sont toujours en surépaisseur par rapport au nu de la toiture ce qui rend leur intégration très difficile et les vitres très réfléchissantes sont un choc visuel qui ne permet pas de tolérer ces dispositifs dans le bâti ancien.



Milon La Chapelle (78)



Clairefontaines (78)



Choisel (78)

### Le solaire photovoltaïque

Protégés par du verre, ils se présentent sous forme de **panneaux bleutés foncés insérés dans un cadre métallique** ; on en trouve aussi en **forme de tuiles**, de **films souples**, de **vitrages mixtes** ou **d'éléments de façade**. L'inclinaison optimale est de 30°. La durée de vie du matériel est d'une trentaine d'années mais 10 ans seulement pour les onduleurs.

Le solaire photovoltaïque a un faible rendement (14%) et demande donc **beaucoup de surface** ; 10 m<sup>2</sup> produisent 1000 kWh par an, soit de quoi chauffer seulement 5 m<sup>2</sup> pour un bâti moyen (hypothèse de 200 kWh/m<sup>2</sup> par an). Pour pallier à cet inconvénient, une tendance actuelle est d'en réaliser la couverture de grands bâtiments agricoles.



L'intégration des panneaux est **légèrement plus facile** que dans le cas des panneaux thermiques ; en effet, malgré leur brillance, leur couleur et leur texture lisse proches de l'ardoise, la possibilité d'en faire des éléments de couverture et non des structures rapportées, ils sont de plus en plus utilisés pour constituer des pans entiers de couverture.

A cette condition, et si les **cadres métalliques ne sont pas en aluminium clair mais sombre**, l'effet est alors acceptable s'il ne remet pas en cause la qualité architecturale et patrimoniale du bâti, en particulier sur des appentis ou des édicules secondaires.

Ils ne seront cependant pas tolérables dans des secteurs qui présentent une certaine **homogénéité de couleur et de texture visibles depuis l'espace public** d'autant plus que les toits de Neauphle sont recouverts très majoritairement de tuile plate de terre cuite dont la couleur s'harmonise mal avec la couleur bleutée des cellules photovoltaïques.

Les nouvelles possibilités d'utilisation comme matériau de construction, très intéressantes dans le bâti contemporain, ne peuvent être considérées que de façon très marginale dans le bâti ancien (bardage à la façon d'un bardage d'ardoise par exemple).

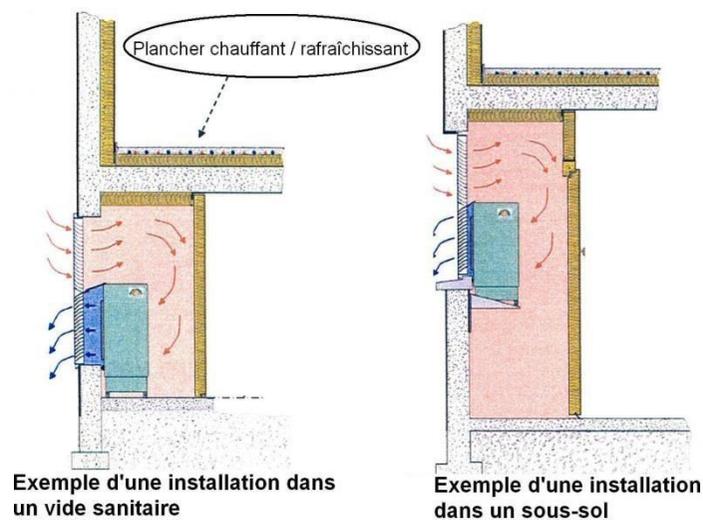


Il est à noter qu'il existe depuis peu des solutions de captage du solaire photovoltaïque intégré au vitrage des fenêtres qui pourraient s'intégrer facilement au bâti ancien

Cependant au vu des heures d'ensoleillement disponibles à Neauphle-le-Château par rapport aux moyennes nationales, l'exploitation de l'énergie solaire n'est peut-être pas celle qu'il faut appréhender au premier abord compte tenu également de son impact visuel important pas toujours facile à gérer.

### **Les pompes à chaleur**

Les pompes à chaleur sont une alternative avantageuse au mode de chauffage électrique « traditionnel ». Elles fonctionnent grâce à l'énergie électrique, avec pour principe de compresser puis détendre un fluide (de la même façon qu'un réfrigérateur). Il en existe différentes sortes (selon le milieu où sont prélevées les calories, et selon le fluide utilisé pour chauffer le logement).



Les pompes à chaleur (PAC) peuvent être regroupées en deux grandes familles :

- **Aérothermiques** qui elles-mêmes peuvent se subdiviser en deux catégories
  - o air/air (ponction des calories de l'air extérieur et transmission par l'air dans le logement) : Les émetteurs de chaleur sont alors des ventilo-convecteurs
  - o air/eau : Les émetteurs de chaleur sont des planchers chauffants ou des radiateurs basse-température.



Compte tenu de leur **faible niveau d'intégration sur les façades**, de leur fonctionnement par brassage de l'air perturbant l'équilibre de la ventilation habituelle et de leur impact sonore, l'utilisation des PACs air/air et air/eau est souvent difficile. Cela vaut particulièrement les PACs air/air qui sont peu performantes, nécessitent un ventilateur extérieur et procurent un confort peu adapté au bâti ancien. Un effort devra être porté sur l'intégration du dispositif et si possible de son **insertion à l'intérieur de l'édifice**.

- **Aquathermiques** (eau/eau) : la ponction se fait le plus souvent dans le sol et elles sont dites pour cela **géothermiques**.

La **géothermie** utilise la différence de température du sol (relativement constante à partir de 2 m de profondeur) et celle de l'intérieur du bâti.

Les émetteurs de chaleur sont des planchers (ou murs) chauffants à basse température, diffusant une chaleur douce inférieure à 28°C.

Deux configurations existent :

- les **capteurs horizontaux**, tubes de polyéthylène en boucles distantes d'au moins 40 cm qui sont enterrés généralement entre 0,60 m à 1,20 m de profondeur. On estime la surface nécessaire à 1,5 à 2 fois la surface habitable à chauffer ; elle doit être installée sur un sol peu pentu, perméable, sans réseau d'eau (risque de gel).

- les **capteurs verticaux** (nécessairement avec PAC à fluide intermédiaire), tubes-sondes de polyéthylène en U installés dans plusieurs forages distants de 10m, jusqu'à 80 m de profondeur. Deux sondes, sont nécessaires pour une surface habitable de 120m<sup>2</sup>. Elles sont délicates à poser et il est nécessaire de faire appel à une entreprise de forage qualifiée. Ce système est plus onéreux que le captage horizontal.

Les PACs géothermiques connaissent un fort développement et **s'intègrent facilement dans le bâti ancien** mais seulement dans la mesure où la réfection de la structure des sols de l'habitation est envisagée.

Mais à Neauphle-le-Château compte tenu de la géologie du secteur, il est possible également d'envisager des captages dans des **aquifères** et de récupérer des calories par le biais des pompes à chaleur.

Dans le cas du bâti ancien, il est préférable de mettre en place :

- des systèmes utilisant l'eau plutôt que l'air; pour la distribution (sous forme de radiateurs, plancher chauffant,...)
- des systèmes ayant un rendement (appelé Coefficient de Performance – COP) le plus élevé possible : **c'est le cas des PAC eau/eau**

## La biomasse

La biomasse qui fait partie des énergies renouvelables permet par combustion en chaudières de produire de la chaleur (eau chaude, vapeur, ...) et de l'électricité par cogénération (la vapeur produite actionne des turbines).

Le bois énergie est une énergie peu polluante comparée aux énergies fossiles

- Il n'y a pas de soufre dans le bois donc pas de rejet de SO<sub>2</sub> (dioxyde de soufre) dans les fumées de combustion,
- La combustion du bois est neutre vis à vis de l'émission de CO<sub>2</sub>, gaz à effet de serre puisqu'elle ne fait que réémettre dans l'atmosphère le CO<sub>2</sub> qui a été absorbé pour la croissance des arbres. Il faut cependant vérifier que le renouvellement des plantations se fasse en correspondance avec ce qui est consommé. En



France, l'accroissement annuel de la forêt (déduction faite des bois commercialisés en bois d'œuvre, bois d'industrie ou en bois de feu commercialisé) équivaut à plus de 20 millions de m<sup>3</sup>.

- L'utilisation du bois énergie en substitution des énergies fossiles contribue donc aux respects de l'engagement pris par la France dans le cadre des accords de Kyoto et du Grenelle.
- La qualité de l'air est une problématique importante dans notre région. C'est pourquoi les pouvoirs publics ont mis en place une législation très restrictive sur les émissions des chaufferies bois, notamment confinant les particules. Les technologies de décollations pour atteindre ces critères existent et permettent d'allier chaufferies bois et qualité de l'air.

Le bois énergie permet aussi de maintenir ou de créer des emplois locaux

- Le bois énergie crée 2 à 4 fois plus d'emplois que le fioul ou le gaz pour la même quantité d'énergie consommée.
- Il permet aussi développer et valoriser un savoir-faire (B.E.T, constructeurs, exploitants) dans le secteur des énergies renouvelables qui sera probablement un secteur d'avenir pour le 21<sup>e</sup> siècle.

Deux types d'utilisation du bois énergie sont possibles :

✓ **L'utilisation domestique du bois énergie qui concerne le chauffage individuel des habitations** en base ou en appoint à un système de chauffage classique selon différentes technologies dont les performances sont variables :

- les cheminées à foyer ouvert très peu performant (15 % de rendement),
- les foyers fermés, les inserts et les poêles un peu plus performants (40% à 60 % de rendement environ),
- les chaudières bois (copeaux, granulés ou à plaquettes par exemple), raccordées sur le réseau de distribution intérieure de l'habitation étant nettement les appareils les plus performants (plus de 70 % de rendement). L'utilisation domestique du bois énergie est de loin la filière bois énergie la plus répandue en France.

✓ **L'utilisation en chaufferies collectives ou dans des installations industrielles.**

### Utilisation domestique

#### **Source principale**

Le principal problème est de pouvoir disposer d'un **espace important (8 m<sup>3</sup> minimum de granulés bois)** pour mettre en place le silo de stockage du combustible. Ce sont des annexes qu'il faut alors intégrer architecturalement au site.

#### **Source d'appoint**

Le bois peut aussi être utilisé aussi comme source d'**appoint** malgré l'inconvénient de la manutention : **poêles à bois** contemporains, qui atteignent des rendements importants. Selon la forme et la disposition du logement, ils peuvent alimenter plusieurs pièces et l'intégration du stockage est relativement facile dans une architecture ancienne puisqu'il s'agit de bûches.

L'étude confiée à SOLAGRO et à l'institut de sondage BVA en 2004 montre que 2,2 millions de stères de bois sont consommés annuellement en Ile-de-France dans des appareils de chauffage individuel au bois (foyers ouverts, foyers fermés, poêles à bois) - 475 000 ménages franciliens utilisent le bois comme énergie principale ou en appoint pour se chauffer en Île-de-France. Cette filière représente un chiffre d'affaires annuel de plus de 80 M d'euros (équipements de chauffage au bois et approvisionnement en bois bûches).

### Utilisation collective

Encore assez peu développées en France, les chaufferies collectives au bois présentent l'avantage de permettre la valorisation de grandes quantités de bois par opération (100 t à plus de 10 000 tonnes de bois par an par opération selon les cas) dans des conditions de performances énergétiques et écologiques optimales.



Une vingtaine d'installations de chaufferies collectives à bois sont en fonctionnement en Île-de-France. Cela représente une consommation annuelle de l'ordre de 25 ktep.

Le bois énergie est également adapté aux réseaux de chaleur. Quelques réseaux de tailles variées existent déjà sur le territoire et l'hiver 2009 devrait voir la mise en service de la plus imposante chaufferie de France alimentant un réseau de chaleur à Cergy. Là aussi le Fonds chaleur et les aides régionales doivent aider les maîtres d'ouvrages à financer leur projet.

### ***FOCUS***

#### **Les réseaux de chaleur**

Les réseaux de chaleur se prêtent idéalement à la valorisation des énergies renouvelables comme la géothermie profonde ou le bois. Le Fonds chaleur, les aides de la Région à la création ou l'extension de réseaux et la TVA à 5,5% (pour les réseaux alimentés à plus de 50% par des EnR) doivent aider à un développement significatif de ces énergies qui verront ainsi leur part dans le bouquet énergétique augmenter. C'est déjà le cas de la géothermie grâce au plan de relance voté par le Conseil régional qui a étendu les aides des études aux travaux, notamment de forages mais aussi au Fonds chaleur géré par l'Ademe.

### **L'énergie éolienne**

Le stockage de l'énergie produite est difficile et conduit à la transférer dans le réseau quelle que soit la période tarifaire. A l'échelle individuelle, le matériel actuel, est difficile à intégrer dans un paysage de qualité patrimoniale. Qui plus est, les nuisances sonores peuvent gêner le voisinage.



Eolienne individuelle et bâti ancien



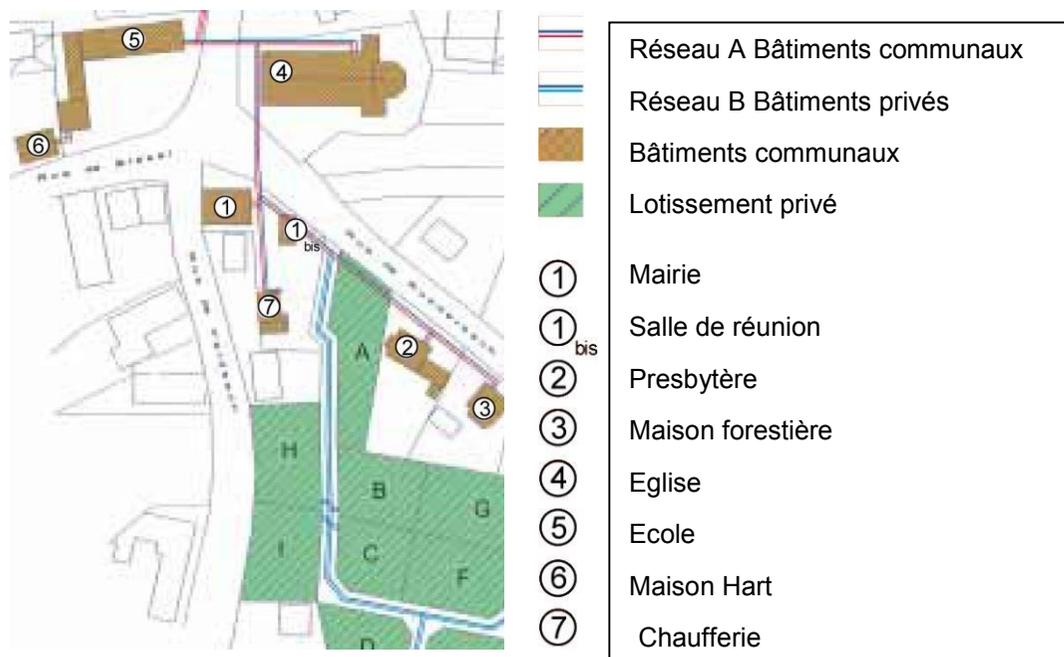
Eolienne individuelle alimentant un centre de traitement des déchets dans les Yvelines

### **b. Solutions à l'échelle du quartier et de la ville : les mini-réseaux de chaleur**

Les réseaux de chaleur se prêtent idéalement à la valorisation des énergies renouvelables comme la géothermie profonde ou le bois qui sont disponibles sur le territoire de Neauphle-le-Château.

Qui plus est la **forte densité du cœur de Neauphle** est un avantage puisque la faisabilité technico-économique d'un réseau de chaleur est liée en grande partie à la densité du secteur à desservir.

Si la construction d'équipements destinés à la production d'énergie renouvelable est nécessaire avec les difficultés d'intégration que cela représente (intégration des cuves ou des silos de stockage, des cheminées dans le cas de chaufferie biomasse, et ensemble des locaux techniques liés au fonctionnement du réseau de chaleur), ils permettent en revanche de **préserver l'aspect architectural des secteurs que le réseau de chaleur dessert**.



### Exemple de mini-réseau de chaleur : Heimersdorf (superficie de 900 ha dont 240 ha de bois ou forêt)

A l'occasion de la rénovation de la mairie, de deux logements et d'une salle de réunion, il a été décidé de mettre en place une chaufferie centrale aux plaquettes forestières avec un réseau de chaleur d'une longueur de 500 m permettant de chauffer, en plus de la mairie, des logements, la salle de réunion, l'école et un logement, l'église, le presbytère, la maison forestière, la maison « Hart » et un lotissement privé de 10 maisons individuelles.

Par ailleurs un réseau de chaleur peut être classé. Le classement d'un réseau permet de rendre le raccordement à celui-ci obligatoire pour toute nouvelle construction. La loi Grenelle 2 a introduit de nouvelles dispositions visant à rendre le classement plus efficace et plus simple à mettre en œuvre, notamment en permettant aux collectivités d'en prendre seules l'initiative.

Le classement du réseau n'est possible que si trois conditions sont respectées :

- Le réseau est alimenté à au moins 50% par des énergies renouvelables ou de récupération,
- Un comptage des quantités d'énergie livrées par point de livraison est assuré,
- L'équilibre financier de l'opération pendant la période d'amortissement des installations est assuré.



## 5.5 LES CONDITIONS D'INSERTION PAYSAGERE ET D'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les villes et villages se sont construits en fonction de contraintes environnementales et économiques qui ne sont plus les mêmes. Pour respecter le patrimoine architectural urbain et paysager, il n'est pas forcément nécessaire d'imiter en tous points ou même de pasticher le bâti ancien mais simplement de respecter quelques grands principes afin d'intégrer le nouvel édifice et de préserver l'harmonie de l'ensemble urbain.

Cette intégration harmonieuse passe moins par l'utilisation des mêmes matériaux que dans le bâti ancien que par le respect de l'implantation des volumes, du gabarit des édifices voisins, de certains éléments de composition de façades et d'une palette de couleurs.

### A. Morphologie urbaine et implantation des volumes

Les constructions nouvelles s'inscrivent en général dans un ensemble existant : hameau, rue, quartier présentant une organisation particulière du bâti.

L'implantation doit se faire en respectant ces caractéristiques :

- A l'alignement dans un front bâti continu de bourg,
- Avec un recul similaire à celui des constructions voisines
- Le rythme du parcellaire

Pour les extensions, les constructions doivent s'implanter en cohérence avec l'existant. Traditionnellement celles-ci sont le fruit de solutions simples :

- implantations parallèles ou perpendiculaires à la maison existante.
- Les bâtiments annexes en continuité avec la maison (accolés) ou en limite séparative.

Chaque terrain est différent et participe au paysage environnant. Les particularités du terrain doivent être préservées en adaptant le projet au terrain et en intégrant ses singularités :

- partie boisée ou arborée,
- zone humide,
- verger,
- forte pente : adapter la maison à la pente du terrain par des jeux de niveau (Décrochement de volumes) et éviter les levées de terre trop artificielles.

Volumes semi-enterrés qui respectent la pente naturelle du terrain.

- points de vue,
- présence de constructions mitoyennes

Des économies d'énergie dans les parties anciennes d'un édifice peuvent être réalisées en choisissant judicieusement **l'implantation d'une extension**, (espace tampon...),



Extension simple dans la continuité de l'existant.  
Bonne harmonie des tuiles et du bardage bois avec les tons de construction ancienne  
Architecte : benoît sigros



Volume d'extension simple qui respecte des éléments de composition de l'existant

## B. Gabarit

Les constructions existantes dans la rue présentent généralement des caractéristiques communes : hauteur maximale au faîtage, pente de toits des bâtiments principaux, etc. Dans un quartier, dans un village ou un bourg ancien, ces caractéristiques peuvent être plus nombreuses.

Ainsi, dans un front bâti continu, il est nécessaire de respecter :

- La hauteur moyenne à l'égout,

Le sens de faîtage, la grande simplicité de volume sur rue.

- Les rythmes horizontaux et verticaux formés par les portes et les fenêtres
- Pour les bâtiments secondaires (extensions et annexes), recherchez une volumétrie simple et adaptée qui puisse se fondre dans une volumétrie générale traditionnelle ou proposer une alternative plus innovante, sous réserve d'une conception bien étudiée.



## C. Composition et dessin des façades

L'insertion des constructions nouvelles est meilleure lorsqu'elle s'appuie sur des éléments de composition de façade des édifices contigus: bandeaux, emplacement des ouvertures, soubassement...Elles déterminent des lignes qui donnent de la cohérence à une rue, un quartier ou à une extension par rapport au bâtiment existant.

Le moindre détail doit être dessiné en cohérence avec l'architecture environnante et des huisseries contemporaines peuvent s'inscrire de façon harmonieuse par leur simplicité et leur couleur. L'utilisation de matériaux non traditionnels n'est pas à exclure. L'acier se prête bien à la création d'ensembles vitrés qui s'intégreront dans un contexte de patrimoine architectural et paysager : profilés fins et choix des couleurs. Une verrière aux profilés fins peut par exemple s'inscrire sans saillie et dans la géométrie du pan de toit, éclairant largement l'intérieur de la maison

## D. Les couleurs

La couleur aide à la lecture d'une façade, d'une rue et d'un site en général. Elle est une réalité physique et optique mais sa perception est par contre subjective. L'usage de la couleur nécessite une véritable réflexion qui doit tenir compte :

- ✓ du lieu où l'on va appliquer la couleur,
- ✓ de l'environnement coloré dans lequel elle va s'inclure,
- ✓ de la lumière qui éclairera cet endroit,
- ✓ mais également du rapport entre les différentes parties des ouvrages et des différentes couleurs qui y seront appliquées.

Une véritable ambiance chromatique, pour la façade comme pour l'ensemble de la rue, réside dans une harmonisation des couleurs : harmonisation entre les différents éléments de composition de la façade (fond, modénature, fenêtres, portes, volets, ferronneries) mais aussi harmonisation avec les façades contiguës.

Les couleurs doivent s'inspirer des teintes traditionnelles qui composent le paysage bâti.

**Toiture** : ocres, bruns et rouges nuancés des tuiles en terre cuite, gri bleus des ardoises, gris argenté du zinc

**Façades** : du beige à l'ocre pour les façades enduites, jusqu'aux ocres foncés et roses intenses des façades en meulière et en rocaillage. Les soubassements, pour éviter les salissures, sont généralement plus foncés ou ont une autre teinte (grise par exemple).

La coloration du décor de façades est généralement dans le même ton que le fond de façade, en plus claire ou plus foncée, elle contribue à souligner et mettre en valeur des contrastes de structure, ou à réaliser des transitions colorées (soubassement/sol).

### La coloration des menuiseries et ferronneries

Les teintes des fenêtres et volets, portes et portails, et de la métallerie peuvent être choisies dans une large gamme de coloris : brun rouge, ocre, blanc cassé, bleu, vert. Le choix doit être fait en relation avec les couleurs des murs et de l'environnement.

Il convient de manier avec prudence les couleurs, et éviter les teintes trop vives.

Les menuiseries telles que les volets, portes, portes-fenêtres, peuvent se présenter soit en camaïeu de tonalités par rapport aux murs, soit en rapport de contraste. Le choix d'une ou de l'autre disposition dépend de la couleur des murs, du type de bâtiment concerné, de la volonté de faire ressortir ou non les menuiseries par rapport au fond, du contexte coloré...



Les ferronneries sont de tonalité proche du noir. Il s'agit de noirs colorés tels que des bleus ou des verts, voire des rouges et même des gris, sombres et saturés. Ces couleurs renvoient à la nature du matériau, qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

### **Les devantures commerciales**

Les couleurs ne doivent pas être choisies de façon arbitraire ou isolée. Une palette des couleurs, prenant en compte chaque élément de la devanture (parties maçonnées ou coffrages menuisés, huisseries, enseignes, systèmes de fermeture, bannes), s'étudie avec soin en vue d'aboutir à un résultat en harmonie avec les teintes de l'environnement proche.

### **Les bâtiments d'activité**

Souvent situées hors des agglomérations, dans des espaces dégagés ou arborés, les grandes masses de **ces bâtiments d'activités** doivent faire l'objet d'un traitement couleur et matière particulièrement soigné, afin de respecter le site et surtout, en vue de se fondre dans le paysage.

En effet, les coloris trop clairs reflètent la lumière, font paraître les bâtiments plus grands et ont un impact visuel trop "agressif" dans les paysages. En règle générale, il conviendra d'éviter les nuances trop claires au profit de valeurs intermédiaires qui se mêleront aux valeurs moyennes et profondes des paysages.

A ce titre, une palette de coloris s'inspirant des couleurs d'écorce, des verts végétaux et des diverses nuances de terre brune et ocre rouge est fortement recommandée.

Par ailleurs, compte tenu de la proximité du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, et de la similitude du bâti traditionnel, il est envisageable de prendre en référence les études et guide du PNR.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse* » édité par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse



## **ENJEUX**

Le bâti ancien est par essence respectueux de la démarche de développement durable et mérite, ne serait-ce que pour cette raison d'être préservé. Mais cette conservation implique le respect des principes qui ont prévalu à son édification pour assurer sa pérennité dans le temps.

Cependant ce bâti ancien doit pouvoir participer au monde économique et social actuel de façon non artificiel et par conséquence s'adapter en partie aux exigences de vie contemporaine.

Afin de lier celles-ci, aux besoins des constructions anciennes et des objectifs de développement durable, des solutions sont possibles autour :

- Des économies d'énergie
- Des énergies renouvelables par le biais de systèmes passifs ou actifs.

Dans le cadre de l'AVAP, il n'y a que les aspects extérieurs de ces dispositifs qui pourront être gérés, mais compte tenu du contexte environnemental riche de la commune, pourront être favorisés les procédés au plus faible impact visuel.

Les principes constructifs à la base du bâti ancien ne prévalent pas forcément pour les constructions contemporaines et une bonne intégration architecturale et paysagère implique le respect de quelques grands principes qui régissent l'aspect d'une rue ou d'un quartier :

- L'implantation du volume
- Le gabarit
- La composition de la façade
- Les couleurs



# LA CONCERTATION : BILAN



## Obligation légale de concertation

Contrairement à la ZPPAUP, le processus de révision/création d'une AVAP est devenu plus participatif. La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration du projet d'AVAP, et ce, jusqu'à son arrêt en Conseil Municipal. Le législateur a souhaité uniformiser le processus d'élaboration de l'ensemble des documents de planification en prenant comme référence le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

De ce fait, le nouvel article L. 642-3 du code du patrimoine prévoit l'organisation d'une concertation sur le mode de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme. De sorte que les administrés et les associations sont nécessairement associés à la réflexion patrimoniale en amont du projet et non plus seulement à l'occasion de l'enquête publique. Il appartient à l'assemblée délibérante de l'autorité compétente de définir les modalités de la concertation lors de la mise à l'étude de la création ou de la révision de l'aire.

Le bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global de la commune.

Le but de la concertation est d'enrichir la réflexion globale, de faire remonter les préoccupations des habitants, et de permettre aux élus de faire les choix les plus pertinents pour la ville de Neauphle.

## BILAN DE LA CONCERTATION

### Rappel :

**La commune de Neauphle le Château a créé une ZPPAUP en 2000, et conformément à la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, la transformation en AVAP sera terminée en 2014**

**La réunion publique a fait l'objet de publication et invitations sous la forme d'affiches, d'annonces et de contacts sous forme de lettres par courrier électronique. (La commune dispose en effet d'un système efficace appelé « Neauphle Express », qui informe directement la population.)**

Cette réunion s'est tenue le samedi 12 octobre 2013, dans la salle du conseil et a consisté en 2 ateliers. L'un le matin, a porté sur « Patrimoine et développement durable » et l'autre l'après-midi sur « Impact sur la ZPPAUP existante et améliorations ». Une fiche de présence a été remplie.



1. M. Bernard Joppin a introduit la réunion, avec rappel des objectifs :

- M. Alain Jund maire-adjoint chargé de la communication présente la composition de la journée de travail, et explique la répartition en 2 groupes de travail, le contenu des ateliers de réflexion, et le rôle attendu des participants.

***La commune a procédé à la mise en place d'une instance consultative***

***La commission locale de l'aire a été constituée en début de procédure dès la mise en révision. Elle dispose d'une composition tripartite: des représentants communaux, des représentants de l'Etat et des personnes qualifiées. La commission locale intervient en amont de l'approbation de l'aire dans le cadre de l'élaboration du document. Elle est appelée à jouer le rôle de groupe de travail ou au moins d'instance de réflexion et de proposition.***

***Sa composition :***

- 7 représentants de la Commune
- 3 représentants de l'Etat
- 4 personnalités qualifiées

2. M. François Planchot, architecte chargé du projet, rappelle le travail accompli

- Contenu de la ZPPAUP
- Contexte de l'AVAP et documents afférents
- Rappel du PLU et du PADD préalable**

***\* Un dispositif mieux articulé au PLU***

***Le projet patrimonial de l'aire a respecté les orientations du PLU, telles qu'elles sont déclinées dans le PADD (L. 642-2).***

- Diagnostic de la commune de Neauphle le Château et des différents secteurs

***\*Diagnostic architectural, patrimonial et environnemental***

*Il se compose d'un texte et de documents graphiques; il n'est pas opposable aux tiers et est intégralement annexé au rapport de présentation:*

*Comme tout diagnostic, il ne comporte pas seulement un état des lieux, mais il doit prendre position, pour chaque domaine abordé, sur les éléments à prendre en compte pour l'établissement de l'AVAP.*

*Il apparaît distinctement les deux approches qui le composent:*

- L'approche architecturale et patrimoniale
- L'approche environnementale

- Présentation du règlement

***\*Règlement***



*Les dispositions écrites sont opposables aux tiers et conjointement applicables aux demandes d'autorisation de travaux. Elles ne sont pas limitées à des « prescriptions particulières », comme en ZPPAUP, mais peuvent s'exprimer tout aussi bien par des dispositions « cadre ».*

-Document graphique :

*Le document graphique a la même portée juridique que les dispositions réglementaires écrites et il ne doit représenter que ces dernières, seules juridiquement opposables.*

*Le choix du périmètre de l'AVAP doit s'appuyer sur la prise en compte de l'ensemble des dimensions patrimoniales (intérêts culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique) et appréhender au mieux les limites paysagères à grande échelle.*

-Facteurs :

\*Environnementaux : l'environnement patrimonial et historique a une place prépondérante et le potentiel de production d'énergies renouvelables existe et laisse le choix de choisir entre géothermie, solaire, éolien et biomasse.

\*Humains : Après 14 ans d'existence la ZPPAUP a permis de préserver la majorité du patrimoine architectural et paysager.

\*Le plan de travail de la journée respectera les orientations du PADD et du PLU, et il sera tenu largement compte de la charte du Parc de la Vallée de Chevreuse, puisque la ville va devenir ville porte du parc début 2014.

### 3. **DEROULEMENT** de la journée présenté par M Jund:

Les enjeux de chaque thème ont été exposés synthétiquement sur une durée de ¼ d'heure à 20 minutes.

L'exposé a été suivi de débats par petits groupes de 5 à 6 personnes autour de quelques rubriques issus des deux grands thèmes. Des fiches de synthèse (en annexe du présent chapitre) reprenant des éléments de l'exposé ont servi de cadre au débat.

Enfin les membres de la commission d'urbanisme ont assuré un rôle de d'animateur afin de recentrer le débat sur les questions en jeu et de noter les réflexions et les conclusions qui en sont ressortis.

- a. **Le matin** : Les participants sont répartis en deux tables de discussions sur le thème : « *L'évolution du patrimoine au regard des énergies renouvelables et plus généralement au regard du développement durable en s'appuyant sur le potentiel du territoire de Neauphle-le-Château et les possibilités d'intégration des dispositifs favorables au développement durable sur le bâti ancien.* »
- b. **L'après-midi** : répartition par table : « *Quel regard sur le patrimoine architectural urbain et paysager de Neauphle-le-Château en exposant les qualités essentielles qui constituent celui-ci. Quel a été le rôle et l'impact de la ZPPAUP dans la conservation du patrimoine bâti et sur l'évolution plus globale de la ville.* »

*Les élus membres de la commission accompagnés de son Président, se sont répartis par table durant l'ensemble de la journée pour faciliter les discussions et échanges.*



#### 4. Remarques des participants qui sont intégrées dans le projet à la fin de la journée :

**\*Concernant les objectifs de préservation des édifices et des espaces d'intérêt patrimonial, l'AVAP se place dans la continuité de la ZPPAUP. Cependant les objectifs de protection s'élargissent à des secteurs et des édifices qui n'avaient pas été retenus précédemment.**

**\*Les objectifs de l'AVAP traitent également de la mise en valeur de paysages urbains d'intérêt majeur pour Neauphle. Il s'agit:**

- Des entrées de ville (avenue de la République, hameaux de la Micholle et de Chatron, abords de la plaine du Boutron).
- De la butte médiévale
- D'espaces naturels paysagers ayant une incidence sur les vues lointaines vers Neauphle (Vallon Saint-Martin, Clos sous les jardins, Vallon de la Chapelle Saint-Maure, coteau ouest)

#### 5. Intégration des objectifs de Développement Durable :

\*Les objectifs d'application favoriseront les ressources naturelles dont l'impact sera minimum sur les aspects patrimoniaux

**\*Les objectifs en matière d'économies d'énergies seront modulés en fonction des intérêts patrimoniaux des secteurs concernés**

**\*En matière environnementale, d'autres objectifs concernent la protection des espaces naturels, agricoles ou para-agricoles dans leur composante floristique qu'il convient de préserver ou de remettre en valeur:**

- Vergers du Vallon Saint-Martin
- Prairie du Vallon de la Chapelle-Saint-Maure

**Des objectifs de renforcement du végétal et de non-artificialisation des sols sont également définis**

**Conclusion :** Dans ce contexte, M. Le Maire remercie tous les participants, d'avoir représenté la population, très activement participé et passé ce samedi à travailler sur le devenir du bourg, et clos la réunion. Il affirme que :

\*Les objectifs énumérés sont déclinés en fonction de la nature de chaque secteur pour lesquelles des orientations en matière de protection patrimoniale et de développement durable sont établis en fonction de leur particularité

**\*Ce sont les vues lointaines, rapprochées et très rapprochées depuis l'espace public qui permettent de délimiter les secteurs dans lesquelles les objectifs de l'AVAP pourront s'appliquer.**

**\*Que les autres objectifs font l'objet de préconisations et de politiques publiques communales pour leur application**

Monsieur le Maire annonce que la commune a prévu de lancer une campagne de signature thermique par hélicoptère et drone des bâtiments publics, qui sera accompagné d'étude de l'habitat individuel (volontariat des habitants), et suivi par une réunion publique de rendu individuel.

Ceci permettra de mieux orienter les efforts de chacun dans le renforcement de la protection de l'habitat. (courant 2015), et clos la réunion.

## THEME : L'évolution du patrimoine au regard des énergies renouvelables et plus généralement du développement durable

### Eléments de cadrage

Le patrimoine urbain architectural et paysager existant est l'expression construite de l'homme dans son milieu. Il résulte d'une combinaison de facteurs culturels historiques, politiques, sociologiques dans un environnement géologique, climatologique et topographique qui le rend parfaitement singulier.

Ce patrimoine a été conçu pour des modes de vie conformes à leur époque qui ont aujourd'hui sensiblement changé en raison de besoins de confort accrus (température intérieure plus élevée, eau chaude sanitaire...), de nouveaux mode de déplacement (stationnement des automobiles), etc...

La conservation du patrimoine urbain et architectural est depuis longtemps confrontée aux mutations économiques et techniques du monde de la construction. Celles-ci sont à la base de nouveaux matériaux et savoir-faire qui s'intègrent souvent mal au bâti ancien. L'utilisation de ceux-ci n'a été justifiée jusqu'à présent dans la plupart des cas que par leur coût plus ou moins inférieur aux techniques traditionnelles.

Mais ces dernières années la prise en compte de l'environnement et du développement durable rendent légitime des techniques qui permettent de diminuer notre empreinte environnementale tout en conservant nos modes de vie contemporains.

Une alternative se pose alors concernant le patrimoine architectural et urbain : adapter les modes de vie au bâti ancien ou adapter celui-ci aux nouvelles techniques et technologies permettant de préserver l'environnement ou bien encore adopter une position médiane.

L'enjeu est donc de déterminer les atteintes au patrimoine architectural urbain et paysager qui pourront paraître inacceptables sachant que cela implique des adaptations des modes vie. Le risque d'une position trop conservatrice étant de diminuer l'attractivité des constructions anciennes.

### Potentiel du territoire en matière d'énergie renouvelable

#### LE POTENTIEL SOLAIRE

Nombre moyen d'heures d'ensoleillement

		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Moyenne
Hiver	Neauphle	270	258	177	279	315	285	240	188	267	292	327	281	273	266
	Moyenne nationale	332	379	260	356	426	346	357	301	318	362	390	316	353	346
Printemps	Neauphle	524	491	516	536	647	651	621	575	618	573	625	645	695	594
	Moyenne nationale	566	596	624	621	687	595	617	660	609	585	646	650	765	632
Eté	Neauphle	604	543	524	497	771	563	538	645	511	583	678	627	569	589
	Moyenne nationale	664	655	656	616	791	609	677	673	631	659	724	703	661	671
Automne	Neauphle	257	161	305	60	241	131	230	237	338	221	228	226	274	224
	Moyenne nationale	295	245	370	251	301	234	333	334	373	276	297	284	338	302

### THEME : L'évolution du patrimoine au regard des énergies renouvelables et plus généralement du développement durable



Neauphle-le-Château a le même gisement solaire que le reste de la région parisienne compris entre 3,2 et 3,4 kWh par m<sup>2</sup> par jour (pour une surface orientée au sud et inclinée d'un angle égal à la latitude).

D'un point de vue technique, la production d'eau chaude sanitaire (ECS) par le biais de panneaux solaires thermiques, voire la production supplémentaire de chauffage par la mise en place d'un système solaire combiné (SSC) est envisageable à Neauphle-le-Château.

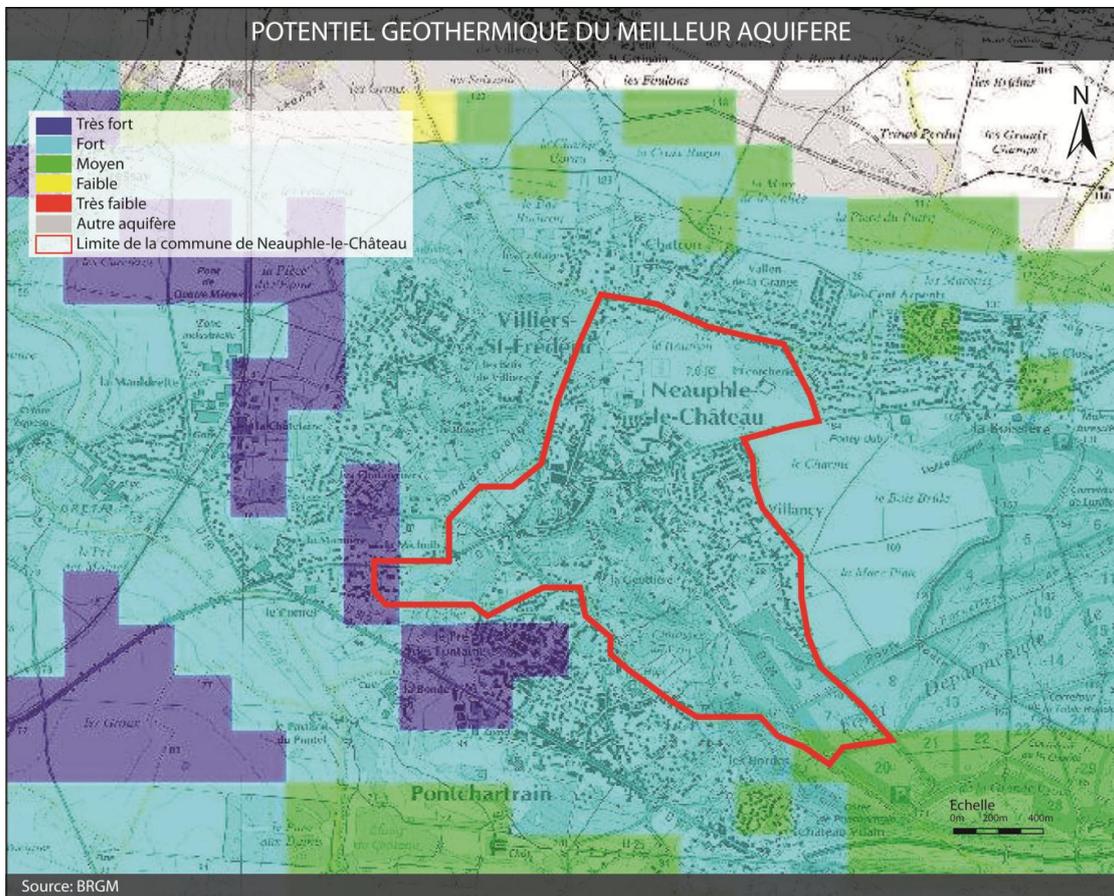
En effet, cette technologie sait tirer parti du rayonnement solaire diffus et présente donc un intérêt à être exploitée.

Un système photovoltaïque installé à Neauphle-le-Château dans des conditions standard produira jusqu'à 1000 kWh/m<sup>2</sup>/an d'électricité.

Posé dans des conditions optimum, le retour sur investissement d'un système compte tenu des aides financières à l'installation est actuellement d'une quinzaine d'années dans la région.

Cependant le coût des panneaux photovoltaïques est en diminution permanente année après année et la technologie en évolution constante permet d'améliorer sans cesse la rentabilité.

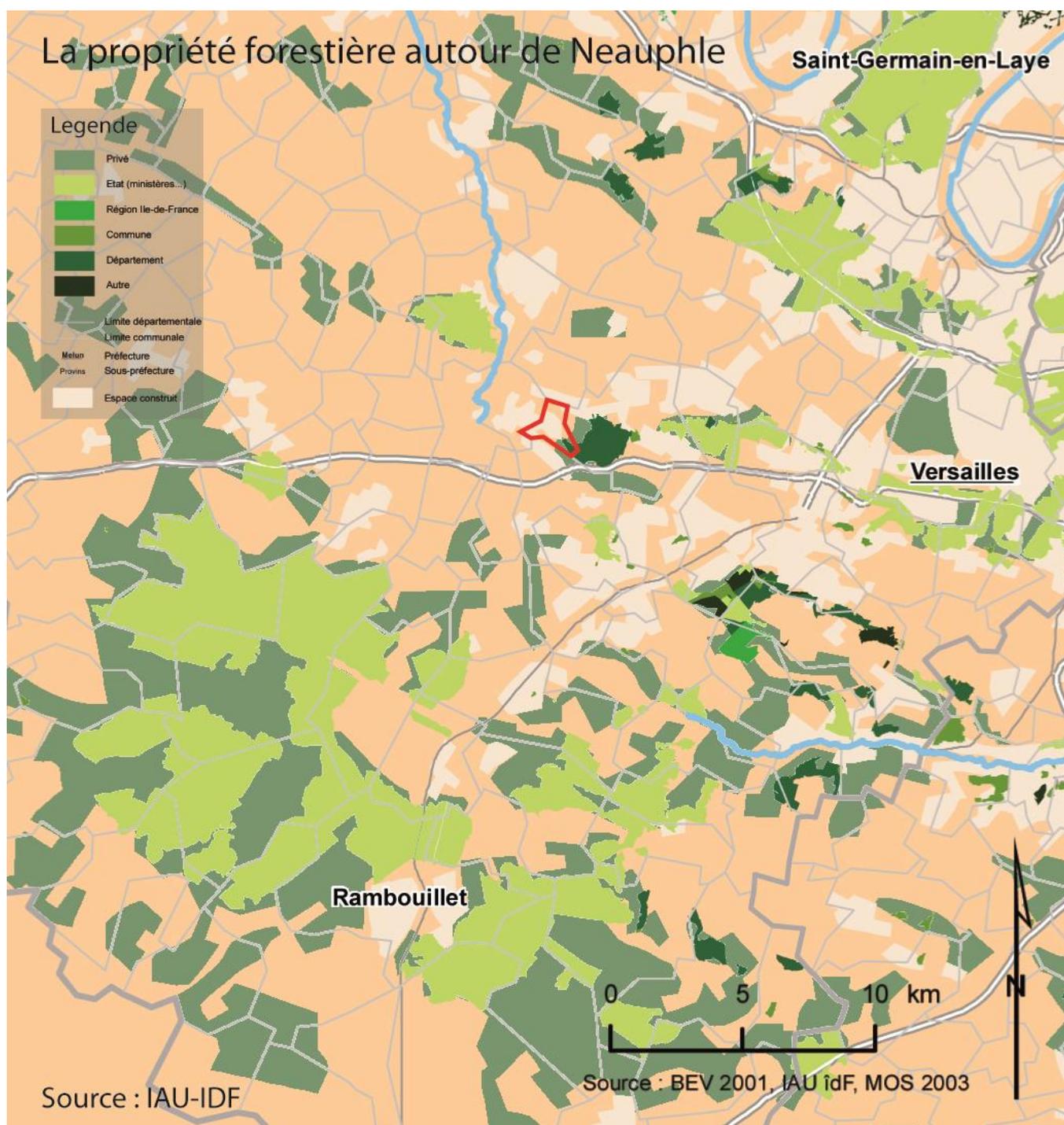
### LE POTENTIEL GEOTHERMIQUE



## THEME : L'évolution du patrimoine au regard des énergies renouvelables et plus généralement du développement durable

Concernant le potentiel géothermique, l'exploitabilité est forte sur la commune et très forte à proximité immédiate sur les communes de Jouars-Pontchartrain et de Villiers-Saint-Frédéric. Cette nappe aquifère peut servir à la réalisation de système de géothermie à basse température.

### LE POTENTIEL DE BIOMASSE

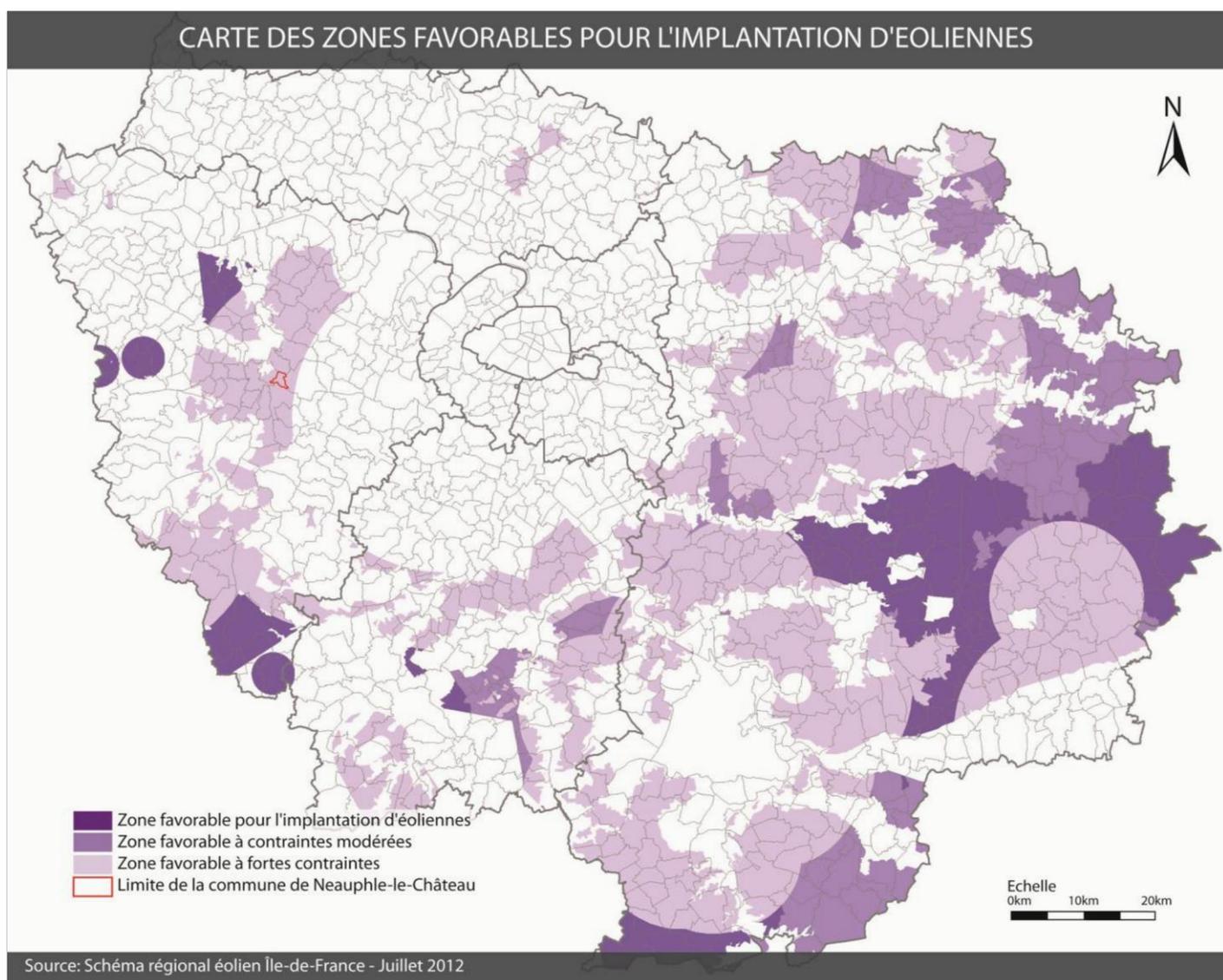


## THEME : L'évolution du patrimoine au regard des énergies renouvelables et plus généralement du développement durable

Outre la forêt de Saint-Apolline, Neauphle profite de la proximité de grands massifs forestiers dont la forêt domaniale de Rambouillet (14700 ha) qui est le centre d'un plus grand massif composé de forêts privées.

En île de France, le gisement mobilisable issu de forêt est constitué des sous-produits de l'exploitation et de l'entretien des forêts ainsi que des quantités de bois qui pourraient être prélevées dans les massifs forestiers actuellement non entretenus et exploités. Le gisement de biomasse issu du développement des cultures énergétiques peut y être sérieusement envisagée en Île-de-France compte tenu des caractéristiques de l'agriculture dans la région (culture d'arbre à croissance rapide: miscanthus par exemple.)

### LE POTENTIEL EOLIEN



Dans le cadre du schéma régional éolien d'île de France, les zones favorables ont été hiérarchisées en trois sous-secteurs dont celles à contraintes fortes dont le territoire de Neauphle fait partie (en violet clair).

THEME : L'évolution du patrimoine au regard des énergies renouvelables et plus généralement du développement durable

## Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et leur intégration au bâti ancien

### L'énergie solaire

#### Le solaire thermique

Un **capteur solaire thermique** est un dispositif conçu pour recueillir l'énergie solaire transmise par rayonnement et la communiquer à un fluide caloporteur (gaz ou liquide) sous forme de chaleur afin de contribuer à la production d'eau chaude. Cette technologie est souvent confondue avec les panneaux photovoltaïques, qui eux transforment la lumière (les photons) en électricité. Les plus courant pour l'habitation sont les capteurs plans vitrés.



Milon La Chapelle (78)



Clairefontaines (78)



Choisel (78)

Ce système doit être installé près des lieux d'utilisation, et sur toiture pour bénéficier du meilleur ensoleillement. L'inclinaison optimale est de 45° voire 60° pour le système combiné. Les capteurs sont toujours en surépaisseur par rapport au nu de la toiture et les vitres sont très réfléchissantes.

#### Le solaire photovoltaïque



Tuile photovoltaïque sur toit de tuile plate en terre cuite



## THEME : L'évolution du patrimoine au regard des énergies renouvelables et plus généralement du développement durable

### Caractéristiques techniques au regard du développement durable

Protégés par du verre, ils se présentent sous forme de **panneaux bleutés foncés insérés dans un cadre métallique** ; on en trouve aussi en **forme de tuiles**, de **films souples**, de **vitrages mixtes ou d'éléments de façade**. L'inclinaison optimale est de 30°. La durée de vie du matériel est d'une trentaine d'années mais 10 ans seulement pour les onduleurs.

Le solaire photovoltaïque a un faible rendement (14%) et demande donc **beaucoup de surface** ; 10 m<sup>2</sup> produisent 1000 kWh par an, soit de quoi chauffer seulement 5 m<sup>2</sup> pour un bâti moyen (hypothèse de 200 kWh/m<sup>2</sup> par an). Cependant la technologie évolue très vite dans ce domaine et les rendements sont meilleurs d'année en année.

### Caractéristiques architecturales

Leur couleur et leur texture lisse sont proches de l'ardoise mais leur brillance rend les panneaux particulièrement visibles notamment dans un contexte de tuile plate de terre cuite, très majoritaire à Neauphle, dont la couleur s'harmonise mal avec la couleur bleutée des cellules photovoltaïques.

## La géothermie

La **géothermie** utilise la différence de température du sol (relativement constante à partir de 2 m de profondeur) et celle de l'intérieur du bâti.

Les émetteurs de chaleur sont des planchers (ou murs) chauffants à basse température, diffusant une chaleur douce inférieure à 28°C.

Deux configurations existent :

-les **capteurs horizontaux**, tubes de polyéthylène en boucles distantes d'au moins 40 cm qui sont enterrés généralement entre 0,60 m à 1,20 m de profondeur. On estime la surface nécessaire à 1,5 à 2 fois la surface habitable à chauffer ; elle doit être installée sur un sol peu pentu, perméable, sans réseau d'eau (risque de gel).

-les **capteurs verticaux** (nécessairement avec PAC à fluide intermédiaire), tubes-sondes de polyéthylène en U installés dans plusieurs forages distants de 10m, jusqu'à 80 m de profondeur. Deux sondes, sont nécessaires pour une surface habitable de 120m<sup>2</sup>. Elles sont délicates à poser et il est nécessaire de faire appel à une entreprise de forage qualifiée. Ce système est plus onéreux que le captage horizontal.

Les PACs géothermiques connaissent un fort développement et **s'intègrent facilement dans le bâti ancien** mais seulement dans la mesure où la réfection de la structure des sols de l'habitation est envisagée...

Mais à Neauphle-le-Château compte tenu de la géologie du secteur, il est possible également d'envisager des captages dans des **aquifères** et de récupérer des calories par le biais des pompes à chaleur.

Dans le cas du bâti ancien, il est préférable de mettre en place :

-des systèmes utilisant l'eau plutôt que l'air; pour la distribution (sous forme de radiateurs, plancher chauffant,...)

-des systèmes ayant un rendement (appelé Coefficient de Performance – COP) le plus élevé possible : **c'est le cas des PAC eau/eau**

## La biomasse (l'énergie bois)

Deux types d'utilisation du bois énergie sont possibles :

✓ **l'utilisation domestique du bois énergie qui concerne le chauffage individuel des habitations** en base ou en appoint à un système de chauffage classique selon différentes technologies dont les performances sont variables :

-les cheminées à foyer ouvert très peu performant (15 % de rendement),

-les foyers fermés, les inserts et les poêles un peu plus performants (40% à 60 % de rendement environ),

## THEME : L'évolution du patrimoine au regard des énergies renouvelables et plus généralement du développement durable

-les chaudières bois (copeaux, granulés ou à plaquettes par exemple), raccordées sur le réseau de distribution intérieure de l'habitation étant nettement les appareils les plus performants (plus de 70 % de rendement). L'utilisation domestique du bois énergie est de loin la filière bois énergie la plus répandue en France.

✓ **l'utilisation en chaufferies collectives ou dans des installations industrielles.**

### Utilisation domestique

#### **Source principale**

Le principal problème est de pouvoir disposer d'un **espace important (8 m<sup>3</sup> minimum de granulés bois)** pour mettre en place le silo de stockage du combustible. Ce sont des annexes qu'il faut alors intégrer architecturalement au site.

#### **Source d'appoint**

Le bois peut aussi être utilisé aussi comme source d'**appoint** malgré l'inconvénient de la manutention : **poêles à bois** contemporains, qui atteignent des rendements importants. Selon la forme et la disposition du logement, ils peuvent alimenter plusieurs pièces et l'intégration du stockage est relativement facile dans une architecture ancienne puisqu'il s'agit de bûches.

### Utilisation collective

Encore assez peu développées en France, les chaufferies collectives au bois présentent l'avantage de permettre la valorisation de grandes quantités de bois par opération (100 t à plus de 10 000 tonnes de bois par an par opération selon les cas) dans des conditions de performances énergétiques et écologiques optimales.

## L'énergie éolienne



Eolienne individuelle et bâti ancien



Eolienne individuelle alimentant un centre de traitement des déchets dans les Yvelines

Le stockage de l'énergie produite est difficile et conduit à la transférer dans le réseau quelle que soit la période tarifaire. A l'échelle individuelle, le matériel actuel, est difficile à intégrer dans un paysage de qualité patrimoniale. Qui plus est, les nuisances sonores peuvent gêner le voisinage.

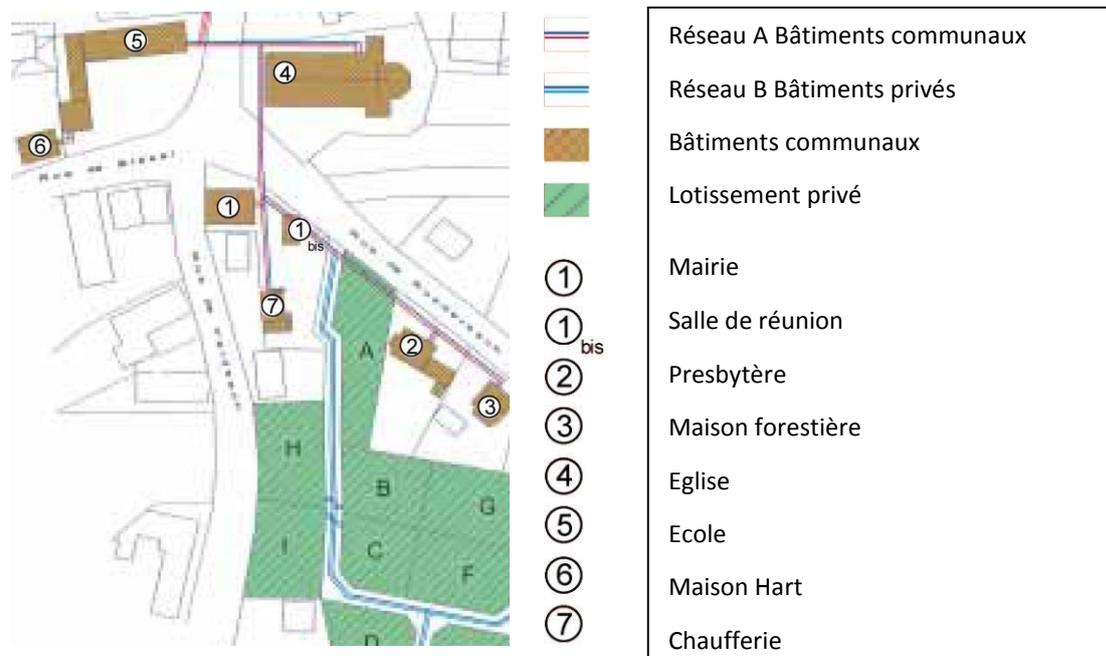
## THEME : L'évolution du patrimoine au regard des énergies renouvelables et plus généralement du développement durable

### Solutions à l'échelle du quartier et de la ville : les mini-réseaux de chaleur

Les réseaux de chaleur se prêtent idéalement à la valorisation des énergies renouvelables comme la géothermie profonde ou le bois qui sont disponibles sur le territoire de Neauphle-le-Château.

Qui plus est, la **forte densité du cœur de Neauphle** est un avantage puisque la faisabilité technico-économique d'un réseau de chaleur est liée en grande partie à la densité du secteur à desservir.

Si la construction d'équipements destinés à la production d'énergie renouvelable est nécessaire avec les difficultés d'intégration que cela représente (intégration des cuves ou des silos de stockage, des cheminées dans le cas de chaufferie biomasse, et ensemble des locaux techniques liés au fonctionnement du réseau de chaleur), ils permettent en revanche de **préserver l'aspect architectural des secteurs que le réseau de chaleur dessert**.



#### **Exemple de mini-réseau de chaleur : Heimersdorf (superficie de 900 ha dont 240 ha de bois ou forêt)**

A l'occasion de la rénovation de la mairie, de deux logements et d'une salle de réunion, il a été décidé de mettre en place une chaufferie centrale aux plaquettes forestières avec un réseau de chaleur d'une longueur de 500 m permettant de chauffer, en plus de la mairie, des logements, la salle de réunion, l'école et un logement, l'église, le presbytère, la maison forestière, la maison « Hart » et un lotissement privé de 10 maisons individuelles.

***Intégration au bâti ancien des dispositifs de production d'énergie renouvelable : ce qui est acceptable et ce qui ne l'est pas.***

*A vos Plumes !*

**THEME :** Quel regard sur la gestion du patrimoine architectural urbain et paysager de Neauphle-le-Château après 17 ans de ZPPAUP.

## *Éléments de cadrage*

A la lecture du paysage urbain, il peut sembler que la ZPPAUP, a parfois un peu peiné à véritablement jouer son rôle. Il a été constaté que des travaux "d'embellissement" ou de "modification" ont pu être réalisés sur certains édifices du centre bourg pourtant inclus dans la ZPPAUP sans beaucoup de respect pour les ensembles bâtis. La ZPPAUP a peut-être été trop ambitieuse rendant l'application des prescriptions difficiles.

Celle-ci a été en effet très exigeante notamment en secteur A sur la restitution à l'identique dans le bâti ancien des menuiseries, des lucarnes, etc... ; sur l'interdiction de l'adjonction de volumes vitrés également dans les nouveaux édifices.

Dans les constructions neuves, les prescriptions de la ZPPAUP étaient tout aussi ambitieuses en imposant le respect conforme de la typologie des bâtiments du secteur (implantation, gabarit, composition de façade, dimensionnement des ouvertures, texture des matériaux, teintes générales des façades et couleur des menuiseries).

Cette forte exigence a peut-être empêché une application efficace des prescriptions. Des règles mieux ciblées sur ce qui est essentiel dans l'aspect architectural du paysage urbain pourraient permettre une meilleure exécution de celles-ci.

## *Le patrimoine architectural urbain et paysager de Neauphle-le-Château*

Les **maisons de bourg** composées « d'anciennes fermes » et de « maisons de village ». Elles se caractérisent par la simplicité des volumes et l'absence de toute ostentation (maçonnerie de moellons enduits à la chaux grasse, petites tuiles plates...)

### **Maisons de village**



Grande Rue

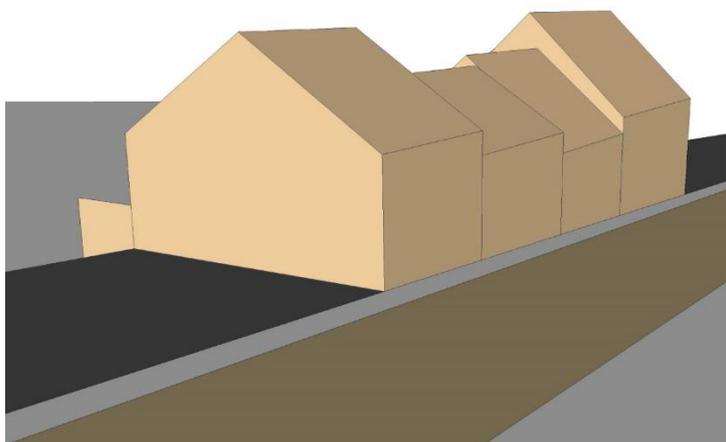


Grande Rue

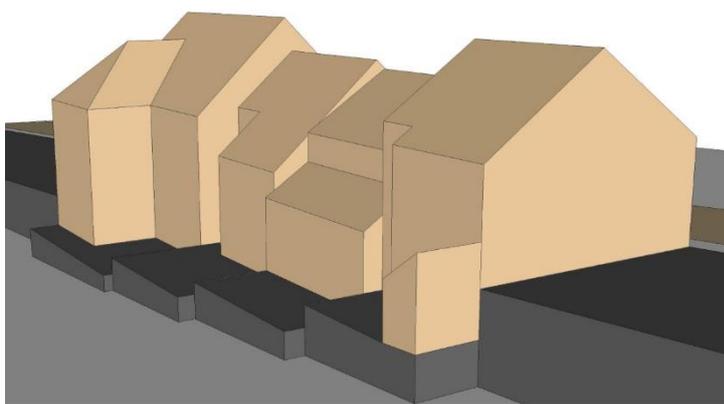


Grande Rue

THEME : Quel regard sur la gestion du patrimoine architectural urbain et paysager de Neauphle-le-Château après 17 ans de ZPPAUP.



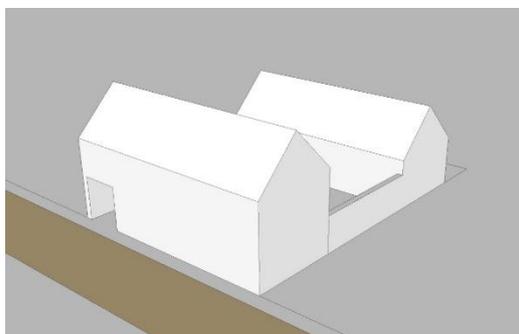
Front bâti continu sur la rue (Grande rue)



Amoncellement de volumes imbriqués les uns dans les autres en façade arrière



## Anciennes fermes du bourg



Aligné sur rue avec bâtiment en second rang formant une cour privative ou commune



Place du Marché



rue d'Orbec

THEME : Quel regard sur la gestion du patrimoine architectural urbain et paysager de Neauphle-le-Château après 17 ans de ZPPAUP.



Place du marché côté ouest

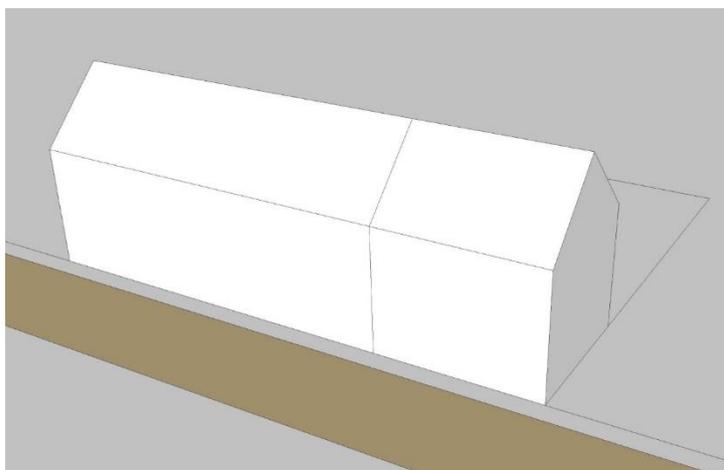


Immeuble avec une modénature plus urbaine

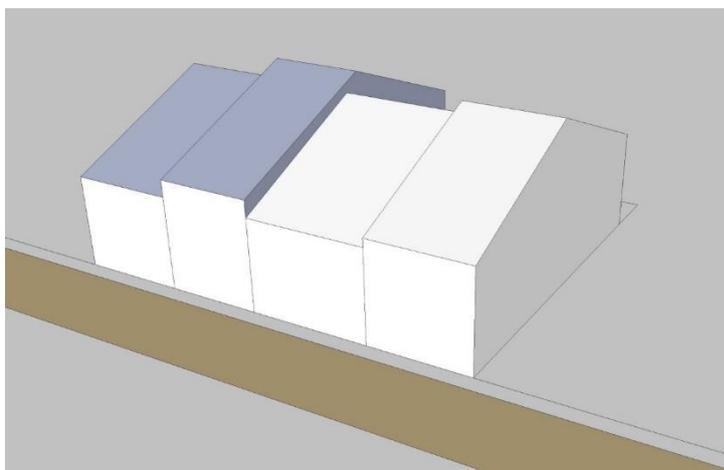


Place du marché côté est

Au 19<sup>e</sup> siècle, cet habitat perd progressivement son caractère villageois au profit d'un aspect plus urbain.



Implantation classique sur deux mitoyens



Implantation sur des parcelles étroites en profondeur

On trouve quelques édifices de type « maison » de bourg dans les hameaux.



Une « maison de bourg » dans le hameau de La Gouttière



Avenue de la République



Le Sablon

Les **maisons de hameau**: Il s'agit d'anciennes fermes composées le plus souvent d'un seul niveau

THEME : Quel regard sur la gestion du patrimoine architectural urbain et paysager de Neauphle-le-Château après 17 ans de ZPPAUP.



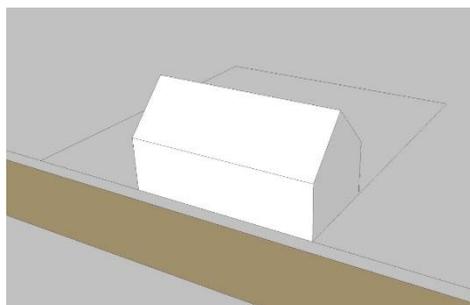
Hameau de Villancy



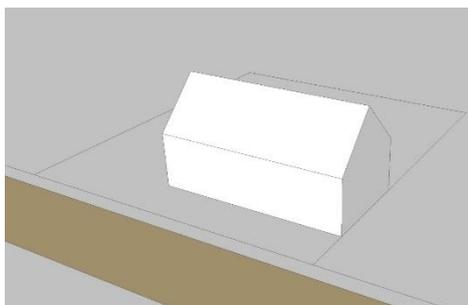
Route de Chevreuse



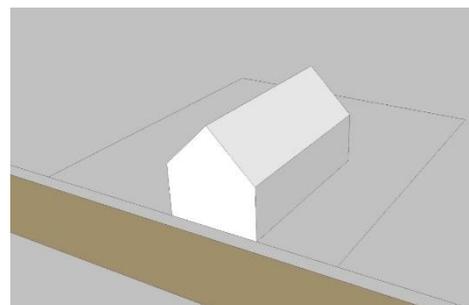
Avenue de la République



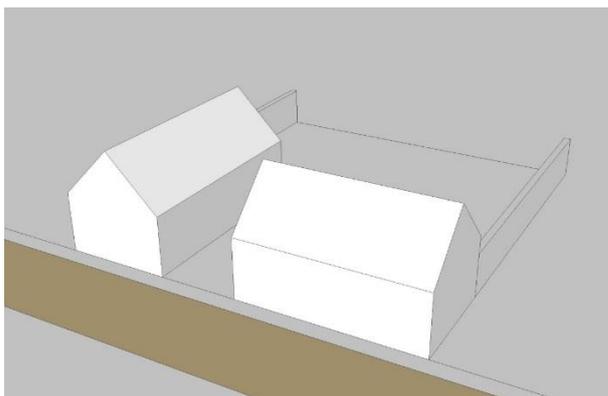
Aligné sur la voie



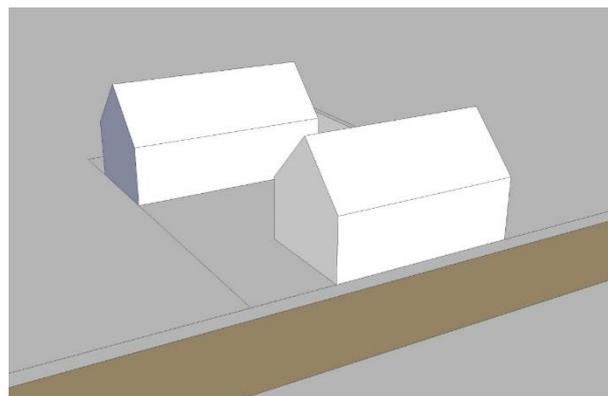
Aligné sur la voie en retrait



Pignon aligné sur la voie



Implantation complexe : un bâtiment aligné sur la voie et un en pignon aligné



Implantation complexe : un bâtiment aligné sur la voie et un en second rang

THEME : Quel regard sur la gestion du patrimoine architectural urbain et paysager de Neauphle-le-Château après 17 ans de ZPPAUP.

L'**hôtel particulier**: Implantés à l'alignement ou composé d'un corps principal en recul par rapport à la rue sur laquelle ne sont alignés que les communs, ces édifices sont à l'image de l'hôtel traditionnel versaillais ou parisien, entre cour et jardin.



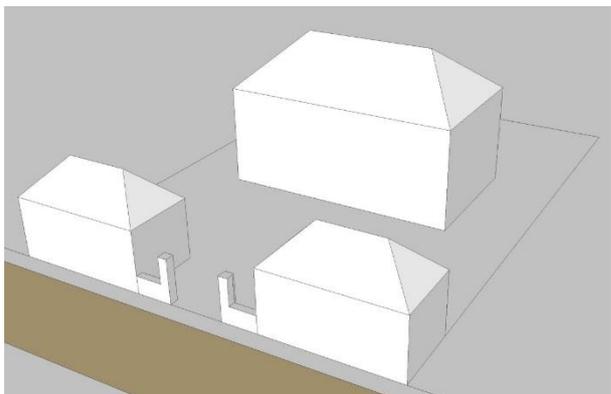
Rue Saint-Martin



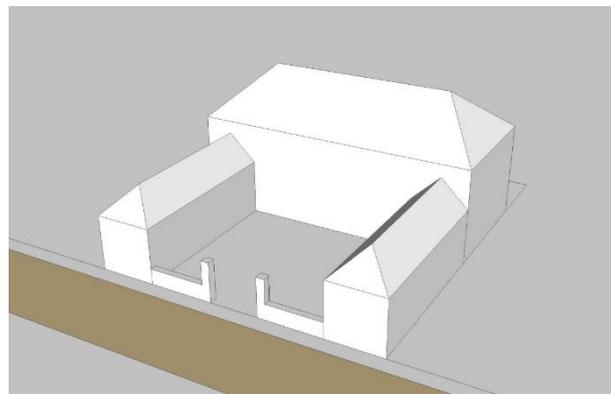
Grande Rue



Grande Rue



Corps de logis entre cour et jardin avec bâtiments annexes en premier rang aligné sur la voie



En retrait sur cour avec ailes en retour

La **maison bourgeoise** du 19<sup>e</sup> siècle: volume en retrait (implantation pavillonnaire) ou adossé à un mitoyen faisant appel à une grande diversité de matériaux qui engendrent parfois une diversité de textures et de coloration.



Hameau de Villancy

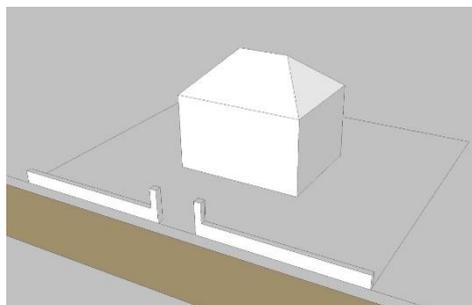


Le sablon

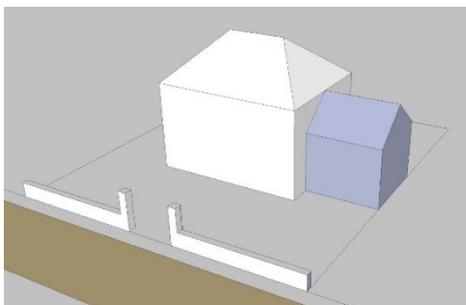


Rue Saint-Nicolas

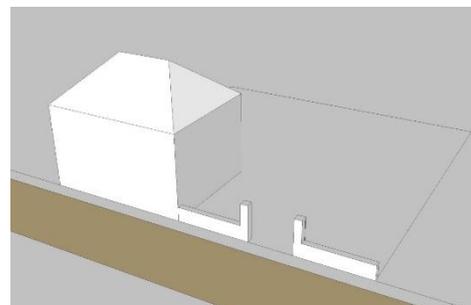
**THEME :** Quel regard sur la gestion du patrimoine architectural urbain et paysager de Neauphle-le-Château après 17 ans de ZPPAUP.



Volume en retrait par rapport à l'alignement et aux limites latérales



Volume en retrait par rapport à l'alignement avec un appendice annexe sur une limite latérale



Volume à l'alignement adossé à un seul mitoyen

## Les grands principes qui régissent le bâti ancien

### 1. L'implantation

#### a. Tissu urbain ancien du bourg et assimilé (en secteur de forte densité / typologie majoritaire)

Dans le tissu urbain ancien, les constructions principales sont toujours en façade sur rue.

De façon systématique, les constructions sont implantées en bordure de voie. Aucun reculement n'existe.

L'implantation des constructions anciennes par rapport aux limites séparatives montre deux types d'occupation du sol :

- Construction implantée en double mitoyenneté : C'est le mode de juxtaposition correspondant aux secteurs les plus denses. Là où le parcellaire est le plus étroit on observe alors un front bâti continu.

- Construction implantée sur une seule limite de mitoyenneté : Cette disposition devient fréquente dès que l'on s'éloigne du centre dense, et que les parcelles sont de plus grande taille. Dans ce cas, de hauts murs ou une clôture en maçonnerie assurent la continuité urbaine du bâti.

#### b. Anciennes fermes des hameaux (en secteur de faible densité / typologie minoritaire)

Elles sont implantées le long d'une cour avec souvent un pignon aligné sur la voie mais parfois alignées entièrement le long de la voie.

#### c. Les maisons bourgeoises du 19<sup>e</sup> siècle (en secteur de faible densité / typologie minoritaire)

Elles sont pensées comme des volumes en retrait par rapport à l'alignement afin de dégager une courette, ou mieux, un jardin d'entrée. Une clôture, un mur ou une grille assurent la continuité sur rue.

Cet isolement de l'édifice en milieu de parcelle est le prémice du type d'implantation qui va se généraliser avec l'apparition de la construction pavillonnaire moderne à partir du milieu du 20<sup>ème</sup> siècle.

### 2. Le gabarit

Les volumes construits sont généralement simples, de forme parallélépipédique, du moins sur les parcelles régulières. Le comble de pente proche de 45° présente une ligne de faitage parallèle à la rue, l'adossement en mitoyenneté se faisant ainsi par les pignons. Seules quelques constructions en angle ou isolées possèdent une croupe. Les anciennes fermes présentent souvent un pignon en façade sur voie

## THEME : Quel regard sur la gestion du patrimoine architectural urbain et paysager de Neauphle-le-Château après 17 ans de ZPPAUP.

Les hauteurs des constructions sont faibles. Les constructions de deux étages droits sur rez-de-chaussée se rencontrent, le long de la Grande rue ainsi qu'en façade sur les places du centre.  
Dès que l'on aborde des rues plus en périphérie, la plupart des bâtiments n'ont plus qu'un niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

### 3. La composition des façades

La composition libre: l'emplacement et la dimension des baies résultent de leur fonction à l'intérieur du bâtiment. Ce type de composition n'existe pas dans les maisons bourgeoises et les hôtels particuliers.

La composition ordonnancée: souci affirmé de symétrie, et expression d'une organisation par travées, liée à la structure du bâtiment.

### 4. La modénature et les détails architecturaux

La modénature des constructions vernaculaires anciennes était souvent réduite à sa plus simple expression. Seul un bandeau ou une corniche finement moulurée venait parfois souligner la ligne d'égout. Destinée à protéger la façade des eaux de pluie, la corniche était réalisée au plâtre, trainé à l'aide d'un calibre. Les faîtières en toiture sont le plus souvent en terre cuite

Les édifices du 19<sup>e</sup> siècle ont joué d'effets décoratifs dont la modénature n'est qu'un des éléments.

Ces effets de décor sont basés essentiellement sur :

- L'usage de maçonneries composites faisant appel à plusieurs matériaux différents, et exprimés comme tels,
- L'exploitation de leurs différences de texture ou de coloration dans la composition de la façade,
- L'incorporation dans le bâtiment d'éléments d'ornementation spécifiques tels que motifs sculptés, carreaux de céramique vernissée formant frise, décor de linteau ou médaillon,
- La recherche de textures nouvelles, telles que celles obtenues par le rocaillage.

En dehors du gabarit, les édifices fourmillent de détails architecturaux qui participent fortement à l'aspect global de la construction.



La fenêtre dite à la française à deux vantaux et trois carreaux en hauteur est la fenêtre usuelle, de loin la plus répandue. Les volets sont traditionnellement en bois à deux battants, pleins avec barres sans écharpe. Le 19<sup>e</sup> siècle a introduit le volet persienné. Des garde-corps et appuis de fenêtre, en serrurerie ou fonte sont souvent présents. Des lucarnes à croupe dite « à la capucine » et leur variante maçonnée viennent souvent agrémenter les toitures

### 5. Les matériaux

Sont rassemblés, ci-contre à gauche, différents prélèvements de matériaux de façades dans la région de Neauphle : pierres meulières ocrées, grès gris ou blond, rognons de silex, sables colorés prélevés dans les sablières locales, mortiers blancs à base de plâtre, tuiles de terre cuite rosées, ocrées ou brunes et surtout enduits aux teintes neutres (sable et grès blond), blondes et ocrées, ou encore ocre rouge grâce à l'ajout de briques pilées

**THEME :** Quel regard sur la gestion du patrimoine architectural urbain et paysager de Neauphle-le-Château après 17 ans de ZPPAUP.

dans le mortier. En dehors de la **couleur**, leur spécificité est d'apporter des nuances de **texture** variées dans l'aspect visuel de l'édifice.



## 6. Les couleurs

Outre les couleurs des matériaux présentés ci-dessus, les échantillons de peinture présentés ci-contre sont une synthèse des coloris observés de façon récurrente sur les portes et volets des habitations de la région : neutres blanc, crème, ivoire ou gris, coloris classiques profonds, tels que vert wagon ou bleu foncé, rouges et bruns chaleureux, turquoises, bleus et verts en demi-teintes mais aussi des gris colorés roses ou taupe

***Quels principes respecter pour assurer l'intégration des extensions du bâti ancien et les constructions nouvelles ?***

*A vos Plumes !*



# OBJECTIFS DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE



# 1 LES OBJECTIFS DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

## 1.1 LES OBJECTIFS PATRIMONIAUX DE L'AVAP p.153

- A. Les objectifs pour les édifices d'intérêt patrimonial en matière d'architecture et de paysage urbain
- B. Les objectifs pour les autres édifices existants au sein des secteurs d'intérêt patrimonial.
- C. Les objectifs pour les constructions nouvelles et les extensions
- D. Les objectifs sur les espaces naturels

## 1.2 LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE L'AVAP p.156

### 1.2 LA DECLINAISON DES OBJECTIFS PAR SECTEUR p.158

# 2 JUSTIFICATION ET METHODOLOGIE DU REGLEMENT ET DU PLAN DE ZONAGE

## 1.1 DELIMITATION DE L'AVAP p.159

## 1.2 LES PRESCRIPTIONS PAR TYPOLOGIE DE BÂTIMENT p.159

# 3 LES OBJECTIFS DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR PAR SECTEUR P.160



# 1

## LES OBJECTIFS DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Conformément au code du patrimoine, les objectifs de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine n'abordent que les deux seuls champs fédérateurs de l'AVAP :

- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces.
- La prise en compte des objectifs de développement durable.

Le projet patrimonial de l'aire est également tenu de respecter les orientations du PLU, telles qu'elles sont déclinées dans le PADD (L. 642-2). Les orientations de ce dernier concernant le champ d'intervention de l'AVAP sont reprises pour appuyer la concordance entre les deux documents. La première orientation du PADD assigne d'ailleurs des objectifs d'évolution à la ZPPAUP :

« Le patrimoine bâti domestique et les qualités morphologiques remarquables du centre-bourg sont un véritable patrimoine commun. Afin de conserver à celui-ci son caractère rural d'origine aujourd'hui presque préservé, la ville souhaite maintenir cet état de fait. Cet objectif, théoriquement assuré par la ZPPAUP depuis 1999 ne semble pas toujours atteint. Le rôle de cette dernière, peut-être trop ambitieux, serait peut-être à reconsidérer. Le PLU va toutefois nécessairement s'inscrire dans la continuité de ce document. Mais la ville souhaite réfléchir à une éventualité de réduction des limites de la ZPPAUP afin d'en concentrer l'utilité sur les secteurs les plus sensibles. »

A cet effet l'AVAP s'attache au travers des objectifs patrimoniaux à concentrer son action sur les secteurs présentant le plus de valeur patrimoniale et à réduire ses limites à la quintessence même du patrimoine paysager architectural et urbain de Neauphle.

### 1.1 LES OBJECTIFS PATRIMONIAUX DE L'AVAP

Dans le cadre de la préservation du patrimoine bâti et des espaces, la ZPPAUP a permis de préserver une grande partie du patrimoine architectural urbain et paysager. Les objectifs de l'AVAP dans ce domaine s'inscrivent dans la continuité de la ZPPAUP. Les analyses et repérages d'éléments architecturaux paysagers et urbains déjà effectués dans le cadre de la ZPPAUP ont été le socle de base pour la définition des éléments de patrimoine architectural et paysager de l'AVAP.

Cependant les objectifs de protection s'élargissent à des secteurs et des édifices qui n'avaient pas été retenus précédemment. Une grande partie des édifices antérieurs à 1940 a ainsi été classé en immeuble de 3<sup>ème</sup> intérêt dans les secteurs d'intérêt patrimonial. Ceci dans le double objectif :

- d'imposer des procédés de réfection conformes aux techniques qui ont servi à leur édification afin d'assurer leur pérennité dans de bonnes conditions sanitaires.
- De maintenir des harmonies de matériaux et de couleurs qui sont aujourd'hui constitutifs du patrimoine paysager urbain de Neauphle.

Les objectifs de l'AVAP traitent également de la mise en valeur de paysages urbains d'intérêt majeur pour Neauphle. Il s'agit :

- Des entrées de ville (avenue de la République, hameaux de la Micholle et de Chatron, abords de la plaine du Boutron).



- De la butte médiévale
- D'espaces naturels paysagers ayant une incidence sur les vues lointaines vers Neauphle (Vallon Saint-Martin, Clos sous les jardins, Vallon de la Chapelle Saint-Maure, coteau ouest)

Les objectifs ayant trait à ces paysages sensibles de Neauphle sont détaillés dans les fiches par secteurs concernés.

### A. Les objectifs pour les édifices d'intérêt patrimonial en matière d'architecture et de paysage urbain

Les objectifs concernant la préservation des édifices d'intérêt patrimonial ont ainsi été maintenus. Aux trois degrés de valeur patrimonial retenus correspondent trois niveaux d'intervention:

- Pour les immeubles de premier intérêt le repérage dans le cadre de la ZPPAUP avait été exhaustif. Pour ces constructions les objectifs restent exigeants sur la conservation de leur aspect architectural ou la restitution de leur aspect dans un esprit de conformité à la typologie dont le bâtiment est issu si les évolutions qu'il a subi sont contraires à l'harmonie de l'ensemble.
- Pour les immeubles de deuxième intérêt, les exigences restent élevées mais avec des objectifs qui seront moins en termes de conformité que de respect des ambiances sur certains aspects particuliers (huisseries, type d'enduit, lucarne, etc...)
- Enfin les immeubles de troisième intérêt ne se différencient des précédents dans ses objectifs que sur des détails architecturaux.

Dans tous les cas, les exigences restent les mêmes en matière de palette chromatique dans l'objectif de conserver les ambiances paysagères propres à chaque secteur.

### B. Les objectifs pour les autres édifices existants au sein des secteurs d'intérêt patrimonial.

Les objectifs concernant les édifices existants ne présentant pas d'intérêt patrimonial sont les mêmes sur l'ensemble de l'AVAP. Pour ces constructions dont la plupart date de la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle, l'objectif est surtout de les intégrer dans les ambiances paysagères propres à chaque secteur. Il ne s'agit pas d'exiger d'intervention sur les gabarits, la composition des façades ni globalement sur les matériaux et les détails architecturaux.

L'objectif est de cibler quelques éléments dont l'impact paysager est très fort :

- Les matériaux de toitures ainsi que quelques détails architecturaux de toiture.
- Les clôtures dont la vue est immédiate depuis l'espace public.
- Mais surtout la palette chromatique dans l'objectif de s'harmoniser à l'ambiance du secteur.

### C. Les objectifs pour les constructions nouvelles et les extensions

Pour les constructions nouvelles et les extensions, les objectifs d'intégration dans les paysages des espaces d'intérêt patrimonial ont été modulés en fonction de la nature et du degré d'intérêt patrimonial des secteurs. Ainsi les objectifs ne s'attacheront pas aux mêmes composantes de la construction (Gabarit, composition des façades, détails architecturaux et ambiance chromatique) suivant la valeur patrimoniale ainsi que l'homogénéité ou l'hétérogénéité des quartiers. Dans les quartiers de grande cohérence architecturale paysagère et urbaine à forte valeur patrimoniale (Grande Rue, Les Places, Le Sablon, La Gouttière), les constructions nouvelles et les extensions devront se conformer à toutes les composantes de la typologie des édifices d'intérêt patrimonial du secteur.

La nature de chaque secteur est détaillée au travers de fiches dans lesquelles sont assignés les objectifs qui lui sont propres. Un tableau de synthèse détermine les secteurs où les objectifs sur les constructions nouvelles et les extensions sont concordants.



CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS																
		GRANDE RUE	LES PLACES	RUE ST MARTIN ET RUE D'ORBEC	MOTTE CASTRALE	RUE SAINT NICOLAS	PLACE MANCEST	AVENUE DE LA REPUBLIQUE	COTEAU OUEST	VALLON SAINT MARTIN	CLOS DES JARDINS	SABLON	HAMEAU DE LA GOUTTIERE	HAMEAU DE VILLANCY	HAMEAU DE CHATRON	HAMEAU DE LA MICHOLLE
LES OBJECTIFS DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET DES ESPACES																
Obtention d'une harmonie du quartier par une conception conforme à la typologie des édifices d'intérêt architectural du secteur sur:	Gabarit															
	Composition des façades															
	Détails architecturaux															
	Matériaux															
	Ambiance chromatique															

### D. Les objectifs sur les espaces naturels

La volonté de préservation des espaces naturels de Neauphle a été exprimée avec force dans les orientations du PADD du PLU:

« Les espaces agricoles encore viables (plaine du Boutron, pré du chemin de la fontaine de Launay) doivent pouvoir conserver leur vocation. Le PLU devra inscrire cette volonté de manière claire et ainsi préserver ces espaces de tous risques de développement de l'urbanisation. La ville souhaite préserver les discontinuités vertes ou naturelles existantes qui caractérisent fortement son paysage et éviter tout enfermement de celui-ci par des rideaux bâtis ou boisés. »

« Les espaces jardinés privés (cœurs d'îlots, parcs et jardins) participent au caractère du territoire et jouent un rôle important dans le paysage du village. »

« Il conviendra aussi de garantir la qualité paysagère des secteurs de maisons en recherchant des choix de végétaux plus respectueux du caractère rural du territoire. En particulier, un travail portant sur la composition des haies et clôtures devra être engagé. »



« Le territoire communal bénéficie d'un très intéressant réseau de sentes et chemin, très apprécié des habitants mais pas toujours utilisé pour les déplacements quotidiens car peu ou mal entretenu ou difficile à pratiquer en particulier pour des raisons de relief. Mieux aménagé, rendu plus praticable et confortable, complété et mis en réseau, il pourrait constituer un maillage circulatoire alternatif à la voiture couvrant l'ensemble du territoire.

L'aspect rural de certaines de ces sentes devra être préservé. Leur amélioration devra en conséquence proscrire tout aménagement trop circulatoire ou trop urbain. Des dispositifs favorisant la marche ou l'utilisation du vélo devront être trouvés dans tous les quartiers afin de compléter ce nouveau réseau de déplacements. »

En conséquence, de larges secteurs naturels sont fortement protégés dans le cadre du PLU (EBC, zone N et A, etc...) et ne nécessitent pas de protection supplémentaire.

Néanmoins, certains espaces naturels nécessitent une protection supplémentaire et les objectifs de l'AVAP se sont concentrés sur les secteurs les plus fragilisés :

- Le Vallon Saint-Martin (vergers, murs de clôture...)
- La Vallon de la Chapelle Saint-Maure (paysage de prairies agricoles et clôtures agricoles...)
- Le Clos sous les Jardins

Les objectifs pour chacun de ces secteurs sont détaillés dans les fiches qui leur sont consacrées.

### E. Points de vue paysager

Une orientation du PADD concernant les points de vue paysagers avait été émise :

« Les points de vue paysagers depuis et vers le cœur du village sont à préserver et à remettre en valeur. Les panoramas exceptionnels depuis l'espace public, recensés dans le cadre du diagnostic devront être confirmés, en particulier en évitant l'implantation d'édifices ou de végétation qui pourraient fermer le paysage.

Dans la continuité du PLU, l'AVAP a pour objectif la protection des points de vue paysager repérées sur le plan des vues d'intérêt paysager. La protection concernent aussi bien les vues depuis le territoire de Neauphle que vers Neauphle et notamment sur les secteurs les plus exposés aux vues lointaines :

- Le Coteau ouest
- Le Clos sous les Jardins
- La Grande rue (façades arrières)
- La motte castrale

## 1.2 LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE L'AVAP

Concernant la prise en compte des objectifs de développement durable, le diagnostic a permis d'identifier un environnement riche en potentiel de production d'énergie renouvelable que ce soit :

- La géothermie
- L'énergie solaire
- L'énergie éolienne
- La biomasse



En conséquence dans un souci de meilleure intégration architecturale et paysagère « des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie », il semble raisonnable de ne pas permettre les dispositifs dont l'impact visuel est le plus prégnant, c'est-à-dire tout ce qui concerne l'éolien, les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires.

Les objectifs en matière d'économie d'énergie (isolation) ou de dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice (serre) sont modulés en fonction du degré d'intérêt patrimonial des secteurs.

<b>CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS</b>																	
		GRANDE RUE	LES PLACES	RUE ST MARTIN ET RUE D'ORBEC	MOTTE CASTRALE	RUE SAINT NICOLAS	PLACE MANCEST	AVENUE DE LA REPUBLIQUE	COTEAU OUEST	VALLON SAINT MARTIN	CLOS DES JARDINS	SABLON	HAMEAU DE LA GOUITTIERE	HAMEAU DE VILLANCY	HAMEAU DE CHATRON	HAMEAU DE LA MICHOLLE	
<b>LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE A INTEGRER</b>																	
<b>Dispositifs extérieurs d'isolation thermique respectueux des édifices</b>																	
<b>Dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice</b>	Serre																
	Mur trombe																
	Puits canadiens																
<b>Dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement</b>	Solaire photovoltaïque ou capteurs solaires																
	Eolienne																
	PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle																
	Systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse																

Concernant la production d'énergie renouvelable et les économies d'énergie, un objectif a été fixé concernant la mise en place d'un micro-réseau de chaleur classé communale à base de géothermie ou de biomasse. Cet objectif vise à établir une étude faisabilité sur sa réalisation dans les zones les plus denses de la commune. En matière environnementale, d'autres objectifs concernent la protection des espaces naturels, agricoles ou para-agricoles dans leur composante floristique qu'il convient de préserver ou de remettre en valeur:

- Vergers du Vallon Saint-Martin
- Prairie du Vallon de la Chapelle-Saint-Maure

Des objectifs de renforcement du végétal et de non-artificialisation des sols sont également définis dans les secteurs où cela est possible afin d'améliorer l'infiltration et la rétention à la parcelle des eaux de pluie.



### 1.3 LA DECLINAISON DES OBJECTIFS PAR SECTEUR

Les objectifs énumérés sont déclinés en fonction de la nature de chaque secteur pour lesquelles des orientations en matière de protection patrimoniale et de développement durable sont établis en fonction de leur particularité.

Ces secteurs sont définis avant tout par les ensembles architecturaux, urbains et paysagers d'intérêt patrimonial qui présentent une cohérence et une homogénéité.

Ce sont aussi les vues lointaines, rapprochées et très rapprochées depuis l'espace public qui permettent de délimiter les secteurs dans lesquelles les objectifs de l'AVAP pourront s'appliquer.

Chaque secteur ont fait l'objet de fiches sur lesquelles sont exprimés les enjeux et les objectifs qui en découlent selon plusieurs critères :

- ✓ Intitulé
- ✓ secteur géographique
- ✓ localisation sur plan
- ✓ description des particularités (si besoin graphiquement)
- ✓ définition de critères en vertu desquels, on exigera ou on recommandera des prescriptions particulières.



# 2

## JUSTIFICATION ET METHODOLOGIE DU REGLEMENT ET DU PLAN DE ZONAGE

### 1.1 DELIMITATION DE L'AVAP

Il est rappelé que le périmètre de l'AVAP ne vient pas se substituer à des rayons de protection des monuments historiques.

C'est le repérage des immeubles et murs d'intérêt paysager architectural et urbain et la définition de secteurs de cohérence de patrimoine paysager architectural et urbain qui ont guidé le choix des zones à protéger.

A plus grande échelle, la délimitation des zones a été motivée par des considérations paysagères, mais de paysages urbains et architecturaux vus depuis l'espace public conformément à l'approche de l'usager des lieux. Les limites prennent donc en compte la profondeur du champ visuel depuis les rues et les places de la commune laissant hors périmètre tout ce qui est invisible à l'œil.

Les vues lointaines hors des limites de la commune ont également été pris en compte ainsi que le relief notamment lorsqu'une zone constructible en surplomb peut impacter un secteur de patrimoine paysager architectural et urbain.

Les immeubles d'intérêt paysager architectural et urbain ont été systématiquement intégrés au périmètre de l'AVAP.

### 1.2 LES PRESCRIPTIONS PAR TYPOLOGIE DE BÂTIMENT

Les prescriptions de l'AVAP s'appliqueront avant tout en fonction du type de bâtiments :

- Les immeubles et murs d'intérêt paysager architectural et urbain
- Les autres bâtiments existants
- Les constructions nouvelles et les extensions

#### Les immeubles et murs d'intérêt paysager architectural et urbain et les autres bâtiments existants

Les prescriptions sur les immeubles et murs d'intérêt paysager architectural et urbain sont les mêmes quelque soit le type de zonage (A, B, C ou D). Celles-ci ne s'appliquent que pour les réfections, les modifications ou les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur de l'édifice dans le cadre d'une déclaration préalable (travaux de ravalement, ouverture d'une fenêtre ou d'un châssis d'un toit, etc...). Elles sont plus ou moins strictes selon le niveau d'intérêt paysager architectural et urbain (1<sup>er</sup> intérêt, 2<sup>ème</sup> intérêt, 3<sup>ème</sup> intérêt, autres immeubles existants).

#### Les constructions nouvelles et les extensions

En revanche, les différentes zones pressenties ont pour but de déterminer le type de prescriptions qui s'appliqueront pour les constructions nouvelles et les extensions dans le cadre d'un permis de construire. Elles sont plus ou moins contraignantes suivant la proximité des secteurs d'intérêt patrimonial les plus sensibles.

Parmi les prescriptions, il existe des prescriptions cadres qui renvoient à la prise en compte de l'environnement architectural et urbain immédiat. Ces prescriptions font référence à la typologie du secteur. Il est défini que celle-ci est constitué par les trois immeubles voisins de chaque côté et par les trois immeubles qui font face (ceux-ci devront figurer dans les pièces nécessaires à la demande d'autorisation d'urbanisme : environnement proche et lointain).



Concernant les paysages naturels, il n'a été pris en compte que ceux qui sont fragilisés ou soumis à de fortes pressions sans bénéficier d'une protection suffisante de type EBC dans le cadre du PLU.

Pour la plaine du Boutron, seules les franges nécessitent des prescriptions afin d'améliorer l'aspect général de l'ensemble paysager et de l'entrée de ville.



## LES OBJECTIFS DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR PAR SECTEUR



## 1. Grande Rue

### ***Les qualités constitutives du patrimoine architectural urbain et paysager***

Cette voie remarquablement bien conservée est bordée de chaque côté d'ensembles urbains de forte densité et parfois de grande qualité architecturale. Elle est très en pente, sans ordonnancement particulier, avec une emprise étroite sur le haut (5m) s'élargissant en bas (18m). Elle est revêtue de gros pavés et on y trouve par endroit de nombreux éléments d'architecture qui ponctuent la rue :

- Chasse roues aux entrées de portes charretières
- Bornes aux angles de voies, jouant un rôle similaire,
- Perrons, emmarchements, murets constituant autant d'ouvrages privés en emprise sur le domaine public,
- Bancs en dalles de calcaire,
- Bordurations ou pavages en belles pierres de grès local, usés par le temps,

### ***Les objectifs de développement durable à intégrer***

#### ***Domaine Public***

Les objectifs à atteindre dans ce secteur sont :

- **D'établir une étude de faisabilité sur la réalisation d'un micro-réseau de chaleur classé communale à base de géothermie ou de biomasse.**

#### ***Domaine Privé***

Les objectifs à atteindre dans ce secteur sont de permettre pour :

- **les édifices qui présentent un intérêt architectural** d'améliorer les performances énergétiques. Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;
- **les autres édifices existants, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiment existants** d'obtenir un niveau de performance énergétique élevé. Celui-ci pourra être obtenu par :
  - Des dispositifs extérieurs d'isolation thermique respectueux des édifices.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;

### ***Les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces***

## 1. Grande Rue

### Domaine Public

Concernant les aspects paysagers, l'objectif est de maintenir des aménagements conformes à la typologie des immeubles qui bordent la rue grâce au respect :

- D'une palette de couleurs traditionnelles
- De matériaux utilisés traditionnellement dans les aménagements urbains.

Un objectif concerne également la diminution de l'impact visuel des voitures stationnées dans la rue.

### Domaine Privé

Dans le respect des orientations du PADD sur le secteur :

*« L'encadrement architectural de certaines parties négligées du secteur historique (façades arrières des édifices de la place du marché par exemple) est à améliorer. Les prescriptions architecturales destinées aux façades sur rue du cœur de ville devront être élargies aux façades arrières et accompagnées d'aménagements réglementaires spécifiques à ces parties des édifices. »*

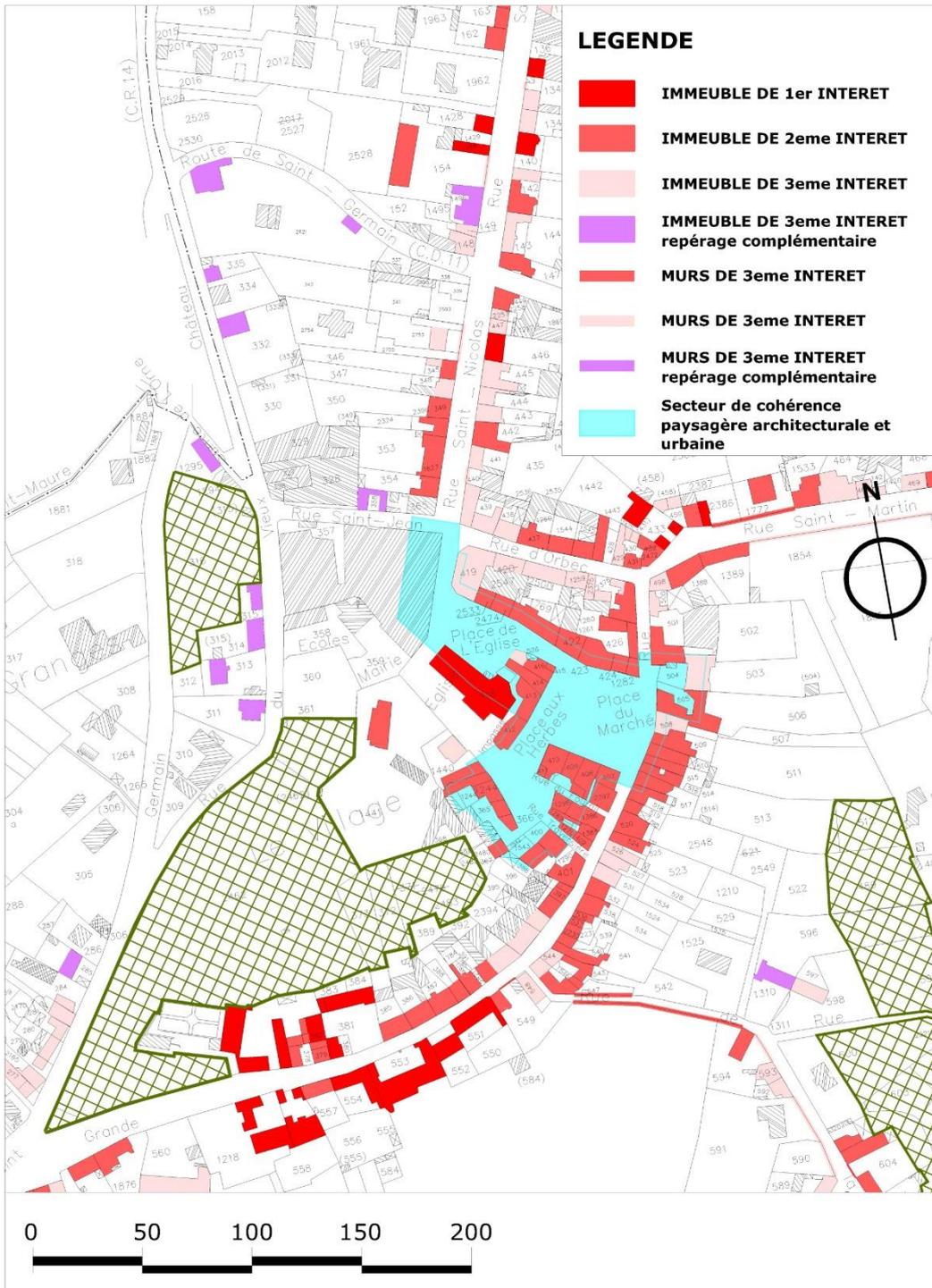
Les objectifs sont pour :

- Les **édifices qui présentent un intérêt architectural** de conserver leur aspect lorsqu'il est conforme à la typologie du bâtiment, de restituer un aspect conforme à la typologie dont le bâtiment est issu si les évolutions qu'il a subi sont contraires à l'harmonie de l'ensemble sur :
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique
  
- Les **autres édifices existants**, d'obtenir un aspect en harmonie avec les édifices d'intérêt architectural du secteur sur :
  - ✓ l'ambiance chromatique
  
- Les **constructions nouvelles et les extensions** d'obtenir une harmonie du quartier par une conception conforme à la typologie des édifices d'intérêt architectural du secteur sur:
  - ✓ l'implantation,
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique

## 2. Les Places

### Secteur géographique et localisation sur plan

Ce secteur correspond aux places du Marché, aux Herbes et de l'Eglise et leurs abords.



## 2. Les Places

### ***Les qualités constitutives du patrimoine architectural urbain et paysager***

Les places sont bordées par des ensembles urbains de forte densité dont se distingue quelques édifices aux façades singulières. La place du marché fermée sur quatre côtes, est la seule du genre en Île-de-France.

L'intérêt patrimonial des places réside également dans son caractère historique et la permanence d'un marché hebdomadaire sur ce lieu.

### ***Les objectifs de développement durable à intégrer***

#### ***Domaine Public***

Les objectifs à atteindre dans ce secteur sont :

- **D'établir une étude de faisabilité sur la réalisation d'un micro-réseau de chaleur classé communale à base de géothermie ou de biomasse.**

#### ***Domaine Privé***

Les objectifs à atteindre dans ce secteur sont de permettre pour :

- **les édifices qui présentent un intérêt architectural** d'améliorer les performances énergétiques. Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;
- **les autres édifices existants, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiment existants** d'obtenir un niveau de performance énergétique élevé. Celui-ci pourra être obtenu par :
  - Des dispositifs extérieurs d'isolation thermique respectueux des édifices.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;

### ***Les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces***

#### ***Domaine Public***

## 2. Les Places

Concernant les aspects paysagers, l'objectif est de maintenir une ambiance chromatique des aménagements conforme avec les matériaux utilisés traditionnellement dans les aménagements urbains et en harmonie avec les immeubles qui les bordent.

### **Domaine Privé**

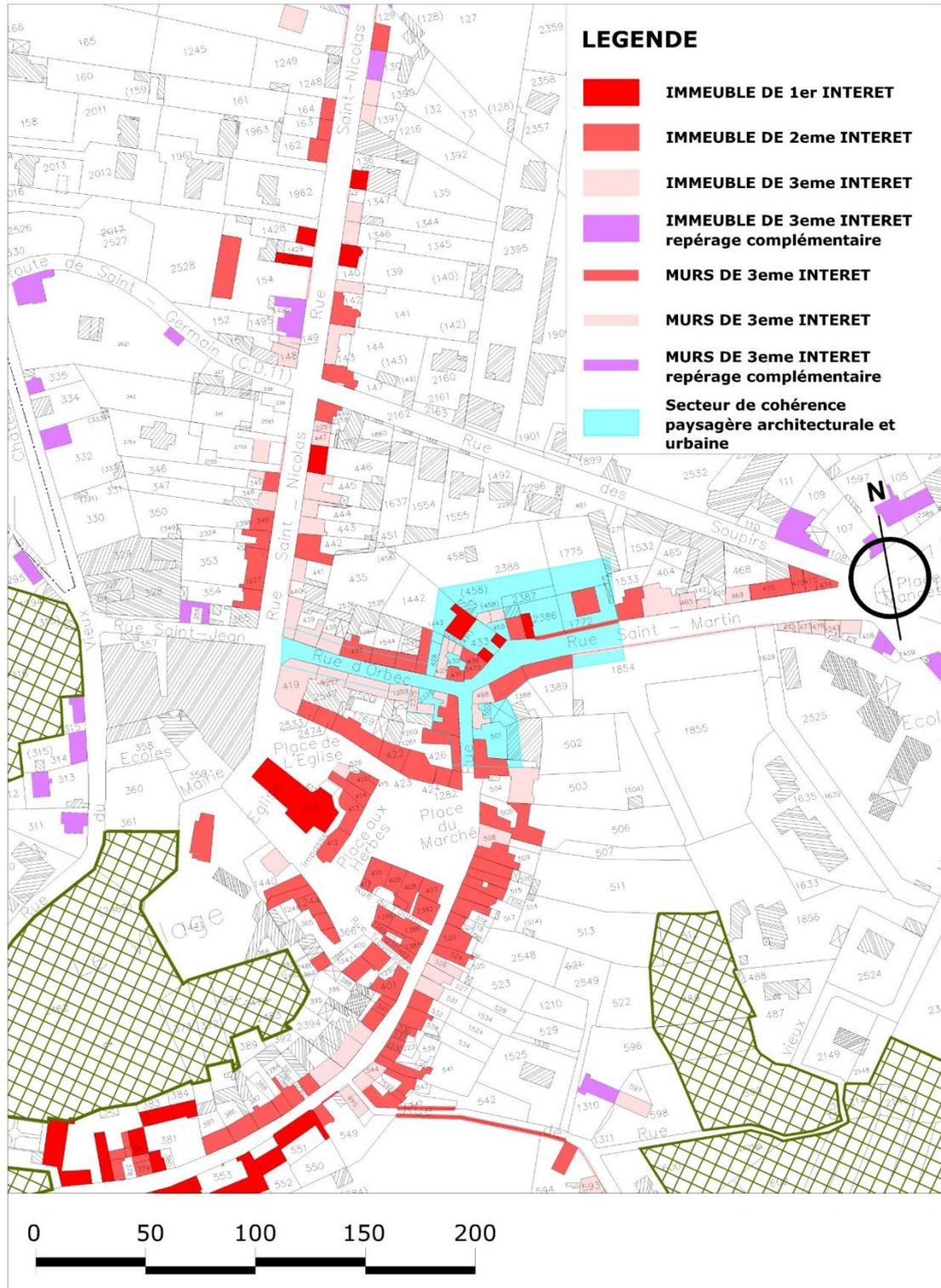
Les objectifs sont pour :

- Les **édifices qui présentent un intérêt architectural** de conserver leur aspect lorsqu'il est conforme à la typologie du bâtiment, de restituer un aspect conforme à la typologie dont le bâtiment est issu si les évolutions qu'il a subi sont contraires à l'harmonie de l'ensemble sur :
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique
  
- Les **autres édifices existants**, d'obtenir un aspect en harmonie avec les édifices d'intérêt architectural du secteur sur:
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique
  
- Les **constructions nouvelles et les extensions** d'obtenir une harmonie du quartier par une conception conforme à la typologie des édifices d'intérêt architectural du secteur sur:
  - ✓ l'implantation,
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique

## 3. Rue Saint-Martin et rue d'Orbec

### Secteur géographique et localisation sur plan

Ce secteur correspond à la rue Saint-Martin et la rue d'Orbec



### 3. Rue Saint-Martin et rue d'Orbec

#### ***Les qualités constitutives du patrimoine architectural urbain et paysager***

On trouve dans ce secteur des immeubles de 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> intérêt, une morphologie architecturale et une trame viaire qui rattache le secteur à la typologie urbaine du bourg ancien (places et Grande rue).

#### ***Les objectifs de développement durable à intégrer***

##### ***Domaine Public***

Les objectifs à atteindre dans ce secteur sont :

- **D'établir une étude de faisabilité sur la réalisation d'un micro-réseau de chaleur classé communale à base de géothermie ou de biomasse.**

##### ***Domaine Privé***

Les objectifs à atteindre dans ce secteur sont de permettre pour :

- **les édifices qui présentent un intérêt architectural** d'améliorer les performances énergétiques. Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;
- **les autres édifices existants, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiment existants** d'obtenir un niveau de performance énergétique élevé. Celui-ci pourra être obtenu par :
  - Des dispositifs extérieurs d'isolation thermique respectueux des édifices.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;

#### ***Les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces***

##### ***Domaine Public***

Concernant les aspects paysagers, l'objectif est de maintenir des aménagements conformes à la typologie des immeubles qui bordent la rue grâce au respect :

### 3. Rue Saint-Martin et rue d'Orbec

- D'une palette de couleurs traditionnelles
- De matériaux utilisés traditionnellement dans les aménagements urbains.

#### Domaine Privé

Les objectifs sont pour :

- Les **édifices qui présentent un intérêt architectural** de conserver leur aspect lorsqu'il est conforme à la typologie du bâtiment, de restituer un aspect conforme à la typologie dont le bâtiment est issu si les évolutions qu'il a subi sont contraires à l'harmonie de l'ensemble sur :
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **autres édifices existants**, d'obtenir un aspect en harmonie avec les édifices d'intérêt architectural du secteur sur:
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **constructions nouvelles et les extensions** d'obtenir une harmonie du quartier par une conception conforme à la typologie des édifices d'intérêt architectural du secteur sur:
  - ✓ l'implantation,
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique



## 4. La motte castrale et la mairie

### ***Les qualités constitutives du patrimoine architectural urbain et paysager***

La motte castrale est un lieu d'histoire qui est susceptible d'abriter des vestiges archéologiques. De par sa situation de point culminant, le site offre des vues lointaines sur les plaines aux alentours qui se confrontent aux paysages proches de jardins et de vergers liés à un habitat signalé par ses toitures.

### ***Les objectifs de développement durable à intégrer***

#### ***Domaine Public***

Les objectifs sont :

- de préserver les vues proches et lointaines depuis la motte castrale,
- de limiter l'artificialisation.
- de mettre en valeur le site et d'en améliorer l'accessibilité pour une plus grande ouverture au public.

#### ***Domaine Privé***

Les objectifs à atteindre dans ce secteur sont de permettre pour :

- **les édifices qui présentent un intérêt architectural** d'améliorer les performances énergétiques. Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;
- **les autres édifices existants, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiment existants** d'obtenir un niveau de performance énergétique élevé. Celui-ci pourra être obtenu par :
  - Des dispositifs extérieurs d'isolation thermique respectueux des édifices.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;

### ***Les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces***

#### ***Domaine Public***

Concernant les aspects paysagers, les objectifs est de maintenir une ambiance chromatique des aménagements conforme avec les matériaux utilisés traditionnellement dans les aménagements urbains et en harmonie avec les immeubles qui les bordent.

## 4. La motte castrale et la mairie

### *Domaine Privé*

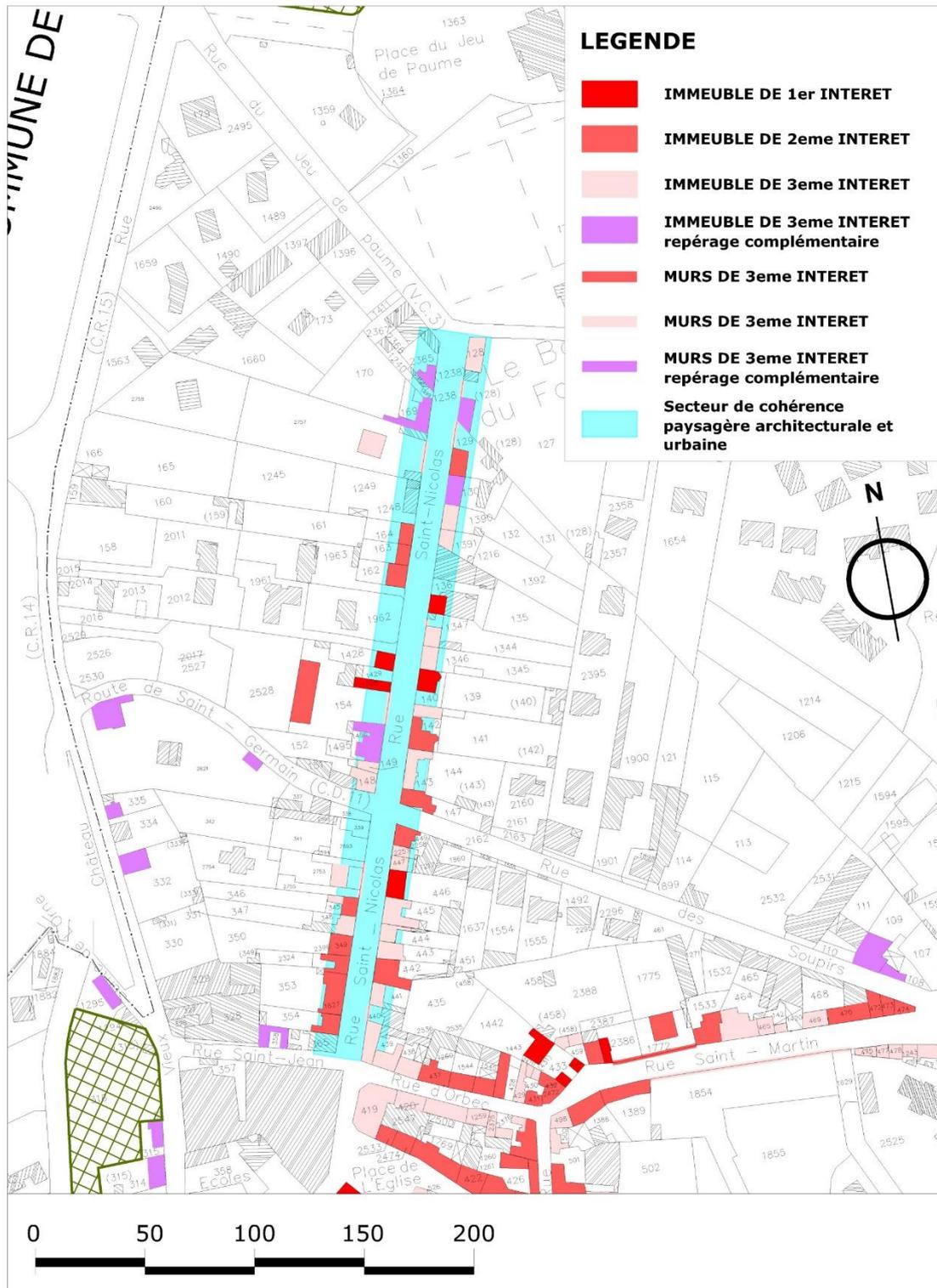
Les objectifs sont pour :

- Les **édifices qui présentent un intérêt architectural** de conserver leur aspect lorsqu'il est conforme à la typologie du bâtiment, de restituer un aspect conforme à la typologie dont le bâtiment est issu si les évolutions qu'il a subi sont contraires à l'harmonie de l'ensemble sur :
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique
  
- Les **autres édifices existants**, d'obtenir un aspect en harmonie avec les édifices d'intérêt architectural du secteur sur:
  - ✓ l'ambiance chromatique
  
- Les **constructions nouvelles et les extensions** d'obtenir une harmonie du quartier par une conception conforme à la typologie des édifices d'intérêt architectural du secteur sur:
  - ✓ l'implantation,
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades, (lignes qui structurent la rue)
  - ✓ l'ambiance chromatique

## 5. Rue Saint-Nicolas

### Secteur géographique et localisation sur plan

Ce secteur correspond à la rue Saint-Nicolas et des abords.



## 5. Rue Saint-Nicolas

***Les qualités constitutives du patrimoine architectural urbain et paysager***

Le tracé plat et le dessin rectiligne de la rue font de cet espace un élément urbain singulier de Neauphle-le-Château. L'unité et la belle ordonnance de la rue est renforcée par une hauteur à l'égout du toit standard qui a été respectée dans une grande majorité de cas et des compositions de façade parfois homothétiques de bâtiment en bâtiment.

***Les objectifs de développement durable à intégrer******Domaine Public***

Les objectifs à atteindre dans ce secteur sont :

- **D'établir une étude de faisabilité sur la réalisation d'un micro-réseau de chaleur classé communale à base de géothermie ou de biomasse.**

***Domaine Privé***

Les objectifs à atteindre dans ce secteur sont de permettre pour :

- **les édifices qui présentent un intérêt architectural** d'améliorer les performances énergétiques. Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;
- **les autres édifices existants, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiment existants** d'obtenir un niveau de performance énergétique élevé. Celui-ci pourra être obtenu par :
  - Des dispositifs extérieurs d'isolation thermique respectueux des édifices.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;

***Les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces******Domaine Public***

Afin de conserver les aspects paysagers, l'objectif est de s'orienter sur des aménagements conformes à la typologie des immeubles qui bordent la rue grâce au respect :

## 5. Rue Saint-Nicolas

- D'une palette de couleurs traditionnelles
- De matériaux utilisés traditionnellement dans les aménagements urbains.

### Domaine Privé

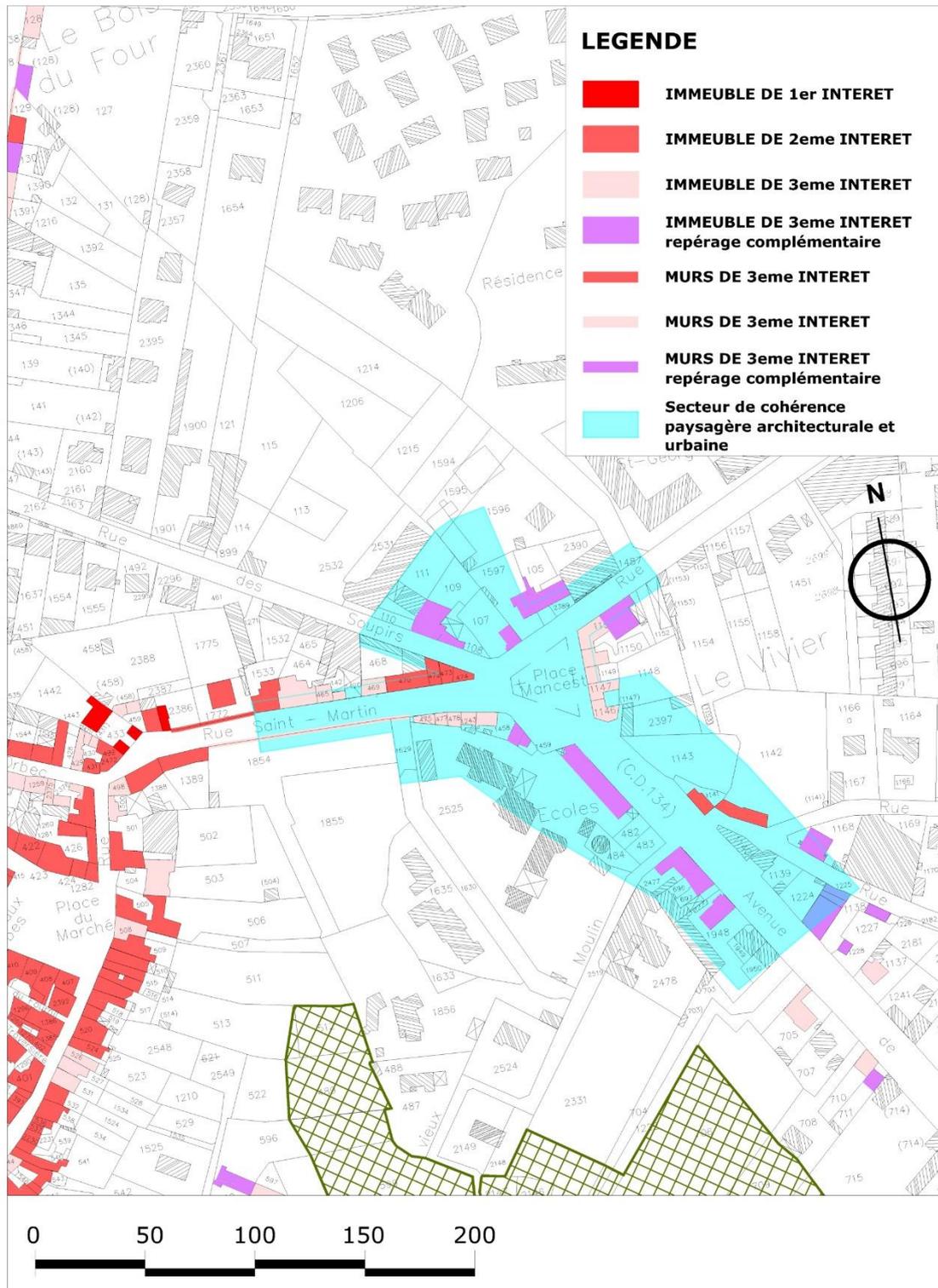
Les objectifs sont pour :

- Les **édifices qui présentent un intérêt architectural** de conserver leur aspect lorsqu'il est conforme à la typologie du bâtiment, de restituer un aspect conforme à la typologie dont le bâtiment est issu si les évolutions qu'il a subi sont contraires à l'harmonie de l'ensemble sur :
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **autres édifices existants**, d'obtenir un aspect en harmonie avec les édifices d'intérêt architectural du secteur sur:
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **constructions nouvelles et les extensions** d'obtenir une harmonie du quartier par une conception conforme à la typologie des édifices d'intérêt architectural du secteur sur:
  - ✓ l'implantation,
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades, (lignes qui structurent la rue)
  - ✓ l'ambiance chromatique

## 6. Place Mancest

### Secteur géographique et localisation sur plan

Ce secteur correspond à la place Mancest et aux tronçons de rue qui y débouchent.



## 6. Place Mancest

### ***Les qualités constitutives du patrimoine architectural urbain et paysager***

C'est une place triangulaire cadrée par un front bâti perpendiculaire à la rue Saint-Martin. Elle forme avec les tronçons de rue qui y débouchent l'accès de la ville par le nord-est encadrée par des immeubles de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> intérêt qui créent un ensemble urbain et paysager homogène.

### ***Les objectifs de développement durable à intégrer***

#### ***Domaine Privé***

Les objectifs à atteindre dans ce secteur sont de permettre pour :

- **les édifices qui présentent un intérêt architectural** d'améliorer les performances énergétiques. Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;
- **les autres édifices existants, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiment existants** d'obtenir un niveau de performance énergétique élevé. Celui-ci pourra être obtenu par :
  - Des dispositifs extérieurs d'isolation thermique respectueux des édifices.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;

### ***Les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces***

#### ***Domaine Public***

Afin de conserver les aspects paysagers, l'objectif est de s'orienter sur des aménagements conformes à la typologie des immeubles qui bordent la rue grâce au respect :

- D'une palette de couleurs traditionnelles
- De matériaux utilisés traditionnellement dans les aménagements urbains.

## 6. Place Mancest

### *Domaine Privé*

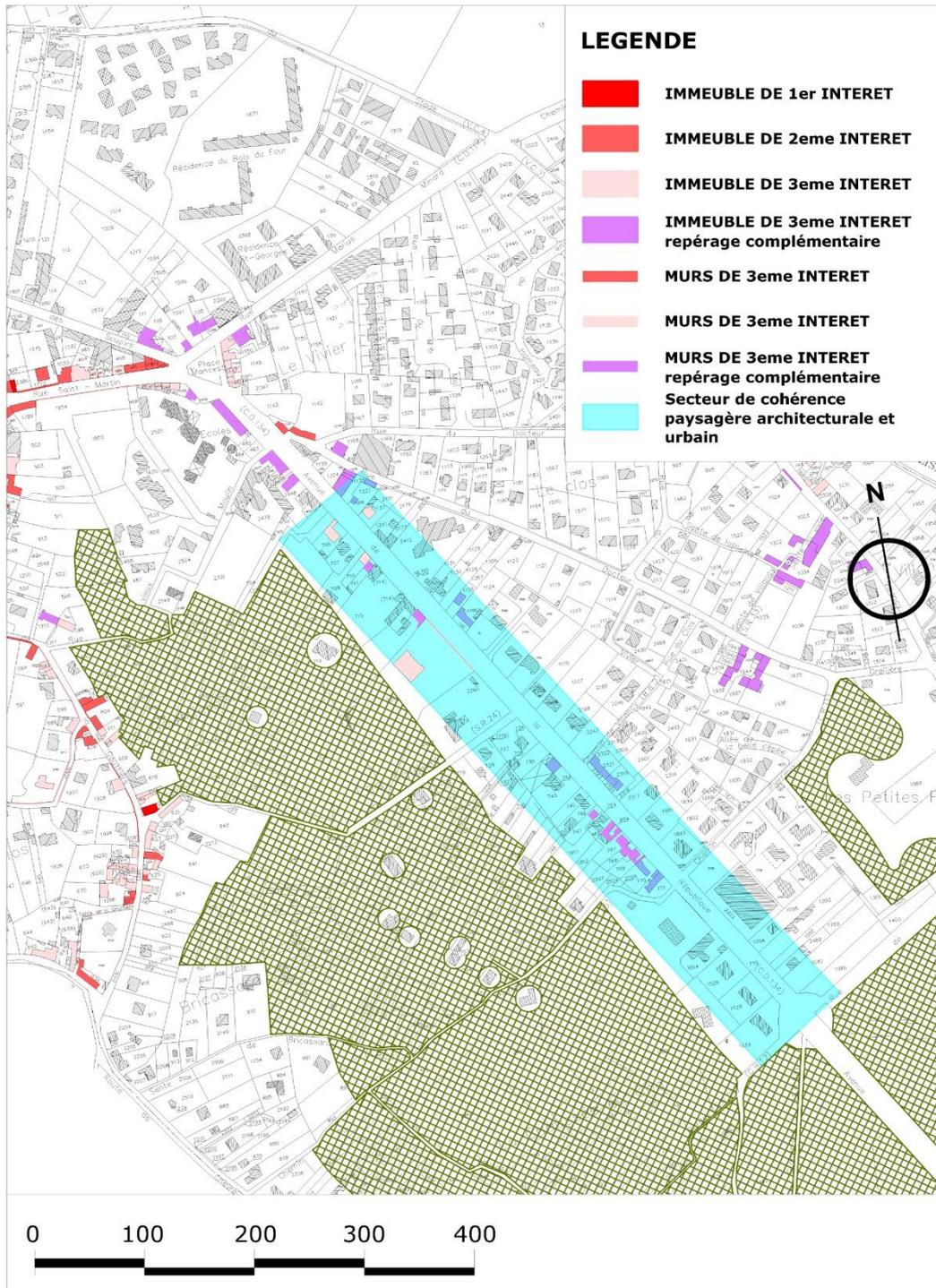
Les objectifs sont pour :

- Les **édifices qui présentent un intérêt architectural** de conserver leur aspect lorsqu'il est conforme à la typologie du bâtiment, de restituer un aspect conforme à la typologie dont le bâtiment est issu si les évolutions qu'il a subi sont contraires à l'harmonie de l'ensemble sur :
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique
  
- Les **autres édifices existants**, d'obtenir un aspect en harmonie avec les édifices d'intérêt architectural du secteur sur:
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades, (lignes qui structurent la rue)
  - ✓ l'ambiance chromatique
  
- Les **constructions nouvelles et les extensions** d'obtenir une harmonie du quartier par une conception conforme à la typologie des édifices d'intérêt architectural du secteur sur:
  - ✓ l'implantation,
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades, (lignes qui structurent la rue)
  - ✓ l'ambiance chromatique

## 7. Avenue de la République

### Secteur géographique et localisation sur plan

Ce secteur correspond à l'avenue de la République et ses abords.



## 7. Avenue de la République

### *Les qualités constitutives du patrimoine architectural urbain et paysager*



Ordonnancement de la voie et de ses abords assuré par :

- Deux alignements continus d'arbres (tilleul) de part et d'autre de la chaussée.
- Un aménagement homogène de l'emprise (chaussée et trottoirs).
- Un alignement strict qui s'exprime majoritairement par des murets surmontés d'une grille à barreaudage sans tôle pare-vue dont l'exemple le plus significatif est la clôture classée en « mur de 3<sup>ème</sup> intérêt » au 38 avenue de la république (hôtel-restaurant du Verbois).

### *Les objectifs de développement durable à intégrer*

#### **Domaine Privé**

Compte tenu de l'hétérogénéité architecturale de l'ensemble urbain, les objectifs à atteindre dans ce secteur sont de permettre pour :

- **les constructions nouvelles, les extensions de bâtiment existants** et pour ceux qui le veulent, d'atteindre des performances élevées en matière d'économie d'énergie équivalent à ceux des bâtiments passifs (consommation de chauffage inférieure à 12 kWhep/m<sup>2</sup>/an ou consommation totale d'énergie primaire, c'est-à-dire chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, tous appareils électriques confondus inférieurs à 100 kWhep/m<sup>2</sup>/an). Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs extérieurs performants d'isolation thermique quel que soit les matériaux.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Serre, mur trombe ;
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;
- **les édifices qui présentent un intérêt architectural** d'améliorer les performances énergétiques. Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Serre ;
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;

## 7. Avenue de la République

✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;

- **les autres constructions existantes** d'améliorer les performances énergétiques. Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs extérieurs d'isolation thermique respectueux des édifices.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;

### **Les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces**

#### **Domaine Public**

Concernant les aspects paysagers, l'objectif est de préserver l'impression d'ordonnement de l'ensemble urbain et de renforcer l'aspect végétalisé de l'avenue dans le respect des ornatations du PADD : « *L'harmonie paysagère de l'avenue de la République est à préserver. Malgré une diversité architecturale forte, cette entrée de ville principale présente une cohérence de paysage affirmée bien en continuité avec la forêt de Sainte Apolline. Les alignements d'arbres devront être maintenus et une meilleure cohérence volumétrique et architecturale recherchée.* »

La cohérence volumétrique étant assurée par les règles d'implantation et de gabarit du PLU, les objectifs de l'AVAP s'attacheront à maintenir et à renforcer l'ordonnement de l'avenue par :

- Le maintien des alignements continus d'arbres de chaque côté de l'avenue.
- Le maintien d'un principe d'homogénéité dans l'aménagement de l'emprise (chaussée et trottoirs) de l'avenue
- un traitement plus qualitatif des trottoirs de l'avenue.
- une amélioration de la qualité paysagère de l'ensemble par l'enfouissement des réseaux ;

#### **Domaine Privé**

Concernant le patrimoine paysager, l'objectif est de préserver l'impression d'ordonnement de l'ensemble urbain et de renforcer l'aspect végétalisé de l'avenue par :

- Une uniformisation du type de clôture le long de l'avenue sur la base d'un muret surmonté d'une grille à barreaudage droit vertical. L'objectif n'est pas de respecter de façon strict un modèle mais avant tout un principe de transparence vers la végétation des espaces privés. Il ne s'agit pas pour autant d'empêcher de fermer la vue vers l'intérieur des parcelles mais de le faire grâce à la composante végétale afin qu'elle participe à la composition de l'espace public.

Les objectifs sont pour :

- **Les édifices qui présentent un intérêt architectural** de conserver leur aspect lorsqu'il est conforme à la typologie du bâtiment, de restituer un aspect conforme à la typologie dont le bâtiment est issu si les évolutions qu'il a subi sont contraires à l'harmonie de l'ensemble sur :

## 7. Avenue de la République

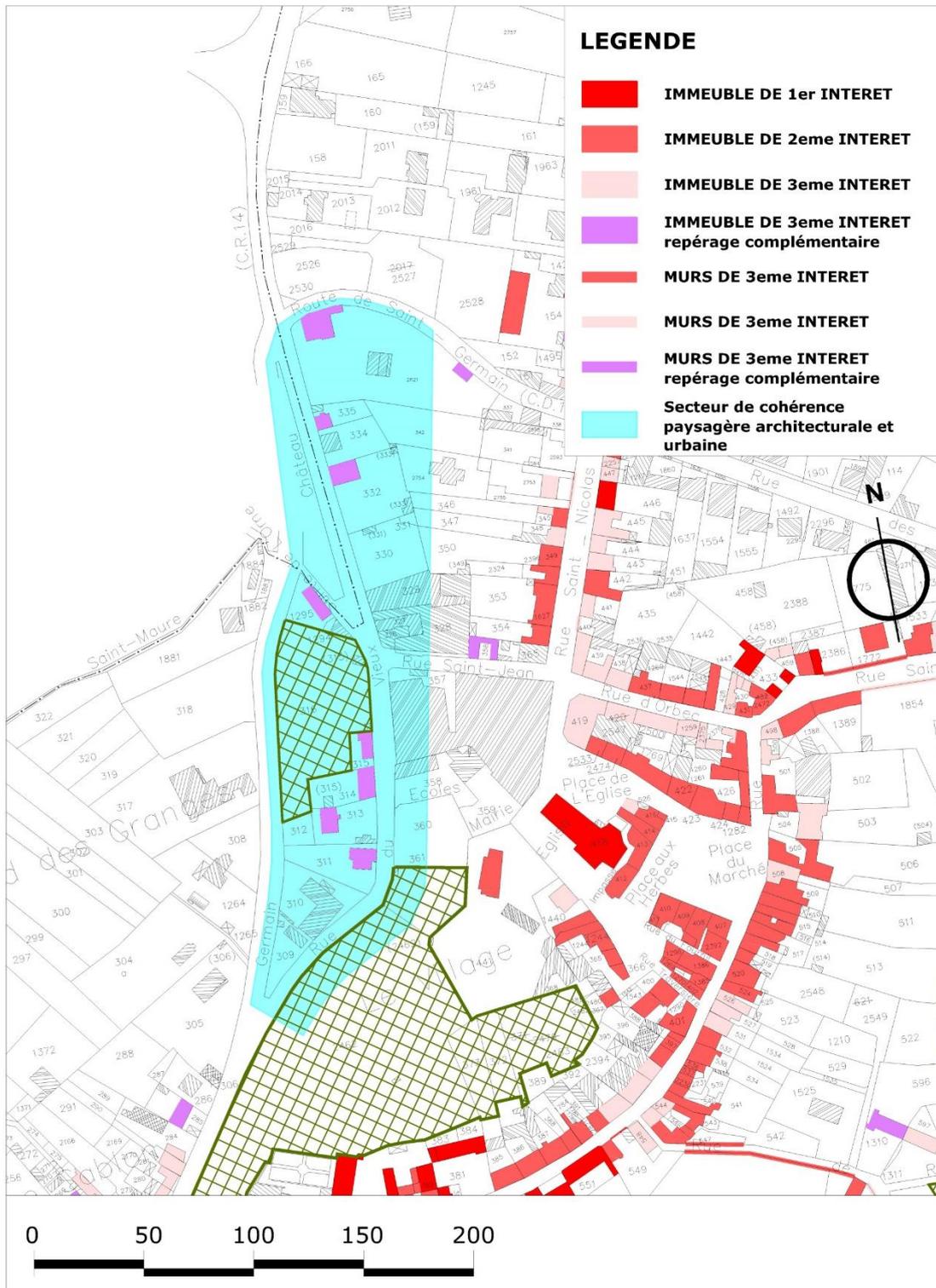
- ✓ le gabarit,
- ✓ la composition des façades,
- ✓ les détails architecturaux,
- ✓ le choix des matériaux
- ✓ l'ambiance chromatique

- Les **autres édifices existants**, d'obtenir un aspect en harmonie avec les édifices d'intérêt architectural du secteur sur :
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **constructions nouvelles et les extensions**, d'obtenir une harmonie du quartier par une conception conforme à la typologie des édifices d'intérêt architectural du secteur sur :
  - ✓ l'ambiance chromatique

## 8. Coteau ouest

### Secteur géographique et localisation sur plan

Ce secteur correspond au coteau situé à l'ouest du bourg.



## 8. Coteau ouest

### ***Les qualités constitutives du patrimoine architectural urbain et paysager***

Ce versant relativement peu dense et végétalisé met en scène le profil du vieux bourg dans les vues lointaines. Les constructions qui y sont présentes, si elles ne sont pas d'un grand intérêt patrimonial permettent de créer une ambiance de couleur et de matériaux en harmonie avec les secteurs de plus grand intérêt patrimonial. Les murs de soutènement participent également à cette ambiance harmonieuse.

### ***Les objectifs de développement durable à intégrer***

#### ***Domaine Privé***

Compte tenu de l'hétérogénéité architecturale de l'ensemble urbain, les objectifs à atteindre dans ce secteur sont de permettre pour :

- **les constructions nouvelles, les extensions de bâtiment existants** et pour ceux qui le veulent, d'atteindre des performances élevées en matière d'économie d'énergie équivalentes à ceux des bâtiments passifs (consommation de chauffage inférieure à 12 kWh/m<sup>2</sup>/an ou consommation totale d'énergie primaire, c'est-à-dire chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, tous appareils électriques confondus inférieurs à 100 kWh/m<sup>2</sup>/an). Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs extérieurs performants d'isolation thermique quel que soit les matériaux.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Serre, mur trombe ;
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement :
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle ;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;
- **les constructions existantes** d'améliorer les performances énergétiques. Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs extérieurs d'isolation thermique respectueux des édifices.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement :
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle ;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;

### ***Les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces***

#### ***Domaine Public***

L'objectif est de renforcer l'ambiance « verte » du coteau par :

## 8. Coteau ouest

- un traitement moins urbain de la chaussée et des accotements (création de noues et de bandes enherbées lorsque cela est techniquement possible) ;
- la préservation des éléments d'architecture qui ponctue l'espace public.

### *Domaine Privé*

Concernant le patrimoine paysager, l'objectif est de préserver l'aspect végétalisé du coteau par un maintien de la végétation existante et la limitation de l'artificialisation des terrains.

Les objectifs sont pour :

- Les **édifices qui présentent un intérêt architectural** de conserver leur aspect lorsqu'il est conforme à la typologie du bâtiment, de restituer un aspect conforme à la typologie dont le bâtiment est issu si les évolutions qu'il a subi sont contraires à l'harmonie de l'ensemble sur :
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **autres édifices existants**, d'obtenir un aspect en harmonie avec les édifices d'intérêt architectural du secteur sur :
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **constructions nouvelles et les extensions**, d'obtenir une harmonie du quartier par une conception conforme à la typologie des édifices d'intérêt architectural du secteur sur :
  - ✓ l'ambiance chromatique



## 9. Le Vallon Saint-Martin

### ***Les qualités constitutives du patrimoine architectural urbain et paysager***

Le fond du vallon **Saint Martin** est nivelé en terrasses successives originellement à usage de vergers plantés d'arbres fruitiers de plein vent. La topographie très travaillée des lieux, la silhouette des arbres fruitiers encore en place sur pelouse rustique déformée par le vent rend très pittoresque l'ensemble de cette formation.

Le bâti renforce le caractère particulier de l'ensemble :

- Les façades-arrières des maisons (déjà évoquées) surplombent les vergers en balcons successifs
- Des murs qui traversent le vallon, en pierre sèches (en partie abattus) ou en moellons jointoyés avec un chaperon de tuiles, entourent les vergers, soulignant de la sorte chaque propriété, tout en créant une trame régulière perpendiculaire à la pente.

### ***Les objectifs de développement durable à intégrer***

#### ***Domaine Privé***

Les objectifs à atteindre dans ce secteur sont de permettre pour :

- **les édifices qui présentent un intérêt architectural** d'améliorer les performances énergétiques. Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Serre
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;
- **les autres édifices existants, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiment existants** d'obtenir un niveau de performance énergétique élevé. Celui-ci pourra être obtenu par :
  - Des dispositifs extérieurs d'isolation thermique respectueux des édifices.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Serre ;
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;

### ***Les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces***

L'objectif général est de préserver une ambiance chromatique traditionnelle pour les vues proches et lointaines.

#### ***Domaine Public***

## 9. Le Vallon Saint-Martin

L'objectif est de renforcer la qualité paysagère du parc Saint-Martin par :

- L'amélioration de l'aspect architectural des éléments bâtis conforme à la typologie des constructions, couleurs et matériaux traditionnels ;
- Le maintien des vues proches et lointaines grâce à la domestication de la végétation en place;

### **Domaine Privé**

Concernant le patrimoine paysager, l'objectif est de préserver l'aspect végétalisé du coteau par la limitation de l'artificialisation des terrains. La végétation en place n'est pas forcément à maintenir mais les nouvelles plantations devront rester en harmonie avec l'ensemble architectural urbain et paysager et si possible les arbres fruitiers ou les plantes maraîchères seront privilégiés.

Les objectifs sont pour :

- Les **édifices qui présentent un intérêt architectural** de conserver leur aspect lorsqu'il est conforme à la typologie du bâtiment, de restituer un aspect conforme à la typologie dont le bâtiment est issu si les évolutions qu'il a subi sont contraires à l'harmonie de l'ensemble sur :
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **autres édifices existants**, d'obtenir un aspect en harmonie avec les édifices d'intérêt architectural du secteur sur :
  - ✓ la composition des façades
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **constructions nouvelles et les extensions** d'obtenir une harmonie du quartier par une conception conforme à la typologie des édifices d'intérêt architectural du secteur sur:
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ l'ambiance chromatique



## 10. Le Clos sous les Jardins

### ***Les qualités constitutives du patrimoine architectural urbain et paysager***

Le secteur du Clos-sous-les-Jardins est composé de parcelles privées qui étaient autrefois entretenus en vergers, vignes et jardins potagers. Les arbres ont aujourd'hui envahi l'espace le transformant en vastes boisements plus ou moins entretenus. C'est très visible de loin et la végétation composée d'arbres de hautes tiges masque en partie les façades arrières du bas de la Grande rue.

L'intérêt paysager du secteur est complété par la présence de murs de clôtures ou de petits édicules tels que le pavillon de l'ancien manoir médiéval de la Gouttière.

### ***Les objectifs de développement durable à intégrer***

#### ***Domaine Privé***

Les objectifs à atteindre dans ce secteur sont de permettre pour :

- **les édifices qui présentent un intérêt architectural** d'améliorer les performances énergétiques. Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Serre
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;
- **les autres édifices existants, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiment existants** d'obtenir un niveau de performance énergétique élevé. Celui-ci pourra être obtenu par :
  - Des dispositifs extérieurs d'isolation thermique respectueux des édifices.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Serre ;
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;

### ***Les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces***

L'objectif général est de préserver une ambiance chromatique traditionnelle pour les vues lointaines.

#### ***Domaine Public***

L'objectif est de renforcer l'ambiance rurale du secteur par :

## 10. Le Clos sous les Jardins

- La conservation du caractère rural grâce un traitement approprié de la chaussée conforme à une typologie traditionnelle et en harmonie chromatique avec les abords ;
- une amélioration de la qualité paysagère de l'ensemble par l'enfouissement des réseaux ;

### *Domaine Privé*

Concernant le patrimoine paysager, l'objectif est de préserver l'aspect végétalisé du coteau par la limitation de l'artificialisation des terrains. La végétation en place n'est pas forcément à maintenir mais les nouvelles plantations devront rester en harmonie avec l'ensemble architectural urbain et paysager et si possible les arbres fruitiers ou les plantes maraîchères seront privilégiés.

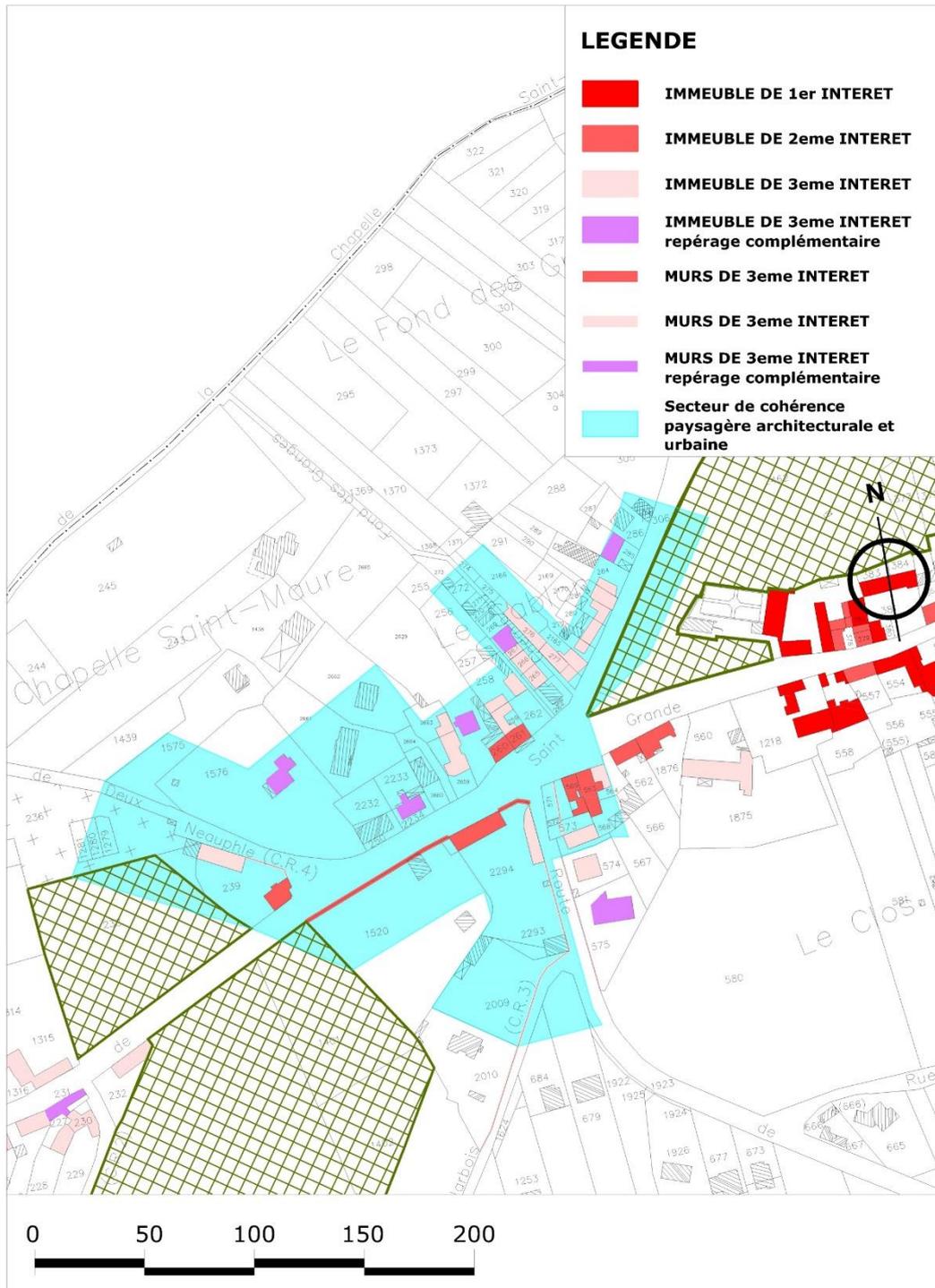
Les objectifs sont pour :

- Les **édifices qui présentent un intérêt architectural** de conserver leur aspect lorsqu'il est conforme à la typologie du bâtiment, de restituer un aspect conforme à la typologie dont le bâtiment est issu si les évolutions qu'il a subi sont contraires à l'harmonie de l'ensemble sur :
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **autres édifices existants**, d'obtenir un aspect en harmonie avec les édifices d'intérêt architectural du secteur sur :
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **constructions nouvelles et les extensions** d'obtenir une harmonie du quartier par une conception conforme à la typologie des édifices d'intérêt architectural du secteur sur:
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ l'ambiance chromatique

## 11. Hameau du Sablon

### Secteur géographique et localisation sur plan

Ce secteur correspond à l'ancien hameau du Sablon qui forme une extension naturelle du bourg



## 11. Hameau du Sablon

### ***Les qualités constitutives du patrimoine architectural urbain et paysager***

Ce quartier présente une mixité d'anciennes fermes, de maisons de village et de maisons du 19<sup>e</sup> siècle formant un ensemble architectural et urbain de bonne qualité dans lequel certains édifices sont assez bien conservés. On y trouve par endroit de nombreux éléments d'architecture intéressants qui ponctuent le quartier :

- Murs de clôtures
- Chasse roues aux entrées de portes charretières
- Bornes aux angles de voies, jouant un rôle similaire,
- Perrons, emmarchements, murets constituant autant d'ouvrages privés en emprise sur le domaine public,
- Bordurations ou pavages en belles pierres de grès local, usés par le temps,

### ***Les objectifs de développement durable à intégrer***

#### ***Domaine Privé***

Les objectifs à atteindre dans ce secteur sont de permettre pour :

- **les édifices qui présentent un intérêt architectural** d'améliorer les performances énergétiques. Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;
- **les autres édifices existants, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiment existants** d'obtenir un niveau de performance énergétique élevé. Celui-ci pourra être obtenu par :
  - Des dispositifs extérieurs d'isolation thermique respectueux des édifices.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;

### ***Les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces***

#### ***Domaine Public***

Concernant les aspects paysagers, l'objectif est de maintenir des aménagements conformes à la typologie des immeubles qui bordent la rue grâce au respect :

- D'une palette de couleurs traditionnelles
- De matériaux utilisés traditionnellement dans les aménagements urbains.

## 11. Hameau du Sablon

### *Domaine Privé*

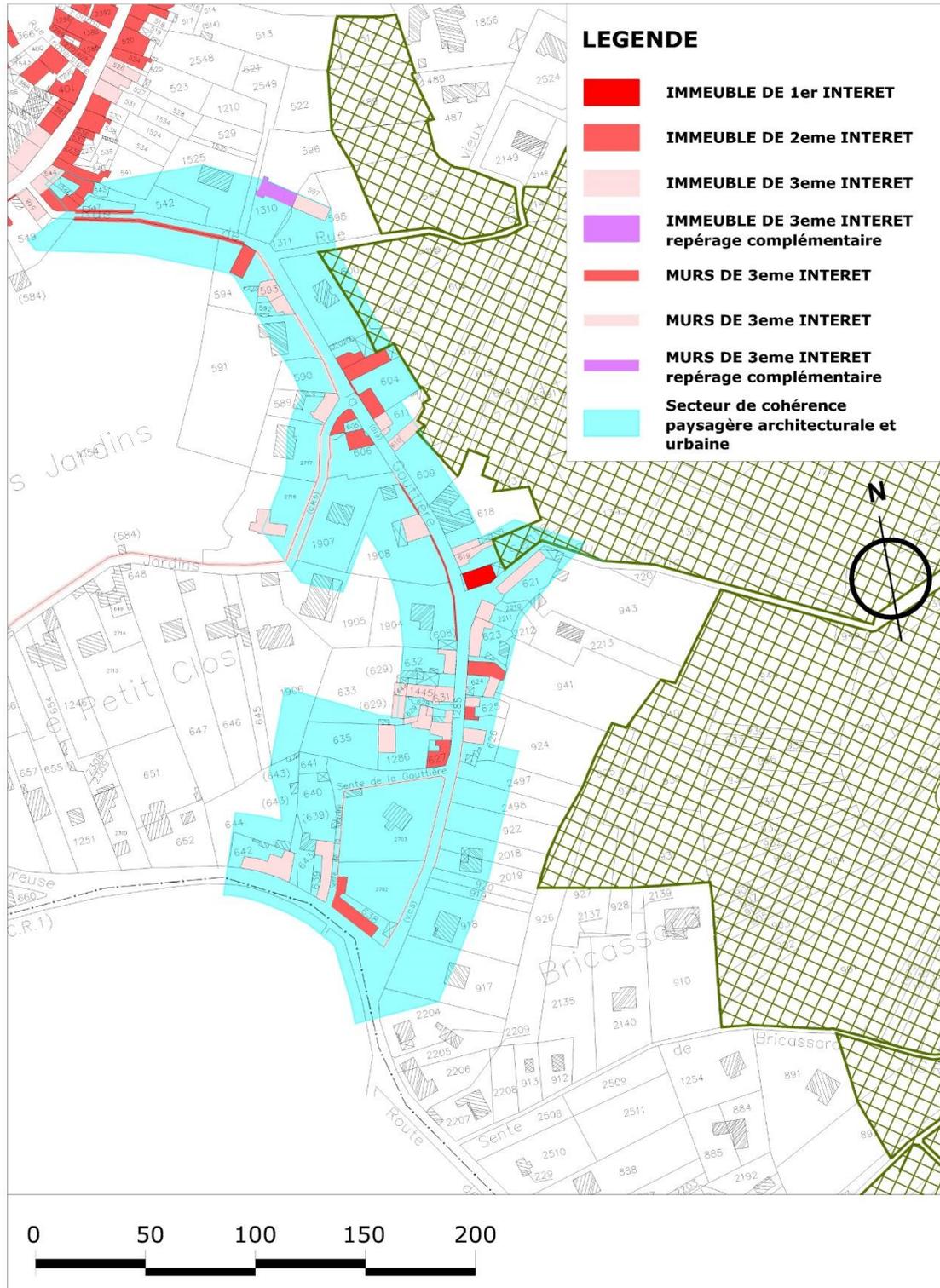
Les objectifs sont pour :

- Les **édifices qui présentent un intérêt architectural** de conserver leur aspect lorsqu'il est conforme à la typologie du bâtiment, de restituer un aspect conforme à la typologie dont le bâtiment est issu si les évolutions qu'il a subi sont contraires à l'harmonie de l'ensemble sur :
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique
  
- Les **autres édifices existants**, d'obtenir un aspect en harmonie avec les édifices d'intérêt architectural du secteur sur :
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique
  
- Les **constructions nouvelles et les extensions** d'obtenir une harmonie du quartier par une conception conforme à la typologie des édifices d'intérêt architectural du secteur sur:
  - ✓ l'implantation,
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique

## 12. Hameau de la Gouttière

### Secteur géographique et localisation sur plan

Ce secteur correspond au hameau de la Gouttière.



## 12. Hameau de la Gouttière

### ***Les qualités constitutives du patrimoine architectural urbain et paysager***

La morphologie du hameau et dans l'ensemble rurale. La voie est bordée de chaque côté d'ensembles de bâtiments de 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> intérêt de plus ou moins forte densité parfois reliés entre eux par des murs de clôture.

### ***Les objectifs de développement durable à intégrer***

#### ***Domaine Privé***

Les objectifs à atteindre dans ce secteur sont de permettre pour :

- **les édifices qui présentent un intérêt architectural** d'améliorer les performances énergétiques. Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;
- **les autres édifices existants, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiment existants** d'obtenir un niveau de performance énergétique élevé. Celui-ci pourra être obtenu par :
  - Des dispositifs extérieurs d'isolation thermique respectueux des édifices.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Serre, mur trombe ;
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;

### ***Les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces***

#### ***Domaine Public***

L'objectif est de renforcer l'ambiance rurale du hameau par :

- La conservation du caractère rural grâce un traitement approprié de la chaussée conforme à une typologie traditionnelle et en harmonie chromatique avec les abords ;
- une amélioration de la qualité paysagère de l'ensemble par l'enfouissement des réseaux ;

## 12. Hameau de la Gouttière

- la préservation des éléments d'architecture qui ponctue l'espace public.

### Domaine Privé

Dans le respect des orientations du PADD sur le secteur :

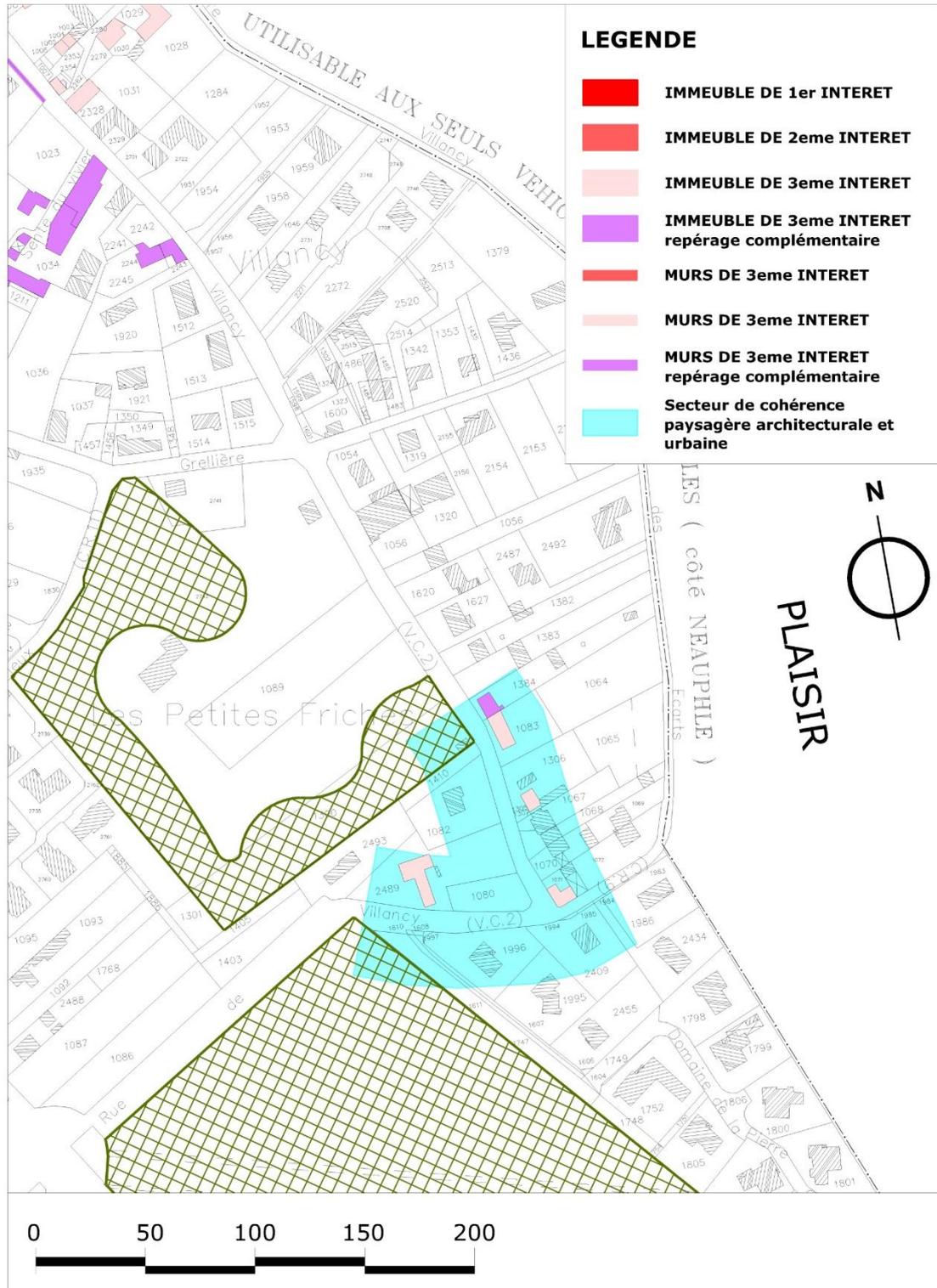
*« L'aspect architectural du hameau de la Gouttière qui a conservé une ambiance rurale est à préserver. Différentes dispositions réglementaires pourraient permettre d'éviter une transformation excessive de la morphologie et des aspects architecturaux ainsi qu'une densification exagérée par division des parcelles du hameau. »*

Les objectifs sont pour :

- Les **édifices qui présentent un intérêt architectural** de conserver leur aspect lorsqu'il est conforme à la typologie du bâtiment, de restituer un aspect conforme à la typologie dont le bâtiment est issu si les évolutions qu'il a subi sont contraires à l'harmonie de l'ensemble sur :
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **autres édifices existants**, d'obtenir un aspect en harmonie avec les édifices d'intérêt architectural du secteur sur :
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **constructions nouvelles et les extensions** d'obtenir une harmonie du quartier par une conception conforme à la typologie des édifices d'intérêt architectural du secteur sur:
  - ✓ l'implantation,
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique



## 13-14. Villancy : Un ancien hameau à l'ambiance champêtre



## 13-14. Villancy : Un ancien hameau à l'ambiance champêtre

### ***Les qualités constitutives du patrimoine architectural urbain et paysager***

Le hameau de Villancy est composé d'anciennes fermes qui ont souvent conservées les principaux aspects architecturaux constitutifs de leur identité. Ceux-ci ont permis de préserver l'ambiance rurale qui détermine l'intérêt patrimonial de l'ancien hameau.

### ***Les objectifs de développement durable à intégrer***

#### ***Domaine Privé***

Les objectifs à atteindre dans ce secteur sont de permettre pour :

- **les édifices qui présentent un intérêt architectural** d'améliorer les performances énergétiques. Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;
- **les autres édifices existants, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiment existants** d'obtenir un niveau de performance énergétique élevé. Celui-ci pourra être obtenu par :
  - Des dispositifs extérieurs d'isolation thermique respectueux des édifices.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Serre, mur trombe ;
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;

### ***Les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces***

#### ***Domaine Public***

L'objectif est de renforcer l'ambiance rurale du hameau par :

- un traitement moins urbain de la chaussée et des accotements (création de noues et de bandes enherbées lorsque cela est techniquement possible) ;

## 13-14. Villancy : Un ancien hameau à l'ambiance champêtre

- une amélioration de la qualité paysagère de l'ensemble par l'enfouissement des réseaux ;
- la préservation des éléments d'architecture qui ponctue l'espace public.

### Domaine Privé

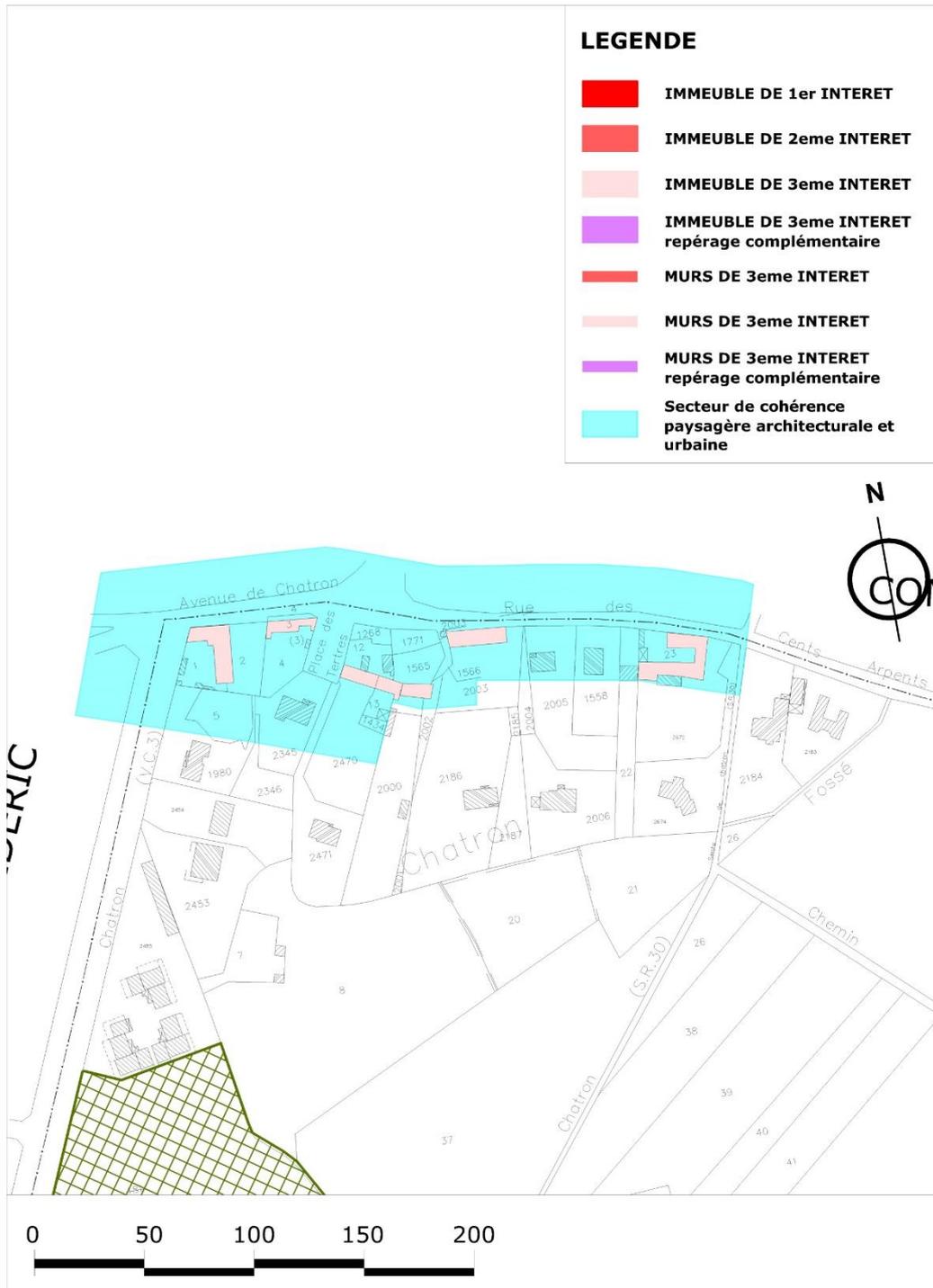
Les objectifs sont pour :

- Les **édifices qui présentent un intérêt architectural** de conserver leur aspect lorsqu'il est conforme à la typologie du bâtiment, de restituer un aspect conforme à la typologie dont le bâtiment est issu si les évolutions qu'il a subi sont contraires à l'harmonie de l'ensemble sur :
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **autres édifices existants**, d'obtenir un aspect en harmonie avec les édifices d'intérêt architectural du secteur sur :
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **constructions nouvelles et les extensions** d'obtenir une harmonie du quartier par une conception conforme à la typologie des édifices d'intérêt architectural du secteur sur:
  - ✓ la composition des façades, (de s'appuyer sur des éléments récurrents de composition des façades des édifices contigus afin de s'intégrer dans les lignes et les formes qui composent le quartier)
  - ✓ l'ambiance chromatique

## 15. Hameau de Chatron

### Secteur géographique et localisation sur plan

Ce secteur correspond au hameau de Chatron



## 15. Hameau de Chatron

***Les qualités constitutives du patrimoine architectural urbain et paysager***

A cheval sur les communes de Neauphle-le-Château et Saint-Germain de la Grange, le hameau de Chatron a conservé son caractère rural ancien, entre l'avenue de Chatron et la sente du même nom. La petite place des Tertres est un espace intéressant valorisant le carrefour proche marqué par un bel arbre à préserver.

Il est à noter la présence d'un ensemble bâti de la deuxième moitié du 19<sup>e</sup> siècle sur le carrefour qui sans être exceptionnel est de belle facture et marque l'entrée de la commune côté nord. Il est composé d'un édifice principal aligné sur rue, d'une cour fermée par un mur de clôture, d'un tilleul au milieu de la cour qui présente un intérêt paysager et de bâtiments d'annexes.

***Les objectifs de développement durable à intégrer******Domaine Privé***

Les objectifs à atteindre dans ce secteur sont de permettre pour :

- **les édifices qui présentent un intérêt architectural** d'améliorer les performances énergétiques. Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;
- **les autres édifices existants, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiment existants** d'obtenir un niveau de performance énergétique élevé. Celui-ci pourra être obtenu par :
  - Des dispositifs extérieurs d'isolation thermique respectueux des édifices.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Serre;
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;

***Les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces******Domaine Public***

L'objectif est de renforcer l'ambiance rurale du hameau par :

- un traitement moins urbain de la chaussée et des accotements (création de noues et de bandes enherbées lorsque cela est techniquement possible) ;
- un traitement plus qualitatif des trottoirs et adapté à une typologie de hameau rural.

## 15. Hameau de Chatron

- une amélioration de la qualité paysagère de l'ensemble par l'enfouissement des réseaux ;
- la préservation des éléments d'architecture qui ponctue l'espace public.

### *Domaine Privé*

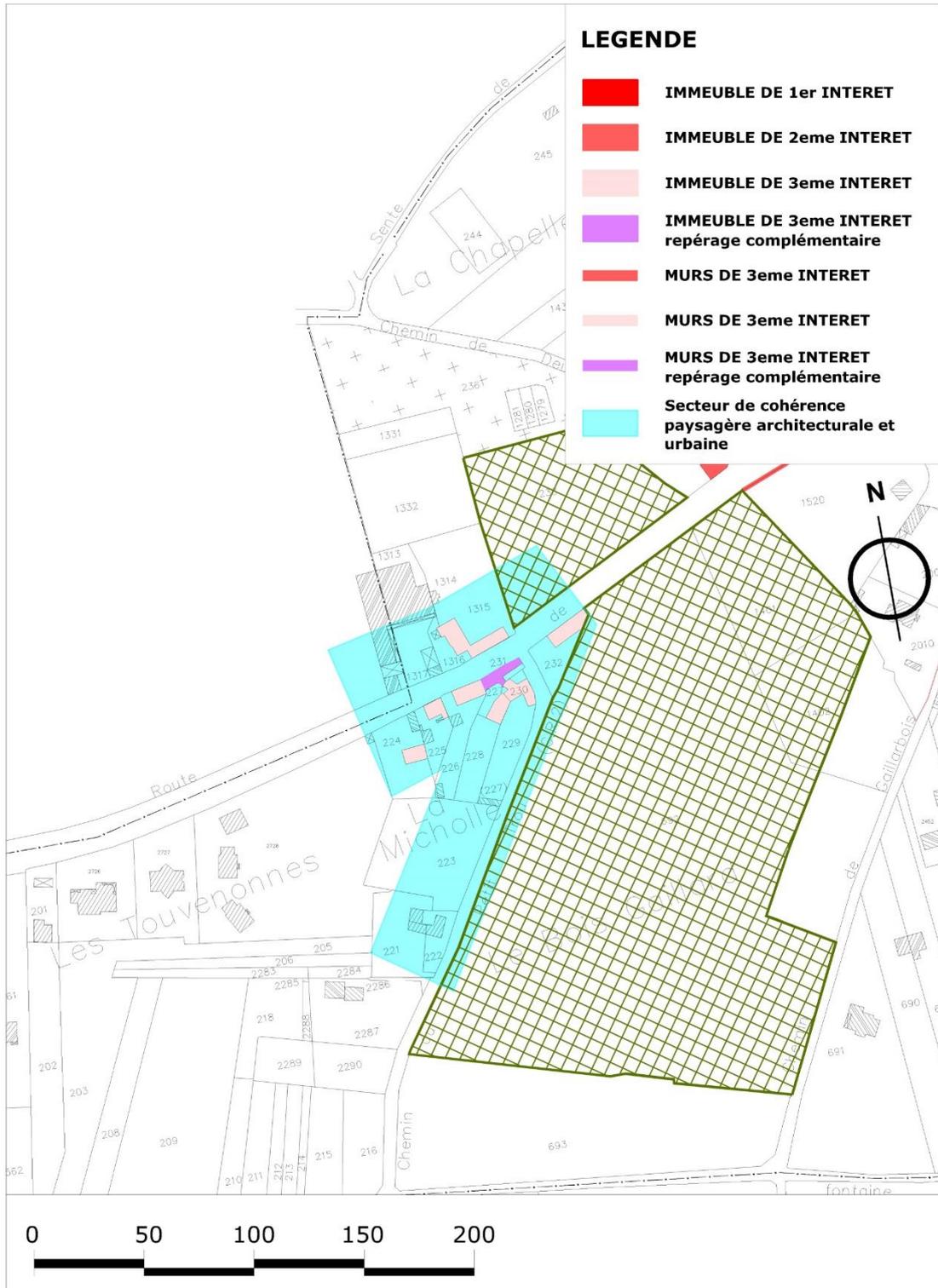
Les objectifs sont pour :

- Les **édifices qui présentent un intérêt architectural** de conserver leur aspect lorsqu'il est conforme à la typologie du bâtiment, de restituer un aspect conforme à la typologie dont le bâtiment est issu si les évolutions qu'il a subi sont contraires à l'harmonie de l'ensemble sur :
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **autres édifices existants**, d'obtenir un aspect en harmonie avec les édifices d'intérêt architectural du secteur sur :
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **constructions nouvelles et les extensions** d'obtenir une harmonie du quartier par une conception conforme à la typologie des édifices d'intérêt architectural du secteur sur:
  - ✓ la composition des façades, (de s'appuyer sur des éléments récurrents de composition des façades des édifices contiguës afin de s'intégrer dans les lignes et les formes qui composent le quartier)
  - ✓ l'ambiance chromatique

## 16. Hameau de La Micholle

### Secteur géographique et localisation sur plan

Ce secteur correspond au hameau de La Micholle.



## 16. Hameau de La Micholle

### ***Les qualités constitutives du patrimoine architectural urbain et paysager***

Ce petit hameau sur la route de Bretagne est aujourd'hui très agressé par la circulation automobile. Il est composé de constructions de typologie varié :

- ✓ anciennes fermes,
- ✓ petite fabrique industrielle,
- ✓ maisons bourgeoises

Parmi celles-ci il existe des constructions anciennes intéressantes tel que cette belle maison bourgeoise du 19<sup>e</sup> siècle (38 route de Saint-Germain), perceptible derrière l'étagement de terrasses largement végétalisées.

### ***Les objectifs de développement durable à intégrer***

#### ***Domaine Privé***

Les objectifs à atteindre dans ce secteur sont de permettre pour :

- **les édifices qui présentent un intérêt architectural** d'améliorer les performances énergétiques. Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;
- **les autres édifices existants, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiment existants** d'obtenir un niveau de performance énergétique élevé. Celui-ci pourra être obtenu par :
  - Des dispositifs extérieurs d'isolation thermique respectueux des édifices.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Serre, mur trombe ;
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;

### ***Les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces***

#### ***Domaine Public***

L'objectif est de renforcer l'ambiance rurale du hameau par :

- un traitement moins urbain de la chaussée et des accotements en dehors de la route de Villancy (création de noues et de bandes enherbés lorsque cela est techniquement possible) ;

## 16. Hameau de La Micholle

- un traitement plus qualitatif des trottoirs de la route de villancy et adapté à une typologie de hameau rural.
- une amélioration de la qualité paysagère de l'ensemble par l'enfouissement des réseaux ;
- la préservation des éléments d'architecture qui ponctue l'espace public.

### **Domaine Privé**

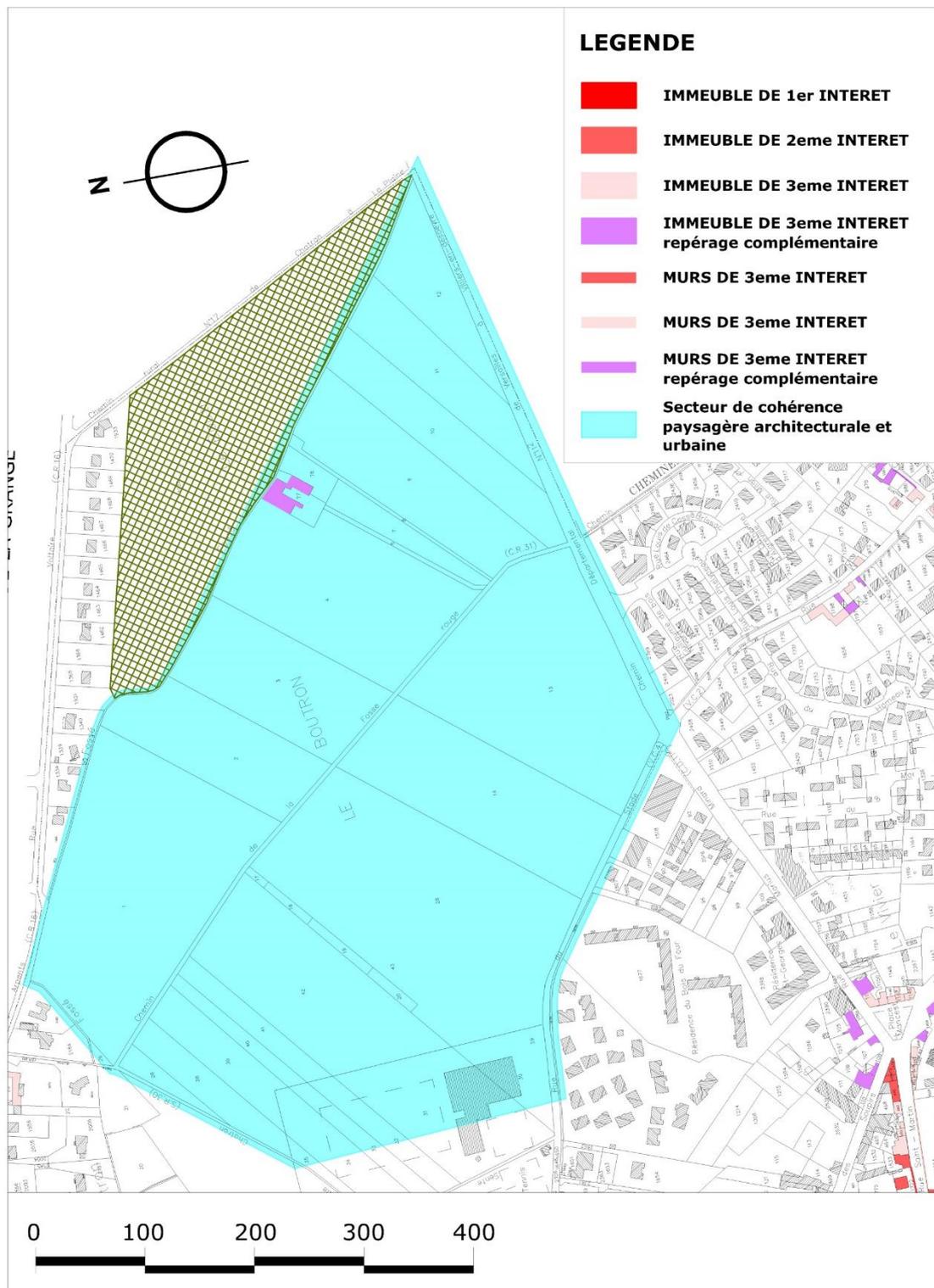
Les objectifs sont pour :

- Les **édifices qui présentent un intérêt architectural** de conserver leur aspect lorsqu'il est conforme à la typologie du bâtiment, de restituer un aspect conforme à la typologie dont le bâtiment est issu si les évolutions qu'il a subi sont contraires à l'harmonie de l'ensemble sur :
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **autres édifices existants**, d'obtenir un aspect en harmonie avec les édifices d'intérêt architectural du secteur sur :
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **constructions nouvelles et les extensions** d'obtenir une harmonie du quartier par une conception conforme à la typologie des édifices d'intérêt architectural du secteur sur:
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ l'ambiance chromatique

## 17. Plaine du Boutron

### Secteur géographique et localisation sur plan

Ce secteur correspond à la plaine agricole du Boutron.



## 17. Plaine du Boutron

***Les qualités constitutives du patrimoine architectural urbain et paysager***

Cette plaine est un élément d'identité de la commune. Elle est visible depuis deux des cinq entrées du village, depuis Plaisir et depuis Chatron. Les vues du Boutron s'étendent à celles de la plaine de Plaisir. Son intérêt réside dans le fait qu'elle est située dans la continuité de la plaine agricole de Plaisir.

***Les objectifs de développement durable à intégrer******Domaine Privé***

Compte tenu de l'hétérogénéité architecturale des abords de la plaine, les objectifs à atteindre dans les zones constructibles du secteur pour :

- **les constructions nouvelles, les extensions de bâtiment existants** et pour ceux qui le veulent, d'atteindre des performances élevées en matière d'économie d'énergie équivalent à ceux des bâtiments passifs (consommation de chauffage inférieure à 12 kWh/m<sup>2</sup>/an ou consommation totale d'énergie primaire, c'est-à-dire chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, tous appareils électriques confondus inférieurs à 100 kWh/m<sup>2</sup>/an). Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs extérieurs performants d'isolation thermique quel que soit les matériaux.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Serre, mur trombe ;
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;
- **les constructions existantes** d'améliorer les performances énergétiques. Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs extérieurs d'isolation thermique respectueux des édifices.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;

***Les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces******Domaine Public***

L'objectif est de maintenir l'ambiance rurale du secteur par :

## 17. Plaine du Boutron

- un traitement moins urbain de la chaussée et des accotements (création de noues et de bandes enherbées lorsque cela est techniquement possible) ;
- une amélioration de la qualité paysagère de l'ensemble par l'enfouissement des réseaux ;
- la préservation des éléments d'architecture qui ponctue l'espace public.

### Domaine Privé

Dans le respect des orientations du PADD sur le secteur :

*« Les abords paysagers de certains équipements sportifs sont à améliorer. Le fond de la plaine du Boutron a été grignoté par des équipements sportifs sans grâce. Depuis la route de Plaisir leur présence est forte et donne une image négative de l'approche de la ville. Un travail architectural et paysager devrait être fait pour en améliorer la perception. »*

Les objectifs sont d'améliorer les abords de la plaine et de rechercher une harmonie de tous les fronts bâtis avec le caractère agricole du secteur

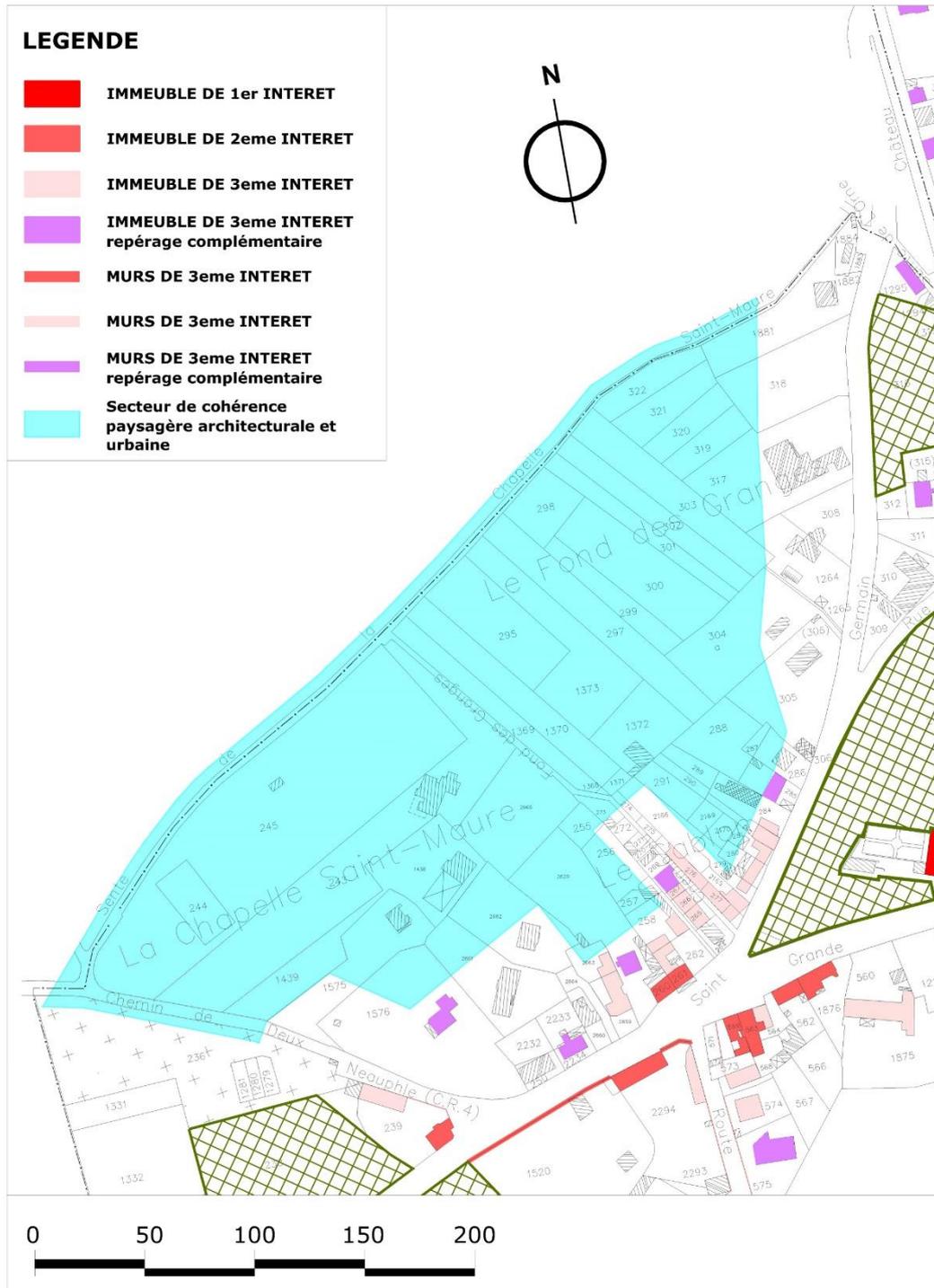
En conséquence, les objectifs sont pour :

- Les **édifices qui présentent un intérêt architectural** de conserver leur aspect lorsqu'il est conforme à la typologie du bâtiment, de restituer un aspect conforme à la typologie dont le bâtiment est issu si les évolutions qu'il a subi sont contraires à l'harmonie de l'ensemble sur :
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **autres édifices existants**, d'obtenir un aspect en harmonie avec les édifices d'intérêt architectural et le caractère agricole du secteur sur :
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **constructions nouvelles et les extensions**, d'obtenir une harmonie du quartier par une conception conforme à la typologie des édifices d'intérêt architectural et la caractère agricole du secteur sur :
  - ✓ l'ambiance chromatique

## 18. Vallon de Villiers

### Secteur géographique et localisation sur plan

Ce secteur correspond au vallon de Villiers.



## 18. Vallon de Villiers

***Les qualités constitutives du patrimoine architectural urbain et paysager***

Le vallon de Villiers constitue un paysage rural d'une grande qualité, exceptionnel par sa situation, au contact direct d'un secteur urbanisé. Ce paysage « fossilisé » est l'expression de la polyculture traditionnelle dans nos campagnes jusqu'au milieu du 20<sup>e</sup> siècle.

***Les objectifs de développement durable à intégrer******Domaine Privé***

Compte tenu de l'hétérogénéité architecturale des abords du Vallon de Villiers, les objectifs à atteindre dans les zones constructibles du secteur pour :

- **les constructions nouvelles, les extensions de bâtiment existants** et pour ceux qui le veulent, d'atteindre des performances élevées en matière d'économie d'énergie équivalent à ceux des bâtiments passifs (consommation de chauffage inférieure à 12 kWh/m<sup>2</sup>/an ou consommation totale d'énergie primaire, c'est-à-dire chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, tous appareils électriques confondus inférieurs à 100 kWh/m<sup>2</sup>/an). Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs extérieurs performants d'isolation thermique quel que soit les matériaux.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Serre, mur trombe ;
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;
- **les constructions existantes** d'améliorer les performances énergétiques. Ceux-ci pourront être obtenus par :
  - Des dispositifs extérieurs d'isolation thermique respectueux des édifices.
  - Des dispositifs passifs participant au système de chauffage de l'édifice :
    - ✓ Puits canadien ;
  - Des dispositifs actifs de production d'énergie renouvelable intégrés architecturalement:
    - ✓ PAC utilisant la géothermie profonde ou superficielle;
    - ✓ Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire utilisant la biomasse ;

***Les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces******Domaine Public***

L'objectif est de maintenir l'ambiance rurale du secteur par :

- un traitement moins urbain de la chaussée et des accotements (création de noues et de bandes enherbées lorsque cela est techniquement possible) ;

## 18. Vallon de Villiers

- une amélioration de la qualité paysagère de l'ensemble par l'enfouissement des réseaux ;
- la préservation des éléments d'architecture qui ponctue l'espace public.

### Domaine Privé

Dans le respect des orientations du PADD sur le secteur :

*« L'identité naturelle du "vallon de Villiers" est à confirmer. Les paysages agricoles fragilisés de ce secteur sont complémentaires des espaces naturels préservés de Villiers-Saint-Frédéric et doivent à ce titre conserver dans la mesure du possible une identité agricole et un statut d'espace naturel. »*

Les objectifs sont de rechercher une harmonie de tous les fronts bâtis avec le caractère agricole du secteur

En conséquence, les objectifs sont pour :

- Les **édifices qui présentent un intérêt architectural** de conserver leur aspect lorsqu'il est conforme à la typologie du bâtiment, de restituer un aspect conforme à la typologie dont le bâtiment est issu si les évolutions qu'il a subi sont contraires à l'harmonie de l'ensemble sur :
  - ✓ le gabarit,
  - ✓ la composition des façades,
  - ✓ les détails architecturaux,
  - ✓ le choix des matériaux
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **autres édifices existants**, d'obtenir un aspect en harmonie avec les édifices d'intérêt architectural et le caractère agricole du secteur sur :
  - ✓ l'ambiance chromatique
- Les **constructions nouvelles et les extensions**, d'obtenir une harmonie du quartier par une conception conforme à la typologie des édifices d'intérêt architectural et le caractère agricole du secteur sur :
  - ✓ l'ambiance chromatique

Concernant la végétation, l'objectif pour le secteur est de maintenir un paysage de « pacage » par :

- ✓ le maintien d'une flore herbacée,
- ✓ la limitation de la plantation d'arbustes
- ✓ la limitation de la plantation d'arbres de grande taille
- ✓ l'implantation de haies le long des clôtures existantes.
- ✓ la plantation de quelques essences locales d'arbres fruitiers en évitant une trop grande densité