



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France**

**Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine des Yvelines**

Affaire suivie par : Tiphaine Linares

Courriel: tiphaine.linares@culture.gouv.fr

Ref: AdL/TL 2024 – 030

Astrid de LARGENTAYE

Architecte des bâtiments de France

Adjointe à la cheffe de l'UDAP des Yvelines

Versailles, le 14 février 2023,

Objet: PLAISIR – révision du plan local d'urbanisme

J'ai bien reçu votre consultation du 22 janvier 2024 portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Plaisir, et je vous en remercie.

Après examen des pièces du dossier, j'ai l'honneur de vous faire part de mon avis favorable sur le projet arrêté, assorti des observations suivantes :

I. Identification des éléments de construction ou bâtiment remarquables

En complément du travail effectué par la commune et l'autorité compétente concernant l'identification des éléments bâtis remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il serait souhaitable de repérer également certains immeubles et murs situés dans la rue de la République.

Ces éléments patrimoniaux sont constitutifs des périmètres délimités des abords des monuments historiques de la commune et mériteraient de figurer, de par leur qualité architecturale et techniques constructives, à la fois sur le document graphique et dans le titre VII (fiches patrimoniales) :

Direction Départementale des Territoires des Yvelines

Service de l'urbanisme des territoires (SUT)

Unité planification (UP), à l'attention de M. CHATAIN

35 rue de Noailles - BP 1115

78011 Versailles Cedex

Unité départementale de l'architecture et du Patrimoine des Yvelines

7 rue des Réservoirs 78000 VERSAILLES – standard 01 39 50 49 03

Adresse Internet : <http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Ile-de-France>

- L'ancienne poste de Plaisir, sise 33 rue de la République (cad. BC0186) ;
- Ensemble de meulières sises 12 et 14 rue de la République (cad. BC0051, BC343) avec leurs clôtures respectives sur rue formant un linéaire cohérent, de par leur composition architecturale, avec les bâtis susnommés ;
- Meulière sise 41 rue de la République (cad. BC0069) avec sa clôture ancienne sur rue composée d'un mur bahut surmonté d'une grille qualitative ;
- Maison sise 27 rue de la République (cad. BC0059) présentant une façade en meulière apparente et un bow-window ;

A noter que dans cette rue, une étude plus approfondie des murs anciens et clôtures à préserver pourrait être engagée, au-delà de ceux mentionnés ci-dessus.

II. Règlement – Titre III - Dispositions communes applicables en toutes zones

1. Section 2, article 2.1 - Éléments bâtis et architecturaux remarquables (p. 35/36 du règlement écrit)

Cet article précise les dispositions générales à mettre en œuvre pour la préservation des bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme mais également certains motifs pour lesquels les démolitions partielles ou totales de ces éléments peuvent être autorisées.

Considérant que les prescriptions introduites par l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent assurer la préservation et mise en valeur du patrimoine identifié, il convient de souligner que la disposition visant les démolitions entraîne un risque de péril pour le patrimoine protégé face à certains impératifs normatifs et réglementaires de plus en plus mis en avant et qu'il serait souhaitable de permettre la mise en œuvre de mesures adaptées et compensatoires dans le règlement, afin qu'apparaisse prioritaire l'adaptation des règles à la conservation du patrimoine repéré.

Par exemple, concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, des mesures dérogatoires et compensatoires peuvent être envisagées au titre de la conservation du patrimoine.

2. Section 2, article 2.3 – travaux d'isolation thermique des constructions existantes (p. 36/37)

Dans le paragraphe visant les dispositifs d'isolation thermique extérieure (ITE) pour les constructions existantes, la mention suivante devrait être ajoutée : « *La rénovation thermique d'une construction traditionnelle (autre que le béton) et/ou antérieure à 1948, participera à la conservation des matériaux traditionnels et, le cas échéant, sera de qualité perspirante compatible avec la pérennité des matériaux de construction existants.* »

III. Règlement - Titre IV – Dispositions applicables à la zone urbaine – Section 2, article 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. 2.4 Les toitures (p.65 du règlement écrit)

Les couvertures sont des éléments ayant un fort impact paysager. Or les dispositions relatives à leurs couleurs et à leurs formes introduites dans l'article consacré aux toitures ne semblent pas toutes adaptées au contexte urbain ou paysager de la commune de Plaisir.

Ainsi, il serait souhaitable de les modifier de la manière suivante : *« Elles seront recouvertes de tuiles de couleur rouge à brun-rouge (sablé-champagne et noir exclus car non représentatifs des couleurs traditionnelles des tuiles d'Île-de-France) et devront respecter les caractéristiques architecturales et l'époque de construction de l'habitation, en présentant de préférence un format plat (20/m² minimum), à côtes ou losangé. Sont interdits l'emploi de tuiles béton et toits en bac acier.*

En indice 4, les matériaux utilisés pour les toitures à pentes devront de préférence avoir l'aspect de petites tuiles plates traditionnelles de pays. »

Nota : D'une manière générale pour toutes les zones, les articles relatifs à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère gagneraient en clarté à être structurés en 2 sous-parties de manière à distinguer les constructions de type traditionnelles à préserver des constructions plus modernes souvent à toit-terrasses. Ces sous-parties pourraient être de type « constructions neuves » et « travaux sur constructions existantes » ou bien de type « constructions postérieures à l'après-guerre » et « constructions antérieures à la moitié du XXe siècle » (à choisir).

2. 2.5 Les éléments techniques (p.65)

Le paragraphe visant les éléments techniques ne fait pas mention de dispositifs relatifs à la ventilation ou au chauffage pouvant être disgracieusement fixés sur les façades. Par conséquent, il conviendrait d'ajouter au paragraphe la phrase suivante : *« Les unités techniques extérieures telles que les unités de PAC (pompe à chaleur) ou de climatiseurs sont à occulter ou à habiller d'un coffrage en bois. Leurs réseaux devront être intégrés de façon à n'être pas visibles en façades. »*

Concernant les dispositifs de production d'énergie solaire, et afin de permettre aux porteurs de projets d'engager une réflexion sur l'intégration architecturale des capteurs solaires et ainsi valoriser les bâtis existants par la solution la mieux adaptée à un contexte architectural spécifique, il conviendrait de préciser certaines orientations générales telles que :

- Respecter la cohérence avec l'ordonnement de l'architecture de l'édifice (emplacement axés par rapport aux percements de façades, regroupement de panneaux pour former une composition d'ensemble harmonieuse et éviter l'effet pixel en toiture, etc.). Encourager, lorsque cela est possible, une pose linéaire (mêmes rangs de tuiles), de préférence au plus près de la ligne d'égout.
- Prévoir une disposition encourageant à privilégier également les implantations sur des bâtiments annexes (appentis, garage, abri de jardin, serre) ou les implantations

alternatives (pose au sol etc.) pour en limiter l'impact visuel sur l'espace public et en faciliter l'installation ou l'entretien.

Le guide conseil « l'intégration architecturale des capteurs solaires » créé par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines (CAUE 78), disponible sur leur site internet et joint ici, pourrait être annexé au règlement pour accompagner les pétitionnaires dans leur démarche.

IV. OAP – Centre-bourg

Le périmètre de l'OAP dite du « centre-bourg » pourrait être étendu au Sud jusqu'à la rue Jean-Jacques Rousseau, située dans l'axe du château et de son parc, car celle-ci est constitutive du tissu du centre ancien qui s'étend généralement depuis un point central, l'église. Elle semble correspondre à certains des objectifs et prescriptions qui sont souhaités pour redynamiser et développer le centre ancien et historique de la commune, dans le cadre de l'OAP.

Astrid de LARGENTAYE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Astrid de Largentaye', written in a cursive style.

Ce document a été réalisé par le CAUE 78, en partenariat avec les architectes des bâtiments de France, les architectes des parcs naturels régionaux de la Haute Vallée de Chevreuse et du Vexin français, l'ADEME, l'agence locale de l'énergie et du climat de Saint-Quentin-en-Yvelines, Energies Solidaires et l'architecte de la ville de Rambouillet.

III SE RENSEIGNER

POUR UN CONSEIL ARCHITECTURAL

CAUE 78
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement des Yvelines
3 place Robert Schuman 78180 Montigny-le-Bretonneux
tél : 01 30 48 00 14
www.caue78.fr / courriel : caue78@caue78.com

UDAP 78
Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine des Yvelines
Architectes des bâtiments de France
7, rue des Réservoirs 78000 Versailles
tél : 01 39 50 49 03

**Parc naturel régional de la Haute Vallée
de Chevreuse**
Maison du Parc
Château de la Madeleine
Chemin Jean Racine 78472 Chevreuse cedex
tél : 01 30 52 09 09
www.parc-naturel-chevreuse.fr

Parc naturel régional du Vexin français
Maison du Parc 95450 Théméricourt
tél : 01 34 48 66 10 / fax : 01 34 66 15 11
www.pnr-vexin-francais.fr

POUR CONNAÎTRE LES RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR

Avant de vous engager dans votre projet, consulter les documents d'urbanisme appliqués à votre terrain auprès du service de l'urbanisme de votre commune.

POUR LES AIDES AUX COLLECTIVITÉS ET AUX ENTREPRISES

ADEME Ile-de-France
Agence de l'environnement et de la maîtrise
de l'énergie
6-8, rue Jean-Jaurès
92807 Puteaux Cedex
tél : 01 49 01 45 47
http://ile-de-france.ademe.fr
courriel : ademe.ile-de-france@ademe.fr

AREC Ile-de-France
Agence régionale énergie-climat
15 rue Falguière
75015 Paris
tél : 01 77 49 77 49
www.arec-idf.fr

POUR UN CONSEIL TECHNIQUE LES ESPACES INFO-ENERGIE

ALEC-SQY
Agence locale de l'énergie et du climat
de Saint-Quentin-en-Yvelines
7 bis, avenue Paul Delouvrier 78180 Montigny-le-Bretonneux
tél : 01 30 47 98 90 / www.alecsqy.org
courriel : contact@alecsqy.org

ENERGIES SOLIDAIRES
120 avenue de l'Europe 78955 Carrières-sous-Poissy
tél : 01 39 70 23 06 / www.energies-solidaires.org
courriel : contact@energies-solidaires.org



Un vélum de capteurs photovoltaïques abrite une place publique.
Ludesch (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

III POSER DES CAPTEURS SOLAIRES UN «VRAI» PROJET D'ARCHITECTURE

Dans une approche bioclimatique, une isolation performante est prioritaire. Pensez-y avant de vous lancer dans un projet solaire !

Installer des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques n'est pas un acte anodin. L'aspect du bâtiment et au-delà, le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit, sont concernés. Cet acte doit donc être précédé d'une analyse qui intègre aussi bien des contingences techniques et réglementaires que des exigences patrimoniales, environnementales et paysagères.

Une réflexion sur l'intégration architecturale des capteurs est indispensable, dès l'origine du projet.

Le kWh
le moins cher
est celui qui
n'est pas
consommé...

Quelques principes :

- Évaluer les caractéristiques du quartier et sa valeur patrimoniale : l'harmonie des volumes, des lignes de toits, la continuité des façades, les matériaux et les couleurs... Accorder la plus grande attention à ce qui est déjà là.
- Mesurer l'impact visuel des capteurs dans le site naturel, rural ou urbain : en apprécier les points de vue proches et lointains.
- Valoriser le bâti existant en trouvant la solution la mieux adaptée à son caractère architectural.
- Dans le cas d'une construction nouvelle, permettre l'émergence de nouvelles expressions architecturales

Dans certains cas, compte tenu de l'intérêt architectural du bâtiment, du site dans lequel il s'inscrit ou en raison de contraintes techniques, la pose de capteurs solaires peut s'avérer inadaptée. D'autres sources d'énergie renouvelable seront alors privilégiées.

Dans les Yvelines, différentes structures de conseil architectural et technique vous aideront dans votre démarche (contacts en page 4). Le recours à un architecte peut vous permettre de mettre en oeuvre ces principes, au bénéfice de la qualité du projet.

III BÂTI EXISTANT UNE RECHERCHE DE COMPOSITION ET D'INTÉGRATION

Il s'agit d'évaluer la compatibilité des éléments solaires avec le bâtiment existant tant sur le plan architectural que technique, environnemental et paysager. L'implantation du bâtiment, son orientation, sa volumétrie, les surfaces disponibles en toiture et en façade, le potentiel des bâtiments annexes sont autant d'éléments à prendre en compte dans la réflexion en amont. Le choix des dimensions et des proportions des panneaux, leur agencement, leur aspect et leur matière complètent cette réflexion.

Quelques principes :

- Regrouper les capteurs en un seul ensemble.
- Rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.
- Être particulièrement attentif aux dimensions et aux proportions des panneaux qui sont déterminantes dans la composition.
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture.
- Privilégier une insertion discrète avec l'existant. Les interventions contemporaines peuvent également s'harmoniser en contrastant avec l'existant.

Les capteurs forment un bandeau horizontal qui prend appui sur la ligne d'égout du toit. Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78



Un ensemble de capteurs thermiques souligne le faîtage de la toiture. Centre médicalisé à Bullion (Yvelines). Cabinet Méandre, architectes © PNR Haute Vallée de Chevreuse

Les capteurs utilisés comme auvent offrent une protection solaire d'été. Maison rurale à Milon-la-Chapelle (Yvelines) © PNR Haute Vallée de Chevreuse



III DES SOLUTIONS DIFFÉRENTES

Rechercher toutes les implantations possibles pour les capteurs, en toiture, mais aussi :

- sur une annexe,
- un appentis,
- un mur de façade ou de clôture,
- au sol dans un jardin...

selon le type de panneaux et en réfléchissant à chaque fois à leur intégration au lieu.

SUR UN BÂTIMENT ANNEXE Un impact modéré

Implanter des capteurs sur un bâtiment annexe (appentis, garage, abri de jardin, serre), si celui-ci est à proximité du bâtiment principal, peut en limiter l'impact visuel et faciliter la pose et l'entretien.



Les capteurs sont intégrés à la couverture d'une remise à bois. Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche) © PNR du Vexin français

CAPTEURS ET FENÊTRES DE TOIT Un regroupement judicieux

La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.



Quatre modules de capteurs thermiques et deux fenêtres de toit constituent un ensemble. © VELUX

III CONSTRUCTION NOUVELLE UN PROJET GLOBAL

Capter l'énergie solaire est un principe de la démarche de l'architecture bioclimatique. Le capteur solaire ne doit pas être un élément conçu «après coup». Il doit faire partie du langage architectural de la nouvelle construction. Le recours à l'énergie solaire est une occasion de rechercher de nouvelles expressions architecturales.

Quelques principes :

- Appréhender le site, son relief, son orientation, les constructions existantes, la présence d'arbres, les vues et les vents dominants.
- Concevoir le projet architectural en intégrant, dès son origine, le recours à l'énergie solaire.
- Envisager des formes architecturales innovantes et des matériaux valorisant l'énergie solaire.

Une conception ouverte à l'énergie solaire permet des formes architecturales innovantes. Maison individuelle en Moselle. © Michaël Osswald, architecte



Les capteurs posés verticalement participent pleinement de la composition de la façade. Maison individuelle à Wolfurt (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

Les capteurs thermiques suivent la logique de composition des volumes de cet ensemble d'habitat collectif. Montigny-le-Bretonneux (Yvelines). © CAUE 78



CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES Des modules semi-transparents

Les capteurs photovoltaïques semi-transparents peuvent être intégrés dans une verrière, un mur-rideau et ainsi diffuser la lumière.



Les capteurs photovoltaïques sont intégrés à la verrière de la galerie de distribution d'une résidence HLM. L'Isle d'Abeau (Isère) © Photowatt

CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES En éléments de couverture

Une nappe de capteurs photovoltaïques assemblés peut, dans des cas particuliers, venir en surtoiture ou jouer directement le rôle de couverture.



Un ensemble de capteurs recouvre toute la surface du toit, comme une nouvelle couverture. Crèche à Zwischenwasser (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

CAPTEURS INDÉPENDANTS Une alternative

S'il s'avère difficile d'implanter les capteurs en toiture ou en façade (orientation défavorable, surface réduite, intérêt architectural à préserver), ils peuvent être isolés de la construction et posés au sol, ou adossés à un mur.



Les capteurs thermiques sont adossés à un mur du jardin. Cette solution demande une surveillance de la croissance de la végétation pour éviter toute ombre portée. Vigny (Val d'Oise) © PNR du Vexin français