



**ADASEA de l'Oise**  
Association départementale  
pour l'aménagement  
des structures des  
exploitations agricoles

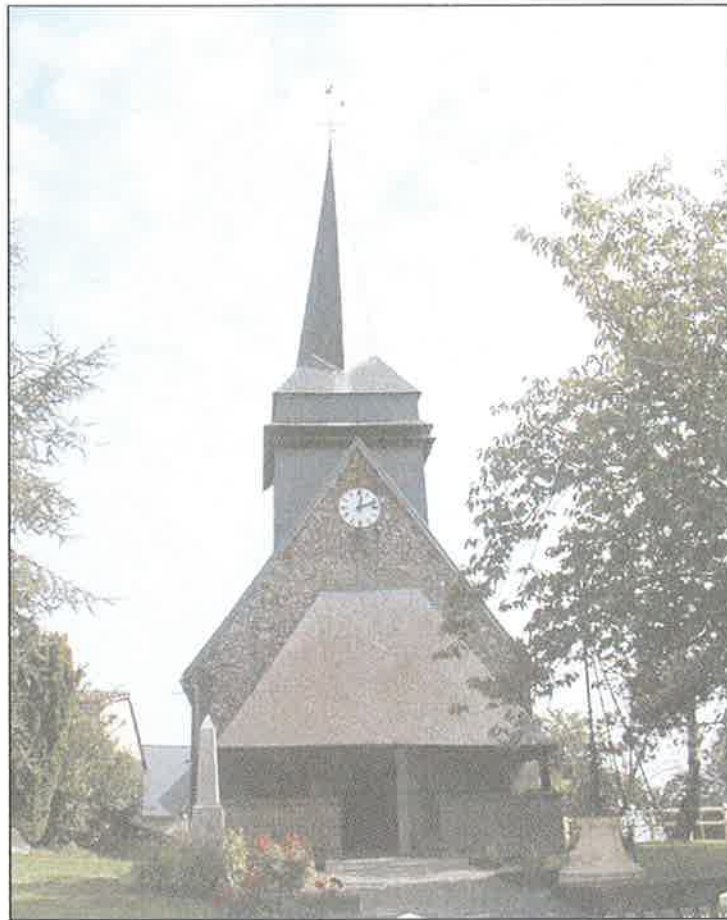
rue Frère Gagne BP 40463

60021 BEAUVAIS Cedex

Tél. 03.44.11.44.37

Fax 03.44.11.44.45

e-mail : a060@cnasea.fr



## *Cahier de recommandations architecturales*

*Carte  
communale  
de ROTHOIS*

## SOMMAIRE

<b>TYPOLOGIE DES ARCHITECTURES TRADITIONNELLES.....</b>	<b>2</b>
Caractéristiques générales des constructions : .....	2
Quelques types de constructions : .....	2
<i>Types d'architecture:</i> .....	3
<i>Bâti de caractère</i> .....	5
<b>RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES applicables aux futures constructions .....</b>	<b>8</b>
Volume : .....	8
Implantation : .....	8
Toitures : .....	9
Murs et matériaux : .....	10
Percements et volets : .....	10
Limites de propriété : .....	11

## TYOLOGIE DES ARCHITECTURES TRADITIONNELLES

L'observation des caractéristiques du bâti traditionnel est une aide précieuse pour veiller à la meilleure intégration des nouvelles constructions.

La commune de Rothois comprenait en 1999, 87,38% d'habitation construite avant 1949. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) lancée par la Communauté de Communes de Picardie Verte se justifie donc pleinement.

### Caractéristiques générales des constructions :

L'orientation des constructions est fonction de la direction des rues qu'elles bordent ainsi que du sens des vents dominants. Les bâtiments sont implantés en front de rue.

Les volumes des bâtiments présentent des formes simples. La sobriété et la fonctionnalité dominent. Il s'agit pour la plupart de longères, maisons de plain-pied à toitures peu imposantes, ou de maisons à un étage. Les matériaux utilisés pour les façades varient bien que l'on note une dominante de brique et torchis ; ce dernier étant parfois remplacé par d'autres matériaux ou recouvert de crépi.

Les toitures sont généralement à deux pans inclinés à 45°. Les lignes de faitage des couvertures s'établissent parallèlement ou perpendiculairement aux axes des rues.

La couverture dominante est d'ardoise mais on note aussi la présence de tuiles plates brunes de petit moule. Selon les époques, l'ardoise est rectangulaire ou en losange. Les tuiles mécaniques recouvrent les pavillons.

Certains pignons sont protégés des intempéries par des ardoises.

Les souches de cheminées de forme rectangulaire sont en briques.

Les fenêtres sont à deux vantaux de trois bois. Les volets, à trois traverses horizontales étaient traditionnellement peints à l'huile.

De nombreuses constructions ont fait l'objet d'une restauration hasardeuse. Les matériaux utilisés, les couleurs et les transformations du volume habitable ont contribué à la banalisation de certains bâtiments.



### Quelques types de constructions :

#### Les fermes

Il s'agit de fermes à cour fermée dont le bâti est implanté en front de rue. Bien souvent une porte cochère s'ouvre sur une cour intérieure. La maison d'habitation est fréquemment en retrait par rapport à la voirie. Elle est souvent implantée en parallèle à la voirie et fait souvent face l'entrée de la cour. La majorité des fermes de Rothois est en brique.



### **Les maisons rurales**

Les maisons rurales sont de moindre dimension. Elles ont un volume simple généralement de plain-pied avec comble aménagé. Leurs toitures à deux pans sont ouvertes de lucarnes en bâtière ou à la capucine.

Elles disposent parfois d'un bâtiment annexe servant autrefois de grange, charreterie et étable. Bien souvent elles sont implantées en bordure de route et sont parfois mitoyennes.



### **Les maisons « bourgeoises »**

Les maisons bourgeoises disposent généralement d'un étage. Des murs de briques et des grilles en fer forgé entourent celles qui sont en retrait de la voirie. Leurs façades sont plus recherchées: équilibre et symétrie des ouvertures, modénatures, persiennes ... Elles sont pour la plupart en briques et se répandent au XIX<sup>e</sup> siècle. Leur couverture est souvent en ardoise à deux pans

Ces maisons sont assez nombreuses sur Rothois sont plutôt sobres.



### **Les pavillons**

Les pavillons sont en retrait des rues et rarement mitoyens. Ils sont souvent implantés au milieu des parcelles. En fonction des époques les formes architecturales et les matériaux diffèrent. Récemment des efforts ont été consentis au niveau architectural (reprise d'éléments traditionnels: mur en brique, soubassement en brique, toiture en ardoise...).



## **Types d'architecture:**

### **Longères en torchis**

- Bâtiments en longueur
- Toiture à deux pans d'ardoise ou de tuiles plates
- Soubassement de briques ou de moellons

#### **Le torchis**

- Torchis composé d'un mélange de terre argileuse, de paille et de foin malaxés recouvert d'un enduit de finition
- Clayonnage (support du torchis) en baguettes de bois clouées horizontalement
- Au XIX<sup>e</sup> siècle, certains murs de torchis sont repris en brique





### **Quelques erreurs à ne pas reproduire**

- Comblers les pans de bois avec des parpaings ou des briques
- Recouvrir « définitivement » les clayonnages avec des bâches



### **Un patrimoine culturel à sauvegarder**

- Aujourd'hui la plupart des constructions en torchis ont été remaniées. Le torchis a parfois été remplacé par d'autres matériaux ou recouvert d'un crépi. Certains bâtiments sont à l'abandon et tendent à disparaître.
- Des structures sont susceptibles d'apporter une aide technique ou financière aux propriétaires désireux de réhabiliter ou de restaurer ces bâtiments de caractère.



### **Maçonnerie en brique**

- Armature en brique et soubassement rarement en moellons
- Toitures en ardoises
- Modénatures pour lutter contre le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs
- Hauteurs et volumes supérieurs
- Les fermes sont plus imposantes. Elles voient leur capacité de stockage augmenter et la maison d'habitation s'embourgeoise
- Les maisons « bourgeoises » d'un étage, à deux pans et lucarnes se répandent au XIXé.



### **Réhabilitation et restauration des murs de briques**

- Lors de la restauration, essayer de remplacer les briques abîmées par des briques de récupération de même teinte et de même dimension. Faites concorder les joints avec l'existant.
- Les fissures sont fréquentes. Il est nécessaire d'intervenir rapidement en cas de fissure afin de stopper la dégradation. Chainages et tirants sont des solutions envisageables.



### **Façades composites**



- Mélange de briques et de matériaux de remplissage diversifiés
- Soubassement de briques ou de moellons
- Harpes et cordons de brique visent à stabiliser la maçonnerie en moellons (qui sont enduits sur certaines maisons bourgeoises)
- Des murs sont à la fois composés de briques et de moellons. Leur solidité est approuvée dès lors qu'ils bénéficient d'un minimum d'entretien.

Sur Rothois peu de constructions en matériaux composites sont encore visibles en dehors de l'église.

## Constructions modernes

- De 1960 à nos jours plusieurs pavillons individuels de style différent se sont construits sur la commune.
- Souvent en retrait de la voirie, ils peuvent rompre l'unité du front bâti.
- Sur Rothois certaines constructions modernes s'intègrent difficilement aux maisons environnantes. Il s'agit notamment des maisons surélevées par rapport à la voirie afin de construire un sous-sol et de celles qui sont en quelque sorte des pastiches (faux rustique, décor copié d'un style...)
- Depuis quelques années des efforts ont été consentis pour veiller à une meilleure intégration des constructions. Ainsi, certains éléments d'architecture traditionnelle sont repris dans les constructions récentes. Ces détails rappellent ainsi les caractéristiques des maisons environnantes ce qui facilite leur intégration paysagère.

La maison récente ci-contre présente plusieurs intérêts sur le plan de son intégration paysagère et de ses qualités architecturales.

Notons tout d'abord l'implantation d'une haie d'essences locales marquant la limite parcellaire.

Le volume de cette habitation permet de rappeler les longères de torchis. L'implantation est en léger retrait mais parallèle à la voirie. La haie et la grille en fer forgé soutenu par deux piliers prolongent le front bâti sans le rompre.

Le crépi lisse et assez clair rappelle les teintes des enduits utilisés pour couvrir le torchis.

Les linteaux en demi cintre avec clé sont en brique. Les volets sont à deux barres dans les tons bleus, reprenant une couleur proche du nuancier retenu par la CCPV et le CAUE. Une lucarne dite à capucine (deux pentes avec croupe) et la toiture en tuile plate rappellent les toitures traditionnelles.



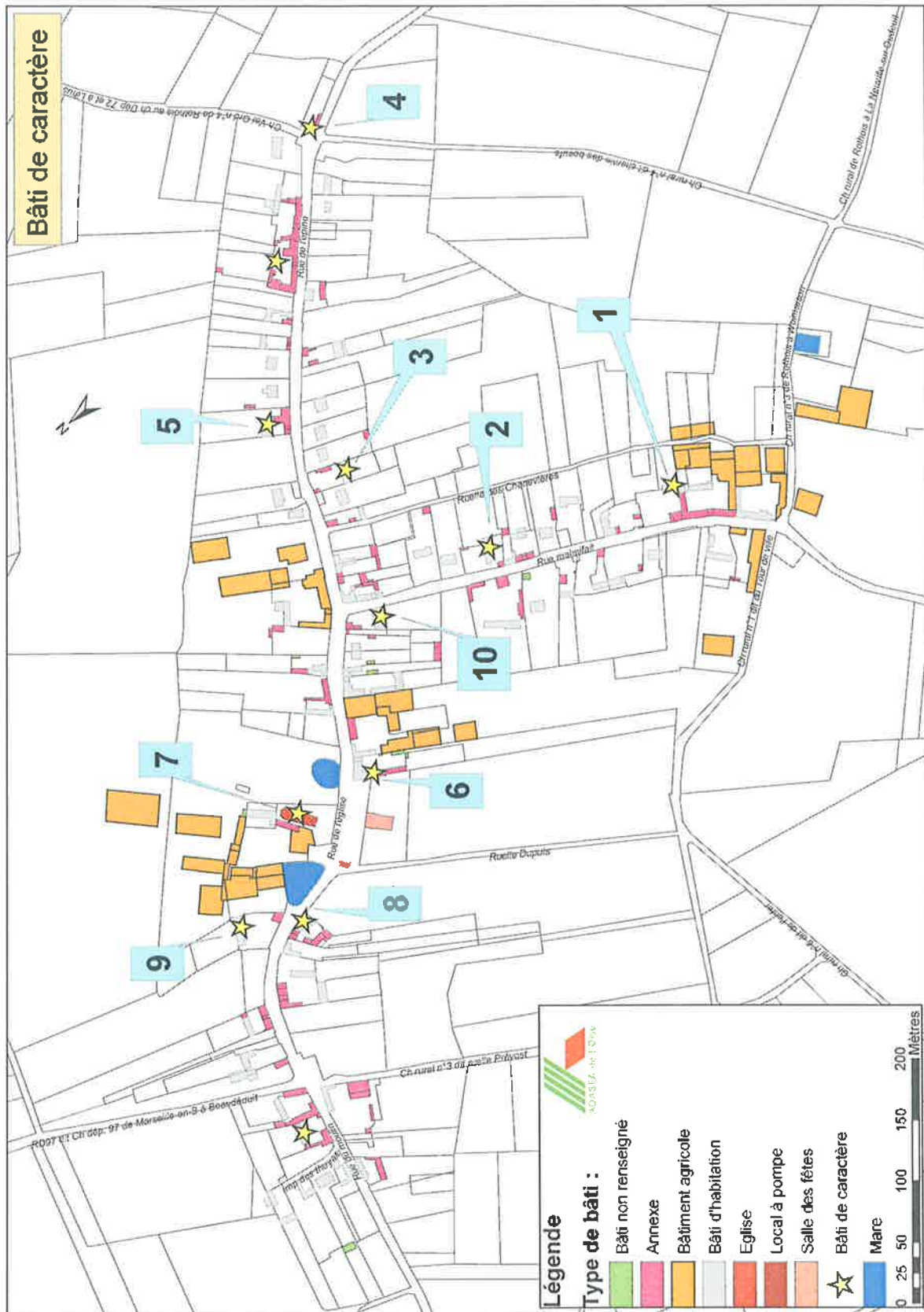
## ***Bâti de caractère***

Certaines constructions de Rothois peuvent être qualifiées de bâti de caractère.

Il s'agit notamment de constructions présentant de nombreux traits de l'architecture traditionnelles et le charme des maisons anciennes. Le soin apporté aux restaurations a aussi été pris en considération.

Néanmoins, ce repérage n'est pas exhaustif. Chacun en fonction ses goûts et de sa sensibilité sera plus au moins réceptif aux charmes de ces bâtisses.

(Les numéros de la carte ci-dessous font référence aux photographies de la page suivante)



Recommandations architecturales



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



## RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES applicables aux futures constructions

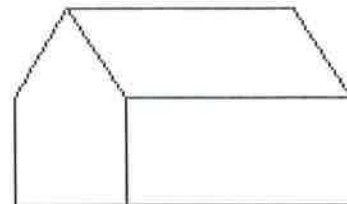
Ces recommandations ont pour objectif de contribuer à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Elles s'inspirent de principes d'architecture traditionnelle propre à la Picardie Verte. Elles visent à conserver l'identité locale du bâti et à éviter l'uniformisation.

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales », article R111-21 Règlement National d'Urbanisme.*

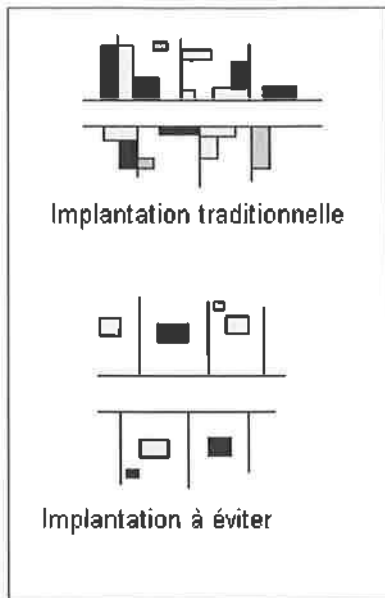
### Volume :

- S'adapter aux dimensions et proportions des bâtiments avoisinants. Signalons que l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
- « La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu ... pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. », article R111-2 du Code de la construction et de l'habitation.
- Préférer les formes simples de type longères : en forme de rectangle allongé peu profond (entre 6 et 8 mètres).
- Rechercher l'équilibre des volumes avec une hauteur du mur de façade égale ou supérieure à la hauteur du toit
- Éviter les avancées sauf si celles-ci constituent un volume habitable (et non un décor de façade)
- « Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect ... l'autorisation de construire à une hauteur supérieur à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières », article R111-22 du Règlement National d'Urbanisme.
- Préférer les maisons de plain-pied avec combles aménageables aux maisons avec étages.



### Implantation :

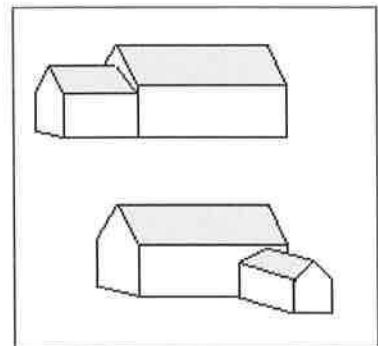
- S'inspirer de l'implantation traditionnelle
- Construire en retrait ou à l'alignement mais parallèlement ou perpendiculairement à la rue
- Éviter un recul trop important par rapport à la voirie d'une part pour ne pas casser le front bâti et d'autre part pour se réserver la plus grande surface possible de jardin « privatif ».



- Prendre appui sur un mur mitoyen, un pignon, des bâtiments annexes... permet de bénéficier au maximum de son terrain.
- « L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée », article R111-18 du Règlement National d'Urbanisme.
- « ..., aucune construction ne peut être élevée en bordure d'une voie publique sans être conforme à l'alignement », article L112-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- « Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques », article R111-18 du Règlement National d'Urbanisme.

constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques », article R111-18 du Règlement National d'Urbanisme.

- « A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. ...Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux... », article R111-24 du Règlement National d'Urbanisme.
- Prévoir, lors du projet de construction, l'implantation future des prolongements construits (agrandissement de l'habitation, annexes, murs de clôture...).
- Préférer la création d'un garage en bâtiment annexe, des accès voitures en retrait par rapport à la rue ou des entrées latérales.
- « La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer la stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ; ... », article R 111-4 du Règlement National d'Urbanisme.
- Conserver les éléments naturels du terrain (talus, pente, courbe de niveau, plantations)...



### Toitures :

- Choisir un angle de toiture adapté (deux versants réguliers aux pentes de 45° environ)
- Préférer les ardoises ou les tuiles plates de petit moule en terre cuite dans la gamme des bruns
- Tenter de dissimuler les antennes paraboliques

## Murs et matériaux :

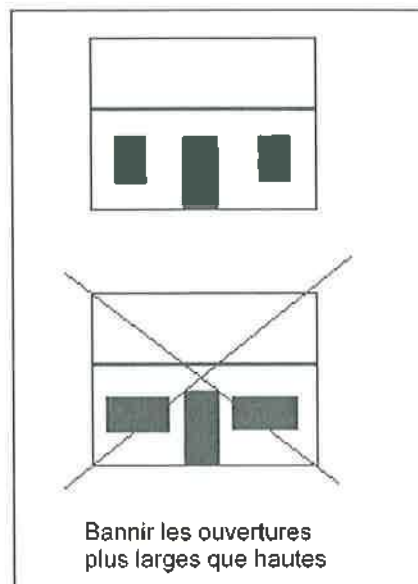
- Porter une attention particulière aux teintes et textures des maisons anciennes (exemple : enduits lissés, lait de chaux, pas de blanc pur ou de gris pastel,...)
- Respecter une unité d'aspect de toutes les façades de la maison, des annexes et des murs de clôture.
- « Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades », article R111-23 du Règlement National d'Urbanisme.
- Recouvrir les matériaux destinés à l'être (béton, parpaing...)
- Éviter les briques léopard ou les teintes flammées
- Les seuls éléments de décors sont des éléments architecturaux (chaînages, linteaux, corniches, lucarnes, ...)
- Préférer les soubassements en briques pleines ou moellons
- Pour rappel les matériaux traditionnels sont : les briques, les murs composites, le colombage, le torchis, le bardage (essentage) en ardoises. Pour mieux visualiser ces éléments référer vous à l'affiche Patrimoine et Environnement de Picardie Verte



Une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat est actuellement en cours sur la Communauté de Communes de Picardie Verte. Cette opération permet aux propriétaires désireux de restaurer leurs façades d'obtenir des aides financières.

## Percements et volets :

- « Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 15 degrés au-dessus du plan horizontal. Toutefois pour la partie la plus ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments contigus », article R111-16 du Règlement National d'Urbanisme.
- Rechercher l'équilibre des ouvertures (notion de rythme et éventuellement de symétrie). Les pleins devront toujours dominer les vides.
- Choisir des ouvertures plus hautes que larges
- Pour les ouvertures des combles préférer les lucarnes (en s'inspirant de la taille et du modèle des lucarnes des toits anciens par exemple à capucine ou à bâtière) ou les châssis vitrés dans le pan des toitures. Bannir les lucarnes rampantes
- Eviter de percer les pignons
- Préférer les fenêtres à deux vantaux
- Volets extérieurs en bois à deux battants peints et unicolores.
- Eviter les volets en écharpe obliques (« Z »), les persiennes, les stores...



### **Limites de propriété :**

- Penser à l'accompagnement végétal des nouvelles constructions (étagement végétal, haies champêtres, pré vergers...)
- Éviter les haies de végétaux banalisant (thuya, laurier, troènes...) car elles créent un écran végétal
- Éviter la banalisation par l'implantation systématique de haies
- Préférer les clôtures en maçonnerie s'inspirant des modèles traditionnels (qui prolongent les façades et créent une unité d'alignement) ou les haies d'essences locales
- Éviter les murets en ciment et les joints en creux ou trop épais
- Penser au fleurissement des pieds de façades ou de murets par des essences locales



**Sources :** Les maisons paysannes de l'Oise, A & R BAYARD, Edition Eyrolles, 1994

Maisons Paysannes de France (MPF)

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Oise (CAUE)

Communauté de Communes de Picardie Verte (CCPV)