



Fiches conseil préservation du patrimoine
DRAC IDF

CONSTRUISONS ENSEMBLE
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU



PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

ÉCONOMIE HABITAT ENVIRONNEMENT MOBILITÉ PATRIMOINE AGRICULTURE PAYSAGE

Les fiches conseil de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) d'Ile-de-France ont pour but d'aider les particuliers et les communes à produire des projets de qualité qui correspondent aux prescriptions énoncées par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans les secteurs protégés : abords des monuments historiques, sites inscrits et classés notamment. Ces recommandations générales complètent le règlement écrit et l'OAP Patrimoine et Formes urbaines. Elles concernent les extérieurs des constructions et sont à adapter au caractère du lieu, afin que le projet s'intègre harmonieusement dans son contexte.

— TEINTE ET MATÉRIAUX DANS UNE CONSTRUCTION EXISTANTE —

Encadrement de baies :

Les encadrements de baies peuvent être en **enduit lissé**, d'une largeur de 18cm à 20cm et **d'une teinte plus claire que l'enduit du mur**. Dans certains contextes, des briques rouges nuancées ou un encadrement en pierre de taille sont aussi possibles.

Fenêtres :

Pour la teinte il est recommandé de se référer au **nuancier local** ou à celui du **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE 77)**. Les menuiseries reprennent la teinte des menuiseries existantes. Elles sont de préférence en **bois de teinte claire**, par exemple **blanc cassé** (RAL 9001 ou 9002). Les couleurs blanches RAL 9003, RAL 9010 et RAL 9016 ou approchantes, qui présentent un impact visuel trop fort, ne sont pas acceptées.

Portes :

Les portes d'entrée sont peintes **d'un ton plus sombre que celui des fenêtres**, à l'exclusion du noir ou du gris anthracite (RAL 7016) et des finitions vernies ou faux-bois qui sont d'un usage trop récent pour convenir aux constructions existantes. Les portes cochères et les portes de grange reprennent la couleur de la porte d'entrée.

Les portes pleines ou vitrées en aluminium laqué, brossé, ou en PVC ne sont pas adaptées à la qualité et à la richesse du bâti ancien.

Volets :

Les volets battants reprennent **la couleur de la porte d'entrée, dégradée un à deux tons en dessous**. Les volets roulants et en accordéon ont la même couleur que les croisées.

Suivant la couleur d'origine, la teinte de l'enduit, l'époque d'édification ou l'architecture de la construction, d'autres harmonies colorées peuvent être prescrites.

— OUVERTURES DANS UNE CONSTRUCTION NEUVE —

Les ouvertures doivent être **axées à la verticale et alignées sur un même niveau horizontal**. Les menuiseries, en bois ou en aluminium, sont de couleur claire ou gris foncé. Toutefois, les couleurs blanches RAL 9003, RAL 9010 et RAL 9016 ou approchantes, qui présentent un impact visuel trop fort, ne sont pas acceptées.

Ouvertures inspirées de l'architecture traditionnelle : les fenêtres présentent un rapport hauteur/largeur compris entre 1,25 et 1,6. Les portes de garage, basculantes ou coulissantes, sont en bois, en métal ou en aluminium et à lames verticales pour rappeler les menuiseries anciennes. Elles sont laquées de la même teinte que l'enduit. Les portes de garages sectionnelles ne sont pas autorisées.

Ouvertures inspirées de l'architecture contemporaine : dans une construction neuve, **ce type est favorisé** : grandes baies, fenêtre bandeau, fenêtre d'angle. Les portes de garage peuvent être sectionnelles sans cassette, en bois, en aluminium ou en métal, et sont peintes d'une couleur proche de celle du ravalement.



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine
de Seine-et-Marne

Fiche conseil

Ouvertures et menuiseries



Tout projet doit être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) si votre commune est concernée. Cette fiche conseil a pour but d'aider les communes et les particuliers à produire des projets de qualité, qui correspondent aux prescriptions énoncées par l'architecte des bâtiments de France dans les secteurs protégés. Ces recommandations qui concernent les extérieurs sont générales et sont à adapter au caractère du lieu, afin que le projet s'intègre harmonieusement dans son contexte.

Site de Fontainebleau

Pavillon Sully – Place de Boisdwyer
77300 Fontainebleau
Tél. : 01 60 74 50 20
Mail : udap77@culture.gouv.fr

Site de Champs-sur-Marne

29, rue de Paris
77420 Champs-sur-Marne
Tél. : 01 60 05 17 14
Mail : udap77@culture.gouv.fr

Septembre 2023

Image : Fontainebleau © UDAP77

OUVERTURES DANS UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

CONSERVER LES MENUISERIES ANCIENNES

Les menuiseries d'origine sont conservées et restaurées, **sous réserve qu'elles présentent des caractéristiques remarquables**. Si l'épaisseur du mur le permet, **une double fenêtre intérieure** peut être posée afin d'améliorer les performances acoustiques et thermiques. Afin de ne pas modifier les proportions des ouvertures, ni de réduire la partie vitrée, la pose "en rénovation" avec ajout d'un cadre dormant sur l'existant n'est pas acceptée.

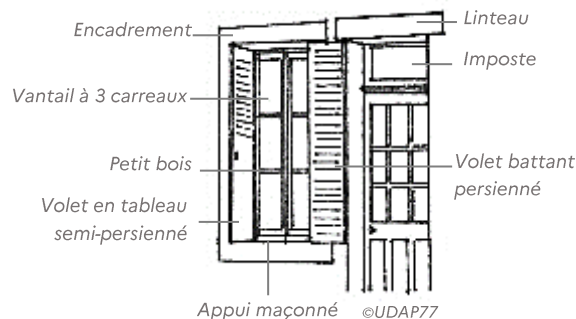
REEMPLACER UNE FENÊTRE

Si les menuiseries anciennes nécessitent un remplacement, **les menuiseries neuves doivent respecter les caractéristiques de celles déjà en place** : mêmes partition et profil. Notez que les dimensions des baies traditionnelles protègent des aléas climatiques et sont parfaitement adaptées à l'ensoleillement rencontré à nos latitudes.

Il convient de mettre en œuvre des ouvrages traditionnels à **2 vantaux, ouvrant à la française (vers l'intérieur)**. Les fenêtres rectangulaires sont **divisées entre 2 et 4 carreaux** à chaque vantail, égaux et de proportion légèrement plus haute que large en fonction de la hauteur. Elles reposent sur un appui à larmier maçonné d'un débord de l'ordre de 4 cm et d'une hauteur de 6 à 8 cm.

Les petits bois peuvent être **structuraux, ou bien collés sur les faces extérieures des doubles vitrages**. Les petits bois extérieurs sont choisis à chanfrein pour imiter un joint de mastic. Éviter les aspect lisses et brillants, et les sections trop épaisses des profilés. Les baguettes intégrées dans l'épaisseur du double vitrage sont refusées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux baies vitrées. En effet, ce type de fenêtre ainsi que celles proches du carré, notamment sur les constructions des années 1950 à 1980, sont à plein vitrage.



REEMPLACER UNE PORTE

Qu'il s'agisse d'une fabrication sur mesure ou d'un choix sur catalogue, le modèle de porte doit être cohérent avec le style d'architecture du bâtiment, qu'il soit traditionnel ou contemporain, et suivre l'époque de la construction.

Porte d'entrée :

Les portes d'entrée anciennes sont réparées et conservées autant que possible. À défaut, il convient de poser des portes d'entrée d'un modèle aussi proche que possible de celui d'origine ou de respecter ces caractéristiques :

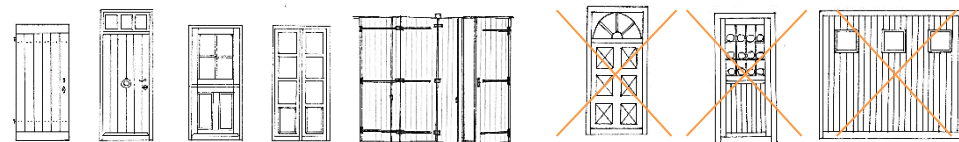
- **la forme** : portes pleines ou vitrées, à panneaux ou à lames verticales.
- **les matériaux** : privilégier les portes en bois, dans des essences qui résistent le mieux aux intempéries : le chêne, le châtaignier et éventuellement le sapin.

Pour les constructions les plus récentes, il convient de retenir un modèle de porte d'entrée simple, plein ou vitré. Les portes à motifs de vitrages fantaisistes (en demi-lune, triangulaire, etc.) sont refusées.

Porte cochère, porte de garage :

Les portes cochères et les portes de grange sont à lames larges assemblées verticalement. Les ouvrants peuvent être garnis de couvre-joints conformément aux usages anciens.

Pour les constructions les plus récentes, il convient de poser des portes de garage à tablier à frises verticales. Les portes de garages sectionnelles ne sont pas autorisées pour les maisons inspirées de l'architecture traditionnelle.



Porte de grange ; avec imposte ; à vantail vitré ;
porte-fenêtre ; porte de garage ©UDAP77

Porte à pointe de diamant ; avec
ferronnerie ; porte de garage avec jour

OCCULTATION

Lorsqu'ils existent, **les volets battants** sont réparés ou refaits. Dans ce dernier cas, ils peuvent être simplifiés et réalisés pleins ou semi-persiennés, à barre, mais sans écharpe (pas de renfort en « Z »). Ils sont conçus pour être rabattus contre la façade, ou pour se replier "en tableau" à l'intérieur de l'encadrement de la fenêtre.

La pose de volets roulants est autorisée sur un bâtiment neuf ou récent, et à la stricte condition que les coffres d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur.



Volets semi-persiennés
©UDAP77



Volet « en tableau »

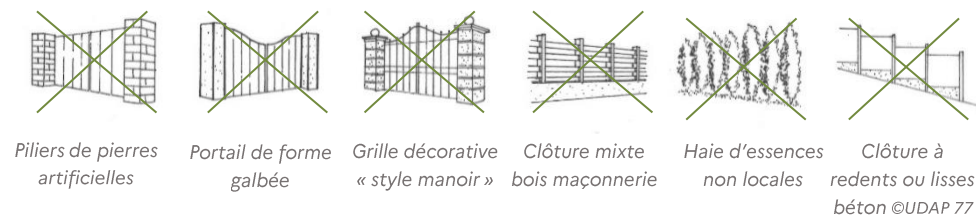


Coffre du volet
roulant caché



Coffre du volet
roulant visible

Les clôtures et portails à éviter :



Piliers de pierres artificielles

Portail de forme galbée

Grille décorative « style manoir »

Clôture mixte bois maçonnerie

Haie d'essences non locales

Clôture à redents ou lisses béton ©UDAP 77

MATÉRIAUX ET COULEURS

Les matériaux et les teintes de clôture sont de préférence **de même nature que ceux de la construction principale**. La pierre, le bois ou le métal (ferronnerie légère aux profils fins) sont les principaux matériaux recommandés. Les placages d'imitation de matériaux naturels sont proscrits.

La grille et le portail sont peints d'une couleur claire identique à celle des menuiseries de la construction, ou sombre identique à la teinte retenue pour la porte d'entrée.

Pour tout choix de teinte, il convient de se reporter à la **palette de couleurs locales**, ou de se référer à la **documentation du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) ou du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français** si votre commune en fait partie. La teinte doit être précisée dans la déclaration préalable et est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

CLÔTURE CÔTÉ JARDIN ET VÉGÉTAL

Les murs mitoyens existants et caractéristiques du paysage urbain de Seine-et-Marne doivent être **préservés et restaurés**.

Les nouvelles clôtures mitoyennes sont constituées de **grillages tendus ou de panneaux rigides, doublés de haies vives d'essences locales** : charmillie, lilas, houx, noisetiers, lauriers, troènes, buis... en excluant les résineux du type thuyas ou cyprès. Aménager des accès pour le passage de la petite faune.



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Liberté
Égalité
Fraternité

Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine
de Seine-et-Marne

Fiche conseil

Clôture et végétal



Tout projet doit être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) si votre commune est concernée. Cette fiche conseil a pour but d'aider les communes et les particuliers à produire des projets de qualité, qui correspondent aux prescriptions énoncées par l'architecte des bâtiments de France dans les secteurs protégés. Ces recommandations qui concernent les extérieurs sont générales et sont à adapter au caractère du lieu, afin que le projet s'intègre harmonieusement dans son contexte.

Site de Fontainebleau

Pavillon Sully – Place de Boisdyver
77300 Fontainebleau
Tél. : 01 60 74 50 20
Mail : udap77@culture.gouv.fr

Site de Champs-sur-Marne

29, rue de Paris
77420 Champs-sur-Marne
Tél. : 01 60 05 17 14
Mail : udap77@culture.gouv.fr

Septembre 2023

Image : Fontainebleau ©UDAP 77

LA CLÔTURE, ÉLÉMENT PAYSAGER À PART ENTIÈRE

Éléments de transition entre l'espace public et l'espace privé, les clôtures méritent un traitement de qualité dans les zones à forte sensibilité paysagère ou bâtie. En centre-ville ou en centre bourg, elles participent à la continuité des silhouettes bâties, alternées d'échappées visuelles. Il convient d'éviter leur banalisation et d'envisager des clôtures respectueuses des traditions locales et des enjeux de restauration de la biodiversité.

Lorsqu'elle n'est pas prévue avec la demande de permis de construire, la réalisation des clôtures est soumise à déclaration préalable en mairie.

ENTREtenir LES MURS ANCIENS EXISTANTS

Les murs existants doivent être préservés et restaurés dans leur nature, leurs dimensions et leur aspect si leur état le permet. Entretenir par un nettoyage les murs et murets, enlever les végétaux qui abîment la pierre et maintiennent une humidité nuisible à leur pérennité. Si nécessaire, les joints des pierres sont refaits au mortier de chaux naturelle et sable local. Entretenir également le couronnement du mur qui protège la pierre des intempéries (refaire le glacis ou le chaperon de tuiles plates).

CLÔTURE CÔTÉ RUE

Si son état ne permet pas sa conservation, la clôture est remplacée. Elle peut s'inspirer de l'architecture locale ou d'un style contemporain. Les clôtures sont conçues dans la continuité de celles présentes dans la même rue, ou suivant les règles prédéfinies du lotissement, lorsqu'il en existe.

Dès lors qu'un édifice est implanté en retrait de la rue, la construction d'une clôture doit être prévue à l'alignement de ses voisins, afin d'assurer la continuité urbaine.

Les clôtures en Seine-et-Marne sont généralement constituées :

-d'un mur d'une hauteur comprise entre 1,60m à 2m en pierres jointoyées ou enduit au mortier de chaux teinté dans la masse, de ton pierre ocre clair et de finition lissée, talochée ou grattée à pierres vues. Il est couronné d'un chaperon de tuiles plates.

-d'un mur bahut sur 1/3 de la hauteur totale en moellons ou en maçonnerie enduite.

Mur en moellons
©Google Maps



Mur enduit
©Google Maps



Les deux tiers surmontant le mur bahut sont complétés par :

- **une grille à barreaudage vertical.** Ce type de clôture peut être festonné jusqu'à la hauteur de l'œil, sauf réglementation spécifique ou besoin de maintenir une percée visuelle vers un espace exceptionnel. Ces festons peuvent être cintrés entre chaque barreau.

-des lames verticales ajourées en bois peint

Mur bahut et
grille festonnée
©Google Maps



Mur bahut et
lames en bois
©Google Maps



Les piliers doivent être assez larges (une cinquantaine de centimètres) et inspirés des modèles anciens existants dans la commune : en pierre jointoyée, en brique traditionnelle ou maçonnerie pleine et enduite, sans effet de joint creux ou ni éléments préfabriqués. L'allège des portails dotés d'une grille peut être pleine en partie basse.

Optimiser l'utilisation de la clôture en y intégrant la **boîte aux lettres ou les coffres techniques**. Ils sont encastrés et protégés par un vantail en bois ou métal peint dans la teinte de l'enduit.

Les clôtures peuvent être **doublées de haies** vives plantées d'espèces locales.

ACCÈS ET PORTAILS

S'il a un intérêt et que son état le permet, un portail doit être de préférence préservé et réparé. Lors de son remplacement, il doit s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale ou de l'architecture contemporaine.

Les nouveaux portails et portillons sont de forme rectangulaire simple et leur largeur maximum est de 3,50m. Ils doivent **reprendre la typologie de la clôture** qu'ils complètent : ils sont ajourés pour une clôture grillagée, ou pleins pour un mur en pierre ou un mur bahut surmonté de lames en bois. L'allège des portails dotés d'une grille peut être pleine en partie basse.

Mur et
portail
pleins
©Google Maps



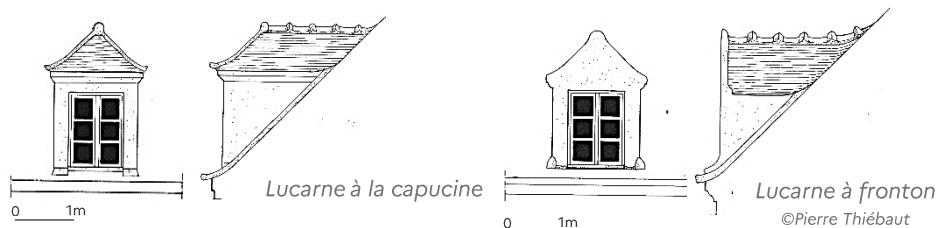
Mur et
portail
ajourés
©Google Maps



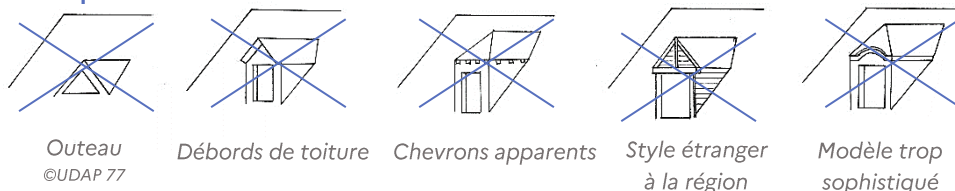
LES LUCARNES

Les lucarnes doivent être **alignées sur un même niveau** horizontal et **dans l'axe des ouvertures des façades** qu'elles surplombent, à raison d'une **lucarne par tranche de 4 m** de linéaire de toiture. Leur largeur ne peut excéder celle des fenêtres des étages inférieurs. La baie de lucarne présente **les mêmes proportions que celles des fenêtres de la façade**, sans que sa hauteur ne puisse dépasser 1,40m. Elles sont disposées symétriquement sur le pan de toiture et nettement au-dessous du faîtage de la maison.

Lorsque que la façade des lucarnes est située **dans le même plan** que celle de la façade de l'édifice, l'ouvrage peut être réalisé **à fronton ou à la capucine**. **Dans le cas contraire**, seules des **lucarnes à la capucine** de taille réduite, en ouvrage de charpente peuvent être réalisées. La largeur des montants verticaux n'excède pas 15cm pour les lucarnes charpentées et 22cm pour les lucarnes maçonnées. Leurs menuiseries sont à dominante verticale : 60x75cm à 90x140cm.



Sont proscrits :



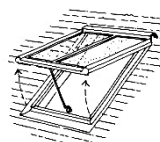
LES CHÂSSIS DE TOIT

Concernant leur implantation, ils s'alignent **dans le tiers inférieur de la toiture** pour être moins visibles depuis la rue, à raison d'un **châssis de toit par tranche de 4m linéaire de toiture environ**. Ils sont axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures.

Les châssis de toit sont à **dominante verticale** et de dimensions maximales 80x100cm. Ils sont de type « **à encastrer** », **sans saillie** par rapport à la couverture, ni costières apparentes. Ils peuvent avoir un meneau central façon « **tabatière** à l'ancienne ». Les volets roulants extérieurs en saillie ne sont pas autorisés.

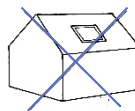


Châssis à tabatière



Éviter châssis de toit trop grand

©Pierre Thiébaud



Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine
de Seine-et-Marne

Fiche conseil

Couverture et lucarnes



Tout projet doit être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) si votre commune est concernée. Cette fiche conseil a pour but d'aider les communes et les particuliers à produire des projets de qualité, qui correspondent aux prescriptions énoncées par l'architecte des bâtiments de France dans les secteurs protégés. Ces recommandations qui concernent les extérieurs sont générales et sont à adapter au caractère du lieu, afin que le projet s'intègre harmonieusement dans son contexte.

Site de Fontainebleau

Pavillon Sully – Place de Boisdwyer
77300 Fontainebleau
Tél. : 01 60 74 50 20
Mail : udap77@culture.gouv.fr

Site de Champs-sur-Marne

29, rue de Paris
77420 Champs-sur-Marne
Tél. : 01 60 05 17 14
Mail : udap77@culture.gouv.fr

Septembre 2023

Image : Provins © Expesida

GÉNÉRALITÉS

La simplicité et l'homogénéité des toitures dessinent l'identité des paysages seine-et-marnais. L'unité des matériaux de couverture est en cela indispensable au maintien de la qualité d'un environnement patrimonial. En outre, la nature des matériaux issus du terroir donne aux bourgs et aux villes leur personnalité.

Sur construction existante

En cas d'intervention sur un bâti existant, le **matériau d'origine** doit être remis en œuvre. Il en est de même pour les accessoires décoratifs (faîtage, rives ...). Dans toute la mesure du possible, la charpente ne doit pas être redressée.

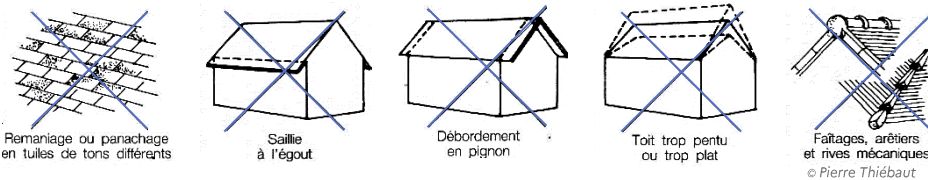
Sur construction nouvelle

La nature et la pente de la couverture dépendent de l'écriture architecturale d'un bâtiment et de son époque de construction. Dans un tissu rural de Seine-et-Marne, généralement dominé par **des formes de toitures très simples**, la toiture des nouvelles constructions reprend de préférence celle du bâti ancien, de manière à ce qu'il y ait **une cohérence entre le noyau ancien et les constructions plus récentes**.

En zone urbaine, **des combles brisés** peuvent être autorisés dès lors qu'il en existe à proximité immédiate de la nouvelle construction. Dans ce cas, la couverture du terrasse est réalisée en tuiles de même nature que celles du brisé ou en zinc naturel, sous réserve de présenter une pente comprise entre 20° et 25° (35 % à 45 %).

Sur une construction nouvelle, une toiture terrasse est autorisée à condition d'être végétalisée.

À éviter :



LES MATÉRIEAUX DE LA COUVERTURE

La nature du matériau de couverture détermine la pente de la toiture et par suite, la volumétrie générale d'un édifice. Sa teinte est spécifique à la région.

En espace protégé et plus généralement dans les centres anciens, l'objectif est de maintenir une qualité d'aspect adaptée au caractère du bâtiment. En rénovation, le matériau de couverture doit être le même que celui posé à l'origine sur une construction ancienne.

Le même aspect est requis pour les nouvelles constructions se référant à l'architecture traditionnelle. **Afin d'assurer une intégration harmonieuse dans le contexte, il convient d'utiliser :**

- **La tuile plate brun-rouge**, petite tuile de terre cuite à recouvrement 60/90 au m².

• **La « tuile mécanique » ou tuile à emboîtement** à double côte ou losangée, posée à raison de 11 à 14 unités/m². Seuls les bâtiments qui présentaient ce type de tuiles à l'origine peuvent en être recouverts.

• **L'ardoise rectangulaire** posée à « la française » n'est pas un matériau local, mais peut être utilisée sous certaines conditions en milieu urbain.

• **Le zinc à tasseaux**, posé sur des couvertures entières ou en partie de couverture (les terrassons des toitures à pans brisés notamment)

Tous les ouvrages accessoires sont en zinc naturel.



Tuile plate

Tuile mécanique à double côte et losangée

Ardoise

Zinc à tasseaux

CARACTÉRISTIQUES D'UNE COUVERTURE DE TUILES PLATES EN SEINE-ET-MARNE

-Souche de cheminées en briques de terre cuite rouge nuancée avec un cordon et un couronnement, surmontée de mitrons.

-Tuiles plates de teinte rouge à rouge-brun vieilles et nuancée 65/80 au m². Les tuiles à rabat en pignon sont proscrites.

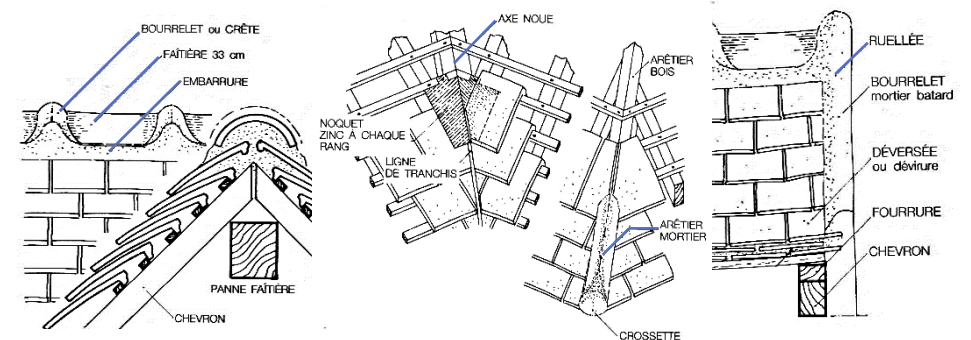
-Faîtage en tuiles demi-rondes scellées au mortier, fini à crêtes et embarrures.

-Arêtiers fermés ou bien traités à cordon de mortier bâtard de teinte gris-beige.

-Noues fermées.

-Rives à dérivure, en ruellées ou à la normande sans débord.

-Gouttières et descentes en zinc. Les descentes coudées ne sont pas acceptables.



- **Enseigne drapeau ou perpendiculaire** : disposé perpendiculairement à la façade, le drapeau est à placer **en limite de propriété et dans le prolongement de l'enseigne bandeau**. Sa dimension est énoncée dans le règlement local de publicité, à défaut elle est de 60 x 60cm maximum ou 0,40 m² pour toute autre forme que carrée, et 80cm de saillie maximum par rapport au nu de la façade. Les enseignes drapeau ne sont pas autorisées sur les places.



Les enseignes drapeau superposées, les enseignes posées en toitures, qui occultent partiellement la porte d'entrée ou qui masquent des éléments décoratifs ne sont pas autorisées.

ÉCLAIRAGE

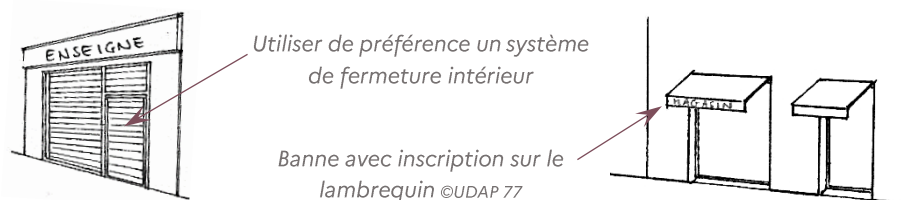
Ces dispositifs doivent se faire **le plus discrets possible**. Une bonne mise en valeur des devantures peut être obtenue par un **éclairage intégré à l'intérieur de la vitrine** et non visible depuis l'espace public.

Sont à proscrire : les spots saillants et autres projecteurs pelles ; les caissons lumineux et enseignes clignotantes ; les boîtiers lumineux monoblocs ; les lettres en tubes luminescents.

SYSTÈME DE FERMETURE ET STORES

Système de fermeture : les caissons de volets roulants sont intégrés dans la devanture, si possible derrière le vitrage et invisibles depuis l'extérieur. Les protections ajourées sont préférables aux rideaux pleins. Ces systèmes peuvent être peints ou décoratifs. Les grilles et rideaux métalliques extérieurs non dissimulés la journée, ainsi que les coffrages appliqués en façade sont proscrits.

Les stores et bannes : sous réserve d'accord de la mairie, des stores bannes peuvent être autorisés lorsque les conditions de circulation automobile le permettent. L'ensoleillement et les intempéries sont les seules justifications pour leur mise en place. Ils sont droits, rétractables, en toile de couleur unie et mate. Leur emprise suit le rythme des ouvertures. Leur caisson ne doit pas être en saillie mais doit être intégré dans le plan de la vitrine. Les lambrequins de 25cm maximum peuvent recevoir une inscription.



Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine
de Seine-et-Marne

Fiche conseil

Devantures et enseignes



Tout projet doit être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU), au règlement local de publicité (RLP) lorsqu'il en existe et des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) si votre commune est concernée. Cette fiche conseil a pour but d'aider les communes et les particuliers à produire des projets de qualité, qui correspondent aux prescriptions énoncées par l'architecte des bâtiments de France dans les secteurs protégés. Ces recommandations qui concernent les extérieurs sont générales et sont à adapter au caractère du lieu, afin que le projet s'intègre harmonieusement dans son contexte.

Site de Fontainebleau

Pavillon Sully – Place de Boisdwyer
77300 Fontainebleau
Tél. : 01 60 74 50 20
Mail : udap77@culture.gouv.fr

Site de Champs-sur-Marne

29, rue de Paris
77420 Champs-sur-Marne
Tél. : 01 60 05 17 14
Mail : udap77@culture.gouv.fr

Septembre 2023

Image : © UDAP77

GÉNÉRALITÉS

Les devantures et les enseignes participent à l'unité et au caractère d'une rue. Ces éléments de signalisation font partie intégrante de l'architecture d'un quartier qui évolue constamment selon l'époque, les goûts, les besoins et les techniques de mise en œuvre. La devanture doit donc s'intégrer en préservant l'identité et l'architecture d'un site.

La modification d'une devanture doit faire l'objet d'une **Déclaration préalable** déposée en Mairie. Lorsque la vitrine ou l'immeuble qui la supporte, sont protégés au titre des monuments historiques, le projet doit faire l'objet **des demandes d'autorisations prévues au titre du Code du patrimoine**. Aucun chantier ne peut être entrepris avant d'avoir reçu les accords réglementaires.

CARACTÉRISTIQUE D'UNE DEVANTURE

Dans le cas d'une boutique bien conservée et d'intérêt architectural, la restauration de la devanture à l'identique doit prévaloir.

Dans les autres cas, en façade d'un immeuble ancien, on peut envisager la restitution d'une devanture en applique, inspirée de celles du XIXe ou du début du XXe siècle ou, de préférence, **la création de vitrines contemporaines en applique ou en feuillure**.

- **La devanture en feuillure** est un **ensemble vitré totalement intégré dans la façade** d'un édifice. Le châssis des fenêtres vient prendre place dans une feuillure à l'intérieur du mur, avec un recul du nu de la façade d'environ 15 cm.

Des menuiseries en aluminium laqué, présentant des profilés aussi fins que possible, ne sont tolérées que lorsqu'elles sont mises en œuvre en feuillure sur des bâtiments d'architecture moderne ou contemporaine. Les menuiseries en matière plastique sont prosrites.

Devanture en feuillure
©UDAP 77

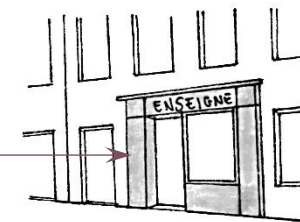


- **La devanture en applique** est un **ensemble en bois plaqué et en saillie** de 20 cm maximum par rapport à la façade. Dans l'éventualité de la recréation d'une devanture en applique, elle doit être traitée de la manière suivante :

- les menuiseries des portes et des vitrines sont en bois peint d'une seule couleur
- les devantures et les portes doivent présenter un panneautage plein en partie basse
- les volets roulants et rideaux métalliques ne peuvent présenter de coffre en saillie

La devanture se limite à la seule partie commerciale, sans englober la porte d'entrée de l'immeuble.

Devanture en applique
©UDAP 77



TEINTES

Pour les devantures en feuillure comme en applique, les couleurs doivent **être en harmonie avec les teintes de la façade** et des menuiseries déjà en place, en excluant les teintes criardes ou trop contrastées (blanc ou noir). Les menuiseries sont de préférence de couleur sombre. Le gris anthracite, trop commun, doit être évité.

ENSEIGNES

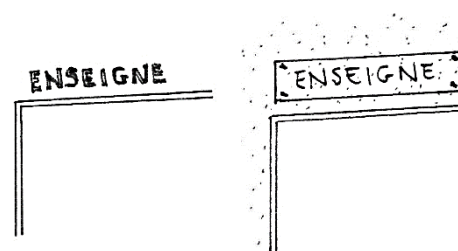
Éléments de signalisation, les enseignes font partie intégrante du décor de la devanture et du paysage urbain. Il faut donc soigneusement étudier leur disposition et les harmoniser avec l'ensemble de la devanture. Les enseignes doivent être conformes au **règlement local de publicité (RLP)** lorsqu'il en existe.

Le nombre d'enseigne par devanture commerciale est limité à **une enseigne bandeau et une enseigne drapeau par façade**. Elles doivent rester dans la stricte limite de l'emprise commerciale. **Un graphisme simple et épuré** est recommandé par souci de lisibilité.

- **Enseigne bandeau** : s'agissant d'une devanture en feuillure, l'enseigne est constituée de **lettres indépendantes découpées** et fixées en applique, ou d'un **bandeau transparent posé sur entretoises** de la largeur de la vitrine. Les lettres peuvent être rétroéclairées. En l'absence de devanture, les lettres peuvent également être peintes directement sur l'enduit de la façade ou bien collées sur la vitrine.

La hauteur des lettres est généralement limitée à 30 cm, sans dépasser les 2/3 de la hauteur du bandeau. Privilégiez les matériaux d'aspect mat ou satiné tels que **le bois peint, la ferronnerie ou l'aluminium**. L'emploi de lettres boîtiers n'est pas autorisé.

En centre ancien, les enseignes imprimées sur des panneaux composites en aluminium avec noyau en polyéthylène sont refusées.



Lettres découpées rétroéclairées
ou bandeau transparent posé sur
entretoise ©UDAP 77

Finitions :

Pour enrichir l'enduit qui est souvent d'aspect uniforme, on utilise **des textures différenciées : grattage et talochage pour les parties pleines, lissage pour les décors et modénatures.**

La pose de baguettes ou de cornières d'angle est proscrite.

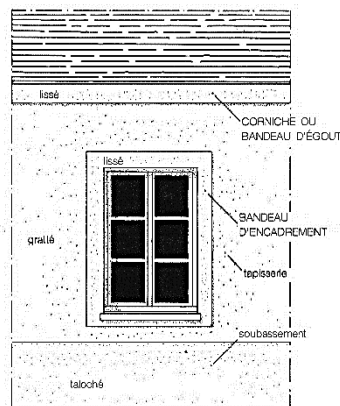
Décors et modénatures :

Quelques modénatures (soubassement, encadrement de fenêtres, bandeaux d'étagé, corniche et chaînes d'angle) peuvent être réalisées en pierre ou en mortier moulé, présentant une finition différente des parties pleines. Ces décors doivent être préservés, réparés ou restitués au plus près de l'identique.

Teinte :

Il est recommandé de **détecter toute trace de coloration antérieure**, afin de réintroduire les couleurs d'origine. Le coloris de l'enduit est souvent donné par la couleur du sable, sinon des pigments naturels de type ocres ou autres pigments minéraux peuvent être ajoutés.

Il convient de se reporter à la **palette de couleurs locales**, ou de se référer à la **documentation du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) ou du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français** si votre commune en fait partie. La teinte doit être précisée dans la déclaration préalable et est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.



Détail modénature

©La maison rurale en IDF, Pierre Thiébaut

NCS S0510-Y20R

NCS S1015-Y20R

NCS S1005-Y20R

Exemples de teinte NCS :
d'autres teintes peuvent être
prescrites par l'architecte des
bâtiments de France

BADIGEONS DE CHAUX

L'enduit peut rester au naturel ou être recouvert d'un badigeon (1 vol. chaux pour 2 vol. d'eau (+ pigments)).

Les badigeons ou à défaut **les peintures minérales** peuvent être une solution efficace pour un rafraîchissement de façade comportant **un enduit traditionnel simplement nettoyé**. Il est conseillé sur le bâti ancien et **permet une coloration** au choix sur un enduit à la chaux. Des essais sont préférables avant l'application de tout badigeon.

Sur tout autre support qu'un enduit à la chaux, une peinture minérale, à fort pourcentage en silicates (taux > 80%) est recommandée. Les siloxanes sont envisageables sur des supports déjà peints sous réserve d'un aspect mat proche des anciens badigeons. Les peintures épaisses plastiques, acryliques ou vinyliques sont à éviter.



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Liberté
Égalité
Fraternité

Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine
de Seine-et-Marne

Fiche conseil

Ravalement de façade et enduit à la chaux



Tout projet doit être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) si votre commune est concernée. Cette fiche conseil a pour but d'aider les communes et les particuliers à produire des projets de qualité, qui correspondent aux prescriptions énoncées par l'architecte des bâtiments de France dans les secteurs protégés. Ces recommandations qui concernent les extérieurs sont générales et sont à adapter au caractère du lieu, afin que le projet s'intègre harmonieusement dans son contexte.

Site de Fontainebleau

Pavillon Sully – Place de Boisdwyer
77300 Fontainebleau
Tél. : 01 60 74 50 20
Mail : udap77@culture.gouv.fr

Site de Champs-sur-Marne

29, rue de Paris
77420 Champs-sur-Marne
Tél. : 01 60 05 17 14
Mail : udap77@culture.gouv.fr

Septembre 2023

Image : © UDAP 77

GÉNÉRALITÉS

L'aspect des façades anciennes telles que nous les apprécions aujourd'hui est le résultat de plusieurs critères : le milieu géographique, l'évolution historique, les ressources locales de matériaux... Les façades contribuent à donner la première impression d'un bâtiment, aussi nécessitent-elles une grande attention et beaucoup de soin.

Entretenir les façades peut préserver des risques de chutes d'enduits ou d'éléments de moulures, sculptures ou modénatures. Le ravalement doit être durable et réversible.

Avant toute intervention, un **diagnostic** attentif de l'enduit en place et de son support est nécessaire. Il est conseillé de respecter les matériaux et le savoir-faire utilisés à l'origine.

NETTOYAGE DE L'ENDUIT

Lorsqu'ils sont suffisamment résistants pour pouvoir être conservés, les enduits, tout comme les pierres de taille ou les briques, sont simplement **nettoyés** à l'aide de procédés à basse pression (hydrogommage ou aérogommage) qui évitent la pénétration d'humidité dans l'épaisseur des murs. Ils sont ensuite rejointoyés à l'aide de mortier à base de chaux naturelle et sable local. Si l'ancien enduit est encore bien adhérent et non poreux, l'application d'un badigeon ou lait de chaux peut suffire.

LE SUPPORT DÉFINIT LE TYPE D'ENDUIT

À défaut, si une réfection s'avère nécessaire, le **support** (moellons, parpaing, etc.) **définira le choix de l'enduit**. Noter que lors d'une restauration de façade, le ravalement partiel est à éviter.

Dans un **bâtiment d'habitation**, si le mur n'est pas constitué de pierres de taille, il est **traditionnellement traité en enduit**. Les constructions secondaires de type granges, étables, murs de clôture, **conserment en revanche les moellons de pierre apparents (jointoyés à pierres vues)**. Cette différenciation est à respecter lors de vos travaux.

Mur enduit et mur
jointoyé à pierre
vue
©UDAP 77

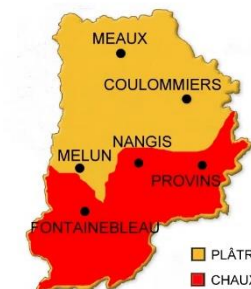


En effet, les maçonneries anciennes sont construites de sorte à favoriser les échanges hygrométriques entre intérieur et extérieur. Ces échanges sont nécessaires à leur bonne conservation, et au maintien de la salubrité des logements. **La mise en œuvre de procédés inadaptés ou l'emploi d'adjuvants étanches sont de nature à perturber ces échanges et entraînent à terme la dégradation de ces maçonneries**. À ce titre, les enduits de type « RPE » et « RSE » ne doivent pas être mis en œuvre sur les maçonneries anciennes.

DEUX TYPES D'ENDUIT PRINCIPAUX

- **Le Nord de la Seine-et-Marne, où les enduits sont constitués de plâtre gros**, de chaux aérienne (CL) et de sable (voir fiche conseil sur les enduits au plâtre).

- **Le Sud du département où les enduits à la chaux** et au sable sont majoritairement utilisés, composés d'un liant, d'eau, de sable de rivière et de sable argileux de carrière : le « sable à lapin », qui donne aux enduits une coloration dans la masse.



Carte de la répartition des
enduits en Seine-et-Marne
©UDAP 77

Un **enduit au ciment** hydrofuge nuit à la bonne tenue des ouvrages maçonnés dans le temps et n'est donc pas adapté.

Il en est de même pour **les enduits monocouche et pelliculaires** prêts à l'emploi, qui empêchent les échanges hygrométriques et devraient être évités en espaces protégés. Ils peuvent cependant être utilisés pour des constructions nouvelles dans des secteurs sans enjeu patrimonial (lotissements, zones d'activités).

L'ENDUIT À LA CHAUX

L'enduit à la chaux est constitué de **chaux naturelle et de sable** qui lui donne sa couleur et sa texture finale.

Mise en œuvre :

Les enduits à la chaux sont normalement réalisés en trois couches :

- 1^{ère} **couche** : Le gobetis ou couche d'accrochage, assure la liaison entre le support et le dégrossis
- 2^{ème} **couche** : Le dégrossis ou corps de l'enduit. C'est la couche la plus épaisse, elle imperméabilise le mur et rectifie les inégalités de surface.
- 3^{ème} **couche** : La finition. Fine et poreuse, elle donne grâce au pigment, l'aspect final à l'enduit.



Coupe sur un mur de pierre avec son enduit à la chaux ©UDAP 77

Finitions :

La plus courante est « **recoupée à la berthelée** » effectuée au moment où le plâtre fait sa prise et donne un aspect bien plat, régulier, lisse et avec très peu d'aspérités.

On rencontre aussi la **finition poncée** (systématiquement pour les stuc pierre) donnant un aspect encore plus lisse et soigné et la **finition serrée**.

Parfois, le plâtre peut être « **lavé** » au moment de sa prise pour dégager en surface le sable.

Éviter les finitions grattées ou talochées.

La pose de baguettes ou de cornières d'angle est proscrite.

Décors et modénatures :

Quelques modénatures (soubassement, encadrement de fenêtres, bandeaux d'étage, corniche et chaînes d'angle) peuvent être réalisées en pierre ou en mortier moulé et poncé. S'ils existent, ces décors doivent être préservés, réparés ou restitués au plus près de l'identique.

Teinte :

Il est recommandé de **détecter toute trace de coloration antérieure**, afin de réintroduire les couleurs d'origine. L'enduit au plâtre peut être teinté dans la masse par des pigments naturels ou recouvert d'un badigeon de chaux. Il convient de se reporter à la **palette de couleurs locales**, ou de se référer à la **documentation du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)**. La teinte doit être précisée dans la déclaration préalable et est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.



Façade et modénature en plâtre ©2023 Google

NCS S0510-Y20R

NCS S1015-Y50R

NCS S1005-Y20R

Exemples de teinte NCS :
d'autres teintes peuvent être prescrites par l'architecte des bâtiments de France

BADIGEONS DE CHAUX

L'enduit peut rester au naturel ou être recouvert d'un badigeon de chaux coloré.

Les badigeons peuvent être une solution efficace pour un rafraîchissement de façade comportant un **enduit traditionnel simplement nettoyé**. Il est conseillé sur le bâti ancien et **permet une coloration** au choix sur un enduit au plâtre. Des essais sont préférables avant l'application de tout badigeon.

Les peintures minérales à fort pourcentage en silicates (taux > 80%), les siloxanes, ainsi que les peintures épaisses plastiques, acryliques ou vinyliques sont à éviter.

Fiche conseil

Ravalement de façade et enduit au plâtre



Tout projet doit être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) si votre commune est concernée. Cette fiche conseil a pour but d'aider les communes et les particuliers à produire des projets de qualité, qui correspondent aux prescriptions énoncées par l'architecte des bâtiments de France dans les secteurs protégés. Ces recommandations qui concernent les extérieurs sont générales et sont à adapter au caractère du lieu, afin que le projet s'intègre harmonieusement dans son contexte.

Site de Fontainebleau

Pavillon Sully – Place de Boisdwyer
77300 Fontainebleau
Tél. : 01 60 74 50 20
Mail : udap77@culture.gouv.fr

Site de Champs-sur-Marne

29, rue de Paris
77420 Champs-sur-Marne
Tél. : 01 60 05 17 14
Mail : udap77@culture.gouv.fr

Septembre 2023

Image : Meaux © Fondation du patrimoine

GÉNÉRALITÉS

L'aspect des façades anciennes telles que nous les apprécions aujourd'hui est le résultat de plusieurs critères : le milieu géographique, l'évolution historique, les ressources locales de matériaux... Les façades contribuent à donner la première impression d'un bâtiment, aussi nécessitent-elles une grande attention et beaucoup de soin.

Entretenir les façades peut préserver des risques de chutes d'enduits ou d'éléments de moulures, sculptures ou modénatures. Le ravalement doit être durable et réversible.

Avant toute intervention, un **diagnostic** attentif de l'enduit en place et de son support est nécessaire. Il est conseillé de respecter les matériaux et le savoir-faire utilisés à l'origine.

NETTOYAGE DE L'ENDUIT

Lorsqu'ils sont suffisamment résistants pour pouvoir être conservés, les enduits, tout comme les pierres de taille ou les briques, sont simplement **nettoyés à l'aide de procédés à basse pression** (hydrogommage ou aérogommage) qui évitent la pénétration d'humidité dans l'épaisseur des murs. Ils sont ensuite rejointoyés à l'aide de mortier à base de plâtre et chaux. Si l'ancien enduit est encore bien adhérent et non poreux, l'application d'un badigeon ou lait de chaux peut suffire.

LE SUPPORT DÉFINIT LE TYPE D'ENDUIT

À défaut, si une **réfection s'avère nécessaire, le support** (moellons, parpaing, etc.) **définira le choix de l'enduit**. Noter que lors d'une restauration de façade, le ravalement partiel est à éviter.

Dans un **bâtiment d'habitation**, si le mur n'est pas constitué de pierres de taille, il est **traditionnellement traité en enduit**. Les constructions secondaires de type granges, étables, murs de clôture, **conservent en revanche les moellons de pierre apparents (jointoyés à pierres vues)**. Cette différenciation est à respecter lors de vos travaux.

Enduit de plâtre légèrement ocré et enduit de plâtre à pierre vue ©CAUE

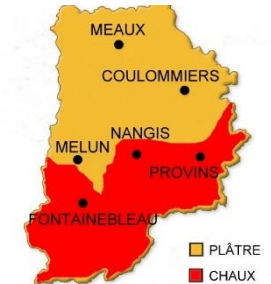


En effet, les maçonneries anciennes sont construites de sorte à favoriser les échanges hygrométriques entre intérieur et extérieur. Ces échanges sont nécessaires à leur bonne conservation, et au maintien de la salubrité des logements. **La mise en œuvre de procédés inadaptés ou l'emploi d'adjuvants étanches sont de nature à perturber ces échanges et entraînent à terme la dégradation de ces maçonneries**. À ce titre, les enduits de type « RPE » et « RSE » ne doivent pas être mis en œuvre sur les maçonneries anciennes.

DEUX TYPES D'ENDUIT PRINCIPAUX

- **Le Nord de la Seine-et-Marne**, où les enduits sont **principalement constitués de plâtre « gros »**, en fonction de la présence ou non de gypse dans le sous-sol.

- **Le Sud du département** où les **enduits à la chaux et au sable** sont majoritairement utilisés (voir fiche conseil sur les enduits à la chaux).



Carte de la répartition des enduits en Seine-et-Marne
©UDAP 77

Un **enduit au ciment** hydrofuge nuit à la bonne tenue des ouvrages maçonnés dans le temps et n'est donc pas adapté.

Il en est de même pour les **enduits monocouche et pelliculaires** prêts à l'emploi, qui empêchent les échanges hygrométriques et devraient être évités en espaces protégés.

L'ENDUIT AU PLÂTRE

Au nord de la Seine-et-Marne, les murs composés d'un appareillage hétérogène de moellons informes sont homogénéisés grâce au **plâtre qui couvre la quasi-totalité des maçonneries**, ainsi que les ouvrages annexes de la toiture : corniche, souche, solins...

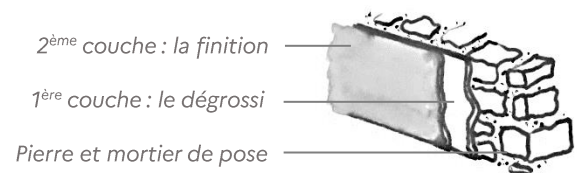
On peut distinguer trois grandes catégories d'enduits au plâtre :

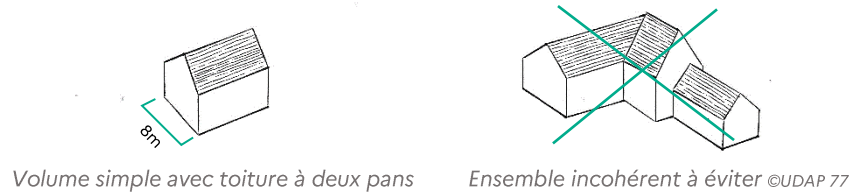
- le **plâtre gros** : le plus courant, constitué de plâtre, de sable de carrière et de chaux.
- les **enduits additionnés de poudres de pierre (stuc pierre)** pour les riches maisons en ville ou maisons de bourg comportant des modénatures élaborées.
- les **enduits moins soignés** sur les dépendances, les pignons, murs de clôtures... réalisés à pierres affleurantes.

Si les **plâtres anciens** étaient d'une résistance aux intempéries remarquable, en restauration, **ce matériau est à éviter** sur les pignons, les façades exposées ainsi que les éléments de toiture (souches, lucarnes). **En cas de restauration d'un enduit au plâtre** pour une belle maison ou un corps de ferme comportant des pignons exposés, on peut **réaliser des enduits au plâtre et à la chaux aérienne**, adjuvée de granulats très fins.

Mise en œuvre : les enduits les plus courants sont appliqués en **deux couches** (le dégrossi puis la finition) d'une épaisseur pouvant aller jusqu'à 4,5 cm et, parfois en une seule couche.

Coupe sur un mur de pierre avec son enduit au plâtre ©UDAP 77





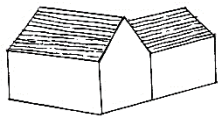
LES EXTENSIONS

Les annexes et extensions sont bâties **sur le même principe volumétrique que la construction** à laquelle elles s'accrochent ou se réfèrent à l'architecture contemporaine.

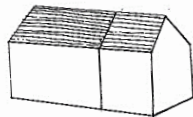
Les extensions conçues **en aile équerre ou en appentis** sont toujours nettement **plus basses** que le corps principal.

Les ruptures d'inclinaison de pentes entre l'extension et le corps principal sont à éviter, ainsi que les effets d'édicules au-dessus des clôtures sur rue.

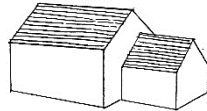
Dans le cadre d'une architecture contemporaine, certains **éléments de liaison à toit plat** sont envisageables s'ils sont justifiés par la mise en cohérence de l'ensemble architectural, par exemple pour raccorder des constructions de différentes époques.



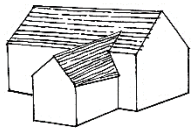
Extension en équerre



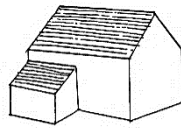
Extension en prolongement



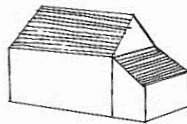
Extension latérale



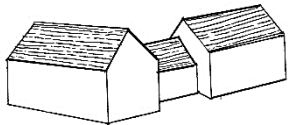
Annexe retour d'équerre



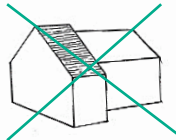
Annexe en appentis



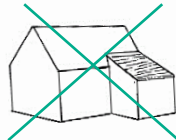
Annexe en appentis



Corps de bâtiment en équerre
avec liaison



Pignon trop large ou mal
proportionné



Rupture d'inclinaison des
pentes ©UDAP 77

Fiche conseil

Implantation, volumétrie et extension



Tout projet doit être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) si votre commune est concernée. Cette fiche conseil a pour but d'aider les communes et les particuliers à produire des projets de qualité, qui correspondent aux prescriptions énoncées par l'architecte des bâtiments de France dans les secteurs protégés. Ces recommandations qui concernent les extérieurs sont générales et sont à adapter au caractère du lieu, afin que le projet s'intègre harmonieusement dans son contexte.

Site de Fontainebleau

Pavillon Sully – Place de Boisdwyver
77300 Fontainebleau
Tél. : 01 60 74 50 20
Mail : udap77@culture.gouv.fr

Site de Champs-sur-Marne

29, rue de Paris
77420 Champs-sur-Marne
Tél. : 01 60 05 17 14
Mail : udap77@culture.gouv.fr

Septembre 2023

Image : Moret-sur-Loing ©IGN 2023

GÉNÉRALITÉS

L'implantation du bâti et la cohabitation harmonieuse des volumes confèrent à un ensemble urbain une unité essentielle à la qualité architecturale et paysagère du site. Il est indispensable qu'un projet de construction ou d'extension soit compatible avec les caractéristiques du terrain.

Afin de prendre connaissance des règlements en vigueur et des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol, consulter le Plan Local d'Urbanisme, la Carte Communale, les abords de monuments historiques ... Lorsqu'un règlement ne régit pas une zone, observer attentivement le mode d'implantation et la volumétrie dominante des constructions voisines.

PRINCIPES D'IMPLANTATION

Implantation à l'alignement des voisins :

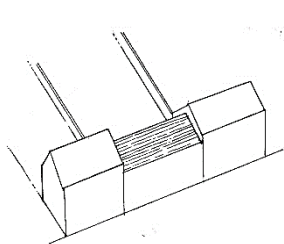
Les constructions neuves s'implantent dans le **prolongement et/ou à l'alignement des constructions** immédiatement voisines. Être en continuité de son voisin permet de limiter les déperditions thermiques et favorise les économies d'énergies.

À défaut, en zone urbaine, les constructions sont implantées, dans une bande de 20m, soit à l'alignement, soit avec un recul de 6m. En zone périurbaine, les constructions nouvelles sont implantées avec un recul de 6m à 7,50m.

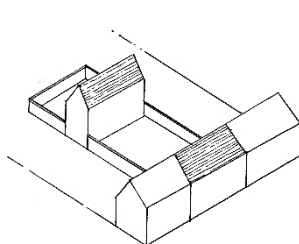
Dès lors que l'édifice est implanté en retrait, la construction d'une clôture doit être prévue à l'alignement afin d'assurer la continuité urbaine.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

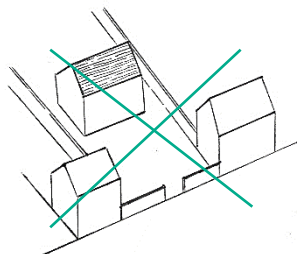
La construction doit s'implanter **sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle** afin d'optimiser l'espace extérieur utile.



À l'alignement de la rue
©UDAP 77



Entre cour et jardin



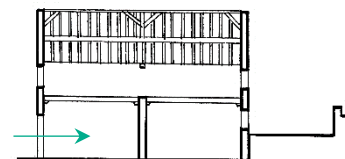
Implantation qui n'est sur aucune limite de parcelle

Implantation par rapport à l'environnement végétal :

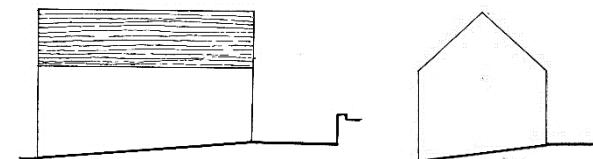
Les arbres sont précieux : ils apportent de l'ombre, masquent des vis-à-vis, mettent le bâti en valeur, habillent le paysage, cadrent des vues... Lorsque le projet, le règlement et les principes d'implantation le permettent, il est préférable de **conserver au maximum la végétation existante**. En cas d'absence de végétal sur un terrain, le projet paysager devra être pensé en même temps que le projet bâti.

Implantation par rapport au terrain naturel :

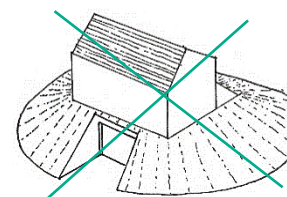
S'implanter harmonieusement nécessite de **respecter la topographie du terrain naturel**. Il ne s'agit pas de remodeler un terrain en pente pour en faire une plate-forme mais d'adapter le programme à la pente. Pour limiter les mouvements de terrain susceptibles de perturber les biotopes, l'accès à l'entrée principale est de plain-pied avec le terrain naturel, ou situé à une altitude de + ou - 0,50 mètres maximum du terrain naturel. Pour les mêmes raisons, les constructions ne devraient pas présenter de surfaces exploitables en sous-sol.



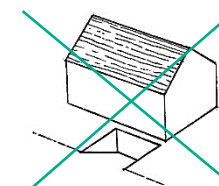
Porte d'entrée vers le bas de la maison



La déclivité du terrain doit se lire en façade



Éviter les remblais



Éviter les sous-sol ©UDAP 77

GABARIT ET VOLUMÉTRIE

Construction existante :

La volumétrie courante et de tradition locale en Seine-et-Marne est **un corps uni, simple, longiforme et rectangulaire formé de deux pans de toitures symétriques**. La largeur du bâti est d'environ **8m**, ce qui favorise l'apport de luminosité tout en limitant les besoins de chauffage.

Une modification mesurée de la volumétrie des constructions existante est envisageable sous réserve qu'elle ne dénature pas le bâtiment ou qu'elle permette d'en améliorer la présentation.

Construction nouvelle :

Pour les constructions inspirées de l'architecture traditionnelle, elles présentent un « plan massé » composé d'un volume principal simple, sans décrochement, et d'un volume annexe au maximum éventuellement. Elles sont couvertes d'une toiture à 2 pans au faîtage parallèle à la voie.

Pour les constructions inspirées de l'architecture contemporaine, elles peuvent présenter soit un « plan massé » composé d'un seul volume offrant quelques décrochements et/ou autres débords, soit un « plan articulé » composé de 2 à 4 volumes au maximum.