



OAP Patrimoine et Formes urbaines



CONSTRUISONS ENSEMBLE
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

ÉCONOMIE ···· HABITAT ···· ENVIRONNEMENT

MOBILITÉ ···· PATRIMOINE ···· AGRICULTURE ···· PAYSAGE

SOMMAIRE

Chapitre 1 :Préambule	4
I. Contexte législatif et réglementaire	4
II. Objectif et finalité de l'OAP thématique « patrimoine et formes urbaines »	6
III. Dispositifs réglementaires de protection du patrimoine mis en œuvre dans le PLUi	10
Les formes urbaines et architecturales qui font patrimoine en Pays de Fontainebleau.....	14
I. Les noyaux bâtis traditionnels : patrimoine emblématique du territoire	14
II. Les autres tissus et éléments bâtis patrimoniaux.....	18
Chapitre 1 :Evolution des formes urbaines et architecturales traditionnelles.....	21
I. Modifier l'existant	21
II. Encadrer la densification au sein des tissus anciens traditionnels	32



1

Préambule

Chapitre 1 : Préambule

I. Contexte législatif et réglementaire

1. Cadrer avec le Code de l'urbanisme

Le Code de l'urbanisme offre la possibilité, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation de conserver, mettre en valeur ou requalifier le patrimoine d'intérêt des collectivités. En effet, l'article R.151-7 du Code de l'urbanisme précise que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) participent ainsi à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), à l'instar du règlement écrit et du zonage. L'article L151-7 du Code de l'urbanisme précise que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ; »



RAPPEL DU PADD – AXE 3 – ORIENTATION 2 : DEPLOYER UN URBANISME DURABLE QUALITATIF ET RESPECTUEUX DU TERRITOIRE

- ⇒ **Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines urbains et ruraux du territoire :**
 - ✓ Préserver le patrimoine bâti local emblématique et vernaculaire riche par sa diversité (patrimoines de la ruralité et de la villégiature, intégrité des ensembles bâtis dans les noyaux traditionnels, centre bourgs, maisons de villes, affolantes).
 - ✓ Garantir l'insertion architecturale et paysagère des réhabilitations, extensions et nouveaux projets de construction.
- ⇒ **Favoriser les constructions et les rénovations vertueuses sur le plan climatique, environnemental, patrimonial et paysager**
 - ✓ Permettre l'adaptation du bâti au regard des enjeux énergétiques, du réchauffement climatique, des nouveaux modes de vie, sans dénaturer ses qualités architecturales.
 - ✓ Rechercher la réutilisation et le réemploi de matériaux, avoir une gestion exemplaire des déchets et veiller à l'utilisation de matériaux locaux / bas carbone pour les aménagements urbains, les nouvelles constructions et la réhabilitation des constructions existantes.

2. Appliquer l'OAP thématique « patrimoine et formes urbaines »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une des pièces obligatoires constitutives du Plan Local de l'Urbanisme. Elles participent à la mise en œuvre du projet de développement et de développement durables (PADD), dans une relation de respect de ses obligations.

Les orientations présentées ci-après s'appliquent en complément des dispositions du règlement du PLUi et sont opposables au tiers dans un lien de compatibilité pour tout projet (autorisations d'urbanisme). Le cas échéant, ces orientations peuvent être précisées et spatialisées dans le cadre d'une OAP portant sur un secteur délimité (OAP sectorielle).

La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique du « Patrimoine et des Formes Urbaines » est apparue comme l'outil le plus pertinent pour concilier les objectifs de préservation et de valorisation de celui-ci avec des politiques de développement, de renouvellement urbain et de rénovation énergétique des bâtiments.

Dans le respect de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que le règlement du PLUi peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration* », la présente OAP s'adresse en priorité aux éléments bâtis identifiés au règlement graphique du PLUi ainsi qu'aux typologies de formes urbaines et patrimoniales décrites dans le Rapport de Présentation.

La protection s'applique à des éléments individualisés (tout type de bâtiment ou partie de bâtiment), à tout « *élément de paysage* » qui lui est lié (arbres, haies, jardins, trames végétales, mare, chemin...) ainsi qu'à des ensembles homogènes naturels, bâtis ou mixtes, délimités par un périmètre dont la taille peut varier.

L'OAP concerne en premier lieu les propriétaires de constructions existantes potentiellement amenés à réaliser des travaux de rénovation, d'extension ou de transformation de façades et de toitures, mais également aux propriétaires fonciers projetant de construire dans la proximité immédiate de constructions identifiées. L'OAP a pour objectif de les guider et de les aider dans la définition de leurs projets.

II. Objectif et finalité de l'OAP thématique « patrimoine et formes urbaines »

1. Accompagner l'évolution du patrimoine et des formes urbaines emblématiques du territoire

Cette OAP « Patrimoine et Formes Urbaines » doit mettre en évidence les qualités propres au patrimoine recensé sur le territoire et donner les orientations pour permettre une réhabilitation attentive à ses qualités, tout en apportant des solutions à une nécessaire adaptation du parc de logements existant aux besoins et aux attentes des habitants, à la lutte contre la précarité énergétique et contre le réchauffement climatique, notamment par l'amélioration de la performance énergétique des constructions, autres objectifs de l'agglomération inscrits au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la CAPF et au Programme Local de l'Habitat (PLH).

La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau dispose d'un patrimoine architectural et urbain de grande qualité. Constitué pour une large part de villages traditionnels par leur implantation et leurs matériaux, le territoire est riche d'un patrimoine bâti qui forge son identité. Celui-ci varie du patrimoine bâti emblématique (châteaux, affolantes, maisons bourgeoises) au patrimoine issu de l'architecture vernaculaire (maisons de bourg, ferme traditionnelle...), des édifices telles que les chapelles et les églises ou encore du petit patrimoine (lavoirs, calvaires, fontaines, murs en pierres...). La préservation de ce patrimoine participe à la valorisation du cadre de vie, des paysages et de l'image de l'intercommunalité et concoure à l'attractivité du territoire (éléments emblématiques qui appuient la renommée d'un site, développement touristique qualitatif).

Au-delà de son rôle visant à la sauvegarde des spécificités identitaires du territoire, le patrimoine local permet aussi de cadrer les développements urbains à venir en fournissant un repère structurant à la commune. De plus, les richesses architecturales traditionnelles peuvent servir de modèles pour les nouvelles constructions aussi bien publiques que privées qui s'implanteront à proximité du centre-bourg originel. Le bâti d'exception ou représentatif de l'architecture locale peut également constituer des points de « greffe » pour l'urbanisation future et ainsi asseoir son organisation.

Cette OAP thématique et les recommandations qu'elle propose témoignent de la démarche active du Pays de Fontainebleau sur la prise en considération du patrimoine et des typo-morphologies du territoire.

2. Structurer et organiser l'OAP thématique

La présente OAP a pour but de promouvoir la mise en valeur des parties du territoire qui présentent un intérêt culturel, architectural, urbain, historique, par la prise en compte de son patrimoine bâti et des formes urbaines héritées.

Le patrimoine naturel et paysager (arbres, espaces boisés, parcs, jardins...) est en partie protégé par le PLUi notamment par son classement en Espaces Boisés Classés (EBC) et la prescription graphique "parcs et jardins remarquables". A moins qu'il ne soit indissociable du patrimoine bâti, celui-ci ne sera pas traité au sein de la présente OAP.

De plus, ces orientations ne s'appliquent pas aux constructions ayant perdu leur identité architecturale de manière irréversible pouvant se situer dans les secteurs patrimoniaux.

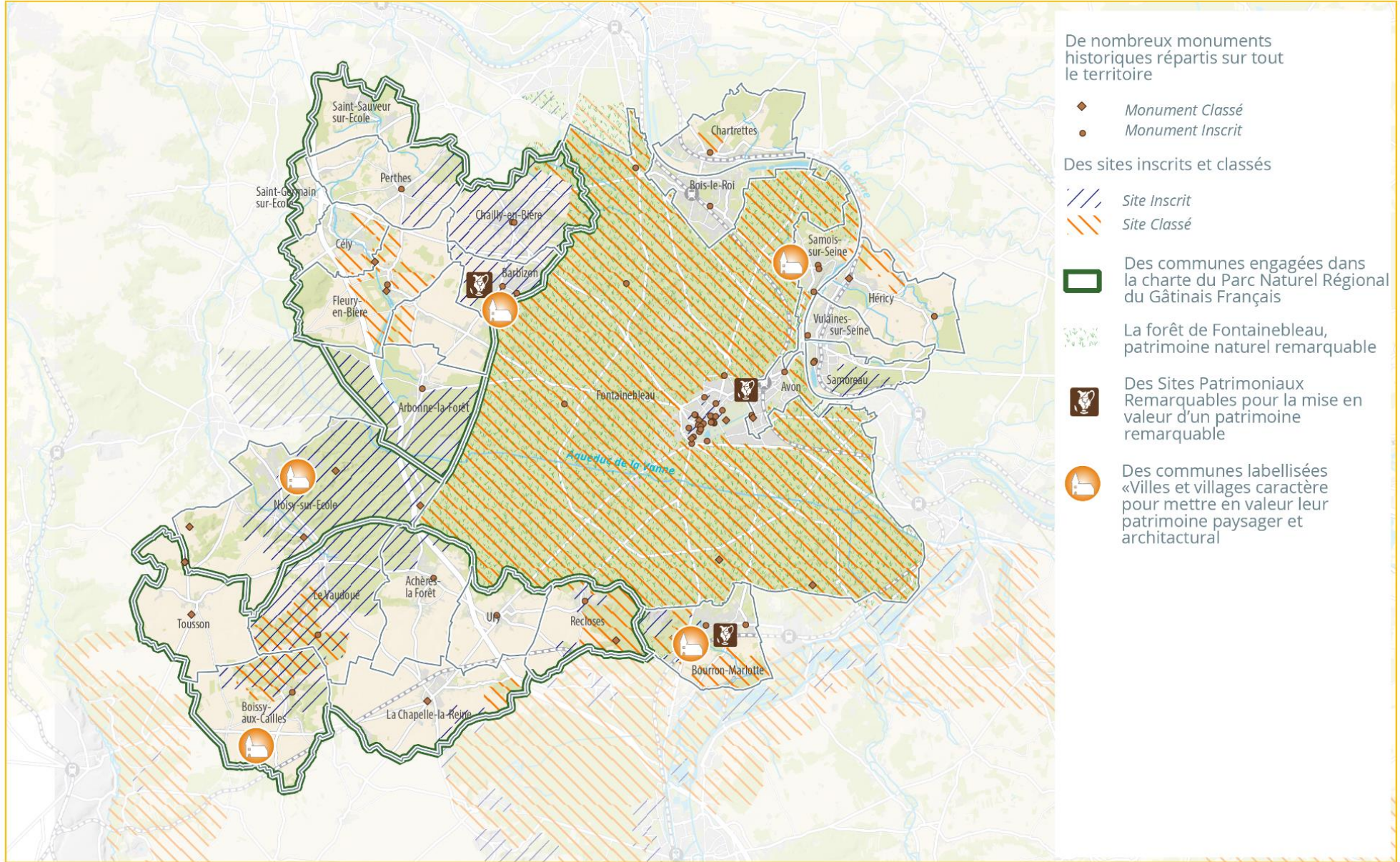
Les objectifs de cette OAP thématique sont multiples :

- simplifier et clarifier les outils de protection du patrimoine.
- compléter la règle écrite dans les dispositions générales du règlement.
- apporter un éclairage sur la prise en compte du patrimoine à différentes étapes de constitution et de construction d'un projet de construction ou d'aménagement.
- constituer un outil didactique à l'attention des habitants et porteurs de projets.

Le projet d'OAP thématique « patrimoine et formes urbaines » doit permettre de révéler et valoriser la richesse et les qualités propres au patrimoine local et d'accompagner son évolution qualitative. L'OAP cherche à :

- garantir l'entretien, la préservation, la conservation et la mise en valeur du patrimoine ;
- considérer le patrimoine dans sa contribution aux paysages des villes et villages, à la cohérence architecturale et à la qualité de vie des différents quartiers ;
- favoriser et encourager des objectifs qualitatifs dans la réalisation des travaux soumis à autorisation ;
- accompagner la requalification du bâti (amélioration du confort thermique, friches et espaces mutables)
- garantir l'intégration des constructions neuves au sein d'ensembles bâtis patrimoniaux.

Les travaux soumis à autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les objectifs de l'OAP. Pour ce faire, le pétitionnaire pourra suivre les dispositions du règlement et en complément, les préconisations détaillées dans l'OAP. Celles-ci sont données pour les aider dans l'élaboration de leurs projets, elles n'ont pas de caractère obligatoire et n'interdisent pas que d'autres travaux, également compatibles avec la préservation et la mise en valeur du patrimoine soient soumis à autorisation.



De nombreux monuments historiques répartis sur tout le territoire

- ◆ Monument Classé
- Monument Inscrit

Des sites inscrits et classés

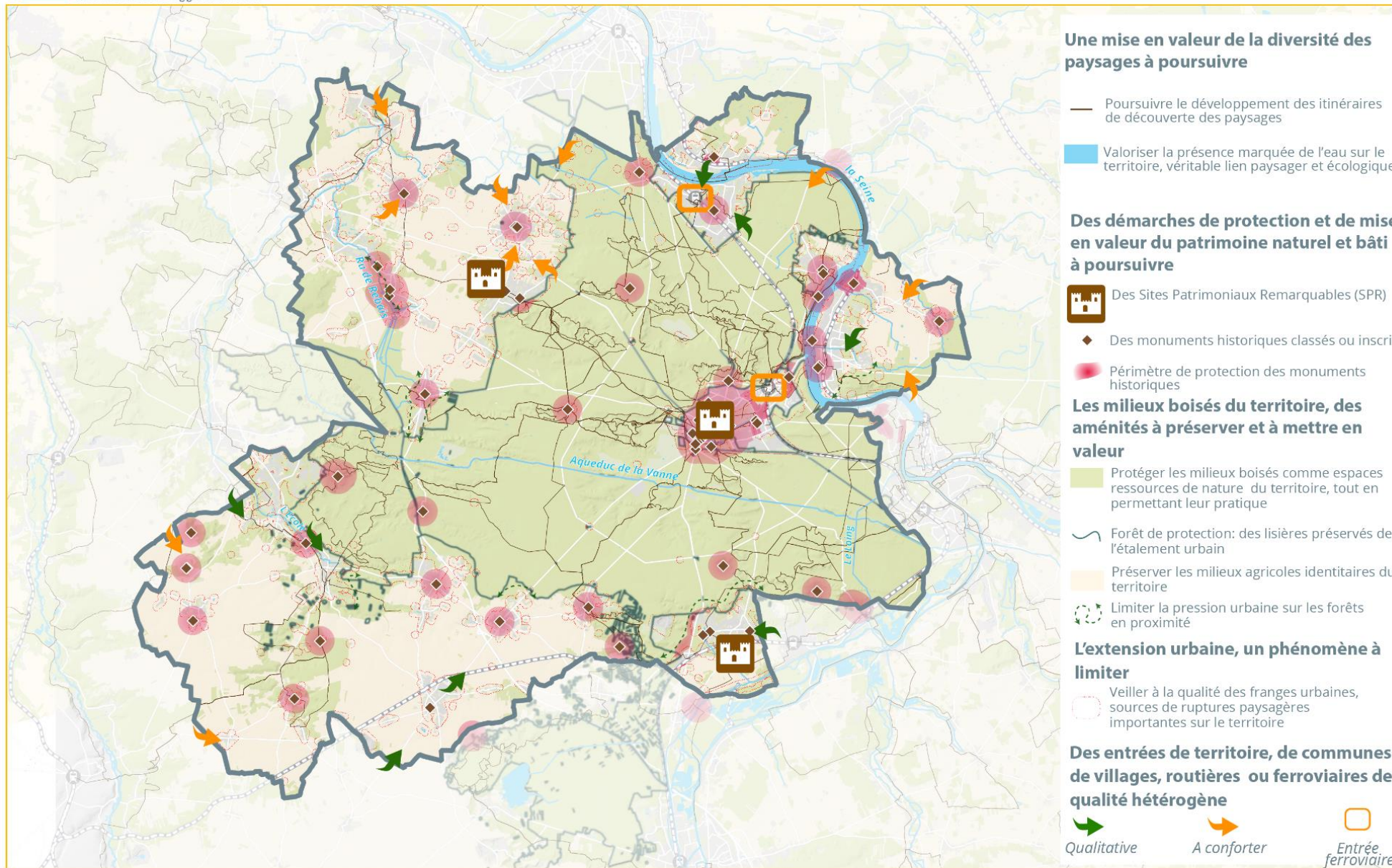
- /// Site Inscrit
- /// Site Classé

Des communes engagées dans la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français

La forêt de Fontainebleau, patrimoine naturel remarquable

Des Sites Patrimoniaux Remarquables pour la mise en valeur d'un patrimoine remarquable

Des communes labellisées «Villes et villages caractère pour mettre en valeur leur patrimoine paysager et architectural»



Une mise en valeur de la diversité des paysages à poursuivre

- Poursuivre le développement des itinéraires de découverte des paysages
- Valoriser la présence marquée de l'eau sur le territoire, véritable lien paysager et écologique

Des démarches de protection et de mise en valeur du patrimoine naturel et bâti à poursuivre

- Des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)
- ◆ Des monuments historiques classés ou inscrits
- Périmètre de protection des monuments historiques

Les milieux boisés du territoire, des aménités à préserver et à mettre en valeur

- Protéger les milieux boisés comme espaces ressources de nature du territoire, tout en permettant leur pratique
- ~ Forêt de protection: des lisières préservées de l'étalement urbain
- Préserver les milieux agricoles identitaires du territoire
- Limiter la pression urbaine sur les forêts en proximité

L'extension urbaine, un phénomène à limiter

- Veiller à la qualité des franges urbaines, sources de ruptures paysagères importantes sur le territoire

Des entrées de territoire, de communes de villages, routières ou ferroviaires de qualité hétérogène

- ➔ Qualitative
- ➔ A conforter
- Entrée ferroviaire



III. Dispositifs réglementaires de protection du patrimoine mis en œuvre dans le PLUi

1. Les périmètres délimités des abords (PDA)

L'élaboration du PLUi a offert à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau l'opportunité de redéfinir les périmètres des abords autour des monuments historiques du territoire présentant des enjeux de préservation et de gestion du patrimoine architectural, urbain et paysager.

25 abords ont ainsi été redélimités renforçant et systématisant le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) qui émet des accords (avis conformes) pour tous les travaux extérieurs dans ces secteurs. Ces nouveaux périmètres, comme les abords d'un rayon de 500 mètres qui sont maintenus autour des autres monuments historiques du territoire, constituent autant de servitudes d'utilité publique annexées au PLUi.

2. Les sites patrimoniaux remarquables (SPR)

Le territoire comporte 3 SPR au sein desquels les travaux sont soumis à un régime strict d'autorisation sous le contrôle de l'ABF :

- à Bourron-Marlotte, l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) créée en 2015 est devenue SPR (modification en cours) et constitue de ce fait une servitude d'utilité publique annexée au PLUi
- à Barbizon, le SPR approuvé en 2020 est régi par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) qui est une servitude d'utilité publique annexée au PLUi
- à Fontainebleau-Avon, le SPR a été classé en 2022 et son document de gestion est à l'étude (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur pour partie et d'un PVAP de l'autre – le PSMV constituant un document d'urbanisme se substituera au PLUi sur son périmètre).

3. Les zones ou secteurs spécifiques

La prise en compte du patrimoine et des formes urbaines spécifiques au territoire du Pays de Fontainebleau se traduit dans le règlement graphique ainsi que dans le règlement écrit, au travers :

- De règles communes à l'ensemble des zones sur différents types de patrimoine,
- De zones et secteurs spécifiques, et leurs règles associées, pour tenir compte de leur morphologie particulière.

Les dispositions communes à l'ensemble des zones comportent des règles relatives à :

- La volumétrie et l'implantation des bâtiments (emprise au sol, hauteur, implantations des constructions) : il s'agit de règles destinées à définir la façon dont les règles par zone s'appliquent (définitions, principes de mise en œuvre...) ou de règles relatives à des dispositifs spécifiques faisant l'objet de prescriptions graphiques (bande constructible, bande de protection des lisières boisées des massifs de plus de 100ha, recul d'implantation du bâti)
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : intégration dans l'environnement, architecture innovante, couleurs, qualité des volumes et des toitures, clôtures...

D'autre part, la nomenclature des zones et secteurs du PLUi, ainsi que leurs règles associées, ont été conçues en tenant compte des spécificités morphologiques des tissus bâtis. Ont ainsi été caractérisés :

- Le centre-ville de Fontainebleau (Uaf),
- Les centres anciens des autres communes (Uav),

- Différents types de tissus résidentiels à dominante pavillonnaire (zone UB déclinée en UBa, UBb, UBc, UBd),
- Des ensembles collectifs (UC),
- Des secteurs de grandes villas remarquables et d'habitat individuel très peu dense (UD),
- Des secteurs d'habitat en milieu boisé (UF),
- Des secteurs caractéristiques de bord de Seine (US).

Enfin, les secteurs de projet (en zones AU et parfois en zones U) font l'objet d'OAP sectorielles pouvant spécifier des principes de fonctionnement, d'organisation, de morphologie bâtie, d'insertion paysagère ou urbaine, etc.

4. Les prescriptions graphiques au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

Le règlement du PLUi de la CAPF comporte un dispositif de protection des éléments de patrimoine prévu par l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Ces éléments sont repérés au règlement graphique, et les règles mises en place pour leur protection sont détaillées dans les dispositions communes à l'ensemble des zones (ces éléments font ainsi l'objet de règles propres et cohérentes, quelle que soit la zone du PLUi dans laquelle ils se situent).

Les dispositions communes du règlement écrit comportent tout d'abord des prescriptions générales, valables pour l'ensemble des éléments identifiés (relatives notamment à leur modification ou à leur démolition, aux travaux de restauration ou d'entretien, leur isolation thermique...).

Sont ensuite déclinées les règles particulières aux différentes catégories d'éléments protégés :

- Ensemble urbain de qualité architecturale et patrimoniale
- Bâtiment de qualité architecturale
- Petit patrimoine
 - Croix, calvaire, crucifix
 - Lavoir, puits, trou à baqueter
 - Porte piétonne
 - Porte charretière/cochère et portail
- Murs de clôtures
- Cheminements doux
- Parc ou jardin remarquable (motif patrimonial historique ou paysager)
- Espaces verts protégé stricts
- Espaces verts protégés aménageables
- Vergers.



2

Les formes urbaines et architecturales emblématiques qui font patrimoine en Pays de Fontainebleau

Les formes urbaines et architecturales qui font patrimoine en Pays de Fontainebleau

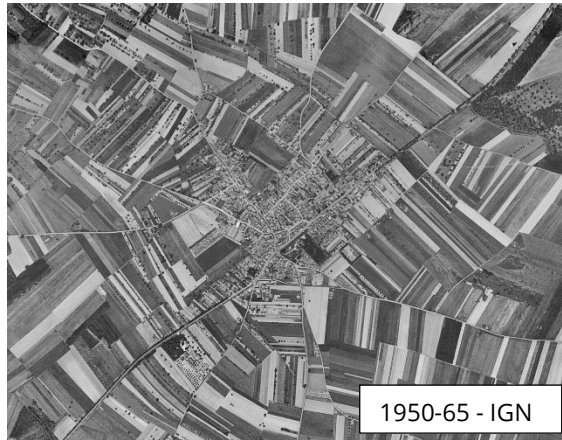
IV. Les noyaux bâtis traditionnels : patrimoine emblématique du territoire

1. Traits d'union du territoire

Déterminé jusqu'au milieu du XX^e siècle par l'agriculture, le Pays de Fontainebleau était un territoire rural. Si des mutations sociales, économiques et techniques dépassant largement l'échelle locale ont depuis transformé les modes de vie, la ruralité est encore prégnante. Chacune des 26 communes comporte en effet au moins un noyau traditionnel (souvent davantage avec les hameaux). Ceux-ci ont d'ailleurs constitué, jusqu'à la fin du XIX^e siècle pour les localités desservies par le chemin de fer et concernées par le phénomène de la villégiature et jusqu'au milieu du XX^e siècle pour les autres dont la croissance est liée à la tertiarisation généralisée du territoire français après-guerre, l'unique paysage urbain.

2. Caractéristiques

Ces noyaux traditionnels se distinguent par leurs alignements d'anciennes maisons rurales et, le plus souvent, de petites fermes accolées les unes aux autres soit par leur façade gouttereau généralement d'un niveau surmonté de combles prenant toute la largeur de la parcelle soit par le pignon d'une petite annexe insérée dans un mur de clôture en grès et calcaire courant jusqu'à la maison voisine. Ces ensembles forment un tissu dense (parcellaire laniéré, implantation de part et d'autre d'une voie étroite) et homogène (volumes et décors modestes, recours systématique aux matériaux locaux) mais animé (interruption des continuités bâties par des passages et des cours communes, alternance de murs pignon et gouttereau, variété des façades non ordonnancées).



De Perthes-en-Gâtinais à l'Ouest (en haut) à Samoreau à l'Est (en bas), chaque commune de la Communauté d'Agglomération dispose d'au moins un noyau traditionnel qui a souvent constitué (hors communes touchées par le phénomène de la villégiature) la totalité de l'enveloppe bâtie jusque dans les années 1970-80.



3. Typologies

Les maisons rurales et les fermes :

La maison rurale et les petites fermes en cœur de village (qui comportent autour d'une cour intérieure des annexes utilitaires permettant de réserver la maison aux usages domestiques) se caractérisent par leur implantation à l'alignement de la voie et sur toute la largeur de leur étroite parcelle ainsi que par la modestie à la fois de leurs volumes (traditionnellement un seul niveau surmonté de combles) et de leur aspect extérieur (matériaux locaux, façade non composée et sans modénature). Cette typologie a d'ores et déjà été très majoritairement transformée : ajout d'un étage carré sous les combles, régularisation des façades voire ajout de modénature.

Les maisons de bourg :

La maison de bourg est une déclinaison plus urbaine et cossue de la maison rurale avec leurs implantations et volumes modestes formant des fronts bâtis compacts. Hautes de deux niveaux, elles arborent toutefois un aspect extérieur plus sophistiqué, tendant davantage vers l'architecture classique que traditionnelle : façades composées voire symétriques, utilisation d'ornements (au minimum des corniches, bandeaux et encadrements de baies qui peuvent être complétés par des frontons, pilastres, chaînages), enduit en façade occultant les matériaux de construction (locaux).

Dans les centres-bourgs commerçants, elles peuvent comporter un rez-de-chaussée à boutique.



Exemples d'une ancienne ferme dans le village de Noisy-sur-Ecole (en haut) et d'une maison de bourg avec une ancienne boutique à Recloses (ci-contre).

Les places :

Au sein des noyaux traditionnels, les places jouent un rôle crucial pour la mise en valeur du patrimoine vernaculaire en offrant des espaces de recul et des points de vue sur les alignements bâtis. Souvent associés aux églises qu'ils précèdent (comme à Saint-Germain-sur-Ecole, Achères-la-Forêt, Héricy), ces espaces peuvent également marquer l'emplacement d'un élément disparu (mare à La Chapelle-la-Reine, abreuvoir-pédiluve à Arbonne-la-Forêt...).

De taille modeste, la sobriété de leur aménagement repose sur le végétal (allées plantées, bandes engazonnées).

Presque toujours dédiées au stationnement, la bonne intégration de cet usage constitue donc un enjeu patrimonial important.



Petit mail planté près de l'église de Saint-Sauveur-sur-Ecole.

V. Les autres tissus et éléments bâtis patrimoniaux

1. Les quartiers et demeures de villégiature

Moins systématiques donc moins emblématiques, les quartiers liés à la villégiature (phénomène qui désigne la fréquentation et l'implantation des élites intellectuelles et économiques hors des grandes villes où elles ont leurs activités et qui est né localement du développement concomitant dans le courant du XIX^e siècle de l'attractivité culturelle de la forêt de Fontainebleau et du chemin de fer) constituent des ensembles bâtis de grande qualité. On les retrouve, à des ampleurs différentes, dans certains villages en lisière de forêt (Chailly-Barbizon, Arbonne-la-Forêt...), sur les Bords de la Seine (Samois-sur-Seine) et/ou dans des communes desservies par le train (Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Fontainebleau-Avon...).

Ces quartiers comportent plusieurs typologies bâties dont les éléments sont par définition assez hétérogènes puisqu'il s'agit pour chaque construction d'affirmer le statut social du propriétaire d'origine par des proportions et styles architecturaux plus ou moins extravagants mais chacune entretient un rapport identique à la voie et à la parcelle (maison en retrait mais visible depuis l'espace public, précédée d'un jardin et d'une clôture ouvragée) et arbore des matériaux et des mises en œuvre standardisés (brique, céramiques, ardoises, enduits pleins, rocaillage...). Ainsi, les fameuses Affolantes des bords de Seine (vastes demeures au plan complexe et unique, à la décoration opulente, insérées dans de véritables parcs), les ensembles de villas (maisons de 2 à 5 travées et d'un étage carré arborant des décors variés et trônant au centre d'un jardin) bordant les avenues d'Avon, Barbizon et les pavillons du début du XX^e

siècle (habitation de 2 ou 3 travées comportant un niveau et un étage de combles et occupant de petites parcelles jardinées) qui ont densifié bon nombre de centre-bourgs du territoire composent tous ces paysages urbains à la fois harmonieux et hétéroclites, marqués par une forte présence du végétal et de la couleur.



*Diversité de l'architecture de la villégiature en Pays de Fontainebleau
(à Avon en haut et à Bois-le-Roi en bas).*



2. La ville et les hôtels particuliers classiques de Fontainebleau

L'histoire particulière de la ville-centre de la Communauté d'agglomération, devenue à partir du XVI^e siècle une ville royale prisée des aristocrates et autres personnages puissants qui accompagnaient le souverain durant ses séjours bellifontains, a donné naissance à une typologie urbaine et architecturale spécifique : les hôtels particuliers forment une couronne bâtie au Nord du château de Fontainebleau.

Ces prestigieuses demeures arborent des styles différents mais relèvent toutes du classicisme de leur époque (Renaissance française, inspirations antiques des XVII^e-XVIII^e siècles...). Entre cour et jardin, souvent accompagnés de dépendances donnant sur la rue et toujours précédés de murs et d'une haute porte cochère oblitérant les vues depuis l'espace public, ces ensembles bâtis sont aussi vastes que, paradoxalement, peu perceptibles dans le paysage urbain. Leurs plans éminemment composés et symétriques ont toutefois influé sur la morphologie de la ville en déterminant des îlots au profil quadrangulaire plutôt régulier, desservis par un système de voies très organisées qui a perduré jusqu'au XIX^e siècle.



3. Le « grand patrimoine » : châteaux, édifices religieux, vestiges archéologiques...

Bénéficiant souvent d'une protection au titre des politiques culturelles de l'Etat, de très nombreux châteaux, édifices religieux ou mégalithes préhistoriques parsèment le territoire. S'ils forment de grandes catégories patrimoniales (architecture domestique, religieuse...) qui témoignent de faits, personnages et phénomènes participant de l'histoire globale du territoire chacun constitue intrinsèquement un élément unique du fait de son implantation, ses proportions, son style, sa genèse, son évolution. Ils représentent néanmoins systématiquement une clé de lecture majeure des communes, paysages et espaces au sein desquels ils sont implantés.



Ci-contre, une dépendance et la porte d'entrée de l'hôtel du Tambour à Fontainebleau ; ci-dessus, un menhir à Tousson et le château de Fleury-en-Bière.



3

**Evolution des
formes urbaines et
architecturales
traditionnelles**

Chapitre 2 : Evolution des formes urbaines et architecturales traditionnelles

I. Modifier l'existant

La question de l'entretien et de la rénovation se pose pour le bâti traditionnel dont la qualité de réhabilitation est un enjeu important pour préserver les atouts patrimoniaux du territoire.

Mais, l'entretien et la réhabilitation d'un tel patrimoine a un coût. Les matériaux et la mise en œuvre traditionnels sont aujourd'hui les plus coûteux. Le bâti traditionnel est difficile à entretenir et à rénover.

Le risque, concernant ce type de constructions réside donc dans l'absence d'un savoir-faire suffisant de la part des entreprises de construction ainsi que dans le manque de fonds nécessaires pour assurer le maintien de la qualité existante.

Outre la qualité de rénovation, l'intégration des matières nouvelles et des modes de fonctionnement différents comme les énergies renouvelables pourraient exercer une influence importante sur le bâti.

Ces éléments peuvent en effet avoir une incidence forte sur leur esthétique. Les éléments tels que les capteurs solaires thermiques ou les capteurs photovoltaïques créent de nouvelles toitures peu heureuses tant ils sont visibles et peu intégrés la plupart du temps.

Le traitement architectural de tels dispositifs ne supporte guère la demi-mesure. S'ils sont installés, autant les traiter comme un élément architectural à part entière.

1. Entretien et restaurer le bâti

L'entretien ou la restauration d'un bâtiment à valeur patrimoniale a pour but de préserver voire retrouver sa cohérence architecturale.

Une attention particulière sera portée à la conservation des caractéristiques de la typologie :

Couvertures et combles :

Les toitures traditionnelles sont majoritairement à deux versants, en appui de chaque côté sur les murs pignons, formant un V renversé. Les pentes sont comprises entre 35 et 45° par rapport à l'horizontale.

La longueur du faîtage, réalisé à crête et embarrure et dont les rives sont maçonnées, est identique à celle de la base du toit. Pour rappel, le faîtage correspond au sommet de deux versants de la toiture. Il s'agit d'une partie essentielle pour garantir l'étanchéité et la solidité de la toiture, quelles que soient les conditions d'exposition.

Les toitures à la Mansart et à 4 pans ne font pas partie du vocabulaire architectural traditionnel malgré quelques exceptions bâtis sur les communes de Fontainebleau et d'Avon.

Les petites tuiles plates vieilles et moulées en terre cuite sont caractéristiques du territoire. Chaque village, chaque vallée avait sa

couleur de tuile liée à la carrière d'argile locale. Ces couleurs se retrouvent sur les toitures offrant des tonalités de bruns, dorés, rouges, orangés, jusqu'à l'ocre jaune, parfois plus grisées mais toujours nuancées. Les couleurs « franchisées » proposées

Ainsi, la tuile romane (dite canal) n'a pas lieu d'être mise en œuvre dans la région. La tuile en ciment imitant la terre cuite est interdite de même que la tuile ardoisée, réservée historiquement aux équipements publics ou aux grands domaines.

Un ratio de tuiles au m² compris entre 60 et 90 garantit une certaine qualité de toiture et l'intégration de celle-ci dans le paysage bâti des noyaux villageois :

L'utilisation du plastique pour les gouttières, chéneaux et descentes d'eau pluviales nuit à la valeur patrimoniale des constructions traditionnelles pour lesquels on privilégiera plutôt le zinc.

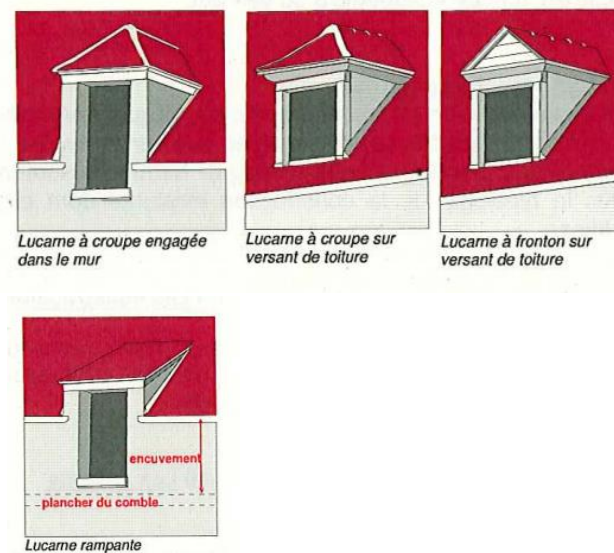
Recommandations :

- En cas d'entretien ou de réfection légère, il est toujours préférable de conserver les tuiles anciennes, en remplaçant par des neuves celles qui sont poreuses ou gélives.
- Les couvertures sont réalisées de préférence en petites tuiles de terre cuite moulées et vieillies (68 à 80 m²) de ton légèrement nuancé orangé.
- Dans le cas d'une restauration de la toiture, la pente et le nombre de pans d'origine sont conservés.

A l'origine uniquement utilitaires (pour le stockage et l'aération), les combles des anciennes maisons rurales et fermes disposaient de peu d'ouvertures : souvent, une seule fenêtre ou lucarne gerbière dite aussi

meunière ou pendante. La conversion des combles en véritable espace d'habitation a depuis longtemps déjà donné lieu à des ouvertures supplémentaires qu'il convient toutefois d'encadrer afin de préserver la lisibilité des typologies patrimoniales.

Ainsi, les lucarnes engagées et les lucarnes sur versants sont compatibles avec les caractéristiques des constructions traditionnelles. Elles peuvent être à croupe ou à fronton, charpentées ou maçonnées (avec dans ce dernier cas un enduit au mortier de chaux). Les façades et les jouées des lucarnes reprendront les mêmes matériaux et teintes que celles du bâtiment. Les lucarnes rampantes sont admises sur les constructions présentant déjà ce type d'ouverture.



Façades et maçonneries :

Le grès, la meulière, le calcaire et la pierre des champs sont les matériaux locaux exclusivement employés dans les constructions traditionnelles. Ils participent à l'identité du Pays de Fontainebleau et à la composition de ses paysages villageois variés et non standardisés.

Les façades traditionnelles sont le plus souvent en moellons enduits à pierre vue de sorte à protéger la maçonnerie des intempéries. Les soubassements et des éléments de modénature (encadrement des baies, bandeau...) peuvent être en pierre de taille. Selon les cas, les rangs de moellons peuvent être denses et serrés ou au contraire à joints beurrés (espacés voire noyés dans le mortier). La façade principale (mur gouttereau) peut-être recouverte d'un enduit plein plus ou moins clair (voir le nuancier) mais celui-ci n'est jamais complètement imperméable. Ainsi, à l'usage délétère du ciment doivent être préférés les enduits à la chaux (voire au plâtre) selon une granulométrie semblable à celle des enduits anciens. De même, la reprise des maçonneries avec du parpaing ciment est à éviter.

Recommandations

- Pour l'entretien des façades : éviter le sablage et le chemin de fer, préférer des procédés doux (eau sous faible pression et brosse douce), les joints sont au nu des pierres afin d'éviter toute stagnation des eaux de ruissellement.
- Pour l'entretien des murs en moellons nus : restaurer les joints avec des mortiers de chaux et de sable, les joints ne sont ni saillants ni rentrants mais au nu des moellons.
- Pour l'entretien des murs en moellons à joints beurrés ou à pierre vue : dresser manuellement l'enduit de façon à venir affleurer les surfaces les plus « extérieures » du mur, restaurer avec un mortier de chaux et de sable.
- Pour l'entretien des murs en moellons enduits traditionnel à la chaux et sable : l'enduit (coloris selon le nuancier joint) recouvrant la maçonnerie vient au nu des baies et chaînages d'angle.



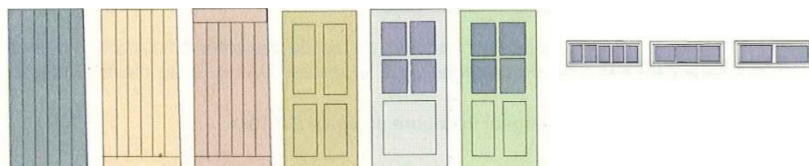
A gauche, un mur en moellons rendu vulnérable par le décaissage de l'enduit ancien qui laisse les côtés des pierres à l'air libre et par quelques reprises au ciment. A droite, un mur en moellons protégé par un enduit à pierre-vue mis en œuvre avec des méthodes et matériaux traditionnels.

	référence couleurs	
Les clairs ▶		
	609005	759010
La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre		
	808020	809010
Les gris colorés ▶		
	608010	758020
	708010	808010
Les foncés ▶		
	607010	607020
		757020

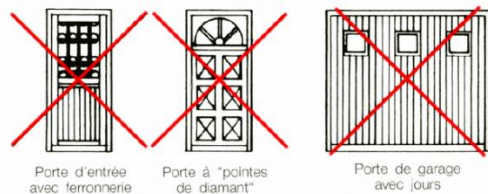
Les menuiseries :

Les menuiseries des constructions traditionnelles (portes d'entrées et de dépendances, fenêtres, volets) sont en bois peint. Leurs proportions plus hautes que larges (comprises entre 3/1 et 2/1) affichent une verticalité affirmée.

Les portes sont à panneaux verticaux ou à châssis mouluré et panneaux, surmontées ou non d'un imposte rectangulaire vitrée. Les carreaux de verre doivent être carrés ou plus hauts que larges. L'utilisation de verre coloré ou à motif est déconseillée.



A EVITER



Les volets (ou contrevents) sont en planches mortaisées renforcées par trois barres horizontales, persiennés ou semi-persiennés, et sans écharpes. Une même construction (voire un même niveau) arbore le même type de volet.



Les couleurs des menuiseries sont variées, du mastic au bleu en passant par le vert ou le rouge sombre (voir le nuancier). Toutes les menuiseries d'une même construction arborent la même teinte (parfois plus foncée pour les dépendances).

Les tons chauds		Les tons verts froids	Les gris colorés
608010	405030	1407010	8000
404020	304030	1508010	2607005
403010	203040	1606015	2505015

Ces menuiseries s'insèrent dans des baies le plus souvent encadrées, détourées, soulignées par une bande continue en pierre.

Recommandations

- Le maintien ou le confortement des portes, fenêtres et volets originaux sera recherché en priorité.
- En cas de remplacement, conserver la baie d'origine et son encadrement en adaptant les nouvelles menuiseries aux dimensions. La dépose totale des anciennes menuiseries est vivement conseillée afin de les préserver.
- Les nouvelles menuiseries sont de préférence en bois peint selon le nuancier ci-joint. Si l'on opte pour des fenêtres en aluminium, leurs profils doivent être fins et non brillants. Les volets sont battants et sans écharpes. Si l'on opte pour des volets roulants, les coffres doivent être invisibles depuis l'extérieur.
- La conservation ou la restauration des éléments de ferronnerie existants, lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture du bâtiment, sera recherchée en priorité. Ils sont traités dans des tons sombres.
- Le remplacement des ferronneries ouvragées par des éléments industrialisés est à proscrire, car ces derniers sont souvent caricaturaux. Les éléments nouveaux de ferronnerie, tels que garde-corps, grilles de protection, sont traités avec sobriété et selon des sections traditionnelles.



Deux exemples de façades restaurées dans le respect des modes constructifs traditionnels :

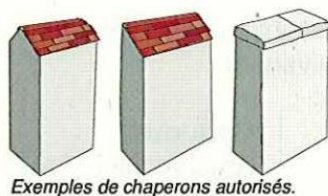
- *les murs sont enduits à pierre-vue,*
- *les encadrements de baies sont conservés et soulignés par une teinte plus claire,*
 - *le soubassement (lorsqu'il préexistait) est préservé,*
- *les menuiseries à panneaux verticaux et à petits carreaux sont en bois peint,*
 - *les pieds de murs sont végétalisés.*



Clôtures, portails et jardins :

Le mur de clôture en moellons constitue un élément important de l'identité architecturale locale marquée par ces alignements de constructions traditionnelles en cœur de village. Lorsqu'il préexiste, il est à préserver en tant que seuil visuel bâti. Il peut aussi servir de gabarit pour déterminer les proportions des nouveaux murs à créer, ou être prolongé pour accompagner de nouveaux ensembles bâtis. On peut également y adosser un pignon ou y intégrer un garage.

Les murs de clôture sont d'une hauteur minimale d'1,70 m. Ils sont le plus généralement enduits à pierre vue, selon les mêmes finitions que celles des façades et des pignons. La crête du mur doit suivre la pente du sol. Ils sont couronnés d'un chaperon en pierre, en brique de teinte uniforme ou peu nuancée, en tuile plate ou en maçonnerie enduite.

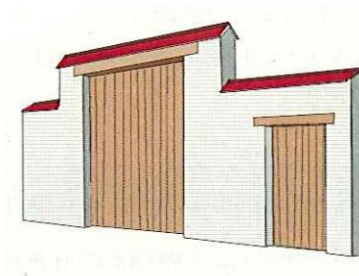


Exemples de chaperons autorisés.

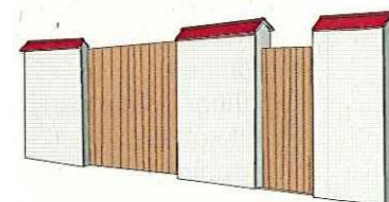


Les murs peuvent être accompagnés de végétation permettant d'adoucir le minéral.

Les portes charretières, qui constituent le témoignage le plus imposant des anciens usages agricoles des constructions traditionnelles, sont généralement en bois peint de la même couleur que les menuiseries du bâtiment ou plus foncée. Très haute, ses deux vantaux sont en panneaux verticaux sans claire-voie et obturent l'ouverture en totalité ; l'un d'entre eux peut comporter un portillon de même aspect. Le linteau est en bois chaperonné de tuiles reposant sur des piliers maçonnés (moellons le plus souvent enduits à pierre vue).



Les portails, portes piétonnes et de garage sont soit en panneaux de bois verticaux peints soit en ferronnerie au dessin simple (grilles ou tôle pleine surmontée ou non de grilles) et peinte. Les portes sectionnelles sont déconseillées. Portails et portes sont également encadrés par deux piliers maçonnés et chaperonnés ou intégrés au mur. Leur couleur est identique à celles des autres menuiseries ou plus foncée.



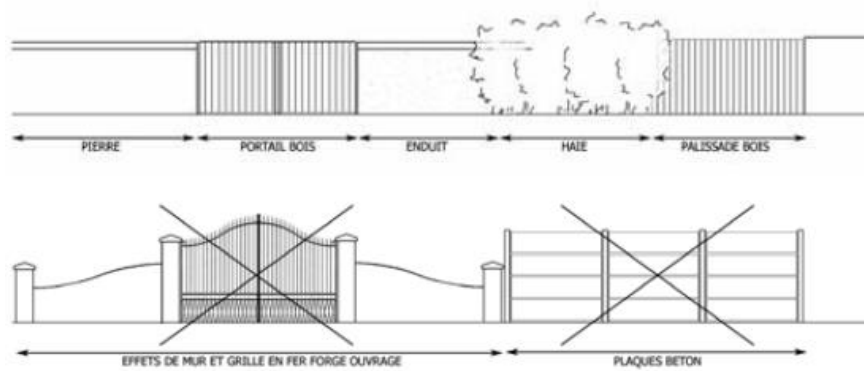


A gauche, malgré des différences de matériaux et de proportions, la même teinte harmonise l'ensemble. A droite, exemples de finitions de portes charretières.

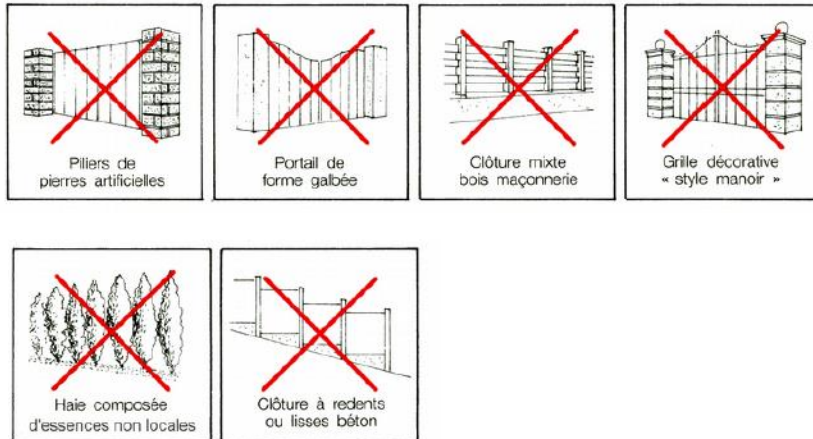


Ci-contre, une porte de garage intégrée et une autre non concordante avec les principes de l'architecture traditionnelle.

Rangée ci-dessus, 3 exemples de portails voiture et de portes piétonnes intégrées ; la dernière image montre une finition trop ornementale (chapeau de gendarme) en rupture avec les codes de l'architecture traditionnelle.



A EVITER



Recommandations

- Entretien et préserver les murs en pierres, les intégrer au projet architectural. De nouveaux murs de clôture peuvent être réalisés dans le but de créer un lien entre construction récente et bâti traditionnel, selon des formes simples, de préférence en pierre ou enduits.
- Le maintien ou le confortement des grilles, portails et portillons originels sera recherché en priorité.
- En cas de remplacement, les portails et portillons sont assortis à la clôture. Ils sont en bois peint (pleins sur toute leur hauteur à lames verticales) ou en métal peint (pleins en partie basse et ajourés en partie haute).
- Les portails coulissants doivent respecter un aspect de portail ouvrant visuellement.
- Le portail est droit avec un couronnement horizontal (sans volute ni chapeau de gendarme), sauf pour un portail remplaçant un portail ouvragé ancien et reprenant ses caractéristiques.

2. Réhabiliter et transformer le bâti originel

Les interventions de réhabilitation ou de modification du bâti jouent un rôle important dans la banalisation de la qualité architecturale des communes. Ces modifications, qui peuvent parfois paraître anodines, en s'accumulant peuvent transformer radicalement, et souvent de manière irréversible, un bâtiment et faire perdre leur harmonie architecturale aux bourgs anciens.

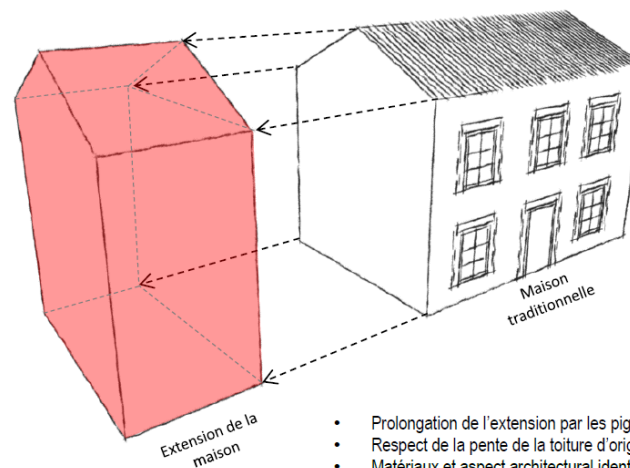
Les principales interventions qui peuvent porter atteinte à l'identité architecturale des bâtiments sont :

- La modification des proportions des baies.
- La pose d'éléments standards (fenêtres et volets roulants en plastique, portes standardisées...).
- L'emploi de matériaux non adaptés au bâti ancien (par exemple, l'enduit ciment qui rigidifie le bâti et l'empêche de respirer).
- L'implantation d'éléments techniques (panneaux solaires, antennes paraboliques...) sans réflexion préalable quant à leur intégration.
- Les extensions ou ajouts de vérandas sans cohérence avec la maison existante.
- L'ajout d'éléments de bardage (le plus souvent en plastique) qui entraîne une banalisation et une imperméabilisation des façades anciennes qui ont besoin de respirer pour ne pas engendrer de problème d'humidité à l'intérieur du bâti.
- L'imperméabilisation et la minéralisation des sols.

Pour autant, les constructions traditionnelles sont des bâtiments qui sont par nature d'une grande adaptabilité et qui ont souvent déjà connu des transformations (passage du chaume à la tuile plate puis mécanique, surélévation, extension, reprise des ouvertures...). Il convient donc d'accompagner ces nécessaires évolutions.

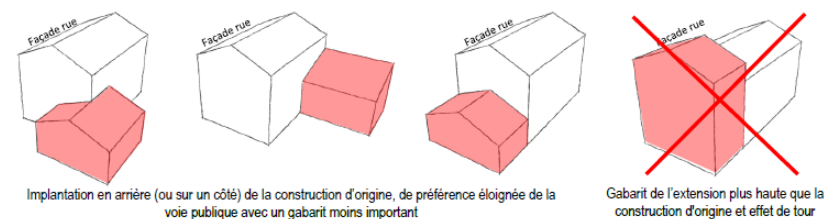
Façades et ouvertures :

Afin d'améliorer le confort et d'augmenter la luminosité d'une habitation, la création de nouvelles ouvertures peut être souhaitée. Cependant, les nouveaux percements nécessitent d'être cohérents avec l'architecture traditionnelle dont la typologie doit rester lisible. Les dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont donc similaires à celles existantes. De plus, elles adoptent les mêmes caractéristiques et aspects. Il est préférable de réserver les grands percements aux façades arrière ou de les intégrer dans une extension contemporaine.

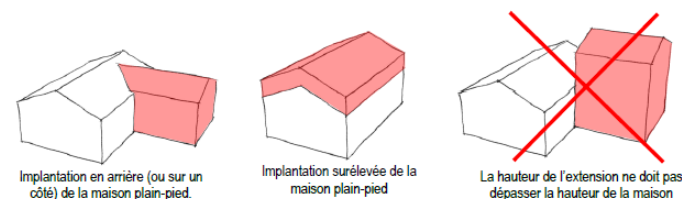


Recommandations

- Conserver ou adopter les proportions verticales y compris pour les baies vitrées.
- Privilégier la création de nouvelles baies plutôt que l'élargissement des baies existantes et les nouveaux percements sur les pignons, les façades arrière ou intégrées dans une extension contemporaine plutôt que la modification des percements des façades principales.
- Limiter l'implantation des châssis de toit qui doivent être de faible dimension, plus hauts que larges. Leur implantation tient compte de l'ordonnancement de la façade (superposition des baies, fenêtres et châssis).
- En cas de nécessité, le percement d'une porte de garage ou d'une baie vitrée sur rue doit se faire en respectant la composition de la façade : linteau au même niveau que les autres linteaux (porte d'entrée, fenêtres), superposition des baies.
- Il est conseillé de ne pas utiliser le béton pour les appuis et les linteaux. Cependant, pour des raisons d'économie, le béton peut être utilisé à l'arrière d'un linteau en pierre ou en bois.



Différentes implantations possibles d'une extension



Différentes implantations possibles d'une extension pour une maison plain-pied

Modifier la volumétrie des constructions :

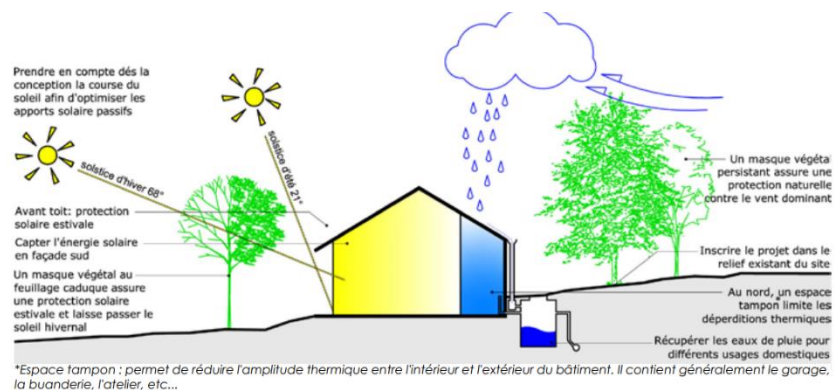
L'extension ne doit pas apparaître comme un « rajout », ni se multiplier. Elle doit s'intégrer en continuité de l'architecture du bâtiment d'origine. La réalisation des travaux d'extension sur des bâtiments existants doit être compatible avec les objectifs de préservation de patrimoine et du paysage. Elle peut prendre plusieurs formes : mimétique ou volontairement en contraste avec le bâtiment principal.

D'une manière générale, l'architecture de la maison d'origine doit rester visible dans sa volumétrie et dans la composition de sa (ou ses) façade(s) principale(s).

Recommandations

- L'extension est d'un gabarit moins important que celui du bâtiment à étendre, de préférence de plain-pied. Elle s'implante plutôt à l'arrière ou sur un côté du bâtiment à étendre.
- La surélévation est de hauteur moins importante que celle du bâtiment à étendre et les baies doivent respecter la composition de la façade d'origine (rythme et proportions en relation avec l'existant). Elle s'implante sur l'ensemble du bâtiment existant (du nu de la façade avant au nu de la façade arrière) et ne crée pas d'effet de tour.
- Pour une architecture mimétique, les matériaux sont cohérents avec le bâtiment à étendre (toiture tuiles sur une extension de maison en tuiles...).
- Pour une extension contemporaine, on peut utiliser l'enduit plein, le bois, le verre ou le métal.

Améliorer les performances environnementales et énergétiques :



Isolation du bâti ancien :

L'efficacité d'une bonne isolation réside dans le choix de priorités à évaluer en amont des travaux.

Par ordre d'intérêt d'économie d'énergie :

- calfeutrer les combles et les plafonds, source de grande déperdition ;
- étancher les ouvertures, notamment le pourtour et l'appui (attention aux menuiseries étanches qui risquent de provoquer une condensation intérieure s'il n'y a pas de ventilation mécanique contrôlée) ;
- assainir et isoler les sols, poser un film contre l'humidité, un isolant et une dalle, support du sol fini ;
- laisser respirer les murs (pas d'enduit ciment, de peinture ou d'isolant extérieur) ;
- en dernier lieu, procéder au doublage en prenant garde aux risques d'enfermer l'humidité. Assainir les pieds de façades par des solutions extérieures (drainage).

Les murs ne sont que la quatrième cause de déperdition de chaleur. Il est préférable de les conserver non doublés (extérieur et intérieur). Les murs intérieurs peuvent être simplement enduits ou chaulés. La chaux assainit et protège le mur à moindre coût.

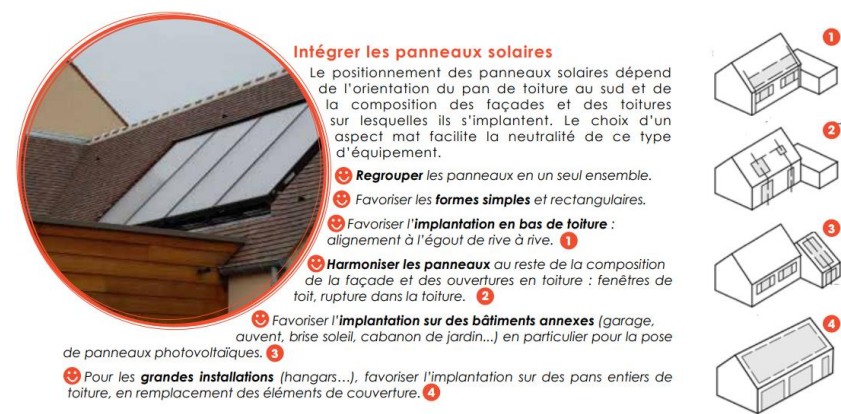
L'ajout d'éléments de bardage (le plus souvent en matière plastique) pose plusieurs problèmes :

- l'aspect et la banalisation des constructions par l'utilisation sur de grandes surfaces d'un matériau réfléchissant et non recyclable ;
- l'imperméabilisation de façades traditionnelles en moellons qui ont besoin de respirer pour ne pas engendrer de problème d'humidité à l'intérieur du bâti.

Recommandations

- Il est vivement déconseillé d'isoler par l'extérieur pour les raisons évoquées ci-dessus (aspect et désordres engendrés par une isolation extérieure sur mur ancien).

Intégration des panneaux photovoltaïques :



II. Encadrer la densification au sein des tissus anciens traditionnels

Le patrimoine architectural du Pays de Fontainebleau constitue une réelle source d'inspiration pour les formes, les matériaux et les couleurs du bâti à venir. Il témoigne des habitudes constructives locales. L'architecture traditionnelle est en effet exemplaire par la simplicité de ses volumes et par la mise en œuvre des matériaux issus du sol et du territoire. Un même bâtiment peut présenter des façades enduites et d'autres à pierres apparentes suivant ses différentes fonctions et la position des façades. Cette variété a tendance à se perdre, au profit de la mise à nu systématique des façades. L'usage des matériaux traditionnels comme le grès, la meulière, le calcaire, la pierre de champs, la tuile terre cuite, le bardage bois (pour certains bâtiments agricoles) participe à l'intégration du bâti dans le paysage. Le passage du temps apporte des tons nuancés, variés, sans contraste fort, en écho aux permanences des couleurs de la terre et du paysage. La pression urbaine, liée à la situation géographique privilégiée du Pays de Fontainebleau et à la qualité de vie qu'il offre, génère actuellement une évolution notable du paysage bâti. L'industrialisation des matériaux (recours par exemple à des grès d'importation dont les nuances tranchent avec les grès locaux) et des principes constructifs standardisent et banalisent la production du bâti. Ces nouvelles constructions ignorent donc les habitudes constructives locales et ont tendance à s'imposer dans le paysage au détriment du bâti traditionnel. Notons également que leur implantation sur la parcelle diffère de celle du bâti traditionnel et a pour conséquence une plus grande consommation d'espace.

L'architecture contemporaine :

La création architecturale ne doit pas être exclue des noyaux traditionnels. Au contraire, les nouvelles constructions peuvent être les

ambassadrices d'innovations techniques et de principes du développement durable bénéfiques pour les centres-bourgs dont elles contribuent à la redynamisation.

Deux partis, qui seront selon les projets distincts ou complémentaires, doivent ainsi guider la construction des maisons contemporaines au sein des tissus anciens :

- la réinterprétation des codes constructifs traditionnels, en particulier sur les questions de matériaux (sourcés, de proximité, résilients...), de composition (plan et volumes simples) et d'exposition au vent et au soleil ;
- l'introduction de formes et expressions architecturales exogènes (toits-terrasses, baies vitrées, lucarnes rampantes, façades avec bardage bois non peint...).

Dans tous les cas, le respect de quelques principes d'implantation et d'épannelage garantira l'intégration des projets et le maintien de la qualité des noyaux villageois.

Recommandations

- **Préserver la continuité du linéaire bâti :**
L'alignement sur la voie (de la façade principale ou de la clôture maçonnée) doit être recherché.
De même, la mitoyenneté de la façade principale avec les constructions existant de part et d'autre ou la création d'un mur de clôture sur toute la largeur de la parcelle, est à privilégier.
- **S'assurer de l'homogénéité des gabarits :**
Les nouvelles maisons doivent présenter des formes simples (pas de plans complexes, de ressauts importants) ainsi qu'une hauteur cohérente avec celles des bâtiments traditionnels avoisinants qui ne comptent guère plus que deux niveaux carrés sous combles.
- **Réussir le mariage de l'ancien et du contemporain :**
La création d'une extension d'une forme différente de l'existant peut fonctionner si l'extension est relativement petite par rapport au bâti principal ou avec un parti-pris architectural fort. L'utilisation de matériaux contemporains (bois, zinc...) peut fonctionner si les matériaux restent harmonieux, ensembles, durables et de qualité et que les codes du bâtiment existant sont conservés (soit la forme soit les matériaux).

1. Créer de nouveaux logements dans l'ancien

Transformation d'une dépendance en habitation :

Lors de la transformation d'une dépendance en habitation, il y a lieu de sauvegarder le gabarit de l'ouverture existante qui participe à l'identité de l'architecture traditionnelle. Cette ouverture sera fermée par une porte à lames de bois verticales, en léger retrait par rapport au nu du mur, ou bien par une baie vitrée en métal ou en bois composée d'un découpage vertical.

Division des ensembles bâtis :

Un grand nombre de corps de ferme est aujourd'hui divisé en plusieurs logements. Si cette transformation permet parfois la survie et l'entretien de ces grands bâtiments, elle est souvent synonyme d'une perte de cohérence et d'identité de ces lieux : modification des proportions des baies, remplacement des menuiseries par des éléments standardisés non adaptés, mais aussi imperméabilisation des sols et fragmentation des cours.

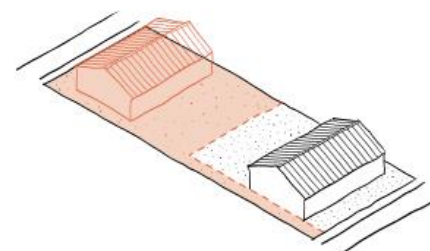
Recommandations

- Avant toute intervention, il importe d'étudier le bâtiment de façon détaillée. Le programme doit être lié aux possibilités d'aménagement (volumes, accès... les granges se prêtent par exemple bien à la reconversion en vastes logements modernes) et doit être réalisé de façon globale : les opérations au coup par coup ne sont pas souhaitables.
- La division des ensembles bâtis ne doit pas porter atteinte à la lisibilité des typologies traditionnelles : un corps de ferme doit ainsi conserver son profil allongé et ses façades asymétriques.
- Les clôtures séparatives sont réalisées à l'arrière si possible. Les éventuelles séparations dans la cour entre logements doivent être discrètes et légères (haies végétales de préférence).
- Les espaces situés à l'avant des logements (anciennes cours de fermes), ne doivent pas être imperméabilisés (enrobé, béton...), mais traités par un revêtement perméable (végétation, stabilisé calcaire, pavés sur lit de sable...).
- Les places de stationnement seront regroupées de préférence sur un côté de la cour et aménagées (espace planté ou couvert par une structure légère).

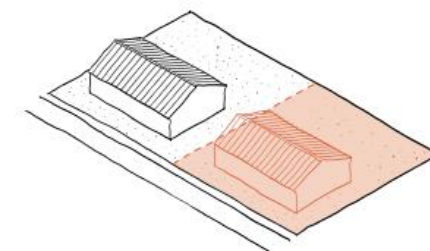
2. Intégrer la nouvelle construction au sein du tissu urbain patrimonial

La division parcellaire est, alors que le foncier constructible se fait rare et la consommation d'espaces très limitée, un mode fréquent de créer de nouveaux logements. Impliquant la partition d'un terrain en plusieurs lots, celle-ci peut concerner des grandes propriétés isolées, des quartiers résidentiels récents comme les denses noyaux villageois. Il convient alors de veiller à la bonne intégration fonctionnelle et esthétique des projets. Si cette réflexion n'est pas menée au cas par cas, la construction d'un logement individuel peut avoir des effets négatifs sur l'existant en favorisant une dégradation, voire une disparition, de certaines trames bâties par une densification non maîtrisée. Ce processus peut aussi s'accompagner d'un mitage, voire d'une perte des trames végétales (friches agricoles, jardins potagers ou d'agrément, petits vergers...). Le cadre de vie perd alors en qualité et en identité. La maison pré-existante peut perdre par ailleurs ses atouts face à des arrières du logement neuf ou au côté de constructions en rupture totale avec les gabarits, modes constructifs et principes architecturaux traditionnels.

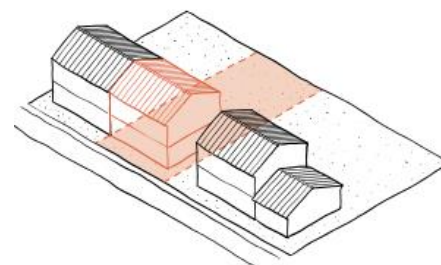
Les questions d'implantation (rapport à la voie, à la parcelle et au bâti existant dans le respect des alignements caractéristiques des noyaux villageois) et d'aspects extérieurs (gabarit, matériaux de construction, proportions et emplacements des ouvertures, finition des menuiseries...) sont alors primordiales pour garantir l'intégration des nouvelles constructions.



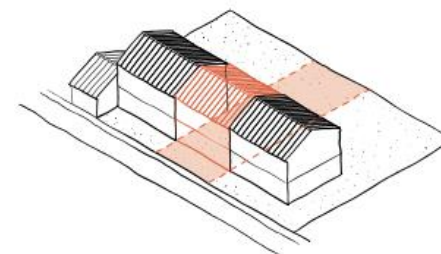
Division d'une parcelle longue et étroite « en drapeau » avec accès commun unique.
Construction en fond de parcelle pour ménager un jardin au sud.



Division d'une parcelle large.
Implantation du bâti respectant les alignements et le sens du faitage de la construction existante.



Division d'une petite parcelle en secteur dense.
Construction nouvelle en mitoyenneté de la maison existante.



Mise en commun de la bande de 4 m de prospect entre deux maisons voisines.
Création d'une nouvelle parcelle de 8 m de large et construction d'une maison mitoyenne.

À l'échelle de la rue, pour une habitation

Exemple d'harmonie contrastée de tons chauds



Contraste fort entre la couleur de la façade et la couleur des volets et des portes.

Exemple d'harmonie contrastée de tons chauds/froids



Contraste doux entre la couleur de la façade (ton chaud) et la couleur des volets et des portes (ton froid).

Recommandations

- Optimiser les espaces :
 - Implantation des constructions et des espaces en fonction des besoins, usages et formes du terrain ;
 - Implantations préférentielles en premier rideau entre deux constructions et sur limite séparative ;
 - Mutualisation de certains espaces comme les accès, le stationnement, le jardin/potager ;
 - Limiter les espaces perdus et les espaces d'accès (en largeur et en longueur) et de stationnement.

- Préserver l'intimité et l'ensoleillement :
 - Maitrise des vues et des espaces privés (jardins, terrasses, ...) pour le logement existant et le logement futur par la création de bosquets, de cours, de mitoyenneté des constructions, d'implantation des constructions décalées ;
 - Implantation et gabarits des nouvelles constructions en fonction du bâti existant pour limiter la perte d'ensoleillement de la construction existant.

- Valoriser les qualités paysagères et environnementales existantes :
 - Prendre en compte la topographie du terrain, l'ensoleillement ;
 - Préservation des ambiances urbaines et paysagères : insertion harmonieuse des constructions par rapport au bâti l'existant ;
 - Prise en compte des arbres de haute tige et de la végétation pour l'implantation de la construction ;
 - Préservation des cœurs d'îlots verts ;
 - Traitement paysager des nouvelles limites et des lisières du terrain ;
 - Implantation bioclimatique des constructions ;
 - Implantation des constructions de préférence adossées à une construction existante pour limiter les déperditions énergétiques ;
 - Limitation de l'imperméabilisation des sols.