

Commune de Fleury-en-Bière



Plan Local d'Urbanisme

4.3 / Annexes du règlement

Dossier arrêté en Conseil
communautaire le :

29 juin 2017

Mise à l'Enquête publique :

6 février 2018

Dossier approuvé en Conseil
communautaire le :





Sommaire

Glossaire.....	3
Liste des emplacements réservés	7
Liste des végétaux recommandés	8
Palette des couleurs recommandées	9
Guide de recommandations – Parc Naturel Régional du Gâtinais français	15
Guide de recommandations : amélioration des performances thermiques du bâti ancien	48

Glossaire

LES ACCÈS

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

L'ALIGNEMENT

L'alignement est la limite, actuelle ou projetée, entre le domaine public et une parcelle privée.

LES BATIMENTS

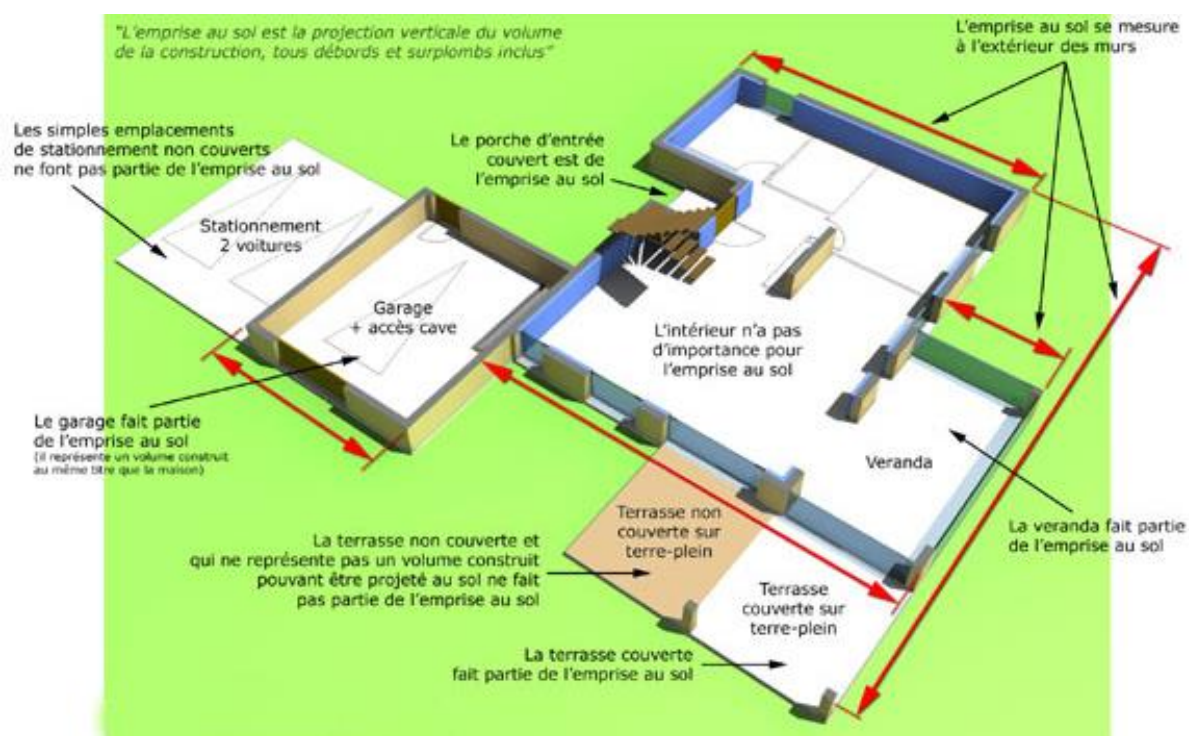
Les bâtiments sont des constructions destinées à l'habitation ou constituant un abri.

LES CLOTURES

Une clôture sert à séparer deux propriétés privées, ou une propriété privée du domaine public.

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol détermine, en France, la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement. Il ne doit pas être confondu avec le coefficient d'occupation des sols, supprimé par la loi Alur. L'emprise au sol est la projection verticale du volume d'une construction tous débords et surplombs inclus.



LES COMBLES

Un comble est le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales. Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- être une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, comme, par exemple, les garages, les abris de jardin, les abris pour chevaux démontables, les remises à bois, les piscines, les terrains de tennis ;
- être une construction non contiguë à une construction principale.



LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont, sur des terrains privés, des emprises qui sont réservées dans le P.L.U. pour réaliser une voie, un ouvrage public, un équipement public, un espace public, ou une infrastructure publique. Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF

Les équipements d'intérêt collectif sont des établissements destinés à accueillir le public ou un service public dans un but d'intérêt général. Sont notamment des équipements collectifs :

- les constructions affectées aux services publics européens, nationaux, régionaux, départementaux, ou municipaux, et ouvertes au public ;
- les constructions affectées aux ambassades, aux consulats, aux légations, aux institutions internationales et diplomatiques, et ouvertes au public ;
- les crèches et les garderies ;
- les écoles, les collèges, les lycées, les écoles supérieures, les universités, ainsi que les laboratoires rattachés à ces dernières ;
- les constructions destinées à des activités culturelles et les salles spécialement aménagées pour la production de concerts, de spectacles, de ballets, et ouvertes au public ;
- les lieux de culte ;
- les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires, les résidences médicalisées ;
- les parcs d'expositions ;
- les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets).

LES ESPACES LIBRES ET LES ESPACES EN PLEINE TERRE

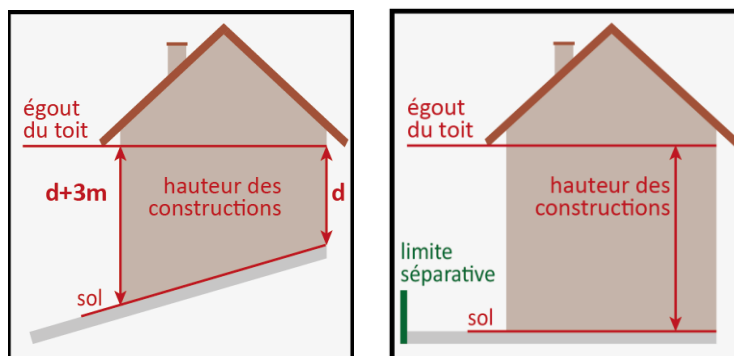
Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies). Les espaces en pleine terre sont des espaces libres qui ne comportent aucun ouvrage en dessous du sol naturel.

FONDS INFÉRIEUR

Propriété qui est située plus bas qu'une autre. A opposer au fonds supérieur.

LES HAUTEURS

La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur. La hauteur moyenne d'un niveau est d'environ 3 mètres. A titre indicatif :



NIVEAU	
R	4 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 8 m au faîtage
1	6 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 10 m au faîtage
2	8,50 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 12,50 m au faîtage
3	12,50 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 16,50 m au faîtage

LES INSTALLATIONS CLASSÉES

Les installations classées sont des équipements ou des installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité, ou un danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'État, en application de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la protection de la nature. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

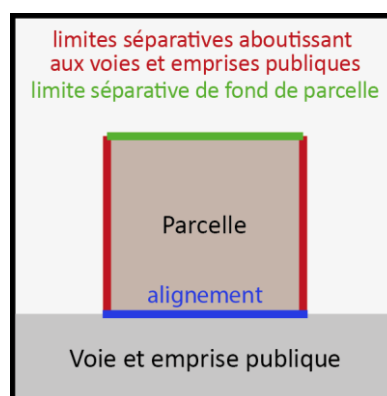
Les installations classées soumises au régime de la déclaration préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;

Les installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

LES LIMITES SÉPARATIVES

Un terrain est délimité par plusieurs types de limites :

- l'alignement est la limite entre le domaine public et ce terrain ;
- la limite séparative est la limite entre ce terrain et le ou les terrains voisins ;
- la limite séparative joignant l'alignement est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, pouvant comporter des décrochements inférieurs à 3 mètres linéaires, et partant de l'alignement ;
- la limite séparative formant le fond du terrain est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, dénuée de tout contact avec le domaine public.



LE MUR GOUTTEREAU ET LE MUR PIGNON

Dans une construction, le mur gouttereau est le mur portant une gouttière ou un chéneau terminant le versant de toiture et recevant les eaux par opposition au mur pignon. Le pignon désigne la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit.



LE RETRAIT

Le retrait est l'espace compris entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement. Il est exprimé par une distance à respecter entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public, les limites séparatives de la parcelle, et une autre construction sur la même parcelle.

LE SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.

Pour l'application des dispositions portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, et sur la hauteur maximale des constructions :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des dispositions portant sur l'implantation des constructions par rapport à l'alignement, et sur le traitement des clôtures :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

Liste des emplacements réservés

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE EN M ²
1	Extension de l'équipement scolaire	Commune de Fleury-en-Bière	2 653,5
2	Création d'une liaison cyclable	Conseil départemental de Seine-et-Marne	10 096,8



Liste des végétaux recommandés

ANNEXE 4 : LISTE DES VEGETAUX RECOMMANDES

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

<i>Caducues</i>		<i>Persistants</i>
Acacia	Frêne commun	Charme
Aulne	Marronnier	Laurier noble
Bouleau commun	Noyer commun	
Châtaignier	Orme résista	
Chêne pédonculé	Poirier sauvage	
Chêne rouge d'Amérique	Pommier	
Chêne rouvre ou sessile	Saule blanc	
Erable champêtre	Tilleul à petites feuilles	
Erable sycomore		

Les haies seront composées d'au moins deux des espèces suivantes :

<i>Caducues :</i>	<i>Semi-persistants :</i>	<i>Persistants :</i>
Acacia	Charmille	Berberis verts, Juliana, stenophylla
Cotoneaster	Cognassier	Buis
Forsythia	Troène	Cotoneaster franchetti
Frêne		Hedera helix (lierre)
Fusain d'Europe		Houx du Portugal
Hêtre		Mahonia
Lilas		Prunier, mirobolant
Noisetier commun		Viorne lantan
Prunier, épine noire		Viorne obier
Prunus laucerasus caucasicus		
Rosa		
Spirée		

Les plantes grimpantes conseillées sont les suivantes :

<i>Caducues :</i>	<i>Semi-persistants :</i>	<i>Persistants :</i>
Actinidia	Chevrefeuille	Bignone
Aristolochie	Jasmin	Hortensia
Clématite	Vigne vierge	
Glycine		
Rosier		
Tecomas		
Vigne		

Les espèces déconseillées sont les suivantes :

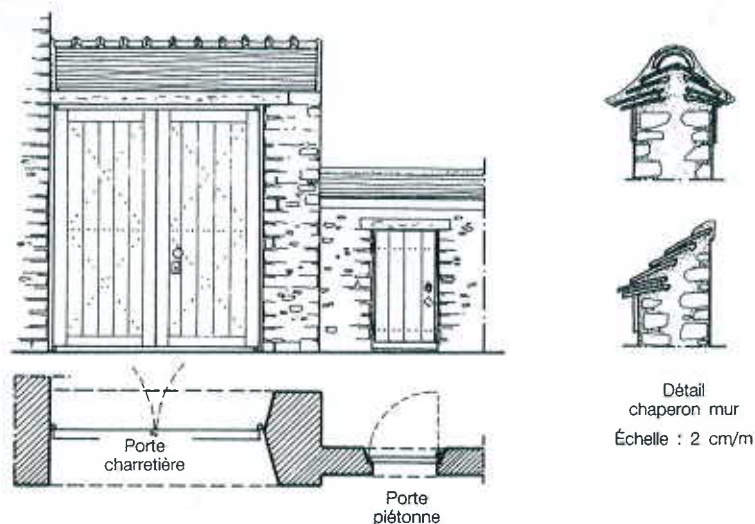
- **Aubépine et orme commun** : ces essences font partie des espèces atteintes par des maladies qui ne leur laissent aucun espoir de développement après leur plantation (graphiose par exemple).
- **Thuya** : il s'agit d'une espèce courante et banale dans bien des villages.
- Il est obligatoire d'employer des **films anti-racinaires en milieu urbain** pour les arbres pouvant endommager des ouvrages (réseaux, infrastructures, etc.), tels que les **peupliers** et les **arbres à racines traçantes**.

Les clôtures

Les clôtures, implantées le long des rues, figurent parmi les éléments les plus perceptibles du paysage. D'ordre végétal ou minéral, elles devront s'intégrer au milieu naturel ou bâti.

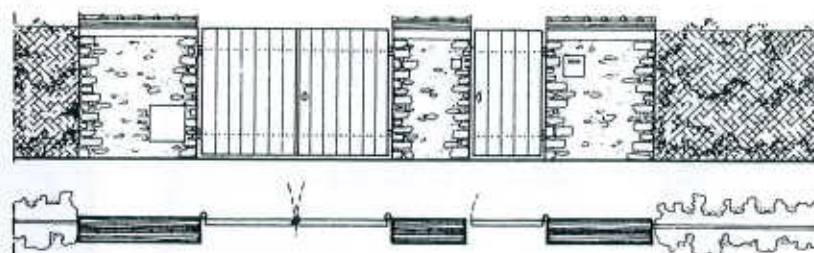
- Les clôtures minérales

Formées en majeure partie de murs, portes et portails, elles affirment la continuité du bâti. Elles offrent une protection qui favorise l'intimité visuelle sur des parcelles souvent petites, voire très étroites.



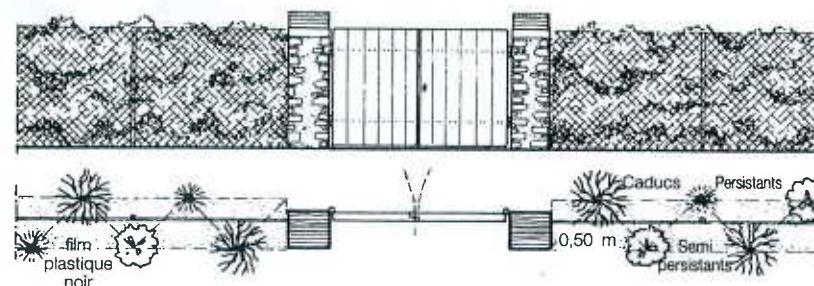
- Les clôtures mixtes

Constituées en partie de haies et de murs, elles permettent de créer une liaison graduelle entre le paysage minéral et végétal.



- Les clôtures végétales

Elles sont essentiellement composées d'essences locales doublées, le cas échéant, par des grillages métalliques vert foncé, fixés sur des pieux métalliques de même tonalité.



Palette des couleurs recommandées



ANNEXE 5 : PALETTE DES COULEURS RECOMMANDEES
 Source : La maison rurale en Ile-de-France, Pierre THIEBAUT



brun	gris	vert gris
tabac	PALETTE DE BASE	beige
lie de vin	gris bleu	vert foncé

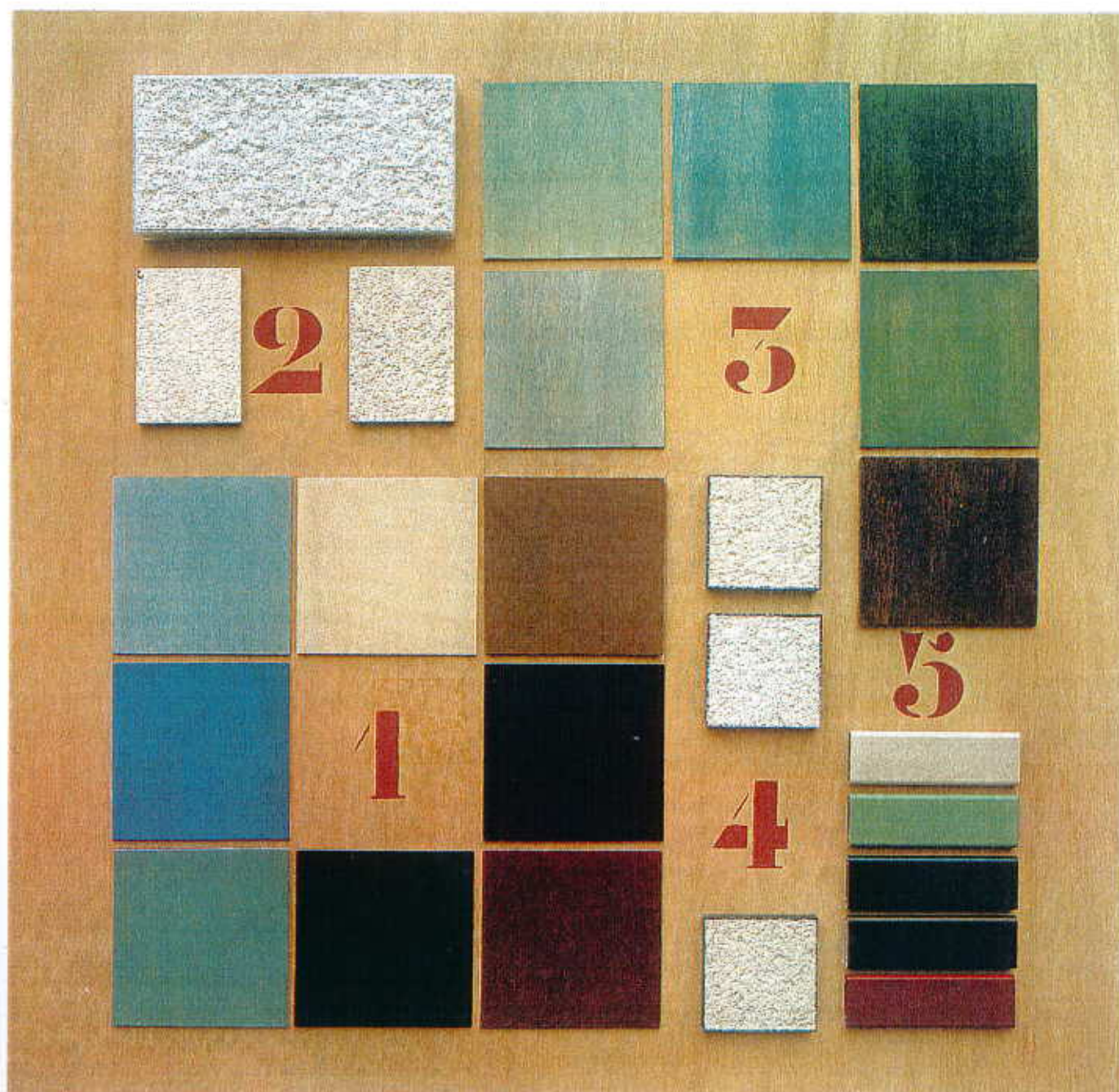


PALETTE DE BASE

1. Tonalités peintures
2. Textures enduits

3. Tonalités lasures

4. Tonalités enduits
5. Tonalités aluminiums laqués



Guide de recommandations – Parc Naturel Régional du Gâtinais français



Paysages du
Gâtinais français

INTÉGRER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Guide du Parc naturel régional du Gâtinais français - Édition 2010



GUIDE À DESTINATION DES ÉLUS ET DES PORTEURS DE PROJET



Habitat
Bâtiments d'activité
Bâtiments agricoles

Une autre vie s'invente ici



Parc
naturel
régional
du Gâtinais français

SOMMAIRE



Édito



Le Parc naturel régional du Gâtinais français est un territoire vivant, riche d'un passé qui a laissé les empreintes d'une identité rurale marquée, et porteur d'un avenir que nous tenons entre nos mains.

C'est pour guider nos choix que le Parc a créé ce guide sur l'intégration du bâti contemporain : placer la construction au cœur du territoire et de ses spécificités (couleurs, matériaux, volumes...), éviter la standardisation du bâti et développer une architecture contemporaine respectueuse de notre environnement.

Les recommandations de ce guide ont été élaborées à partir d'une analyse du bâti traditionnel et des ressources du territoire, afin d'en faire ressortir les caractéristiques majeures. A la suite de ce diagnostic, des études de cas ont été réalisées sur 6 communes du parc volontaires pour se poser cette question fondamentale : comment intégrer au mieux les nouvelles constructions dans les paysages du Gâtinais français ?

Outre la question de l'intégration physique d'un bâtiment, nous avons pris en compte de nouvelles données liées aux économies d'énergie et à la réduction des gaz à effet de serre. En effet, il est devenu aujourd'hui essentiel de créer des bâtiments contemporains moins « énergivores », et cela n'est pas sans conséquences sur leur aspect visuel, en fonction des techniques employées (isolation, matériaux de conception ou de parement, installation d'équipements pour la production d'énergie...).

Toutes ces données sont prises en compte dans ce guide qui se veut un outil simple d'utilisation pour l'aide à la décision des élus, notamment lorsqu'ils doivent apporter un conseil à un particulier ou un aménageur, ou encore lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Ce guide s'adresse également à toutes les personnes ayant des projets de constructions : particuliers, agriculteurs, artisans.

Nous espérons que ce guide permettra aux lecteurs d'appréhender un nouveau bâtiment dans son ensemble, depuis sa forme architecturale jusqu'aux matériaux qui le composent, sans oublier l'élément clé d'une intégration architecturale réussie : le choix du site.

Jean-Jacques Boussaingault
Président du Parc

PARC NATUREL RÉGIONAL DU GÂTINAIS FRANÇAIS

52 route de Corbeil, 91590 Baulne
Tél. : 01 64 98 73 93 - Fax : 01 64 98 71 90
E. mail : info@parc-gatinais-francais.fr
www.parc-gatinais-francais.fr

Rédaction : Parc naturel régional du Gâtinais français (PNRGF)
Mise en page : Fabienne Cotté/PNRGF
Impression : Domigraphic
Crédits photos : Ad'AUC, Nacarat, Bernadette Canard, PNRGF

LE GÂTINAIS FRANÇAIS : UNE IDENTITÉ À CONSERVER 3

A- COMPRENDRE LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE BÂTI DU PARC 4

Un territoire tout en nuances

B- FAIRE COHABITER PASSÉ ET PRÉSENT ? 5

Zoom sur les constructions nouvelles

L'INTÉGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LES PAYSAGES DU GÂTINAIS FRANÇAIS : MÉTHODES ET OUTILS 6

A- DU CHOIX DU SITE AU PROJET ARCHITECTURAL 7

Le choix d'un site propice à l'intégration

Le projet architectural

Les abords, part intégrante du projet

B- LE CHOIX DES MATÉRIAUX 12

Les matériaux de toiture

L'enveloppe : les enduits, les peintures, les bardages

Association de différents matériaux

C- LE CHOIX DES COULEURS 15

Glossaire

Le paysage et le bâti, outils de référence

Les palettes

Créer une harmonie colorée

D- ZOOM SUR LES BÂTIMENTS AGRICOLES 19

Du choix du site au projet architectural

Le choix des matériaux

Le choix des couleurs

E- QUELQUES EXEMPLES 26

Un habitat bois à l'image du Gâtinais français

Ensemble d'un hangar agricole et d'une maison d'habitation

Le bâti d'activité

Projets réalisés

F- DES OUTILS À DISPOSITION DES ÉLUS 30

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune

G- DES OUTILS À DISPOSITION DES HABITANTS 31

Les démarches pour les porteurs de projet

S'entourer de professionnels

LE GÂTINAIS FRANÇAIS : UNE IDENTITÉ À CONSERVER



A Comprendre les paysages et le patrimoine bâti du Parc *

UN TERRITOIRE TOUT EN NUANCES

Les paysages du Gâtinais français sont marqués par une succession de plateaux et de vallées.

Cette sensation de relief est accentuée par la présence de boisements qui prennent naissance dans les vallées, pour remonter progressivement sur les coteaux en lisière des plateaux.

Les villes et les villages s'insèrent principalement au creux de ces vallons et sur les premières pentes des coteaux offrant des fonds de scène tantôt boisé, tantôt bâti.

Plus au sud, les villages se détachent par leur silhouette sur les horizons des plateaux.

Le patrimoine architectural du Parc 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 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. Ces associations ont tendance à se perdre, au profit de la mise à nu des façades.

Le grès et la meulière, les pierres emblématiques du territoire, donnent une identité colorée au bâti du Parc du Gâtinais français. Ainsi le nord du territoire est marqué par les nuances chaudes, intenses et plutôt foncées de la meulière. Progressivement, les nuances changent et le grès domine dans le sud avec des façades plus lumineuses qui se déclinent dans des tons de beiges et de gris clair.

Pour les toitures, les tuiles plates petites moulées en argile sont caractéristiques du Gâtinais français. 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 dorés rouges orangés, jusqu'à l'ocre jaune, parfois plus grisées mais toujours nuancées.

L'usage de ces matériaux traditionnels : grès, meulière, pierre de champs, tuile en argile, 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. Aujourd'hui, les grès d'importation se singularisent par des nuances venues d'ailleurs (l'Inde, la Chine). Ils perdent alors cette résonnance avec les paysages locaux.



Silhouette de village adossé à un fond de scène boisé



Paysages où alternent plaines agricoles et coteaux boisés



Les façades de pierres mélangées, principalement en grès ou en calcaire, sont caractéristiques du bâti traditionnel du Parc



Toiture chamarrée par le mélange des tuiles



Ornementation en "rocaille" d'une façade en meulière



Façade de pierre calcaire



Ancien bâtiment agricole en bois

* Pour plus de précisions sur les caractéristiques du bâti traditionnel du Parc, une étude de coloration du bâti et un nuancier sont à votre disposition à la Maison du Parc

B Faire cohabiter passé et présent ?

ZOOM SUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

La pression urbaine liée à la situation géographique privilégiée du Parc et à la qualité de vie qu'il offre, génère aujourd'hui une évolution notable du paysage bâti.

L'industrialisation des matériaux et des principes constructifs standardisent et banalisent la production du bâti aussi bien pour l'habitat que pour les bâtiments d'activités artisanales, commerciales et agricoles.

Ces différentes constructions, ignorent donc les matériaux et 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.

Face à ces transformations, l'intégration des nouvelles constructions dans les **paysages du Parc naturel du Gâtinais français devient un enjeu majeur pour la préservation de l'identité du territoire.**



Les ensembles pavillonnaires actuels sont, pour la plupart, en rupture avec les spécificités architecturales locales.



Moins consommateur d'espace que la maison individuelle, **le logement en petit collectif** s'avère également être plus économe en énergie.

Une conception d'ensemble (formes, volumes, matériaux) facilite l'intégration du bâti.



Les bâtiments d'activité répondent avant tout à des objectifs fonctionnels. Ils doivent néanmoins créer un lien avec les bâtiments ruraux existants.



Les bâtiments agricoles ont longtemps contribué à la constitution des identités locales et représentent un patrimoine architectural reconnu. Aujourd'hui, les processus de production des bâtiments agricoles se limitent souvent aux modèles préfabriqués ou standardisés. L'amélioration de la qualité architecturale de ces édifices constitue un enjeu important pour le territoire.

L'INTÉGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LES PAYSAGES DU GÂTINAIS FRANÇAIS :

MÉTHODES ET OUTILS

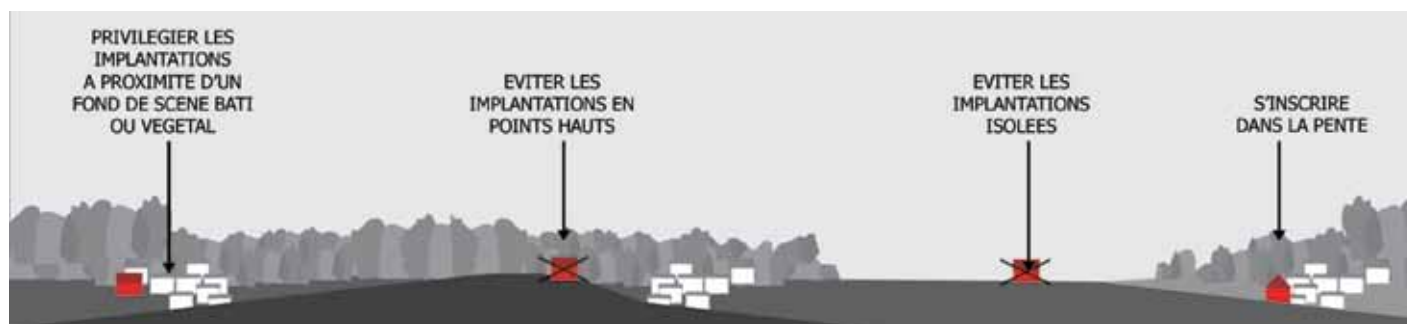


A Du choix du site au projet architectural

LE CHOIX D'UN SITE PROPICE À L'INTÉGRATION

En élaborant **les documents d'urbanisme** (POS, PLU, cartes communale) les communes délimitent les secteurs constructibles et ceux qui ne le sont pas en fonctions notamment de leur capacité à intégrer de nouvelles constructions dans les paysages.

Pour tout porteur de projet, il est donc primordial de **consulter le document d'urbanisme** en mairie afin de connaître les règles locales de construction.



Le premier facteur d'intégration des nouvelles constructions commence par le choix du site d'implantation.

Privilégier les implantations au sein du village ou dans sa continuité ●

Depuis toujours, le développement des communes du Parc obéit à des logiques constructives simples évitant les secteurs à risque (inondations), recherchant une économie de moyens et respectant la valeur de la terre agricole. Les constructions nouvelles doivent respecter les mêmes logiques afin de s'inscrire harmonieusement dans le prolongement des sites ruraux existants.



Profiter d'un fond de scène ●

Les vallonnements, la présence des boisements et la silhouette des constructions existantes constituent autant d'éléments offrant un « fond de scène » aux futures implantations.

Lorsque les constructions nouvelles s'adossent à ce fond de scène bâti ou végétal, le jeu de plans successifs favorise l'intégration du futur bâtiment.



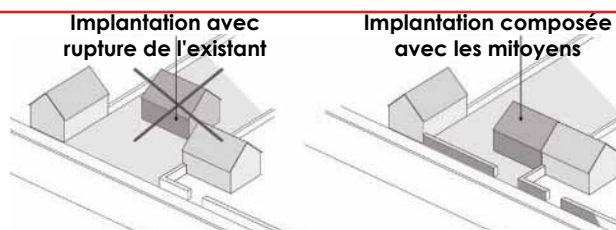
S'inscrire dans le relief ●

Traditionnellement implantés en fond de vallée, les villages s'insèrent harmonieusement dans la pente. En revanche, les nouvelles constructions ont tendance à investir progressivement les coteaux, voir les plateaux, sans réelle continuité avec le bâti rural existant. Lorsque les nouvelles constructions s'insèrent en fond de vallée, dans la pente, elles prolongent l'ensemble bâti existant.



Tenir compte des mitoyens pour l'implantation du bâti ●

L'environnement proche et les constructions alentours forment un tout créant l'identité de la rue. Afin de favoriser leur intégration, positionner les constructions nouvelles dans le prolongement de l'alignement sur la rue ou marquer cette limite par une clôture adaptée.

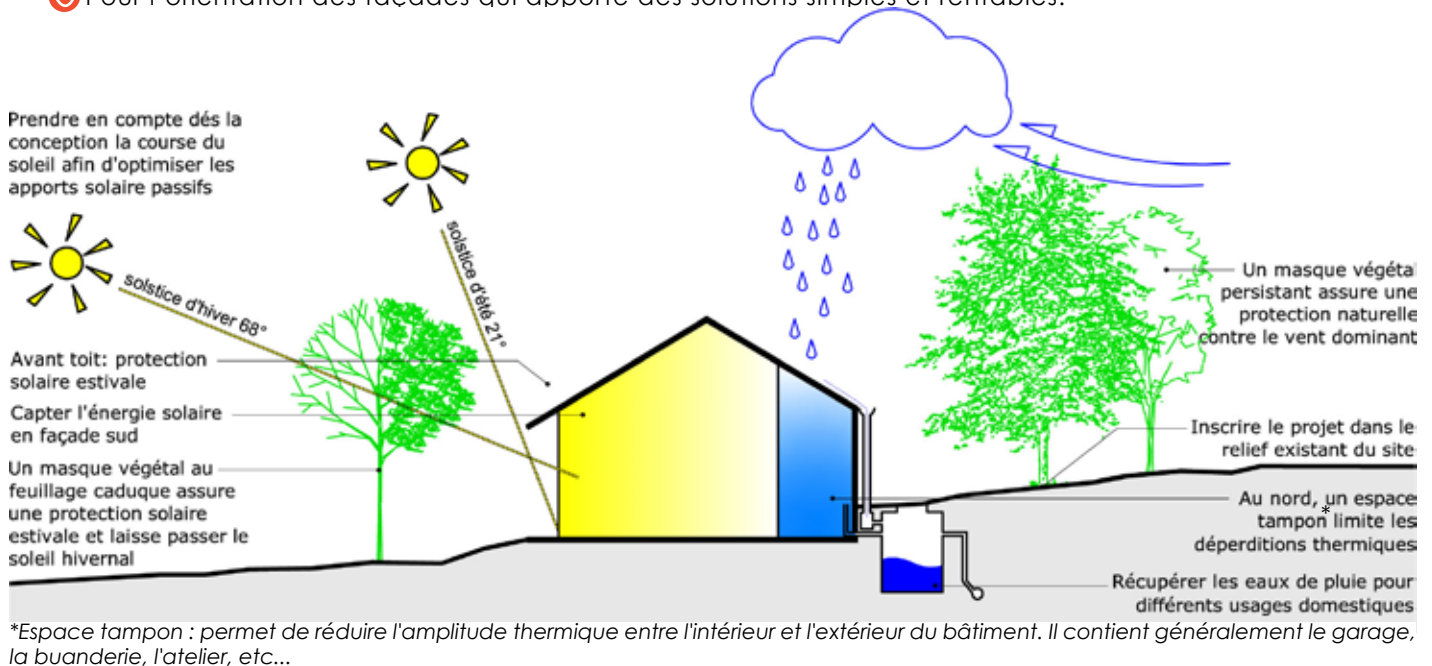


LE PROJET ARCHITECTURAL

La conception d'un projet d'ensemble permet de **tirer profit des potentiels du site d'implantation** afin que la future construction s'intègre avec lui.

Étudier les potentiels environnementaux et énergétiques :

- ☺ Pour profiter des apports climatiques et s'inscrire dans une architecture durable.
- ☺ Pour l'orientation des façades qui apporte des solutions simples et rentables.

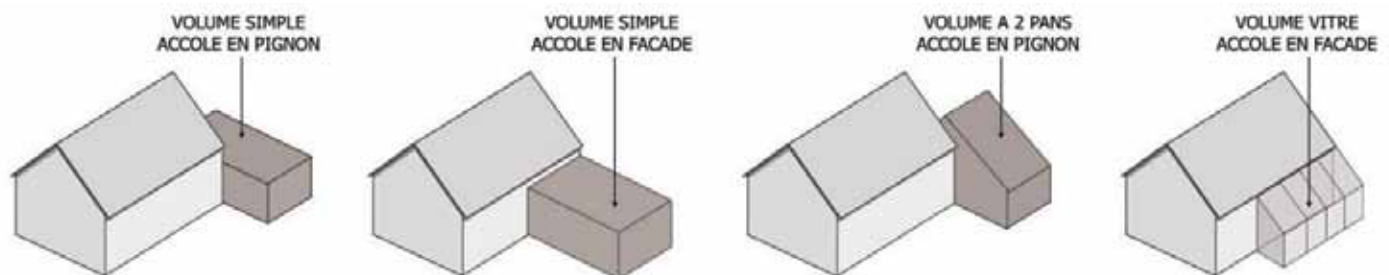


Dessiner des volumes simples

L'architecture locale est constituée de volumes simples, additionnés les uns aux autres.

Cette simplicité d'organisation permet de distinguer facilement le volume principal et les volumes secondaires.

- ☺ Favoriser la création de volumes principaux simples et compacts afin de limiter les déperditions thermiques.
- ☺ Favoriser la création de volumes secondaires pouvant intégrer des toitures terrasses végétalisées améliorant le confort thermique et acoustique du bâtiment.



- ☹ Éviter les références aux architectures traditionnelles n'appartenant pas au territoire.
- ☹ Éviter les tourelles, les pastiches, les frontons...

Composer les façades

Dans l'architecture traditionnelle, la simplicité des volumes est renforcée par la composition répétitive ou aléatoire des ouvertures et la grande sobriété des toitures.

- ☺ Respecter les alignements et minimiser les ouvertures.





Intégrer les panneaux solaires

Le positionnement des panneaux solaires dépend de l'orientation du pan de toiture au sud et de la composition des façades et des toitures sur lesquelles ils s'implantent. Le choix d'un aspect mat facilite la neutralité de ce type d'équipement.

😊 **Regrouper** les panneaux en un seul ensemble.

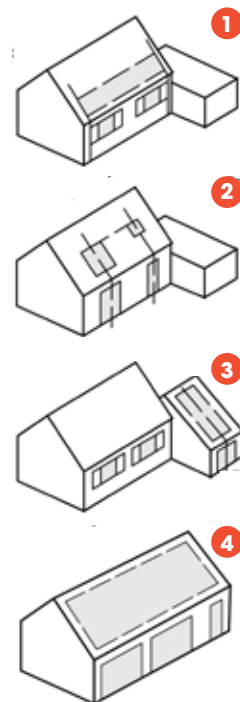
😊 Favoriser les **formes simples** et rectangulaires.

😊 Favoriser l'**implantation en bas de toiture** : alignement à l'égout de rive à rive. ①

😊 **Harmoniser les panneaux** au reste de la composition de la façade et des ouvertures en toiture : fenêtres de toit, rupture dans la toiture. ②

😊 Favoriser l'**implantation sur des bâtiments annexes** (garage, auvent, brise soleil, cabanon de jardin...) en particulier pour la pose de panneaux photovoltaïques. ③

😊 Pour les **grandes installations** (hangars...), favoriser l'implantation sur des pans entiers de toiture, en remplacement des éléments de couverture. ④



LES ABORDS, PART INTÉGRANTE DU PROJET

Le caractère des bourgs et villages du Gâtinais français est lié au bâti traditionnel mais également à la qualité de ses abords. **Clôtures végétales ou minérales, plantations, espaces libres** (jardins, aires de stationnement...) sont autant d'éléments qui **créent un lien visuel entre la nouvelle construction et ce qui l'entoure** et qui peuvent l'accompagner et la valoriser. Il est donc essentiel de ne pas négliger la conception des abords afin de garantir la qualité globale de la réalisation.

Observer les espaces alentours et utiliser les éléments préexistants sur le site

La première étape consiste à observer les caractéristiques des espaces bâtis qualitatifs à proximité du projet et les éléments déjà présents sur le site d'implantation. Celui-ci est rarement vierge : souvent un bâtiment, un mur de clôture, une haie, un ancien verger ou un arbre isolé préexistant et peuvent déterminer les conditions de l'implantation des futurs bâtiments. Le Parc, « pays des mille clairières » offre de nombreuses possibilités d'insertion paysagère immédiate, par la présence et la densité des structures végétales existantes.

😞 Éviter la table rase et valoriser les éléments préexistants facteurs d'intégration des nouvelles constructions.



Le mur de clôture de l'ancien corps de ferme facilite l'insertion des deux nouvelles maisons pourtant situées en entrée de bourg.

S'appuyer sur des filtres végétaux ou en créer

Le temps de développement du végétal est incontournable, c'est pourquoi il ne peut constituer à lui seul une solution efficace pour insérer le nouveau bâti dans le paysage. La qualité du projet architectural (formes, lignes, volumes, matériaux, couleurs...) permet de résoudre la quasi totalité des questions d'insertion paysagère. Le recours au végétal intervient donc en second lieu pour donner une « accroche visuelle » qui installe le nouveau bâtiment dans son paysage, si cela est nécessaire.

C'est pourquoi, la réalisation d'un écran végétal pour masquer totalement un bâtiment n'est pas recommandée. Il est préférable de s'appuyer sur des filtres végétaux (haies d'essences locales, alignements de fruitiers) ou d'attirer le regard en utilisant un arbre isolé par exemple. Cette transparence partielle a un effet positif sur le paysage global.

- 😊 Intégrer la végétation à la conception d'ensemble, dès le départ du projet.
- 😊 Anticiper la présence végétale par le pré-verdissement*.
- 😊 Choisir les nouvelles plantations parmi les essences locales.
- 😊 Utiliser des essences variées favorisant ainsi la biodiversité (éviter par exemple les haies mono-spécifiques).



Haies, alignements, arbres isolés mais également bois, bosquets, vergers sont autant de structures végétales pouvant permettre une meilleure intégration des bâtiments.

**Nota : Le pré-verdissement consiste à réaliser les plantations avant la construction des bâtiments, pour créer un cadre végétal propice à l'intégration. Cette technique est parfois utilisée pour les opérations d'ensemble (lotissements...).*

S'appuyer sur des murs de clôture ou en créer

Le mur de clôture en pierre (moellons de grès appareillé traditionnellement) constitue un élément important de l'identité locale du Parc.

Lorsqu'il préexiste sur le site, il est à préserver car il favorise l'intégration des nouvelles constructions en offrant un seuil visuel bâti.

Les murs existants peuvent aussi servir de gabarit pour déterminer les proportions des nouveaux murs à créer, ou être prolongés pour accompagner de nouveaux ensembles bâtis.

Ils peuvent également permettre d'y adosser un pignon ou d'y intégrer un garage.

- 😊 Préserver les murs de clôtures préexistants sur le site et les intégrer au projet architectural.
- 😊 Réaliser des nouveaux murs de clôture dans le but de créer un lien entre construction récente et bâti traditionnel : formes simples, de préférence en pierre, ou enduits.



Dans cette rue, l'enchaînement des murs et l'alignement des constructions renforcent l'unité du bâti même si chaque maison a ses spécificités. La simplicité et la sobriété caractérisent les murs anciens.



Le garage et sa porte constituent parfois des éléments difficiles à intégrer : le recours au mur traditionnel offre ici une réponse adaptée à la question de l'insertion dans le contexte bâti.



Les murs peuvent être accompagnés de végétation : la plantation d'iris, de roses trémières, de rosiers orne le pied des murs, elle adoucit le minéral.

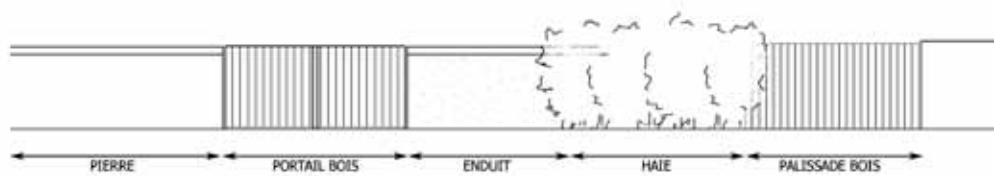


Quand la configuration du terrain le permet, l'absence de clôture est préférable à l'introduction dans le paysage d'un nouvel élément sans rapport avec l'environnement immédiat.

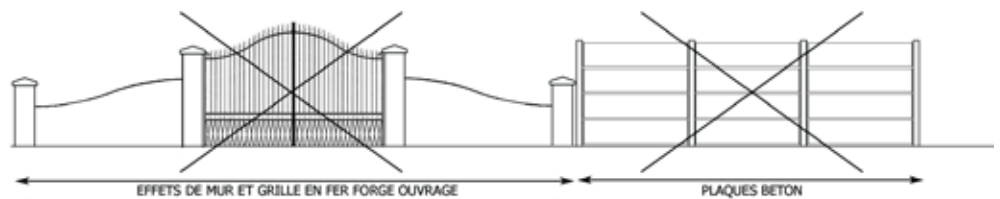


Les huisseries, portes et portillons sont réalisées simplement, avec des lignes droites et des formes rectangulaires, en bois ou en métal. Les menuiseries courbes sont à éviter.

À préférer



À éviter



Nota : Une notice de projet architectural doit être jointe au Permis de Construire. Elle doit notamment préciser « le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain » (art R431-8 du code de l'urbanisme). Cette disposition est primordiale afin d'assurer une bonne cohérence entre le bâtiment principal et ses clôtures.

Intégrer les espaces libres dès la conception

Les espaces libres sont des espaces non-bâti : jardins pour les habitations, aires de stationnement, aire de stockage pour les bâtiments d'activité.

Ces espaces participent à la qualité du projet.

😊 Apporter un soin particulier aux espaces libres en les réalisant conjointement aux constructions, dès la conception du projet.

B Le choix des matériaux

LES MATÉRIAUX DE TOITURE

La couleur de la toiture participe à l'intégration du bâti dans son environnement. **Son impact visuel reste important à l'échelle d'un bâtiment comme à l'échelle du paysage.**

😊 La couleur doit être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentour.

😞 Éviter au maximum les couleurs orangées trop colorées et impactantes.

😊 Pour les habitations, privilégier les tuiles en argile.

😊 L'ardoise est également préconisée lorsqu'elle est déjà présente dans l'environnement proche du projet.



Les tuiles petites, moulées, sont caractéristiques des toitures du Gâtinais français.

😊 Pour les nouveaux locaux d'activités et bâtiments agricoles il est possible d'utiliser de la tôle, mais veiller à choisir une finition mate et des couleurs sombres.



Une finition brillante réfléchit la lumière et contraste trop fortement avec le paysage environnant.

😊 Les toitures végétales ou toits végétalisés protègent les bâtiments de la chaleur estivale.

😊 Les toitures végétales favorisent l'intégration des constructions nouvelles.



Toit végétalisé sur une maison d'habitation contemporaine.

L'ENVELOPPE : LES ENDUITS, LES PEINTURES, LES BARDAGES

Les enduits

L'aspect d'une façade est déterminé par sa couleur mais aussi par sa finition. La texture modifie la perception d'une même couleur.

- 😊 Préconiser des finitions matiérées comme les enduits talochés ou grattés. Selon leur relief, la couleur est plus ou moins assombrie.
- 😊 Préférer les enduits à la chaux associés aux sables locaux afin de faire écho aux couleurs de paysage :
 - Teinte ocre marron au nord et à l'ouest
 - Teinte claires au sud (sable de Fontainebleau)
- 😊 Associer au chanvre local, l'enduit participe à une amélioration sensible de l'isolation du bâti.



Palette 708010



Finition talochée



Finition grattée



Nota : Aussi bien en rénovation qu'en construction écologique, les enduits à la chaux favorisent la qualité de l'air intérieur du bâti en laissant migrer la vapeur d'eau à travers les murs.

Les peintures

La peinture est utilisée principalement dans les menuiseries.

- 😊 Pour les peintures comme pour les lasures, privilégier une finition mate en écho aux matériaux du bâti.



Les bardages bois

Avec le temps, le bois non traité peut prendre des teintes argentées qui varient en fonction de l'essence du bois choisie et de son exposition.

Dès lors, à l'état brut, le bois assure une bonne intégration de la construction nouvelle.

Selon la largeur des lattes et leur disposition, il offre de multiples possibilités.



- 😊 Laissé à l'état naturel, le bois devient gris et offre un parfait écho aux couleurs grisées du bâti traditionnel apportées par le grès.
- 😊 Il est préconisé d'utiliser des essences de bois locales et naturellement imputrescibles (châtaignier, robinier, chêne, aulne).
- 😊 Utiliser du bois issu de forêts gérées durablement (PEFC...).
- 😊 Si un produit de finition doit être appliqué, veillez à obtenir un résultat mat.



Nota : Si le traitement du bois est nécessaire, il est recommandé de choisir un traitement naturel avec une huile ou une lasure en respectant les couleurs de la palette des bardages (voir ci après).

Exemples de bâti contemporain en bois



Maison d'habitation à Milly-la-Forêt



Chamarande, rythme créé en façade dû au relief apporté par l'assemblage des lattes

Les bardages métalliques

Le bardage métallique ou la tôle sont des matériaux économiques, modulables et recyclables.

Bien posés et avec des teintes adaptées, ils deviennent des matériaux esthétiques.

😊 Par des jeux de trame, créer un motif afin d'animer la façade.

😊 Veiller à n'utiliser que des **finitions mates**. Les finitions brillantes créent des reflets clairs et contrastés tranchant trop fortement dans le paysages.



L'ASSOCIATION DE DIFFÉRENTS MATÉRIAUX

Les matériaux contemporains offrent une palette étendue alliant des enduits fins grattés talochés aux riches variétés du bois.

😊 En façade, lorsqu'on souhaite utiliser plusieurs types de matériaux, il est conseillé d'associer des harmonies en contraste doux ou en tons sur ton (voir glossaire ci-après).



Le bardage bois et la façade ancienne en pierres forment une association de qualité.

La partie maçonnée offre un jeu de textures tout en restant en ton sur ton avec le bardage.



708010



807005



Exemple de réalisation hors Parc

C Le choix des couleurs

Le référencement des couleurs reste un exercice délicat : un échantillon de couleur ne rend compte ni du matériau choisi, ni de sa texture ou des différents éclairages qu'il subit selon la saison ou les heures de la journée. Il constitue donc une moyenne de référence.

Le conseil d'un homme de l'art ou d'un technicien restent donc toujours d'une grande utilité pour adapter ces tons à une réalité bâtie : matériaux à utiliser, cohérence des tons sur une même façade, rapports avec les constructions avoisinantes. À ce titre, l'architecte du Parc peut vous accompagner.

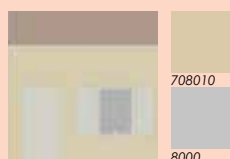
GLOSSAIRE

L'HARMONIE

Association de deux ou plusieurs teintes en vue d'obtenir un ensemble équilibré.

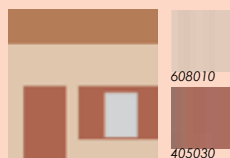
LE CAMAÏEU*

Harmonie de couleur à l'intérieur d'un même domaine chromatique.



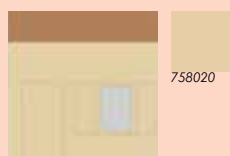
LE CONTRASTE*

Écart visuel important entre deux couleurs.



LE TON SUR TON*

Association de différents aspects de surface (texturé, lisse, mat...) avec une même teinte.



UN SCHEMA DE COLORATION

Définition d'une harmonie de couleurs à l'échelle d'une façade, d'une rue, d'une ville.

LA CLARTÉ OU LA LUMINOSITÉ

Définition d'une teinte par rapport à sa clarté qualifiée par sa teneur en noir ou en blanc.

LE NUANCIER FABRIQUANT

Conçu par de nombreux industriels, il présente un répertoire de teintes liées à un produit commercialisé par l'entreprise. En général il représente un nombre assez limité de teintes.

LE NUANCIER GÉNÉRIQUE : désigne un répertoire de teintes et de nuances standardisées comme le RAL® ou le NCS®. Chaque couleur est reproduite sur un support papier, accompagnée d'un code identifiant unique.

LE PAYSAGE ET LE BÂTI, OUTILS DE RÉFÉRENCE

L'environnement d'un projet, qu'il soit naturel ou bâti, **donne les repères à suivre** quant au choix des couleurs.

Pour choisir la clarté de la couleur

Afin de ne pas choisir une teinte trop claire ou trop foncée, un outil : l'échelle de gris.

Elle permet de mesurer la clarté de n'importe quelle surface colorée, avec une bonne précision.

En effet, selon le contexte dans lequel elle est placée, une teinte peut nous apparaître plus ou moins foncée.

Le choix de la clarté : l'échelle de gris



Indice de valeur de la couleur de la **façade** : le clair.



Indice de valeur du **fond de scène paysager** : le foncé.



Pour les façades nouvelles, on préférera un indice de valeur proche de celui du fond de scène ou de l'environnement immédiat : ici le foncé.

* Toutes les teintes sont issues du nuancier RAL Design.

Pour choisir la teinte de la couleur...

... dans un environnement principalement végétal, pour l'habitat comme pour les bâtiments de grand volume

😊 Opter pour des couleurs de façades grises colorées ou foncées (pour les bâtiments de grand volume), qui se fondent et créent un écho aux couleurs permanentes du paysage telles que les couleurs d'écorces, de végétaux et diverses nuances de terre.

😞 Éviter les façades trop claires, elles sont en rupture avec le paysage et rendent les constructions plus imposantes et plus voyantes.

Le choix de la teinte dans un environnement principalement végétal



... dans un environnement principalement bâti, pour l'habitat comme pour les bâtiments de grand volume

😊 Opter pour des couleurs de façades grises colorées en écho aux couleurs des matériaux locaux avec une finition mate.

😞 Éviter les couleurs de façades trop claires ou au contraire trop foncées. Elles ont un impact visuel trop fort et créent une rupture dans l'homogénéité caractéristique des bourgs. Elles sont en rupture avec la dominante des couleurs du bâti traditionnel du Parc.

Le choix de la teinte dans un environnement principalement bâti



Relevé des teintes et matériaux présents sur le site



LES PALETTES

La belle harmonie de couleurs et de matière rencontrée sur le bâti traditionnel tend à s'estomper en raison de la grande diversité des produits disponibles, de la perte de savoir faire lié au bâti ancien, et plus généralement, d'une banalisation et d'une standardisation dans l'acte de construire.

Dans le cadre de ses missions pour renforcer la qualité architecturale et préserver son patrimoine, le Parc a souhaitée se doter d'un outil pratique à destination d'un large public.

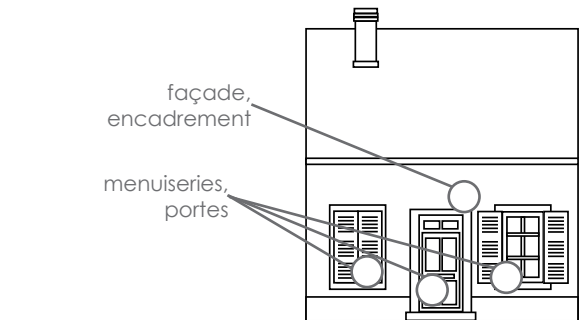
Ces palettes mettent à disposition des gammes de couleurs non exhaustives en accord avec les tonalités générales du territoire et les différents matériaux présents. Les références du nuancier générique RAL sont utilisées pour présenter les différents tons. Ce choix de référence permet de demander une couleur équivalente chez le fabricant de peintures ou d'enduits*.

Pour les enduits

Les couleurs de façade

référence couleurs			
Les clairs ▶			
référence nuancier*	609005	759010	
La teinte 9000 est ▶ uniquement réservée aux encadrements de fenêtre	9000	808020	809010
Les gris colorés ▶		608010	758020
	708010	608020	808010
Les foncés ▶	607010	607020	757020

Pour les menuiseries



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

Pour les bardages des bâtiments de grands volumes (activités...)

Les couleurs de façade et de menuiseries

	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres
référence couleurs						
référence nuancier*	405030	406030	757020	758020	858010	608010
	404020	404030	707030	707020	807020	708010
	403010	303045	605030	606020	706020	807005
						755010
						803010

Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées aux bardages des bâtiments d'activité dans un environnement bâti

*Nota : la qualité de reproduction de ce document reste garante de la bonne compréhension de l'étude.

CRÉER UNE HARMONIE COLORÉE

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).

À l'échelle du paysage, pour les bâtiments de grand volume

Les tons grisés s'intègrent parfaitement au paysage environnant rappelant des tons de pierre locale ou de bois naturels peu colorés. De la même manière, le ton brun foncé, plus dense, s'intègre bien à un fond de scène paysager en faisant écho aux couleurs permanentes du paysage.

Se référer au minéral



Exemple d'harmonie peu contrastée avec une couleur grisée en écho aux couleurs de la terre.

Se référer au végétal



Exemple d'harmonie complémentaire avec une couleur foncée en écho aux couleurs du végétal.

CHOISIR UNE COULEUR EN 4 ÉTAPES

1 Identifier le type d'environnement, à partir des vues principales depuis l'espace public :

Le bâtiment bénéficiera-t-il d'un fond de scène ?

Ce fond de scène est-il principalement végétal ou bâti ?

Pour définir le fond de scène, on considérera le point de vue le plus regardé comme référent.

2 Choisir la clarté de la teinte à l'aide d'une échelle de gris.

3 Choisir une ou plusieurs couleurs pour la façade :

dans la palette correspondant aux enduits,
dans la palette correspondant aux bardages.

4 Créer une harmonie à l'échelle de la façade rue

en suivant les principes ci-dessus

Nota : pour plus de précisions, des nuanciers RAL ainsi qu'une étude de coloration du bâti sont disponibles au Parc naturel régional du Gâtinais français.

D Zoom sur les bâtiments agricoles

L'identité rurale des paysages du Gâtinais français repose aussi sur le caractère de son bâti agricole.

Sur les plateaux et plus généralement dans les espaces ouverts en dehors des bourgs, le bâti agricole traditionnel est organisé en corps de ferme. Ces fermes traditionnelles généralement très imposantes, isolées ou insérées dans le tissu urbanisé des villages, constituent des ensembles de très belle qualité.

Aujourd'hui l'évolution des techniques agricoles associée à la recherche d'économie, amènent le monde agricole à produire des bâtiments fonctionnels généralement en bardage métallique pouvant être accompagné, dans certain cas, d'une habitation.

Parfois isolés ou intégrés au siège d'exploitation, ces hangars de grande taille ont un impact considérable sur les paysages du Parc. **Pour ces bâtiments de grands volumes, la capacité d'intégration dépend autant du choix du site que de l'organisation des différents bâtiments entre eux.**

Enfin, le choix du couple « matériau/couleur », en fonction du contexte, achève de parfaire l'intégration de ces bâtiments.



Les bâtiments agricoles contribuent à la constitution des identités locales et représentent un patrimoine architectural reconnu au sein du Parc naturel régional du Gâtinais français.

DU CHOIX DU SITE AU PROJET ARCHITECTURAL

Le choix d'un site propice à l'intégration

A proximité de bâtiments existants,

le projet doit rechercher une cohérence à travers notamment les implantations, les volumétries, les matériaux et les couleurs.



Isolé,

le projet doit composer avec les éléments dominants du paysage pour créer seul cette capacité d'intégration.



Les fonds de scène,

boisés ou bâtis, favorisent l'intégration d'une future construction.



La prise en compte du relief naturel

du territoire est un facteur majeur d'intégration.



Nota : le projet doit être conforme aux différentes réglementations d'urbanisme en vigueur. Si les zones agricoles ne sont pas précisément réglementées, notamment dans les PLU, certains bâtiments, de par leur implantation ou leur hauteur importante, peuvent être difficiles à intégrer dans leur environnement.

Le projet architectural

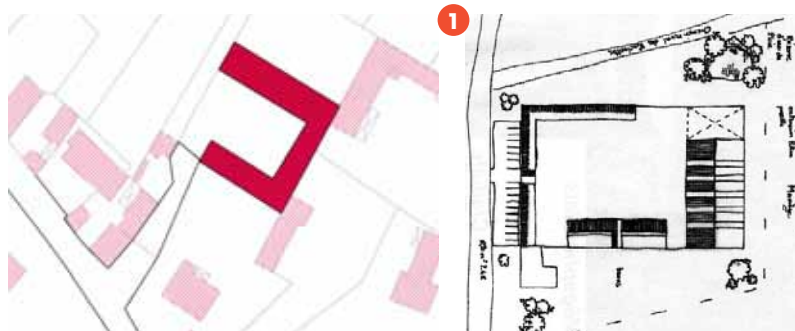
Le bâti agricole traditionnel, organisé en corps de ferme traduit une volonté d'économiser l'espace et d'optimiser la température intérieure des bâtiments en limitant les déperditions de chaleur et en se protégeant des vents. Ces corps de ferme ont déterminés l'organisation spatiale du territoire : placés à des endroits stratégiques dans le maillage des voies de desserte, ils contrôlaient les passages. Aujourd'hui ils offrent leurs caractéristiques aux perspectives offertes par les voies de circulation.

Même si l'activité agricole a évolué, les nouveaux bâtiments peuvent s'inspirer des caractéristiques principales des fermes traditionnelles (volumes, implantation...).

Réaliser un projet d'ensemble

- 😊 Rechercher la compacité entre les différents bâtiments (hangar de stockage, bâtiment d'élevage, locaux annexe, habitations s'il y a lieu...). **1**
- 😊 Rechercher une cohérence en termes de volumes, de matériaux et de couleurs entre tous les bâtiments
- 😊 Participer à l'intégration de l'ensemble, en proposant des bâtiments pouvant être adossés à un mur de clôture ou à un filtre végétal. **2**

Nota: selon l'article R123-7 du code de l'urbanisme, seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans les zones agricoles du PLU.



Corps de ferme intégré dans un village.

Projet de centre équestre autour d'une cour.



Dessiner des volumes simples et continus

- 😊 Favoriser la création de volumes simples, lisibles et horizontaux dans la continuité de l'architecture locale.
- 😊 Intégrée au projet d'ensemble, la maison d'habitation forme un tout avec les autres bâtiments faisant écho aux corps de ferme traditionnels.



Intégrer les panneaux solaires sur les toitures

- 😊 Composer leur implantation en lien direct avec le dessin de la façade. **1**
- 😊 Exploiter la totalité du pan de toiture. **2**
- 😊 Favoriser l'implantation dans la partie basse de la toiture. **3**



Nota: parallèlement à ces recommandations, le choix d'un aspect mat pour les panneaux solaires favorise leur intégration architecturale.

Les abords, part intégrante du projet

Le végétal

- 😊 Conserver le plus possible les trames végétales existantes sur le site : bosquets, haies, alignements, vergers, arbres isolés.
- 😊 La plantation de nouvelles structures végétales en accompagnement du bâti agricole est utile, mais nécessite de la patience pour percevoir l'efficacité de la réalisation.
- 😊 Les essences locales sont à privilégier.



😞 Le dessin rigide de la jeune haie de conifères souligne plus qu'elle ne dissimule le bâtiment agricole se trouvant à l'arrière.



😊 En revanche, la haie libre existante accompagne le corps de ferme et remplit d'autres fonctions très utiles, en plus de l'intégration paysagère : elle participe à la biodiversité et elle prévient l'érosion des sols.

Les espaces libres

- 😊 Intégrer les espaces de stockage à proximité des bâtiments dans les parties du site peu visibles depuis le domaine public.
- 😊 Minimiser l'imperméabilisation des sols en utilisant des revêtements perméables.



Les murs de clôture

- 😊 Chercher à créer une continuité avec les constructions mitoyennes.
- 😊 Si ils existent, composer avec les murs de clôture préexistants (matériaux, hauteur, couleur) en cherchant à créer une continuité avec le bâti.



LE CHOIX DES MATÉRIAUX

Les matériaux de toiture

La couleur de la toiture participe à l'intégration du bâti dans son environnement. Son impact visuel reste important à l'échelle d'un bâtiment et à l'échelle du paysage.

😊 Pour les bâtiments agricoles la tôle est à utiliser avec des couleurs sombres et si possible en ton sur ton avec la couleur de la façade.

😊 Favoriser la finition mate.



L'enveloppe : les bardages, les enduits, les peintures

Les bardages métalliques

😊 Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teinte entre le soubassement et le bardage) participe mieux à l'insertion des volumes et du paysage.



Les bardages bois

😊 Écologiques, durables et d'une grande qualité d'ambiance, les bâtiments en bois permettent aux agriculteurs d'agir directement sur la construction des paysages de demain.

😊 Les propriétés isolantes du bois assurent un confort thermique élevé.



Nota : Les bardages ne doivent pas être posés prêt du sol sous peine de les voir pourrir. Un soubassement enduit assurera sa pérennité.

Les enduits

😊 Préconiser des finitions talochées ou grattées. Selon leur relief, la couleur est plus ou moins assombrie.

😊 Préférer les enduits à la chaux associés aux sables locaux afin de faire écho aux couleurs de paysage.

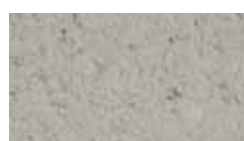
Aussi bien en rénovation qu'en construction écologique, ces enduits favorisent la qualité de l'air intérieur du bâti en laissant migrer la vapeur d'eau à travers les murs.



708010



Finition talochée



Finition grattée



Enduit chaux-chaivre

Les peintures

- 😊 Pour les peintures comme pour les lasures, privilégier une finition mate en écho aux matériaux du bâti traditionnel.

Association de différents matériaux

Les exemples d'associations de matériaux :

- 😊 En façade, lorsqu'on associe plusieurs matériaux (bois, métal...) , il est conseillé de travailler des harmonies en contraste doux ou en ton sur ton (cf glossaire).

Composer avec les effets de trame des matériaux.



Ce bâtiment présente un ensemble cohérent associant un bardage en métal attenant à une ancienne grange en bois. Le nouveau bâtiment s'intègre grâce à l'harmonie en camaïeu entre la couleur du bois et celle du bardage.

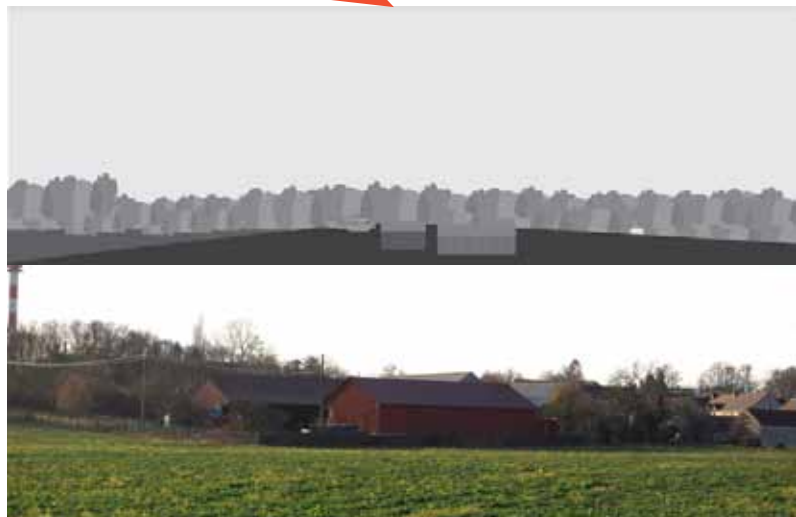
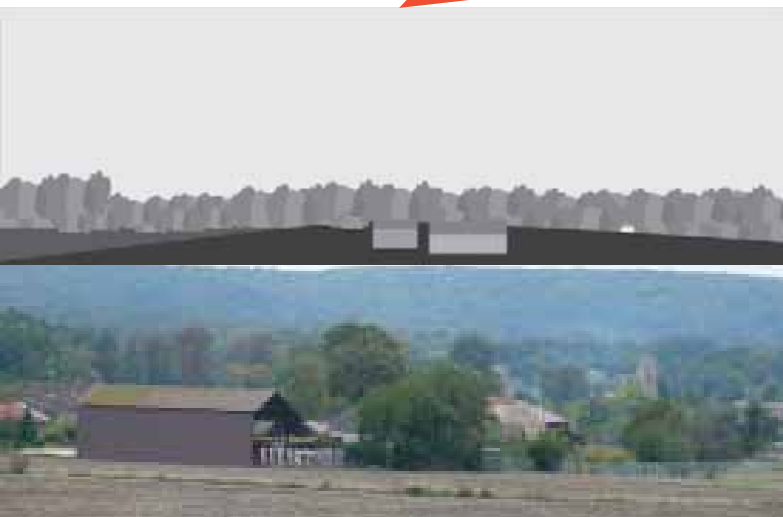
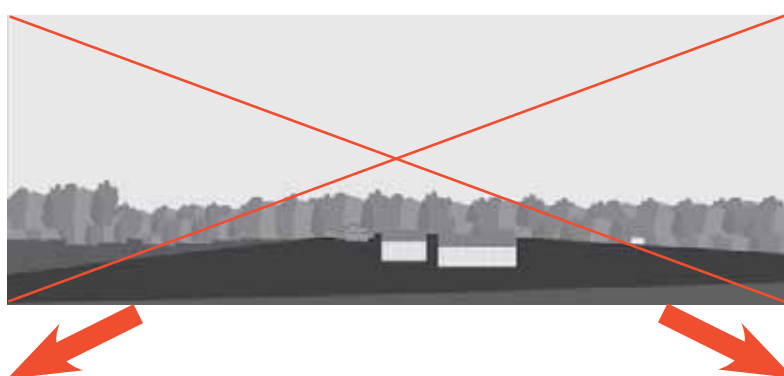
LE CHOIX DES COULEURS

Le paysage et le bâti, outils de référence

L'environnement d'un projet, qu'il soit naturel ou bâti, donne les repères à suivre quant au choix des couleurs.

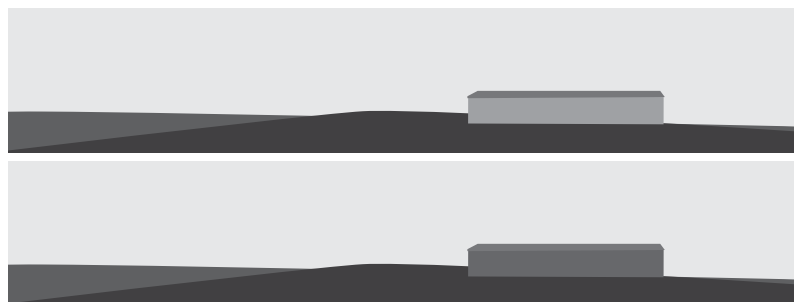
Dans un environnement principalement végétal

- 😊 Pour les bâtiments de grand volume, opter pour des couleurs de façade d'une teinte grise colorées ou foncées qui se fondent et créent un écho aux couleurs permanentes du paysage.
- 😞 Éviter les façades trop claires, elles sont en rupture avec le paysage et rendent les constructions plus imposantes et plus voyantes.



Dans un paysage ouvert

😊 Sur plateau, opter pour des couleurs de façades gris colorés ou foncées qui se fondent et créent un écho aux couleurs permanentes du paysage.



Dans un environnement principalement bâti

Les exemples d'associations de matériaux :

😊 Opter pour des couleurs de façades gris colorés en écho aux couleurs des matériaux locaux avec une finition mate.



Créer une harmonie colorée

Exemple d'une harmonie à l'échelle du paysage

Avec un choix de couleurs adaptées au site, le bardage métallique à la finition mate, permet une bonne intégration des hangars agricoles dans leur environnement.



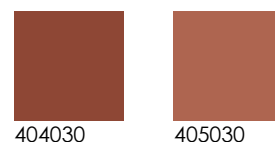
Le bardage rouge foncé crée un écho aux couleurs minérales de la terre.

Exemple d'une harmonie à l'échelle de la façade

La couleur des portes, volets, ferronneries et menuiseries viennent ponctuer l'ensemble tout en étant en harmonie avec la teinte choisie pour la façade.



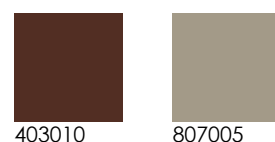
Harmonie en camaïeu de tons chauds.



Le bardage beige grisé, peu coloré crée un écho aux couleurs végétales du paysage.



Harmonie contrastée.



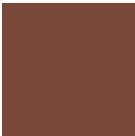
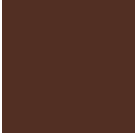
LES PALETTES

Ces palettes mettent à disposition des gammes de couleurs non exhaustives en accord avec les tonalités générales du territoire et les différents matériaux présents.

Les références du nuancier générique RAL sont utilisées pour présenter les différents tons. Ce choix de référence permet de demander une couleur équivalente chez le fabricant de peintures ou d'enduits.

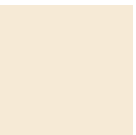
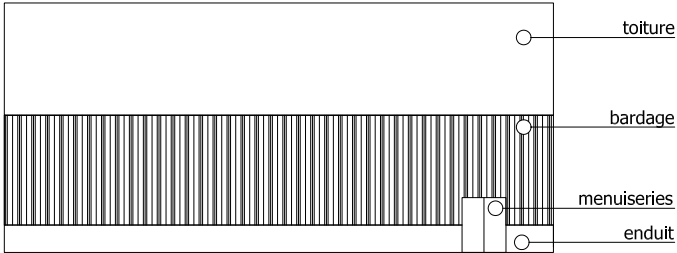
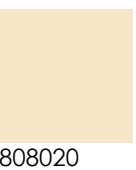
Pour les bardages

Les couleurs de façade et de menuiseries

	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres
référence couleurs						
référence nuancier*	405030	406030	757020	758020	858010	608010
						
	404020	404030	707030	707020	807020	708010
						
	403010	303045	605030	606020	706020	807005
						
	7003	7006	7013	755010	803010	

Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées dans le cas d'un environnement principalement bâti.

Pour les parties enduites

référence couleurs			
Les clairs ▶	référence nuancier* 609005	759010	
La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre			
9000	808020	809010	
Les gris colorés ▶			
	608010	758020	
			
	708010	608020	808010
Les foncés ▶			
	607010	607020	757020

Nota : la qualité de reproduction de ce document reste garante de la bonne compréhension de l'étude.

E Quelques exemples

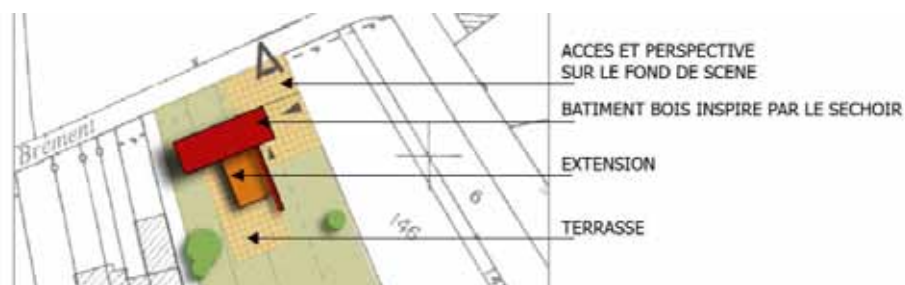
Issus des études de cas sur six communes du Parc.

UN HABITAT BOIS À L'IMAGE DU GÂTINAIS FRANÇAIS

L'étude du site et de son environnement

Le site d'implantation est une parcelle libre entourée de constructions de type pavillonnaire de différentes époques. Un ancien séchoir en bois se situe à proximité.

Il peut être intéressant de s'appuyer sur le séchoir pour créer un bâtiment contemporain en lien avec son territoire.



Cette habitation individuelle en bois s'inspire du volume simple des séchoirs.

La façade sud largement ouverte sur le jardin permet d'optimiser les apports solaires passifs. L'implantation permet de dégager un accès large qui ouvre une vue sur le paysage.

Le projet architectural allie simplicité et modernité par l'ajout de volumes simples et de matériaux associés.

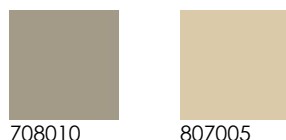
Les panneaux solaires s'intègrent dans la continuité des lignes d'ouvertures de la façade.

Proposition de coloration

En façade, l'harmonie proposée est un camaïeu de tons chauds entre la partie enduite et le bardage. Elle offre un contraste doux avec la dominante de bois d'origine du séchoir.

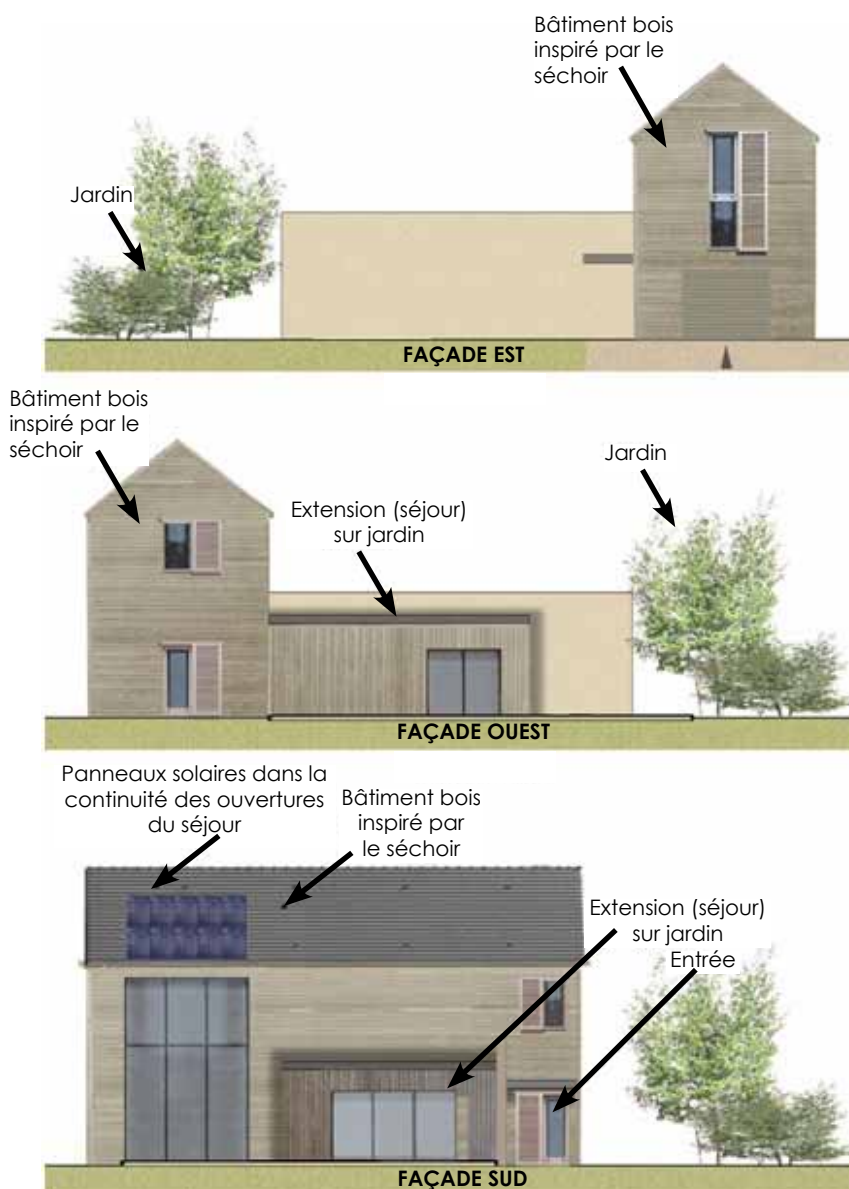
Le ton grisé de l'enduit fait écho aux nuances grisées des tons naturels du bois favorisant l'intégration de l'extension contemporaine.

Harmonie générale en camaïeu de tons chauds entre l'enduit et le bardage bois.



708010

807005



ENSEMBLE D'UN HANGAR AGRICOLE ET D'UNE MAISON D'HABITATION

Le site d'implantation est une parcelle libre située en entrée de bourg, contigu à un bâtiment agricole existant.

Le projet architectural

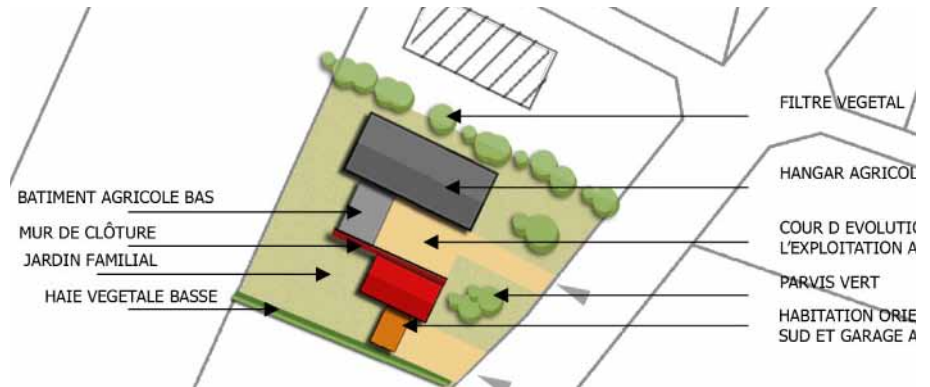
Un mur de clôture délimite la partie habitation de la partie dédiée à l'exploitation agricole.

Il marque une première limite visuelle dans la perception lointaine.

Un second bâtiment agricole bas relie le hangar à la clôture.

Ces deux bâtiments forment un ensemble architectural cohérent organisé autour d'une cour centrale de distribution.

La haie existante entre les deux hangars agricoles peut être doublée pour assurer plus rapidement sa fonction de filtre végétal distinguant les deux ensembles.



Proposition de coloration

L'ensemble allie une partie enduite (mur et maison), un bardage en bois et un bardage en métal permettant de travailler des variations de nuances en camaïeu de tons chauds d'un matériau à l'autre.

Ces harmonies restent stables tout en étant variées.



LE BÂTI D'ACTIVITÉ

L'étude du site et de son environnement

L'environnement de ce projet est essentiellement végétal avec un fond de scène boisé. Les bâtiments situés dans un paysage ouvert sont visibles depuis la plaine.

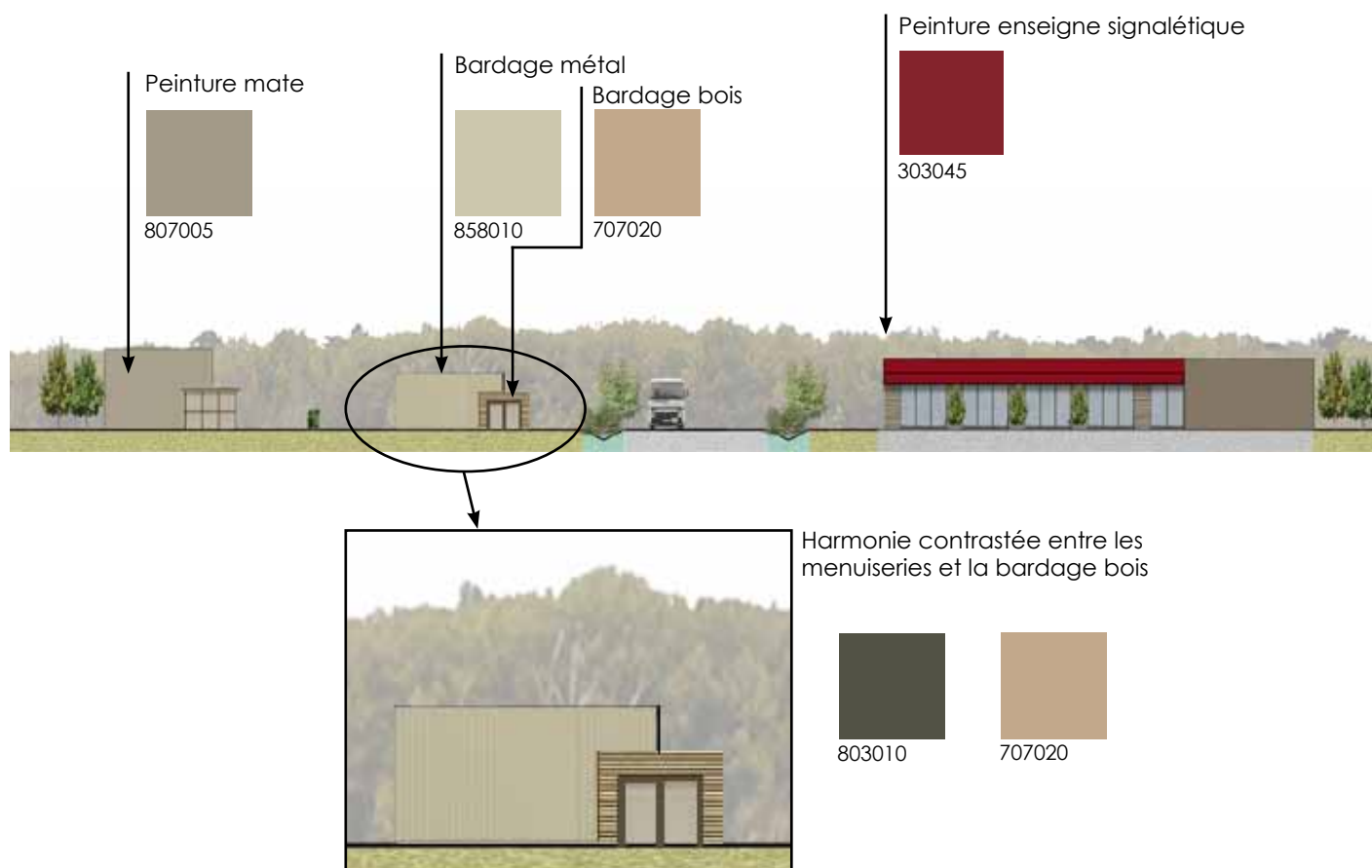
Une attention particulière doit être apportée aux moyens d'intégrer les nouveaux bâtiments par des aménagements réalisés en amont et par le choix des couleurs.

D'autre part, il est important pour les bâtiments d'activité de minimiser l'impact disgracieux de la signalétique et des enseignes commerciales en général.



Proposition de coloration

Créer une harmonie générale en contraste doux pour l'ensemble des façades.



Projets réalisés

Exemples de réalisations dans le Parc naturel régional du Gâtinais français



Logements groupés à Boissise-le-Roi



À Courances, intégration de maisons individuelles dans un tissu rural ancien



Ateliers techniques à Milly-la-Forêt



Ateliers pour artisans à Prunay-sur-Essonne

Exemples de réalisations hors Parc



Une habitation à Stuttgart



Un centre de diagnostic équin dans le Calvados



Une bergerie dans le Vaucluse

F Des outils à dispositions des élus

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE



C'est le document de référence sur la base duquel tout projet de construction sera instruit. Il est donc crucial que le PLU intègre correctement l'enjeu de l'intégration des nouvelles constructions.

Il peut pour cela comporter des règles ou recommandations quant aux formes, volumes, et couleurs des constructions.

Le PLU est constitué de différentes pièces :

- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, véritable colonne vertébrale du PLU, peut affirmer une vigilance particulière à avoir sur l'intégration de nouveaux bâtiments dans certains secteurs de la commune, notamment en raison de la qualité des paysages bâtis ou naturels ;
- les **orientations d'aménagement** sont facultatives mais parfois très utiles pour encadrer et fixer des intentions d'aménagement pour les secteurs à enjeux (nouvelles zones à urbaniser par exemple). Lorsqu'elles existent, elles sont opposables aux permis de construire. Elles peuvent par exemple imposer des principes d'alignement, de plantation... ;
- le **document graphique (zonage)** détermine l'occupation des sols des différentes parties de la commune (urbaines, naturelles, agricoles, à urbaniser).

Le PLU offre de nombreuses possibilités aux communes, par exemple :

pour limiter les constructions agricoles isolées qui s'intégreraient mal au paysage, le zonage peut affirmer la qualité paysagère de certains secteurs agricoles et les inscrire en zone naturelle. Des éléments de patrimoine bâti (murs en pierre, lavoirs...) ou paysagers (arbres remarquables, alignements de fruitiers, cônes de vue...) peuvent être repérés et soumis à déclaration pour toute modification de leur aspect (article L-123-1-7 du code de l'urbanisme). Ces éléments peuvent participer à la composition d'un projet et peuvent faciliter son intégration. L'utilisation de cet article permet également de sensibiliser le propriétaire et de lui faire prendre conscience de l'importance de son mur ou de son arbre au sein du paysage de la commune.

- le **règlement** détermine les règles de constructibilité d'un terrain. Les communes peuvent utiliser tout ou partie des 14 articles qui le composent pour assurer la qualité des constructions et leur bonne intégration. Certains principes énoncés dans ce guide peuvent y figurer ;

Par exemple :

Pour **affirmer le rapport au mitoyen**, les articles 6 et 7 du PLU (implantations par rapport aux limites) peuvent imposer l'implantation à l'alignement ou en limite séparative.

Pour **préserver le gabarit moyen et la cohérence des hauteurs à l'échelle d'une rue**, l'article 10 (hauteur maximum) du PLU peut fixer un gabarit ou une hauteur maximale.

Pour **assurer une composition architecturale cohérente**, l'article 11 (aspect extérieur) peut traduire le rapport entre la composition des façades et celle des toitures ou indiquer des couleurs à respecter. Il peut également **encadrer l'intégration des panneaux solaires** en donnant des règles concernant la position au sein de la couverture et l'aspect de ces éléments techniques.

Notons qu'en application de la loi du 12 juillet 2010 (Grenelle II), il est désormais impossible de s'opposer à l'installation de « dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable » sauf si le projet se situe en secteur protégé (site classé ou inscrit, périmètre de monument historique...) ou si la commune a préalablement délimité un ou des périmètres nécessitant une protection du patrimoine particulière par délibération et après avis de l'ABF.

Pour **accompagner l'intégration des bâtiments par un filtre végétal**, l'article 13 (espaces libres et plantations) peut fixer des règles de plantation sur les espaces libres, comme les aires de stationnement ou de stockage ;

Nota : Pour illustrer et faciliter la compréhension d'une règle du PLU, le règlement peut intégrer au sein des différents articles (ou dans les annexes) des schémas explicatifs plus compréhensibles par le grand public ;

- enfin, la commune a la possibilité de mettre en place une **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)**, futures Aires de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) pour les secteurs bâtis de la commune présentant des enjeux patrimoniaux majeurs.

En complément des documents d'urbanisme, d'autres moyens peuvent être utilisés, notamment pour accompagner et sensibiliser les porteurs de projet :

- les documents d'accompagnement et de sensibilisation ;
- la rédaction de cahiers de préconisations spécifiques à un quartier ou à une opération d'aménagement ;
- dans le cas d'un lotissement, la rédaction de cahiers de cession de lot ou d'un règlement reprenant des recommandations issues de ce guide ;
- la mise en place de missions d'architectes conseils permettant d'accompagner les pétitionnaires dans la démarche de projet (au niveau de la commune, d'une ZAC) ;
- l'insertion d'extraits du présent guide ainsi que l'étude des colorations du bâti sur le territoire dans les bulletins municipaux et sites internet.

G Des outils à dispositions des habitants

PORTEURS DE PROJET : LES DÉMARCHES

Pour tout type de construction, (habitat, bâtiment agricole ou d'activité), il est nécessaire de réaliser certaines démarches préalables afin de réaliser au mieux le projet.

1 Définir le projet.

Élaborer un programme fixant les besoins réels de la future construction, les perspectives d'évolution ainsi que les contraintes sanitaires et de sécurité s'il s'agit d'un bâtiment agricole ou d'activité.

Ce programme vous permettra de réaliser un premier estimatif en termes de dimension et de coûts des travaux.

2 Prendre connaissance des contraintes réglementaires.

Aller en mairie pour :

- retirer le règlement d'urbanisme de la commune (POS, PLU ou carte communale),
- demander s'il existe des contraintes, des servitudes ou des risques particuliers sur la commune (ZPPAUP, nécessité de permis de démolir, zones inondables, conduites diverses, zonage d'assainissement...).

3 Choisir un site compatible avec le projet, les différentes contraintes réglementaires et sa capacité à intégrer une nouvelle construction ou une extension de bâti existant.

Observer le contexte et identifier les potentiels d'intégration existants sur le ou les sites identifiés (relief, bâtiments, murs, végétation, fonds de scène...).

4 Élaborer le permis de construire.

Une fois toutes les réglementations et recommandations connues, vous pouvez traduire le projet en passant à l'étape de la conception architecturale.

Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme], son impact visuel ainsi que le traitement des accès, des abords et clôtures est demandé.

5 Réaliser les travaux de bâtiments et des abords conformément aux permis de construire déposé en mairie.

S'ENTOURER DE PROFESSIONNELS

Pour la définition de votre projet architectural et paysager, vous pouvez vous faire aider :

- par les Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement,
- par les services de l'État : la Direction Départementale des Territoires et le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (pour les secteurs protégés au titre des monuments historiques),
- par le Parc naturel régional du Gâtinais français. Un architecte conseil est présent à la maison du Parc (voir adresses utiles) du lundi au jeudi de 9h à 18h et le vendredi de 9h à 17h (sur rendez vous).

Pour traduire vos besoins en bâtiments et faire réaliser le projet, vous pouvez vous faire aider :

- par un architecte. Il tiendra compte du coût du projet, des financements et aides possibles, du respect des réglementations, du choix des matériaux et des couleurs.

Recours à l'architecte

Le recours à un architecte (ou un agréé en architecture) n'est pas obligatoire si vous êtes un particulier ou une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 170 m² ;
- une extension de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors oeuvre nette, cumulée à la surface existante, n'excède pas 170 m² ;
- une construction à usage agricole dont la surface de plancher hors oeuvre brute n'excède pas 800 m² ;
- des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 m et dont la surface de plancher hors oeuvre brute n'excède pas 2 000 m².

En-dehors des cas décrits ci-dessus, vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction et pour présenter votre demande de permis de construire.





CONTACTS UTILES

Direction Départementale de Territoires (DDT) de l'Essonne

Cité administrative
Boulevard de France
91012 Évry cedex
Tél. : 01 60 76 32 00

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

1 boulevard de l'Écoute s'il pleut
91035 Évry
Tél. : 01 60 79 35 44
Fax : 01 60 78 45 81
caue91@caue91.asso.fr

Chambre interdépartementale d'agriculture d'Ile-de-France

2, avenue Jeanne d'Arc
BP 111
78153 Le Chesnay
Tél. : 01 39 23 42 00

Direction Départementale de Territoires (DDT) de Seine-et-Marne

288 rue Georges Clémenceau
ZI de Vaux-le-Pénil
77005 Melun cedex
Tél. : 01 60 56 71 71

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de Seine-et-Marne

27 rue du Marché
77120 Coulommiers
Tél. : 01 64 03 30 62
Fax : 01 64 03 61 78
caue77@wanadoo.fr

Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne

418 rue Aristide Briand
77350 Le Mée-sur-Seine
Tél. : 01 64 39 62 52

Une autre vie s'invente ici

Maison du Parc

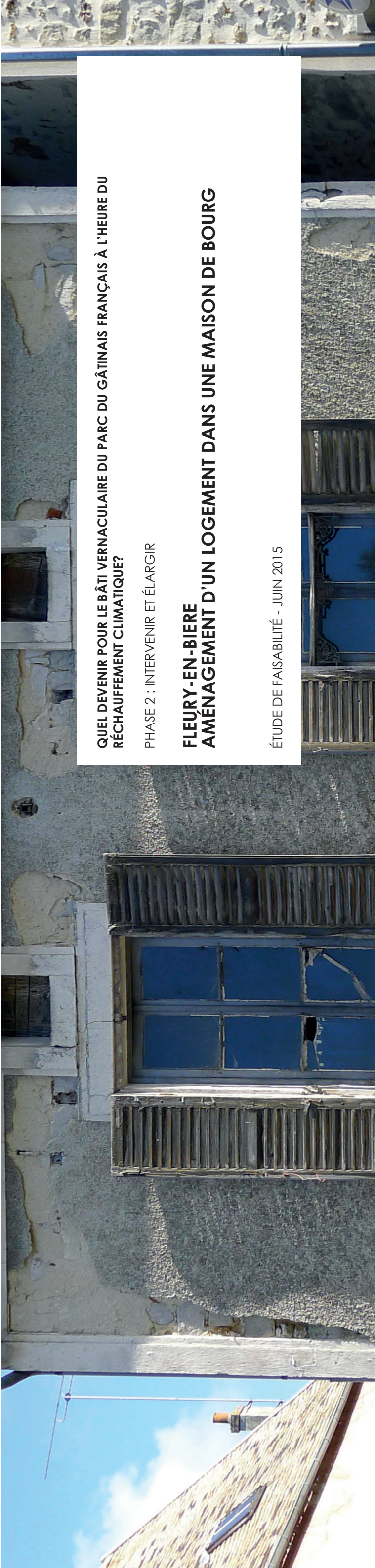
52 route de Corbeil
91590 Baulne
Tél. : 01 67 98 73 93
Fax : 01 64 98 71 90
info@parc-gatinais-francais.fr
www.parc-gatinais-francais.fr



Parc
naturel
régional
du Gâtinais français



Guide de recommandations : amélioration des performances thermiques du bâti ancien



QUEL DEVENIR POUR LE BÂTI VERNACULAIRE DU PARC DU GÂTINAIS FRANÇAIS À L'HEURE DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE?

PHASE 2 : INTERVENIR ET ÉLARGIR

**FLEURY-EN-BIERE
AMÉNAGEMENT D'UN LOGEMENT DANS UNE MAISON DE BOURG**

ÉTUDE DE FAISABILITÉ - JUIN 2015

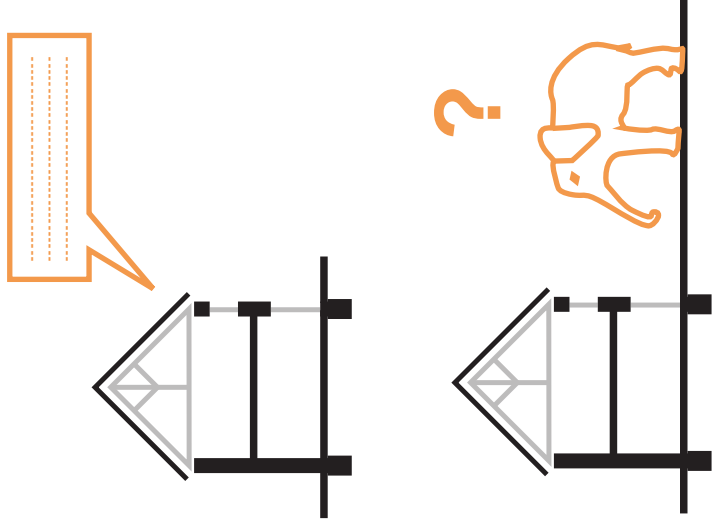
QUEL DEVENIR POUR LE BÂTI VERNACULAIRE DU PARC DU GÂTINAIS FRANÇAIS À L'HEURE DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE ?

PHASE 2 : INTERVENIR ET ÉLARGIR

INTRODUCTION

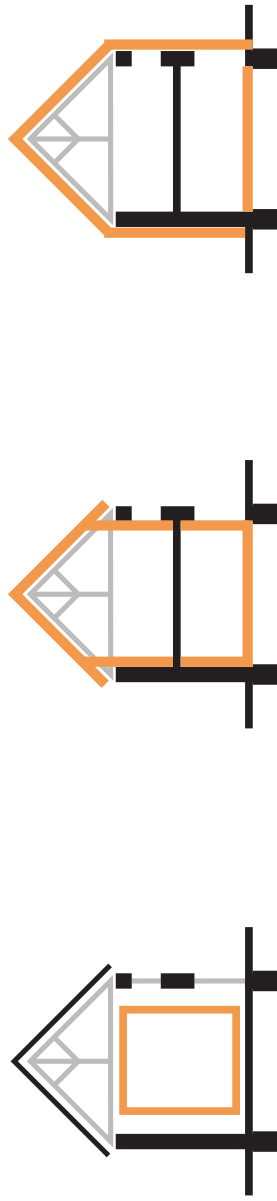
La deuxième phase a comme objectifs de préfigurer les changements de destination et l'évolution durable du bâti vernaculaire du Gâtinais français. Comme son titre l'indique, elle s'articule autour de trois notions :

1 - LA CONSERVATION. Les caractéristiques architecturales du bâti vernaculaire du Gâtinais français ont été décrites et analysées dans la première partie de l'étude. Cette architecture présente de grandes qualités d'insertion urbaine, d'échelle ou de traitement de matériaux. Un diagnostic de chaque site a été mené qui se concentrait sur les aspects historiques, constructifs et environnementaux. Cette étude méthodique de ce patrimoine sensible constitue un préalable indispensable à chacune des opérations.



2 - L'ADAPTATION. La création de logements ou d'équipements dans de petites maisons rurales parfois très dégradées nécessite une évaluation de la programmation au regard des capacités réelles des bâtiments concernés (surfaces, état sanitaire des structures, registres de percements, etc...). Les contraintes et les atouts de chaque configuration sont étudiés et mis au point. L'adéquation de l'un à l'autre permet de limiter de graves altérations du patrimoine et constitue un travail primordial qui doit se faire en amont du projet architectural. Lors de transformations partielles des bâtiments, il importe que ces modifications soient mesurées et qu'elles respectent les logiques constructives préexistantes.

3 - L'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES THERMIQUES. Les exigences réglementaires et les pratiques des usagers appellent une meilleure gestion des ambiances et des coûts énergétiques du bâtiment. Ces objectifs peuvent être atteints en s'appuyant sur une actualisation des modes de construction vernaculaire intégrant l'isolation thermique, les dispositifs bioclimatiques et les énergies renouvelables. Plusieurs hypothèses techniques ont été envisagées et adaptées pour chaque situation. Ces exemples et les solutions proposées démontrent la capacité du bâti vernaculaire à offrir de très bonnes performances énergétiques.



Les interventions développées selon ces trois thématiques répondent à la fois à des problématiques patrimoniales et aux enjeux contemporains de la transition énergétique. S'inscrivant dans la Charte du Parc, ces opérations concourent à un développement urbain durable. Ainsi envisagé, le bâti vernaculaire du Gâtinais français constitue une ressource de développement pour le territoire du Parc et pour chacune des communes qui le compose.

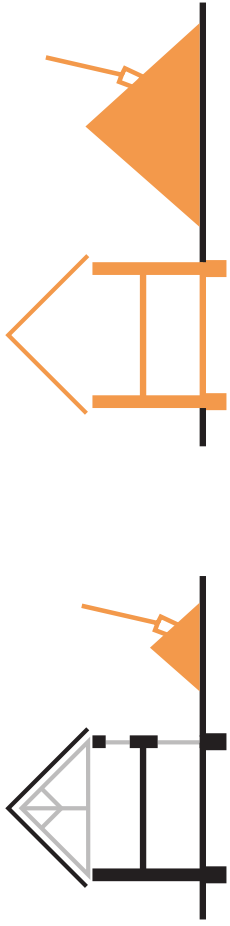
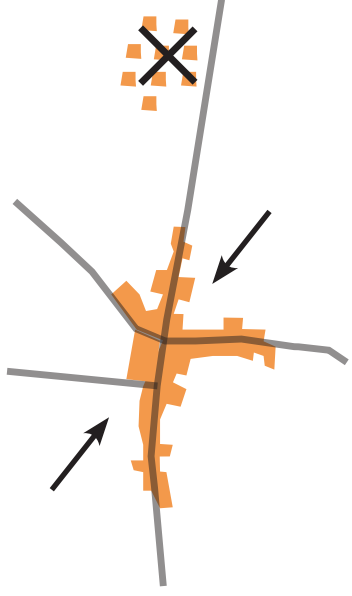
• **REVITALISATION.** La modération de la consommation d'espaces agricoles est promue, de même que la capacité de revitalisation des espaces déjà urbanisés. La réutilisation du bâti ancien met en valeur des pratiques d'implantation et de gestion du territoire qui étaient à la fois pragmatique, fonctionnelle et économe.

• **CENTRES-BOURG.** La revitalisation des centres-bourgs est stimulée par la création de logements, de services ou de locaux d'activités.

• **ÉNERGIE GRISE.** La réhabilitation de structures existantes permet la réduction des volumes de matières premières mis en œuvres et la limitation du coût carbone et de l'empreinte écologique de la construction. Réutiliser le bâti disponible et inoccupé, c'est également donner une seconde vie à des bâtiments en les inscrivant dans une démarche durable.

• **ÉCONOMIE LOCALE.** La conservation des caractéristiques du patrimoine rural du Parc et l'intégration de nouvelles techniques constructives permet de promouvoir les savoir faire locaux et les filières courtes tout en favorisant l'innovation des entreprises du Gâtinais français et l'économie locale.

• **BÂTIMENTS ÉCOLOGIQUES.** La prescription de matériaux renouvelables permet de réaliser des bâtiments à hautes performances environnementales.



FLEURY-EN-BIERE

AMÉNAGEMENT D'UN LOGEMENT DANS UNE MAISON DE BOURG - AVRIL 2015

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

Projet de la commune pour le site

La commune de Fleury-en-Bière souhaite aménager un logement locatif dans une ancienne maison de bourg située à proximité de la mairie. La commune souhaite étudier les possibilités de réaliser une opération dans laquelle il sera porté une attention particulière à l'amélioration thermique de ce bâti ancien dans un contexte patrimonial contraint et avec un budget limité.



Objectifs et programme de l'opération

- Objectifs d'usage :
 - 1 logement type T2
- Objectifs de projet durable
 - Amélioration des performances thermiques du bâti ancien
 - Optimisation des niveaux de confort été/hiver
 - Utilisation de matériaux et d'énergies renouvelables
 - Limitation de l'énergie grise dépensée
- Objectifs patrimoniaux
 - Valorisation du patrimoine existant
 - Réutilisation des structures anciennes
 - Réemploi de matériaux traditionnels locaux
- Objectifs économiques
 - Un projet économe

Potentiels et contraintes du bâtiment existant

Désignation	Surface utile	Indications complémentaires
Surface au sol existante	20 m²	
Hauteur sous plafond RDC	2,4 m	Maison à l'alignement orientée au sud-ouest sur la rue.
Hauteur sous plafond R+1	2,3 m	Petites dimensions intérieures 2,76 x 7,12m
Surface potentielle	40 m²	

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

Projet de la commune pour le site

La commune de Fleury-en-Bière souhaite aménager un logement locatif dans une ancienne maison de bourg située à proximité de la mairie. La commune souhaite étudier les possibilités de réaliser une opération dans laquelle il sera porté une attention particulière à l'amélioration thermique de ce bâti ancien dans un contexte patrimonial contraint et avec un budget limité.



Objectifs et programme de l'opération

- Objectifs d'usage :
 - 1 logement type T2
- Objectifs de projet durable
 - Amélioration des performances thermiques du bâti ancien
 - Optimisation des niveaux de confort été/hiver
 - Utilisation de matériaux et d'énergies renouvelables
 - Limitation de l'énergie grise dépensée
- Objectifs patrimoniaux
 - Valorisation du patrimoine existant
 - Réutilisation des structures anciennes
 - Réemploi de matériaux traditionnels locaux
- Objectifs économiques
 - Un projet économe

Potentiels et contraintes du bâtiment existant

Désignation	Surface utile	Indications complémentaires
Surface au sol existante	20 m²	
Hauteur sous plafond RDC	2,4 m	Maison à l'alignement orientée au sud-ouest sur la rue.
Hauteur sous plafond R+1	2,3 m	Petites dimensions intérieures 2,76 x 7,12m
Surface potentielle	40 m²	

Plan de situation

- A

B

C

Projet

Maison (propriété privée)

Maison (propriété communale)
- D

E

F

Salle communale

Préau de l'école

Maire / Ecole
- G

H

Local de la Poste

Cour intérieure



AMÉNAGEMENT D'UN LOGEMENT DANS UNE MAISON DE BOURG - AVRIL 2015
DOCUMENTATION PHOTOGRAPHIQUE



Vue d'ensemble du site, rue du Cardinal de Richelieu



Le maison voisine transformée en banque postale



Vue de l'auître coté de la rue



Vue de l'auître coté de la rue



Pignon de la maison. L'encadrit a disparu bien que l'on retrouve un encadrement sur la baie à engranger



Porte à engranger, la potence métallique est encore en place.



Le petit appentis protège l'accès à la cave.



La cour intérieure

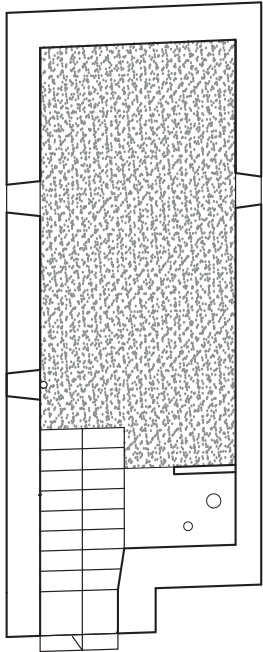


Façade arrière

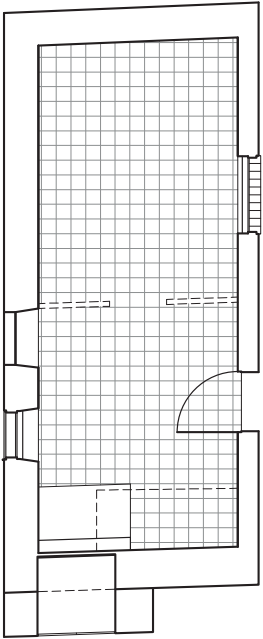


Les baies de la façade arrière ont été remaniées.

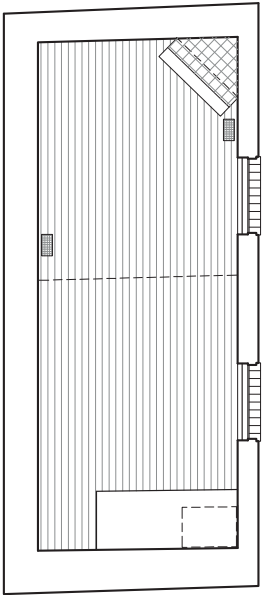
PLANS DE L'ÉTAT EXISTANT
FLEURY-EN-BIÈRE - MAISON DE BOURG
AVRIL 2015



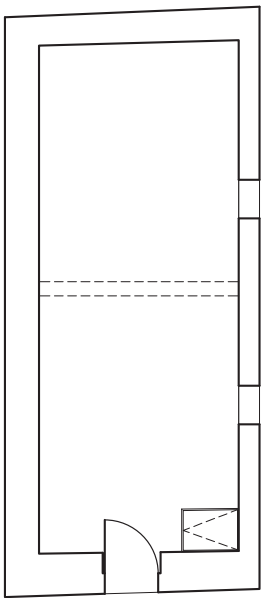
PLAN CAVE



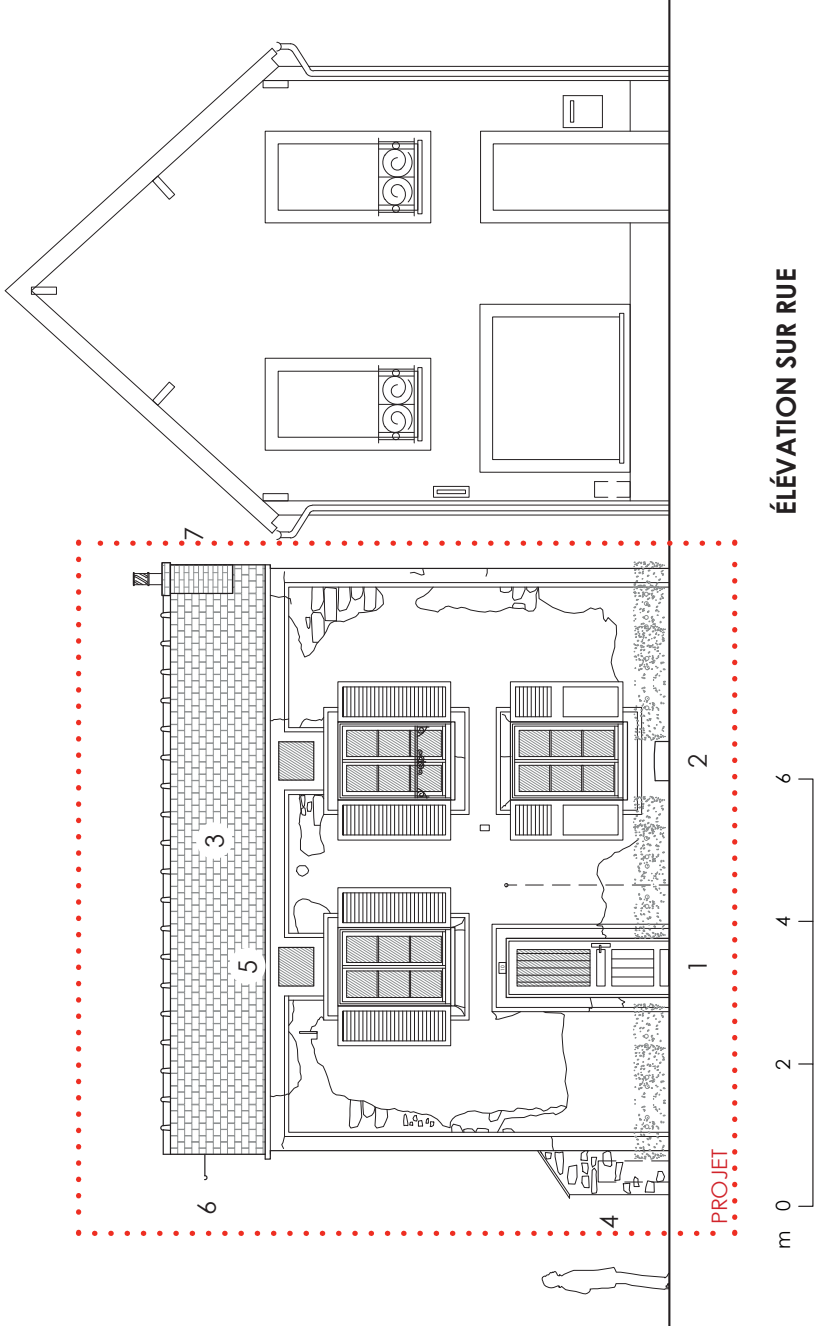
PLAN REZ DE CHAUSSEE



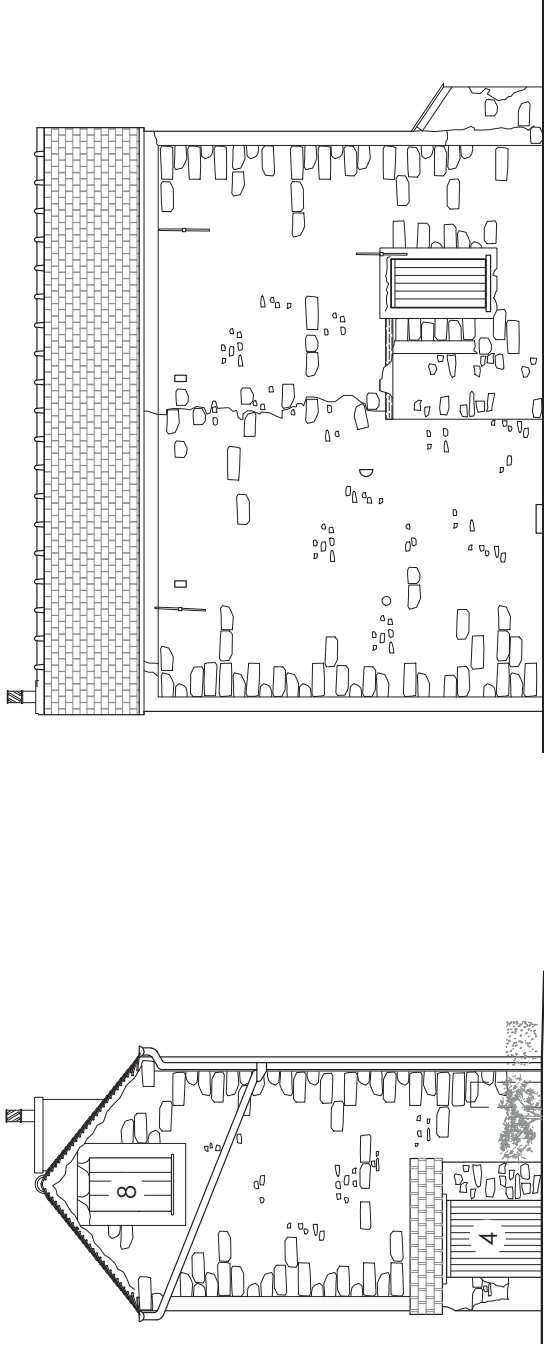
PLAN ETAGE



PLAN GRENIER

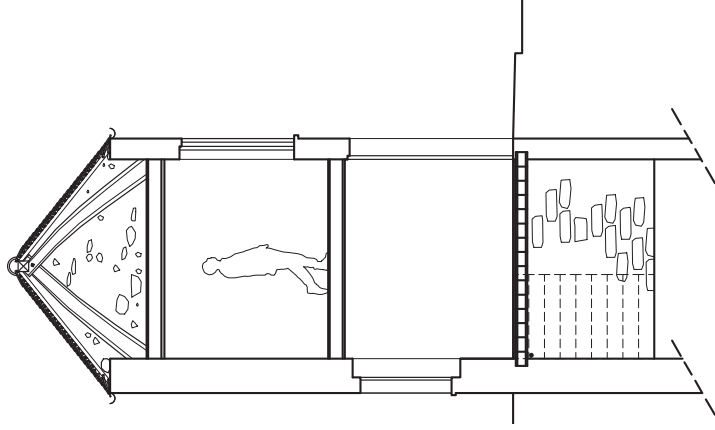


ÉLÉVATION SUR RUE



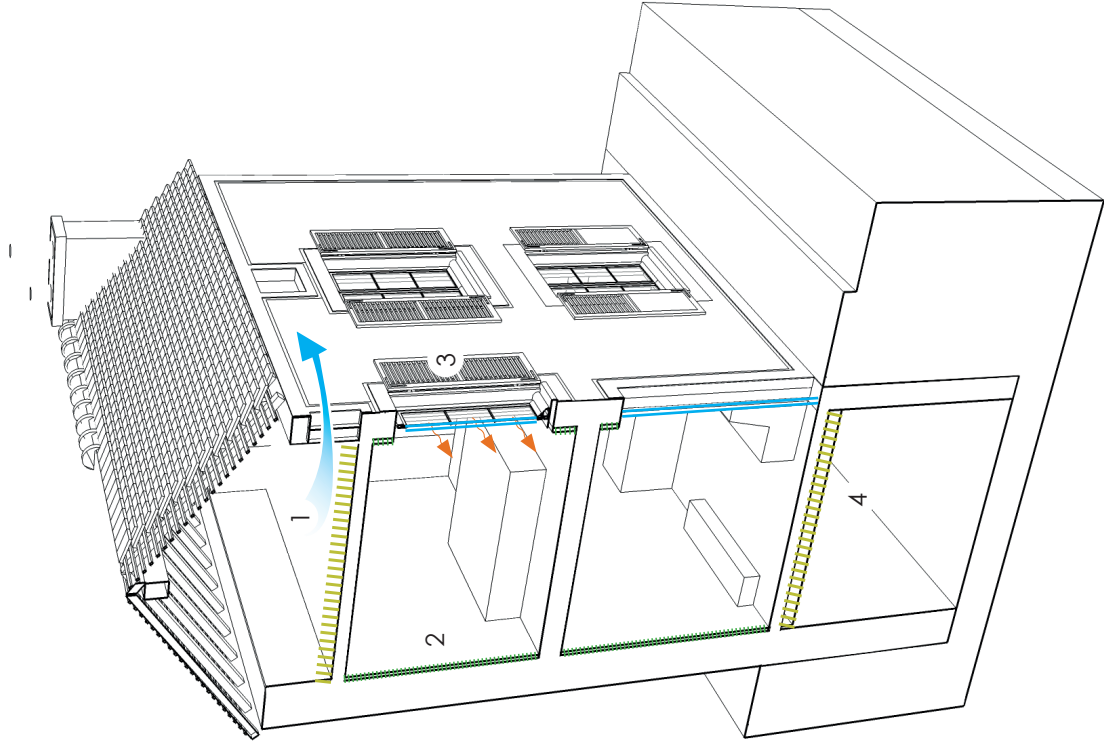
ÉLÉVATIONS SUR COUR ET COUPE

- ① Entrée de la maison. Encadrement enduit et peint. Porte en bois à un battant avec panneau ajouré en verre et barreadage métallique.
- ② Encadrement des baies enduit et peint. Fenêtre en bois à grands carreaux. Tablette d'appui en briques posées sur champ. Volets persiennés.
- ③ Toiture en tuile plate petit moule en terre cuite.
- ④ Appentis protégeant l'entrée de la cave.
- ⑤ Jour de ventilation.
- ⑥ Potence métallique.
- ⑦ Souche de cheminée en briques pleines avec couronnement.
- ⑧ Porte à engranger avec volet bois.



Principes d'insertion dans l'architecture existante

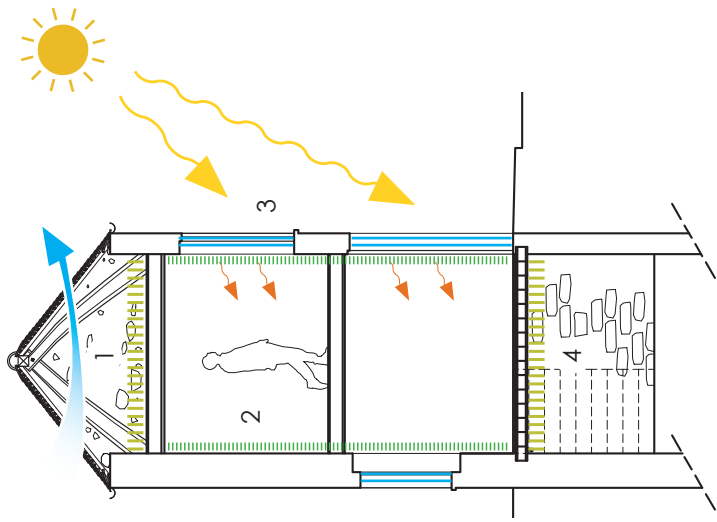
- La volumétrie générale est conservée et le nouveau logement vient s'insérer dans le gabarit existant.
- Le projet exploite au maximum les éléments existants : positionnement des baies, trémie de l'escalier ou niveaux des planchers.
- Les enduits extérieurs sont restaurés en tenant compte des modénatures. Les menuiseries des fenêtres en bois sont remplacées par des modèles identiques à grands carreaux et petit bois intégrant une isolation double vitrage. Une attention particulière sera portée à la finesse du dessin. Les volets bois persiennés sont restaurés ou remplacés à l'identique.

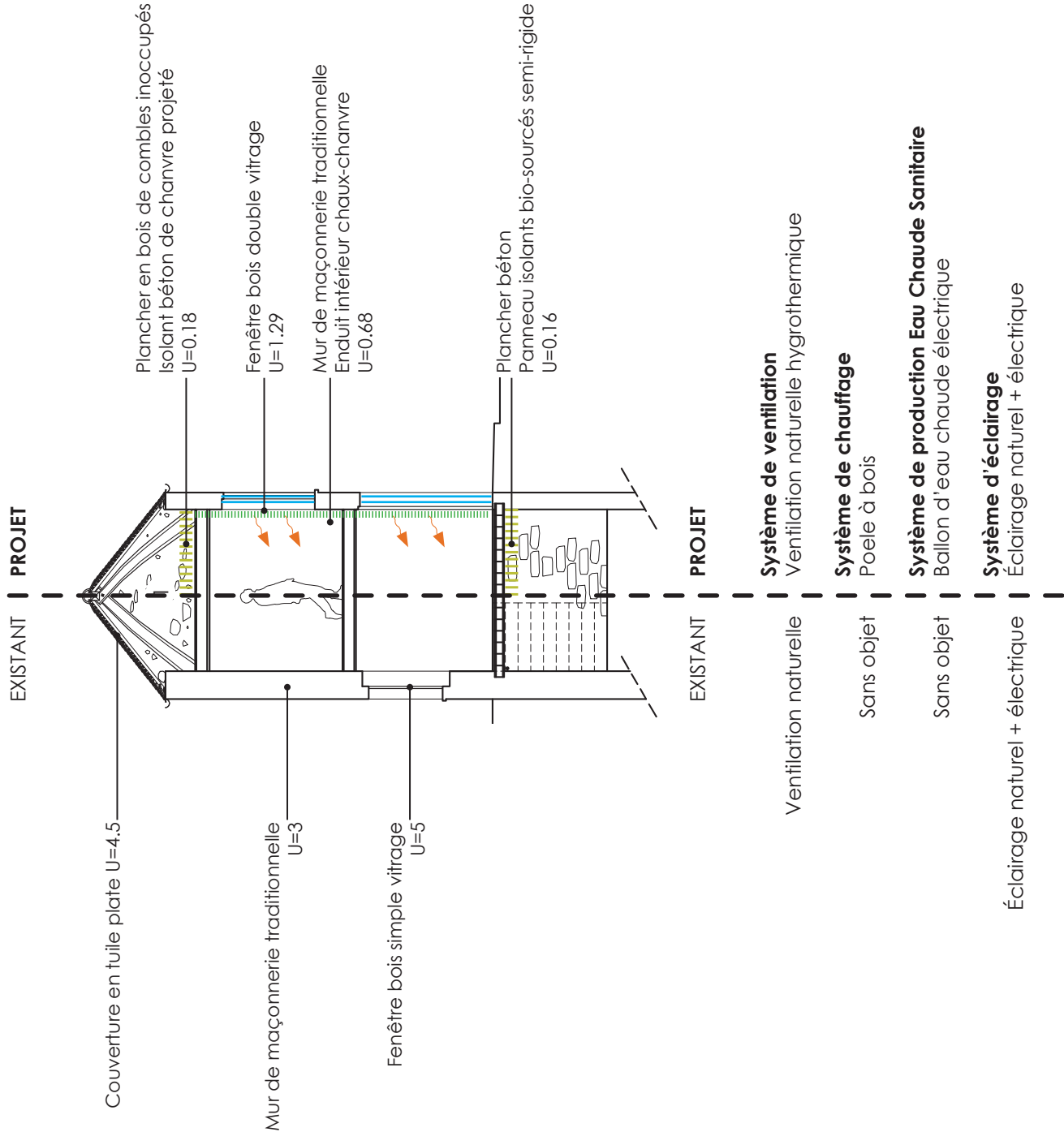


Vue axonométrique de principe

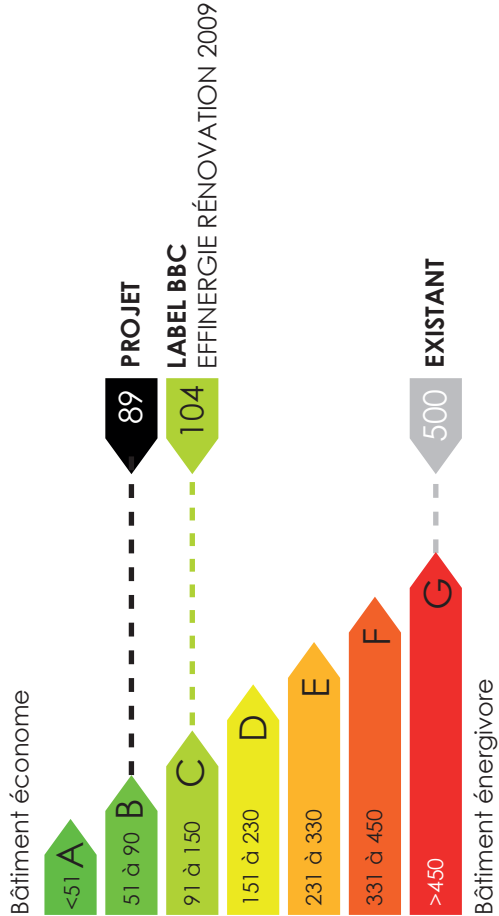
Principes de rénovation écologique

- ① **Isolation de l'ancien grenier.** Il est isolé en extrados du plafond avec des panneaux de chanvre croisés. La ventilation naturelle du grenier est conservée afin de limiter la surchauffe du volume pour le confort d'été.
- ② **Isolation intérieure par enduit de chanvre.** L'enduit de 4cm évite de perdre trop de place dans ces volumes déjà très réduits. L'enduit permet d'isoler, de laisser respirer le mur et de réduire la sensation de paroi froide en intérieur.
- ③ **Fenêtre bois double vitrage.** Remplacement des fenêtres d'origines par des modèles identiques à grands carreaux.
Les grandes baies orientées à l'Ouest permettent de récupérer un maximum des apports thermiques naturels en hiver et à la mi-saison. En été, les volets persiennés permettent de limiter les apports selon les besoins.
- ④ **Dalle isolée en sous face.** La cave agit comme un vide sanitaire qui isole le logement du sol.





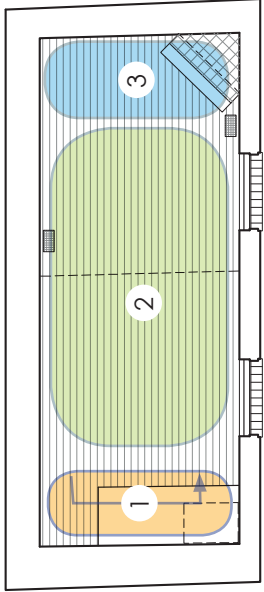
Evaluation indicative de la consommation en énergie primaire du bâtiment.
Exprimée en kWh.e.p./m²/an.



Objectif envisagé pour la rénovation du bâtiment : Label BBC-Effinergie rénovation 2009

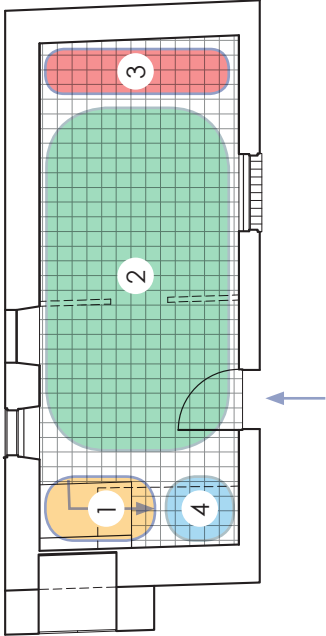
Le label BBC-Effinergie rénovation 2009 est la marque de promotion du label officiel (bâtiment basse consommation énergétique) qui prend en compte tous les usages (chauffage, refroidissement, ventilation, production d'eau chaude sanitaire et éclairage) et vise une consommation très fortement inférieure à la consommation énergétique réglementaire. Le label BBC-Effinergie rénovation 2009 pose des exigences supplémentaires dans l'habitat résidentiel au niveau de la réduction de la production locale d'énergie électrique, du coefficient maximal de déperdition de base par les parois et de la perméabilité à l'air du bâtiment.

NOTA : Les notes de calculs énergétiques obtenues sont indicatives et doivent être analysées avec précaution. Les logiciels d'études thermiques actuels sont en effet peu adaptés au bâti ancien car ils sont conçus initialement pour intégrer des paramètres ainsi que la gestion énergétique d'un bâti de conception moderne.



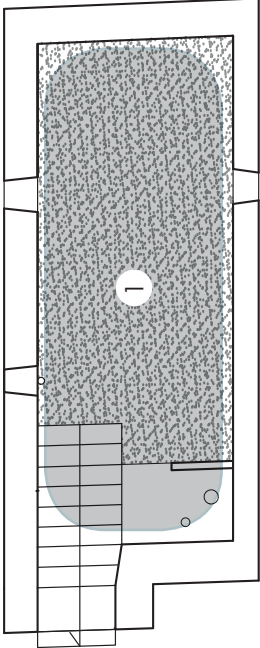
Organisation de l'étage

- ① Nouvel escalier dans l'ancienne trémie
- ② Chambre
- ③ Salle de bains positionnée au dessus de la cuisine



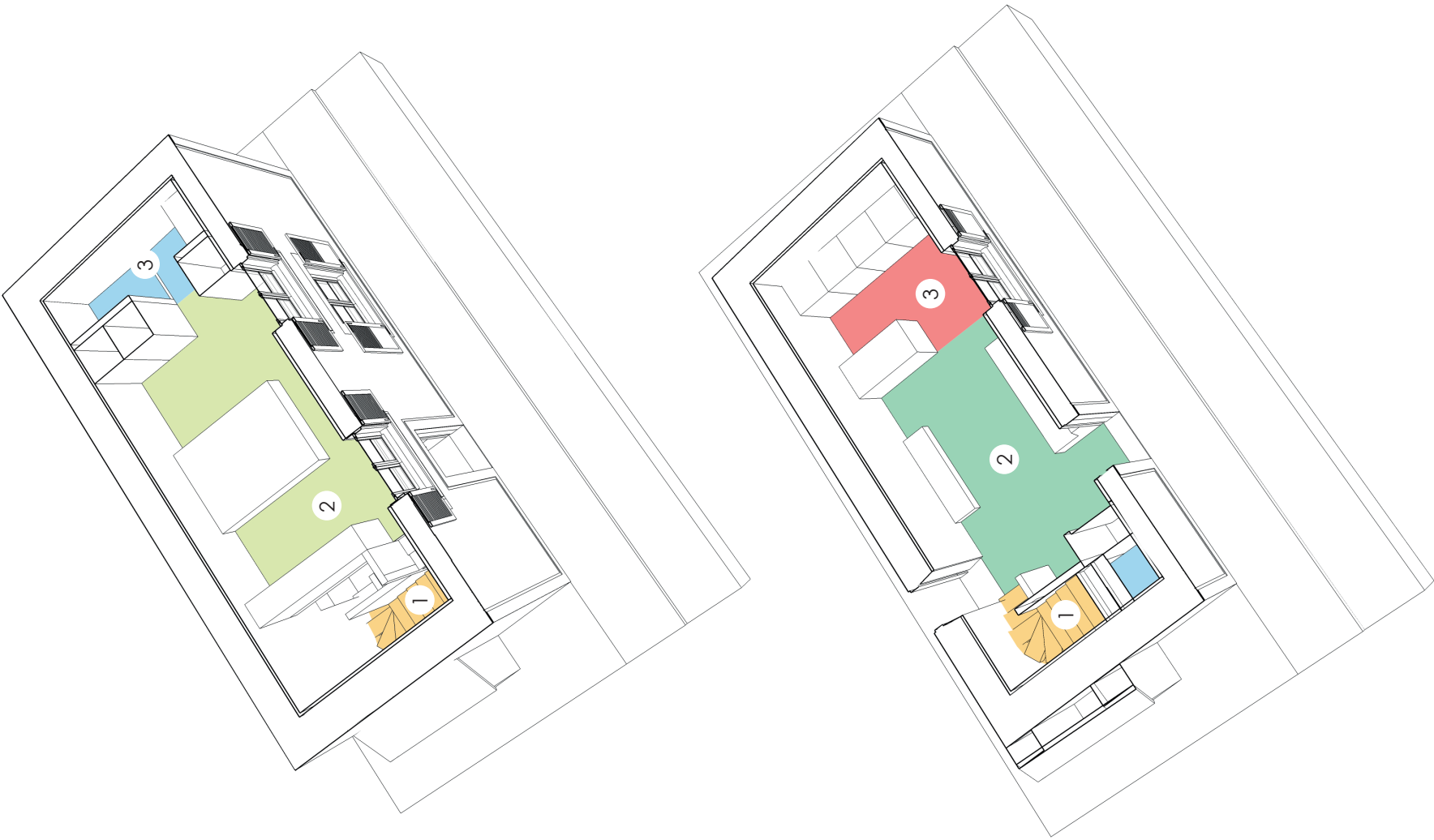
Organisation du rez-de-chaussée

- ① Nouvel escalier dans l'ancienne trémie
- ② Séjour
- ③ Cuisine ouverte sur le séjour
- ④ Sanitaire sous l'escalier

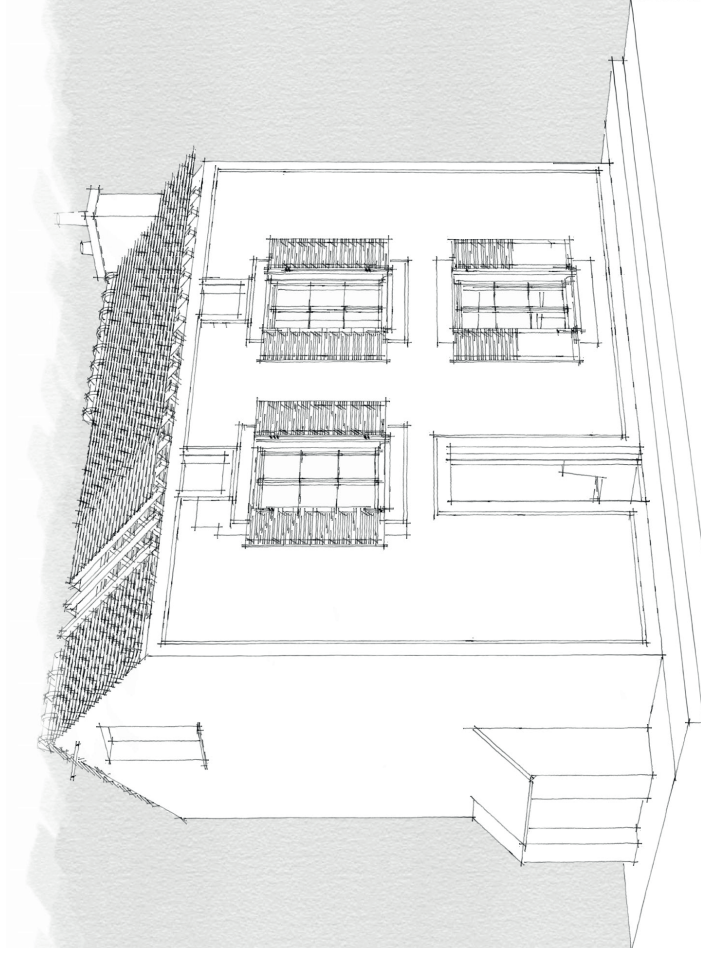


Organisation du sous-sol

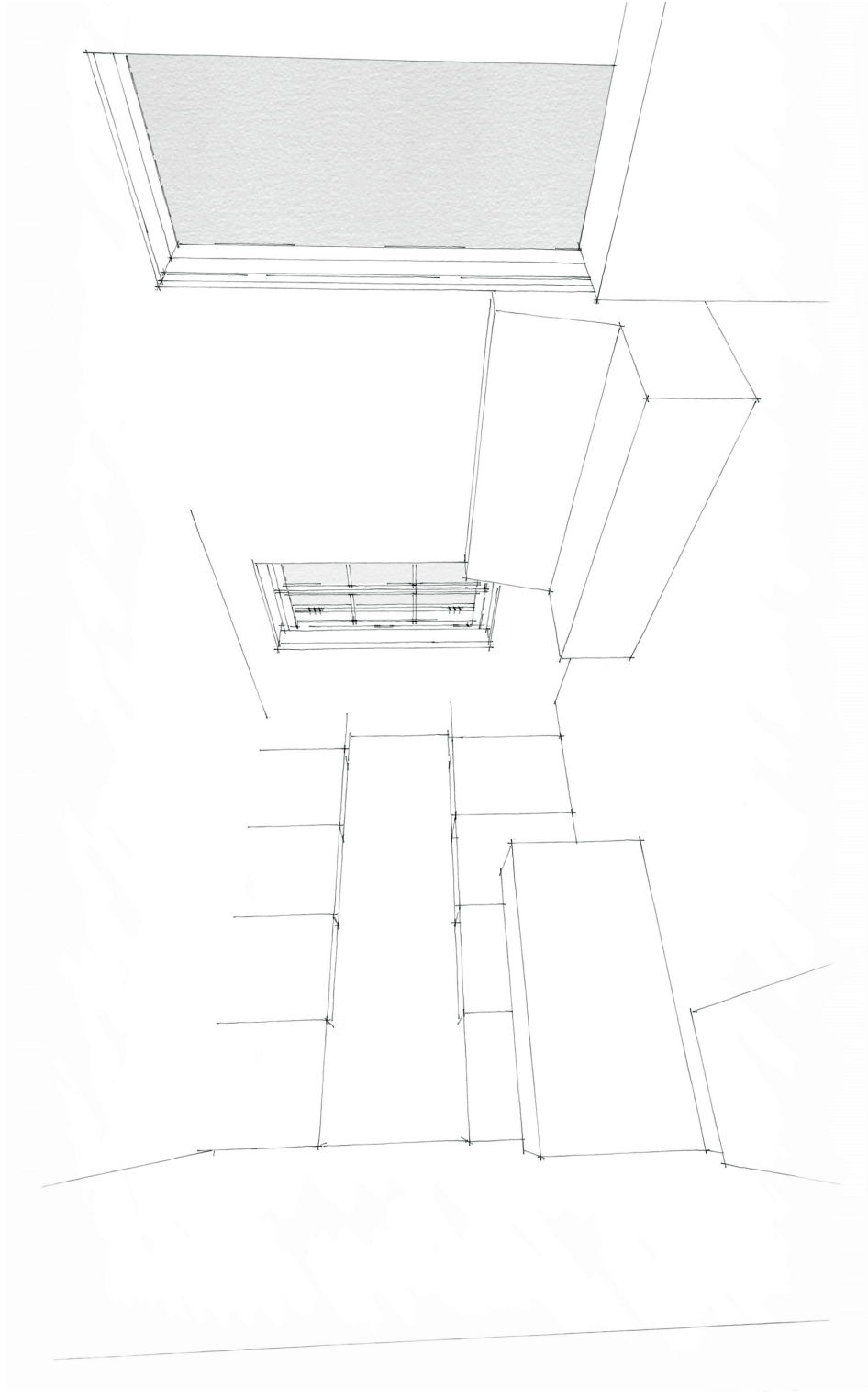
- ① Cave



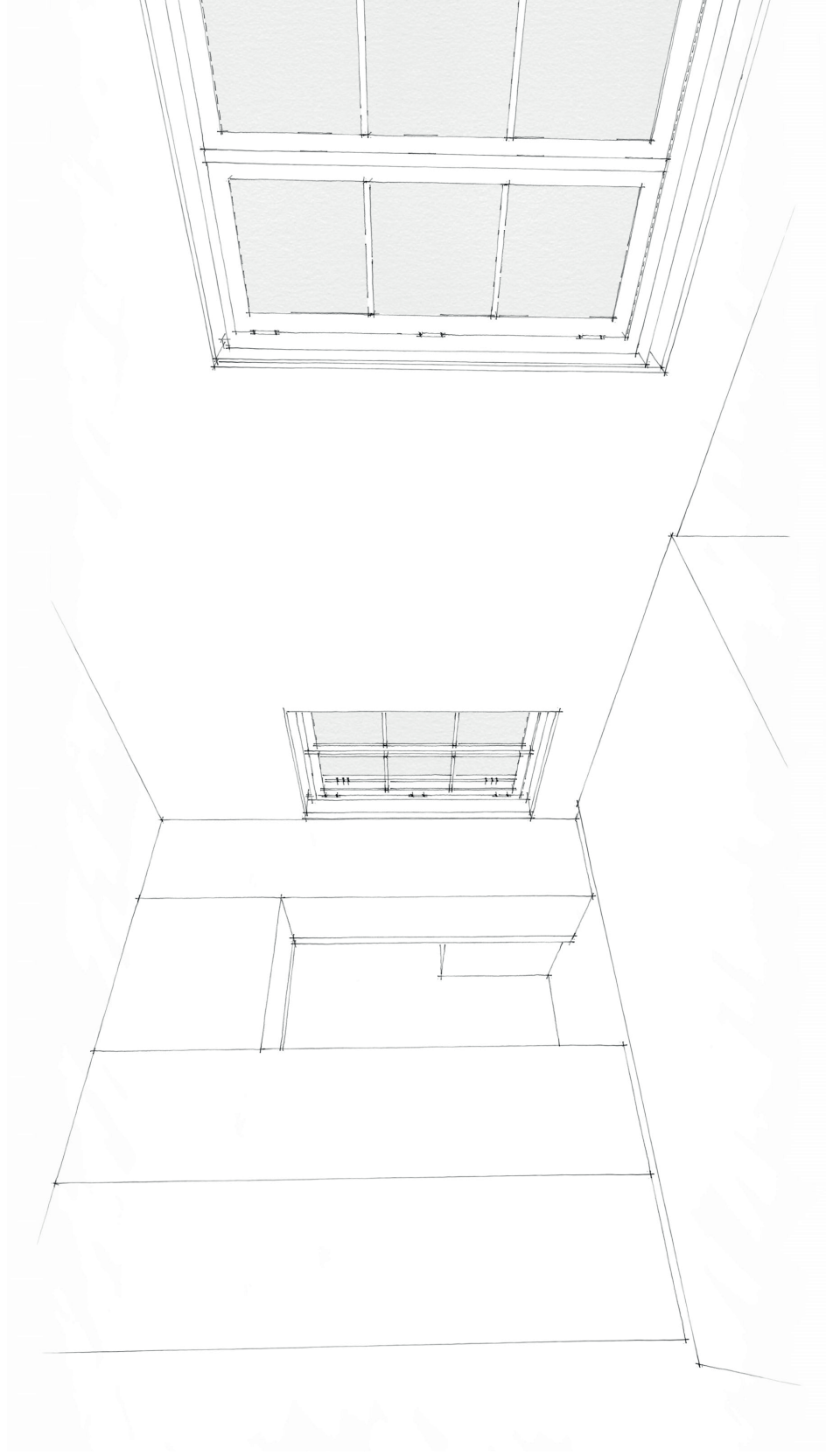
VUES D'AMBIANCE



La maison depuis la rue



Vue depuis le salon vers la cuisine



Vue depuis la chambre du logement

HYPOTHESE D'UN APPARTEMENT 2 PIECES EN DUPLEX

Entrée	3 m²	RDC
Séjour / Cuisine Ouverte	17 m²	RDC
Sanitaire	1 m²	RDC – Sans prise de lumière naturelle
Escalier / Circulations	2 m²	RDC / Etage
Chambre 1	12 m²	Etage
Salle de bains	3 m²	Etage – commandée – sans lumière naturelle
Total	38 m²	

EVALUATION DU COUT DE L'OPERATION

Coûts d'études			
Études préopérationnelles	pm	Menées actuellement sur les fonds du PNRGF	
Études techniques (Études de sol,...)	pm		
Honoraires MOE (HT)	8 778 €	Sur la base de 14% du montant des travaux	

Coûts d'accompagnement			
Maîtrise d'ouvrage, procédures d'appel d'offre, Organisme de contrôle...	pm	Prise en charge par le personnel municipal ? un adjoint ? ou MO déléguée au PNRGF ?	

Coûts du foncier			
Estimation coût du foncier	pm	Bâtiment déjà propriété municipale	
Coûts complémentaires (raccordements...)	pm		

Coûts de travaux			
Estimation basse Travaux (HT)	53 200 €	Fourchette indicative, à préciser selon prestations du projet. Valeur : Février 2015	
Estimation haute Travaux (HT)	72 200 €		

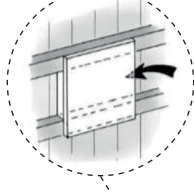
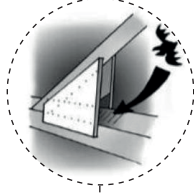
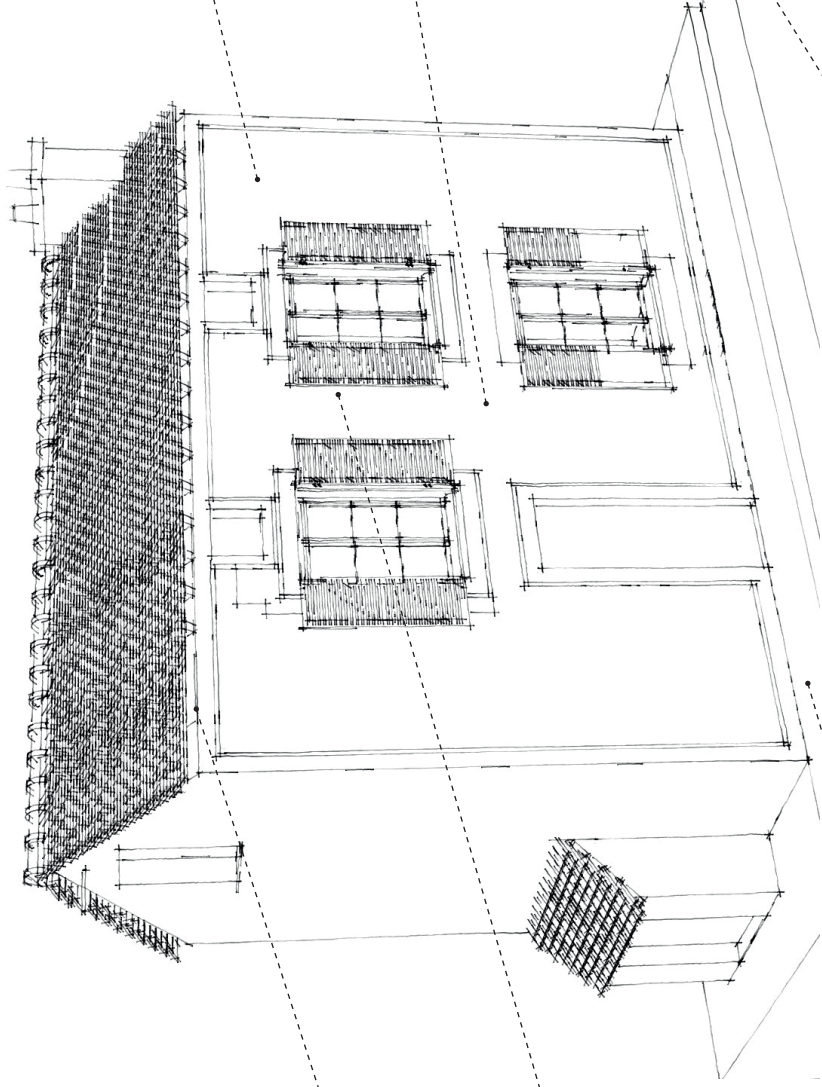
Coûts financiers			
Frais bancaires d'emprunt	pm	Selon montage de l'opération	
Assurances	pm		
Dispositifs d'aide	pm	Voir pistes évoquées dans le compte-rendu du comité technique de la phase 1, le 08.01.2015	

RECOMMANDATIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITÉ ET CONSEILS CONSEILS SUR L'ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL D'UNE MAISON DE VILLE

Favoriser la présence d'hirondelles

Installation de nichoirs à hirondelles des fenêtres et rustiques avec dispositif de réception des fientes coté rue sous l'avancée du toit.

Les nids collés sur les ouvrants de la fenêtre sont détruits si elle est ouverte. La pose d'un nichoirs permet la mobilité de l'ouvrant (la boue n'étant plus directement en contact). La pose doit se faire de manière à ne pas laisser suffisamment d'espace à la construction d'un nid entre le nichoir et la fenêtre.



Accompagnement végétal

Poursuivre le principe de fleurissement des pieds de murs

L'emprise du trottoir peut être augmentée en diminuant l'espace réservé à la plantation en pied de mur. La largeur d'un pavé suffit.

Des bulbes (jonquilles, ail à tête ronde et muscari à toupet peuvent être ajoutés. L'iris foetide peut également compléter les plantations. Côté cour, éviter de délimiter la bande



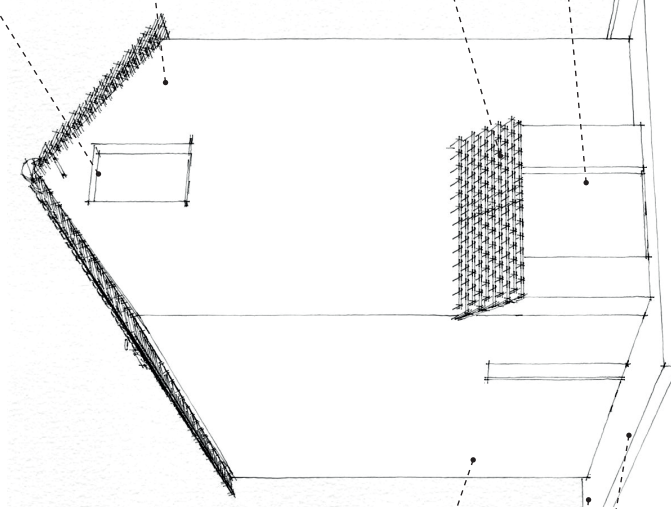
Pieds de mur fleuris



Chèvrefeuille, houblon...



Pavage enherbées



Favoriser la présence des passereaux
Les simples anfractuosités dans les murs ou des nichoirs intégrés permettent aux merles, rouges queues ... de nidifier.



Il est aussi possible d'installer des nichoirs spécifiques abrités sous les pentes du toit.

Favoriser la présence des chauves-souris

Dans les combles quelques planches permettent de créer des caches diversifiées.

Des ouvertures spécifiques sont étudiées pour ne laisser rentrer que les chauves-souris.



40-50 cm

Des nichoirs muraux (moins efficaces) peuvent néanmoins éviter aux chiroptères de se cacher derrière les volets des maisons voisines.

Ouverture à conserver permettant le passage des chauves-souris



Installation de nichoirs dans la cave sur le plafond et en haut des murs

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES - « PRINCIPES » DE RESTAURATION DU BÂTI ANCIEN

Nota : Ces recommandations sont indicatives. Une restauration ou une transformation réussie est le résultat d'une réflexion globale autour d'un projet. Cette réflexion doit inclure les dimensions fonctionnelles, techniques, esthétiques et historiques propres à chaque site. Il n'y a pas de recettes mais de l'intelligence à mettre en oeuvre, pour continuer à faire évoluer ce patrimoine vernaculaire et le transmettre aux générations futures.

Les volets

Les volets bois participent de l'animation des façades ainsi que du confort d'été en permettant de réguler les apports solaires. Dans le Gâtinais français, ils sont en bois pleins composés par des planches de largeurs inégales assemblées à rainures et languettes. Les planches sont confortés par des barres horizontales chanfreinées. Les volets avec écharpes en Z sont à éviter. On retrouve dans les secteurs plus urbains des volets demi-persiennés et persiennés qui font également partie des caractères de cette architecture vernaculaire.

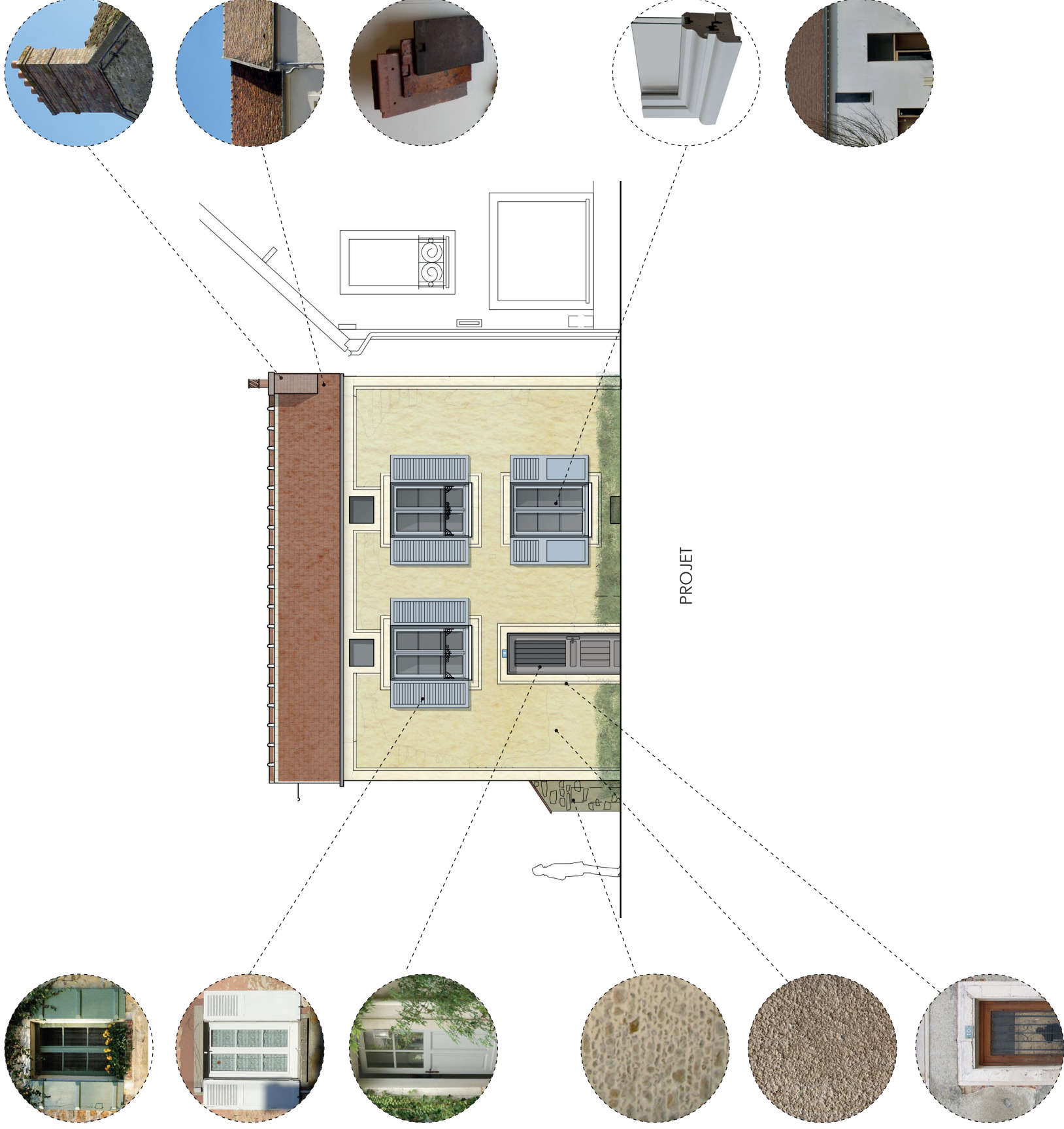
Les portes

Les portes sont traditionnellement composées de planches verticales maintenues par des traverses et peintures en fer forgé. Elles intègrent parfois une imposte vitrée. Les portes d'entrée à vantail vitré dites « fermières » sont également répandues. Les portes charnières qui participent fortement à l'identité locale sont à mettre en valeur autant que possible dans les restaurations.

Les maçonneries

Afin de laisser les murs anciens réguler leurs échanges hygrothermiques, il est vivement recommandé de piocher les enduits cimentés et de purger les joints. On peut ensuite réaliser un enduit à base de chaux. La finition peut être à pierre vue, brossée, grattée, talochée ou lissée.

On rencontre souvent sur les façades principales des bandeaux d'encadrement de baies en plâtre de largeur 15 à 20 cm réalisés avec une légère saillie de 1 à 2 cm. Leur restauration et leur mise en valeur participe au caractère singulier du patrimoine vernaculaire du Gâtinais français.



Les couvertures

Les toits à double pente constitue la principale forme de toitures rencontrées dans le parc. Une inclination de 40° à 45° est courante. Le matériau traditionnel de couverture est la tuile plate en petit moule. L'emploi de la tuile plate est un facteur d'identification fort de l'architecture de la région. Le faîtage est traité avec crête et embarrure et les rives sont terminées par des rueillées.

Les souches de cheminées sont le plus souvent en brique ornées d'un simple cordon. Les mitrons terminent le couonnement.

Les menuiseries

La rénovation des menuiseries apporte des améliorations importantes au bâti ancien. Elle permet de réduire les déperditions de l'enveloppe de manière considérable.

Dans le cas de remplacement de châssis anciens il est recommandé de conserver les proportions des ouvrants ainsi que la partition des baies. Des châssis en bois en double vitrage, profils à doucine, gueule de loup viennent facilement remplacer les menuiseries d'origine. Les petits bois sont rapportés en faces intérieure et extérieure. Les anciennes crémones peuvent être réutilisées.

Les ouvertures contemporaines peuvent être traitées de façon plus moderne. Les menuiseries bois sont recommandées afin de s'harmoniser avec les anciennes fenêtres. Le plein jour peut être une manière d'affirmer simplement les nouvelles ouvertures.