

**P.L.U. DE FONTAINEBLEAU-AVON**  
**RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**  
**ANNEXEES AU REGLEMENT DU P.L.U.**

« Art. \*R. 111-21 (décret du 7 janvier 2007) – Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

- A- Les immeubles
  - a. Constructions existantes
  - b. Constructions neuves
- B- Les devantures commerciales
- C- Les clôtures
- D- Les ouvrages techniques apparents
- E- Les abords des immeubles, recommandations paysagères

## **A- Les immeubles**

### **1) Constructions existantes**

Les présentes recommandations s’appliquent aux constructions existantes, et majoritairement aux constructions antérieures au milieu du XXème siècle, dont une grande partie présente un intérêt patrimonial, au titre de l’architecture locale ou un intérêt d’unité paysagère des rues et des places; ces recommandations constituent cadre d’appréciation qui n’a pas de portée réglementaire, mais permet de faciliter l’approche préalable des projets, voire l’appel à l’application de l’article R.111-21 du Code de l’urbanisme, énoncé ci-dessus, si des travaux se trouvaient susceptibles de dénaturer le paysage urbain.

### **Constructions existantes**

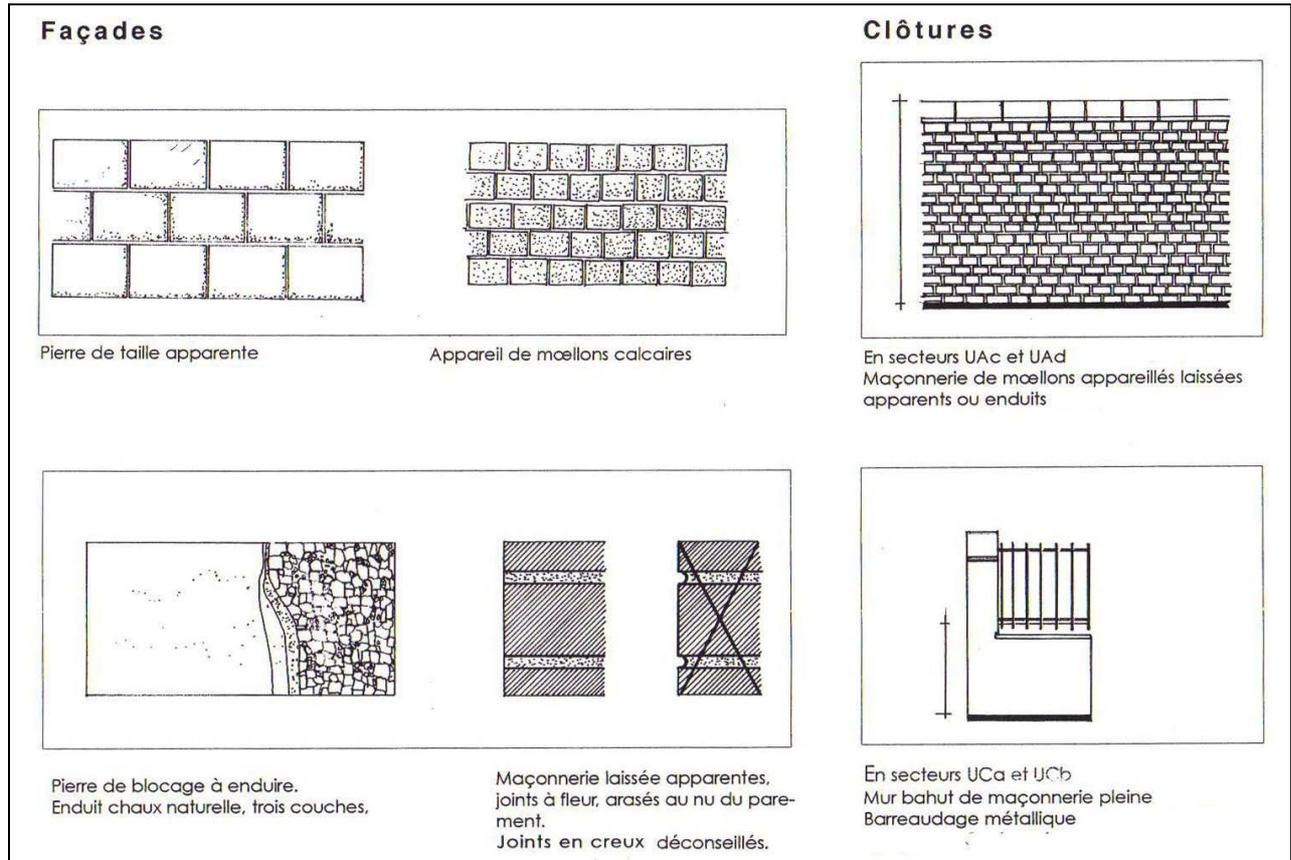
Recommandations pour l’entretien et la transformation du bâti ancien :

- favoriser la réutilisation de matériaux traditionnels à chaque fois que cela est possible (pierre, chaux et sable naturel, terre-cuite, céramique, bois, acier, verre),
- lors de travaux sur les façades, supprimer les ajouts qui les dénaturent tels que câbles, chutes d’eaux usées, anciens supports d’enseignes, etc.
- conserver ou retrouver le caractère des menuiseries et des ferronneries qui participent à l’image de l’ensemble notamment la finesse des sections utilisées.

- Harmoniser les menuiseries entre elles, sur une même façade par une seule couleur et, en général, un seul modèle; toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues. Eviter de faire appel à des profilés en aluminium, lorsque leur section risque de ne pas s'harmoniser avec celle des ferronneries existantes,
- dans le cas de construction sinistrées, au cœur d'une séquence urbaine cohérente, reconstruire à l'identique en tout ou partie les façades de l'édifice endommagé, ou faire appel à des matériaux contemporains qui tiennent rigoureusement compte des caractères architecturaux de l'édifice sinistré ou facilite son insertion.

### Matériaux de façades

- Proscrire les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief (enduits rustiques, tyrolien, crépis), sauf pour les façades de villa qui se caractérisent par des enduits projetés, au début du XXème siècle, notamment.
- Préserver l'avenir des maçonneries traditionnelles (du XVIè au XIXème siècle, en éviter les enduits et les rejointoiements inappropriés tels que les revêtements, étanches aux échanges avec l'air, les enduits contenant des résines, les enduits sur supports toilés, les enduits ciment, les peintures à l'huile, etc...
- Recouvrir les immeubles anciens d'un enduit traditionnel gratté fin, lissé ou taloché, notamment les immeubles existants repérés en application de l'article L.123.-1-7 du code de l'urbanisme (couleur violette au plan ou bordés d'un liseré rouge) ; proscrire la peinture, sauf badigeon au lait de chaux sur enduit plâtre.
- Recouvrir les façades par un enduit à la chaux ou un plâtre et chaux selon l'architecture de l'édifice. Il pourra être préconisé un enduit pelliculaire.
- Maintenir apparentes –sauf exceptions- les maçonneries en pierre de taille appareillées, ou moellonnées-assisées destinées à rester apparentes et rejointoyer avec soin.
- Enduire les maçonneries de moellons, dont la fragilité aux intempéries suppose une protection où la façade composée ou ordonnancée avec des pierres de taille d'encadrement ou de chaînage n'est pas conçue pour s'accompagner de moellons apparents.
- Rejoindre les maçonneries de moellons apparents avec un mélange de chaux et de ciment blanc « beurré à fleur » sans marquer les joints.
- Maintenir apparente la pierre de taille et la meulière appareillées (joints droits ou en losange),
- Remplacer les pierres existantes avec le même matériau que celui d'origine.
- Remplacer les briques existantes avec des éléments de même couleur et de même type de cuisson.



## RECOMMANDATIONS :

### Décors et modénatures

*La modénature (l'ensemble des décors sur la façade) contribue à l'harmonie du paysage, à la qualité architecturale, à sa finesse, à son originalité et à sa « datation » ; il convient de la préserver au maximum, d'autant que l'architecture urbaine d'Ile-de-France reste très simple (sauf exceptions) et peut devenir assez « pauvre » d'aspect si on supprime les décors.*

- Maintenir les décors anciens en place, autant que possible
- Restaurer les détails altérés à partir des profils existants notamment les corniches, les bandeaux, les encadrements de fenêtres, les entablements, les culots, les sculptures, etc...
- Respecter, par la modénature des constructions nouvelles les alignements horizontaux de celles des constructions voisines (bandeaux, corniches).

### Baies

- Maintenir, voire restituer, les rythmes horizontaux et verticaux, ainsi que les dimensions des baies anciennes dans leurs proportions initiales.
- Ne pas remailler les baies existantes (de taille traditionnelle) qui seraient obstruées.

- Respecter la forme des appuis de fenêtre en pierre ou en ciment sablé, bien souvent sans saillie sur le nu de la façade (du XVI<sup>e</sup> au début du XIX<sup>e</sup> siècle).

### Balcons :

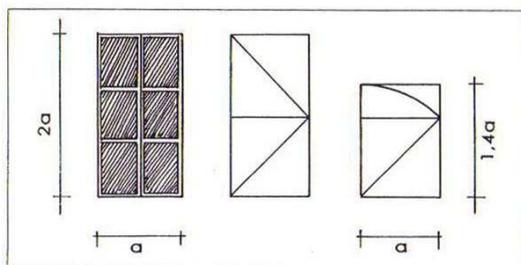
- Maintenir ou restituer les balcons anciens, lorsque leur présence fait partie de la composition de la façade,

### Menuiseries

- Privilégier les menuiseries en bois massif ou en acier, selon l'architecture de l'édifice.
- Placer les menuiseries à mi tableau ou en fond de tableau.
- Proscrire les menuiseries, volets et contrevents en PVC, autant que possible, car ils ne sont pas adaptés à l'architecture du bâti ancien (sans rapport avec le jeu des matériaux des époques qui les ont constitués et, surtout, le PVC ne se « patine » pas comme le bois.
- Privilégier les vantaux des portes et portails sont en bois ou en fer, suivant les époques.
- Proscrire les volets roulants extérieurs qui ne s'inscrivent pas dans la proportion des baies anciennes et ne sont pas adaptés ; de même, les ouvrants et déroulement horizontaux ou verticaux, ainsi que les rideaux métalliques extérieurs qui doivent être évités en façades sur rue, surtout en zones UA et UB, ou dans les petits ensembles traditionnels (les Provençaux, les Pleus, le Vieux-Changis, etc)

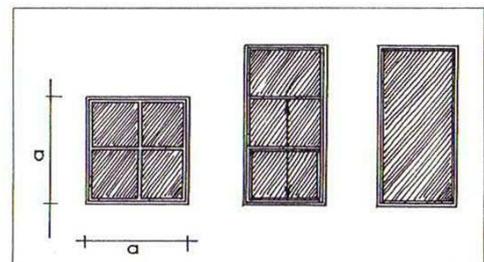
*La proportion des menuiseries résulte d'une composition harmonieuse des façades, bien souvent issue de plusieurs siècles de traditions. La restauration ou la transformation du bâti doivent respecter ces proportions, comme illustré ci-après, notamment.*

#### Conseillées



Baies principales : fenêtre ouvrant à la française, proportions de 1/1.4, 1/2. Bois massif, acier.

#### Déconseillées



Les fenêtres carrées, ou plus larges que hautes.  
Les fenêtres ouvrants à l'anglaise,  
Les menuiseries à vitrage unique.

### Couvertures

- Privilégier la couverture en tuiles plates, représentation des villes et villages d'Ile-de-France, de ton terre-cuite vieillie, (60/80 au m<sup>2</sup>) sur une pente de toit de 40 à 60°.

- Faire appel à l'ardoise, le cas échéant,
- Faire appel aux tuiles mécaniques, plutôt en dehors des centres les plus anciens (en dehors des zones UA et UB), sauf si la construction en est dotée par son origine.
- Eviter que les gouttières ne passent devant les lucarnes
- Privilégier les gouttières pendantes en rives de toiture.
- Poser les descentes d'eau pluviales le long des limites séparatives et à proximité des éléments de décoration verticale de la façade.
- Privilégier les gouttières et descentes en zinc et non en PVC.
- Souches de cheminées et ventilations
- Regrouper, autant que possible les conduits de cheminées ou de ventilation et réaliser les chaperons en terre cuite.
- Proscrire les conduits ou dispositifs d'aspiration et d'extraction posés nus sur la façade ou en surcroît, s'ils altèrent l'architecture.

#### Lucarnes et verrières

- Eviter les chiens assis, dans le plan de la toiture,
- Privilégier les châssis de toit de dimension 78x98 (la plus grande dimension étant dans le sens de la pente du toit) à ne pas confondre avec une verrière qui résulte d'un projet architectural spécifique.

## **2) Constructions neuves**

Il n'est pas fixé de recommandations spécifiques pour la création architecturale dont l'objectif d'insertion à l'environnement fait partie de l'élaboration du projet. Toutefois, parmi les indications données ci-après, en ce qui concerne le rapport d'aspect des bâtiments entre-eux (environnement d'édifices existants, inspiration –ou continuité– avec l'architecture traditionnelle), un certain nombre de recommandations peuvent être prises en compte.

**Constructions neuves s'inspirant des constructions traditionnelles ou s'inscrivant dans un processus de continuité.**

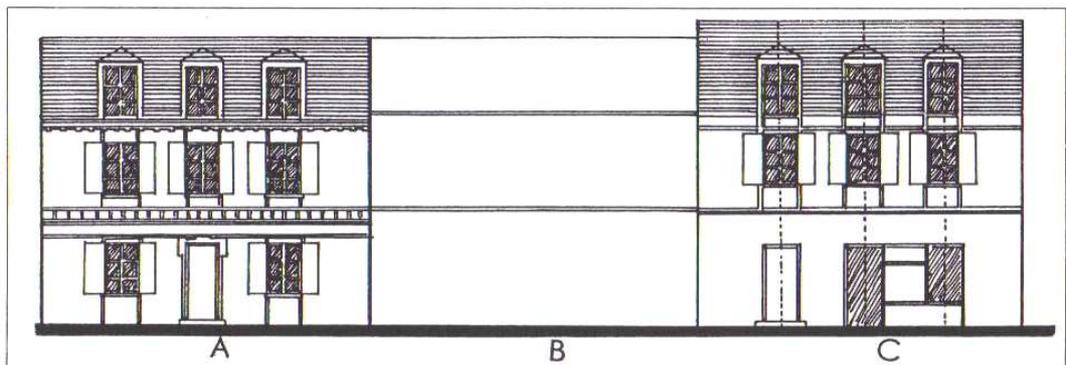
### **La volumétrie**

Lorsqu'elles s'inspirent des constructions traditionnelles ou s'inscrivent dans une continuité formelle, les constructions neuves doivent, par leur échelle, leur volumétrie et leur modénature, faire référence à ces typologies architecturales,

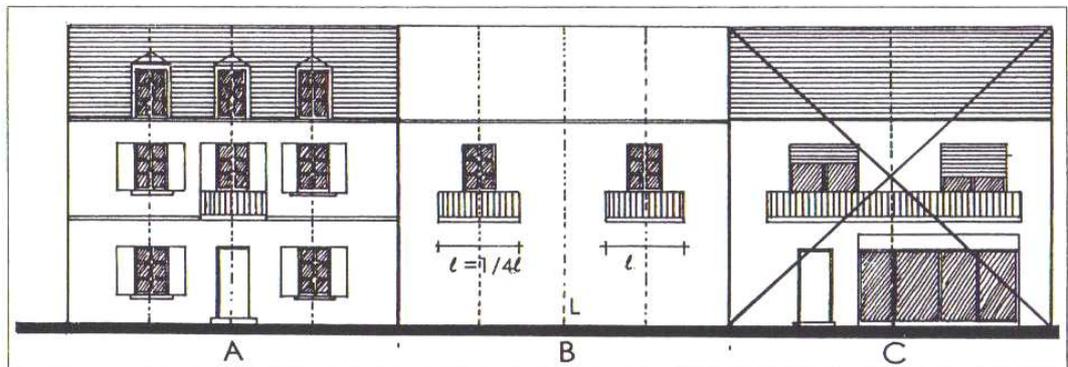
- En accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction.
- En restant simple, en harmonie de proportions avec les constructions environnantes.

- En exprimant, le cas échéant, une modénature de façades la plus simple et la plus sobre possible.
- En affirmant pour l'ensemble de la façade, un rythme vertical et non horizontal, notamment par l'expression des éléments constituant des saillies tels que auvents, appuis saillants, balcons...

### Modénature et composition de la façade



### Baies, percements et ouvertures en façade sur rue



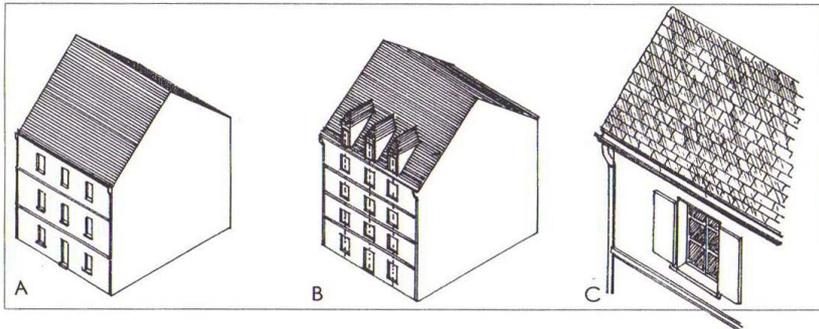
### La couverture

La couverture doit être traitée en accord avec le type de construction choisie. Elle doit reprendre l'un des types employés traditionnellement, tant dans l'esprit que dans les proportions des volumes (pentes et dimensions).

Tous les types de toiture sont autorisés. Toutefois, suivant la localisation des dispositions peuvent ne pas être admises, comme,

- Les terrasses encaissées,
- les tuiles mécaniques lorsqu'on se situe dans une perspective dominée par des toitures à tuiles plates ou en ardoise.

- L'emploi du shingle, de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine doit être évité (sauf appréciation sur l'intégration au site).



**Aspect traditionnel (dominant en zones UA et UB)**

A => Toitures à deux pentes comprises entre 40 et 50°

B => Lucarnes maçonnées dans l'axe de l'ouverture de la façade

C => Couvertures en tuile plate avec gouttière en zinc pendante, descentes reportées le long des limites séparatives.

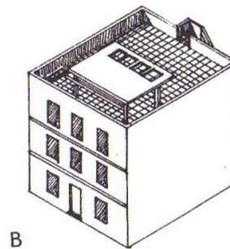
Les toitures sont à deux pentes comprises entre 40 et 50°



**A éviter :**

A => Toitures à pentes brisée, sauf extension de l'existant

C => « Chiens assis » ou autres dispositifs situés dans le plan de la toiture, sauf bâtiments composés suivant cette typologie (années 30, par exemple)



Suivant l'intégration au site et le rapport à l'ensemble bâti :

B => Les terrasses encaissées avec ou sans belvédère peuvent être admises ou non

### Ouvrages de toiture

- Eviter que les gouttières ne passent devant les lucarnes.
- Favoriser les gouttières pendantes en rive de toiture.
- Poser les descentes d'eaux pluviales le long des limites séparatives et à proximité des éléments de décoration verticale de la façade.

### Souches de cheminée et ventilations :

- Eviter les conduits ou dispositifs d'aspiration et d'extraction posés nus sur la façade ou en surcroît.

- Intégrer les superstructures, gaines techniques, machineries, ascenseurs, sorties d'escaliers au projet architectural.

### **Lucarnes et verrières :**

Composer les lucarnes et verrières doivent en fonction de l'ensemble de la façade et de la couverture ; il pourra être demandé de les aligner dans l'axe des ouvertures des façades ordonnancées qu'elles couronnent.

### **Annexes**

- Construire les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux remise, etc) avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Réaliser les façades et couvertures des abris de jardin avec des matériaux de couleur foncé s'harmonisant avec le paysage environnant. Proscrire l'emploi de la tôle brute galvanisé, shingle, en façade et toiture.

## **B- Les devantures commerciales**

On entend par façade commerciale toute devanture, baies, vitrine, établie ou utilisée dans un but de présentation du contenu commercial ou de l'activité à la vue depuis l'espace public.

- Organiser le percement des boutiques et devantures en fonction des percements de l'étage supérieur, et si possible à l'alignement des tableaux des baies supérieurs.
- Inscire la devanture dans la composition de la façade ; et, le cas échéant, assurer des correspondances de la baie du rez de chaussée avec la répartition des baies d'étage
- Dimensionner, dans la mesure du possible et suivant la nature du commerce et de l'immeuble, les percements de manière à ce qu'ils soient plus hauts que larges et respecter la trame des ouvrants et des meneaux de la façade.
- Préserver ou distinguer, dans la mesure du possible les porte d'accès aux étages de la devanture commerciale.
- Réaliser les percements des boutiques par un vitrage avec une menuiserie en bois peint ou en métal peint et positionnée soit en feuillure en retrait de la façade, soit par coffrage en bois peint en applique, à défaut de créations spécifiques, dont le projet doit s'intégrer dans l'aspect de l'immeuble (en général simplicité, façade plate)

## Enseignes

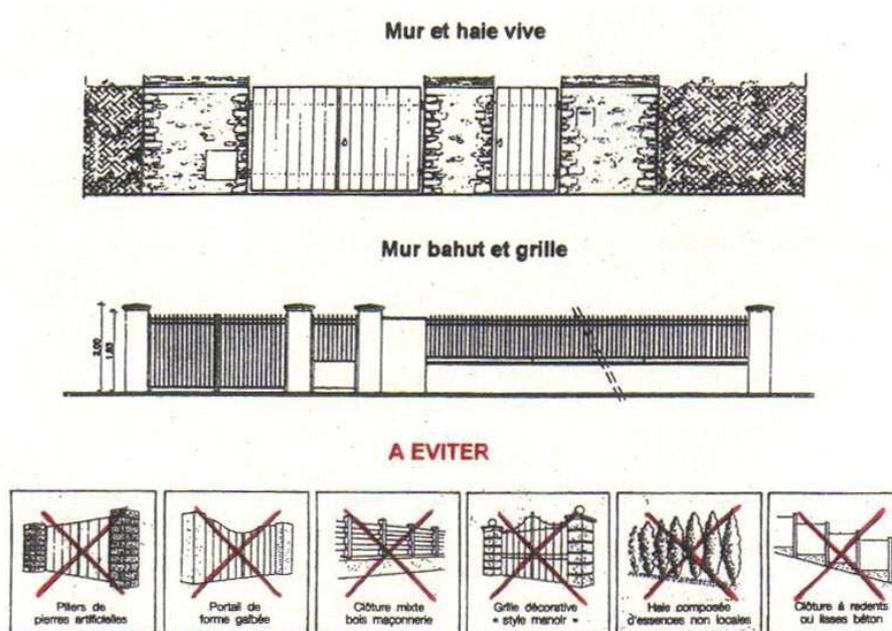
- Les enseignes relèvent de la législation sur la publicité, reprise aux articles L.581-18 et suivant et R.58-55 et suivants du Code de l'Environnement. On se rapportera au règlement de publicité des collectivités.

## **C- Les clôtures**

L'aspect des clôtures relève surtout de l'harmonie de la rue et de la continuité à assurer avec les formes dominantes, notamment des clôtures riveraines ou mitoyennes.

Réaliser les vantaux des portails, y compris d'accès de garages pratiqués dans les murs de clôture, en bois ou en métal peint ou d'aspect tel.

Réaliser les vantaux des portes et portails en bois ou d'aspect bois.



## **D- Les ouvrages techniques apparents**

Les coffrets techniques apposés en saillie des façades sur rue sont interdits.

## Installations techniques

- Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ou intégrés au nouveau projet de construction

- Les antennes paraboliques et les capteurs solaires doivent être le moins visible possible.
- Les coffrets techniques ne doivent pas être apposés en saillie (compteur, boîtes aux lettres, etc...) sur le plan de la façade

## E- Les abords des immeubles

### RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

Arbres de haute tige	Arbres d'alignement	Haies
Chêne	Tilleul	Cornouiller
Frêne commun	Platane	Alisier
Charme	Erable	Charmilles
Pin sylvestre	Robinier	Lauriers
Erable plane		Coudrier
Bouleau		Prunus
		Noisetier

*Source : Révision Partielle du P.O.S., Règlement, Février 2002*

#### Grandes emprises et continuités avec la forêt :

- Plantations préconisées :
- Chêne,
- Frêne commun,
- Hêtre commun,
- Charme,
- Pin sylvestre,
- Cèdre,
- Erable plane,
- Bouleau