

CONTACTS

MAIRIE DE DORMELLES

14 Rue de la Mairie
77130 Dormelles
01 60 96 65 01
mairie.dormelles@laposte.net
<http://www.dormelles.fr/>

CAUE 77 (Conseil d'Architecture,
d'Urbanisme et de l'Environnement de
Seine-et-Marne)
27 Rue du Marché
77120 Coulommiers
01 64 03 30 62
caue77@wanadoo.fr
<http://www.caue77.fr/>

UDAP 77 (Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine de
Seine et Marne)
Site de Fontainebleau
Pavillon Sully Palais de
Fontainebleau
Place de Boisdyver
77300 Fontainebleau
01 60 74 50 20

Site de Champs-sur-Marne
29 rue de Paris
77420 Champs-sur-Marne
01 60 05 17 14

<http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Ile-de-France/Patrimoine-Architecture/Unite-departementale-de-l-architecture-et-du-patrimoine-UDAP>

FONDATION DU PATRIMOINE

23-25 rue Charles Fourier
75013 PARIS
01 53 67 76 00
<https://www.fondation-patrimoine.org/>

MAISONS PAYSANNES DE FRANCE

Rue du Chêne Blunay
77171 Melz-sur-Sein
01 64 00 74 43
seine-et-marne@maisons-pysannes.org
<http://ile-de-france.maisons-pysannes.org/dpt/seine-et-marne/contact/>

ADEME (Agence de l'Environnement et
de la Maîtrise de l'Energie)
27 Rue Louis Vicat
75000 Paris
01 47 65 20 00
ademe.ile-de-france@ademe.fr
<https://ile-de-france.ademe.fr/>

RENOVATION INFO SERVICE

0 808 800 700
<http://www.renovation-info-service.gouv.fr/mes-aides-financieres>

ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)
0 820 15 15 15
<http://www.anah.fr/>

ADIL DE SEINE-ET-MARNE

52 rue de l'Abreuvoir
77100 Meaux
01 64 87 09 87
<https://www.adil77.org/>

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE SEINE ET MARNE

Conseil Départemental, CS 50377
77010 Melun Cedex
01 64 14 77 77
<http://seine-et-marne.fr>

DIRECTION REGIONALE ET INTER- DEPARTEMENTALE DE L'HEBERGE- MENT ET DU LOGEMENT

<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>



Ville de Dormelles

Recommandations architecturales

Cahier élaboré par :

LDSP
architecture & design

dans le cadre du PLU mené par :

**ato
pia**

Contenu du cahier

Maisons rurales	4
Corps de ferme	6
Clos du Gâtinçais	8
Maisons de village	10
Maisons de bourg	12
Maisons du XIX ^e - début XX ^e	14
Maisons de constructeur	16
Entretien	18
Couleurs	20
Modifications du bâti	22
Glossaire	23

Travaux envisagés

Volets

Changer les volets bois ou métalliques extérieurs existants.

Pour certaines personnes les volets roulants ou intérieurs peuvent représenter un certain confort, et ce d'autant s'ils sont commandés électriquement.

Isolation

Le confort thermique passe par une bonne isolation, la réduction des ponts thermiques et des vitrages performants.

Le toit représente environ 30% des déperditions thermiques.

L'isolation extérieure doit faire l'objet de toutes les attentions dans le bâti ancien pour ne pas dénaturer et appauvrir la façade existante. Elle sera privilégiée pour les constructions neuves.

Aménagement de combles

Les aménagements de combles nécessitent de vérifier si le plancher est bien prévu et dimensionné pour accueillir les charges d'un nouvel usage. La charpente devra sans doute être modifiée pour dégager un passage. De nouveaux percements en toiture apporteront un éclairage naturel suffisant à la pièce. Certains pans de toit nécessiteront une modification quant à la pente.

Panneaux solaires

Pour limiter les consommations d'énergie, des panneaux solaires thermiques qui fournissent de l'air et de l'eau chaude peuvent être mis en place. Les panneaux photovoltaïques produisent de l'électricité pour sa consommation personnelle voire de la revendre. Positionnés en toiture, certains s'accrochent sur la façade ou se positionnent à l'horizontale dans le jardin.

Extension

Construire une pièce supplémentaire, un studio indépendant, un atelier ou un garage, doit se faire dans le respect de l'architecture bioclimatique, la typologie, et les règlements d'urbanisme. Pour un meilleur confort, les chambres sont positionnées au nord ou à l'est, le séjour et la salle à manger au sud et à l'ouest. Une extension dans le prolongement du bâti réduit les dépenses énergétiques.

Préconisations

• Ne pas mettre de volets en écharpe ou avec de petites lames verticales

• Planter le volet pliant ou roulant à l'intérieur afin de préserver la composition de façade, les proportions de la fenêtre et les volets extérieurs.

• le positionnement intérieur contribue à une meilleure isolation thermique car il limite les ponts thermiques.

• Une isolation par l'intérieur sera à privilégier pour conserver l'aspect extérieur de la construction

• L'humidité des parois est à prendre en compte avant tous travaux d'isolation afin d'en comprendre la cause et de la résorber, ainsi que la ventilation

• Les doubles ou triples vitrages réduisent les déperditions et les sensations de parois froides ou de surchauffes.

• Pour la création de châssis de toit et suivant la typologie, privilégier la lucarne de toit lorsqu'elle existe, ou le châssis dans le rampant de la toiture

• Privilégier les mêmes dimensions dans le cas de plusieurs châssis et les placer dans le 1/3 inférieur de la couverture

• Privilégier l'implantation des nouveaux châssis ou des modifications de toit côté jardin ou cour.

• Prendre en compte l'orientation et les phénomènes de masque

• Intégrer les panneaux en prenant en compte les contraintes techniques, l'aspect et la dimension des panneaux

• Aucun panneau ne devra être positionné sur la rue, sur jardin ou cour à positionner sur le 1er tiers bas

• Intégration soignée sans surépaisseur, éviter les matériaux d'imitation.

• Réaliser une étude de sol afin de connaître la nature du sol et de la prendre en compte dans le calcul des fondations

• Privilégier une extension qui fasse corps avec le bâti existant

• Privilégier les extensions sur jardin ou cour en rez-de-chaussée.

GLOSSAIRE

About de poutre : extrémité d'une poutre

Chaînage : élément d'ossature des parois porteuses ceinturant les murs

Corniche : partie saillante couronnant un entablement, un piédestal, une élévation, un morceau d'élévation... d'un bâtiment

Embrasure : mortier de scellement et de calfeutrement entre les tuiles faitières et les rangs supérieurs des tuiles d'une couverture

Embrasure : espace ménagé dans l'épaisseur d'une construction par le percement d'une baie

Enduit : mélange pâteux de plâtre, mortier, ciment, stuc, qu'on étend en couches minces sur une paroi de maçonnerie brute pour lui donner une surface uniforme décorative et la protéger des intempéries. Un enduit dit traditionnel est un mortier de chaux et de sable qui est constitué de trois couches : la première, le gobetis (ou gobetage), peu épaisse et rugueuse, bouche les joints et les trous la deuxième, le corps d'enduit, recouvre la maçonnerie, on l'appelle aussi crépi la troisième est un enduit de finition qui constitue le parement

Enduit à pierre-vue : laissant apparaître certains endroits des moellons

Faîtage : arête supérieure d'un toit

Gouttereau : mur extérieur sous les gouttières ou les chénaux d'un versant de toit. Ce mur désigne le mur de long-pan, par opposition au mur de croupe

Gros-œuvre : ensemble des murs, couvrements, planchers et toit d'un bâtiment qui composent son ossature (structure portante) et assurent sa stabilité et sa protection

Lucarne à engranger : ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble par une ou plusieurs fenêtres. Elle permettait d'engranger le foin.

Modénature : effet obtenu par le choix des profils et des proportions de la mouluration d'un décor architectural

Moellon : une pierre de petite dimension, non taillée ou partiellement taillée est un moellon

Mortier : matériau pâteux, durcissant en séchant, utilisé pour lier les pierres, les briques, les agglos de ciment, ou employé en enduit

Second-œuvre : Le second œuvre désigne les ouvrages d'achèvement (étanchéité, isolation, équipement, décoration)

Ruellée : solin de mortier de ciment terminant la rive d'un toit

Trumeau : pan de mur entre deux embrasures au même niveau

Définitions extraites du glossaire illustré de la fédération nationale des conseils en architecture urbanisme et environnement :

<http://www.fncaue.com/glossaire>

MODIFICATIONS DU BATI

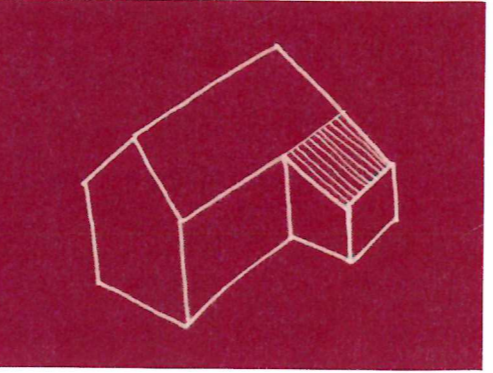
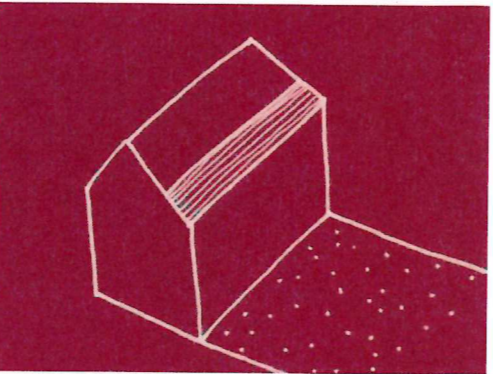
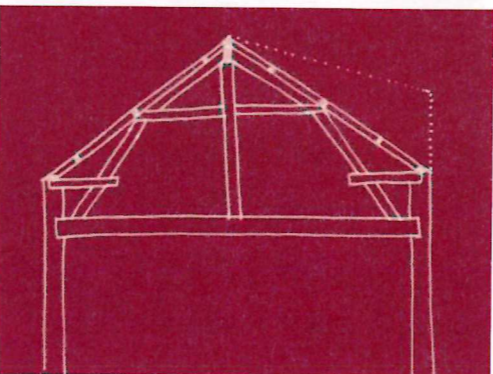
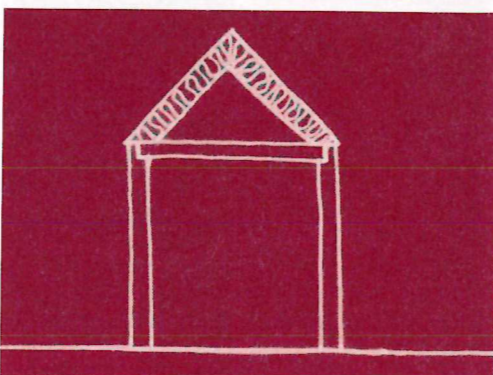
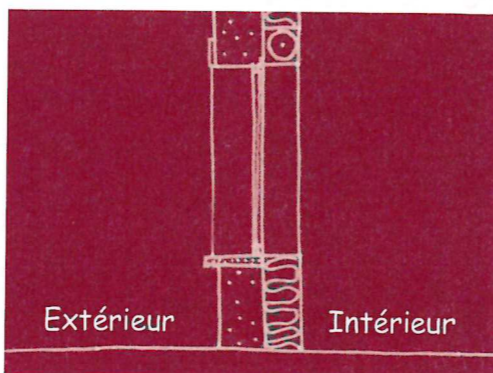
Parfois le bâti ancien n'est plus adapté aux nouveaux usages. La famille s'agrandit, se réduit, le travail entre dans la maison, le vieillissement de certains habitants induit des aménagements... Les questions liées à l'approche environnementale, au type d'énergie envisagé, à la thermique du bâtiment impliquent des travaux lourds (mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture, isolation par l'intérieur ou l'extérieur) qui nécessitent une réelle réflexion sur l'adaptation des existants.

Toute modification extérieure doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, voire de permis de construire dans le cas d'une extension en fonction du nombre de mètres carrés. Ces modifications concernent aussi bien un changement de fenêtres, volets, porte, portails, grilles d'entrées d'air en façade, châssis de toit, modification de toiture, ravalement de façade, changement du matériau de couverture, conduit extérieur d'évacuation de fumées, mise en place de panneaux solaires, extension, escalier extérieur, clôtures... Tout ce qui change l'aspect extérieur fait l'objet d'une demande préalable en mairie. L'architecte des bâtiments de

France sera consulté. L'implantation de la maison, son orientation déterminent le niveau d'ensoleillement des pièces. Cet élément est à prendre en compte notamment dans les travaux d'extension, de protections contre l'ensoleillement et les surchauffes d'été, ainsi que le positionnement des panneaux solaires. Les phénomènes de masques (c'est-à-dire les ombres portées du site, de la végétation ou des bâtiments environnants) sont un facteur important à ne pas négliger dans cette réflexion.

Afin de préserver les ressources naturelles, des systèmes de récupération des eaux de pluie peuvent faire l'objet de travaux modificatifs. L'eau récoltée peut alimenter le jardin, le lavage des voitures (avec un système de filtration des polluants), voire des W.-C. L'installation d'une cuve enterrée, de bacs de récupération d'eau de pluie en surface, voire de petit bassin ornemental permettent un stockage efficace.

Quels que soient les travaux envisagés, ils doivent s'inscrire dans le respect des volumes existants, dans l'esprit de chaque typologie, de ses matériaux, afin d'en conserver les caractéristiques, et l'harmonie du paysage de la commune.



INTRODUCTION



La commune de Dormelles est riche d'un paysage bâti de qualité. Ce cahier de recommandations architecturales se veut un outil pour le préserver et le pérenniser. Il s'adresse à tous les porteurs de projets qui souhaitent entretenir, rénover et réhabiliter leur habitation. Elaboré dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, il s'inscrit dans une démarche de préservation de l'habitat ancien, caractéristique de la commune. Plusieurs typologies de bâti se sont dégagées du diagnostic élaboré sur l'ensemble du territoire communal : les maisons rurales, les corps de ferme, les clos du Gâtinais, les maisons de village, les maisons de

bourg, les maisons du XIX^e - début XX^e, les maisons de constructeurs. Chaque typologie y est développée à travers ses caractéristiques propres afin de les conserver lors de projets d'amélioration de l'habitat ou de transformation du bâti. Une partie spécifique sur l'entretien du bâti, un référentiel couleurs ainsi que des préconisations sur les modifications du bâti et un glossaire viennent compléter ce cahier.

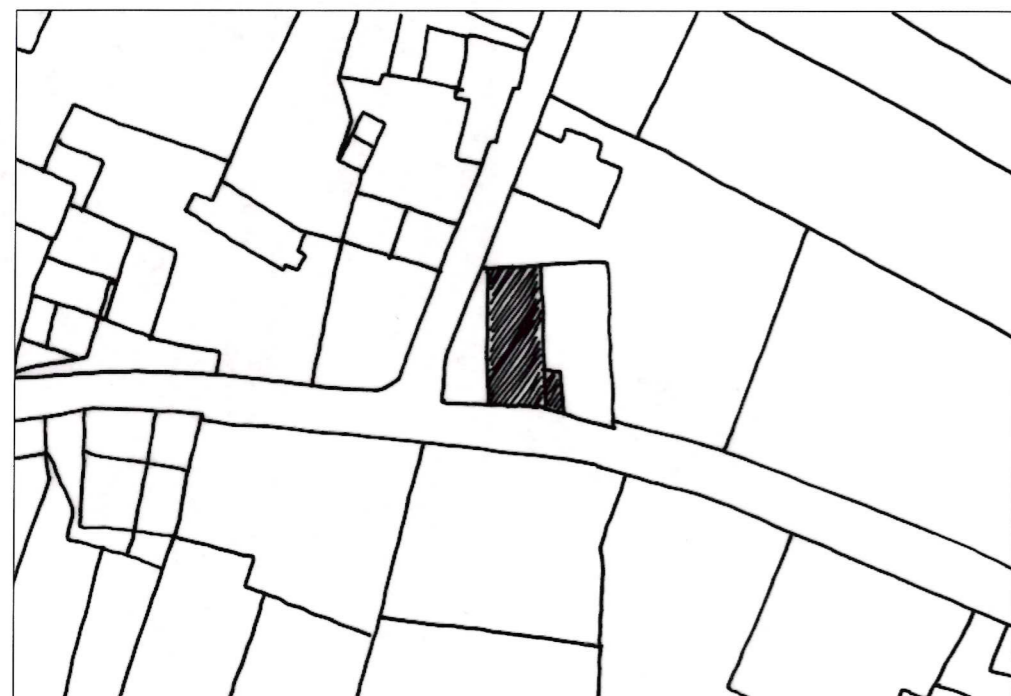
Veiller à ces différentes composantes permet de conserver la qualité architecturale et paysagère de ces lieux.

Le Maire de Dormelles





Portes et volets



Les maisons rurales du XVIII^e siècle constituent l'un des bâtiments d'une petite ferme. Elles s'implantent parallèlement, perpendiculairement ou en retrait de la rue. Le volume se développe en rez-de-chaussée avec parfois un accès aux combles pour stocker le foin ou des denrées. Le toit en tuiles de terre cuite est à deux pans avec souches de cheminées. Il y a peu de percements. Les fenêtres sont plus hautes que larges. Le comble est rarement éclairé. Les pignons comportent parfois des ouvertures. Les volets sont en bois plein, peints. Des chaînages d'angle en grès sont parfois visibles. Les maisons rurales sont dépourvues de décor. De petits portillons ou portails donnent accès à la parcelle. Les moellons de pierre, les enduits, la terre cuite constituent leurs matériaux.

Portails et ferronneries ou fenêtres



COULEURS



Recommandations

- Prendre en compte les matériaux existants
- Veillez à l'harmonie de la façade (proportions, surface de couleur à mettre en oeuvre)
- Prendre en compte l'exposition de la surface à traiter
- Proscrire le blanc pur (les blancs existants possèdent généralement des extraits de pierre, et une légère teinte ocrée ou légèrement grisée)
- Privilégier une peinture plus claire et moins soutenue pour les châssis des fenêtres que celle des portes et des volets
- Proscrire les peintures et vernis étanches, ne laissant pas le matériau respirer
- Nettoyer, décaper, poncer, remplacer si besoin les éléments cassés, appliquer une couche d'impression, puis deux couches de peinture.

Le paysage de Dormelles est dominé par les teintes brunes et ocres rouges naturelles de ses nombreux toits en terre cuite. La présence des arbres, des végétaux s'harmonise avec ces rouges et les tons des façades en maçonnerie. Le grès, les enduits au mortier de chaux et plâtre, confèrent aux façades des teintes assez claires, légèrement grisées. Les menuiseries apportent une touche de

couleur s'harmonisant avec les matériaux de construction, qu'il s'agisse du grès, des enduits, des tuiles de terre cuite ou des linteaux (brique, métal). Ce nuancier est donné à titre indicatif. Il conviendra de faire valider les couleurs envisagées (nature de la couverture, de la façade, des fenêtres, volets, ferronneries et portails par l'Architecte des bâtiments de France.

Les références couleurs du nuancier de façade, portes et volets, portails et ferronnerie ou fenêtres se basent sur le système de classification des couleurs NCS. Elles sont facilement reproductibles par des machines à teinter. Les couleurs liées à l'impression peuvent être légèrement différentes.

Façades

NCS 05-10-R

NCS 05-10-R

NCS 0500-N

NCS 1002-Y

NCS 1005-Y20R

NCS 1005-Y30R

MAISONS RURALES



Recommandations

Matériaux / détails constructifs

- Conserver les murs en moellons de grès d'origine avec enduit à pierre vue
- Si le mur est couvert d'un enduit, l'extension devra être réalisée dans le même esprit avec un enduit à la chaux
- Recourir à la pierre uniquement pour les chaînages d'angles
- Conserver les ancrés (tirants)
- Ne pas couvrir les chaînages d'angle lorsqu'ils existent.

Fenêtres

- Préserver les proportions d'origine
- Limiter les nouveaux percements
- Les dimensions de nouvelles baies seront plus hautes que larges dans leurs proportions
- Respecter les linteaux ou encadrements de baies s'ils existent
- Les menuiseries seront en bois peint.

Portes et volets

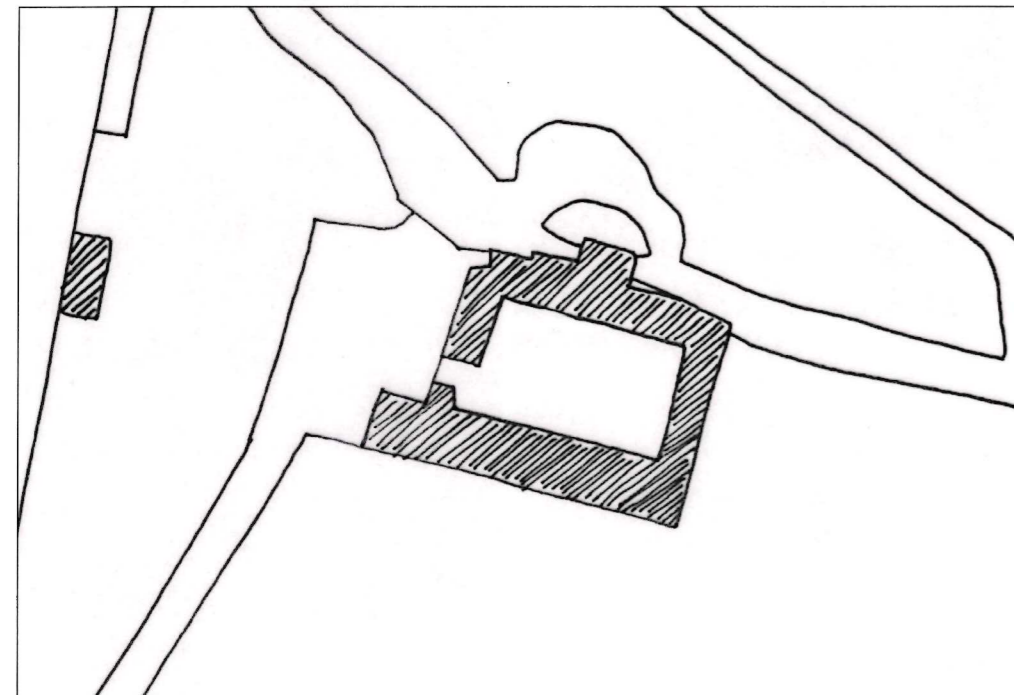
- Les portes d'entrée seront en bois pleine sans partie vitrées
- Les volets seront en bois, plein ouvrant à la française, sans écharpe. Les volets roulants peuvent être mis en place côté intérieur
- Les portails pourront être en bois ou métalliques, pleins ou ajourés.

Toitures

- La couverture sera en tuiles plates de pays
- Eclairer les combles par des châssis dans le rampant de la toiture (volets possibles) et non de lucarnes, plutôt côté cour. Seuls les éventuels châssis existants de type lucarne pourront être conservés
- Les gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc.

Clôtures

- Les extensions en limite séparative formeront clôture sur la rue
- Les nouvelles clôtures devront être maçonnées en partie basse jusqu'à 0.7 mètre minimum avec clôture végétale en complément jusqu'à 1.8 mètre de haut.
- Des végétaux pourront être plantés en pied de mur.



Plusieurs grands corps de ferme parsèment le territoire, datant pour certains du XVIII^e siècle. Composés de plusieurs bâtiments dont l'habitation, la grange et des locaux annexes, le corps de ferme s'organise autour d'une large cour minérale. Les constructions sont généralement positionnées le long de la rue ou avec des pignons à l'alignement de la rue. Les volumes sont allongés. Ils possèdent de grandes hauteurs. Leur façade comporte plusieurs travées. Des éléments de structure tels que chaînage d'angle, jambages et linteaux sont parfois en pierre appareillée. Les toitures sont à deux pans en petite tuile de terre cuite. Les percements en façade sont peu nombreux. Les fenêtres sont plus hautes que larges. Les blocs de grès, le moellon et la terre cuite constituent les matériaux des corps de ferme.

Pathologies les plus courantes

Maçonneries

Les désordres des maçonneries concernent notamment :

- Le descellement des joints, provoquant des infiltrations d'eau
 - Les efflorescences de la pierre (disparition du calcin, érosion...)
 - Les efflorescences dues aux sels.
- Ils provoquent infiltrations d'eau, et désagrègement de la pierre lors de gel.



Enduits

Certains enduits réalisés en ciment sont incompatibles avec des matériaux anciens. La pierre, les moellons ou la brique ne pouvant respirer. Ainsi, ils favorisent le stockage d'humidité entre la maçonnerie et l'enduit, provoquant à terme sa rupture. Par ailleurs, certains micro-organismes se logent dans les enduits en creusant la matière par de petites saignées caractéristiques.



Éléments de structure

Les éléments de charpente en bois ou métalliques, tels que fermes, planchers, linteaux peuvent être altérés suite à des infiltrations d'eau ou à des surpoids de charges. Les bois sont alors investis par des insectes xylophages et des champignons, les poutres métalliques se corrodent dans le cas d'infiltrations. Ils se déforment sous l'effet du poids limitant leur résistances mécaniques.



Menuiseries extérieures

Les infiltrations d'eau au niveau des linteaux et des appuis de fenêtre peuvent déstabiliser les menuiseries extérieures par la présence d'humidité, favorisant le gonflement des bois, leur putréfaction, voire leur descellement. Le désagrègement des peintures met à nu le matériau (qu'il soit en bois ou en métal) provoquant le risque de pourrissement ou de corrosion.



Couverture

Le descellement des tuiles, des tuiles faîtières, des noues, traversées de toitures, jonctions avec les ouvrants ou défauts d'entretien provoquent des infiltrations d'eau. L'eau s'infiltré, stagne, développant un terrain propice aux mousses et champignons dans les matériaux de couverture mais aussi et surtout de structure.



Préconisations

- Déposer toutes les parties n'adhérant plus au support, purger
- Remplacer les pierres qui le nécessitent
- Réaliser un réagrèage au mortier de chaux aérienne et de poudre de pierre
- Traiter les infiltrations d'eau et reprendre le jointoiment des pierres avec un mortier de chaux.

- Piocher l'enduit ciment, purger
- Refaire un nouvel enduit respirant avec un mortier de chaux naturelle
- Certains murs tels que les pignons très exposés aux intempéries peuvent nécessiter une protection supplémentaire de type bardage si le PLU le permet.

- Faire une recherche de fuite
- Réparer préalablement aux travaux de reprise de structure, s'assurer de la non activité xylophage auprès d'un expert bois
- Traiter les parties infectées par des produits adaptés, faire des reprises de structure si elles le nécessitent, protéger les parties qui seraient à l'extérieur
- Renforcer les éléments de structure.

- Faire une recherche de fuite, réparer par reprise des joints, de l'enduit, voire de la structure si nécessaire
- Gratter, décaper les peintures, appliquer une couche d'impression, une couche intermédiaire et une couche de finition.

- Faire une recherche de fuite, réparer les évacuations d'eau pluviales
- Reprendre le scellement des tuiles faîtières, changer les tuiles cassées
- Brosser les mousses et repositionner correctement les tuiles (ne pas utiliser de jets d'eau qui descellent les tuiles et favorisent les mousses)
- Vérifier les solins et les raccords au droit des souches de cheminées et fenêtres de toit.

ENTRETIEN

Le bâti nécessite un entretien régulier pour sa conservation, qu'il concerne le gros-oeuvre ou le second oeuvre. L'analyse s'effectue à la fois sur la structure de l'édifice (fondations, murs, charpente), sur ses revêtements extérieurs (couverture, enduit, menuiseries extérieures...) et sur l'état des réseaux (eau, électricité, gaz, évacuation des eaux pluviales...). Il appartient d'être particulièrement vigilant sur l'apparition de traces d'humidité. En effet, une mauvaise mise en oeuvre, le développement de végétaux (mousse, lierre, racines d'arbres...), un défaut d'entretien généralisé peuvent favoriser les infiltrations d'eau. Certains points singuliers comme les pieds de murs, les raccords de toitures (nœuds...), appuis de fenêtre, ouvrants en toiture, évacuation des eaux de pluie, sont à prendre en compte dans le cheminement de l'eau. La présence d'humidité pouvant à terme dégrader

de manière significative les ouvrages, telles que les charpentes en bois, favorisant le développement d'insectes xylophages et de moisissures. Les remontées capillaires, mais aussi les infiltrations d'eau ou les fuites de réseaux doivent faire l'objet de recherches de fuites dans un premier temps, et de traitement dans un deuxième temps. L'intervention d'un professionnel (architecte, ingénieur, entreprise spécialisée...) peut s'avérer nécessaire dans le cadre de désordres structurels (fondations, murs porteurs, charpente...). Etre attentif à ces points particuliers, par une observation régulière, permettra de pérenniser votre habitation. Les mesures de sécurité devront être prises en compte (mise en place d'échafaudage pour les travaux en hauteur, harnais et chaussures de sécurité...). Certains travaux nécessitent des autorisations administratives préalables.



La principale cause de désordres réside dans les infiltrations d'eau, quelles relèvent de remontées capillaires, de disjonctions entre les différents matériaux et éléments constituant la maçonnerie, les menuiseries ou la couverture.



CORPS DE FERME



Recommandations

Matériaux / détails constructifs

- Conserver les murs enduits ou à pierre vue
- L'extension devra être réalisée dans le même esprit avec un enduit à la chaux
- Ne pas couvrir les chaînages d'angle lorsqu'ils existent
- Entretien des ancrages de tirant en fer forgé.

Fenêtres

- Préserver les proportions d'origine
- Conserver les encadrements de baie
- Limiter les nouveaux percements
- Les dimensions de nouvelles baies seront plus hautes que larges dans leurs proportions
- Conserver les petits bois existants
- Les menuiseries seront en bois peintes.

Portes et volets

- Les portes d'entrée seront en bois plein avec partie vitrée
- Les volets seront en bois, pleins, ouvrant à la française. Les volets en écharpe sont à proscrire. Les volets roulants seront positionnés côté intérieur
- Les portails pourront être en bois ou métalliques, pleins ou ajourés.

Toitures

- Préserver les volumes existants
- La couverture sera en tuiles plates de pays
- Eclairer les combles par des châssis dans le rampant (volets possibles) et non de lucarnes, côté cour
- Prévilégier les ouvertures en toiture plutôt que sur un pignon
- Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront en zinc.

Clôtures

- Les extensions en limite séparative formeront clôture sur la rue
- Les nouvelles clôtures peuvent être maçonnées jusqu'à 1.8 mètre de haut (faîtage compris)
- Prévilégier les murs en moellons de grès
- Des végétaux pourront être plantés en pied de mur.

MAISONS DE CONSTRUCTEURS

Recommandations

Matériaux / détails constructifs

- Conserver les murs enduits d'origine
- Si le mur est recouvert d'un enduit, l'extension devra être réalisée dans le même esprit avec un enduit
- Conserver les modénatures et leur matériaux s'ils existent

Fenêtres

- Préserver les proportions d'origine
- Limiter les nouveaux percements
- Les dimensions peuvent être différentes en largeur et en hauteur, par rapport aux baies existantes
- Les menuiseries seront en bois peintes ou métalliques, le menuiseries PVC sont à proscrire

Portes et volets

- Les portes d'entrée seront en bois pleine avec ou sans partie vitrée
- Si des volets doivent être mis en oeuvre, ils seront en bois, ouvrant à la française ou coulissants, pas de volets en écharpe (Z)
- Les portails pourront être en bois ou métalliques, pleins ou ajourés.

Toitures

- Possibilité de modifier le volume du toit en cas d'aménagement de combles
- Possibilité de mettre des tuiles plates de pays ou mécaniques
- Eclairer les combles par des châssis dans le rampant de la toiture (volets possibles) ou de lucarnes
- Les gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc ou PVC.

Clôtures

- Les extensions en limite séparative formeront clôture sur la rue
- Les nouvelles clôtures devront être maçonnées en partie basse jusqu'à 0.70 mètre minimum avec clôture végétale en complément jusqu'à 1.8 mètre de haut
- Des végétaux pourront être plantés en pied de mur.



Edifiés à partir du XVIII^e siècle, les clos regroupent plusieurs bâtiments autour d'une cour. Ils s'alignent à la rue par le mur gouttereau ou le pignon. Les clos sont accessibles depuis la rue ou parfois au moyen d'une porte charretière. Les volumes sont assez bas, en rez-de-chaussée, surplombés parfois d'un étage, éclairé par une lucarne à engranger. Les façades sur rue ont peu de fenêtres. Celles sur cour possèdent trois à quatre travées. Un puits est parfois implanté dans la cour commune. Les toitures sont en tuiles plates de terre cuite à deux pans, parfois encadrées de souches de cheminées. Les fenêtres sont plus hautes que larges. Les volets sont souvent persiennés en partie haute. Le moellon, l'enduit, le bois et la terre cuite constituent les principaux matériaux des clos du Gâtinais.



CLOS DU GATINAIS

Recommandations

Matériaux / détails constructifs

- Conserver les murs en moellons de grès d'origine, avec des enduits à pierre vue. Ne pas couvrir les chaînages d'angle lorsqu'ils existent.
- En cas d'extension, celle-ci devra être réalisée avec un enduit à la chaux
- Conserver les modénatures et leur matériaux s'ils existent
- Ne pas colorer le soubassement

Fenêtres

- Préserver les proportions d'origine et les petits bois des fenêtres existantes
- Limiter les nouveaux percements
- Les dimensions de nouvelles baies seront plus hautes que larges dans leurs proportions
- Les menuiseries seront en bois peintes. Eviter la pose "en rénovation"

Portes et volets

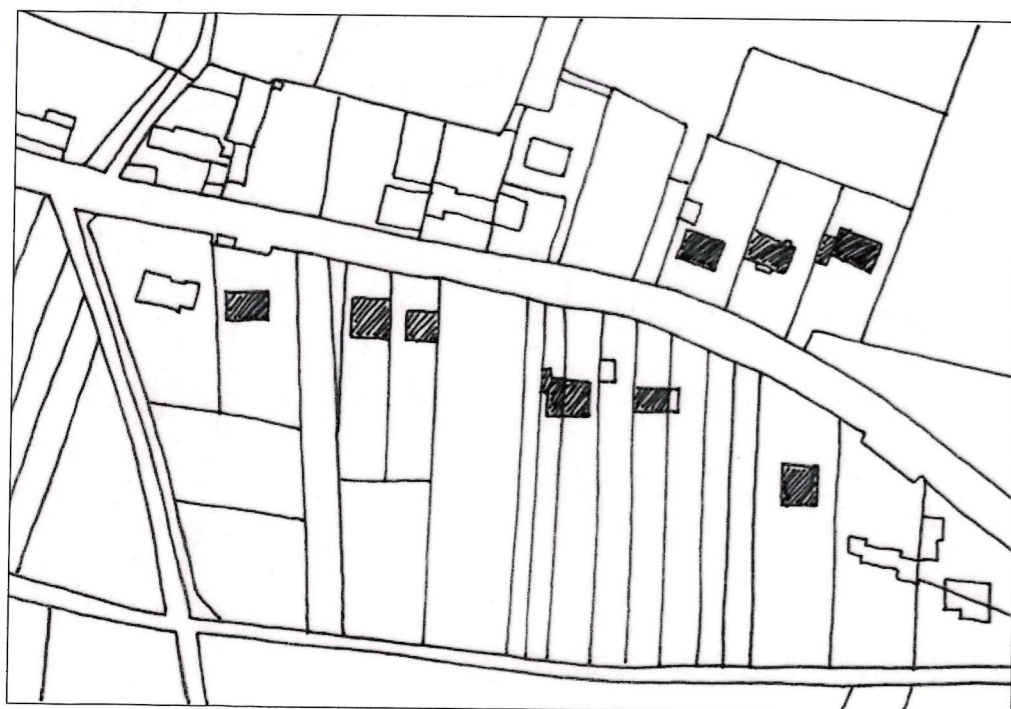
- Les portes d'entrée seront en bois plein sans partie vitrée
- Les volets seront en bois, pleins ou persiennés, ouvrant à la française
- Dans le cas de volets roulants, la pose se fera par l'intérieur pour limiter l'impact en façade
- Ne pas mettre de portails

Toitures

- Conserver les volumes existants
- La couverture sera en tuiles plates de pays
- Eclairer les combles par des châssis dans le rampant du toit (volets possibles), côté jardin, dans l'axe des fenêtres du dernier étage. En préservant les lucarnes d'origine
- Les gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc.

Clôtures

- Afin de préserver l'esprit du lieu, il est recommandé de ne pas clôturer l'entrée du clos
- Les extensions en limite séparative formeront clôture sur la rue
- Les clôtures devront être maçonnées en partie basse jusqu'à 0.70 m et végétales jusqu'à 1.8 m de haut
- Des végétaux pourront être plantés en pied de mur.



Apparue à partir des années 1960, la maison de constructeur se situe en périphérie du village ou sur des parcelles laissées disponibles par le bâti plus ancien. Elle est implantée en retrait de l'alignement sur rue et isolée des limites mitoyennes du terrain.

Le volume de la maison est de un à deux étages avec parfois des combles aménagés. Sa forme est un parallépipède rectangle, de plain pied. La façade suit un certain ordonnancement, généralement symétrique, sans ornements. Des lucarnes de toit éclairent les combles. Elle est couverte d'une toiture à deux pans en tuile mécanique.

Un grand portail métallique donne accès à la parcelle.

L'enduit et la tuile mécanique de terre cuite constitue les matériaux des maisons de constructeurs.

MAISONS DU XIX^e - DEBUT XX^e

Recommandations

Matériaux / détails constructifs

- Conserver les murs en moellons de grès d'origine, ou enduits
- Si le mur est recouvert d'un enduit, l'extension devra être réalisée dans le même esprit avec un enduit à la chaux
- Conserver un soubassement visible
- Conserver les modénatures (motifs décoratifs en faïence...) et leur matériaux (plâtre, brique, métal...)

Fenêtres

- Préserver les proportions d'origine
- Limiter les nouveaux percements
- Les dimensions de nouvelles baies seront plus hautes que larges dans leurs proportions
- Conserver les encadrements de baies
- Les menuiseries seront en bois peintes ou métalliques.

Portes et volets

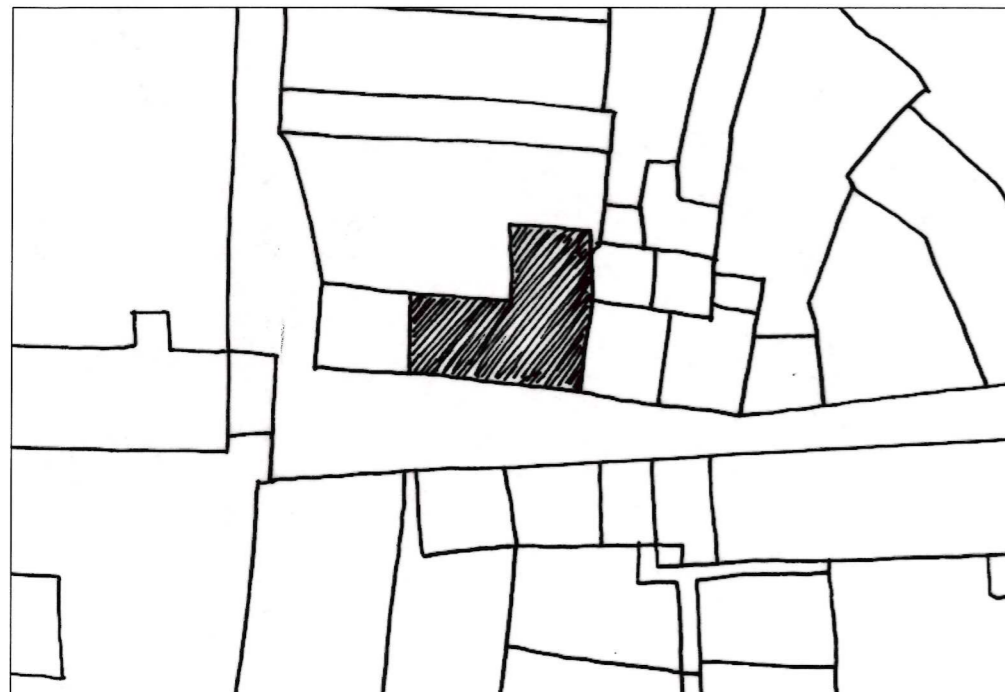
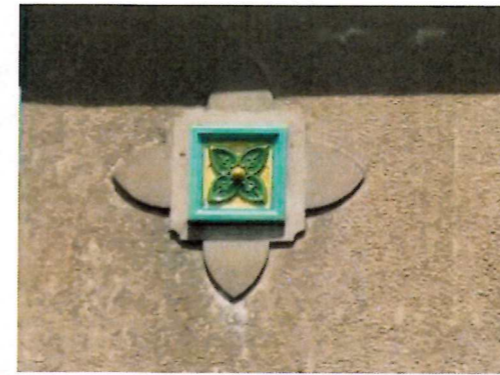
- Les portes d'entrée seront en bois pleine avec partie vitrée
- Conserver la marquise
- Si des volets doivent être mis en oeuvre, ils seront en bois, ouvrant à la française ou coulissants, ou en métal pliants suivant les existants
- Les portails pourront être en bois ou métalliques, pleins ou ajourés.

Toitures

- La couverture sera en tuiles mécaniques. Préserver les tuiles faïtières et les éléments de brique très ouvragés, les éléments visibles ouvragés de charpente
- Eclairer les combles par des châssis dans le rampant (volets possibles) et non les lucarnes, plutôt côté jardin
- Les gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc.

Clôtures

- Les extensions en limite séparative pourront former clôture sur la rue
- Les nouvelles clôtures devront être maçonnées en partie basse jusqu'à 0.70 mètre minimum avec clôture végétale en complément jusqu'à 1.8 mètre de haut
- Des végétaux pourront être plantés en pied de mur.



Les maisons de village sont de petites maisons de ville, généralement mitoyennes et parallèles à la rue. Leur volume est bas, légèrement allongé sur un seul niveau. La façade est ordonnancée par rapport à la porte d'entrée. Les fenêtres sont plus hautes que larges, avec des linteaux droits, généralement recouverts d'un enduit. Il y a peu d'éléments décoratifs en façade. Néanmoins on observe des modénatures de brique en partie haute des murs gouttereaux ou sur les souches de cheminées. Les portes d'entrée sont parfois couronnées d'une marquise en verre. La porte peut présenter une imposte vitrée. Les volets battants, souvent persiennés, s'encastrent dans les feuillures ménagées dans les tableaux maçonnés. Les enduits, la terre cuite et le bois constituent leurs matériaux.

MAISONS DE VILLAGE

Recommandations

Matériaux / détails constructifs

- Conserver les murs en moellons de grès d'origine entièrement enduits
- L'extension devra être réalisée dans le même esprit avec un enduit à la chaux
- Marquer le soubassement
- Conserver les modénatures et leur matériaux s'ils existent (corniches, encadrements...)

Fenêtres

- Préserver les proportions d'origine
- Limiter les nouveaux percements
- Conserver les encadrements
- Conserver les petits bois existants
- Les dimensions de nouvelles baies seront plus hautes que larges dans leurs proportions
- Les menuiseries seront en bois peint.

Portes et volets

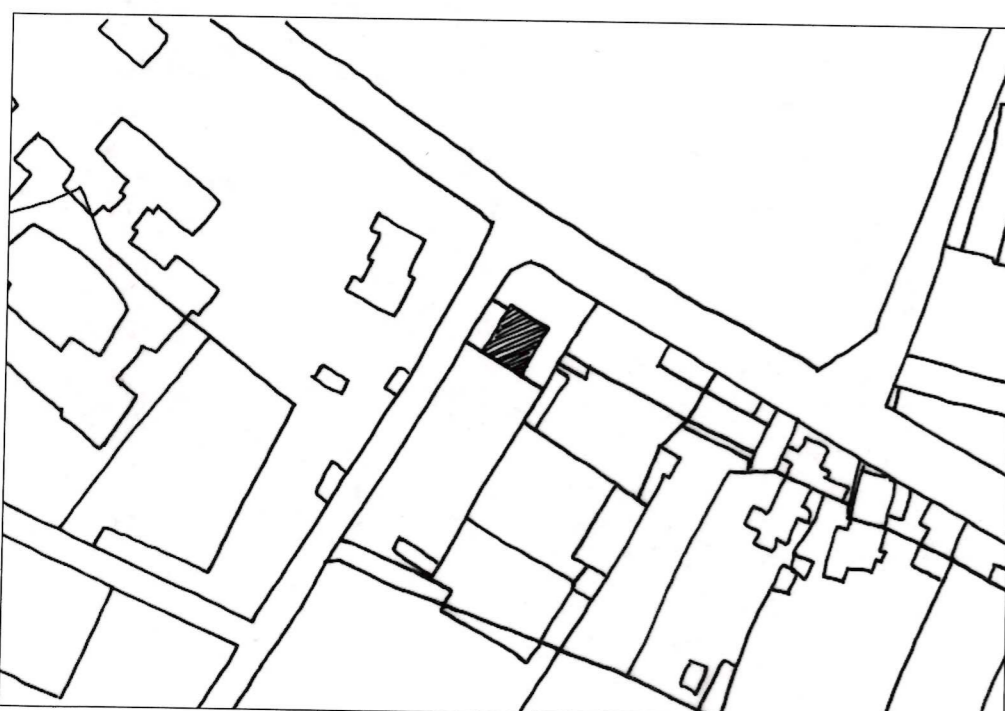
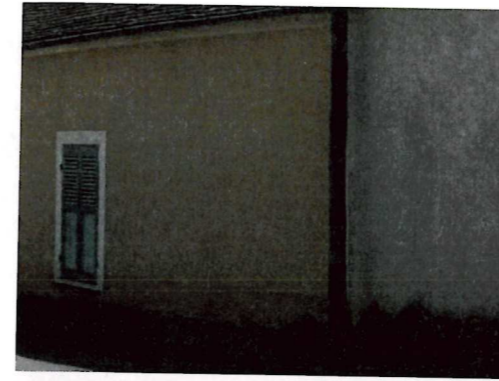
- Les portes d'entrée seront en bois plein avec partie vitrée
- Conserver les ferronneries
- Les volets seront en bois, persiennés, ouvrant à la française
- Préserver les volets métalliques pliants, lorsqu'ils existent
- Dans le cas de volets roulants, ils seront positionnés côté intérieur

Toitures

- La couverture sera en tuiles plates de pays
- Eclairer les combles par des châssis dans le rampant de la toiture (volets possibles) et non de lucarnes, plutôt côté jardin
- Préserver le volume du toit côté rue
- Les gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc.

Clôtures

- Les extensions en limite séparative formeront clôture sur le jardin
- Les nouvelles clôtures pourront être entièrement végétales jusqu'à 1.80 mètre de haut, ou avec muret bas jusqu'à 0.70 mètre et végétaux jusqu'à 1.80 mètre du sol.



Edifiées entre 1870 et 1930, les maisons du XIX^e et début XX^e siècle présentent un gabarit variable. Elles sont implantées généralement en milieu de parcelle, perpendiculairement à la voie, en retrait de l'espace public. Présentant un volume haut, sur un ou deux niveaux avec combles aménagés, elles sont accessibles par un perron. Souvent protégée d'une marquise en verre, la porte d'entrée est généralement située dans l'axe.

La composition de façade suit un rythme symétrique de trois travées. La couverture se compose de tuile mécanique à deux pans, parfois complétée d'une croupe. Des éléments de décors sont présents en façade notamment dans le dessin des linteaux ou des cheminées. Le moellon, l'enduit, la brique, le métal sont caractéristiques de cette époque.

MAISONS DE BOURG

Recommandations

Matériaux / détails constructifs

- Conserver les murs enduits
- L'extension devra être réalisée dans le même esprit avec un enduit à la chaux
- Conserver les modénatures (appuis de fenêtres, linteaux, corniches, encadrement, souches de cheminée...) et leur matériaux (plâtre, brique, enduit...)

Fenêtres

- Préserver les proportions d'origine
- Limiter les nouveaux percements
- Conserver l'ordonnement de la façade et les encadrements
- Les dimensions de nouvelles baies seront plus hautes que larges dans leurs proportions
- Les menuiseries seront en bois peintes.

Portes et volets

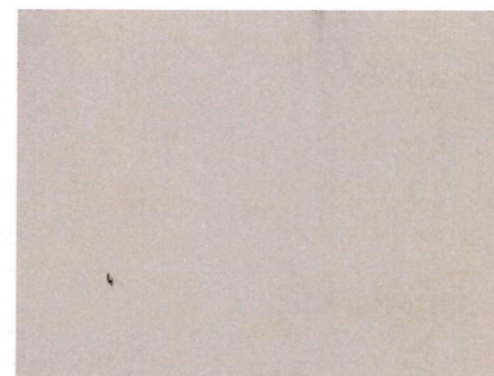
- Les portes d'entrée seront en bois plein avec partie vitrée
- Conserver les volets persiennés à deux battants (sans écharpe (Z))
- Les volets seront en bois, pleins ou persiennés, ouvrant à la française
- Dans le cas de volets roulants, ils seront posés à l'intérieur

Toitures

- La couverture sera en tuiles plates de pays
- Eclairer les combles par des châssis dans le rampant de la toiture (volets possibles) et non de lucarnes, plutôt côté jardin
- Conserver les souches de cheminées
- Les gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc.

Clôtures

- Les extensions en limite séparative formeront clôture sur le jardin
- Les nouvelles clôtures côté jardin devront être maçonnées en partie basse jusqu'à 0.70 mètre minimum avec clôture végétale en complément jusqu'à 1.8 mètre de haut ou entièrement végétale.



Implantées parallèlement à la rue, elles sont édifiées à partir du XVIII^e siècle. De volumétrie simple, allongées, elles s'élèvent sur deux niveaux. Les maisons de bourg possèdent un long développé de façade.

Les ouvertures sont disposées avec ordonnancement. L'ensemble des fenêtres s'aligne en partie haute et basse. La couverture est à deux pans en tuile de terre cuite, souvent encadrée de souches de cheminées maçonnées, parfois en brique.

Il y a peu d'éléments décoratifs. Parfois une corniche en terre cuite habille le haut des murs gouttereaux. Une corniche en plâtre marque plus rarement la façade entre les deux étages.

Les menuiseries sont en bois, tout comme les volets, qui sont généralement persiennés.

