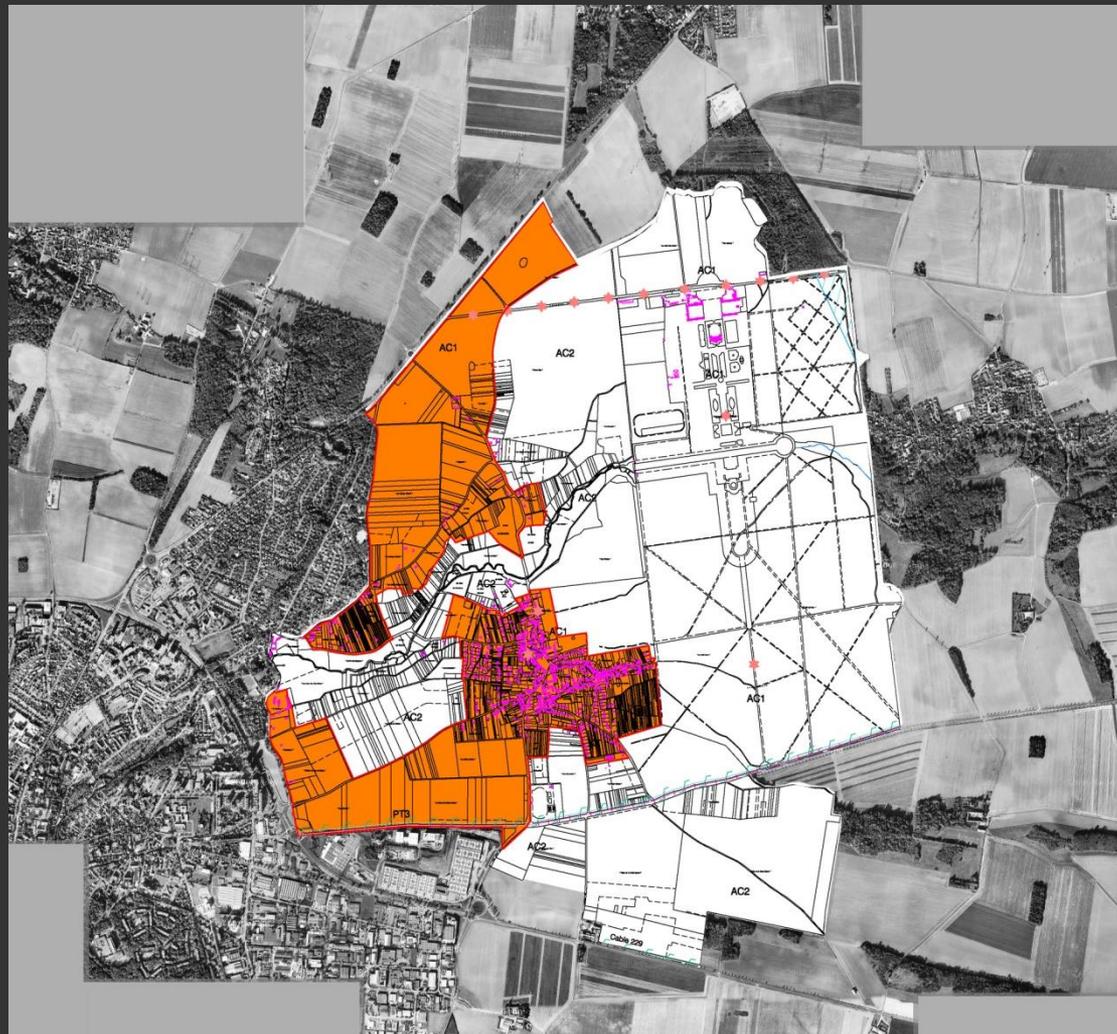




A.V.A.P. MAINCY

AIRE DE MISE EN VALEUR
DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE



1 RAPPORT DE PRESENTATION

AVAP approuvée le 17 Novembre 2014



SOMMAIRE

Avant propos	3
I Synthèse du diagnostic	6
II Enjeux patrimoniaux du territoire communal	69
<i>Objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces</i>	
III Enjeux environnementaux du territoire communal	74
<i>Objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire</i>	
<i>Justification de la compatibilité de ces objectifs avec le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme</i>	
IV Périmètre de l'AVAP	87
V Secteurs de l'AVAP	96

Avant propos



ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE MAINCY

La mise en révision totale du P.O.S. et l'élaboration du P.L.U. ont été prescrites le 25 mai 2009 par délibération du Conseil Municipal. Les principaux objectifs de la commune motivant la démarche y sont exprimés comme suit :

- Définir des orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable pour préserver la qualité architecturale et l'environnement ;
- Redéfinir l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

Souhaitant que les réflexions soient menées conjointement, autant que faire se peut, la commune a décidé par délibération du 19 novembre 2010, d'engager le processus de transformation de la ZPPAUP en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), instituée par l'article 28 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national sur l'environnement, repris dans les articles L.642-1 à L. 642-10 du Code du Patrimoine.

La création des AVAP ne constitue pas une rupture fondamentale avec les actuelles ZPPAUP. Le présent document rappelle donc le périmètre de la ZPPAUP arrêté en 2002 et reprend les éléments d'analyse du rapport de présentation de justification de la ZPPAPU Tome 1 en date du 03/04/2002 , étude conduite par François RAYMOND Architecte DPLG – Urbaniste SFU (75015 PARIS) et Yves DESHAYES, Paysagiste DPLG, intervenu comme consultant pour le volet paysager, en association étroite avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne.

L'article L642-1 du code du patrimoine indique :

L'AVAP a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique.



ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE MAINCY

L'AVAP élaborée en partenariat entre la mairie de Maincy et l'Etat représenté plus particulièrement par le STAP (service territorial de l'architecture et du patrimoine) , comprend :

- Un rapport de présentation

(Article D642-6 du code du patrimoine)

Le rapport de présentation des objectifs de l'aire comporte une synthèse du diagnostic.

Il énonce, en les mettant en cohérence :

- 1° Les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;*
- 2° Les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire.*

En outre, il justifie la compatibilité de ces dispositions avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme.

-Un règlement

(Article L642-2 du code du patrimoine)

Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine contient des règles relatives:

- à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;*
- à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.*

- Un document graphique

(Article L642-2)du code du patrimoine)

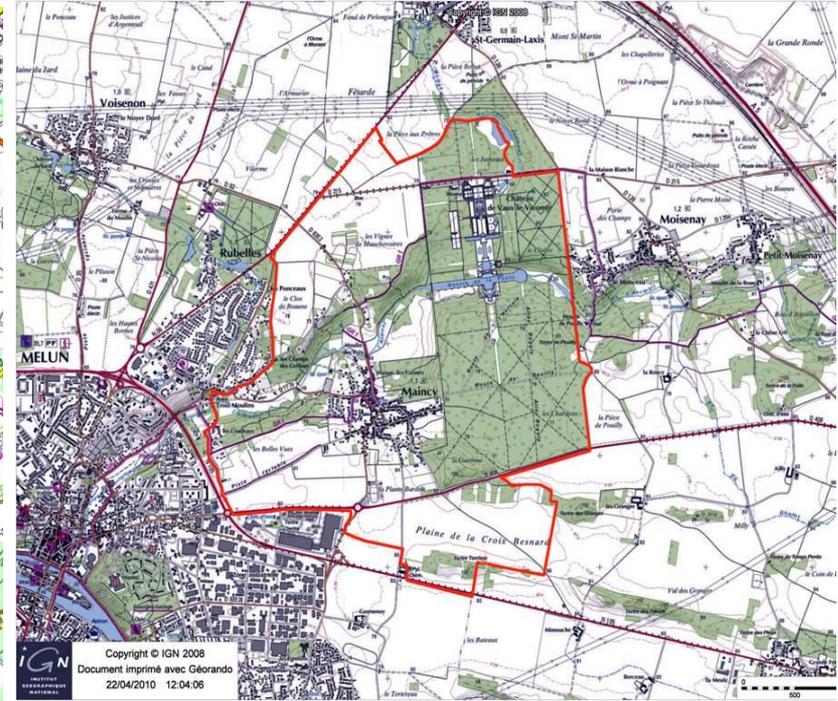
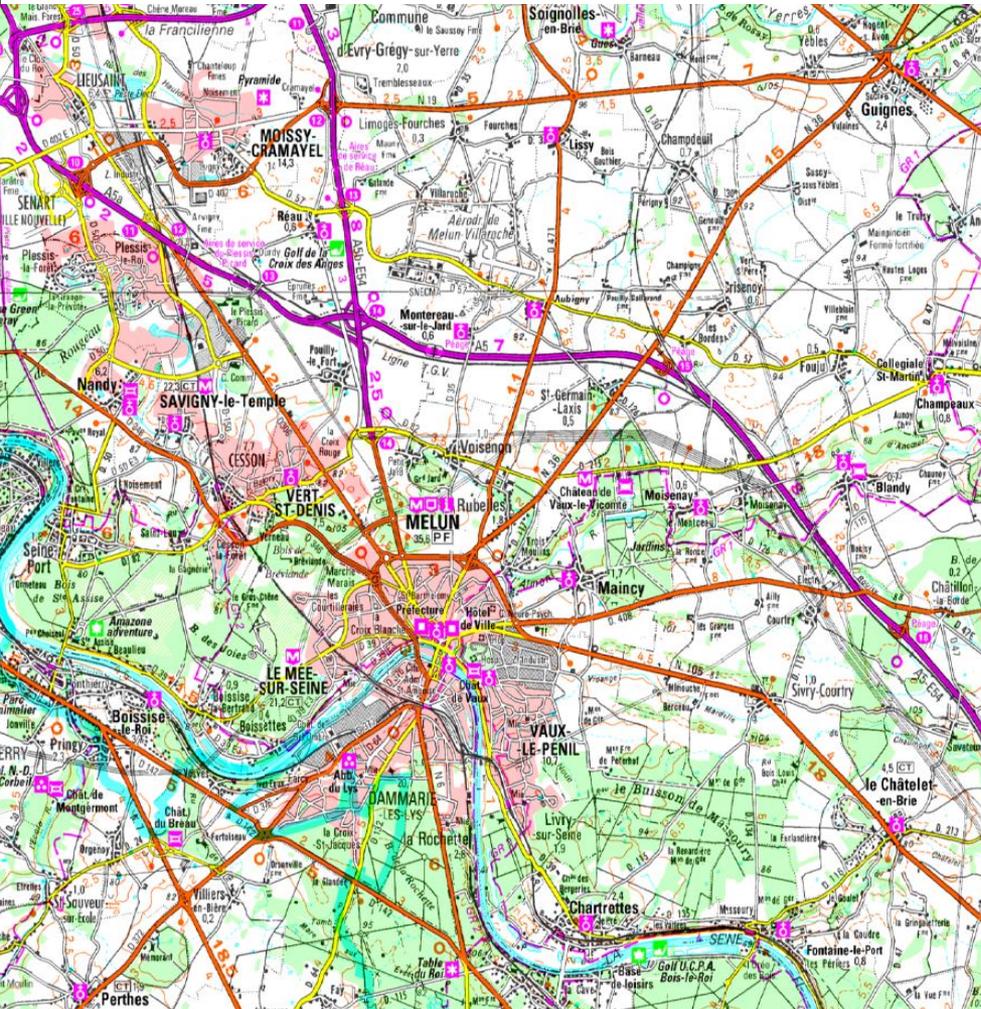
— et un document graphique faisant apparaître le périmètre de l'aire, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

I – Synthèse du diagnostic

patrimonial, culturel et environnemental



LOCALISATION – PERIMETRE COMMUNAL - IMAGES EMBLEMATIQUES



Vaux le Vicomte et ses jardins - Le pont de Maincy . Cézanne

Plan de
situation



Présentation générale de la commune de Maincy

Maincy est une commune rurale et résidentielle de centre Ouest de la Seine et Marne, située à 3 km au nord est de Melun.

Elle a notamment pour particularité d'accueillir le château de Vaux-le-Vicomte (XVII^e siècle) et son parc qui occupent l'ensemble de l'est du territoire communal. Le château de Vaux le Vicomte attirait en 2004 près de 250 000 visiteurs (dont 20% d'étrangers - anglais et américains) [1].

La commune s'étend sur 1 019 hectares et compte 1 710 habitants (INSEE 2006), appelés Maincéens et Maincéennes. Elle doit faire face à la pression de l'urbanisation de l'agglomération de Melun et de Rubelles, commune voisine.

La commune est constituée :

- D'un bourg « central ancien », d'une grande qualité,
- Du parc de Vaux le Vicomte et son château qui couvre près de la moitié du territoire communal,
- De différents « hameaux » dont les 3 Moulins,
- D'espaces agricoles
- De différents boisements

La Commune est attachée à l'arrondissement de Melun et fait partie du canton de Melun Nord qui regroupe 6 communes.

Association du Syndicat d'Initiative du Val d'Ancoeur.

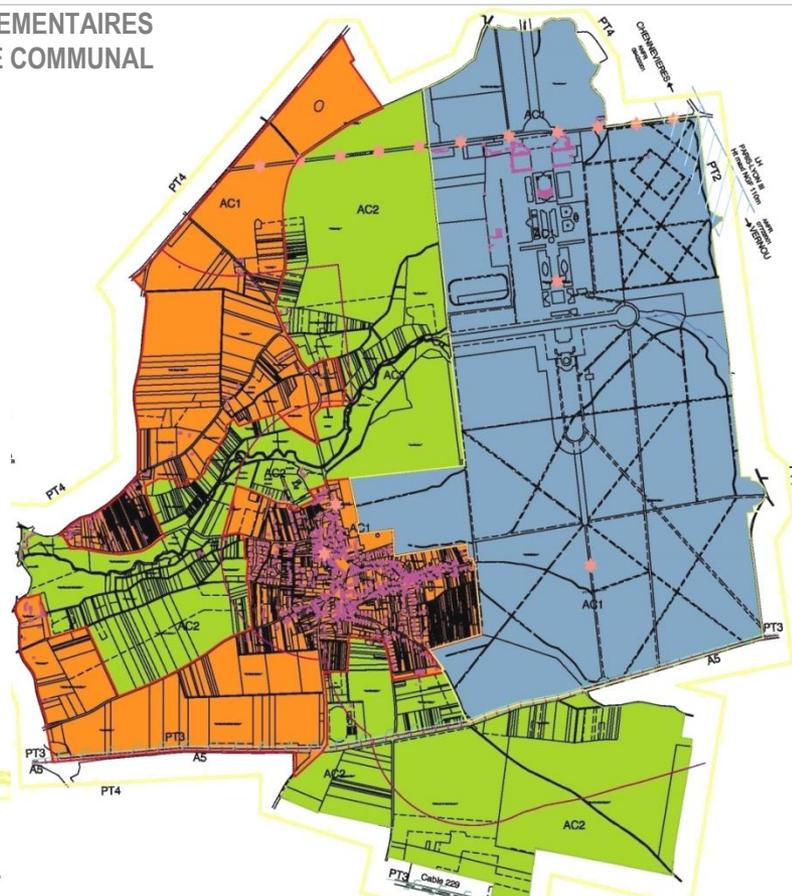
L'aire d'étude de l'AVAP, en orange sur la carte ci contre, s'appuiera sur le périmètre de la ZPPAUP.

(1) Informations fournies par Jean Charles de Vogüée lors d'un entretien avec Nicolas Maillard publié le 15/06/2004)

SYNTHESE DES PROTECTIONS REGLEMENTAIRES DU TERRITOIRE COMMUNAL

LEGENDE

-  **A5** SERVITUDES ATTACHEES AUX CANALISATIONS PUBLIQUES D'EAU POTABLE
-  **AC1** PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES
-  **AC2** PROTECTION DES SITES NATURELS
-  **AC4** ZPPAUP
-  **PT2** TRANSMISSIONS RADIOELECTRIQUES PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES
-  **PT3** LIGNES DE TELECOMMUNICATION
-  **PT4** ELAGAGE



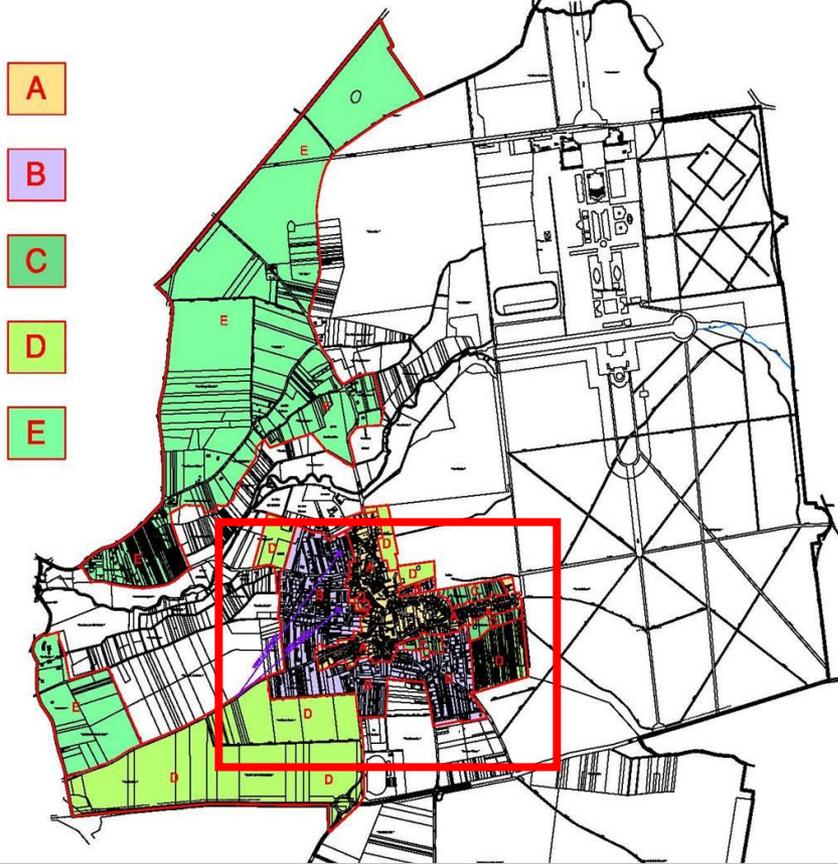
Le territoire est par ailleurs caractérisé par la qualité de l'ensemble de son patrimoine architectural, urbain, paysager et environnemental qui a conduit à la mise en œuvre de différents périmètres de protection qui couvrent l'intégralité du territoire communal :

-  La ZPPAUP (arrêtée en 2002) (qui intègre notamment les périmètres de protections MH de l'église Saint Etienne et de la Maison des Carmes,
-  Le périmètre de protection du Château de Vaux le Vicomte et son Parc (Protections des monuments historiques),
-  Les périmètres de protections de sites naturels (Site classé du Val d'Ancoeur).



LES 5 SECTEURS DE LA ZPPAUP

Emprise des 5 secteurs (plan réalisé d'après le plan des limites du 3/04/2002)



Le secteur D confirme et pérennise la volonté de protection d'espaces de dégagements visuels :

- espaces et anciens enclos contigus au parc boisé du château,
- espace d'entrée de village par le vallon dans le secteur du cimetière,
- cône de vue depuis la route de Melun et plateau agricole Sud, hors site classé.

Les prescriptions applicables assurent une protection stricte de l'état actuel des lieux.

Le secteur E couvre le plateau Nord, pour sa partie non incluse dans le site classé du Ru d'Ancoeuil, abords directs de l'allée plantée d'accès au château et enveloppe des cônes de dégagement visuel depuis la RN36 et Rubelles. Il intéresse aussi le secteur du Coudray au Sud de la route de Melun.

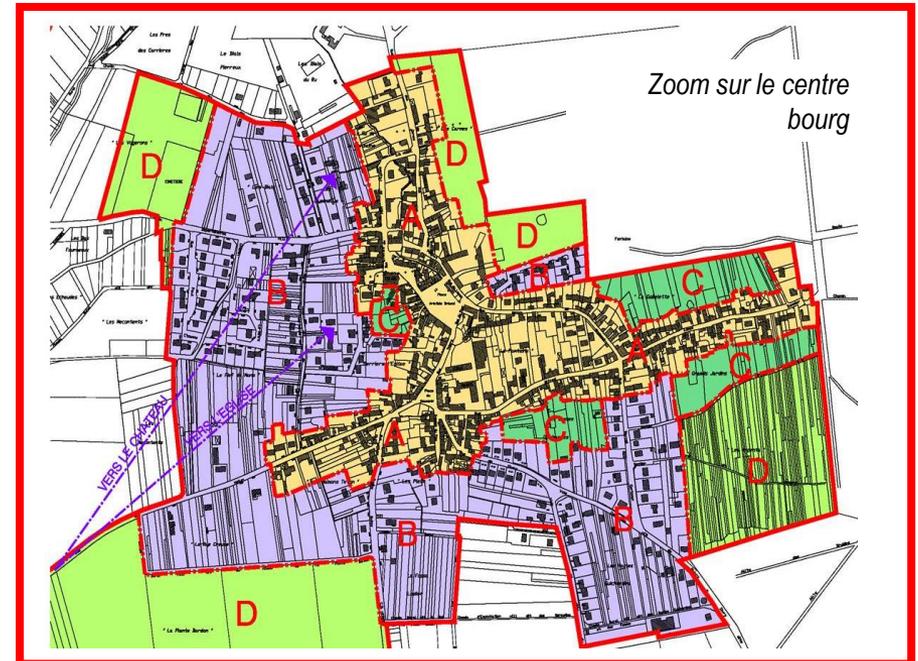
Cinq secteurs ont été distingués à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP :

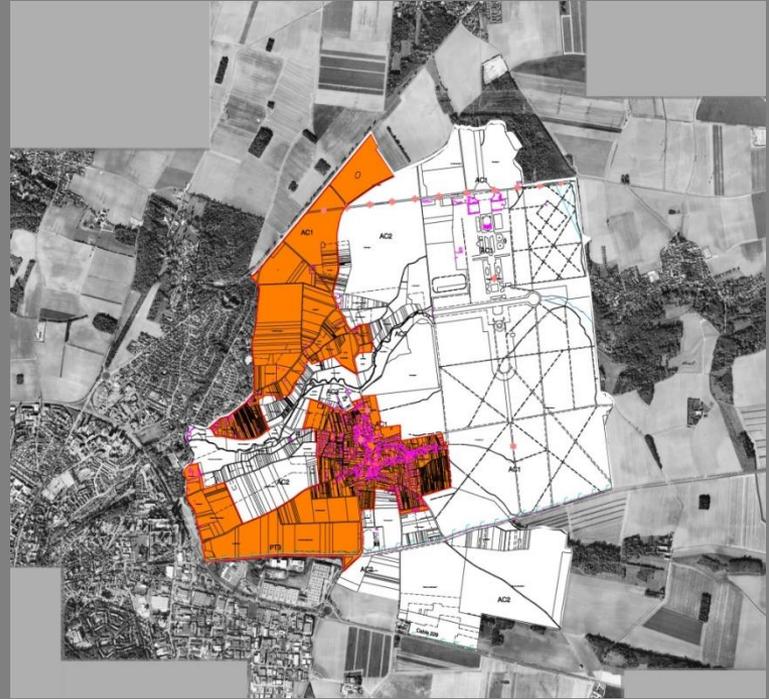
Le secteur A englobe l'ensemble des espaces construits ou urbanisés où le bâti ancien est prédominant. Les prescriptions applicables à ce secteur visent à assurer la mise en valeur de ce bâti ancien et à harmoniser les constructions nouvelles éventuelles avec ce patrimoine existant.

Le secteur B couvre des ensembles bâtis où les constructions plus récentes, voire contemporaines sont prédominantes. Ce secteur est proche ou contigu au secteur de bâti ancien. En conséquence, les prescriptions applicables visent à assurer une harmonisation de proximité, en termes essentiellement d'épannelage, de matériaux de coloration et de traitement des espaces extérieurs.

Le secteur C couvre des terrains en général non bâtis mais à usage de jardins, vergers ou friches liés ou contigus à l'habitat. Il présente un intérêt visuel important en tant qu'écran végétal du vieux village.

Les prescriptions visent à maintenir cette fonction paysagère, tout en préservant les structures construites, murs, tracés parcellaires, usages du sol, mémoire de l'économie rurale ancienne.





PAYSAGES

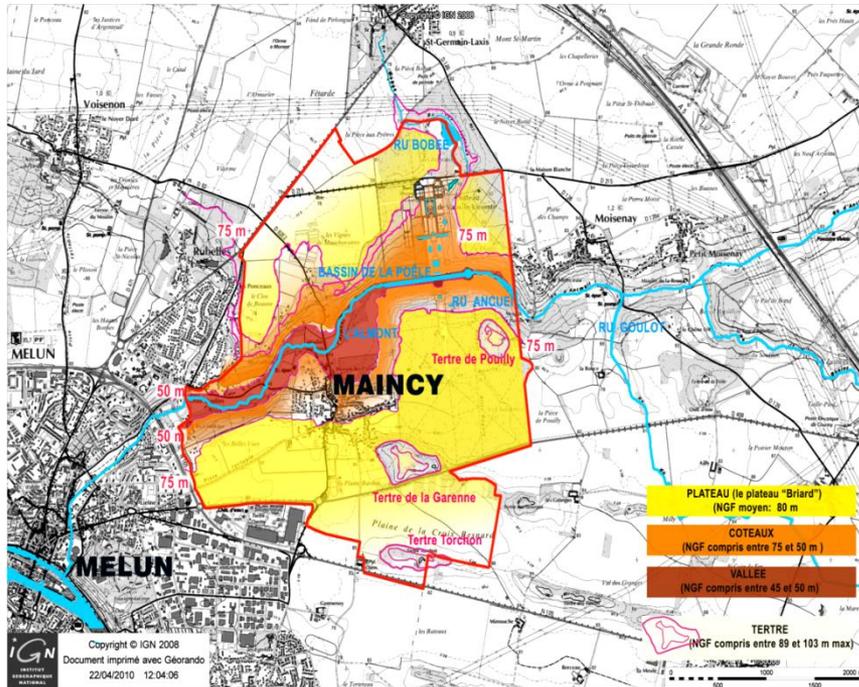


PAYSAGES





TOPOGRAPHIE



Maincy est situé dans la région dite Brie française, pays très caractéristique avec ses grands plateaux calcaires, riches terres de cultures, entaillées par des vallées bien dessinées, aux versants boisés.

Sur la commune, le plateau briard est traversé par la petite rivière de l'Almont.

La commune présente une topographie assez marquée.

HYDROGRAPHIE



Le territoire de Maincy est traversé par la rivière de l'Almont, affluent de la Seine. La dépression formée par le passage de cette rivière dénommée Almont à partir de Melun, puis Ancoeuil et enfin Ancoeur, s'étend très loin vers l'Est, en direction de Blandy, Saint-Méry et Champeaux, drainant ainsi un bassin versant d'une superficie importante.

Sur le territoire communal, la rivière l'Almont traverse le parc du château de Vaux-le-Vicomte. Elle se jette en ce lieu dans le bassin de la Poêle pour retrouver son cours naturel à la sortie du parc.

L'Almont est une rivière très peu abondante, fort peu régulière et en danger de tomber à sec régulièrement. La lame d'eau écoulee dans son bassin versant est de 96 millimètres annuellement, ce qui est parmi les plus faibles de France, plus de trois fois inférieur à la moyenne d'ensemble du pays, et surtout largement inférieur à la moyenne de la totalité du bassin de la Seine (240 millimètres environ).

Le débit constant de l'Ancoeur a cependant pendant des siècles permis de mettre en œuvre les nombreux moulins.

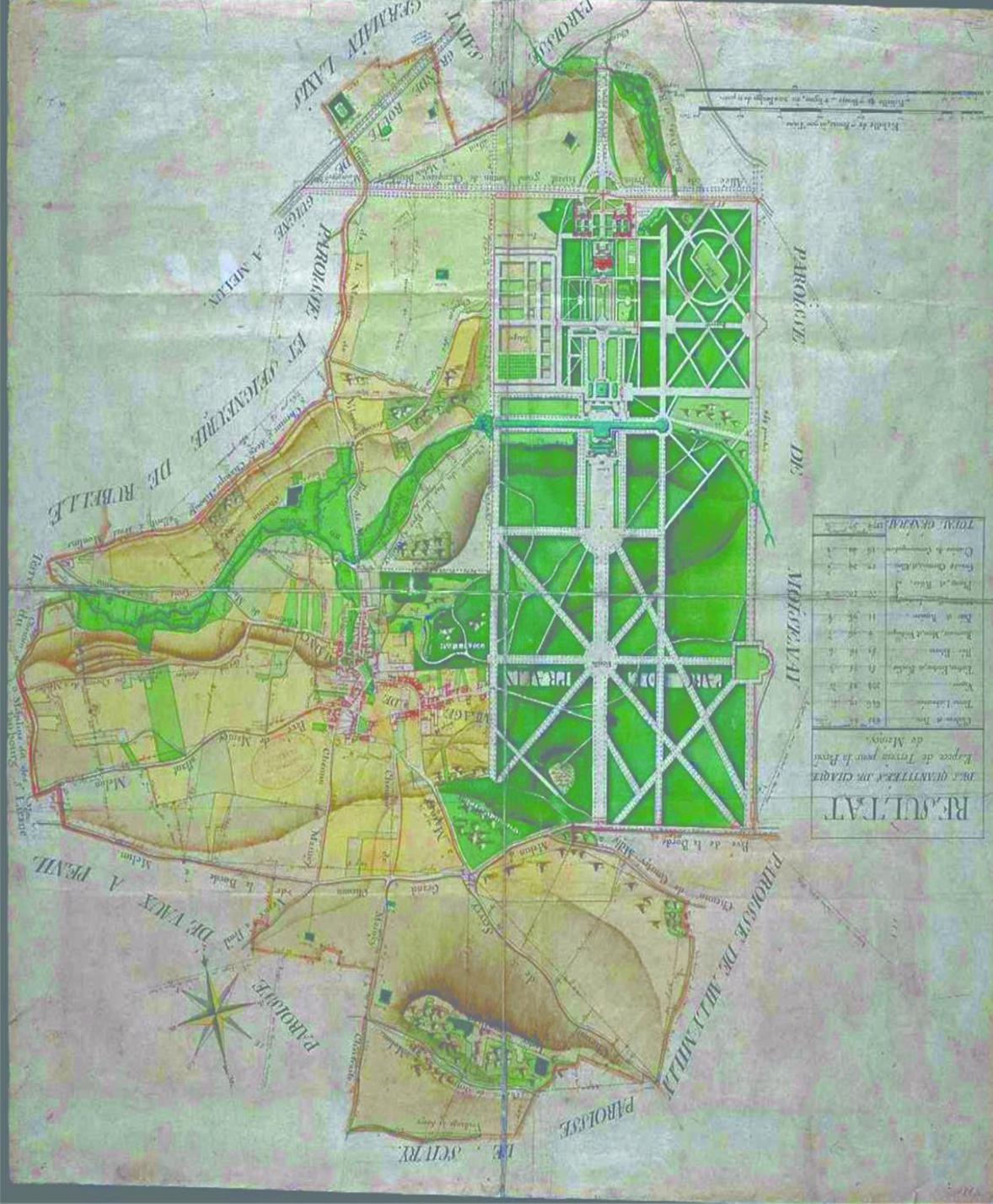
Le nombre important d'ouvrages hydrauliques, comme les canaux, les bassins et les étangs, les petites retenues et les moulins confèrent au paysage une identité particulière tournée vers l'eau et sa maîtrise. Elle est à mettre en relation avec le caractère humide des terrains.



Plan d'Intendance 1780

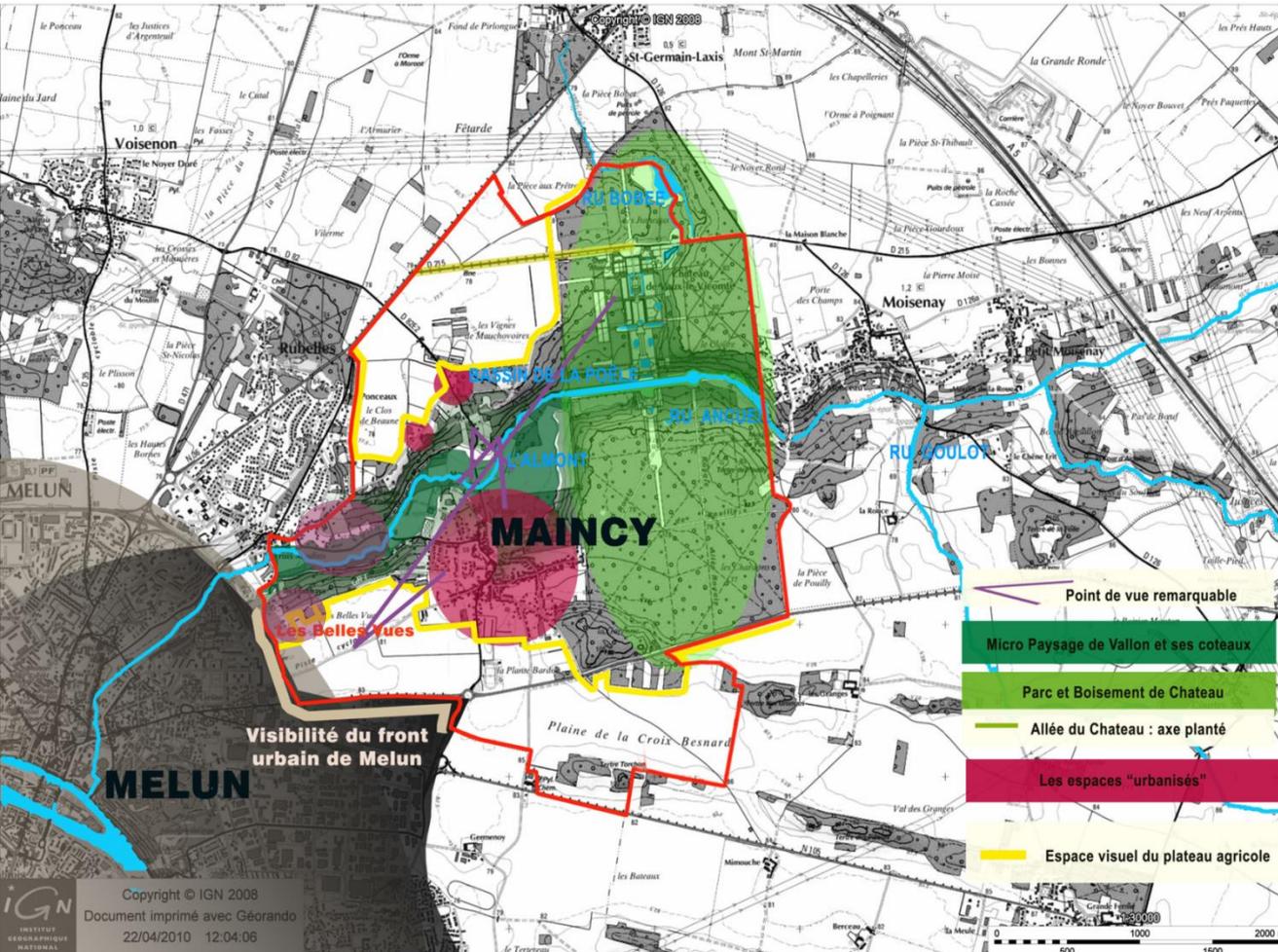
Ce plan donne déjà une bonne image du village tel qu'il apparaît aujourd'hui.

On notera la figuration d'un projet de tracé rayonnant depuis l'extrémité du bassin de "la Poêle" dessinant un grand triangle dont le troisième côté aurait été constitué par la route traversant la vallée rectifiée, projet qui n'a jamais vu le jour. Ce plan montre la volonté à cette époque d'inscrire le "Petit Parc" dans la composition d'ensemble du domaine en le cernant par le prolongement des allées.





STRUCTURE PAYSAGERE



Maincy est au cœur du riche plateau de la Brie française caractérisé par de riches terres de cultures entaillées par des vallées bien dessinées et des versants boisés. Le territoire communal est traversé par l'Ancoeur.

Le village de Maincy s'est implanté à mi pente de la vallée. Le territoire communal est ponctué de boisements et offre donc un paysage rural contrasté.

Le paysage est totalement ouvert au Nord et au Sud de la commune, sur le plateau agricole : Les terres labourables y sont dominantes mais marquées par la présence de massifs boisés. Le village de Maincy s'inscrit dans un creux, dans le vallon : Le paysage y est fermé au niveau du hameau à cause de l'encaissement du relief et d'une plus grande densité de boisements. Les vues y sont courtes et variées, très souvent épaulées par des masques visuels. L'influence de la végétation rivalise avec celle du bâti.

- L'évolution de l'environnement direct de la commune

Maincy est restée jusque dans les années 1960, un village peu différent de celui figurant sur le cadastre de 1826 (cadastre napoléonien). Elle doit faire face à l'expansion progressive de l'agglomération de Melun, et aux aménagements d'infrastructure mis en œuvre sur l'ensemble du territoire. La réalisation du contournement Nord de Melun par la nationale 105, la construction de l'autoroute A5, la mise en place d'importants couloirs de lignes électriques à haute tension, contribueront) sont venues enserrer progressivement le territoire de Maincy dans un maillage très présent de grandes infrastructures.



Élément de composition du paysage

L'espace urbanisé occupe à peine plus de 10% du territoire communal. Il est principalement concentré sur le bourg ancien et sa périphérie immédiate mais il est par ailleurs caractérisé par la présence de séquences bâties au nord et nord-ouest du territoire, dont une est au moins aussi ancienne que le bourg « central ».

• 4 principales unités paysagères peuvent être distinguées :

- Les paysages boisés des coteaux et versants des vallées à structure continue
- Les paysages des fonds de vallées à structure très linéaire
- Les paysages de champs ouverts des plateaux au sud du territoire communal,
- Le parc du Château de Vaux le Vicomte, entité isolée, dont les franges arborées participent au grand paysage du territoire communal.

Il convient de noter la présence d'une ancienne carrière, dont le réaménagement en zone de loisirs a permis le développement d'un milieu riche sur le plan botanique et favorable à l'avifaune.



Le pont immortalisé par une toile de Paul Cézanne, lors d'un de ses séjours à Melun en 1879. Le site a conservé le caractère champêtre de cette époque, et sa mise en valeur est actuellement à l'étude.

• Les espaces urbanisés

L'espace urbanisé couvre 10% de la superficie de Maincy. Le bourg vient s'inscrire essentiellement sur la pente nord du vallon. Son urbanisation récente « déborde » sur le plateau nord. Le cimetière apparaît comme une limite de l'urbanisation à respecter pour préserver la qualité initiale du site.

On distingue par ailleurs, inscrit en limite nord de la vallée et en fond de vallée, d'anciens hameaux tels les Trois Moulins ou des urbanisations plus récentes. L'est du territoire communal est caractérisé par une frange commune avec Rubelles et son urbanisation pavillonnaire. De nombreux terrains ont fait l'objet d'une urbanisation récente peu « dirigée ». Le site offre cependant de belles qualités paysagères qui sont peu mis en valeur : l'espace public n'est pas traité...

• Une unité paysagère particulière : La Vallée d'Ancoeuil

Le vallon de l'Ancoeur constitue une entité paysagère propre, indissociable de son contexte. Il forme un havre de paix, aménagée par l'homme à travers les siècles : équilibres de terres cultivées aux couleurs et changeantes, des boisements sur les coteaux, parfaite insertion topographique. Les proportions des différentes masses cultivées et boisées changent offrant des séquences nouvelles et des vues et perspectives sur le paysage d'une grande qualité.

• Le Château de Vaux-le-Vicomte

Le château constitue avec son parc un espace architectural et paysager exceptionnel. Son histoire, rappelée dans le volet patrimoine du présent diagnostic, a profondément marqué le territoire communal et l'évolution du Bourg. Le parc du château se distingue par son implantation, comme acte volontaire de recomposition du site, de maîtrise de la « nature » initiale, prise de possession des espaces du plateau. Le mur d'enceinte souligne la géométrie du geste et l'inscrit comme une entité paysagère distincte, nouvelle et autonome. Le Bourg et le Château tissent peu de liens effectifs

L'allée des 257 platanes apparaît comme une des séquences les plus significatives et symboliques de la présence du Château sur le territoire communal. Elle est protégée au titre des Monuments Historiques et souligne un accès latéral ancien, en liaison avec le parc de Rubelles.

Les boisements du Domaine sont perceptibles de tous les points de vue majeurs du territoire. Ils offrent un cadre boisé continu et dense.





Les entrées de bourg

Par le nord

Le plateau est traversé par la RN 36, axe Melun Meaux, et accès à l'autoroute A5/A6. Elle offre des vues à préserver sur l'allée d'accès au domaine de Vaux-le-Vicomte. La route traverse une succession de paysages de qualité, dans lesquels serpente la rivière, bien cadrée par les boisements et les flans de coteaux cultivés. L'entrée du Bourg est marquée par la présence du pont Delayaux.

Par le sud

Par la Route de Melun : L'arrivée par la route de Melun offre des vues intéressantes sur le plateau agricole. Les boisements du tertre de Garenne, inclus dans le parc du château, et la ligne de terre au sud (Cherizy et Torchon) offre un cadre à ce paysage de champs ouverts.

Avant l'entrée du village, la vue s'ouvre sur le nord et le vallon, perceptible par ses boisements mais aussi sur le clocher, la silhouette du château qui émergent des boisements.

Par la voie communale N°2 dite route du Canal de la Madeleine

Cet accès a pour caractéristique les perspectives sur l'enceinte du parc du château de Vaux le Vicomte et son parc arboré. Les constructions plus récentes qui offrent au regard des visiteurs leur pignons sont très visibles et dénaturent cet équilibre. La présence de fonds de parcelles plantées et murs de clôtures, ou de vergers et jardins en frange des limites des espaces urbanisées participe à l'intégration dans le grand paysage et la mise en œuvre d'un cadre de vie de qualité.

De la Rd 82 E, et venant du stade, la frange urbanisée reste peu visible : le chemin N°11 dit du Milieu de la Plante Bardon, définit une limite franche et de qualité.



L'entrée de bourg Nord (Route de Voisenon), venant de la vallée.



Cette vue montre le rôle de masque que des vergers et jardins peuvent jouer, comme ici en limite Sud du bâti.

Les franges sud du bourg





Un cadre paysager Sud Ouest altéré

L'extension Nord Est de l'urbanisation de Melun, ex nihilo, avec la mise en œuvre de la Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) de l'Almont, a largement modifié le cadre paysager du Sud Ouest du territoire communal.

Le grand ensemble comprenant des barres et des tours ainsi que des équipements publics a permis d'accueillir 3 323 logements (Source : Seine et Marne 77) mais altéré sensiblement le lieu dit « Belles Vues ».

La réalisation aux abords du tertre de Cherisy, sur la D 408 à Vaux-le-Pénil, en limite du territoire de Maincy, de la plate forme de traitement des déchets des 67 communes (300 000 habitants) du Centre Ouest Seine-et-Marnais (SMITOM - LOMBRIC) a mis en évidence la fragilité du site, et la nécessité d'un renforcement des protections déjà mises en place.



L'imposante silhouette de la plate forme sur la RD 408 vue des « Belles Vues », Rue de Melun



En continuité des agglomérations de Melun et Vaux-le-Pénil, le patrimoine de Maincy est convoité et fragile. Il bénéficie de larges protections « internes » mais doit pouvoir protéger ses franges, ou aménager afin d'éviter des franges directes peu qualifiantes:

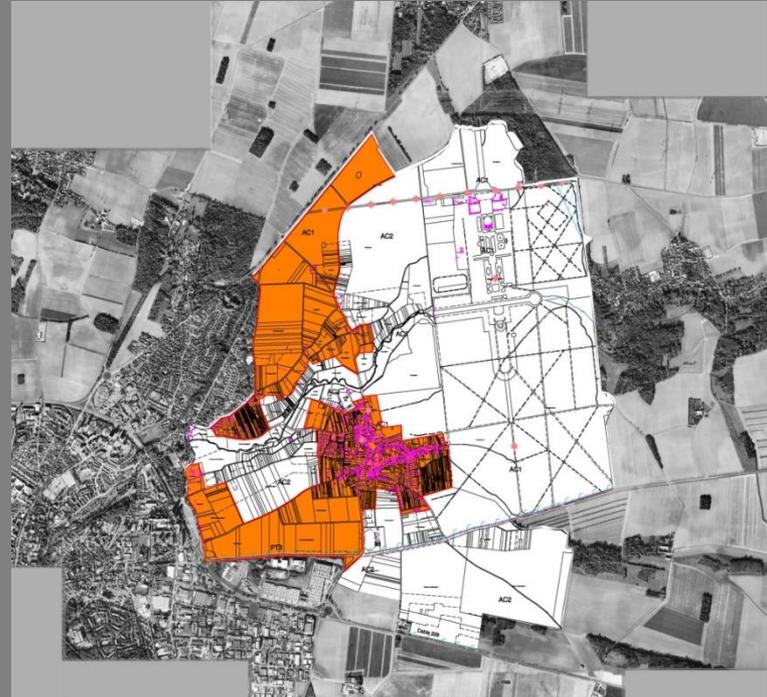
- Environnement direct du territoire communal dans sa frange sud ouest
- La déchetterie
- Les immeubles collectifs de Melun
- Des constructions pavillonnaires non intégrées (qualité du bâti, traitement de franges des parcelles)



Le quartier de l'Almont, vue des « Belles Vues »

La lisière Sud Ouest de la Commune

L'urbanisation entre Melun et Maincy n'est pas continue : cependant la covisibilité entre la frange sud est de Melun et Maincy est importante sur le plateau nord.



ANALYSE DU TERRITOIRE

A LE PATRIMOINE



La Mairie et l'école de garçons construites en 1889 par Alfred Sommier.

La rue de Thiers au début du XXe siècle avec à droite l'école des Sœurs , démolie en 1936.



Le Village

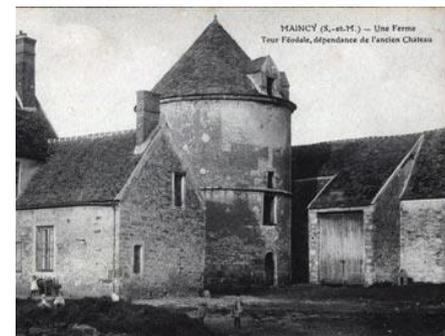
Durant ce temps, le village de Maincy continuera à vivre en liaison étroite avec le château dont les propriétaires seront bien souvent tout à la fois maire et bienfaiteur de la commune. C'est ainsi que le cimetière proche de l'église sera transféré sur un terrain cédé par Félix de Choiseul-Praslin, maire de Maincy en 1832.

En 1851, le maire se portera acquéreur de la place des Fourneaux, jusqu'alors dépendance de la ferme seigneuriale, afin de la rétrocéder à la commune. La place sera alors aménagée pour devenir le centre du village, avec construction du lavoir dans les années qui suivirent.

A partir de 1860, l'épidémie du phylloxera conduit à la disparition de la viticulture, jusqu'alors très active. Un petit train est construit permettant par la vallée de rejoindre facilement Melun. Maincy devient un village résidentiel recherché. Paul Cézanne vient y travailler et peint le pont de Trois-Moulins.

Vers la fin du siècle, Alfred Sommier fait construire une nouvelle mairie (1869) et une école de garçons. En 1903, c'est l'école de filles qui est construite à proximité. L'école des sœurs de la rue Thiers proche de l'ancien presbytère sera démolie en 1936, peu après l'assassinat de l'abbé Fortin en 1935, curé et historien de la commune, crime qui à l'époque défraya la chronique locale.

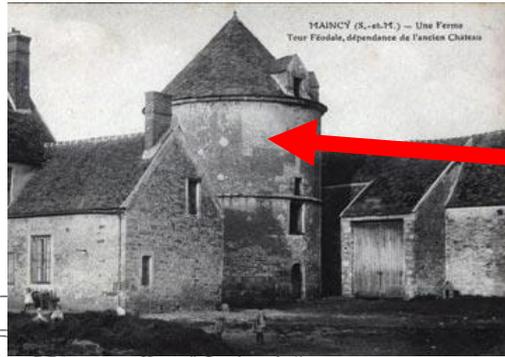
Aujourd'hui, Maincy est un village rural et résidentiel qui doit faire face à la pression de l'urbanisation, l'agglomération de Melun étant toute proche.



Les bâtiments anciens et le pigeonnier de l'ancienne ferme seigneuriale tels qu'ils étaient encore au début du XX siècle.



Comparaison des cadastres de 1826 et actuel.

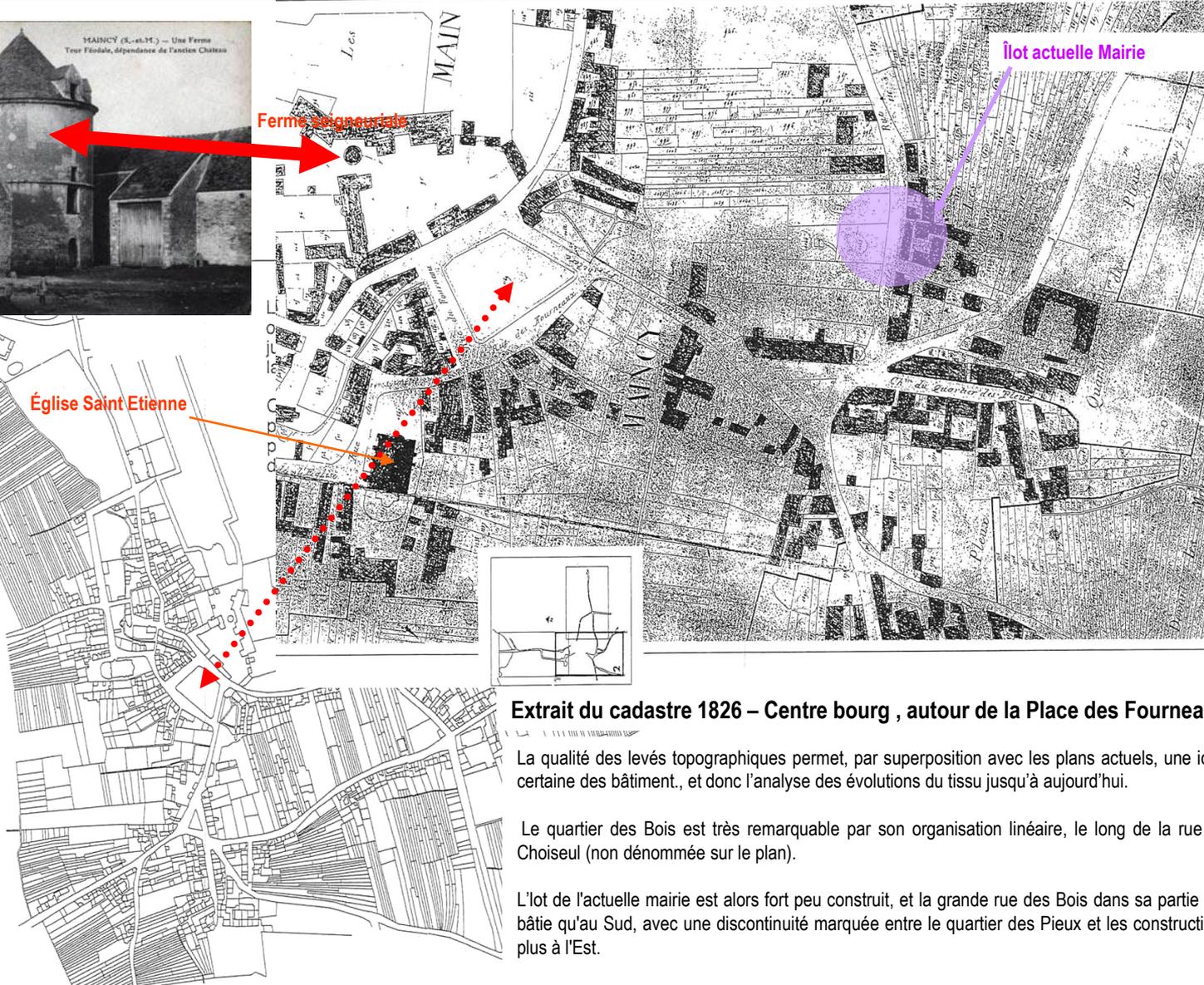


MAINCY (S.-et-M.) — Une Ferme
Tour Féodale, dépendance de l'ancien Chateau

Ferme seigneuriale

Église Saint Etienne

îlot actuelle Mairie



Extrait du cadastre 1826 – Centre bourg , autour de la Place des Fourneaux.

La qualité des levés topographiques permet, par superposition avec les plans actuels, une identification certaine des bâtiment., et donc l'analyse des évolutions du tissu jusqu'à aujourd'hui.

Le quartier des Bois est très remarquable par son organisation linéaire, le long de la rue Horace de Choiseul (non dénommée sur le plan).

L'îlot de l'actuelle mairie est alors fort peu construit, et la grande rue des Bois dans sa partie Ouest n'est bâtie qu'au Sud, avec une discontinuité marquée entre le quartier des Pieux et les constructions situées plus à l'Est.



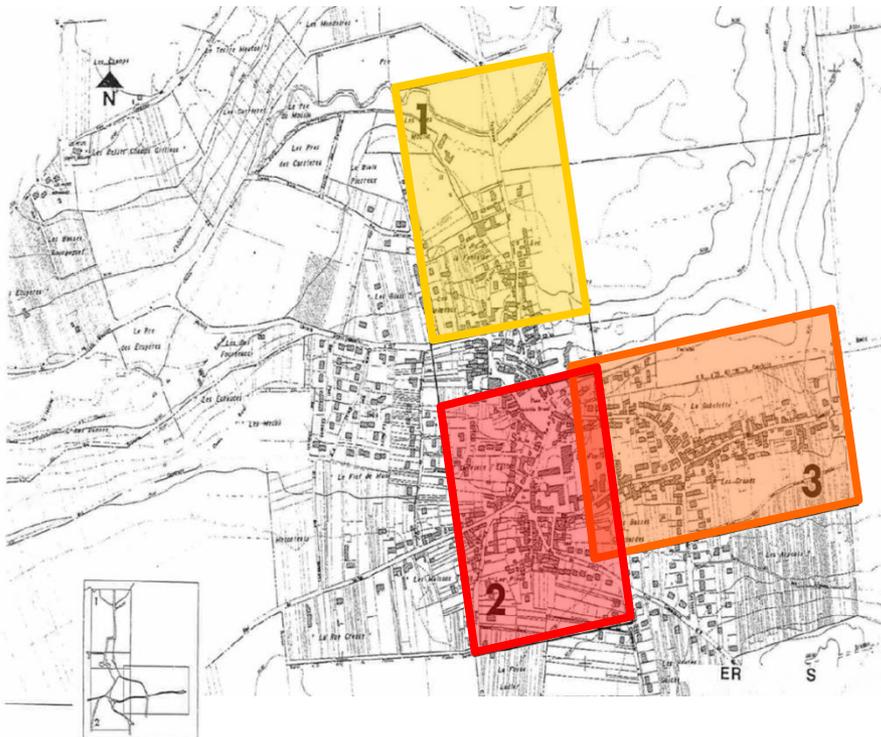
Comparaison des cadastres de 1826 et actuel.

La comparaison du cadastre de 1826 et du cadastre actuel permet d'identifier les immeubles situés à l'emplacement d'une construction figurant déjà sur le cadastre napoléonien. Ces immeubles sont donc soit antérieurs à 1826 soit susceptibles d'incorporer des vestiges ou substructions de constructions anciennes, antérieures à 1826.

Ce repérage a donc valeur de témoin d'alerte quant à l'intérêt historique potentiel du bâti existant. Il ne saurait se substituer au constat effectif sur site, certaines constructions anciennes ayant été totalement démolies et remplacées par un immeuble récent sans intérêt architectural particulier.

Même dans ce cas toutefois, la survivance d'une structure bâtie (substructions, caves,...) d'un découpage parcellaire ou d'un élément d'organisation de l'espace urbain, présente un intérêt et mérite d'être relevée.

Le cadastre de 1826 permet d'identifier 3 types d'urbanisations différentes au sein du Bourg et non continues et qui définissent l'armature urbaine du bourg. L'implantation du Bourg et des constructions est lié à la présence du ru et de la source.



Le bâti ancien du Village s'est organisé autour de 3 pôles principaux :

- Le quartier de l'église et de la rue Basse-Poignet jusqu'à la Rue des Carmes, cœur du village d'origine (Villae gallo romaine, ferme seigneuriale, château de Maincy...)
- Le quartier des Pleux, autour du carrefour de la route de Melun (actuelle place du Souvenir)
- Le quartier de l'ancienne rue des Bois, qui s'est probablement développé dans le cadre du Château de Vaux le Vicomte. Il constitué sans doute l'axe d'approvisionnement pendant le chantier du château (Actuelles rue Alfred et Edmé Sommier).

Ces 3 pôles sont longtemps restés distincts, séparés par des parcelles non construites.





L'ARMATURE URBAINE

Le quartier de l'Eglise

CARTE DE COMPARAISON DU BATI ACTUEL
AU CADASTRE DE 1826

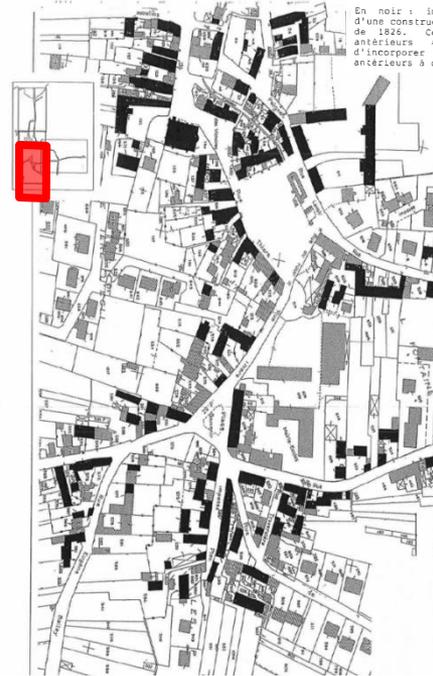
En noir : immeubles situés à l'emplacement
d'une construction figurant sur le cadastre
de 1826. Ces immeubles sont donc soit
antérieurs à 1826, soit susceptibles
d'incorporer des vestiges de construction
antérieurs à cette date.



Le quartier des Pleux

CARTE DE COMPARAISON DU BATI ACTUEL
AU CADASTRE DE 1826

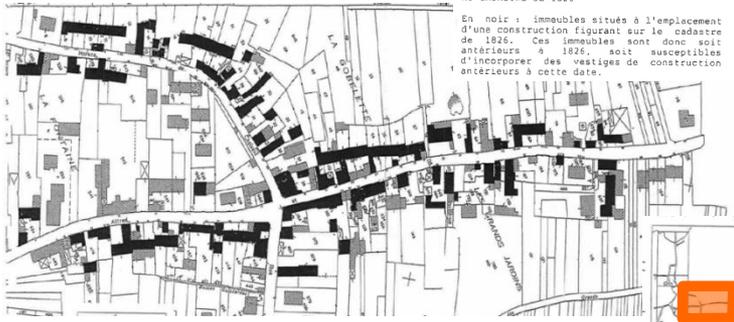
En noir : immeubles situés à l'emplacement
d'une construction figurant sur le cadastre
de 1826. Ces immeubles sont donc soit
antérieurs à 1826, soit susceptibles
d'incorporer des vestiges de construction
antérieurs à cette date.



Le quartier des Bois

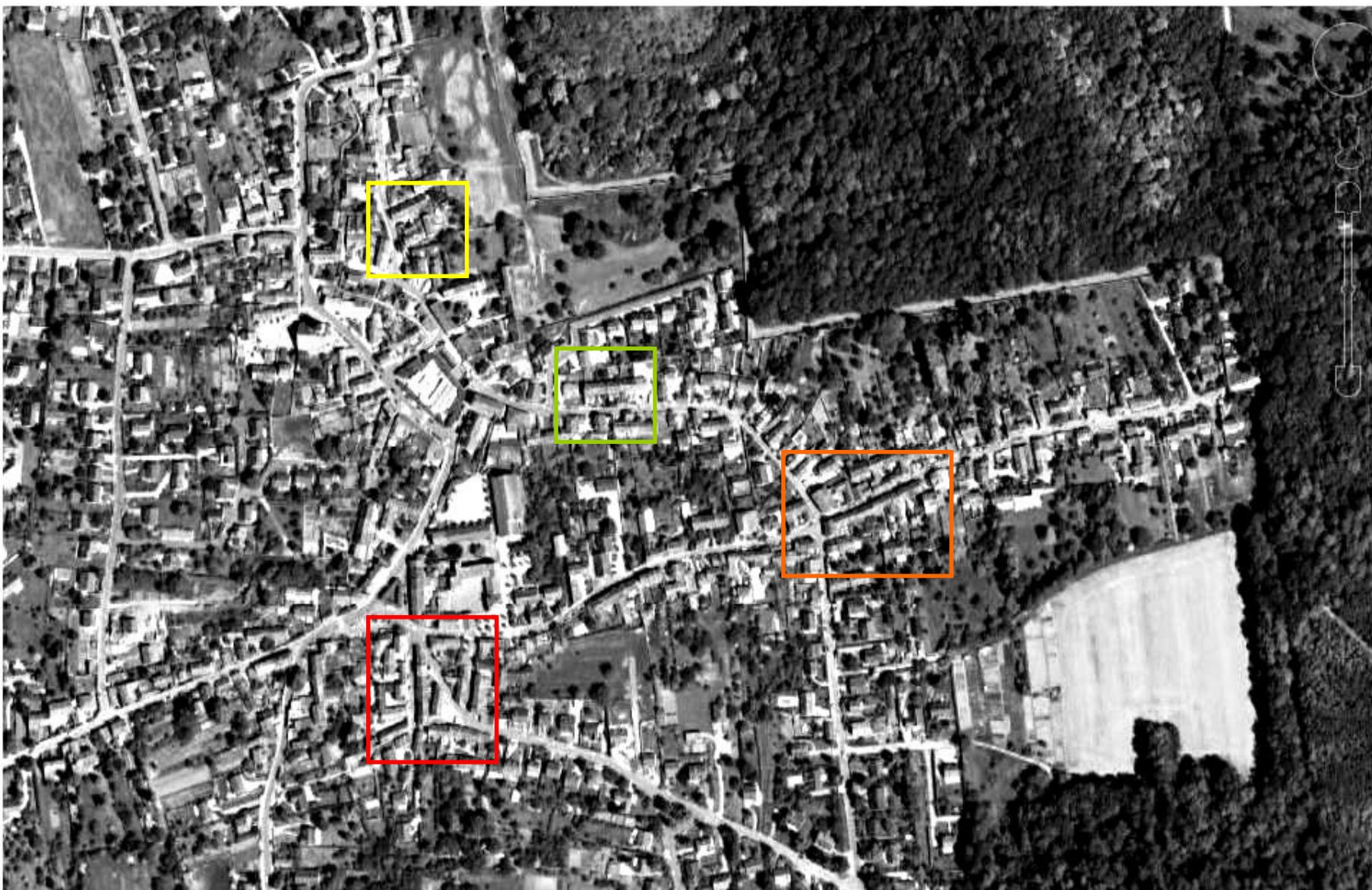
CARTE DE COMPARAISON DU BATI ACTUEL
AU CADASTRE DE 1826

En noir : immeubles situés à l'emplacement
d'une construction figurant sur le cadastre
de 1826. Ces immeubles sont donc soit
antérieurs à 1826, soit susceptibles
d'incorporer des vestiges de construction
antérieurs à cette date.





MORPHOLOGIE URBAINE





VOLUMES ET ASSEMBLAGES

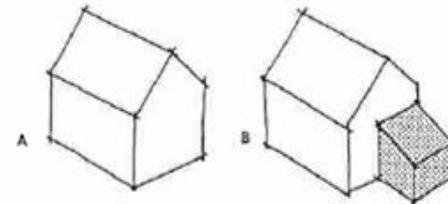


Les extensions se font par adjonction de volumes annexes, souvent de hauteur moindre afin de restreindre les problèmes de pénétration des toitures.

Les ailes en retour sont de ce fait souvent couvertes en appentis. Ce processus d'extension, "exclusivement sur l'arrière", préserve la clarté de lecture urbaine résultant d'un bâti continu dès le premier stade d'évolution du tissu. Il explique pour partie la taille importante des îlots, dont les coeurs peu construits apparaissent comme des réserves donnant au tissu son caractère évolutif.

Les volumes construits sont généralement simples, de formes parallélépipédiques, du moins sur les parcelles régulières.

Le comble de pente proche de 45° présente une ligne de faîtage parallèle à la rue, l'adossement en mitoyenneté se faisant ainsi par les pignons.

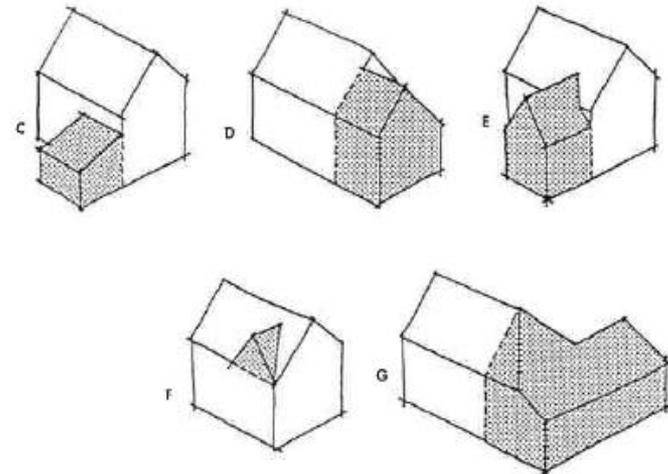


PRINCIPE DE DEVELOPPEMENT DU BATI

Les bâtiments les plus anciens se caractérisent par des extensions multiples ayant le plus souvent entraîné des modifications du corps de bâtiment original.

Ces extensions ou adjonctions de volumes annexes offrent toute une gamme de principes de raccordements dont les plus fréquents sont les suivants :

- B C - adjonction d'un appentis en pignon ou en façade,
- D - extension du volume en continuité dans le plan de la façade,
- E - extension en retour d'équerre avec ou sans pénétration des toitures,
- F - modification du comble par adjonction d'un élément de toiture,
- G - recombinaison de la morphologie générale, seul cas en général, où le bâtiment d'origine perd son caractère dominant.



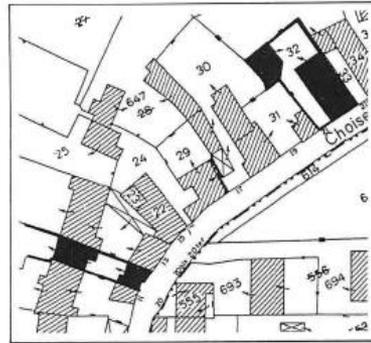


PRINCIPES D'IMPLANTATION

L'analyse de l'implantation des constructions anciennes par rapport aux limites séparatives montre deux types d'occupation du sol :

- Construction implantée en double mitoyenneté. C'est le mode de juxtaposition correspondant aux secteurs les plus denses. Là où le parcellaire est le plus étroit on observe alors un font bâti continu.
- Construction implantée sur une seule limite de mitoyenneté. Les constructions anciennes sont donc systématiquement adossées à une limite de la parcelle. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions principales qu'aux annexes qui viennent s'y adjoindre.

On notera d'ailleurs que dans certaines rues, telle la rue Horace de Choiseul, ce sont bien souvent les annexes, grange, cellier, qui sont en façade sur voie, l'habitation étant rejetée en second rang, sur cour.



Impasse Pieu

La constante est que les constructions viennent toujours s'implanter en adossement les unes aux autres afin de constituer des assemblages bâtis, riches de diversité.

Même le 19^{ème} siècle a préféré inscrire ses réalisations dans cette organisation très villageoise des volumes. La construction isolée en milieu de parcelle est le fait des constructions modernes, le "nouveau" presbytère réalisé près de l'église constituant une exception à peu près unique.

RUES ET PLACES

Le réseau viaire relevant du domaine public communal est d'une extrême diversité :

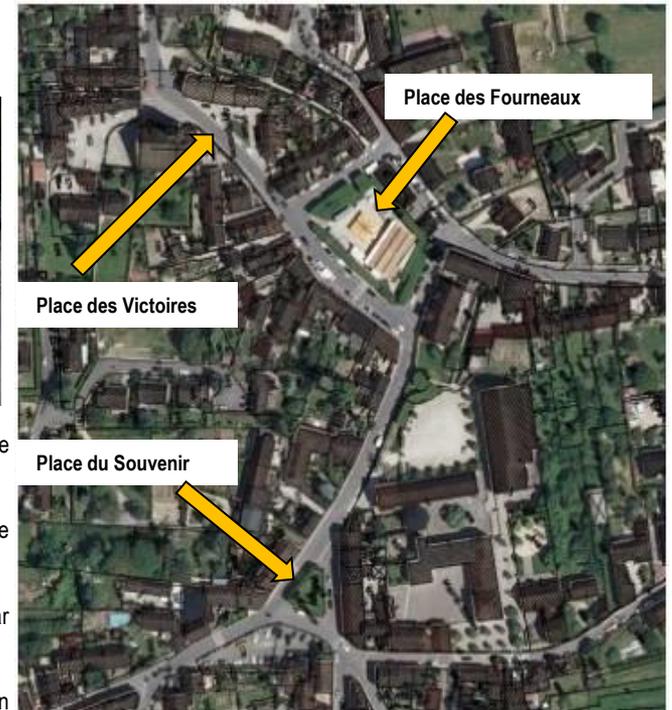
- rues ouvertes à la circulation automobile, et voies en impasse,
- places publiques du centre avec leurs mails plantés de tilleuls,
- venelles et sentes.



Pour chacun de ces espaces, il convient de définir un traitement simple, adapté à son usage, et préservant la rusticité indispensable à son caractère villageois.

La place des Fourneaux marque le centre du village. Elle s'articule avec la place de Victoires toute proche, qui occupe l'emplacement de l'ancien cimetière. Ces places dégagent des vues intéressantes sur l'église et son clocher.

La place du Souvenir marque l'entrée dans le centre venant de Melun. Le carrefour des "trois marronniers" ponctue l'accès Sud, par le chemin du Canal de la Madeleine.



Quant aux espaces privés qui en sont le prolongement cours communes, passages, ou cheminements, il faudra veiller à en préserver la liberté d'accès afin de sauvegarder l'attrait touristique du village.



L'EAU

Moulin de la Porte



L'eau est toujours très présente à Maincy. Autrefois, un ru prenait sa source au coeur du village, au-dessus du Moulin de la Porte.

Le " Ru de la Fontaine " prend sa source vers les salles polyvalentes (près de la Mairie) (appelé aussi Ru des Moulins ou Ru des Meuniers).

Il serpente à travers les bâtiments avant d'arriver au " Moulin de la Porte " dont il ne reste que l'immense bâtisse qui domine la " Place des Fourneaux ». Le mince filet d'eau fournissait une force motrice suffisante.



Le lavoir

Ce ru alimentait ensuite le lavoir, construit en 1852 sur la place des Fourneaux avant d'aller alimenter le moulin proche du Pavé de l'Eglise.

C'est la modestie de ce cours d'eau qui donne au passage du ru tout son charme.

Les moulins (moulin de la place des Fourneaux, moulin de la rue du Pavé de l'Eglise, moulin des Prés), "Trois Moulins" conservent la mémoire d'une activité économique autrefois importante.

Le lavoir, l'abreuvoir et la fontaine à tête de lion du 17e siècle, aujourd'hui incorporée au soubassement d'une construction moderne, marquent l'importance de l'eau dans l'histoire et la vie de l'ancien village.



Moulin de la Chambre

Ruelle du Ru

LAVOIR

Image © 2012 IGN-France

Moulin de la Porte

Le lavoir fut construit en 1853 et s'inscrit dans une période d'aménagement de nombreux lavoirs liée à l'intérêt nouveau du siècle pour l'hygiène et la salubrité publique.

Le lavoir est doté d'un toit formant impluvium , l'ouverture du toit permettant de recueillir l'eau de pluie par le centre du bassin.

L'eau provient de la source du ru de la Fontaine. Après avoir traversé le moulin de la Porte situé plus en amont, l'eau est canalisée sous la chaussée pour alimenter le bassin par un passage voûté.

La lavoir de Maincy pouvait accueillir une trentaine de lavandière. A l'abri des intempéries, elles y restaient des journées et le lieu constituait un pôle de vie important.

Le XIXe siècle fut marqué par le développement d'une véritable industrie du blanchissage avec près de 17 entrepreneurs en blanchisseries qui travaillaient pour les besoins des environs et de la capitale.



Ruelle du Ru



Moulin de la Chambre



LE VEGETAL

Le végétal à Mancy, c'est d'abord la masse des boisements du parc du château de Vaux-le-Vicomte, élément toujours très présent dans les paysages mais aussi dans le cadrage des espaces urbains, extrémité de rue ou échappées latérales.



Les arbres de haute futaie donnent à cet ensemble, très dessiné par le mur d'enceinte, une échelle forestière, mais très maîtrisée.



Les plantations d'alignement participent à la composition et au marquage des espaces urbains, de façon traditionnelle, et dans un registre d'échelle tout autre. La taille de ces végétaux, essentiellement des tilleuls, leur donne un caractère très urbain, en harmonie avec l'architecture du bâti. C'est un savoir-faire précieux qu'il convient de préserver.



La végétation sur domaine privé est toujours largement perceptible, qu'il s'agisse des arbres émergeant des murs de clôture ou des espèces plus modestes (fruitiers, essences arbustives) qui accompagnent jardins et vergers.

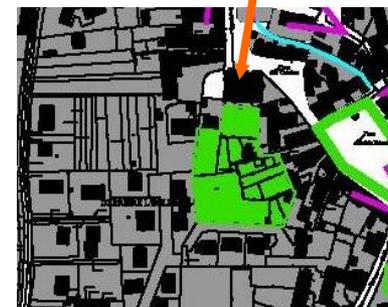
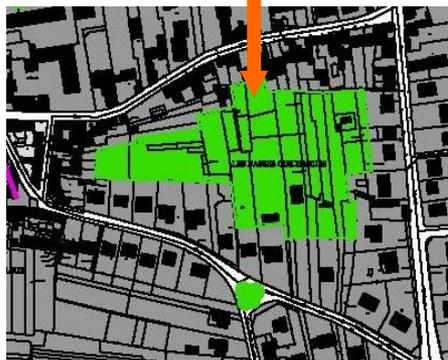
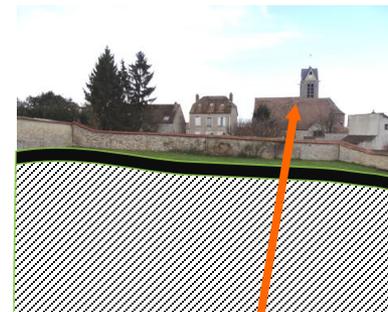


Les jardins et vergers du bourg

De nombreux jardins ou vergers, souvent clos de murs, occupent les cœurs d'îlots du vieux village. Dans bien des cas, ces secteurs de jardins ont conservé la structure parcellaire laniérée, souvenir du temps où Mancy était un village viticole.



Ces espaces de calme offrent des vues arrières sur le bâti environnant très intéressantes. La vue ci-dessous montre ainsi la vue remarquable que l'on a sur l'église, depuis les jardins situés au Sud, et qui mérite d'être préservée.





TPOLOGIE DU BATI





LE BATI VERNACULAIRE ANCIEN



Ce bâti se rattache au passé rural de l'ancien village de Maincy.

Il est constitué des différents corps de bâtiments constituant les fermes, sièges d'exploitation viticole, ou maisons plus modestes des employés de château.

Les constructions s'organisaient soit sur rue, soit, à l'image des fermes, autour de cours privatives ou communes.

On retrouve dans ce bâti le vocabulaire architectural du terroir : maçonnerie de moellons de grès à la chaux grasse ou au plâtre, simplicité des volumes assemblés de manière à éviter les pénétrations de charpente,... la couverture en petites tuiles plates, la tuile mécanique étant un apport du 19e siècle.



Les éléments caractéristiques du vocabulaire architectural de ce modèle typologique sont essentiellement :

- les murs liaisons par des chaînes d'angles engrosses boutisses de grès, rejointoyés à la chaux ou au plâtre,
- les grandes portes charretières,
- les lucarnes utilitaires d'accès aux combles avec potence et poulie de levage.

Les anciennes cours de fermes ont souvent, au fil des siècles, été transformées en passage vers les coeurs îlots ou ont acquis un statut de cour commune.

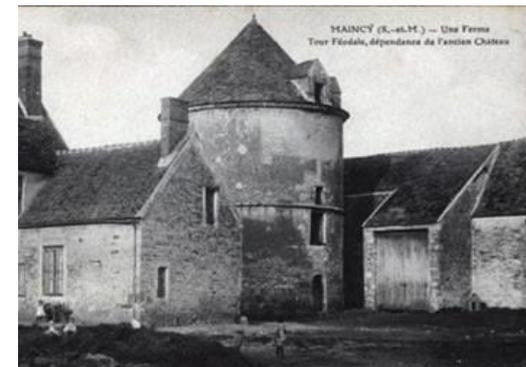


LES GRANDES FERMES



Cette architecture se caractérise donc par sa modestie et l'absence de toute ostentation. Le seul élément de décor est constitué par une petite corniche en plâtre, plus ou moins finement moulurée, venant parfois remplacer la planche de rive traditionnelle.

La liberté de percement des ouvertures est une des caractéristiques de cette architecture organisée "au sentiment", et dont les façades ne sont que l'expression d'un usage et d'une organisation interne des volumes habitables.



Propriété privée – Ferme seigneuriale



LA MAISON DE BOURG



Distinguer une maison de bourg d'une maison rurale, n'est pas toujours aisé. La différence réside dans la situation des maisons de bourg, généralement groupées autour de l'église et des espaces publics, placettes, halles, fontaines, ainsi que le long des voies qui y conduisent. Les façades sont plus ornementées et plus régulièrement ordonnées que celles des maisons rurales. Adaptées à un programme et à un parcellaire plus urbain, mais directement issues du modèle précédent sur le plan constructif, ces maisons anciennes constituent encore aujourd'hui une part importante du parc immobilier de Maincy. La maison de bourg crée un front bâti continu parfois rompu par des maisons à pignon, et des clôtures minérales.



Ces constructions s'organisent en général sur parcelles étroites. L'espacement entre mitoyens varie de 4,50 m à 6 m. Les parcelles de 8 à 9 m correspondent au cas d'un refend intermédiaire, ou à l'éventuel regroupement de deux lots anciens contigus. Le plan de la maison est simple : deux niveaux et un comble. La hauteur de la façade principale est de 5 à 8 mètres.

Des lucarnes à croupe parfois en avancée permettent toutefois ici l'éclairage du comble et donc son utilisation pour l'habitation ou le stockage des marchandises, le rez-de-chaussée étant souvent occupé par une échoppe, lorsque l'on est à proximité des places du centre.



Lorsque la construction est plus ample, les façades souvent plus soignées et valorisées par des modénatures plus élaborées. La maison de bourg reste caractérisée par une modénature simple, un simple bandeau formant corniche plus ou moins ample, souvent sous un débord de toiture réduit.

Cet habitat, d'une grande modestie mais très urbain et plein de charme provincial, détermine le caractère des alignements du centre.



LA MAISON BOURGEOISE DU 19^e SIECLE

A partir des dernières décennies du 19^e siècle, s'est développé à Maincy, comme d'ailleurs dans toute l'Ile-de-France, le goût pour une architecture faisant largement appel à une certaine diversité de matériaux rendu possible du fait du développement des transports.

Les constructions relevant de cette typologie utilisent la pierre locale mais aussi la meulière, voire la brique de terre cuite naturelle ou colorée.

Construite avec les mêmes techniques que la maison de bourg de l'époque correspondante, la maison bourgeoise s'en distingue par les libertés prises relatives à son implantation. Elle est pensée comme un volume isolé sur sa parcelle et en retrait par rapport à l'alignement afin de dégager une courette ou mieux, un jardin d'entrée. Une clôture, un mur ou une grille assurent la continuité sur rue (vue maison ci contre).

En fait à Maincy ce goût pour un habitat de villégiature à caractère plus résidentiel s'est traduit plutôt par une adaptation des maisons de l'ancien village.

Ces maisons sont moins visibles de l'espace public et peu présentes au cœur du bourg.





LES CONSTRUCTIONS D'EXCEPTION (Hors Vaux le Vicomte)

La typologie générale schématisée ci-avant permet le rattachement à l'un des modèles dominant de la plupart des constructions de Maincy. Certains bâtiments revêtent toutefois un caractère d'exception et s'inscrivent en marge de cette typologie.

Ce sont essentiellement :

- Les édifices protégés et notamment l'église dont le rôle de repère visuel est primordial.
- Les châteaux et grandes propriétés avec leurs parcs clos de murs, château de Trois Moulin, domaine du Coudray.
- Les anciens moulins, en particulier ceux situés dans le village qui, du fait de leur volumétrie "hors normes", interviennent eux aussi comme des éléments de ponctuation forts dans le tissu urbanisé.

L'église Saint Etienne



L'église dédiée à saint Étienne, dont le culte se développe au XIIe siècle, est peut-être bâtie à l'emplacement d'un édifice plus ancien fondé par Robert le Pieux (970-1031).

La tour romane, probablement une ancienne tour de gué réutilisée comme tour de défense au Moyen Âge, comme le confirment les traces d'appareil ancien sur la base du chevet, est surélevée et transformée en clocher à la fin du XIIe siècle. Le clocher à quatre pignons adossé au chœur à coupole forme un ensemble original avec les deux sacristies carrées ajoutées au XVIIe siècle.

Après avoir fait détruire le village de Vaux pour édifier son château, Fouquet obtient de restaurer l'église du village toute proche au lieu de reconstruire celle de Vaux.

La restauration est effectuée sous la direction de Louis Le Vau, architecte de Vaux-le-Vicomte, en 1659-1660. Les deux collatéraux sont surélevés, le chœur est reconstruit et recouvert d'une coupole, une ouverture est pratiquée à la base du clocher et un porche latéral, destiné aux seigneurs de Vaux, est percé au nord.

La chapelle du Saint-Sacrement et la sacristie encerclant le chœur sont ajoutées, et des fenêtres géminées sont percées dans les murs latéraux.

Le portail en grand appareil de bossage, surmonté d'un fronton triangulaire, date également de cette époque, de même que les retables et les peintures du chœur.

Un cimetière a entouré l'église jusqu'en 1832

Le château de Trois Moulins,

Bâti à la fin du 17ème siècle par Paul Lefranc, avocat au Parlement, Le château est un lieu très lié à l'histoire locale. Le cadastre de 1826 rend bien compte de la composition du parc d'origine, avec ses terrasses dominant la vallée de l'Ancoeur. Henri de Monfreid (1879-1974), aventurier et écrivain légendaire, qui a hanté pendant près de quarante ans les rivages de la mer Rouge et de la corne de l'Afrique y a habité.



<http://archives.seine-et-maine.fr>



Le château de Coudray

Situé à l'extrémité ouest du territoire communal, au sud du château des Trois Moulins, il aurait été construit au début du 19ème siècle par Jacques Aubery-Defontaine.

La façade visible depuis la rue, révèle une construction très classique avec avant-corps à fronton courbe et porche à colonnes encadrées.





Ancien couvent des Carmes

Les Carmes s'installent à la fin du XVI^e siècle et le couvent devient Manufacture de tapisseries de haute lisse en 1660 pour 2 ans (enceinte rectangulaire, corps de logis principal, portail de gresserie, vantaux d'origine).



Moulin de la Porte

Le moulin constitue une imposante silhouette sur la place des Fourneaux. Aujourd'hui le bâtiment a été transformé en logements. Le ruisseau alimente le lavoir, sur la place, avant de couler tranquillement le long de la " Ruelle du Ru ".

Le Moulin des Près

Situé en entrée nord du village, et aussi appelé Moulin Colette ou Moulin Saint etienne, il est un des plus anciens moulins à papier.



Le Moulin de la Chambre

Situé à quelques mètres de l'église, le moulin participe au cadre urbain et paysager du bourg en offrant ces différentes facettes sur l'espace public.



MATERIAUX ET VOCABULAIRE ARCHITECTURAL





Les grandes caractéristiques architecturales



Le volume des constructions traditionnelles est toujours simple.

- *Les toitures*

Couramment, elles sont à deux versants et recouvertes de tuiles plates.

Leur faitage a une orientation sensiblement parallèle à la voie ou perpendiculaire.

L'éclairage des combles, le plus souvent non aménagées à ce jour, est parfois assuré par une lucarne par pan de toiture. Les châssis de toit sont exceptionnels et de dimensions réduites.

- *Les façades*

La composition des façades du noyau villageois est en général marquée par les verticales des baies situées les unes au dessus des autres et par les horizontales des baies alignées et de même hauteur. Les ouvertures sont plus hautes que larges.

Les façades de la plupart des bâtiments, maisons rurales, ne possèdent pas de modénature type bandeau ou corniche. Un soubassement de protection est parfois marqué.

La surface des parties pleines est bien supérieure à la surface des ouvertures.

La plupart des maisons possède des volets bois et les grands corps de fermes, de grandes portes, pans coulissants imposants.

La plupart des constructions rurales du bourg ancien est en pierres apparentes avec joints à pierre vue.

- *Les clôtures*

Lorsque les constructions ne sont pas mitoyennes, un mur de clôture assure la continuité du bâti sur la rue, ce d'autant que celui-ci est traité en pierres apparentes avec joints à pierre vue, comme les façades.

Ce mur sert régulièrement d'appui à des constructions basses annexes au logement (abri de jardin, bûcher...).

Ces murs tiennent une place importante : ils sont très présents et font intégralement partie de la morphologie du bourg.





MACONNERIES - ENDUITS

LA MACONNERIE TRADITIONNELLE

Les maçonneries anciennes, souvent très rustiques, étaient montées en pierres de dimensions réduites et très grossièrement dressées, ou moellons.

Les bancs de carrières, exploités de façon artisanale, étaient en effet très hétérogènes. Ils incorporaient rognons de silex et bancs de grès.

Ces matériaux, d'origine locale, sont utilisés dans les constructions anciennes, au mieux de leurs caractéristiques propres.

Le grès, matériau très dur, de taille difficile est utilisé sous forme de gros moellons grossièrement équarris.

Le silex et la meulière entrent dans les blocages de maçonnerie constituant l'épaisseur du mur ou même le parement pour les parties courantes.

C'est pourquoi un blocage soigné à la chaux grasse ou au plâtre, ainsi que la réalisation d'enduits très généreux au plâtre étaient indispensables. En fait, traditionnellement, le moellon n'était laissé apparent que sur les constructions très rustiques ou sur les murs de clôture, compte tenu de leur faible hauteur, et par raison d'économie.



Un soin tout particulier était apporté au montage de chaînes d'angles. Afin d'assurer un bon liaisonnement des murs, celles-ci étaient constituées de pierres longues ou boutisses formant harpe.

.LE ROCAILLAGE

Au 19ème siècle, ce type de parement fut très à la mode et l'on en trouve de beaux exemples à Maincy.

- soit par la création d'un parement en applique, constitué de fragments de meulières pris dans un bain de mortier,
- soit sous forme plus ornementale par l'incorporation aux joints de la maçonnerie de petits fragments de pierres fortement colorées, rognons de silex, meulière, calcaire dur coquillé,...

Ces rocaillages doivent être disposés et combinés avec art. Ils étaient réalisés par des ouvriers très spécialisés, appelés rocailleurs. Le rocaillage fut très à la mode à la fin du 19ème siècle et jusqu'à la guerre 1914.



COMPOSITION DES FACADES

LES ENDUITS

Les enduits anciens étaient réalisés à la chaux aérienne grasse ou maigre, parfois mélangée à du plâtre.

L'enduit, tiré à la règle par petites surfaces régulières recouvrait toute la façade de la maison d'habitation ne laissant éventuellement apparentes que les plus belles pierres (linteaux, chaînages,...).

Les enduits dits "à pierres vues" sont le résultat d'une recherche d'économie de matière, l'enduit étant limité aux parties en creux, tel un rejointoiement très généreusement beurré. C'est pourquoi on le rencontre essentiellement sur les annexes, les habitations principales étant généralement enduites.



Suivant l'ancienneté et la destination d'origine de la construction, on peut distinguer deux systèmes principaux de composition des façades :

- La composition libre, issue de la tradition rurale, dans laquelle l'emplacement et la dimension des baies résultent de leur fonction à l'intérieur du bâtiment. Ce système d'organisation "au sentiment" n'exclut pas une recherche d'harmonie entre pleins et vides.
- La composition ordonnancée qui repose sur deux principes : le souci affirmé de symétrie, et l'expression d'une organisation par travées, liée à la structure du bâtiment. Afin de ne pas altérer la résistance des murs, les baies des différents étages sont superposées et situées dans l'axe approximatif des travées, éloignées autant que possible des murs de refend et des poutres maîtresses.



PERCEMENT – PORTES ET FENETRES

Les portes anciennes étaient pour la plupart composées de planches de bois larges et épaisses, assemblées en double lit, vertical à l'extérieur, horizontal sur la face interne au moyen de clous forgés, et montées sur pentures métalliques. Ce type de porte existe encore, notamment pour fermer des jardins ou enclos extérieurs.

La porte d'entrée pleine surmontée d'un petit châssis fixe formant une imposte vitrée était appréciée en milieu urbain pour son caractère défensif et la possibilité d'éclairage du couloir d'accès à l'immeuble qu'elle offrait. Plus tard, s'est répandue la porte à panneaux assemblés, pris dans un cadre, avec huisserie, ouvrage de menuiserie parfois très sophistiqué dont le rôle était de bien marquer le rang des habitants de l'immeuble.

Le 19^{ème} siècle a vulgarisé l'usage de portes d'entrée à un ou deux vantaux vitrés, munis de grilles de protection en fonte décorative.

Compte tenu des pentes, et du fait que les rez-de-chaussée étaient en général légèrement surélevés (afin de permettre une ventilation naturelle des caves), les portes étaient presque toujours mises en valeur par un petit perron de deux ou trois marches en légère avancée sur la rue, et traitées en belles dalles de grès.





PORTES CHARRETIERES

Les grandes portes charretières, destinées à donner accès à des cours intérieures, constituent l'une des caractéristiques de cette architecture très rurale.

Les porches avec arc cintré sont rares et se trouvent essentiellement dans l'architecture des fermes et bâtiments seigneuriaux. Plus fréquent est le porche de tradition rurale avec linteau bois, apparent ou plus généralement protégé par l'enduit du mur.

Lorsque le portail charretier est percé dans un mur de clôture, le linteau s'il existe est alors protégé des intempéries par un chaperon en petites tuiles, à double pente.

Les portes charretières sont des éléments constructifs qui, du fait de leur échelle, se situent à mi-chemin entre la menuiserie et l'ouvrage de charpente. Toujours plus haute que large, la porte est constituée d'une ossature en général en chêne avec croisillons de contreventement et d'un parement en larges planches assemblées verticalement.

Du fait de leur poids, ces portes à l'origine reposaient sur des pivots ancrés dans des cuvettes au sol. Plus tard, de solides paumelles en équerre, pourvues de gonds scellés dans les tableaux des maçonneries, sont venues remplir ce rôle. Dans un cas comme dans l'autre, des bornes chasse-roues protégeaient des chocs intempêtes ce point d'articulation partie sensible de l'ouvrage.



FENETRES

La fenêtre dite à la française à deux vantaux et trois carreaux en hauteur est la fenêtre usuelle, de loin la plus répandue.

Ses dimensions et ses proportions (environ 1,00 x 1,60 m) varient peu, la présence de cet élément répétitif donnant aux continuités bâties leur cohérence formelle.

La fenêtre de taille plus réduite reste plus haute que large, même si elle ne comporte que 2 carreaux en hauteur, les carreaux étant eux aussi plus hauts que larges.

La fenêtre à oculus apporte une diversité heureuse du fait de sa géométrie et de son caractère d'exception.

Les volets sont traditionnellement en bois à deux battants, pleins avec barres sans échapes.

Le 19ème siècle a introduit le volet persienné de façon généralisée, du moins aux étages. A rez-de-chaussée, le volet est soit plein, soit uniquement persienné dans sa partie haute.

La persienne métallique, repliée en tableau, ne remplace la persienne bois que vers la fin du 19ème siècle.

On notera aussi le soin apporté au traitement des garde-corps et appuis de fenêtre, en serrurerie ou fonte, qui participent fortement à la personnalisation de la baie.





COMBLES - COUVERTURES - LUCARNES

COMBLES

Les bâtiments sont généralement surmontés de combles dont la pente est proche de 40°, voire 45°. Le comble à deux pentes symétriques s'organise avec faîtage parallèle à la rue. Seules quelques constructions en angle ou isolées possèdent une croupe.

TOITURES

Le matériau de couverture traditionnel est la tuile plate de terre cuite. Malgré sa coloration souvent foncée, la diversité de teinte liées à une cuisson artisanale introduit dans les toitures une vibration chatoyante et lumineuse.



LUCARNES

Le modèle de lucarne ancienne le plus courant est la lucarne à croupe dite "à la capucine" réalisée en charpente.

Autrefois, les lucarnes servaient surtout à l'engrangement des récoltes. Elles possédaient souvent un toit débordant pour protéger l'ouverture de la pluie, ainsi qu'en poulie de levage. De beaux exemples subsistent de ce type.



MODENATURE – ELEMENTS DECORATIFS

LE DECOR VERNACULAIRE

Des bandeaux d'encadrement soulignent les ouvertures tout en affirmant la proportion entre pleins et vides.

Le même traitement est appliqué aux angles du bâtiment où les chaînes d'angle sont exprimées, soulignant par un graphisme très simple l'unité de la façade, prise dans un cadre que le soubassement vient refermer en partie basse.

Sur les bâtiments en maçonnerie apparente, ce cadre en relief permet de renforcer la baie, le moellonnage n'autorisant pas un traitement très résistant des piédroits du fait de la faible dimension des pierres.

Le dessin des façades est parfois souligné par un décor graphique, entièrement libre, fait de bandes venant inscrire les baies dans un jeu de panneaux, par prolongement des bandeaux d'encadrement. Ces éléments de déco modifiant la lecture des proportions entre pleins et vides méritent, pour cette raison, d'être conservés.



LE DECOR DU 19 EME SIECLE

Autant le bâti vernaculaire ancien est sobre dans l'ornementation, autant les architectures plus récentes ont joué d'effets décoratifs dont la modénature n'est qu'un des éléments.



MURS - PORTAILS - CLOTURES

Dans le centre ancien, un mur vient presque toujours rétablir la continuité urbaine, en cas d'absence de bâti à l'alignement sur voie.

Dans les rues transversales de moindre importance, et le long des sentes rurales, les murs constituent bien souvent l'élément dominant, délimitant l'espace de la voie. Leur conservation est alors une des conditions de la sauvegarde d'une certaine qualité d'ambiance.

Ces murs, traités en maçonnerie de moellons, ont une hauteur souvent supérieure à 3 m. Ils ne sont percés que par des portes pleines, d'accès aux jardins arrière, ou éventuellement interrompus par une porte charretière surmontée éventuellement d'un linteau bois assurant la continuité visuelle du mur. Le caractère clos et à l'abri du regard des espaces privatifs est ainsi soigneusement préservé.

Le 19ème siècle, s'il a conservé cette séparation clairement écrite par une clôture entre domaine privé et domaine public, a introduit l'idée de "fenêtres", transparences visuelles entre ces espaces, sous forme de grilles à barreaudage vertical surmontant un mur bas.

Les passages indispensables à créer seront en nombre limité et judicieusement localisés (ou groupés pour atténuer l'effet répétitif). Les fermetures pleines, portes ou portails, à parement de bois à peindre seront la règle lorsqu'elles viennent s'insérer dans le plan du mur.

Une porte de garage s'intègre souvent mal du fait de sa forme très horizontale. Une légère surélévation du mur avec une imposte fixe, peut conduire à des proportions plus proches des percements classiques, tout en dissimulant le volume construit.



COMPOSANTES MINEURES

Les rues de Maincy comportent de nombreux éléments d'architecture qui peuvent être considérés comme mineurs mais qui, en fait, donnent à l'espace urbain son charme et son pouvoir d'évocation :

- chasse-roues aux entrées de portes charretières,
- bornes aux angles de voies, jouant un rôle similaire,
- perrons, emmarchements, murets constituant autant d'ouvrages privés en emprise sur le domaine public,
- bancs en dalles de calcaire,
- bordurations ou pavages en belles pierres de grès local, usés par le temps,
- anciennes rampes d'accès à la mare du lavoir



LES COULEURS DE MAINCY

Il convient de rappeler que dans l'architecture, la couleur ne se juge jamais isolément. Elle participe à une composition mettant en jeu proportions, rythmes, structures, matières, textures...

Le relief et la matière d'une surface interviennent fortement dans la perception de sa couleur. Une surface lisse réfléchit plus fortement la lumière qu'une surface structurée. La même tonalité paraîtra de ce fait plus claire sur la surface lisse.

Simplifiée dans sa lecture globale, complexe dans sa vision élémentaire, la couleur change selon l'échelle et la distance de perception.



LES COULEURS DOMINANTES

Dans le centre ancien de Maincy, la coloration générale est donnée essentiellement par les maçonneries, ainsi que par les enduits.

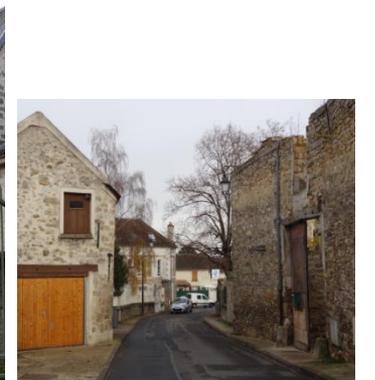
Il en résulte une valeur d'ensemble définie par les enduits à la chaux qui dominent, avec toutefois des différences de tonalités, ces enduits étant parfois colorés au moyen de badigeons. Les maçonneries de moellons de grès apparentes, introduisent des colorations plus soutenues, dans les tons gris ocrés, jaune, voire ocre rouge pour certains grès très chargés en oxydes de fer.



LES COULEURS PONCTUELLES

Ces couleurs sont celles des éléments de second oeuvre, de faible superficie, en général peint : portes, fenêtres, volets, ferronneries,...

A partir de l'harmonie générale définie par les tonalités dominantes, murs et toit, de multiples variations peuvent être obtenues par le simple choix de coloration de ces éléments ponctuels. Les couleurs ponctuelles étaient autrefois le plus souvent traitées en camaïeu de valeur douce, avec jeu de rapport entre teintes froides et teintes chaudes... mais le contraste n'était jamais exclu.





PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

Patrimoine architectural

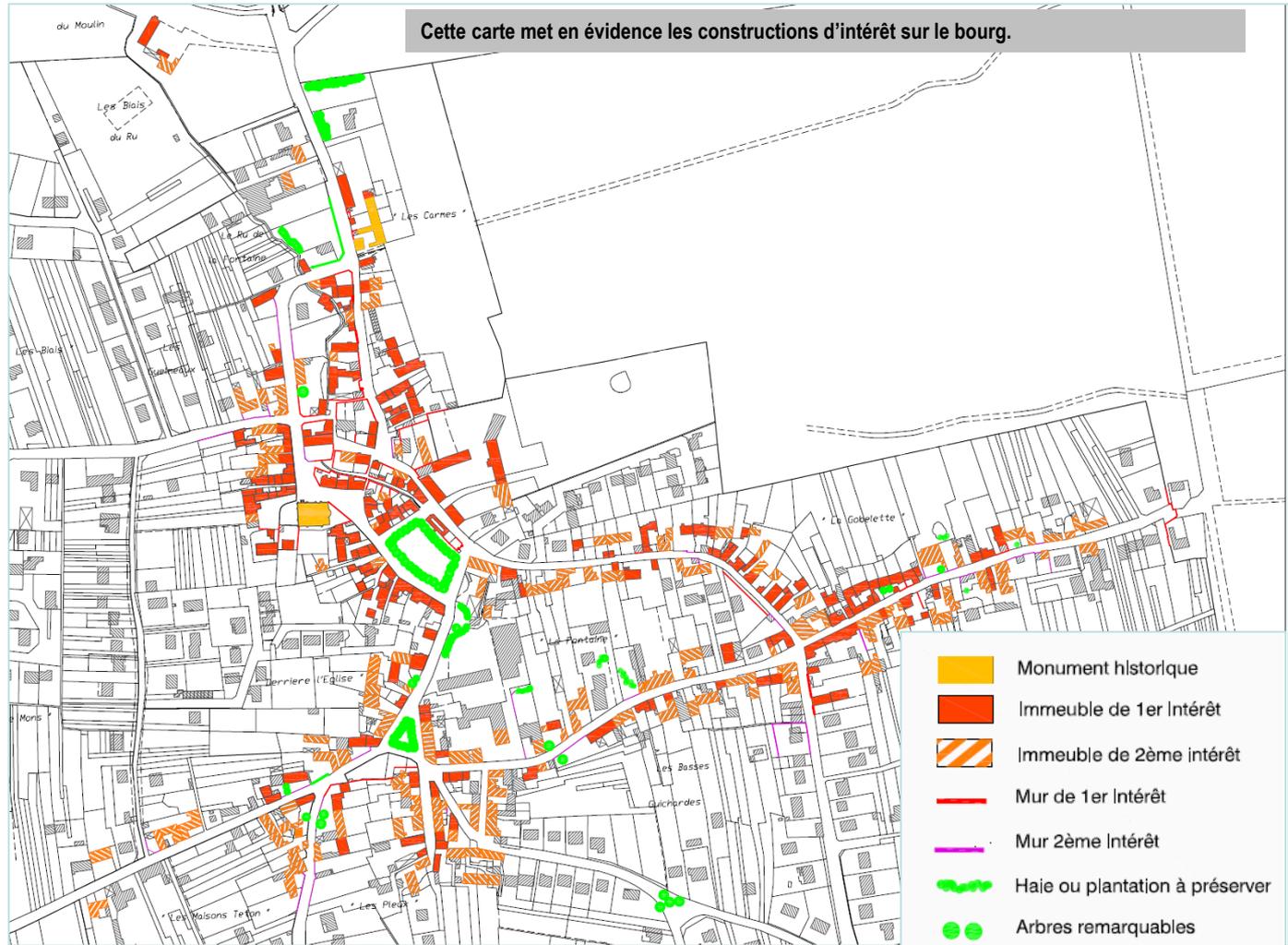
Au titre de l'inventaire du patrimoine architectural, ont été recensés et cartographiés, dans le cadre de la ZPPAUP :

- les constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural,
- les immeubles jouant un rôle éminent dans la délimitation des espaces urbains ou dans l'écriture de continuités bâties,
- les murs ou éléments construits jouant un rôle majeur de liaison et, de ce fait, intéressants sur le plan urbain.

La carte ainsi obtenue est le résultat d'une analyse effectuée maison par maison et rue par rue, depuis le domaine public. Des constructions intéressantes, implantées en fond de parcelle privative ou sur de très grands lots et non visibles de la rue ont pu, de ce fait, échapper à cet inventaire.

Les critères retenus pour déterminer l'intérêt architectural sont multiples :

- qualité architecturale intrinsèque,
- ancienneté ou valeur historique,
- qualité du volume,
- contribution à une continuité bâtie ou à la définition d'un espace urbain,
- valeur scénographique ou de cadrage visuel,
- subsistance de détails intéressants ou qualité du décor,
- charme ou pouvoir d'évocation.



-L'extrême diversité de ces critères souligne, s'il en était besoin, le caractère pour une part subjectif du classement qui peut en résulter. C'est la raison pour laquelle on s'en est tenu à deux niveaux d'intérêt :

- édifices classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques,
- constructions de premier intérêt dont la mise en valeur doit assurer au tissu ancien sa cohérence,
- construction de second intérêt dont le rôle d'accompagnement doit être renforcé par des réhabilitations qualitatives.



PATRIMOINE ARCHITECTURAL HORS BOURG





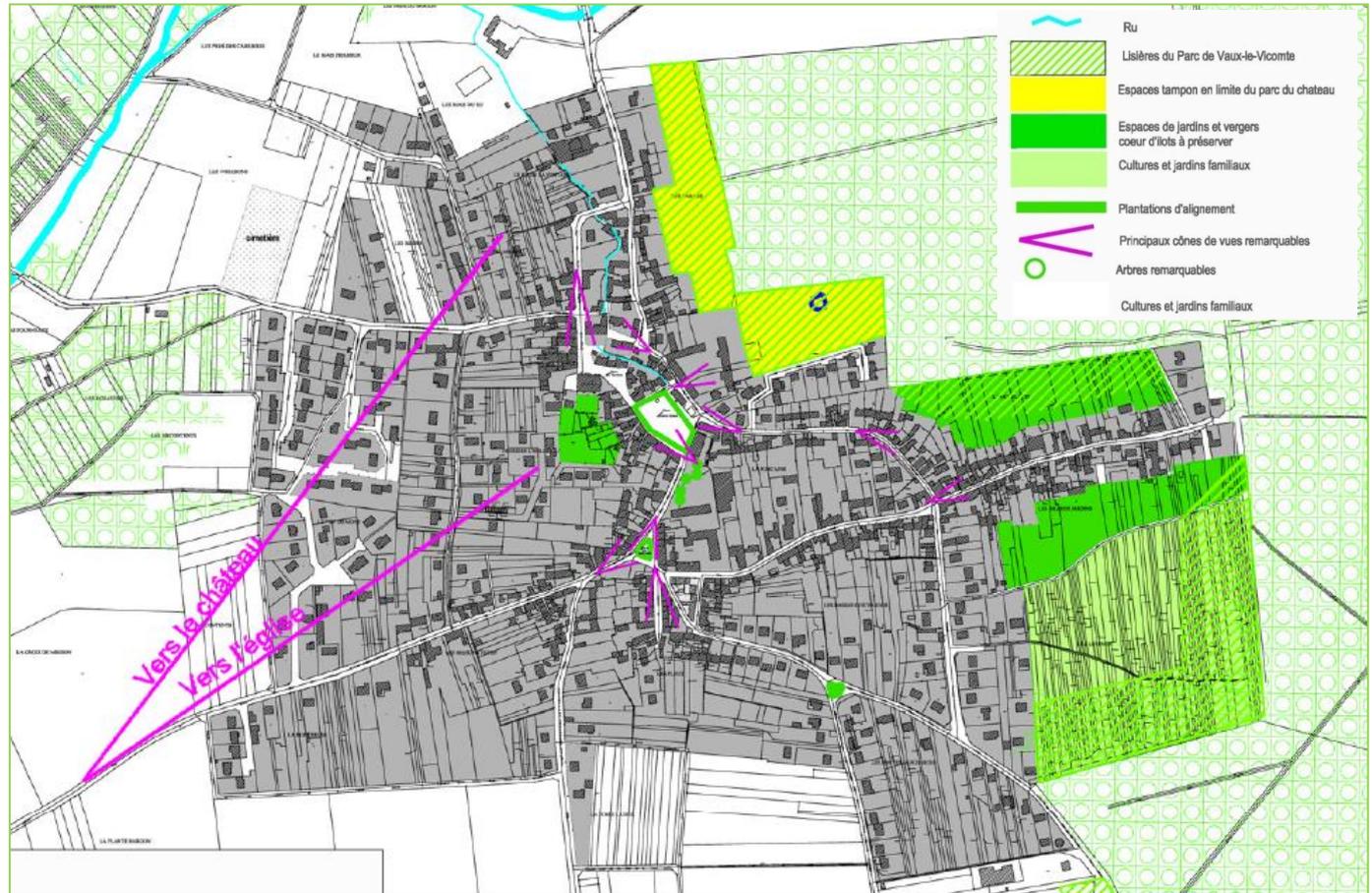
Patrimoine paysager

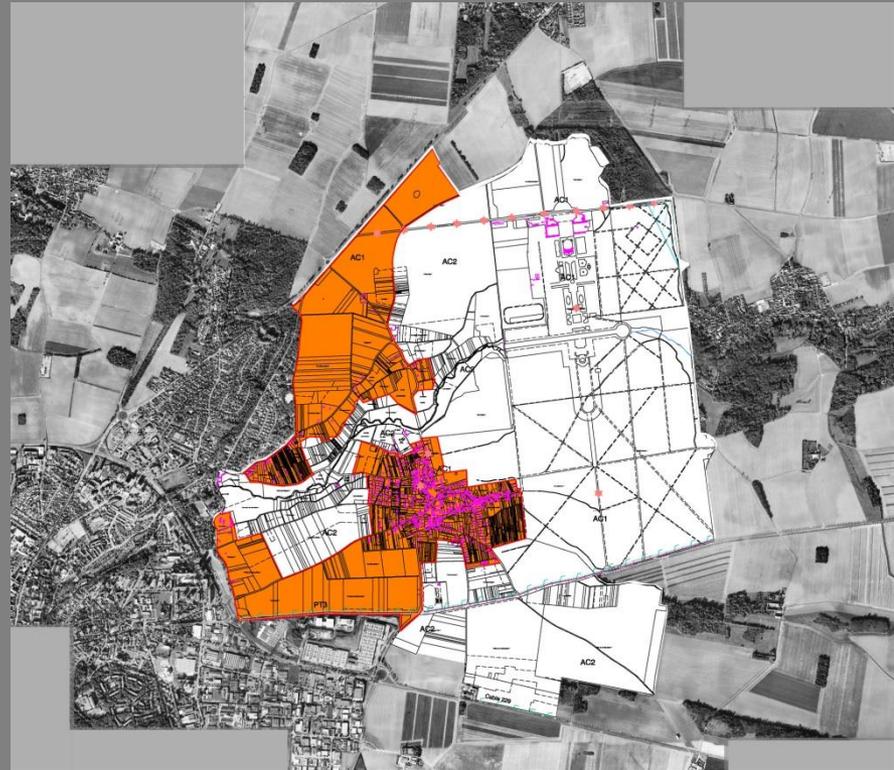
Les analyses développées au titre des paysages de Maincy, et l'étude de la perception éloignée du village ont mis en évidence les composantes majeures de ce patrimoine paysager et sa double échelle de lecture de ce dernier :

- échelle locale où le végétal et les plantations apportent leur contribution à la composition architecturale et à l'écriture des espaces urbains,
- échelle régionale où boisements et masses bâties doivent s'inscrire dans une cohérence visuelle de lecture du site.

Ces préliminaires étant posés, la cartographie établie porte mention des principales données complémentaires de celles liées au cadre bâti déjà analysé :

- données liées au milieu naturel comme lieu de survivance d'usages anciens du sol (jardins clos, vergers, prairies et cadre bocager, cultures),
- données liées au milieu forestier (nature et intérêt des boisements),
- données liées à la perception visuelle de ces espaces naturels (en complément des vues en milieu urbain, déjà traitées en 2.3)





QUALIFICATION DES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

Economie d'énergie et énergies renouvelables



1/ LES REGLEMENTATIONS THERMIQUES

La première réglementation thermique date de 1974 en réaction au premier choc pétrolier, elle n'a cessé d'être renforcée au fil des années. Aujourd'hui, c'est la Réglementation Thermique 2012 dite RT2012 qui s'applique notamment à l'habitat individuel depuis le 1^{er} janvier 2013.

La RT 2012 fixe la performance **des bâtiments neufs** à 50kwh/m2/an en énergie primaire en moyenne. Cette exigence de consommation conventionnelle maximale d'énergie primaire est fixée à 50 kwh/m2/an

La conception des constructions devra être optimisée, de manière à ce que l'habitation réclame le moins possible de chauffage, d'éclairage et de rafraîchissement. Exprimé en points, le coefficient BBiomax¹ détermine le bon niveau de conception bioclimatique du logement.

Energie primaire : Pour fournir de l'énergie, il faut commencer par en dépenser (pour l'extraction, la transformation, le transport). L'énergie disponible dans la nature avant toute transformation est appelée énergie primaire par rapport à l'énergie finale qui est l'énergie facturée.

Cette valeur est modifiée en fonction de l'usage du bâtiment, de sa situation géographique et de l'altitude, de la surface moyenne des logements et des émissions de gaz à effet de serre pour le bois énergie et les réseaux de chaleur.

L'exigence se traduit sur l'enveloppe du bâtiment par un niveau d'isolation important qui passe notamment par la chasse aux ponts thermiques et favorise l'isolation thermique par l'extérieur. Les parties de l'enveloppe des bâtiments particulièrement concernées qui ont un impact sur l'aspect architectural : les baies vitrées, les ponts thermiques, les énergies renouvelables, la conception bioclimatique, l'étanchéité à l'air.

La réglementation thermique 2020 dite RT2020

L'article 4 de la loi Grenelle 1 indique :

*Toutes les constructions **neuves** faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2020 présentent, sauf exception, une consommation d'énergie primaire inférieure à la quantité d'énergie renouvelable produite dans ces constructions.*

On parle alors de BEPOS (Bâtiment à Energie Positive) .Un bâtiment à énergie positive est un bâtiment qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme. En 2020, la réglementation thermique prévoit que tous les logements neufs soient BEPOS. Cela signifie que les toitures, les murs de façade, les verrières, les vérandas, les toitures de garage, d'appentis etc... pourront être mis à contribution pour accumuler ou restituer de la chaleur ou produire de l'électricité.



2/ LES REGLEMENTATIONS THERMIQUES

La RT 2012 pour les bâtiments existants

La réglementation thermique des bâtiments existants s'applique aux bâtiments résidentiels et tertiaires existants, à l'occasion de travaux de rénovation. Les mesures réglementaires sont différentes selon l'importance des travaux entrepris, il y a différents objectifs à atteindre selon le type de travaux. Toutes les rénovations soumises à autorisation de construire (déclaration préalable, permis de construire) sont concernées.

On distingue:

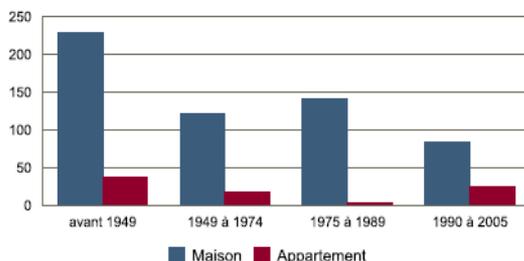
- La RT existant globale, pour les rénovations lourdes de bâtiments :
- La RT existant par élément, pour tous les autres cas de rénovation :

LOG T5 - Résidences principales en 2008 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2006	659	100,0
Avant 1949	266	40,4
De 1949 à 1974	140	21,2
De 1975 à 1989	146	22,1
De 1990 à 2005	107	16,3

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

LOG G1 - Résidences principales en 2008 selon le type de logement et la période d'achèvement



Compte tenu que les principaux enjeux patrimoniaux à Maincy concernent surtout des constructions antérieures à 1948, pour la plupart d'une superficie inférieure à 1000 m² c'est la « RT2012 existant » qui devra être appliquée dans la majorité des cas.

A Maincy, l'INSEE nous indique qu'en 2008 40.4% des résidences principales ont été construites avant 1949 et que 21.2% ont été construites entre 1949 et 1974 soit avant le premier choc pétrolier et la première réglementation thermique. Au regard du niveau de confort général des logements constatés par l'INSEE on peut penser que ce bâti a déjà fait l'objet en grande partie de réhabilitations mais dont les exigences en matière de rénovation thermique n'atteignent pas les critères de la RT2012.

■ Le bâti ancien dont la construction est antérieure à la première guerre mondiale possède des qualités thermiques et hydriques. Il a été conçu avec son environnement (eau, air, climat). Grâce à un équilibre subtil et fragile qui ne doit pas être perturbé entre les modes constructifs, les matériaux, utilisés, l'orientation par rapport au soleil, l'implantation dans la topographie etc ... on dit qu'il respire.

Il est constitué de matériaux naturels, peu transformés, le plus souvent trouvés dans un périmètre proche.

Seuls appels à l'industrie : l'emploi de la terre cuite pour les tuiles, les briques, de la chaux pour les enduits, le verre, le fer. C'est une construction durable et dont les éléments sont réemployables en majeure partie.

■ Le bâti moderne

C'est à partir des années 20/30 que le béton armé est utilisé. Il s'isole de son environnement. Il fait appel à une ventilation artificielle et parfois à la climatisation. Il est constitués de matériaux industrialisés.

Jusqu'en 1973, date du premier choc pétrolier, il est construit sans grand souci de la consommation d'énergie. Après 1975, année de la première réglementation thermique il ne cesse de s'améliorer ses performances.

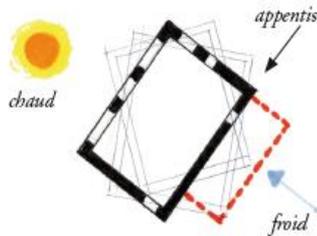
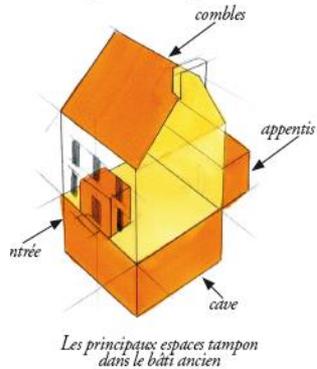
■ Le bâti dit écologique et/ou bioclimatique : Il apparait à la fin des années 80 et depuis se développe.



A/ ANALYSE DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, DES MODES CONSTRUCTIFS ET ECONOMIE D'ENERGIE

1/ LES QUALITES THERMIQUES DU BATI EXISTANT

Les espaces tampons



Sources : ATHEBA (Amélioration THermique Bâti Ancien)

Organisation des espaces dans le bâti ancien

La performance énergétique d'un logement dépend en grande partie de son organisation intérieure. Les maisons anciennes, faute de systèmes techniques développés, font largement appel à ces dispositifs : espaces tampons intérieurs ou extérieurs, doubles-fenêtres, protections solaires par les volets ou la végétation, etc ...

Les travaux sur une construction ancienne doivent en conserver les qualités existantes:

- La volumétrie d'ensemble souvent simple et compacte limite naturellement les surfaces de déperditions thermiques.
- L'implantation et les ouvertures évitent les vents dominants d'ouest et utilisent les apports solaires de l'orientation sud.
- Les espaces tampons tels que grenier, cave, entrée, cellier, appentis, atelier, dépendances diverses, voire garage, accolés au bâtiment du côté froid (orientation nord) le protègent.

Les bonnes interventions

- Repérer l'ensemble des dispositifs en place et les valoriser (avant d'engager les travaux),
- Conserver les espaces tampons tels que les caves ou les combles,
- Créer des espaces tampons sans détruire l'harmonie patrimoniale de la construction.

Les serres, jardins d'hiver sont à implanter côté ensoleillé.

L'augmentation de la surface vitrée pour augmenter l'effet de serre et donc la récupération de chaleur du soleil en hiver est à étudier finement car elle risque de détruire le caractère architectural de la maison.

La végétation

Une haie d'arbres et d'arbustes est une barrière efficace contre le vent.

Du côté du soleil les arbres sont à feuilles caduques, ainsi ils protégeront la construction en période chaude et lorsque les feuilles seront tombées en hiver les arbres laisseront passer les rayons du soleil hivernal.





1/ LES QUALITES THERMIQUES DU BATI EXISTANT

DIFFICULTES DUES A L'ISOLATION EXTERIEURE

Sources : ATHEBA (Amélioration THermique Bâti Ancien)

L'isolation thermique des murs

Les murs anciens ont une bonne inertie¹, ils gardent longtemps la chaleur ou la fraîcheur. Le mur ancien est dit « respirant ». Il laisse transiter l'eau et la vapeur d'eau à travers sa masse.

L'isolation par l'extérieur n'est envisageable que si la modénature de la façade ne présente pas d'intérêt patrimonial. Son épaisseur doit être compatible avec le débord de toiture. Le parement doit permettre de conserver les propriétés respirantes du mur ancien (enduit chaux/chanvre, paille/terre) ou panneaux isolants protégés par un bardage ventilé (bois).

¹Inertie thermique :

Capacité des matériaux à stocker de l'énergie. Plus elle est élevée, plus le matériau peut emmagasiner, puis restituer peu à peu de la chaleur ou de la fraîcheur, permettant une meilleure régulation de la température intérieure.

Les ouvertures dans le bâti ancien

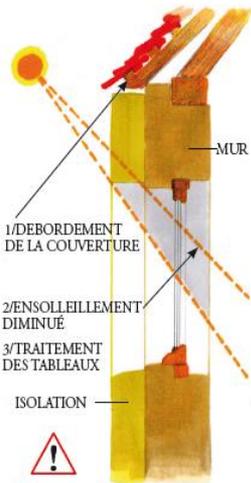
Par l'élégance de leur dessin et leur finesse, les ouvertures d'une maison ancienne font partie intégrante de la qualité architecturale du bâti. Le renforcement de l'isolation doit se faire en cherchant à respecter cette valeur patrimoniale.

Les fenêtres anciennes sont très souvent en chêne d'une qualité durable et réparable. Pour la rénovation ou leur remplacement le bois est très fortement recommandé.

La présence de volets

Les volets jouent un rôle important, la nuit pour protéger du froid, en été pour protéger des ardeurs du soleil, de même les volets intérieurs et les doubles rideaux protègent du froid. Ils évitent l'effet de paroi froide de la fenêtre ancienne.

Les volets roulants contemporains sont incompatibles avec la préservation de l'aspect patrimonial de la plupart des façades.



Par exemple : ce type de façade ne peut pas recevoir une isolation par l'extérieur





1/ LES QUALITES THERMIQUES DU BATI EXISTANT

Sources : ATHEBA (Amélioration THermique Bâti Ancien)

Le remplacement par une nouvelle menuiserie isolante

La nouvelle fenêtre nécessite un dessin à l'aspect identique, elle doit préserver la finesse de la menuiserie et la dimension des vitrages malgré une plus grande épaisseur .

Le remplacement complet de la menuiserie s'accompagne d'une réduction forte des infiltrations d'air, qui impose de repenser la ventilation du logement.

La conservation et la restauration des menuiseries d'origine

Il est tout à fait possible de réparer une fenêtre en bois ou de l'adapter au mouvement de la maçonnerie.

La pose d'une double fenêtre

Cela consiste à placer une deuxième fenêtre en arrière (côté intérieur) de la menuiserie d'origine qui reste en place. L'aspect patrimonial est préservé, l'isolation thermique est renforcée. Un espace tampon est ainsi créé préchauffant l'air en contact avec la vitre intérieure.

La pose en rénovation



L'ensemble de la nouvelle fenêtre est fixé sur le dormant ¹ de l'ancienne fenêtre. Il est nécessaire que le dormant soit en très bon état. La proportion des menuiserie étant modifiée, la totalité des fenêtres d'une façade doit être remplacée avec cette technique, toutefois, il est rare que sur une façade tous les dormants soient en bon état.

Les avantages sont : un coût moindre par rapport au remplacement complet, la rapidité et pas de finition à reprendre sur les murs, les inconvénients sont : la diminution de l'éclairage, l'épaisseur cumulée de l'ancien dormant et du nouveau, le risque d'un mauvais diagnostic .

Cette solution est à proscrire pour les bâtiments de premier intérêt et à éviter pour les autres bâtiments; la grosseur des menuiseries non seulement réduit le clair de jour mais nuit à l'esthétique de la façade.

¹ Partie fixe de la fenêtre scellée dans le mur appelée aussi bâti



EXEMPLE DE DOUBLES-FENETRES VUES DE
L'INTERIEUR ET DE L'EXTERIEUR



1/ LES QUALITES THERMIQUES DU BATI EXISTANT



Vitrage reproduisant
les défauts de planéité des vitrages anciens

Le renforcement du vitrage

Il est possible lorsque la menuiserie est en bon état. En appliquant un survitrage intérieur monté sur un châssis ouvrant, soit en remplaçant les vitrages d'origine par des doubles vitrages minces. Pour les constructions anciennes on choisira des vitrages qui reproduisent les défauts (bulles, défauts de planéité ...) des vitrages anciens soufflés et étirés.

L'isolation thermique des combles

Traditionnellement les combles n'étaient pas conçus pour être habitables, ils jouaient le rôle d'espace tampon. On estime à environ 30% les déperditions thermiques de l'habitat par les parties supérieures de la construction plancher haut et comble. **Aménagés ou non leur renforcement thermique est un enjeu important.**

■ Dans le cas de comble non habitable

La solution la plus simple est d'isoler par dessus le plancher du grenier.

■ Dans le cas de comble habitable, deux dispositifs :

- L'isolation par l'intérieure est placée en rampant en sous face de la couverture

- L'isolation par l'extérieure ne peut être mise en œuvre que lors de la réfection de la couverture, elle consiste à réaliser une isolation par le dessus des chevrons.

Lorsque toutes les rénovations énergétiques possibles visant à rendre le bâtiment sobre en énergie sont réalisées, il peut être intéressant d'avoir recours aux énergies renouvelables. Le solaire photovoltaïque est l'une des technologies les plus faciles à installer., mais elle nécessite une orientation au sud sans aucun masque.



2/ LES CONSTRUCTIONS NEUVES ET LA QUALITE THERMIQUE

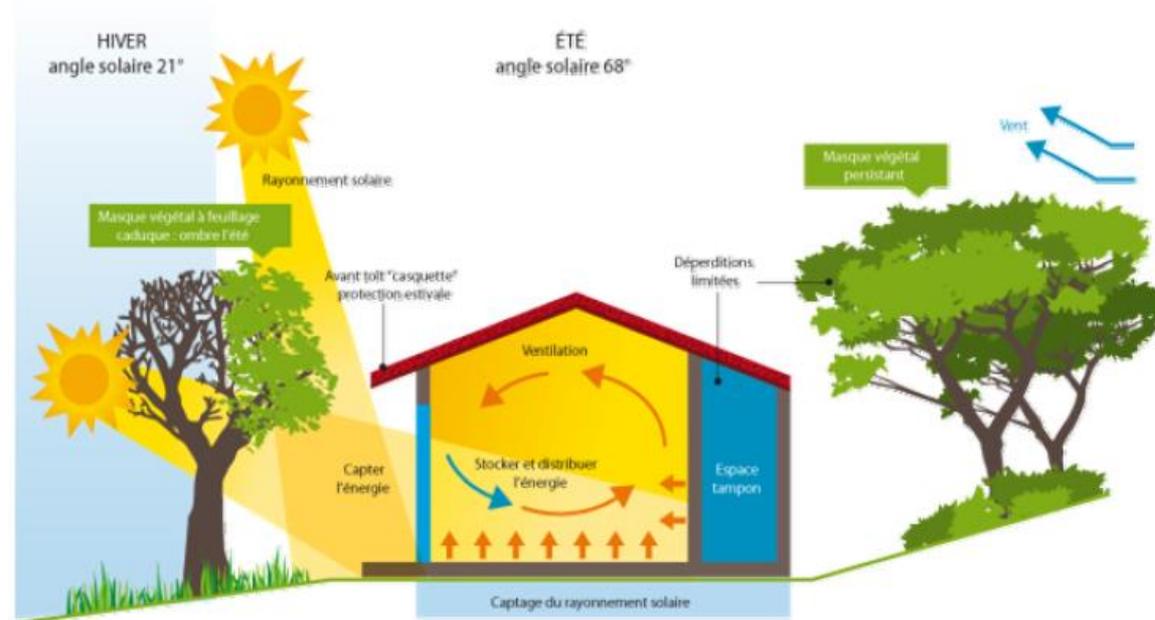
Avant d'envisager le recours aux énergies renouvelables, il s'agit de concevoir un bâtiment nécessitant le moins possible d'énergie pour son fonctionnement et le confort des habitants. Cette démarche deviendra obligatoire avec la RT2020 et l'obligation de construire des bâtiments BEPOS.

La conception bioclimatique (le coefficient Bbio de la RT 2012 y incite) doit devenir la démarche commune.

Ce mode de conception architectural consiste à trouver le meilleur équilibre entre le bâtiment, le climat environnant et le confort de l'habitant. L'architecture bioclimatique tire le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air pour réduire les besoins énergétiques, maintenir des températures agréables, contrôler l'humidité et favoriser l'éclairage naturel.

La RT2012 rend le recours aux énergies renouvelables (ENR) obligatoire pour les maisons individuelles : leur production en eau chaude sanitaire doit être assurée par des ENR (installation solaire thermique de 2 m² minimum, raccordement au réseau de chaleur alimenté à 50% par des ENR, système thermodynamique, système de micro-cogénération).

Le recours à l'énergie solaire (thermique) pour l'eau chaude sanitaire ou la production d'électricité (photovoltaïque) a des incidences importantes sur l'aspect extérieur des constructions. Si pour les constructions neuves l'intégration de ces panneaux en toiture ou en façade ou au sol peut être étudiée dès la conception et devenir un élément qualitatif d'une architecture contemporaine bioclimatique, il est beaucoup plus difficile et parfois impossible de plaquer ces éléments sans dénaturer l'architecture de la construction existante.



Source : home-ologie



2/ LES CONSTRUCTIONS NEUVES ET LA QUALITE THERMIQUE

Il s'agit principalement :

La prise en compte du contexte environnemental

La construction va profiter de tous les aspects climatiques et environnementaux (soleil, vents, végétation, eau, sol...) du terrain sur lequel elle est bâtie, tout en se préservant de ses principaux inconvénients. Le but étant, évidemment, d'accroître la performance énergétique de la construction.

Les apports thermiques gratuits du soleil

L'architecture bioclimatique prend en compte les courbes du soleil, ainsi que les différences de hauteur de celui-ci selon les saisons. La maison aura de préférence de grandes surfaces vitrées au sud et quasiment aucune au nord.

Protection contre le froid et les vents dominants

Afin de limiter les pertes de chaleur, limiter les surfaces d'échange entre l'intérieur et l'extérieur. La forme de la construction doit être la plus compacte possible.

Il est intéressant de prévoir des espaces tampons du côté exposé aux vents dominants et au nord (locaux techniques, garage, hall, escalier, appentis...). Ces locaux ne nécessitent pas d'être chauffés autant que les pièces de séjour, ils pourront avoir ainsi fonction d'isolation.

La circulation de l'air

Il faut éviter les pièces fermées où se confine la chaleur.
La circulation de l'air dans la maison sera favorisée par un système mécanique ou par un effet cheminée naturel.



Le rôle de la végétation

La végétation peut permettre d'améliorer très largement la performance énergétique d'une habitation.

Placer côté sud de la construction des arbres à feuilles caduques afin de limiter l'apport du soleil en été, tout en laissant passer ses rayons en hiver une fois les feuilles tombées.

Des arbres ou arbustes persistants au nord, ou à l'ouest permettent de limiter l'impact des vents dominants et du froid.

Des plantes grimpantes sur les façades, permettent de jouer un rôle d'isolant en hiver mais également de rafraîchir une façade en été.

Source : home-ologie et l'observatoire des énergies renouvelables



3/ LES ENERGIES RENOUVELABLES DISPONIBLES

Le recours aux énergies renouvelables ne doit s'envisager qu'après avoir utilisé tous les moyens existants pour rendre sobre en énergie le bâtiment.

L'énergie la plus écologique est celle qu'on ne consomme pas.

Les enjeux sur l'énergie doivent porter sur l'énergie non consommée.

Les énergies renouvelables sont des énergies primaires inépuisables à très long terme, car issues directement de phénomènes naturels, réguliers ou constants, liés à l'énergie du soleil, de la terre ou de la gravitation. Les énergies renouvelables sont également plus « propres » (moins d'émissions de CO2, moins de pollution) que les énergies issues de sources fossiles.

A Maincy , les principales énergies renouvelables disponibles sont:

L'énergie solaire,

L'énergie éolienne,

L'énergie géothermique (utilisation de la chaleur emmagasinée par le sol)

► Les installations permettant l'utilisation de l'énergie solaire, éolienne ou géothermique si elles ne sont pas maîtrisées peuvent affecter les paysages naturels et urbains. La géothermie peut être utilisée avec des installations qui ne sont pas visibles.

Dans les secteurs sensibles, il sera toujours préférable d'utiliser des techniques non visibles.

L'énergie hydraulique

► L'énergie hydraulique, même si celle-ci par le passé a été utilisée notamment avec les moulins ne présente pas de gisement suffisant (l'Ancoeur a un débit faible et irrégulier) pour être utilisée sur Maincy.

L'énergie de biomasse (énergie contenue dans les matières végétales comme le bois)

► L'énergie de la biomasse est produite par des installations du type chaudière qui sont incorporées au bâti et n'ont donc pas d'impact sur l'aspect extérieur si ce n'est les souches et conduits de cheminée.



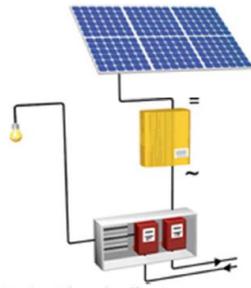
3/ LES ENERGIES RENOUVELABLES DISPONIBLES

Les dispositifs de production d'énergie à partir de l'énergie solaire :

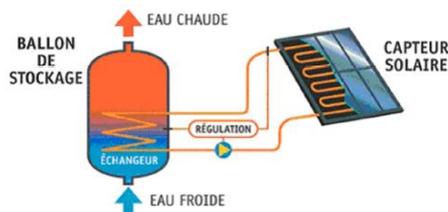
On distingue le solaire photovoltaïque et le solaire thermique. Le capteur photovoltaïque transforme l'énergie solaire en électricité tandis que le capteur thermique utilise l'énergie solaire pour chauffer un fluide caloporteur ou simplement de l'eau, ce système sert à produire une partie seulement de l'eau chaude sanitaire.

Les capteurs nécessitent une orientation entre sud-est et sud-ouest, une inclinaison optimale à 45° et une absence de masques (bâtiment, arbre... pouvant porter ombre).

Solaire photovoltaïque



Solaire thermique



Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de la construction et ont une incidence sur le paysage. Pour une bonne intégration paysagère il faut choisir des panneaux dont la finition est lisse et mate, de teinte sombre et uniforme et dont la surface est anti-réfléchissante. Pour les cadres des panneaux, privilégier des couleurs sombres proches de celle de la couverture. Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables.

Si cela est possible, la mutualisation des installations de panneaux solaires sera privilégiée. Il faut favoriser les ensembles de capteurs plutôt que des installations éparées.

A éviter la dispersion d'éléments sur la toiture



Une bonne intégration des panneaux solaires nécessite d'accorder la plus grande importance aux caractéristiques du bâti existant :

- Mesurer l'impact des panneaux sur leur environnement urbain ou naturel, proche ou lointain,
- Maintenir une cohérence, un certain rapport d'échelle entre pans de toiture et capteurs,
- Les positionner de telle sorte que se crée une composition d'ensemble, éviter de les disperser,
- Les insérer dans l'épaisseur de la toiture,

- Éviter le plus possible la visibilité des panneaux depuis l'espace public, les placer de préférence en partie basse de la couverture.

- Sur le bâti existant

- Porter une attention particulière aux caractéristiques du bâti existant : volume, rythme et dimensions des ouvertures, parallélisme du plan de toiture, lignes de faîtage et de gouttière.

- Respecter les axes de percements ou trumeaux de façade

- Rechercher l'installation au sol dans un aménagement paysager, les adosser à un mur ou à un talus en limitera l'impact sur l'environnement,

- Les installer de préférence sur un petit volume proche ou adossé au corps de bâtiment principal (auvent, garage, véranda, annexe, etc...)



- Sur une construction neuve l'implantation des panneaux solaires doit être pensée depuis le début de la conception comme faisant partie intégrante du projet.

- Dans une construction contemporaine les panneaux doivent être pensés dès le premier stade de réflexion. L'implantation pourra se faire en toiture terrasse avec une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux.



3/ LES ENERGIES RENOUVELABLES DISPONIBLES

Eoliennes domestiques



Les dispositifs de production d'énergie à partir de l'énergie éolienne



Par définition, l'énergie éolienne (du mot grec Eole, le Dieu du vent) est l'énergie produite par le vent. Cette énergie mécanique est exploitée par des éoliennes, hélices installées au sommet de pylônes et qui tournent sous l'action du vent. La rotation des hélices actionne un système produisant de l'électricité.

La nécessité de positionner l'éolienne au dessus des éléments bâtis pour profiter du vent la rend extrêmement visible. Dans les espaces remarquables il convient de ne pas utiliser ce type de dispositif produisant de l'énergie renouvelable.

Dans le cas où il est possible qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public, ni depuis les cônes de vue répertoriés et qu'elle puisse bénéficier des courants d'air nécessaires à son fonctionnement, son installation pourra être envisagée.

Pompe à chaleur sur sonde géothermique

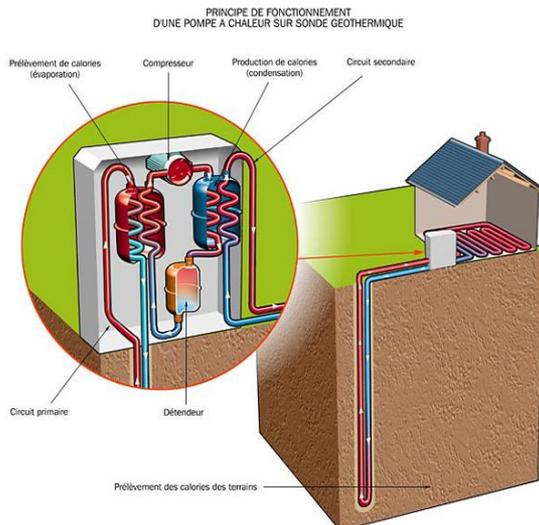
Les dispositifs de production d'énergie à partir de l'énergie géothermique

La géothermie exploite la chaleur du sous-sol de peu profond à très profond.

La géothermie avec pompe à chaleur consiste à puiser la chaleur présente dans le sol à travers des capteurs verticaux ou horizontaux, selon la configuration du terrain.

Les capteurs horizontaux sont enterrés dans le sol (profondeur entre 60 et 120 cm). Appropriées aux terrains plats, ils exigent cependant de disposer d'une surface 1 fois 1/2 à 2 fois supérieure à la surface à chauffer, pour leur préservation cette surface ne peut être plantée d'arbres.

Puisqu'enterrée, elle présente l'avantage d'être invisible.



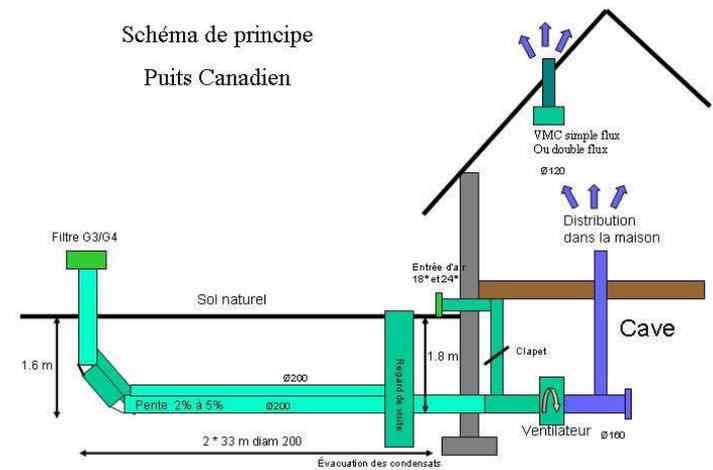


3/ LES ENERGIES RENOUVELABLES DISPONIBLES

Les dispositifs de production d'énergie à partir de l'énergie géothermique (suite)

Cette technologie est appliquée également à la climatisation passive avec le système du puits provençal ou du puits canadien.

Source: www.batirbio.org



Les PAC aérothermiques

Les PAC aérothermiques utilisent la chaleur de l'air extérieur. Nécessitant peu de travaux d'installation, elles doivent être complétées par un chauffage d'appoint les jours de grand froid. Certains modèles réversibles permettent de climatiser le logement en été.

L'aérothermie est facile à mettre en œuvre et est moins onéreuse que la géothermie. Elle nécessite une installation extérieure de petite dimension qui doit être judicieusement implantée pour ne pas avoir d'impact visuel désagréable.



4/ AUTRES DISPOSITIFS CONCOURANT A L'ECONOMIE DES RESSOURCES NATURELLES

Les récupérateurs d'eaux pluviales



Récupérer les eaux pluviales pour l'arrosage des jardins permet d'économiser la ressource en eau. Les récupérateurs s'ils ne sont pas enterrés doivent être implantés du côté non visible. Par exemple un habillage de bois en améliore l'aspect.



Déconseillé



Les toitures végétalisées



Pour les futures constructions, en cas de toiture plate la végétalisation permettra d'offrir une vue agréable pour les étages supérieurs. La toiture végétalisée possède des qualités d'isolation thermique et phonique, elle retient également les eaux pluviales de manière temporaire ce qui en cas d'orage permet de différer les rejets dans les réseaux. Les espèces adaptées qui y sont implantées viennent enrichir la biodiversité.

Les pompes à chaleur AIR/AIR



Dispositifs techniques dévalorisants, à disposer côté non visible et à habiller. Par exemple, un habillage en bois en améliore l'aspect.





4/ AUTRES DISPOSITIFS CONCOURANT A L'ECONOMIE DES RESSOURCES NATURELLES

Les brise soleil

En été, les brise soleil permettent de contrôler l'ensoleillement des constructions bioclimatiques, un auvent ou une avancée de la toiture peut également porter ombre. Pour les futures constructions ou en cas d'extension d'écriture contemporaine, ce dispositif doit participer à la composition de la façade et ne surtout pas rester un élément purement technique.



Isolation des façades et bardage bois

Des essences de bois, comme le mélèze ne nécessitent ni peinture, ni lazure. Leur patine naturelle d'un gris argenté s'accorde très bien avec la pierre et les enduits à la chaux.

Retrouver l'utilisation du bois pour les bâtiments ruraux est vivement conseillée.

Le bardage bois est une finition intéressante pour une isolation thermique par l'extérieur dans le cas d'une construction adaptée à ce type d'isolation.





B/ ANALYSE DES TISSUS BATIS ET DES ESPACES AU REGARD DE LEUR CAPACITE ESTHETIQUE ET PAYSAGERE A RECEVOIR DES INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Préambule

Les études pour la mise en place de la ZPPAUP en 2002 et pour la présente AVAP ont abouti à relever en particulier dans le village un grand nombre d'immeubles de 1^{er} et de 2^{ème} intérêt (voir cartes p.36 et 37), ainsi que des cônes de vue remarquables (voir carte p.39) et des espaces urbains de 1^{er} et de 2^{ème} intérêt (voir carte p.38) complétés par la qualification de lieux d'exception pour certains d'entre eux.

Ce travail a mis en valeur la grande qualité architecturale, urbaine et paysagère du village.

Considérant qu'un des impacts sur l'aspect extérieur des constructions des réglementations thermiques en vigueur ou à venir se traduira par l'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques, de verrières ou de serres pour capter l'énergie solaire, l'analyse qui suit permettra de déterminer la sensibilité des espaces et des bâtiments au regard de ce type de dispositifs.

C'est pourquoi sont répertoriés les principaux pans de toiture (et la façade qui va avec) exposés du sud-est à sud-ouest et donc susceptibles d'être particulièrement intéressants pour l'utilisation de cette énergie.

Au regard de la volonté de protéger ces espaces et de les mettre en valeur il serait aisé de ne pas y autoriser de dispositifs visibles de type panneau solaire ou photovoltaïque, verrière, serre... Toutefois, il nous paraît que si dans certaines parties du village le paysage urbain exceptionnel nécessite d'être préservé pour conserver ou retrouver un état d'origine qui ne peut être perturbé par des éléments contemporains, d'autres parties peuvent accueillir sous certaines conditions et en visant une intégration exemplaire des éléments contemporains dont les dispositifs produisant de l'énergie renouvelable.

C'est pourquoi, afin de déterminer dans quelle mesure certains secteurs ou certaines constructions du village pourront recevoir ces éléments, il a été procédé ainsi :

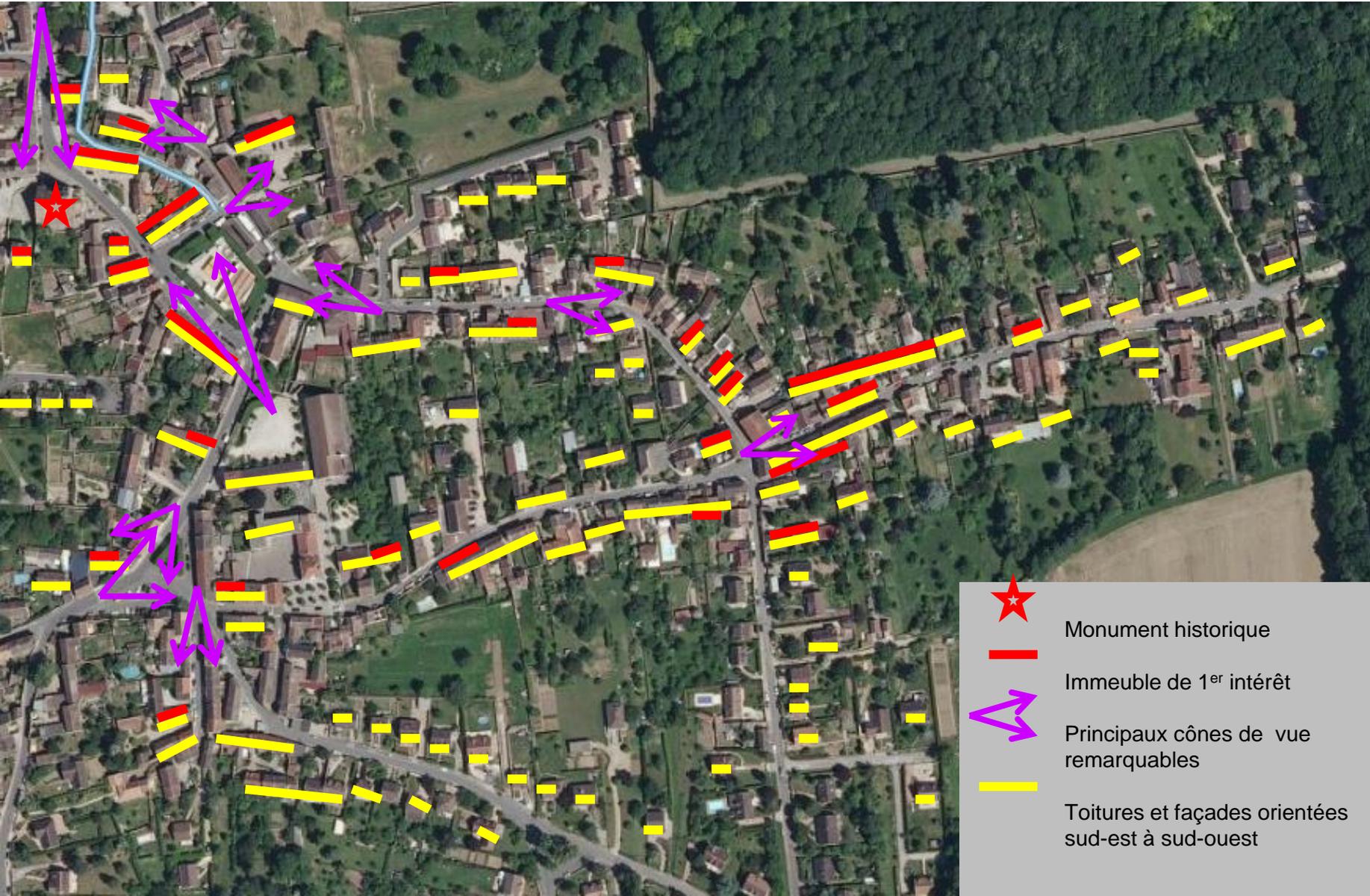
Après avoir relevé les pans de toiture orientés de manière satisfaisante, dans le village, les immeubles de 1^{er} intérêt ont été indiqués sur les cartes suivantes. En dehors du village tous les immeubles de 1^{er} intérêt et de 2^{ème} intérêt visibles sur les cartes sont indiqués. Les cônes de vue répertoriés sont également dessinés.

Ainsi, il en est déduit les secteurs dont la sensibilité moindre permet d'accueillir des dispositifs tels que les panneaux solaires avec un objectif d'intégration architecturale et paysagère aux constructions existantes.

Pour les constructions neuves, on peut considérer que les dispositifs seront intégrés à la conception du bâtiment et donc architecturalement adaptés à leur environnement.



Le tissu bâti - centre village et est du village



-  Monument historique
-  Immeuble de 1^{er} intérêt
-  Principaux cônes de vue remarquables
-  Toitures et façades orientées sud-est à sud-ouest



Le tissu bâti - les constructions en rez de chaussée ou annexes

Toitures de petits bâtiments exposées au sud non visibles depuis la rue, pouvant recevoir des panneaux solaires



Quelques exemples d'implantation sur des petits bâtiments



implantation sur un appentis
adossé à un mur



implantation sur une dépendance
de type remise ou appentis



Implantation sur un appentis
adossé à un pignon



Implantation sur un abri



implantation sur un abri de jardin

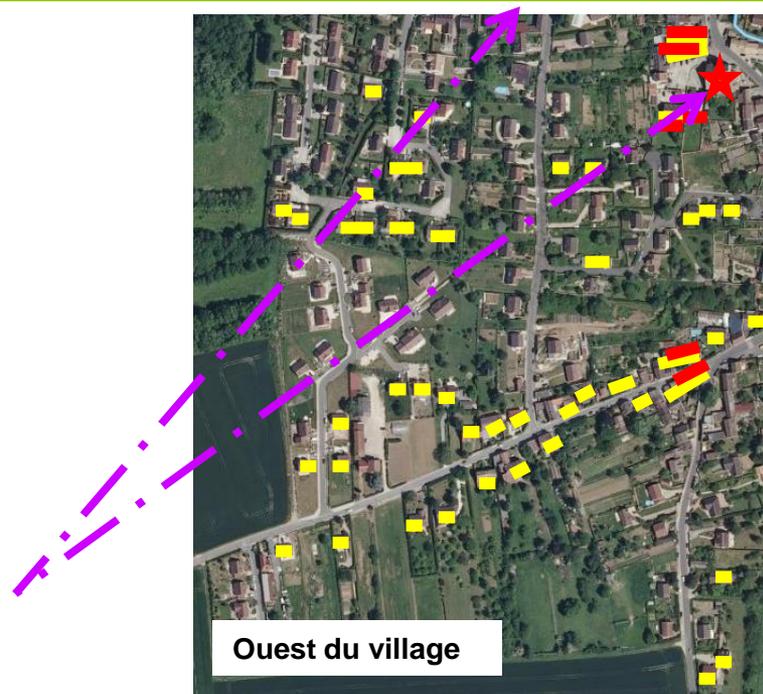
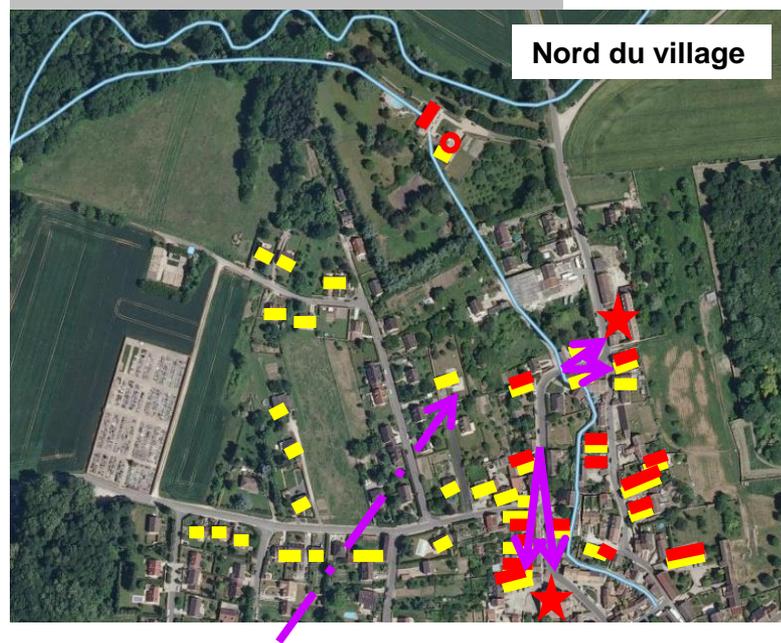


Implantation au sol



Le tissu bâti

-  Monument historique
-  Immeuble de 1^{er} intérêt
-  Immeuble de 2^{ème} intérêt
-  Principaux cônes de vue remarquables
-  Toitures et façades orientées sud-est à sud-ouest
-  Vue vers le château depuis la rue de Melun





Le tissu bâti – les difficultés d'intégration

Quelques exemples de toitures exposées au sud visibles depuis la rue sur des immeubles de 2^{ème} intérêt ou non répertoriés

Des lucarnes occupent déjà une grande partie des pans de toiture, il n'y a plus de place pour une intégration harmonieuse d'autres éléments sans aboutir à un effet de « collection » préjudiciable



Rue des trois moulins



Rue de Sivry

Bien que les bâtiments existants ne soient ni de 1^{er}, ni de 2^{ème} intérêt, la covisibilité avec l'ensemble historique exige de recourir à des dispositifs de production d'énergie renouvelable moins visibles qu'une installation en toiture.



Fronçaisons du parc et du mur d'enceinte du château de Vaux le Vicomte



Rue Alfred et Edmé Sommier

Pan de toiture sur lequel il n'y a plus d'espace suffisant pour implanter des panneaux solaires.



Le pan de toiture orienté favorablement a une forme triangulaire qui ne permet une intégration de panneaux dont la forme rectangulaire ou carrée laissera des pans de toiture aux formes non maîtrisées et par conséquent sans harmonie.



Rue de Sivry



Le tissu bâti - Les Trois moulins



Des lucarnes occupent déjà les pans de toiture.
Il faudra choisir un autre mode de production d'énergie renouvelable que le panneau solaire installé en toiture.

Par exemple, les jardins à l'arrière peuvent accueillir des panneaux, le terrain en pente peut être favorable à un aménagement avec un talus léger sur lequel ceux-ci pourront s'adosser.

Egalement, à condition que les jardins possèdent la superficie suffisante la géothermie peut être une piste.



Le hameau des Trois moulins



Monument historique



Immeuble de 1^{er} intérêt



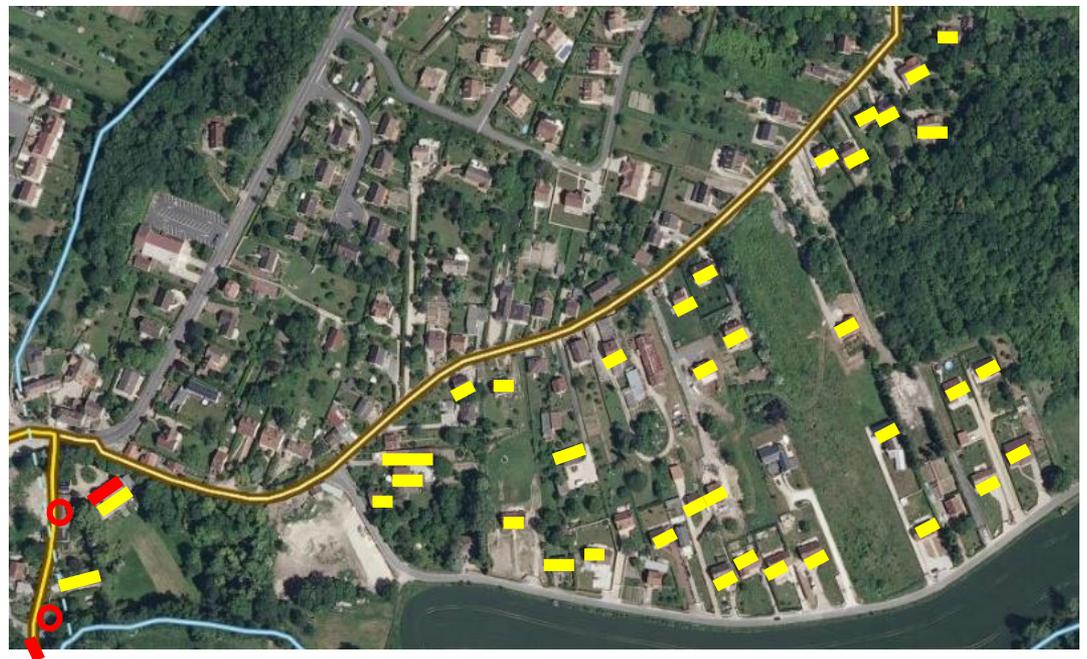
Immeuble de 2^{ème} intérêt



Principaux cônes de vue remarquables



Toitures et façades orientées sud-est à sud-ouest





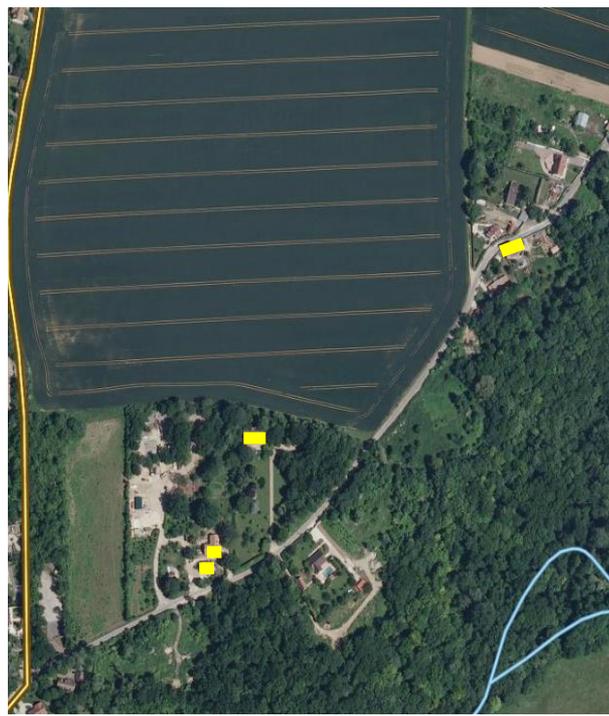
Le tissu bâti

-  Monument historique
-  Immeuble de 1^{er} intérêt
-  Immeuble de 2^{ème} intérêt
-  Principaux cônes de vue remarquables
-  Toitures et façades orientées sud-est à sud-ouest

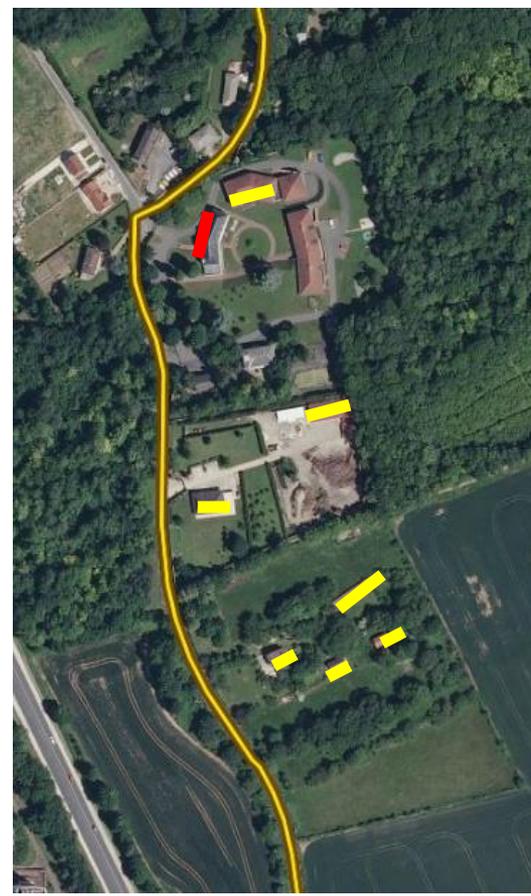
Chemin des Meneraux



Rue de Praslin



Route de Voisenon





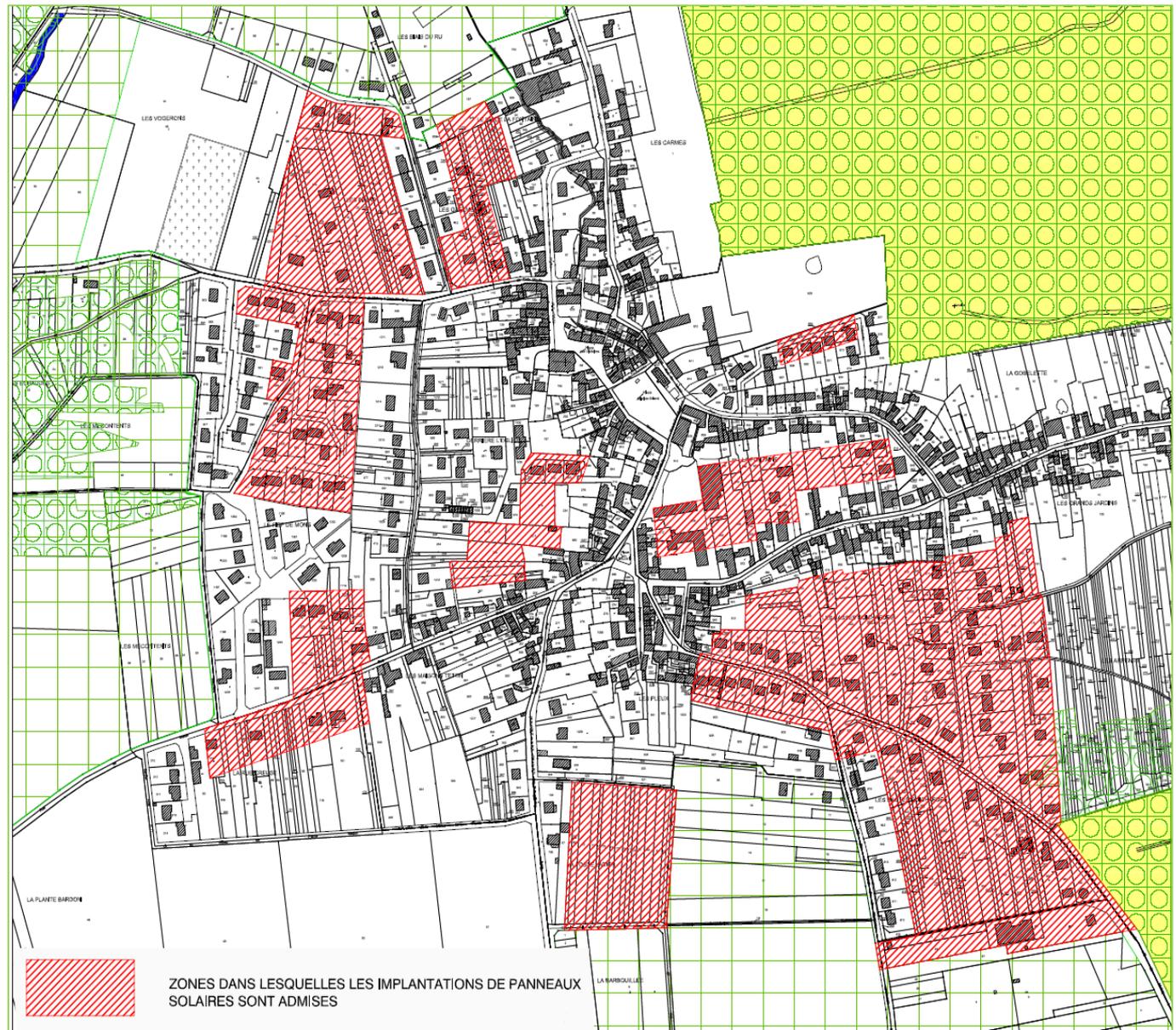
C/ ORIENTATIONS

A la suite des analyses précédentes, il est apparu que dans le village des secteurs ne pouvaient recevoir des panneaux solaires au regard des enjeux patrimoniaux. La carte ci-contre a été établie pour localiser les règles qui sont inscrites dans le règlement.

Figurent en hachuré rouge les secteurs dans lesquels les panneaux peuvent être admis. Il s'agit d'avoir toujours pour objectif l'intégration architecturale et paysagère de ces dispositifs. Des règles sont inscrites dans ce sens dans le règlement qui visent à guider les concepteurs.

Par conséquent les parties non hachurées dans le village ne pourront recevoir des panneaux..

Concernant les autres constructions et secteurs constructibles dans le périmètre de l'AVAP (constructions dispersées et hameau des Trois moulins) les principes sont identiques à ceux des secteurs hachurés en rouge dans le village.



II Enjeux patrimoniaux du territoire communal



OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES

Préserver le village ancien et les éléments le constituant

Il s'agit de préserver et mettre en valeur le village de Maincy qui contient deux monuments historiques et de nombreuses constructions de premier intérêt et dont les éléments le constituant : les bâtiments, la végétation, les rues, les espaces publics, les matériaux, les modes d'implantation etc. ... sont issus pour la majeure partie de son histoire liée à l'édification de Vaux le Vicomte.

Valoriser le village plus récent en covisibilité avec les éléments remarquables

Les espaces qui ont accueilli le développement du village de Maincy qui s'est opéré au cours du XX^{ème} siècle, sont au contact direct ou font partie de perspectives sur un ou des éléments remarquables (MH). A l'est, les abords du village ancien jouxtent le parc de Vaux le Vicomte, à l'ouest, les extensions récentes du village se trouvent dans un cône de vue majeur, au nord ces espaces sont en covisibilité avec l'église et l'ancienne maison des Carmes et au sud, ils participent à la vue sur le parc et notamment sur le tertre de la Garenne. C'est pourquoi, les évolutions de ce tissu urbain, les extensions du village doivent se faire dans un souci de qualité architecturale, paysagère et urbaine pour annoncer et accompagner les monuments reconnus.

Protéger le site naturel de la vallée magnifié par le parc de Vaux le Vicomte

La vallée de l'Ancoeur est protégée par le site classé du ru de l'Ancoeuil, la partie du ru utilisée par les aménagements hydrauliques du parc est protégée par l'ensemble monumental classé du château et de son parc. L'AVAP concerne notamment des espaces bâtis en lien immédiat avec le site classé et doit gérer ce rapport avec l'espace naturel dont la qualité paysagère et environnementale est reconnue.



OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES

Préserver les vues depuis les espaces agricoles sur les éléments remarquables

Depuis les espaces agricoles situés sur le plateau au nord du territoire communal, l'allée qui mène au château de Vaux le Vicomte est visible dans son ensemble ou ponctuellement. Ces espaces sont en partie couverts par la protection du site classé, l'AVAP viendra parfaire le dispositif en protégeant des espaces non bâtis qui permettent des vues aux horizons lointains.

Depuis les espaces agricoles situés sur le plateau au sud du territoire communal, c'est la perception du parc et notamment du Tertre de la Garenne et de son mur de clôture, de la partie la plus haute de la toiture du château (clocheton) et du clocher de l'église Saint Etienne qui est à protéger et mettre en valeur.

Valoriser la perception depuis les voies de transit qui longent le territoire

Deux voies de transit d'échelle départementale longent le territoire communal et donnent à voir à l'automobiliste un paysage dont la plupart du temps le premier plan est constitué par les champs de culture qui mettent en scène :

- au nord l'allée d'arbres qui mène au château de Vaux le Vicomte et le signale aux visiteurs,
- au sud la partie haute du parc et son mur de clôture . Ici aussi l'AVAP vient compléter le dispositif de protection initié par le site classé.

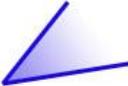
En lisière du site classé, valoriser les séquences d'approche bâties

Le hameau des Trois Moulins et les constructions isolées qui s'égrainent le long de la rue de Praslin et de la route de Voisenon font partie des séquences d'approche du village en bordure du paysage protégé par le site classé . Bien que sans offrir de covisibilité avec un ou des monuments historiques, il s'agit de faire évoluer ces espaces bâtis afin que leur qualité annonce et accompagne les éléments patrimoniaux reconnus.

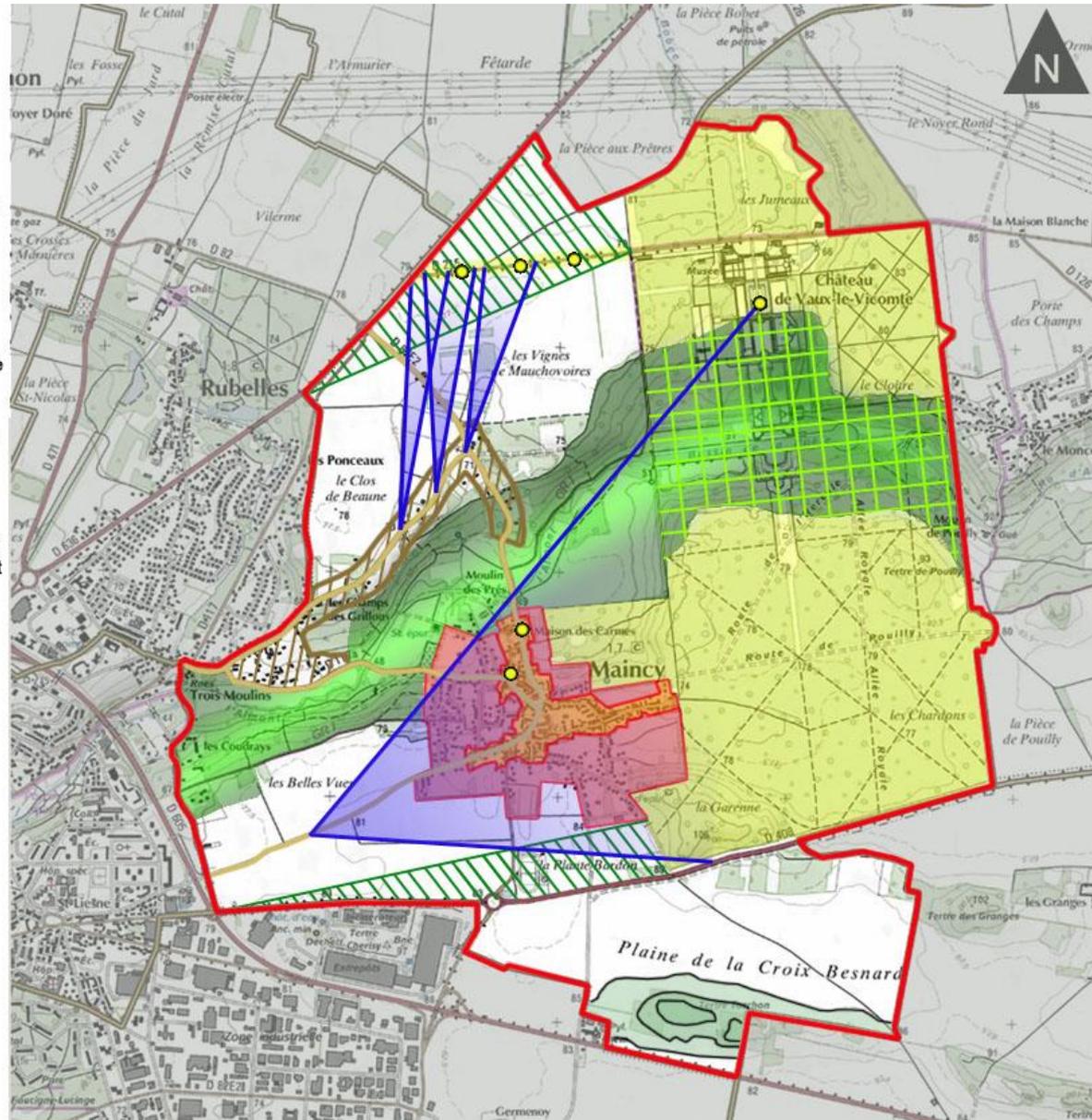
On peut noter également que la rue qui depuis Melun arrive au hameau des Trois Moulins longe des espaces versés dans la ZPPAUP de Melun.



OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES

-  Préserver le village ancien et les éléments le constituant
-  Valoriser le village plus récent en covisibilité avec les éléments remarquables
-  Protéger le site naturel de la vallée de l'Ancoeur magnifié par le parc de Vaux le Vicomte
-  Préserver les vues depuis les espaces agricoles sur les éléments remarquables
-  Valoriser la perception depuis les voies de transit qui longent le territoire
-  En lisière du site classé Valoriser les séquences d'approche bâties
-  Monuments historiques
-  Limite communale

0 500 m



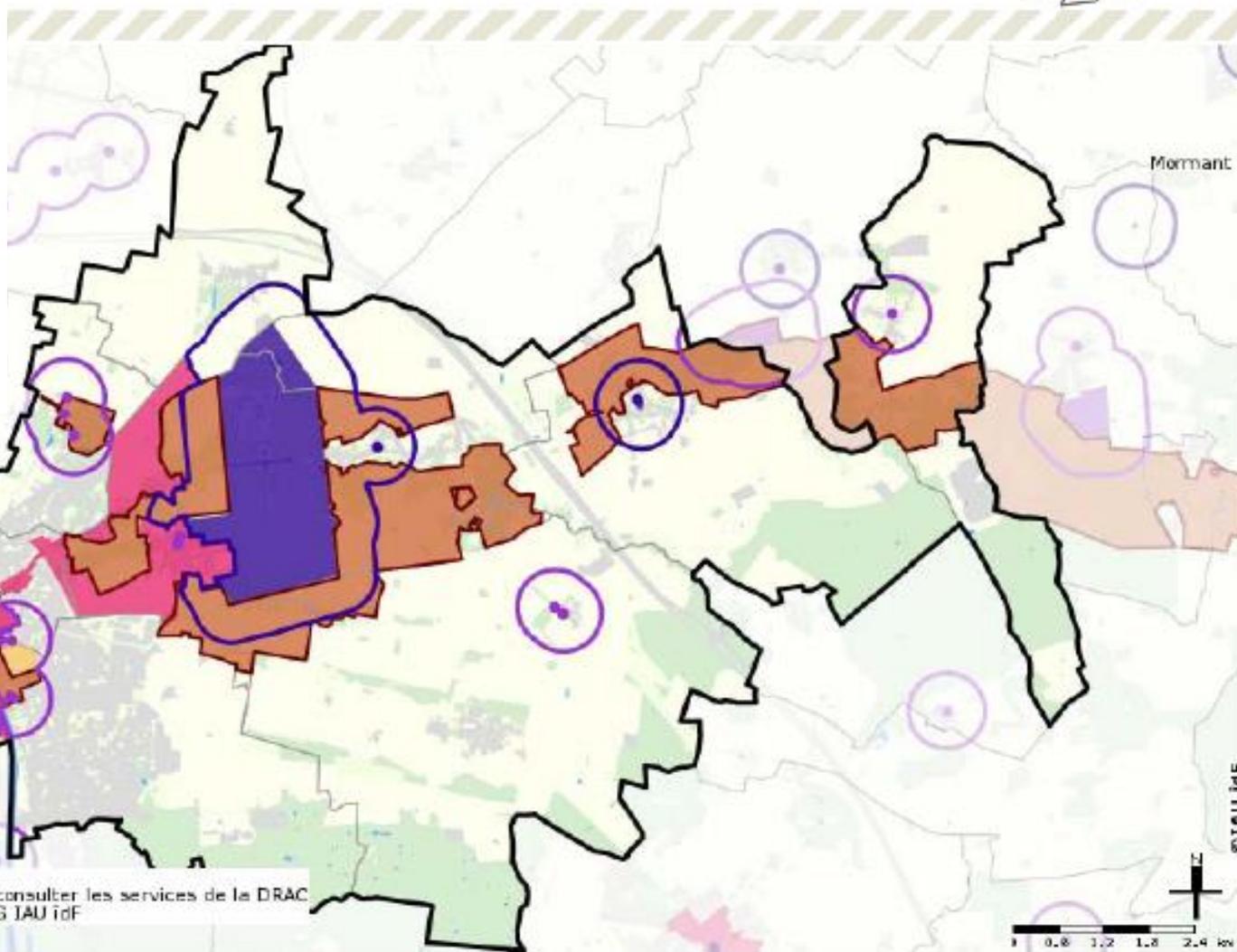


OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES

Maincy dans le chapelet de protections le long de la vallée de l'Ancoeur



- monuments (hors Paris)
- zone de protection de monument inscrit
 - zone de protection de monument classé
 - monuments inscrits
 - monuments classés
 - ensemble monumental inscrit
 - ensemble monumental classé
- autres secteurs protégés
- inscrit au patrimoine mondial
 - zppaup
 - secteur sauvegardé
- Limites
- Départements
 - Communes
- sites
- site inscrit
 - site classé



Sites et monuments
Source : Document informatif, veuillez consulter les services de la DRAC
et de la DIREN Ile-de-France, Bases SIG IAU IdF

III Enjeux environnementaux du territoire communal



OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ATTACHES AU TERRITOIRE DE L'AIRE

Le patrimoine support du développement durable

La structure du village

La forme urbaine du village se définit par l'implantation des constructions anciennes à proximité des voies et sur une ou des limites de propriétés (alignement, limites séparatives).

La densité est forte dans une profondeur entre 20 m et 35 m par rapport à la rue, c'est dans cette frange que la plupart des constructions ont été édifiées, souvent organisées autour d'une cour ou de petits jardins, à l'arrière s'étendent des jardins plus vastes.

Ce mode d'implantation compact a des conséquences positives sur le comportement thermique des constructions en réduisant les surfaces de déperdition en contact avec l'extérieur par la mitoyenneté. Les cours sont des espaces protégés des vents dominants. La végétation des jardins apporte de la fraîcheur en été.

L'orientation des voies qui irriguent le village grosso modo nord/sud ou est/ouest a permis que de nombreuses constructions présentent un côté orienté au sud profitant ainsi des apports solaires en hiver.

Cette structure bâtie est à prendre en compte dans les projets de réhabilitation et d'extension des constructions existantes et est à rechercher pour les nouvelles constructions.





OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ATTACHES AU TERRITOIRE DE L'AIRE

❑ Des volumes simples et compacts

Les volumes des constructions traditionnelles composés de parallélépipèdes rectangles surmontés du prisme droit des toitures offrent un volume important dans une surface d'enveloppe minimale réduisant d'autant les déperditions.

Cette compacité de la construction est favorable au comportement thermique en hiver.

❑ L'implantation en mitoyenneté

Les constructions accolées les unes aux autres s'isolent thermiquement les unes les autres sans besoin de matériaux supplémentaires aux murs structurels. Outre le bénéfice thermique, la construction est mise en œuvre avec une économie de moyens et de ressources.

❑ L'orientation des façades principales au sud

Ce type d'implantation tend à optimiser les apports solaires et à réduire les déperditions : façades principales au sud, dos au vent dominant et froid.

❑ Les cours, espaces protégés du vent

Les cours autour desquelles les constructions s'organisent constituent des espaces tampons, elles sont souvent fermées sur un ou deux côtés par des murs de pierre qui protègent du vent la cour et les constructions.





OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ATTACHES AU TERRITOIRE DE L'AIRE

❑ Les espaces tampon

Les combles, les annexes à l'habitation comme les appentis, les bûchers, les celliers, les basses gouttes et maintenant les garages sont autant d'espaces tampon qui n'ont pas besoin d'être chauffés et qui isolent la partie habitation du froid et du vent.

❑ Des murs épais et lourds ayant une forte inertie

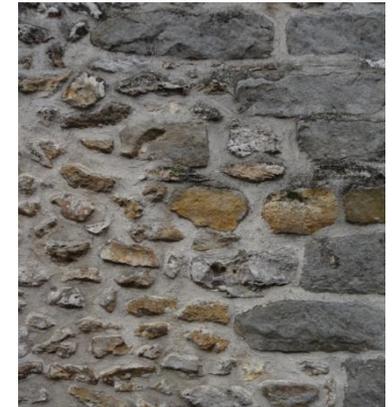
Les maçonneries porteuses de pierre (grès, silex, meulière) enduites forment des murs de plusieurs dizaines de centimètres d'épaisseur, la densité élevée de la pierre rend ces structures composites lourdes, ainsi elles présentent une forte inertie qui lors de la saison d'été permet de conserver la fraîcheur de la nuit tout le long de la journée dans les maisons.

❑ Les matériaux locaux

L'utilisation des matériaux produits localement (pierre, tuile de terre cuite, bois, chaux.) a permis des réductions du coût du transport et de production. La pierre, la tuile, la brique par exemple peuvent être recyclées aisément dans de nouvelles constructions.

❑ Des menuiseries non étanches favorisant la ventilation

Les menuiseries en bois laissaient passer l'air et permettaient sans ouvrage supplémentaire de renouveler l'air de la maison, et d'éviter des phénomènes de condensation générant de l'humidité.





OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ATTACHES AU TERRITOIRE DE L'AIRE

La circulation de l'eau

Dans sa partie nord, le village est parcouru par un ru qui apporte de la fraîcheur aux constructions qui le bordent pendant la saison chaude .

Les cœurs d'îlot plantés

Les espaces de jardins en cœur d'îlot assurent un rafraichissement naturel des maisons.

Les arbres à feuilles caduques

Les arbres à feuilles caduques portent ombre sur les façades ensoleillées en été et laissent passer le soleil d'hiver qui réchauffe la façade exposée au soleil.

Des dispositifs utilisant des sources d'énergie renouvelable (cheminées et poêles)

De nombreuses souches de cheminée sont visibles, elles doivent être entretenues et utilisées pour un chauffage utilisant une énergie renouvelable et disponible à proximité : le bois.





OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ATTACHES AU TERRITOIRE DE L'AIRE

Les dispositions exposées ci-avant sont à prendre en compte pour toute intervention sur le bâti existant. Pour les constructions nouvelles on recherchera cette intelligence avec l'environnement.

L'enjeu patrimonial attaché à l'actualisation énergétique est important. Le recours aux énergies renouvelables ne doit s'envisager qu'après avoir utilisé tous les moyens existants pour rendre sobre en énergie le bâtiment.

L'énergie la plus écologique est celle qu'on ne consomme pas.
Les enjeux sur l'énergie doivent porter sur l'énergie non consommée.

Toutefois certaines techniques qui favorisent les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas adaptées au bâti ancien et sont de nature à nuire à sa pérennité et à son aspect.

L'isolation thermique par l'extérieure

Celle-ci doit être proscrite sur les maçonneries en pierre, en brique et sur les façades présentant des ornements.

L'utilisation du PVC

Par précaution en matière de santé, notamment pour la qualité de l'air intérieur, l'usage du PVC est à exclure. Cette matière n'est pas recyclable actuellement et de plus son aspect est inadapté au bâti traditionnel.

Les volets roulants

Ce sont des dispositifs modernes qui n'ont pas leur place dans le bâti traditionnel qui possède son dispositif d'occultation avec les volets battants. Toutefois le volet roulant est envisageable pour une nouvelle construction de facture contemporaine.

Les éoliennes

Ce sont des dispositifs qui pour leur bon fonctionnement obéissent à de critères rarement compatibles avec le bâti ancien. Nécessitant un espace dégagé, elles ne pourront être utilisées dans tous les espaces protégés du vent dans le village. Détachées du bâti, elles seront visibles puisque rien ne doit pouvoir faire obstacle au vent, c'est pourquoi il paraît impossible d'utiliser ce type d'énergie.



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic du PLU ont permis de préciser les objectifs initiaux de son élaboration. Les orientations du PADD prennent donc en considération les principaux constats et enjeux suivants :

- Un patrimoine bâti et naturel et des paysages remarquables à prendre en compte dans la réflexion sur l'évolution du territoire.
- Un développement urbain à structurer pour l'accueil de logements afin de répondre aux besoins des différentes catégories de population et maintenir le niveau démographique.
- La centralité à conforter au cœur du village.
- Une vocation touristique à conforter et un tissu d'activités artisanales et de services à développer.

Des perspectives d'évolution qui doivent viser à un développement durable et solidaire du territoire à travers la mixité des fonctions et des populations, la protection des ressources naturelles, le développement des circulations douces et des énergies renouvelables notamment.

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DU PADD SONT :

- ❖ **Préserver et valoriser les qualités environnementales et paysagères du territoire et la biodiversité ,**
- ❖ **Préserver les ressources naturelles,**
- ❖ **Maîtriser le développement urbain et diversifier l'offre de logements,**
- ❖ **Soutenir le développement de l'activité économique,**
- ❖ **Améliorer l'offre et le fonctionnement des différents modes de déplacement,**
- ❖ **Contribuer à la réduction des consommations d'énergies.**



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Préserver et valoriser les qualités environnementales et paysagères du territoire et la biodiversité

L'AVAP dans ses objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces de ses objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire prend en compte cette orientation notamment au travers de la protection du site naturel de la vallée magnifiée par le parc de Vaux le Vicomte, mais également par la préservation des vues depuis les espaces agricoles sur les éléments remarquables, par la valorisation de la perception depuis les voies de transit qui longent le territoire et des séquences d'approche bâties en lisière du site classé. La prise en compte du passage du ru, des cœurs d'ilots plantés et des essences locales œuvre pour la préservation voire l'augmentation de la biodiversité.

Préserver les ressources naturelles et Contribuer à la réduction des consommations d'énergie

L'AVAP dans ses objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces de ses objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire prend en compte ces orientations notamment au travers de la mise en valeur des qualités thermiques du patrimoine bâti et la prise en considération de celui-ci comme support au développement durable. Le rappel de la nécessaire sobriété énergétique complète ces objectifs.

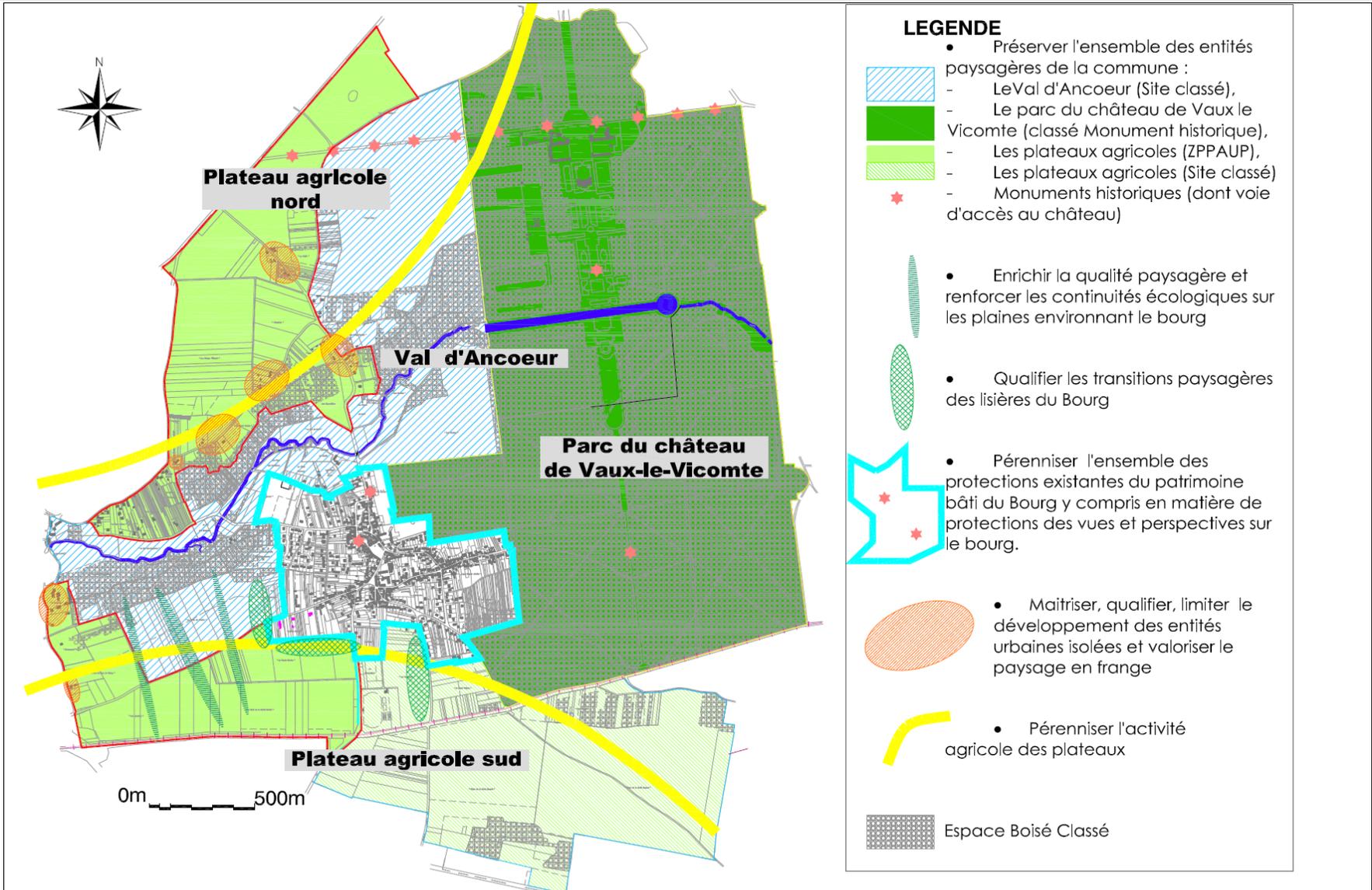
La préconisation pour l'emploi d'une végétation adaptée au sol et au climat local contribue à limiter les besoins en eau pour l'arrosage. Les dispositions qui permettent l'intégration des ouvrages de récupération des eaux pluviales vont également dans ce sens.

La prise en compte du projet de station d'épuration écologique permettra d'améliorer la protection de l'environnement et de la ressource en eau.

La protection des espaces agricoles, la reconnaissance des jardins potagers et des vergers préserve les ressources alimentaires issues de ces espaces. Le potentiel de biomasse issue des boisements est une ressource naturelle que l'AVAP n'empêche pas d'exploiter.



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



MAINCY

PADD

Commune de Malncy (77)

Urbanistes: Letellier Rivière/Dutertre et associé(e)s

Mai 2011

ENVIRONNEMENT - PAYSAGE



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Maîtriser le développement urbain et diversifier l'offre de logements

L'AVAP dans ses objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces de ses objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire prend en compte cette orientation notamment au travers de la préservation du village ancien et des éléments le constituant, de la valorisation du village plus récent en covisibilité avec les éléments remarquables. La prise en considération des qualités du bâti ancien notamment sa compacité, son orientation par rapport au soleil, sa capacité à être réhabilité pour accueillir d'autres modes d'habiter offre des potentialités de développement de logement dans le village.

Les possibilités offertes d'emploi de matériaux comme le bois en façade, de dispositifs non traditionnels comme la toiture terrasse végétalisée, d'expressions architecturales contemporaines vont également permettre de diversifier les types de logement.

Les entités bâties isolées dont l'évolution est contenue sont prises en compte par l'AVAP pour améliorer leur insertion dans le paysage.

Soutenir le développement économique

L'AVAP en protégeant et mettant en valeur le patrimoine architectural, paysager et urbain soutient l'activité touristique particulièrement développée sur la commune grâce au domaine de Vaux le Vicomte.

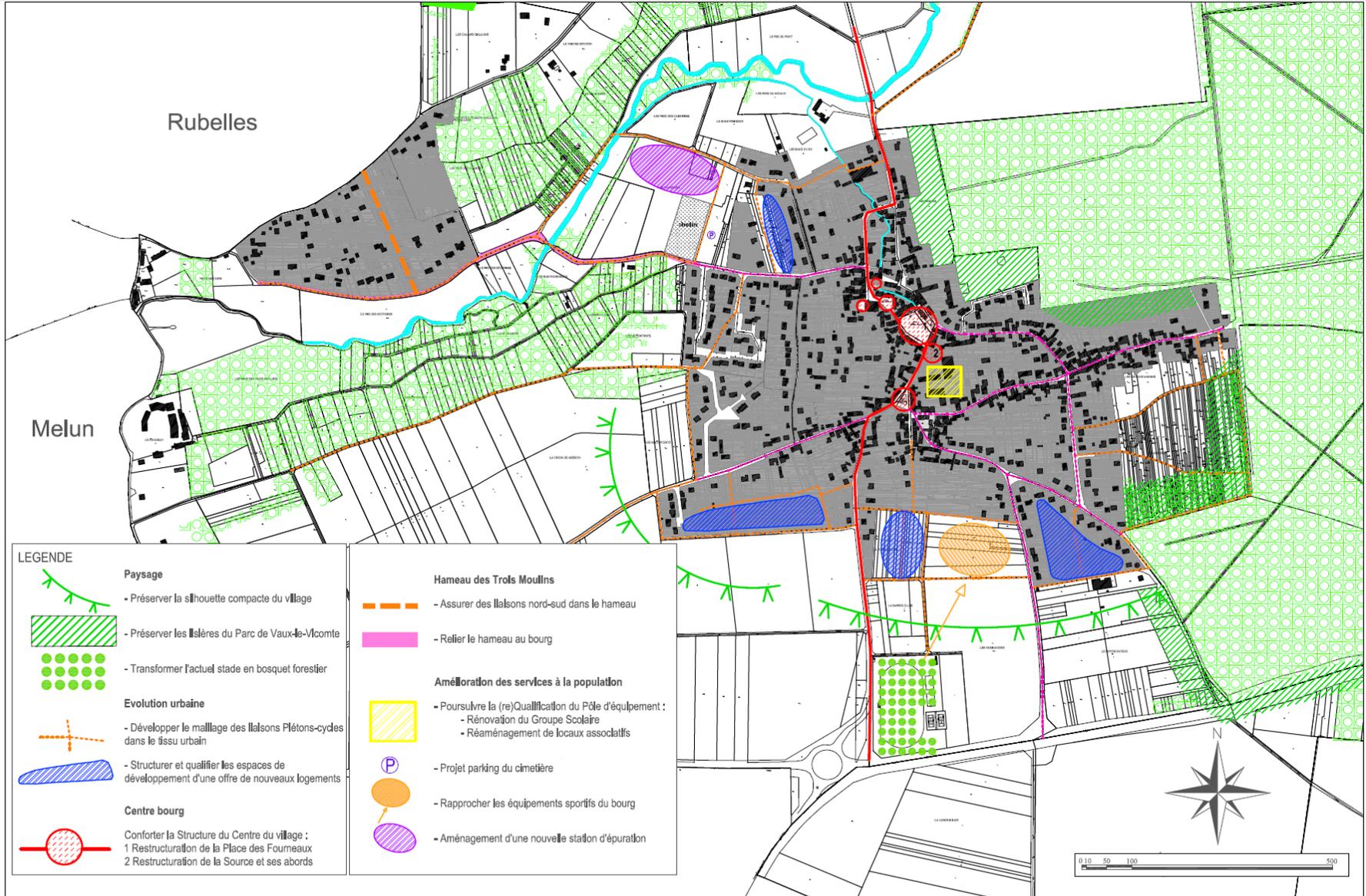
L'entretien du bâti, la réhabilitation ou la construction pour l'accueil de petites activités économiques dans le village ou d'activités agricoles dans l'espace agricole est prévu par l'AVAP.

Améliorer l'offre et le fonctionnement des différents modes de déplacement

L'AVAP sans proposer de prescriptions particulières, excepté l'aspect des cheminements et des aires de stationnement, n'empêche pas la réalisation de cette orientation du PADD du PLU.



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



LEGENDE

Paysage

- Préserver la silhouette compacte du village
- Préserver les îlots du Parc de Vaux-le-Vicomte
- Transformer l'actuel stade en bosquet forestier

Evolution urbaine

- Développer le maillage des liaisons Piétons-cycles dans le tissu urbain
- Structurer et qualifier les espaces de développement d'une offre de nouveaux logements

Centre bourg

Conforter la Structure du Centre du village :

- 1 Restructuration de la Place des Fourneaux
- 2 Restructuration de la Source et ses abords

Hameau des Trois Moulins

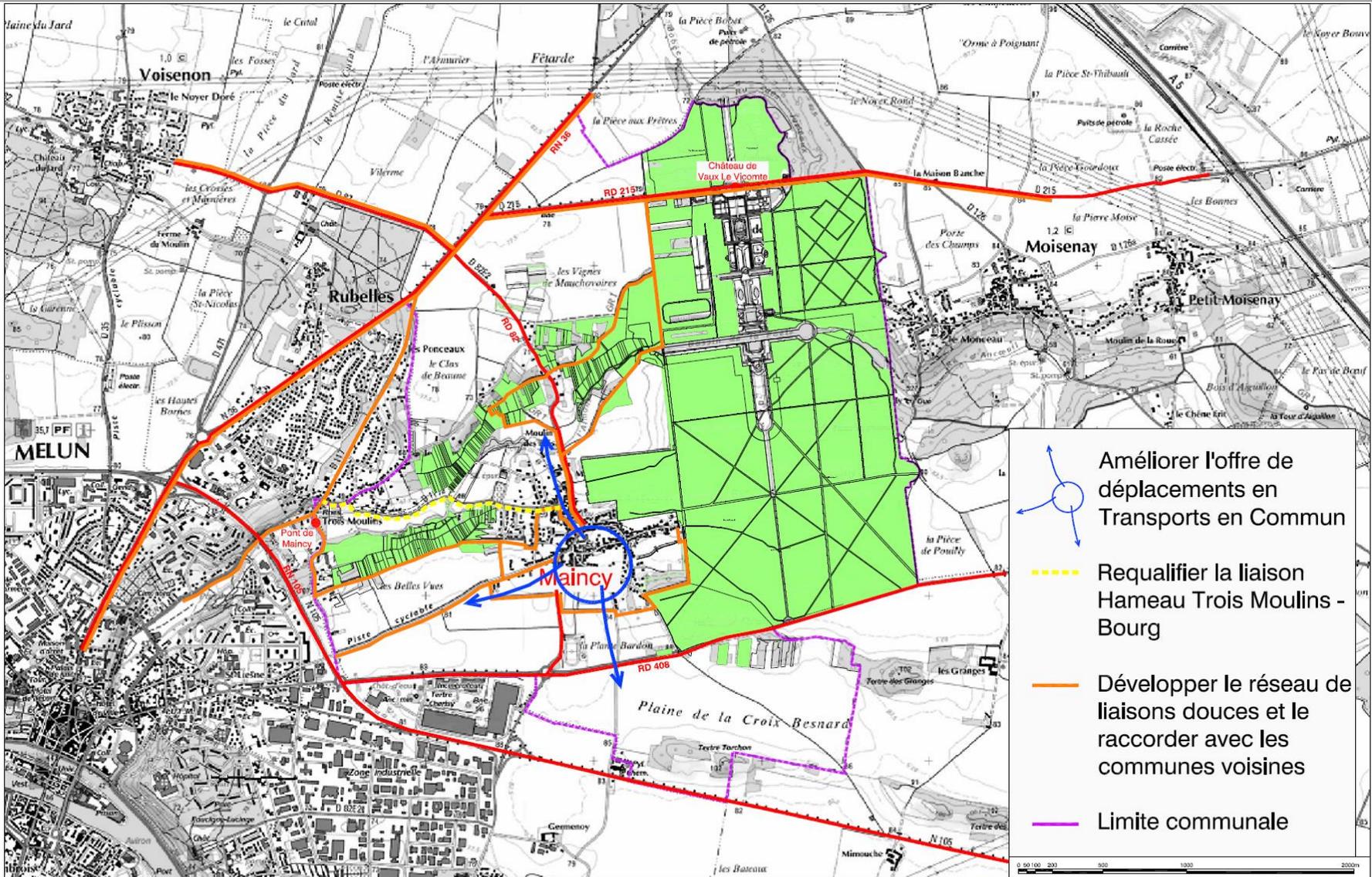
- Assurer des liaisons nord-sud dans le hameau
- Relier le hameau au bourg

Amélioration des services à la population

- Poursuivre la (re)Qualification du Pôle d'équipement :
 - Rénovation du Groupe Scolaire
 - Réaménagement de locaux associatifs
- Projet parking du cimetière
- Rapprocher les équipements sportifs du bourg
- Aménagement d'une nouvelle station d'épuration



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE S



MAINCY

Commune de
Maincy (77)

Urbanistes:
Letellier Rivière/Dutertre et associé(e)s

Mal 2011

IV Périmètre de l'AVAP



LES PROTECTIONS ATTACHEES AU TERRITOIRE COMMUNAL

Le site classé du rû d'Ancoeuil institué par décret du 14 octobre 1985

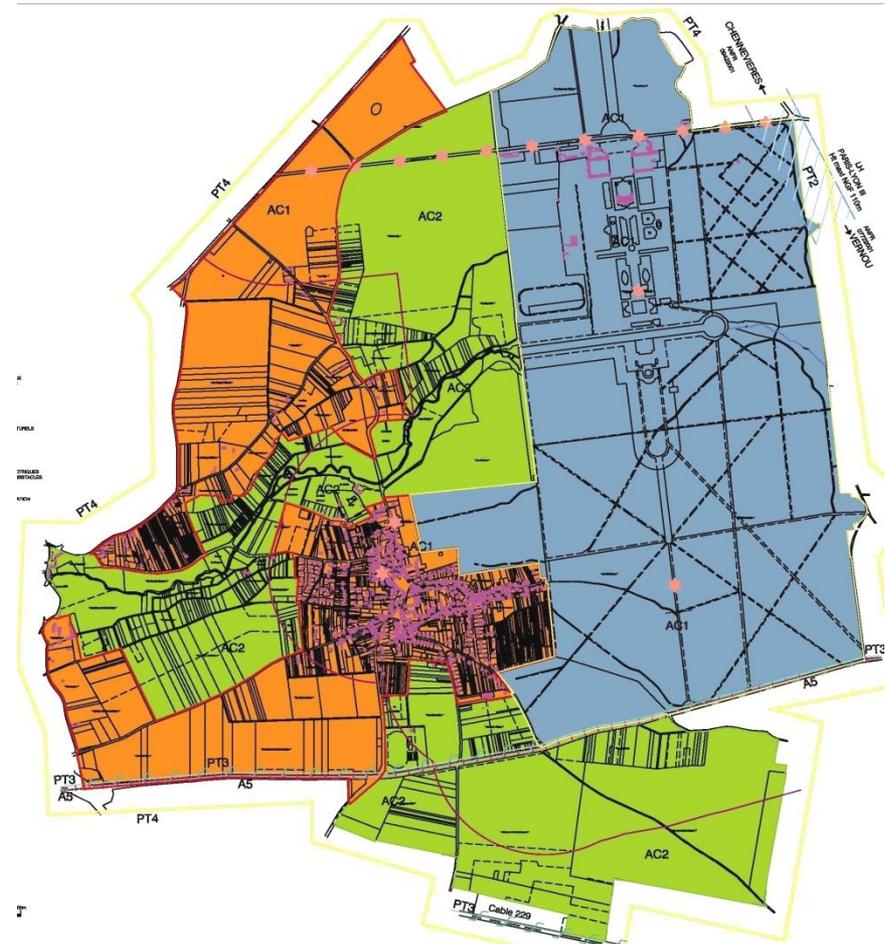
L'ensemble classé monument historique du château de Vaux-le Vicomte et de son parc en totalité institués par les arrêtés du 22 novembre 1929, du 4 avril 1939, du 23 février 1967 et du 11 mars 1968.

La ZPPAUP instituée par arrêté du 26 avril 2002, L'AVAP a pour vocation de se substituer à la ZPPAUP lors de son approbation .

Dans le périmètre de la ZPPAUP se trouvent :

- Le chemin départemental n°215 dans sa portion située entre la RD 636 et le RD 126 sur la commune de Maincy, classé monument historique par décret du 26 décembre 1994;
- Les 2 et 4 rue des Carmes à Maincy : ancienne maison des Carmes (ancienne manufacture royale de tapisserie) : façades et toitures inscrites à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 18 septembre 1970;
- L'église Saint Etienne à Maincy inscrite à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 6 mai 1966.

En dehors du territoire communal mais produisant des effets sur celui-ci, diverses parties du domaine de Rubelles inscrites à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 28 décembre 1984.



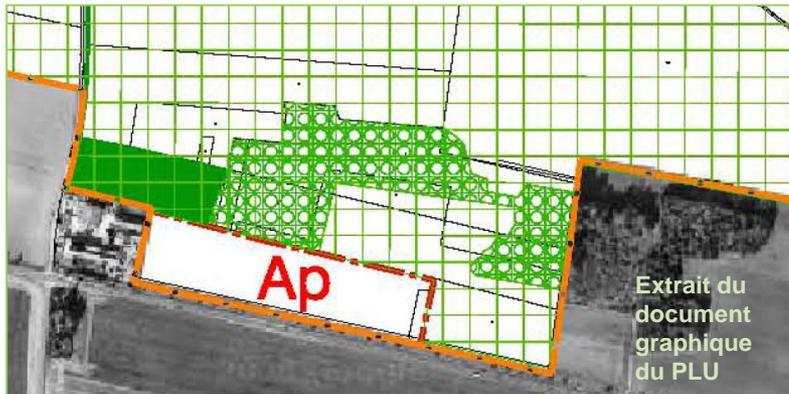


LES PROTECTIONS ATTACHEES AU TERRITOIRE COMMUNAL

La quasi totalité du territoire communal bénéficie d'au moins une servitude d'utilité publique de protection de son patrimoine bâti ou paysager. Seul un petit secteur situé au sud du territoire, limitrophe de la commune de Vaux le Pénil n'est pas protégé.

Au regard de son éloignement des monuments historiques (c'est la frange sud du parc de Vaux le Vicomte qui en est le plus proche, 760 m environ), de la présence d'un boisement protégé par le PLU au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme (espace boisé classé) qui constitue un écran visuel entre le secteur et le parc excepté sur une petite section (80 m de large) qui donne à voir depuis la RD 605 le sommet des arbres du parc installés sur le tertre de la Garenne, il n'y a pas lieu d'incorporer ce secteur au périmètre de l'AVAP.

De plus le PLU prévoit la création d'un espace boisé (aplat vert) pour diminuer l'impact visuel des constructions situées sur la commune limitrophe.





LE PERIMETRE DE L'AVAP

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine est considérée comme une mesure de protection harmonisée et complémentaire des protections portant sur le domaine de Vaux le Vicomte et sur le la vallée de l'Ancoeuil (site classé).

Le périmètre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ne couvre pas le domaine de Vaux le Vicomte classé monument historique, son devenir en tant que patrimoine exceptionnel reste géré à part au regard de sa spécificité .

Le périmètre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine se situe en dehors du site classé du ru de l'Ancoeuil . Le site classé couvre des espaces naturels qui ont vocation à rester en l'état.

Il couvre également quelques constructions en frange nord du village, dans la vallée en limite ouest du territoire communal et sur le plateau nord le long de la route de Voisenon dont les évolutions seront gérées par les procédures d'autorisation liées au site classé.

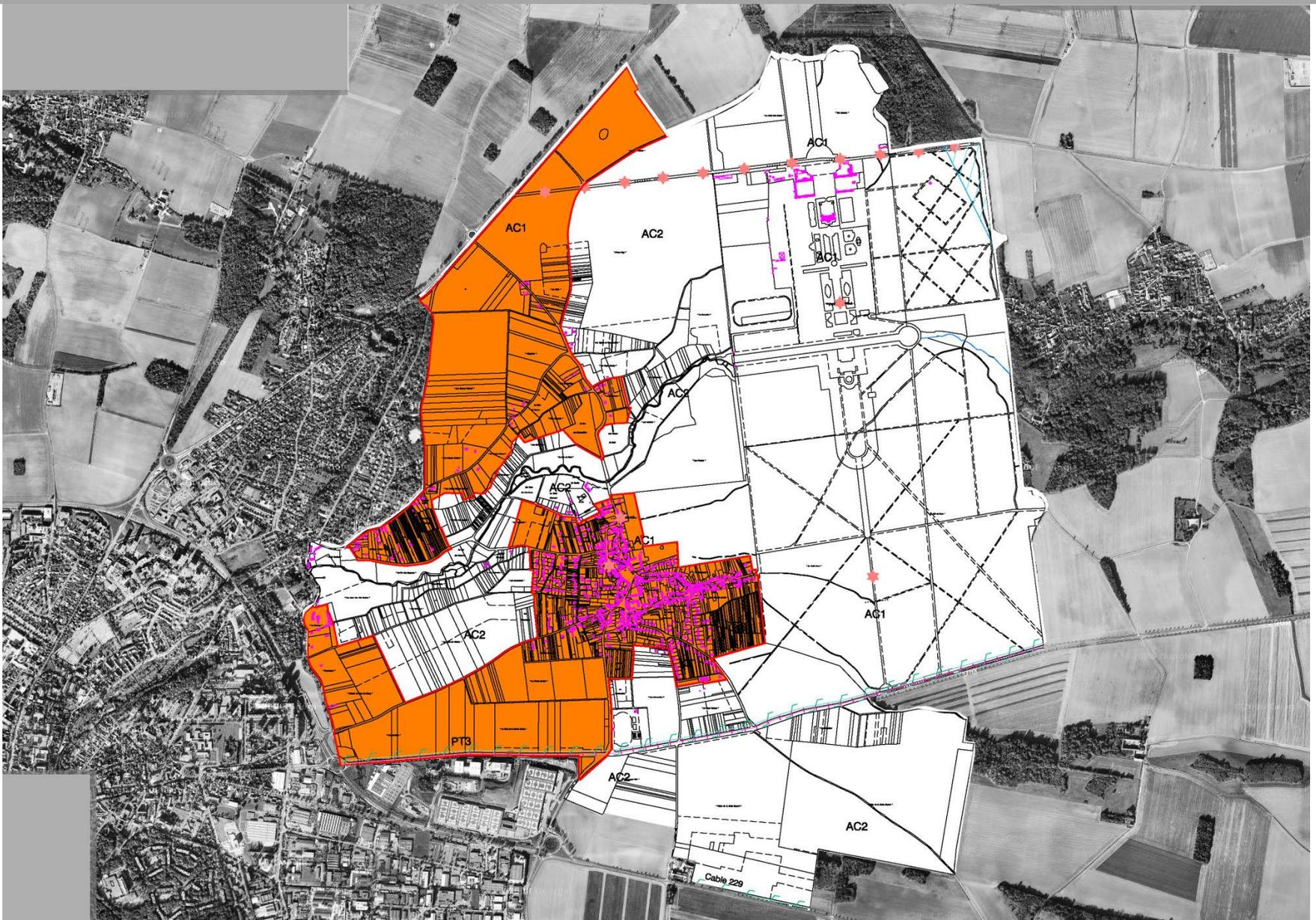
Le périmètre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a été arrêté de façon à englober la majeure partie des éléments recensés au titre du patrimoine architectural et urbain , ainsi que les éléments d'intérêt paysager qui y sont liés .

Cette approche a conduit à inclure dans le périmètre les éléments suivants :

- Pour des raisons d'ordre architectural, l'ensemble de la zone de bâti ancien du village, celle-ci correspondant à la partie urbanisée à la fin du XIX^{ème} siècle .
- Pour des motifs d'ordre essentiellement paysagers et historiques, les « espaces tampon » entre le village et le parc du château de Vaux le Vicomte.
- Pour des raisons paysagères, le cône de vues qui, depuis la rue de Melun avant l'entrée du village, permet de découvrir le mur d'enceinte du parc et les bois du Tertre de la Garenne.
- Afin de parfaire le dispositif de protection, en complémentarité avec le site classé du ru de l'Ancoeuil, l'ensemble du plateau nord, directement lié visuellement au Parc de Vaux le Vicomte et à l'allée de platanes qui y donne accès.

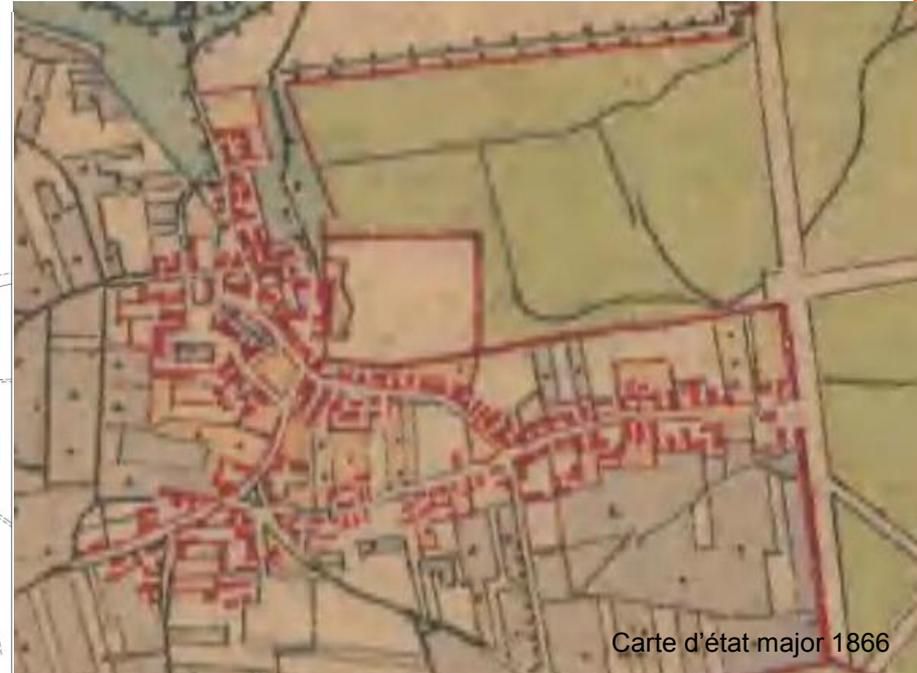
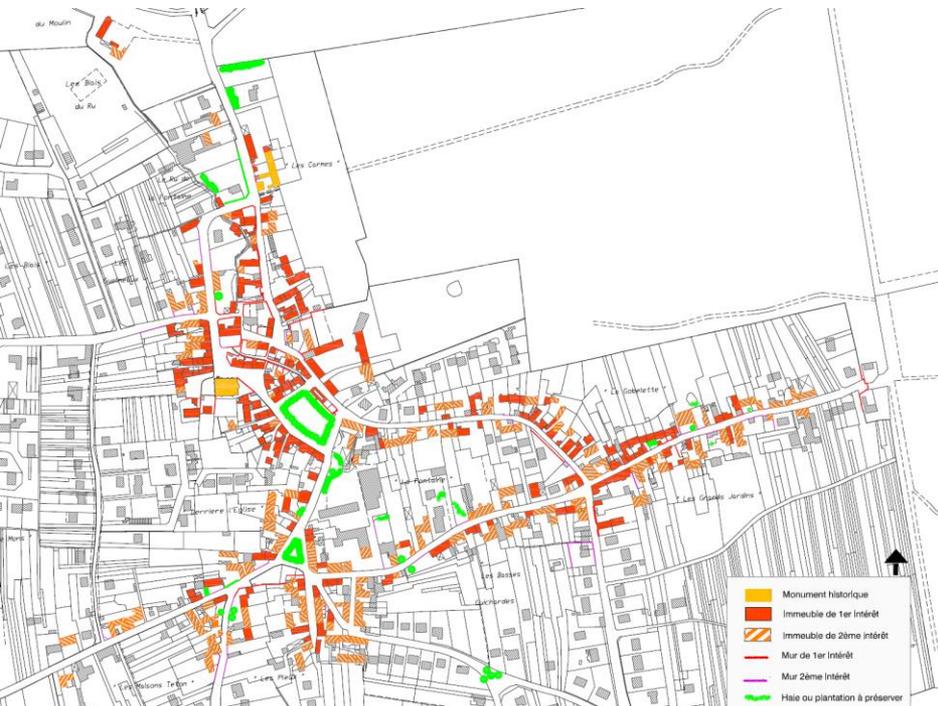


LE PERIMETRE DE L'AVAP





Pour des raisons d'ordre architectural, l'ensemble de la zone de bâti ancien du village, celle-ci correspondant à la partie urbanisée à la fin du XIX^{ème} siècle .





Pour des motifs d'ordre essentiellement paysagers et historiques, les « espaces tampon » entre le village et le parc du château de Vaux le Vicomte.





Pour des raisons paysagères, le cône de vues qui, depuis la rue de Melun avant l'entrée du village, permet de découvrir le mur d'enceinte du parc et les bois du Terre de la Garenne.





Afin de parfaire le dispositif de protection, en complémentarité avec le site classé du ru de l'Ancoeuil, l'ensemble du plateau nord, directement lié visuellement au Parc de Vaux le Vicomte et à l'allée de platanes qui y donne accès.



V Secteurs de l'AVAP



SECTEUR 2

Le secteur 2 couvre des ensembles bâtis où les constructions plus récentes, voire contemporaines sont prédominantes. Ce secteur est proche ou contigu au secteur de bâti ancien. Il correspond au développement du village qui a commencé à s'opérer à partir du milieu du XX^{ème} siècle. Ce sont des espaces d'approche du patrimoine plus ancien du village qui doivent être en harmonie avec celui-ci. Ils font partie également des cônes de vue, notamment depuis la rue de Melun, qui donnent à voir le domaine de Vaux le Vicomte dans le grand paysage (tertre de la Garenne). Depuis la rue des trois Moulins, la vue sur le clocher de l'église est toujours présente dans ce parcours du village.

Les orientations réglementaires viseront en particulier à inscrire les constructions nouvelles avec discrétion en harmonie avec leur environnement.





SECTEUR 3

Le secteur 3 couvre des terrains en général non bâtis mais à usage de jardins, vergers, friches, boisements ou pièces cultivées de petite dimension souvent liés ou contigus à l'habitat . Ils présentent un intérêt visuel important en tant qu'écran végétal du vieux village ou en tant qu'espaces de dégagement visuels que sont les espaces et anciens enclos contigus au parc boisé du château.

Les prescriptions visent à maintenir cette fonction paysagère, tout en préservant les structures construites, murs, tracés parcellaires, usage du sol, mémoire de l'économie rurale ancienne.

Pour le secteur situé au sud de l'église et du presbytère, les orientations réglementaires viseront à maintenir la vue sur l'église en lui organisant un premier plan de qualité :

- maintien du mur de clôture en pierre, végétation laissant percevoir l'église et le presbytère.



Un sous-secteur 3a couvre des jardins potagers qui ont une organisation assimilable à des jardins familiaux, situés entre le village et le parc de Vaux le Vicomte et desservis par le sentier des grands jardins il convient de gérer les évolutions des abris de jardins notamment en vue d'une amélioration.



Pour les autres secteurs 3, les orientations réglementaires viseront à maintenir le caractère rural qui opère la transition entre le village et le parc du château ou entre le hameau des Trois Moulins et le site classé.



SECTEUR 4

Les orientations réglementaires viseront en particulier à inscrire les constructions nouvelles en harmonie avec leur environnement et à faire évoluer les constructions existantes vers cet objectif, notamment par une meilleure gestion des couleurs des ravalements et des clôtures et par un choix de plantations inspiré de la végétation spontanée.

Le secteur 4 couvre le hameau des Trois Moulins. Ce hameau s'est développé à partir des années soixante et est constitué de constructions relativement récentes. Il est entouré par le site classé sur trois de ces côtés, le côté nord étant en limite communale avec Rubelles. Il fait partie de la séquence d'approche par la vallée du ru de l'Ancoeuil vers le village ancien et son église et au-delà les frondaisons du domaine de Vaux le Vicomte. Il fait également partie de la séquence d'approche vers le plateau sur lequel s'étend l'allée de platanes qui mène au domaine.





SECTEUR 5



Le secteur 5 couvre les constructions isolées qui se trouvent dans les espaces naturels ou agricoles constituant le secteur 6. Elles font partie de ces unités paysagères, celles-ci mettant en scène les éléments patrimoniaux du territoire communal. Les constructions isolées qui les ponctuent participent aux séquences d'approche des différents parcours.



Les orientations réglementaires viseront à maintenir l'intégrité des espaces naturels et agricoles et les vues qu'ils offrent en gérant les extensions des constructions existantes afin de les inscrire avec discrétion dans leur environnement.



SECTEUR 6

Le secteur 6 couvre :

- le plateau nord, pour sa partie non incluse dans le site classé du ru de l'Ancoeuil, abords directs de l'allée plantée d'accès au château et enveloppe des cônes de dégagement visuel depuis la RD 636 et Rubelles.
- le secteur du Coudray situé en limite ouest du territoire communal sur le versant de la vallée .
- les espaces d'entrée du village par le vallon dans le secteur du cimetière ,
- les espaces situés au sud et au nord de la route de Melun (hors site classé) qui incluent le cône de vue vers les éléments architecturaux des toitures du château.

Les orientations réglementaires viseront à maintenir l'intégrité des espaces naturels et agricoles et les vues qu'ils offrent.

Le Plan Local d'Urbanisme de Maincy n'autorise pas de constructions dans ce secteur agricole, toutefois s'il venait à être modifié, l'AVAP prévoit d'ores et déjà les règles gérant ce type de constructions.

Les constructions nouvelles notamment destinées à l'exploitation agricole si elles s'avèrent nécessaires devront s'implanter avec la plus grande discrétion. Elles devront être compactes et adossées à un élément structurant du paysage, en aucun cas elles seront implantées au milieu d'un espace nu.





SECTEUR 6a

Le secteur 6 comprend un secteur 6a situé au nord-ouest du village, il constitue la transition paysagère entre le vallon compris dans le site classé et le village et participe à l'entrée dans celui-ci. Il inclut le cimetière cerné d'un mur de clôture en pierre et la station d'épuration masquée par des arbres.

La station d'épuration est obsolète, la commune mène un projet de station d'épuration écologique avec une épuration par phytoremédiation. Ce projet nécessite une emprise supérieure à l'emprise actuelle de la station mais il est également l'occasion de repenser et d'améliorer cette entrée dans le village même si celle-ci apparaît actuellement satisfaisante.

Le cône de vue vers le cimetière et le village depuis le franchissement du ru doit être préservé.

Les orientations réglementaires viseront à maintenir le caractère naturel dominant de ce secteur et la vue qu'il offre sur les éléments bâtis qui annoncent le village. Les constructions publiques ou à caractère collectif y sont autorisées pour compléter ou améliorer les équipements existants.



❑ **Étude préalable à la mise en place d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)** Conduite en association étroite avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne et réalisée par le cabinet François RAYMOND - Architecte DPLG – Urbaniste SFU- 75015 PARIS. Yves DESHAYES, Paysagiste DPLG, est intervenu comme consultant pour le volet paysager.

L'étude a été prise en charge conjointement par la Commune de Maincy (convention d'étude du 11.03.1998) et par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France.

Les éléments d'analyse du rapport de présentation de justification de la ZPPAPU Tome 1 en date du 03/04/2002, ont servis de principale source à la rédaction de la partie patrimoniale du présent document.

BIBLIOGRAPHIE SUCCINCTE DE L'ETUDE ZPPAUP

Guide du patrimoine de l'Île-de-France J.M. Pérouse de Montclos. Hachette 1992.

Le Patrimoine des Communes de la Seine-et-Marne Editions FLOHIC. Mars 2001.

Bulletin de l'Association "les Amis du Vieux Maincy".

Publication sous la direction de Michel Lucas, signataire de nombreux articles (16 fascicules).

Plan de protection et de valorisation du paysage du château de Vaux-le-Vicomte et de ses environs.

Blanc et Duché.

La Maison rurale en Île-de-France

Pierre Thiébaud. 1995.

Patrimoine et réhabilitation en Seine-et-Marne.

Nota Bené. CAUE 77. 1995

❑ **Le site <http://www.3moulins.net>, mise en ligne par les Amis du Vieux Maincy (AVM), a constitué une source parallèle et enrichissante.** L'AVM est « une association (loi 1901) qui a vu le jour le 10 novembre 1978. Elle a pour but de rassembler tous ceux qui, localement, ont à cœur de préserver les souvenirs du passé, les traditions, l'histoire, le patrimoine culturel et artistique du village et de ses environs et de mettre en valeur cette volonté de présentation.

A ce jour, les Amis du Vieux Maincy ont organisé de nombreuses activités en commençant par la publication d'un bulletin annuel, la réédition de cartes postales anciennes, l'exploration et l'étude de souterrains, les sorties historiques, conférences, expositions... » (mise à jour le 7/12/2009 © 2008-2012)

❑ *Les archives départementales*

Ministère de la Culture (France) - Médiathèque de l'architecture et du patrimoine - diffusion RMN

<http://www.mediathèque-patrimoine.culture.gouv.fr>



AGENCE RIVIERE - LETELLIER

52, rue Saint Georges 75009 PARIS

tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr



DUTERTRE & ASSOCIÉES architecture
urbanisme rénovation

9, chemin du Moulin 77950 Voisenon reynes.dutertre@wanadoo.fr
tél. : 01.64.64.01.74 / 06.84.12.23.15 fax : 01.64.64.01.90