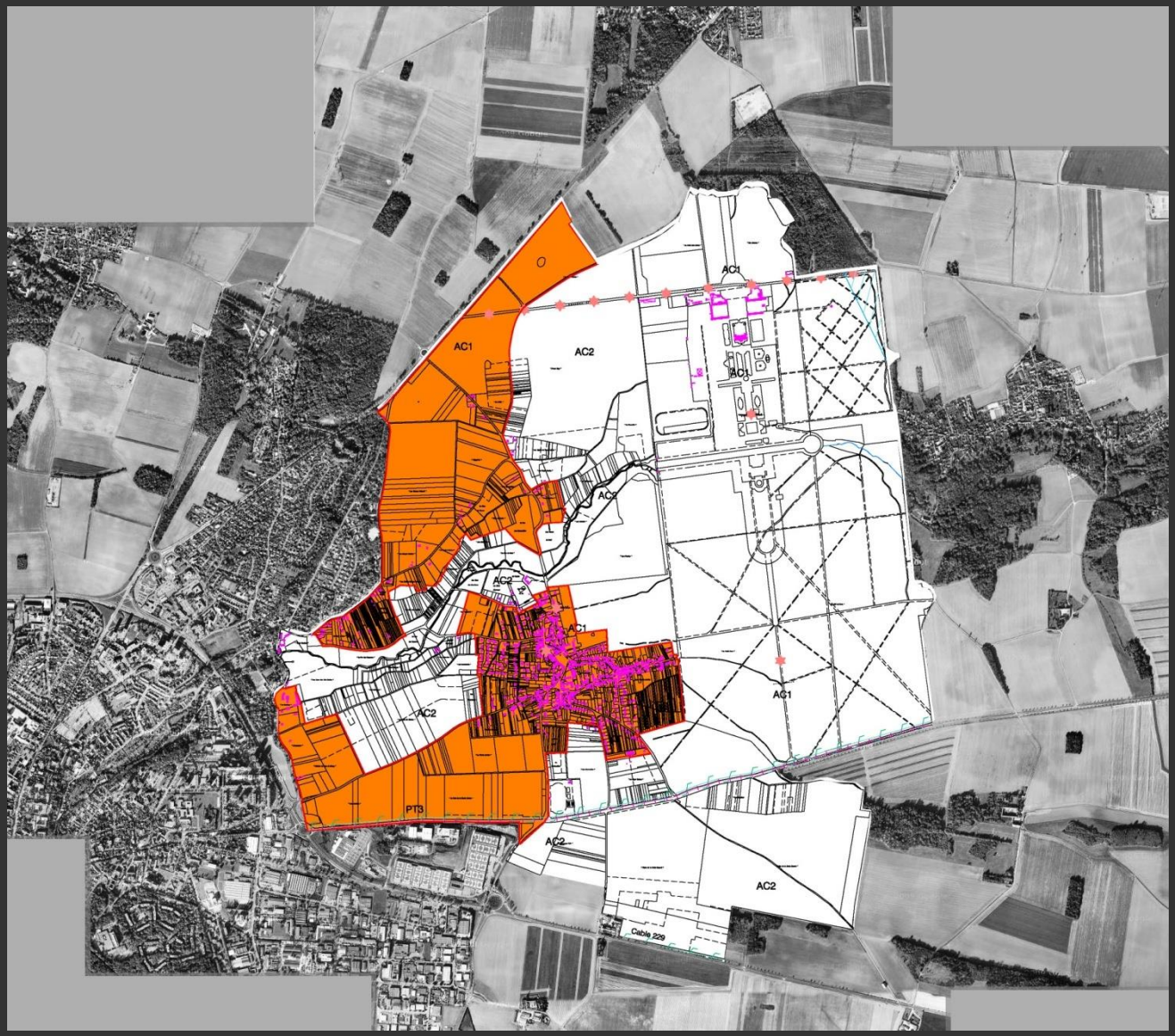
URBANISME - PAYSAGE – ARCHITECTURE Dutertre & Associé(e)s / I. Rivière – S. Letellier

dutertre & associé(e)s architecture urbanisme patrimoine

Urbanisme Paysage Architecture

A.V.A.P.
MAINCY

Aire de Mise en Valeur
de l'architecture
et du patrimoine



4
DIAGNOSTIC
patrimonial, culturel et environnemental

AVAP approuvée le 17 Novembre 2014

SOMMAIRE

INTRODUCTION

- Localisation – Périmètre communal – images emblématiques (p 3)
- Présentation générale de la commune de Maincy – Synthèse des protections règlementaires du territoire communal (p 4)
- Présentation sommaire du contexte règlementaire (p 5-6)
- Rappel de la ZPPAUP arrêtée en 2002 (p 7)
- Les 5 secteurs de la ZPPAUP (p 8)
- Aire d'étude de l'AVAP (p 9)

DONNEES GEOMORPHOLOGIQUES

- Topographie (p 11)
- Hydrographie (p 12)
- Géologie (p 13)
- Principaux axes de desserte – Espaces urbanisés – Lieux dit (p 14)

PAYSAGES

- Vue aérienne (p 16)
- Évolution des paysages – Évolution de la cartographie (p 17-21)
- Structure paysagère (p 22)
- Caractère général du grand paysage (p 23)
- Les éléments de composition du paysage (p 24)
- Paysages (p 25)
- Insertion de Vaux le Vicomte dans le paysage communal (p 26)
- Les jardins et verges du Bourg (p 27)
- Les entrées de Bourg (p 28-29)
- Un cadre paysager Sud Ouest altéré (p 30)
- SYNTHESE : les intentions et orientations paysagères (p 31)

ANALYSE DU TERRITOIRE : A LE PATRIMOINE

- Dimension historique (p 33-40)
- Formation du cadre urbanisé (p 41-48)
- L'armature urbaine (p 49-50)
- Morphologie urbaine (p 51-57)
- Typologie du bâti (p 58-65)
- Matériaux et vocabulaire architectural (p 66-73)
- Les couleurs de Maincy (p 74-76)
- Rappel des composantes du patrimoine , des édifices protégés, des constructions d'intérêt et des zones de protection (p 77-86)
- SYNTHESE: Protection et évolution du territoire. (p 87)

ANALYSE DU TERRITOIRE : B LE DEVELOPPEMENT DURABLE Qualification des aspects environnementaux - Économie d'énergie et énergies renouvelables

Avant propos

- La consommation d'énergie (p 89)
- Les règlementations thermiques (p 89-91)

Analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs et d'économie d'énergie (p 92)

- Les qualités thermiques du bâti existant (p 93-99)
- Les constructions neuves et la qualité thermique (p 100-101)
- Les énergies renouvelables disponibles (p 102-105)
- Autres dispositifs concourant à l'économie des ressources naturelles (p 106-110)

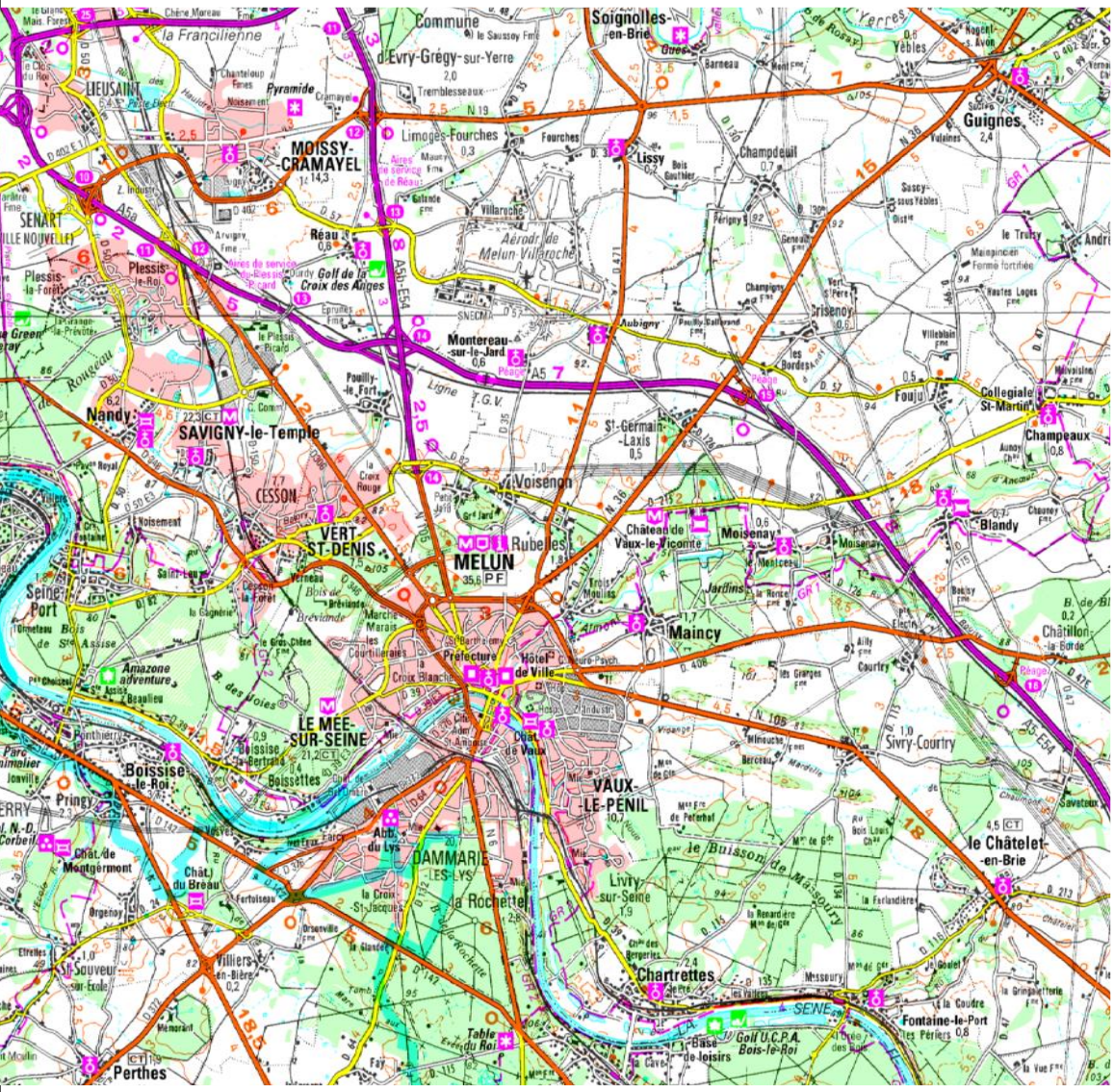
Analyse des tissus bâtis et des espaces au regard de leur capacité esthétique et paysagère à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables

- Préambule (p 111)
- Rappels (p 112-115)
- Le tissu bâti (p 116-126)

Orientations (p 127-128)

SOURCES ET REMERCIEMENTS (p 129)

LOCALISATION – PERIMETRE COMMUNAL - IMAGES EMBLEMATIQUES



Plan de situation

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

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 (XVIIe 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.

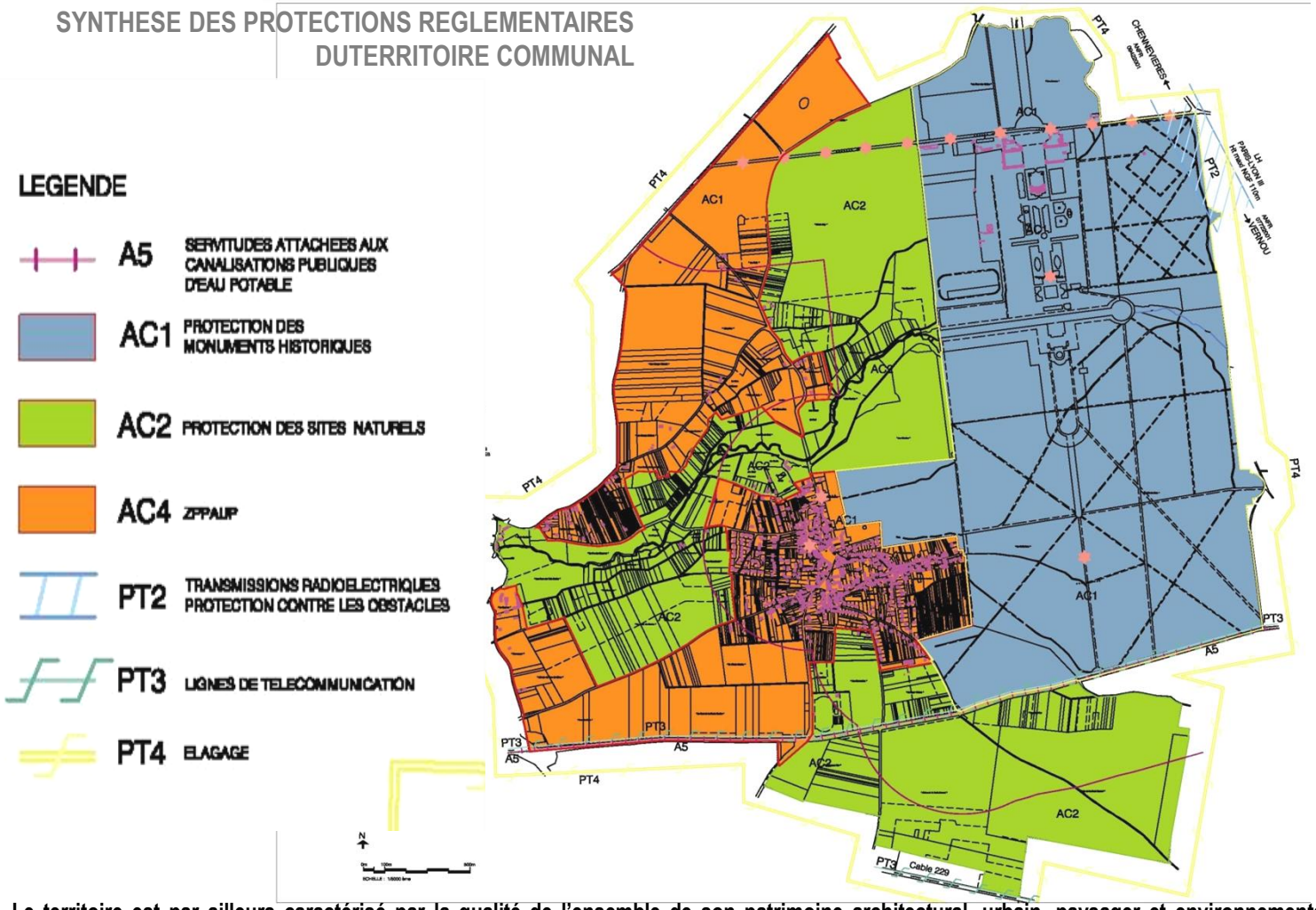
La commune est constituée :

- 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.

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

SYNTHESE DES PROTECTIONS REGLEMENTAIRES
DUTERRITOIRE COMMUNAL



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 Carme),

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).

Présentation sommaire du contexte règlementaire

Contexte administratif:

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.

Objectifs du diagnostic :

Cependant, la procédure de transformation des ZPPAUP en AVAP s'inscrit dans le cadre du décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 qui précise notamment les évolutions des objectifs de l'institution de ce périmètre notamment en terme de développement durable.

Conformément au cadre juridique rappelé sommairement ci après, le dossier « Diagnostic patrimonial, culturel et environnemental » présente donc pour rappel le périmètre de la ZPPAUP arrêtée en 2002, une analyse du territoire (avec une présentation du patrimoine, puis une analyse de celui-ci au regard du développement durable et notamment de la question « énergétique »), rappelle les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durable , et propose une synthèse du diagnostic orientée au regard des objectifs du PADD.

Transformation des ZPPAUP en AVAP: Textes et principes généraux

Les textes en vigueur

Les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ont été instituées 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. Elles sont régies par le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 dont l'article D. 642-4, qui sera ultérieurement complété par une circulaire d'application.

Article L642-1

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 28

Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine peut être créée à l'initiative de la ou des communes ou d'un établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme, sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

Elle 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.

Art. D. 642-4.

Le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 642-1 constitue la première étape de l'étude.

« Il porte sur le territoire de l'aire et comprend :

« 1° Une partie relative au patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique permettant de déterminer l'intérêt, les caractéristiques et l'état de ce patrimoine ; elle comporte une analyse du territoire concerné, à différentes échelles, portant notamment sur :

« a) La géomorphologie et la structure paysagère, l'évolution et l'état de l'occupation bâtie et des espaces ;

« b) L'histoire et les logiques d'insertion dans le site, des implantations urbaines et des constructions, la morphologie urbaine, les modes d'utilisation des espaces et des sols ainsi que l'occupation végétale ;

«c) La qualité architecturale des bâtiments ainsi que l'organisation des espaces ;

«2° Une partie relative à l'environnement comportant notamment :

« a) Une analyse des tissus bâtis et des espaces au regard de leur capacité esthétique et paysagère à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables ;

« b) Une analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs existants et des matériaux utilisés, précisant au besoin l'époque de construction des bâtiments, permettant de déterminer des objectifs d'économie d'énergie.

« Cette partie reprend et complète, en tant que de besoin, l'analyse environnementale figurant au plan local d'urbanisme.

« A défaut de plan local d'urbanisme, elle comporte, en outre, une analyse de l'état initial de l'environnement dans le territoire de l'aire ***».***

Rappel de la ZPPAUP arrêtée en 2002

C'est par délibération du Conseil Municipal de Maincy, en date du 16 décembre 1997, qu'une étude préalable à la mise en place d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) a été décidée.

Le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager 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 directement liés.

La ZPPAUP a vu sa délimitation calée sur les limites du site classé, la ZPPAUP étant maintenue à l'extérieur du site et considérée comme une mesure de protection harmonisée et complémentaire.

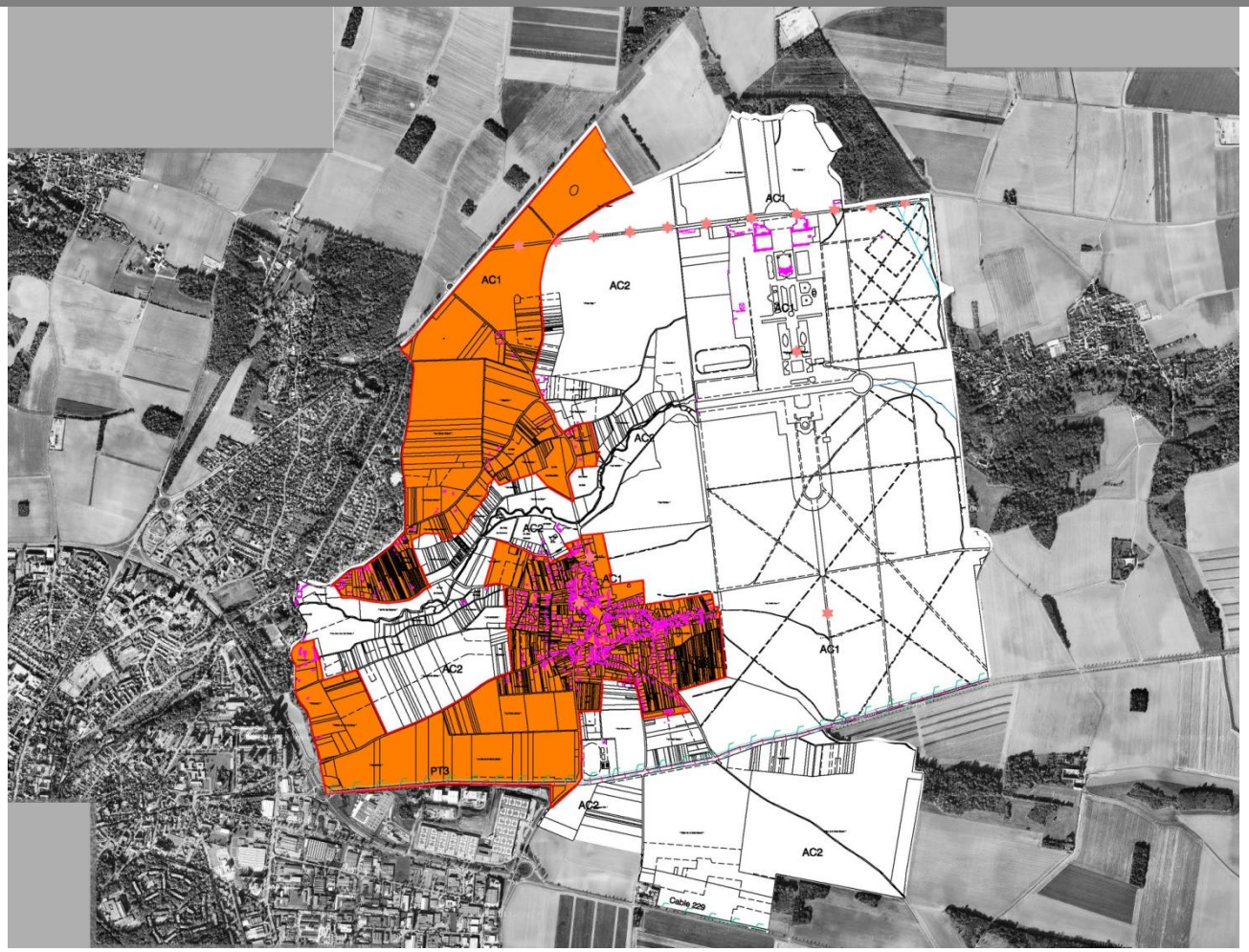
Cette approche a conduit à inclure dans le périmètre les éléments suivants :

- Pour des raisons d'ordre architectural, l'ensemble de la zone de bâti ancien du village.

- 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 d'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.



Aire de la ZPPAUP (plan réalisé d'après le plan des limites du 3/04/2002)

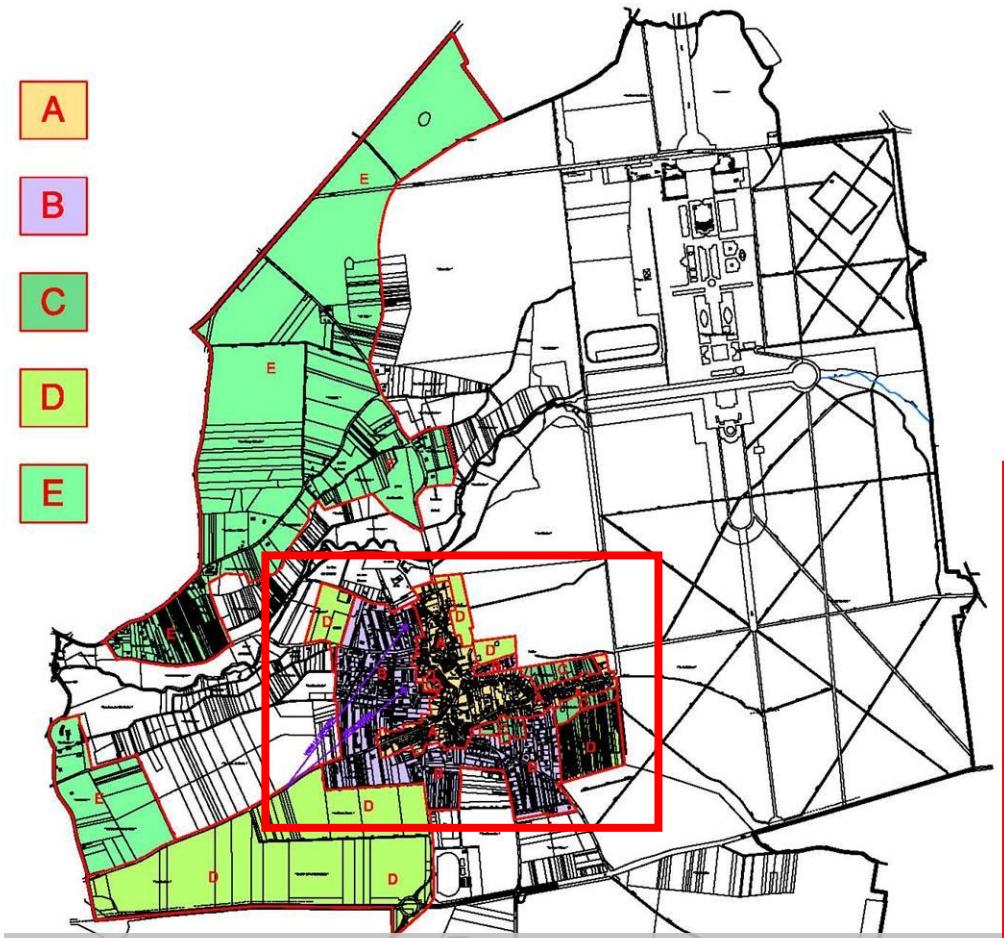
Effet de la ZPPAUP

Le périmètre de ZPPAUP avait pour effets:
- De suspendre les protections au titre des abords (périmètre de 500m) pour les Monuments Historiques inclus dans la ZPPAUP (église Saint-Etienne, maison des Carmes).
- De suspendre les protections au titre des abords à l'intérieur de la ZPPAUP, pour les Monuments Historiques extérieurs à la ZPPAUP, ces monuments conservant leur protection d'abords à l'extérieur du périmètre de la ZPPAUP.
Le site classé entièrement extérieur à la ZPPAUP continue bien évidemment à porter tous ses effets sur le périmètre qui est le sien.

L'ensemble de ces mesures de protection, site classé et ZPPAUP constituaient alors un dispositif harmonisé et global de préservation et de mise en valeur du patrimoine architectural urbain et paysager sur la totalité du territoire de Maincy et du site de Vaux-le-Vicomte.

LES 5 SECTEURS DE LA ZPPAUP

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

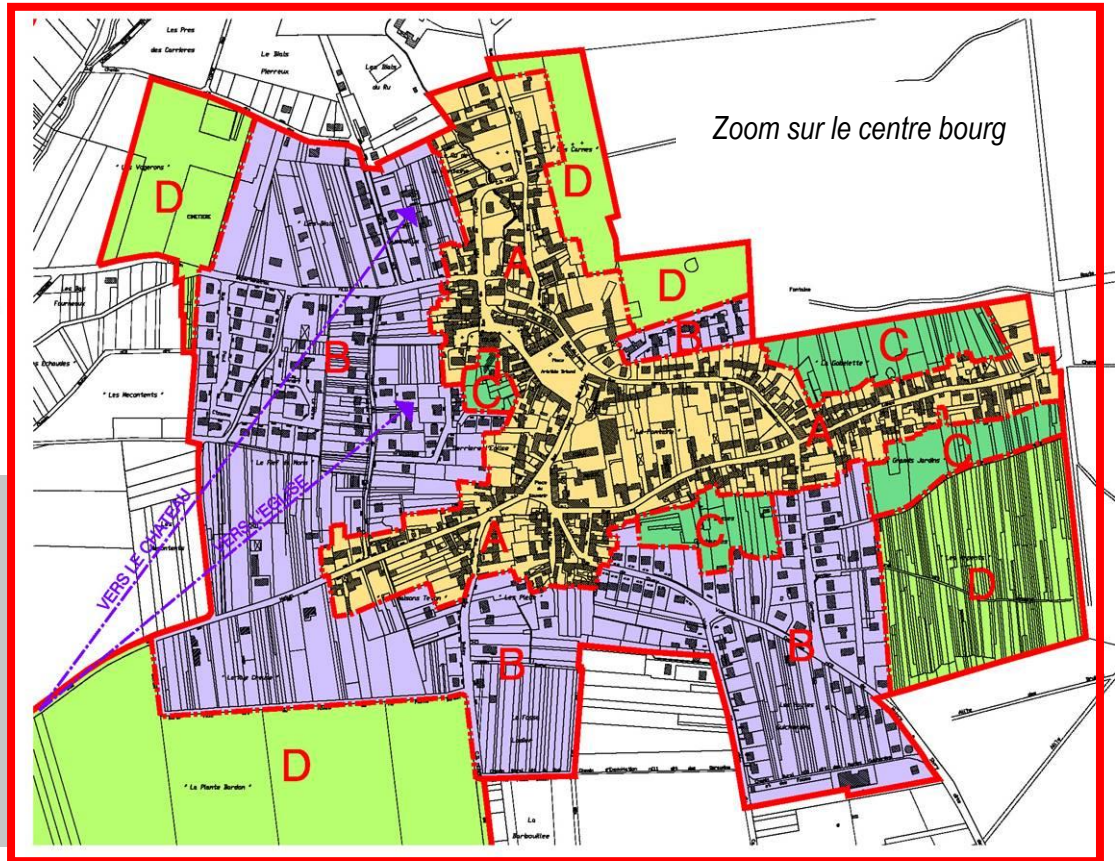


Cinq secteurs ont été distingués à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP :

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'écrin 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.

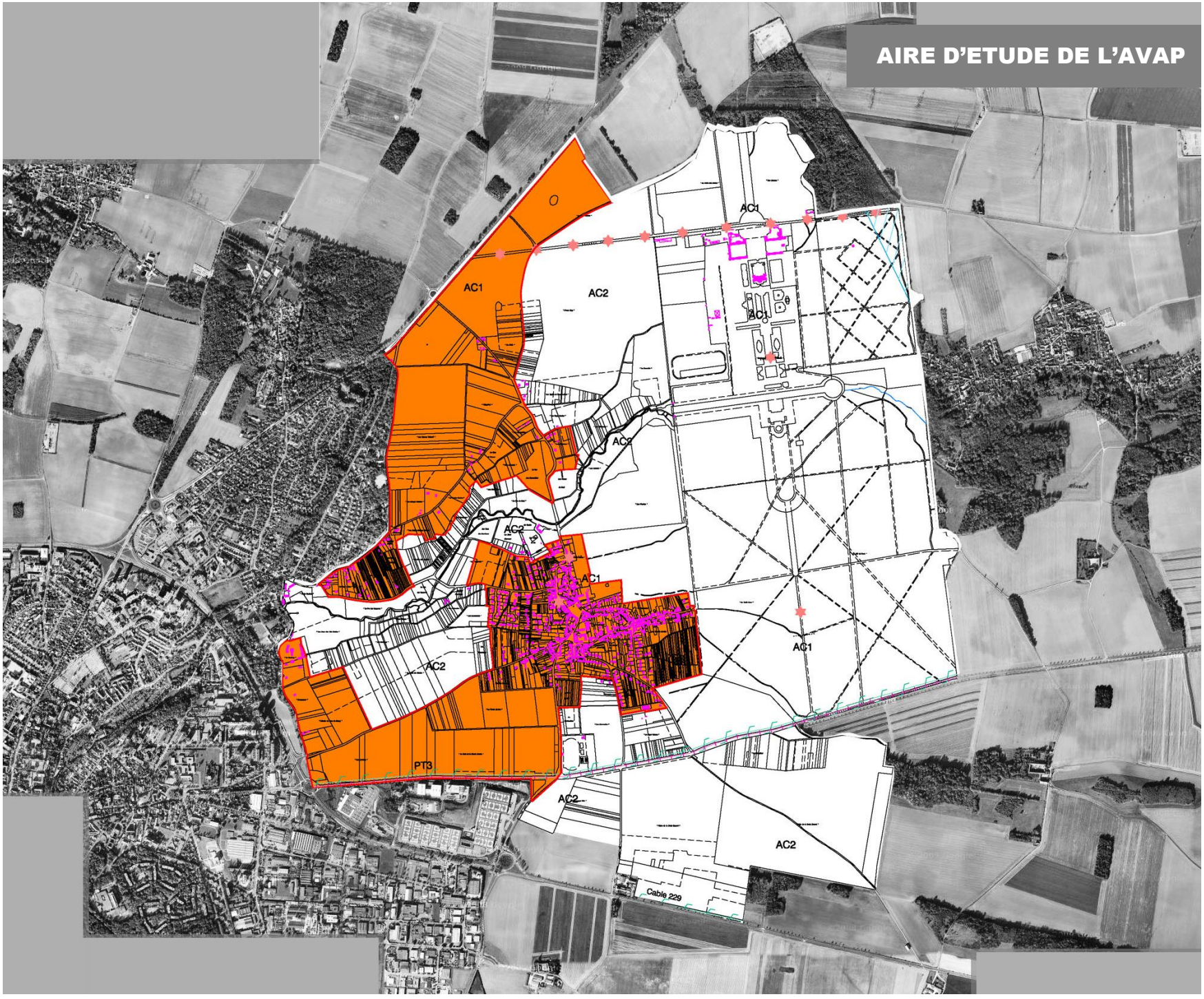


Le secteur D confirme et pérennise la volonté de protection d'espaces de dégagements visuels :
- espaces et anciens enclos contigus au parc boisé du château,
- espace d'entrée de village par le vallon dans le secteur du cimetière,
- cône de vue depuis la route de Melun et plateau agricole Sud, hors site 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.

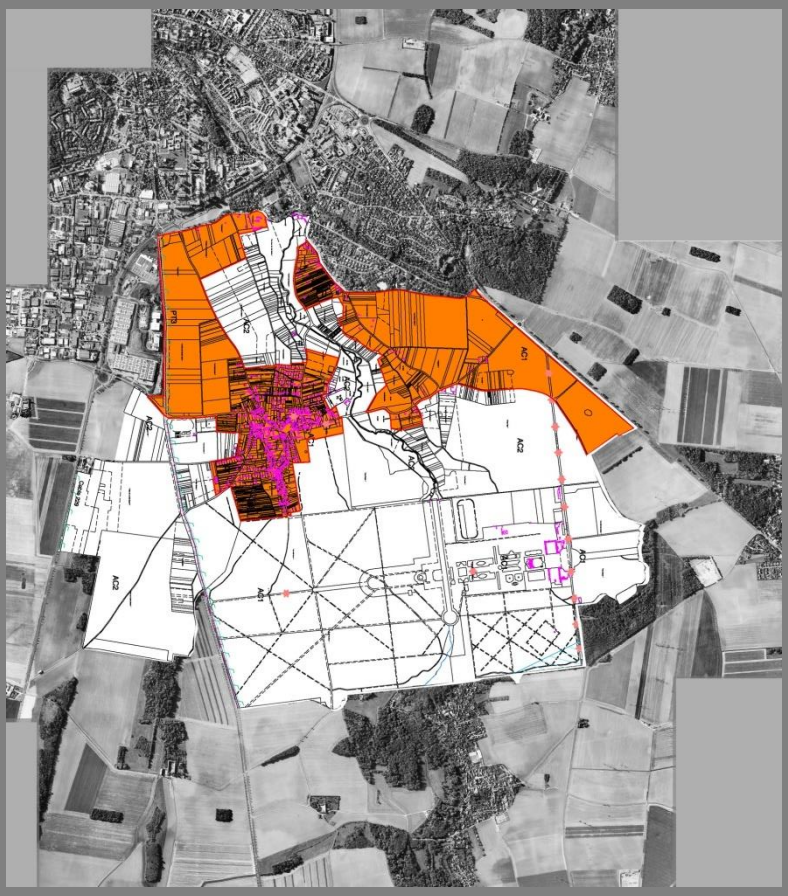
L'aire d'étude de l'AVAP , en orange sur la carte ci contre , s'appuiera sur le périmètre de la ZPPAUP.



Urbanisme Paysage Architecture

dutertre & associé(e)s architecture urbanisme rénovation

DONNEES GEOMORPHOLIQUES



DONNEES DU SITE - GEOMORPHOLOGIE

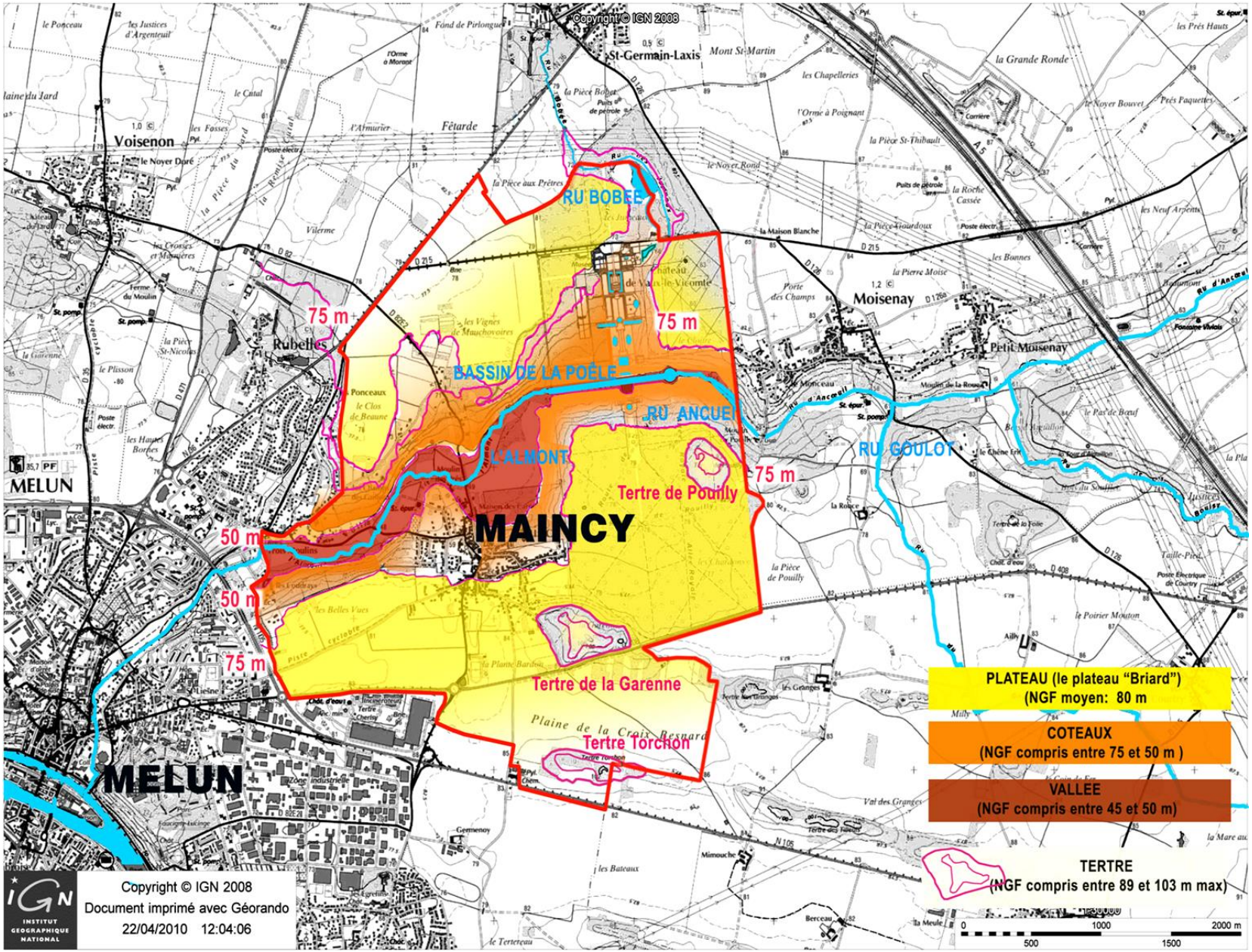
Maincy est situé dans la région dite Brie française, pays très caractéristique avec ses grands plateaux calcaires, riches terres de cultures, entaillées par des vallées bien dessinées, aux versants boisés.
Sur la commune, le plateau briard est traversé par l'Ancoeur.

TOPOGRAPHIE

La commune présente une topographie assez marquée. Les altitudes s'étagent entre 80 m cote moyenne du plateau et 45 m NGF en fond de vallée aux abords de Trois Moulins (à son entrée sur la commune, la cote de l'Ancoeur est de 54m).

Sur le plateau, plusieurs lignes de buttes témoins existent, marquées par des tertres culminant à 100 environ (103 m à la Garenne) et délimitant un espace en creux, la plaine de la Croix Besnard, entre le tertre des Granges et le tertre Torchon.

Le tertre de Pouilly, à l'Est de la commune est englobé dans les boisements du parc du château de Vaux-le-Vicomte qui met remarquablement en scène dans sa composition cette topographie initiale du site, sans la modifier radicalement.



HYDROGRAPHIE

Le territoire de Maincy est traversé par l'Ancoeur, 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.

La rivière résulte de la confluence de nombreux rus, notamment en amont de Maincy le ru du Bourg, le ru du Goulot, le ru Bobée venant de Saint-Germain-Laxis.

Sur le territoire communal, elle 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'Ancoeur est une rivière très peu abondante, fort peu régulière et en danger de tomber à sec régulièrement. La lame d'eau écoulée 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.

Le nom Almont serait tiré du latin « almus » signifiant nourricier, bienfaisant, fécondant.

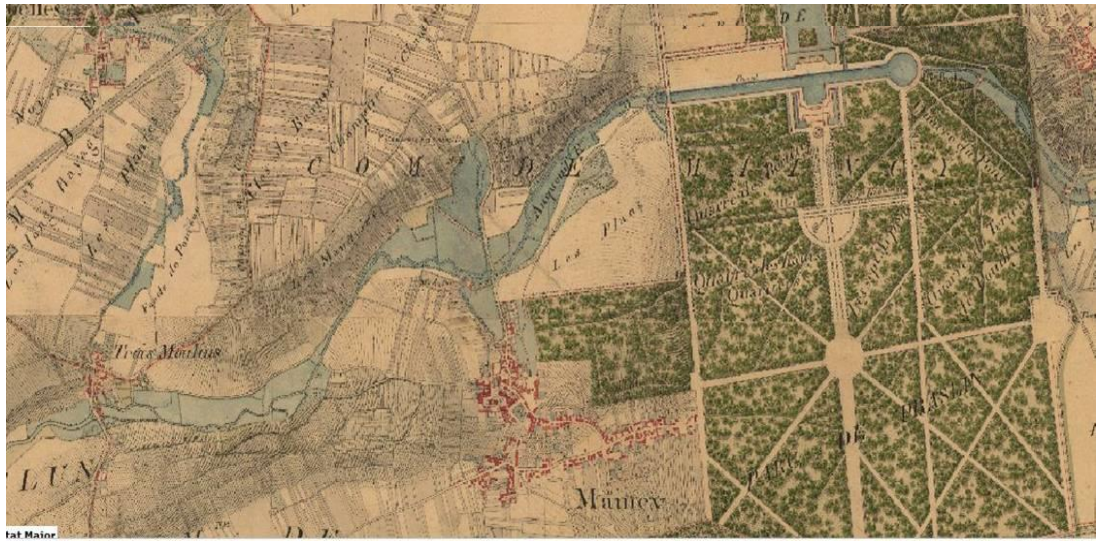
La vallée, plus large depuis le parc de Vaux, a peut être fertilisé les terres au grès des inondations. C'est le long de son court que sont situés les principaux jardins maraîchers alimentant Melun en légumes.

Cette zone était sûrement un marais, comme semble l'indiquer le nom d'un quartier melunais " le Marais ", qui a été asséché et transformé en terres cultivables.

La carte ci contre semble valider la présence de larges secteurs de terres inondables sur les berges du ru actuel.

Le calcaire favorise l'infiltration des eaux de ruissellement qui ressortent sous la forme de petits cours d'eau, au débit relativement constant qui se rejoignent pour former l'Ancoeur.

Le réseau hydrographique: il est composé de la vallée de la Seine qui coule globalement d'Est en Ouest (dans la traversée de Melun), de la vallée de l'Ancoeur qui rejoint la vallée de la Seine dans Melun, de la vallée du Jard qui rejoint l'Almont en venant du Nord. Melun est à la confluence des réseaux hydrographiques.



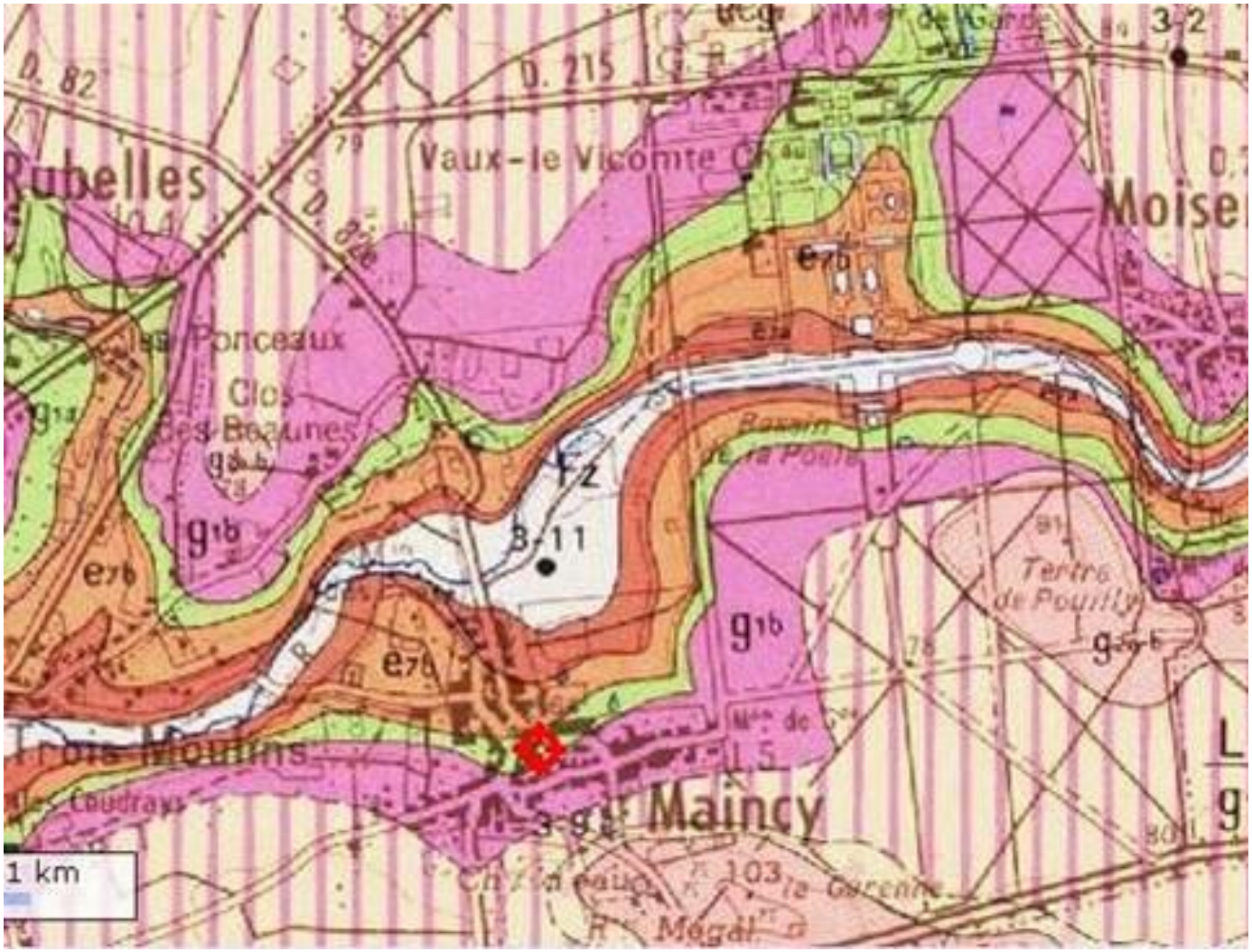
GEOLOGIE-PEDOLOGIE

Le territoire de Maincy repose sur une formation calcaire constituant l'assise du plateau de Brie. Le sous-sol de la Brie est constitué de marnes imperméables et de calcaires siliceux.

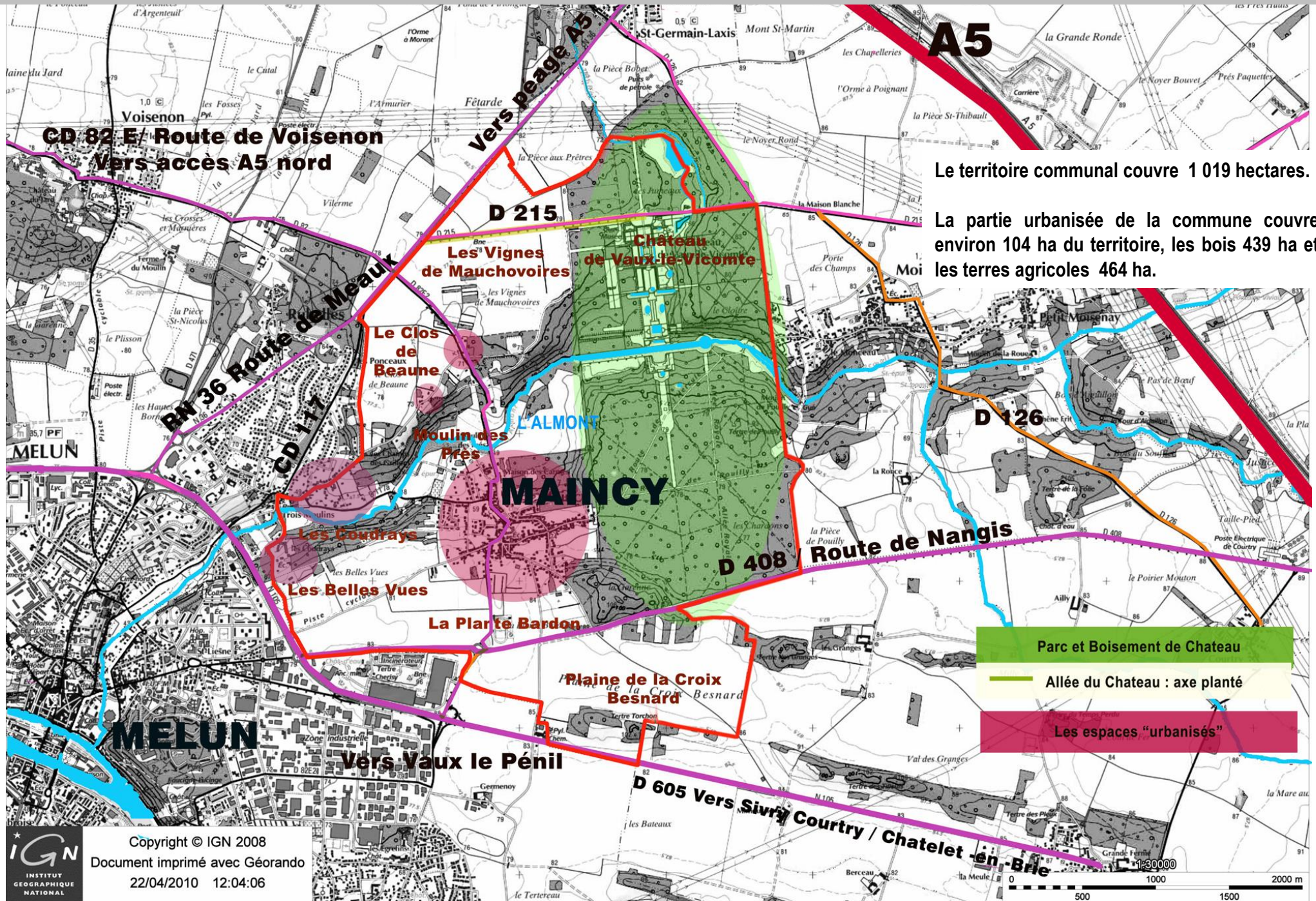
Cette formation est recouverte irrégulièrement par une manteau de limons des plateaux ou d'argiles à meulière. Les tertres correspondent à des affleurements de grès et sables de Fontainebleau.

Les sols qui se sont développés sur ce substrat sont en général des sols bien drainés à texture limoneuse, ayant une bonne aptitude à toutes les cultures céréalières et protéagineuses.

Les affleurements de grès et de sable de Fontainebleau marquent parfois le territoire sous forme de tertres: ils ont été exploités pour la constructions. Une des dernières carrières de pierre conservée en l'état a été réaménagée pour la visite. Le calcaire de Brie a permis de produire une chaux de qualité pour les mortiers. Les ponts de Maincy ont été construits avec la pierre locale.



PRINCIPAUX AXES DE DESSERTE – ESPACES URBANISES – LIEUX DIT



Copyright © IGN 2008
Document imprimé avec Géorando
22/04/2010 12:04:06

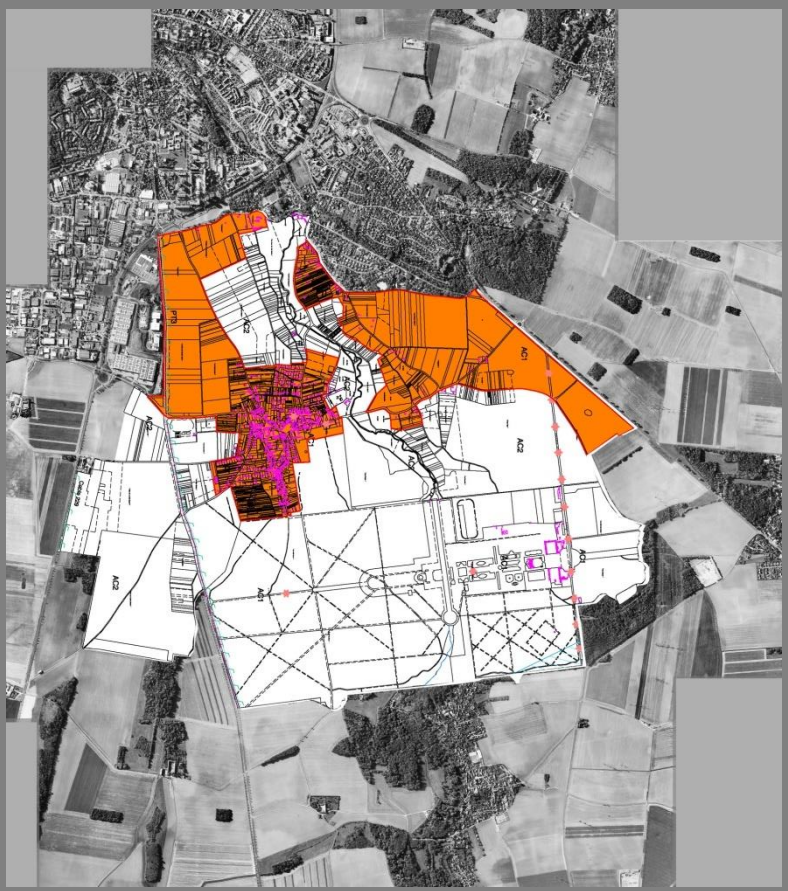
Le territoire communal couvre 1 019 hectares.

La partie urbanisée de la commune couvre environ 104 ha du territoire, les bois 439 ha et les terres agricoles 464 ha.

Urbanisme Paysage Architecture

dutertre & associé(e)s architecture urbanisme rénovation

PAYSAGES



PAYSAGES

EVOLUTION DES PAYSAGES – EVOLUTION DE LA CARTOGRAPHIE

L'évolution des paysages, reflet des grandes mutations mises en lumière par l'analyse historique, peut être retracée à partir des cartes et plans anciens :

- **La carte Cassini de 1756,**
- **Le plan d'intendance de Maincy, établi vers 1780,**
- **Les cartes de 1876, 1943,1961.**

Extrait de la Carte de Cassini N°7 (Fontainebleau – Étampes) levée entre 1750 et 1755) Carte de Cassini en couleur (feuilles gravées et aquarellées), issue de l'exemplaire dit de « Marie-Antoinette » du XVIIIe siècle.

LA CARTE CASSINI DE 1756

Le relief est exprimé par référence au plateau briard, entaillé par la vallée du ru de l'Ancoeur figurée en creux, et d'où émergent les tertres. Cette interprétation de la topographie, relativement imprécise, est plus liée à la perception du site qu'à sa représentation scientifique. L'eau source de vie et d'activités, apparaît de façon forte. Les anciens sentiers et chemins étant souvent à proximité des berges.
Le domaine de Vaux avec sa "poêle" et son canal représentent l'eau maîtrisée.

La présence de moulins entre Melun et Vaux, atteste d'activités importantes assurant une transition entre la production et la vente dans l'agglomération. Des moulins existaient à l'Est de Vaux. De nombreux ouvrages d'art, biefs, canaux d'amenée, lavoirs, passages pavés devaient exister dont certains sont encore visibles.

Cette vie liée à l'eau se sent à la lecture de la carte où l'importance est donnée au moindre ruisseau. La carte n'est pas à ce titre, représentation d'une situation encore actuelle. Le ru Bobée, entre Saint-Germain-Laxis et Vaux a aujourd'hui disparu, du fait des drainages.

La carte permet de relever les principaux éléments structurant les paysages :
- la végétation constituée de masses boisées, de boqueteaux des parcs de châteaux et des arbres d'alignement,
- la trame viaire dessinée par les grands axes rayonnants vers Melun, les perspectives vers le château de Vaux, les routes des Ingénieurs.

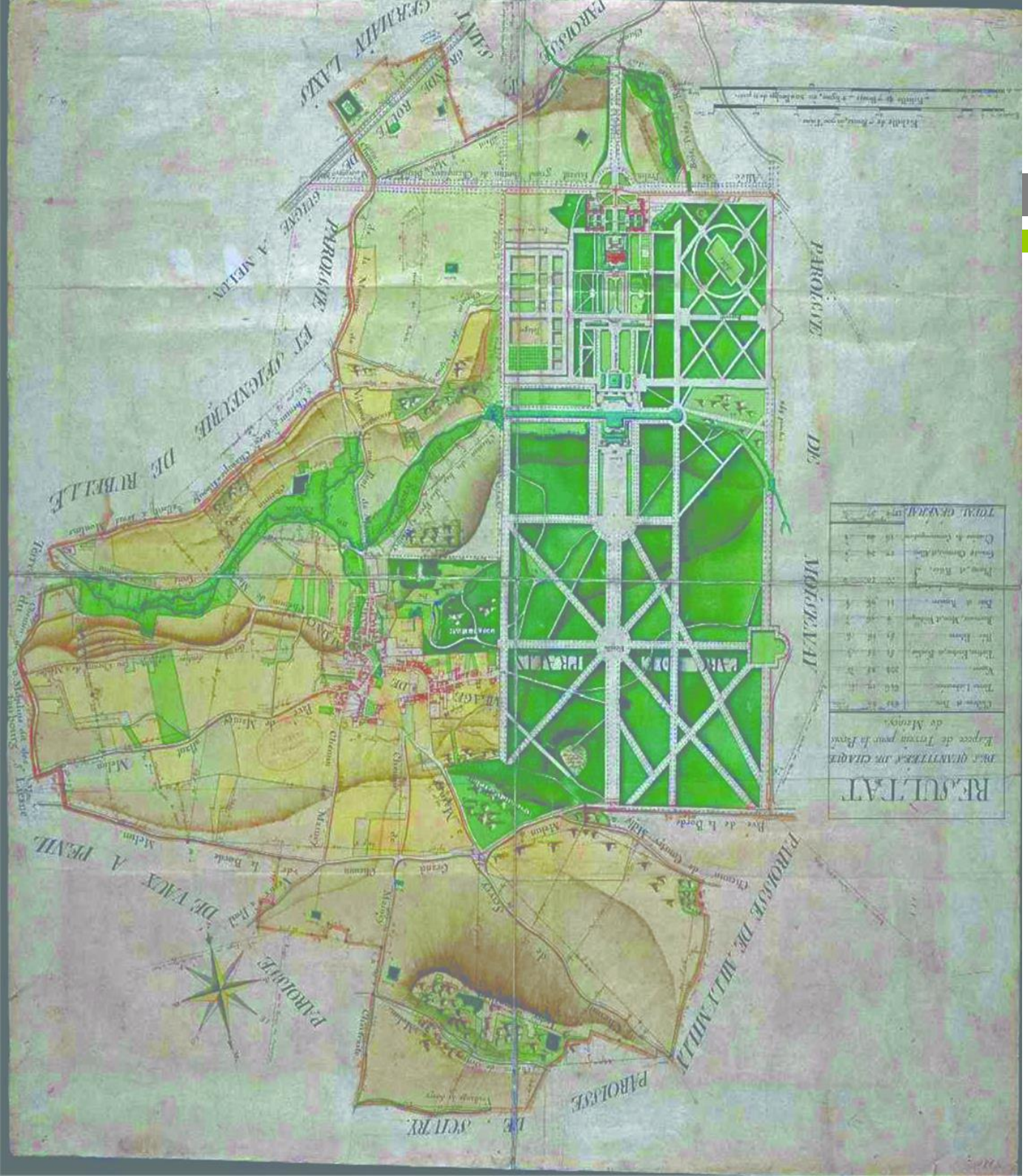
La carte Cassini montre l'amorce du nouveau réseau routier issu de l'instruction du 13 juin 1738, texte inaugural de la politique d'équipement routier du 18ème siècle.

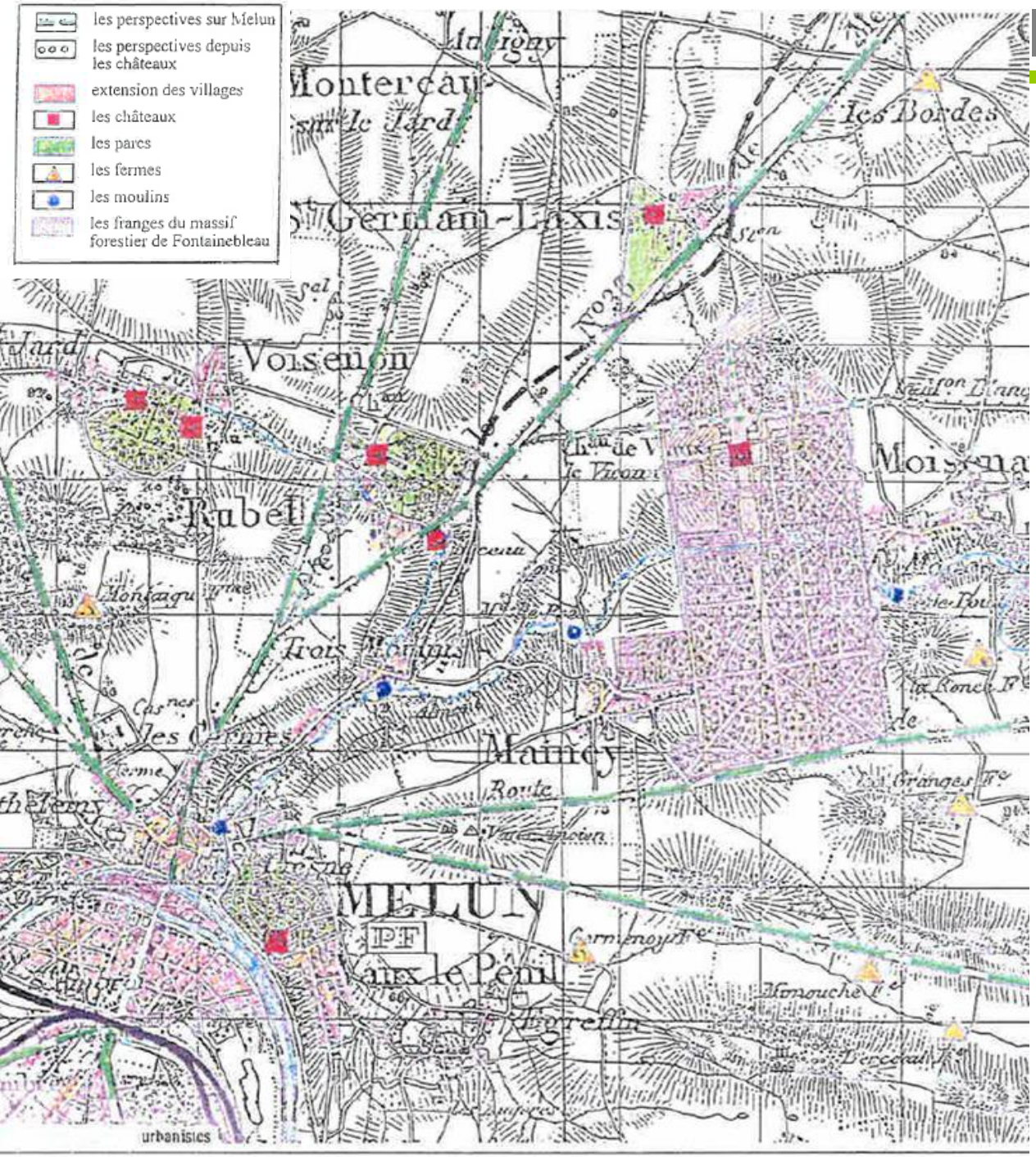
L'ensemble du réseau de l'ancien régime sera terminé vers 1830.
Les routes étaient une succession d'alignements, en cohérence avec les parcs à la Française. Les tronçons droits, les plus longs possible, étaient de véritables allées de parcs avec des coudes arrondis.

Le profil en long épousait les irrégularités du terrain, adoucies de faibles déblais et remblais.

Les routes rayonnantes depuis Melun (RN 105, RD 408) repérées sur la carte Cassini et inscrites dans la logique de ce programme de construction ont, à ce titre, partie de notre patrimoine.

Plan d'Intendance 1780





Carte de 1876

Le cartes de la deuxième moitié du XIXe siècle s'appuient sur les atlas Trudaine réalisés entre 1743 et 1776. Les progrès techniques des méthodes de levé topographiquement que la carte dessinée en 1876 est plus précise dans la situation des éléments structurants. Elle fixe les imites administratives des communes et cantons. Les distances sont mesurables entre tous les éléments. Les limites parcellaires commencent à apparaître.

Le relief est représenté d'une façon plus réelle.
Le réseau hydrographique a conservé son importance, même s'il n'apparaît plus nettement dans l'expression graphique du plan, fondu dans d'autres informations. Le ru Bobée est intégré dans l'aménagement Nord de Vaux.

La mécanisation de l'agriculture, les mutations agraires de la seconde moitié du XIXe siècle vont changer les structures. Le bocage, progressivement détruit, est remplacé par des champs ouverts. La polyculture fera place à un développement intensif de la betterave sucrière et des cultures céréalières dont le rendement augmentera considérablement.

Les parcs des châteaux ne sont plus représentés de façon aussi forte que sous l'ancien Régime, seul celui de Vaux se détache très nettement dans la lecture. L'allée au nord dénote par sa largeur.
Les arbres d'alignement ont disparu le long de la voie longeant au Nord le parc du château de Rubelles e se prolongeant jusqu'à l'allée de Vaux.

La trame viaire a peu évolué, les routes et chemins de l'ancien régime sont conservés.

Si tous les chemins apparaissent sur cette carte, c'est parce que celle-ci a été commanditée par les Ponts et Chaussées dont le souci majeur est la circulation.
Les modifications les plus fortes portent sur :

- La disparition de l'ancienne route Melun-Meaux, entre Melun et Crisenoy. Seule la route de Perronet reste en place, avec ses alignements d'arbres.
- La modification du tracé au Nord du château de Rubelles. L'allée de Vaux s'arrête à présent sur la route de Perronet. L'entrée du château ne se fait plus dans le prolongement de Voisenon et Ruelles, mais depuis la voie qui s'est étoffée, a pris de l'importance et changé les habitudes.
- Le prolongement de l'allée vers l'Est de Vaux-le-Vicomte et le percement de l'allée du Nord.

Carte d'État Major - 1961

Les cartes de 1943 et de 1961, dites cartes d'État Major, préfigurent la carte actuelle de l'IGN 1992 et ses mises à jour ultérieures.Leur intérêt est surtout de montrer l'expansion progressive de l'agglomération Melunaise avec de le développement des quartiers Nord de Melun, Maincy restant jusque dans les années 60 un village peu différent de celui figurant sur le cadastre napoléonien.

•Une commune en périphérie d'une grande agglomération

Depuis plusieurs siècles, le territoire du Nord de Melun est structuré de manière forte par les réseaux et les grands domaines comme le laisse apparaître les différentes cartes disponibles sur le territoire. L'histoire de Maincy, son économie, est sans doute liée depuis longtemps à celle de Melun.

Les éléments du paysage sont organisés « en étoile », centrée sur Melun : les grands axes de circulation, souvent anciennes routes royales, se signalent par la rectitude de leur tracé. Ils sont tous situés sur les plateaux. Melun est le point de convergence des axes venant de Paris, de Troyes et du plateau de Brie (au Nord). Ils structurent le paysage à l'instar des cours d'eau.

Les villages:

Ils sont répartis sur une couronne autour de Melun dont ils restent séparés par une zone rurale, agricole et forestière. Les domaines: Voisenon, Rubelles, Vaux-le-Vicomte et Saint Germain-Laxis sont quelques-uns des domaines composés d'un château et d'un parc, qui sont construits à moins de 5 kilomètres de la ville centre à laquelle ils sont reliés par un réseau secondaire.

.

•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 :

- Forte présence des immeubles collectifs des quartiers XX de Melun dans le paysage du sud de Maincy (notamment des parcelles agricoles situées sur le lieu dit « les Belles vues »)

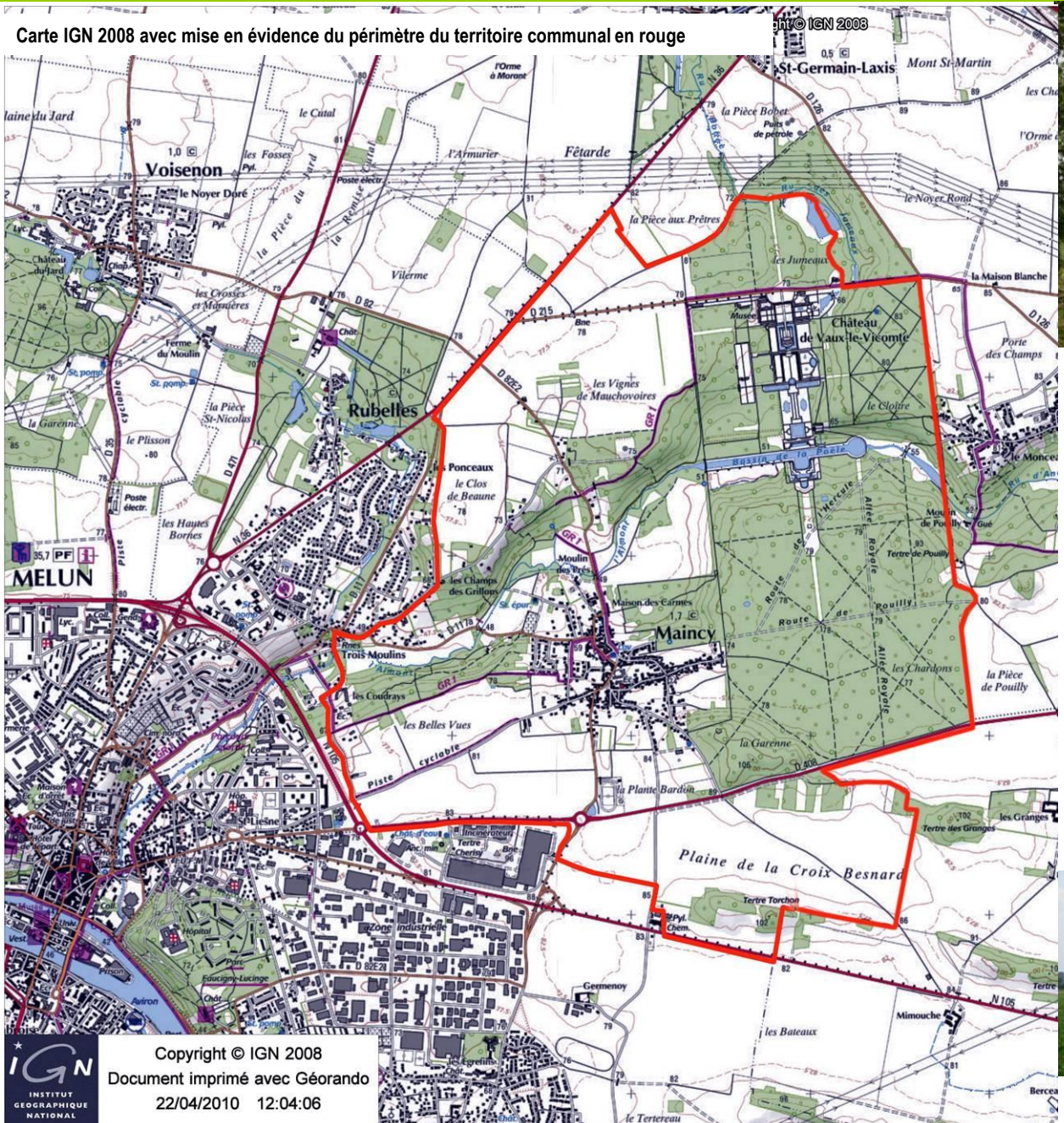
- Réalisation du contournement Nord de Melun par la N. 105,

- Construction de l'autoroute A5,

- Mise en place d'importants couloirs de lignes électriques aériennes hautes tensions.

L'IGN

Carte IGN 2008 avec mise en évidence du périmètre du territoire communal en rouge

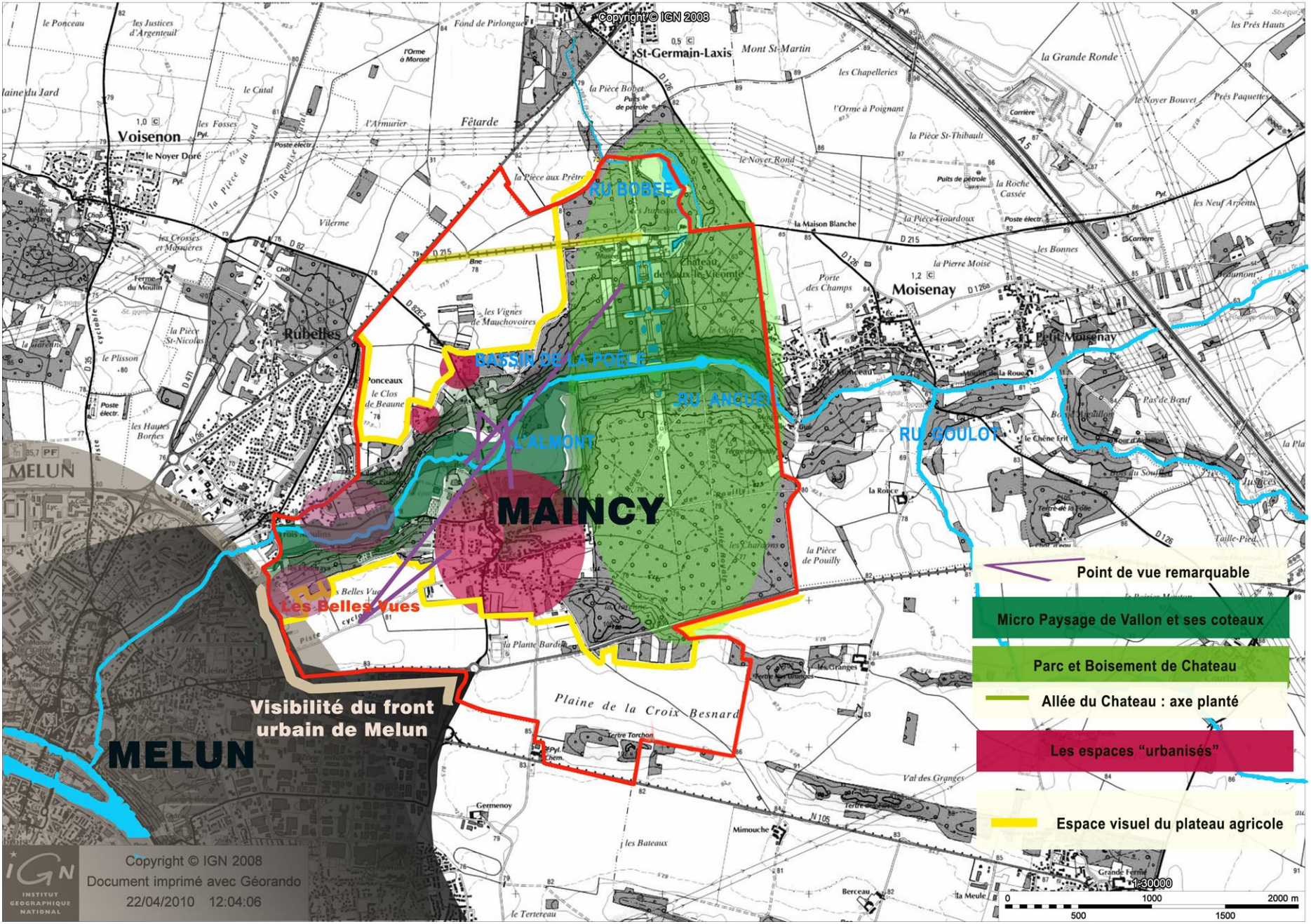


Le quartier de l'Almont, vue des « Belles Vues » Chemin du Coudray Meneraux.

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.

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

STRUCTURE PAYSAGERE – PAYSAGE DE MAINCY



Caractère général du grand paysage

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 la petite rivière de l'Ancoeur.

Le village de Maincy s'est implanté à mi pente de la vallée, sur des terres défrichées aux abords de sources et des affleurements d'argiles vertes, en lieu et place de boisements primitifs.

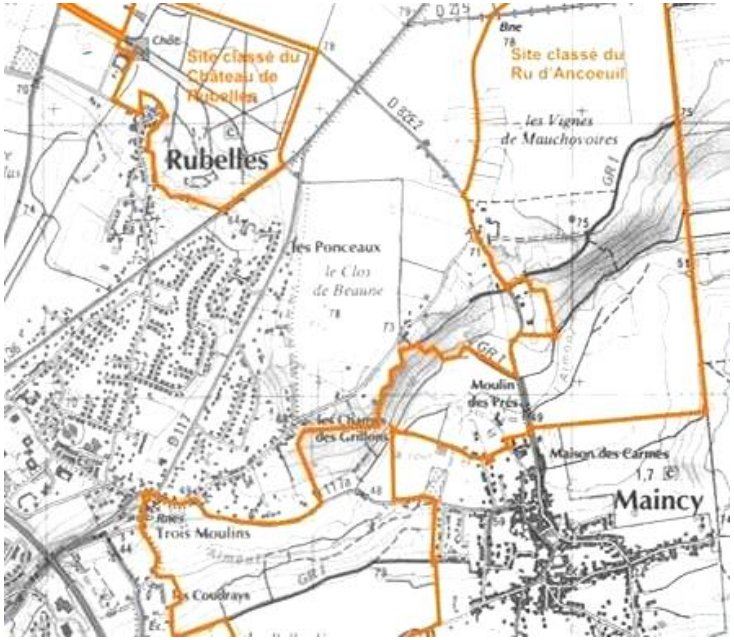
Le territoire communal est ponctué de boisements et offre donc un paysage rural contrasté.

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.

Le paysage de la Brie Française

La Brie Française est d'une des « composantes » historiques de la Brie, région naturelle française d'environ 5 000 km2 située dans la partie orientale du bassin parisien. Elle se situe dans le Sud de la Brie au Nord est de Melun, sur la rive de la Seine opposée à la Forêt de Fontainebleau.

S'étendant sur un plateau au relief peu marqué, entrecoupé de vallées peu profondes , ses paysages sont marqués par une succession de paysage agraire à champs ouverts (culture du blé, du maïs et de la betterave sucrière) entrecoupés de massifs forestiers plus ou moins denses.



La vallée de l'Ancoeur dans l'Atlas des Paysages

Le site classé du ru d'Ancoeuil (ou Ancoeur)

Le site est classé depuis 1985. Il s'étend sur 1861 hectares et concerne 9 communes : Blandy-les-Tours, Bombon, Bréau, Champeaux, La Chapelle-Gauthier, Maincy, Moisenay, Saint-Méry, Sivry-Courtry. Son périmètre s'étend jusqu'à la limite communale de Rubelles, à Trois Moulins.

Une extension du site du ru d'Ancœuil est envisagée.

Cette vallée est parsemée de petits villages pittoresques possédant, tous, des éléments de patrimoine architectural, liés à l'histoire de France. Le périmètre s'étend sur plus de quinze kilomètres.
Il est remarquable par la diversité de ses paysages : humides et moussus sur les bords du ru, ouverts et vastes sur les plateaux d'une extrême richesse : terres fertiles des cultures céréalières et d'élevages, carrières de meulière, gisements pétrolifères.

La rupture d'harmonie est due aux lignes électriques à haute tension, à la voie ferrée du Train à grande vitesse (TGV) et à l'autoroute 5.

Les haies sont souvent des charmilles et ce choix tend à perdurer.

Les eaux du ru sont de qualité médiocre, à cause de teneurs élevées en azote et en phosphore. Classé en deuxième catégorie piscicole sur tout son cours, le ru d'Ancœuil n'offre un peuplement diversifié qu'en aval, où dominent les gardons, les chevesnes et les petites espèces telles les loches franches, les vairons et les goujons.

Le cours de la rivière donne un fil et une cohérence à des paysages que composent fortement les lisières des forêts.

Les séquences ouvertes ou fermées alternent sans se départir d'une structure de clairière, les lisières formant l'écrin dans lequel l'Ancoeur apparaît comme un joyau enchâssé.

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 bâtis 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**, successions de tableaux uniques de champs cultivées, et de massifs accompagnant les pentes du vallon. Ces pentes légères participent à la douceur et l'équilibre du cadre paysager,

• **Les paysages des fonds de vallées à structure très linéaire,** constitués de successions de séquences distinctes aux échelles très restreintes, au grès des méandres de la rivière,

• **Les paysages de champs ouverts des plateaux au sud du territoire communal,** caractérisé sur le territoire communal par la présence de tertres qui viennent encadrer les perspectives (et sur une partie plus restreinte du nord),

• **Le parc du Château de Vaux le Vicomte, entité isolée**, dont les franges arborées participent au grand paysage du territoire communal (33 ha (à vérifier)). Le château et son parc constituent un ensemble patrimonial de renommée international.

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.
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.

Le Bourg et le Château tissent peu de liens effectifs. La visite du Château et son Parc, son enclavement, ne permet pas percevoir la qualité des paysages de la commune (séquence paysagère comme cadre bâti). Ces trafics liés à la desserte du site, loin du cœur de bourg, n'ont aucun impact sur la commune qui ne bénéficie par ailleurs d'aucunes retombées touristiques.

•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, accompagnant son relief. Son urbanisation récente « déborde » sur le plateau nord. Celui-ci est essentiellement visible depuis la descente dans la vallée, en venant de la CD 82 E (Route de Voisenon). 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 marqué par la continuité des espaces bâtis entre la frange sud de Rubelles et le hameau des Trois Moulins (Maincy). La commune de Rubelles s'est en effet développée ces dernières décennies au sud de la RN 36 (urbanisation inexistante en 1961), préservant ainsi le bourg ancien.

L'est du territoire communal est caractérisé par une frange commune avec Rubelles et son urbanisation pavillonnaire. Ainsi de part et d'autre de la rue de Praslin s'étire un parcellaire occupée par des pavillons sur chacune de ces communes. 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 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 cultivés 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 marque le territoire communal et l'évolution du Bourg.

• Répartition des surfaces selon le MOS (Mode d'Occupation des sols) de 2000

Mode d'occupation	Superficie (ha)	%
Bois	439	43.1
Cultures	464	45.5
Espaces urbanisés	104	10.2
Divers	12	1.2
TOTAL	**1019**	**100**

Paysages

Les paysages et le milieu naturel

Les paysages de la commune, caractéristiques de la Brie française, s'expriment comme résultante du relief et de la masse toujours très présente des boisements.

La distinction entre plusieurs entités paysagères peut être établie :
- Les paysages de champs ouverts des plateaux Nord et Sud, correspondant à de vastes territoires consacrés à la grande culture.
- Les paysages boisés des coteaux et versants de vallée à structure très continue.

A ce type de paysage peuvent être rattachés :
- Certains secteurs de boqueteaux correspondant soit à une dégradation des structures bocagères anciennes, soit à des boisements ou taillis plus ponctuels venant couronner les tertres émergeants du plateau Sud.
- Les paysages de fond de vallée à structure très linéaire, et constitués, compte tenu des nombreux méandres de la rivière d'une succession d'unités paysagères bien délimitées et d'échelle très retreinte.

Sur le plateau, les axes de circulation, souvent anciennes routes royales, se signalent par le rectitude de leurs alignements plantés.

On trouve à Maincy toutes la variété des espèces végétales courantes :
- Formations arborées : chêne pédonculé, frêne, érable champêtre, hêtre, saule.
- Formations arbustives : aubépine, cornouiller sanguin, viorne, troène commun, fusain d'Europe,...
- Formations herbacées : tapis et pelouses herbacées dans les zones humides.

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.

Dans ce contexte, le village ancien de Maincy s'est implanté à mi-pente, sur des terres défrichées aux abords des sources correspondant aux affleurements d'argiles vertes, en lieu et place des boisements primitifs.

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.

Insertion de Vaux le Vicomte dans le paysage communal

Le parc du château apparaît à l'opposé comme un acte volontaire de recomposition du site dans un ensemble unitaire, prenant largement possession des espaces de plateau. La géométrie de son mur d'enceinte marque la force du geste de Fouquet, fondateur d'une entité paysagère nouvelle et autonome.

L'alignement actuels de platanes (autrefois double alignement de tilleuls de part et d'autre de la D125), situé sur le plateau agricole Nord Ouest du territoire communal, a une visibilité importante dans le paysage local.

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

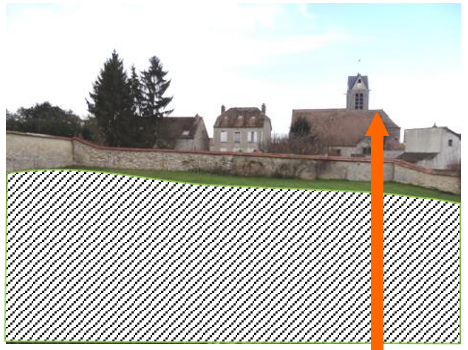
Les jardins et vergers du bourg

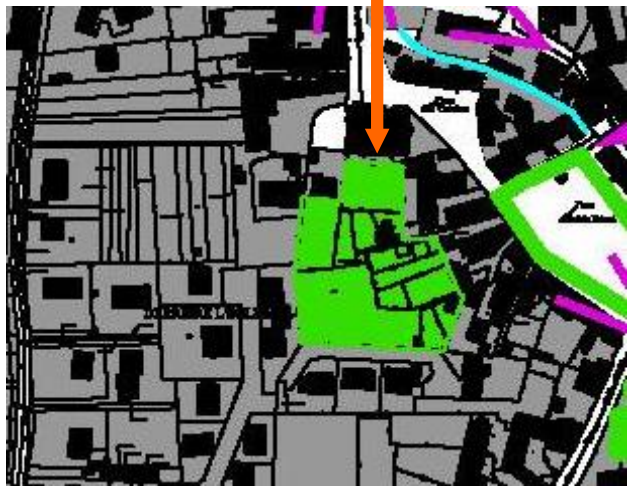
De nombreux jardins ou vergers, souvent clos de murs, occupent les coeurs d'îlots du vieux village. Ces espaces de calme offrent des vues arrières sur le bâti environnant très intéressantes.

Dans bien des cas, ces secteurs de jardins ont conservé la structure parcellaire laniérée, souvenir du temps où Maincy était un village viticole.

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.

Ces secteurs de jardin ont conservés la structure « laniérée » du parcellaire significatif des espaces viticoles





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 RN 36 croise la Route de Voisenon (RD 82 E) qui permet de rejoindre le village de Maincy par le Nord. 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 (qui franchit le ru de l'Ancoeur).

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 tertre 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. Les vues s'ouvrent 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 : celle ligne accompagne le regard et souligne le tracé …

Cette vue se prolonge aux abords du château d'eau par une lisière urbanisée largement occultée par des franges boisées. Les constructions plus récentes qui offrent au regard des visiteurs leur pignons sont très visibles et dénaturent cet équilibre. Sur l'angle nord du stade, leurs façades prennent une grande place dans la perspective.
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.

L'arrivée à Maincy venant du Sud par la voie communale N°2 dite route du Canal de la Madeleine donne à voir les boisements du parc du Château derrière le mur d'enceinte.
Cette vue remarquable se prolonge aux abords du château d'eau par une lisière de zone urbanisée discrète, du fait de la présence de terrains arborés. Seules les quelques habitations récentes situées en bordure de la route à l'entrée du village apparaissent très visibles.

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

Commune de Maincy
Etat initial / Diagnostic

Un cadre paysager Sud Ouest altéré

L'extension Nord Est de l'urbanisation de Melun, ex nihilo, avec la mise en œuvre par l'architecte urbaniste Léon Bazin de 1962 à 1976 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:

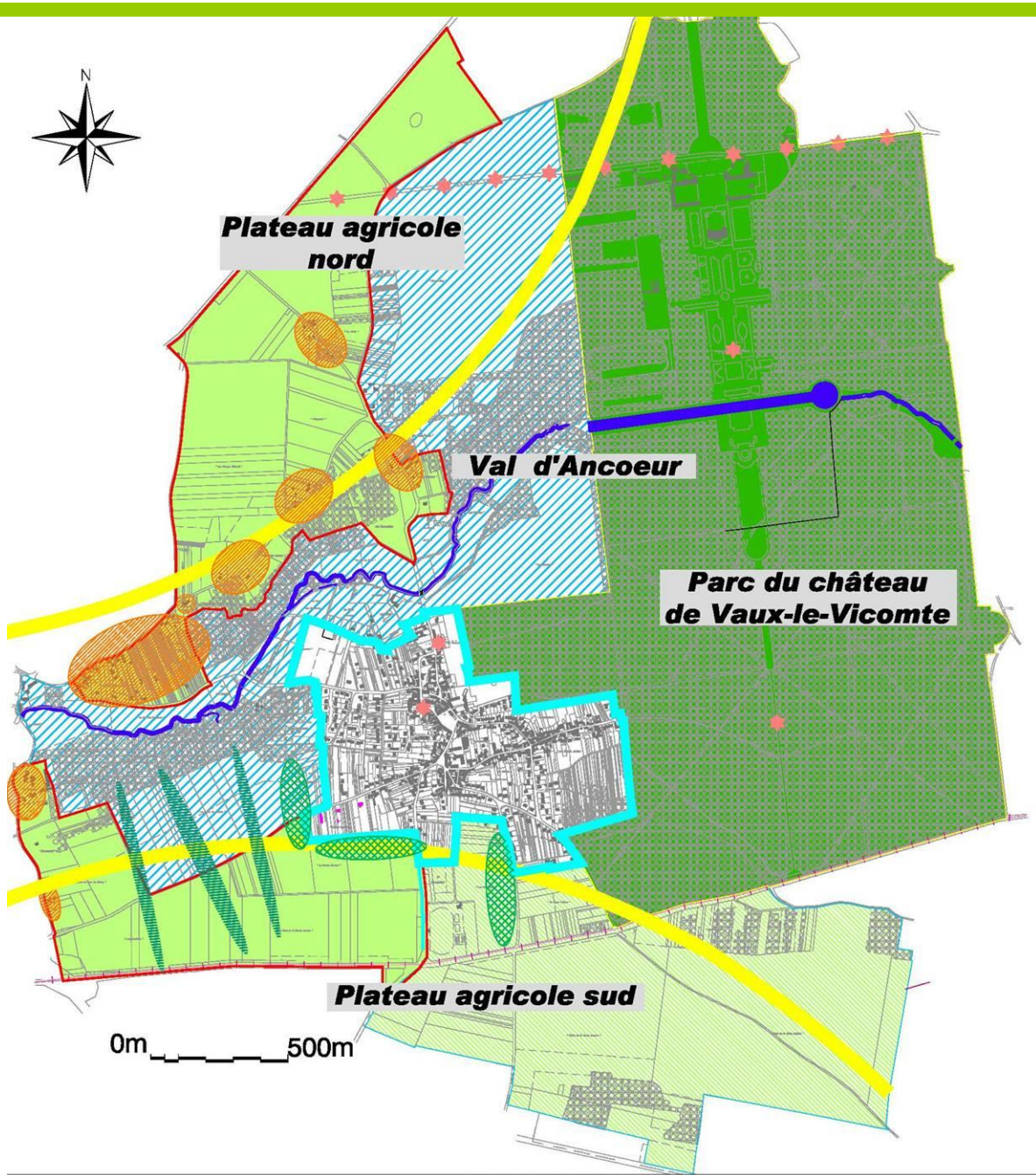
- ❑ Environnement direct du territoire communal dans sa frange sud ouest
- ❑ La déchetterie
- ❑ Les immeubles collectifs de Melun
- ❑ Des constructions pavillonnaires non intégrées (qualité du bâti, traitement de franges des parcelles)

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.

SYNTHESE : LES INTENTIONS ET ORIENTATIONS PAYSAGERES (extrait du PADD)



LEGENDE

- Préserver l'ensemble des entités paysagères de la commune :
  - LeVal d'Ancoeur (Site classé),
  - Le parc du château de Vaux le Vicomte (classé Monument historique),
  - Les plateaux agricoles (ZPPAUP),
  - Les plateaux agricoles (Site classé)
  - Monuments historiques (dont voie d'accès au château)
- Enrichir la qualité paysagère et renforcer les continuités écologiques sur les plaines environnant le bourg
- Qualifier les transitions paysagères des lisières du Bourg
- Pérenniser l'ensemble des protections existantes du patrimoine bâti du Bourg y compris en matière de protections des vues et perspectives sur le bourg.
- Maitriser, qualifier, limiter le développement des entités urbaines isolées et valoriser le paysage en frange
- Pérenniser l'activité agricole des plateaux

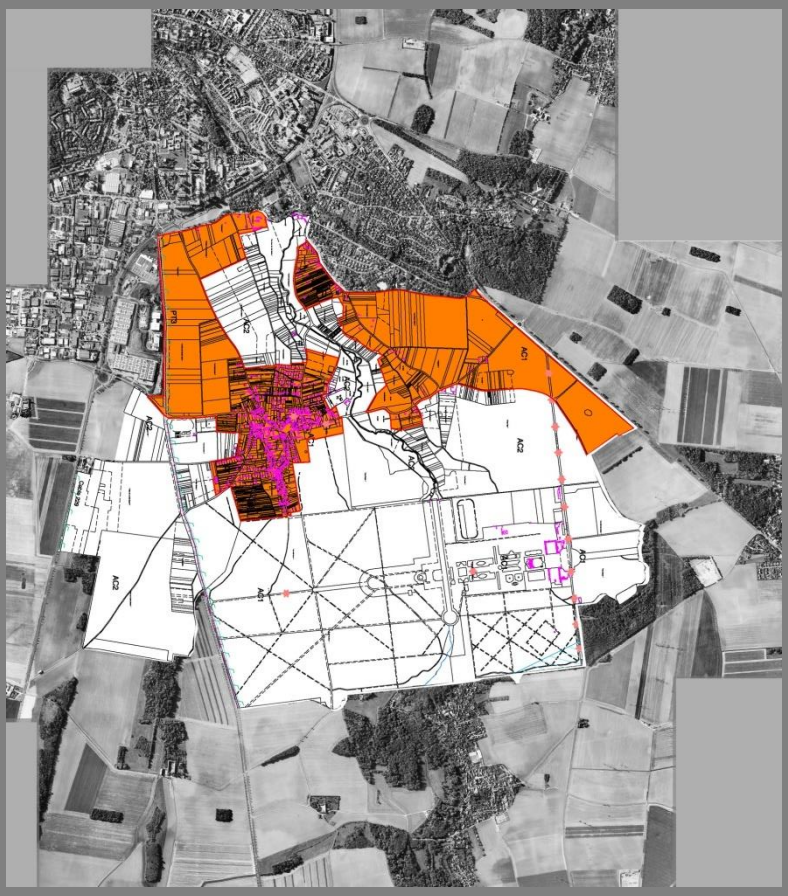
Espace Boisé Classé

Urbanisme Paysage Architecture

dutertre & associé(e)s architecture urbanisme rénovation

ANALYSE DU TERRITOIRE

A LE PATRIMOINE



DIMENSION HISTORIQUE

Histoire sommaire de Maincy

L'occupation du site de Maincy par l'homme remonte à des temps très anciens.

Les objets trouvés sur place (haches et outils de silex) les monuments mégalithiques (menhir du tertre de la Garenne), permettent de dater cette occupation à l'époque paléolithique et néolithique. La mise à jour d'un champ de sépultures et de haches polies sur les bords de l'Ancoeur attestent l'occupation néolithique du territoire de la commune.

La découverte de plusieurs statères en or confirme l'existence d'une communauté gauloise.

A l'époque romaine, Maincy était bordé au Nord, et séparé de Saint-Germains-Laxis et de Rubelles par une voie appelée Paré qui au moyen âge deviendra le Perré. C'est d'ailleurs la villa d'un certain Maincius qui serait à l'origine du nom de Maincy.

Située aux abords de la source, alimentant Maincy, c'est à l'emplacement de cette antique villa que s'implantera plus tard la ferme seigneuriale.

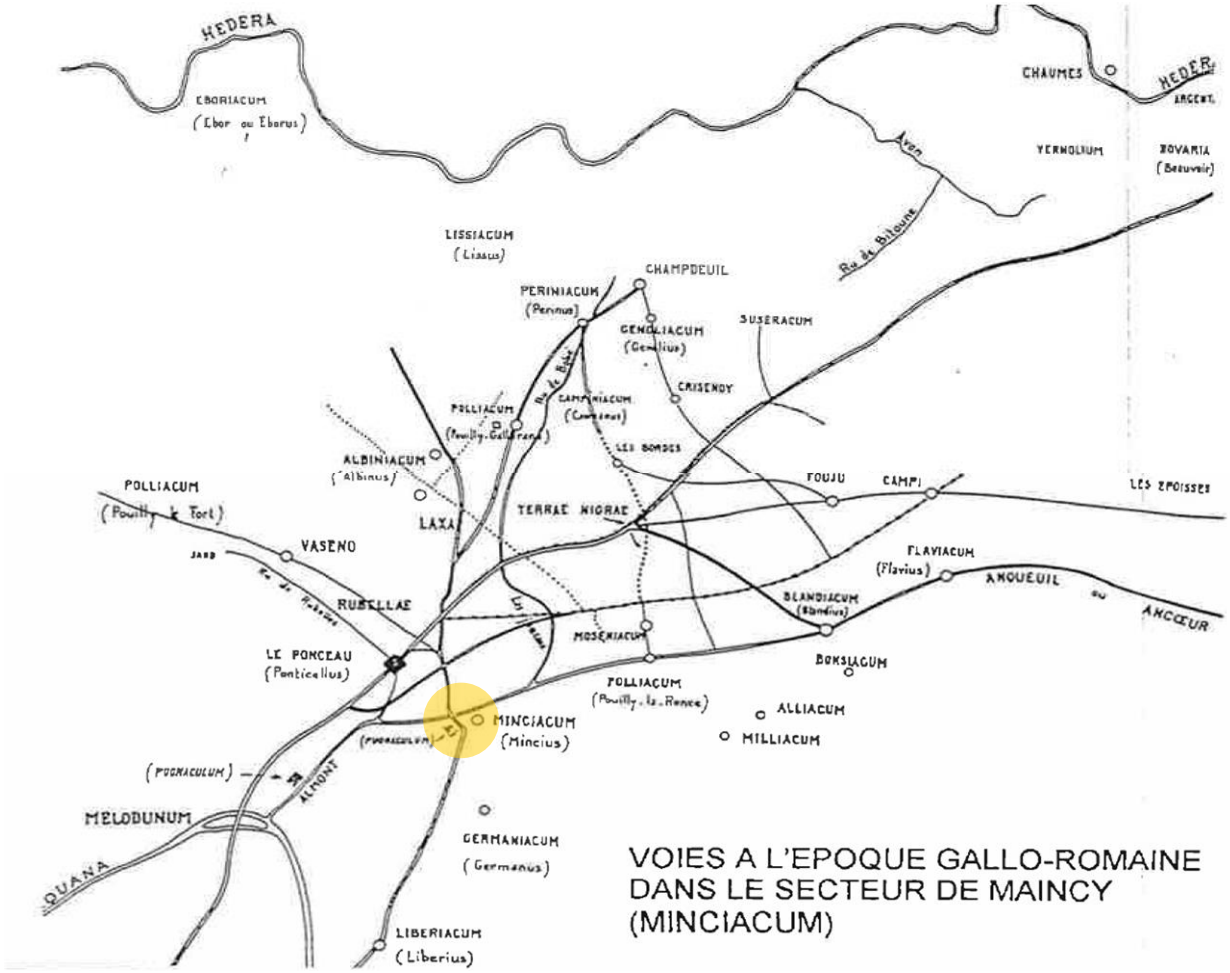
Des pavements de mosaïque, des conduites de chauffage et des poteries romaines ont été découvertes autour de l'église Saint Etienne.

Dès le 11e siècle, de la pierre est extraite sur le versant Nord du village, activité bientôt complétée par la fabrication de la chaux.

Au 12e siècle, la construction d'une tour permettra de renforcer la défense du site, tour qui sera intégrée à l'église comme clocher, au début du 13e siècle. C'est autour de cette église et du cimetière contigu que s'organise le village médiéval qui perdurera sans grands changements jusqu'au 17e siècle.

Du château ancien de Maincy, converti en grange en 1692 et démoli en 1921, subsiste la ferme seigneuriale, qui possédait encore au début du 20e siècle son beau pigeonnier circulaire datant du 16e siècle. Aujourd'hui le site est devenue la place des Fourneaux.

L'histoire communale prend une dimension nouvelle et voit son cadre urbain et paysager transformé avec l'achat en 1641 par Nicolas Fouquet, qui deviendra surintendant des finances de Louis XIV en 1653, de la seigneurie de Vaux. Malgré la disgrâce de Fouquet, l'histoire de Vaux le Vicomte et celle de Maincy resteront étroitement liées.



VOIES A L'EPOQUE GALLO-ROMAINE DANS LE SECTEUR DE MAINCY (MINCIACUM)

Localisation de Minciacum

Maincy et Vaux le Vicomte, une histoire commune :

Après la constitution du « domaine de Vaux le Vicomte » au travers de différentes acquisitions foncières (parcelles agricoles, vignes, fermes, seigneuries…), Nicolas Fouquet décide en 1656 de faire de son domaine un grand château de plaisance doté d'un vaste parc d'agrément, pour constituer un ensemble inégalé, en associant les plus grands architectes, paysagistes et artistes de l'époque.

Près de 18 000 personnes viennent participer à la mise en œuvre de ce projet dont les travaux dureront 5 ans, dynamisant l'économie locale. Dès 1659, le château est habitable.

Le bourg initial en sera profondément modifié pour accueillir, loger et nourrir les ouvriers du chantier, les fournisseurs, puis employés et serviteurs du château. Dans un ancien couvent des Carmes, Fouquet créée la manufacture de la tapisserie des Carmes et en confie la direction à Charles Le Brun. Fouquet fait agrandir et remanier l'église Saint Etienne.

La disgrâce de Fouquet viendra mettre un frein à l'essor du bourg qui reste cependant fortement marqué par ces 5 années de chantier et de création : combinaisons et constructions de belles demeures, de grandes fermes et de petits logis en enfilade, espaces publics dessinés, plantation de tilleuls. Le village a conservé une structure caractéristique avec un habitat organisé autour de courées, regroupant les ouvriers et employés au château par famille et corps de métier. La manufacture des Carmes sera transférée aux Gobelins par Louis XIV.

Au-delà des répercussions directes sur le village, et de la création d'un chef d'œuvre architectural, le projet de Fouquet a considérablement et durablement modifié le paysage.

Occupant près de la moitié du territoire communal le château et ses aménagements viennent en rupture totale avec leur environnement initial. Il constitue un paysage dans le paysage : la nature y est ordonnée, sublimée: la rivière devient canal, le chemin devient « Allée », le coteau, perspective ascendante.

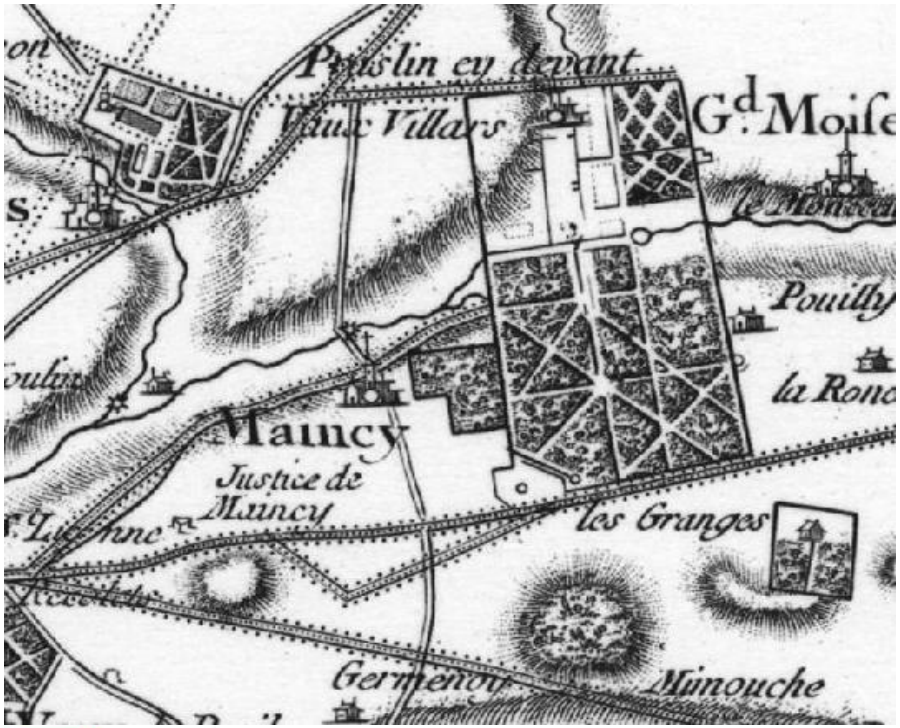
En 1673, le château est rendu à Madame Fouquet, créancière de son mari par sa dot, leur fils devient vicomte de Vaux et de Melun. A sa mort, le château est racheté par le maréchal de Villars. Puis il devient la propriété du duc de Choiseul-Praslin, ministre des affaires étrangères de Louis XV qui crée la bibliothèque. En 1793, la duchesse de Praslin réussit à faire éviter la destruction de son château en léguant les oeuvres de Le Brun à la Nation. Mais par manque d'entretien, le château se dégrade.

En 1875, l'industriel Alfred Sommier achète le domaine et consacre le restant de ses jours à le restaurer, le remeubler, reconstituer les jardins. Ses descendants poursuivent aujourd'hui son oeuvre : le château et son parc ont été classés monument historique en 1965. L'histoire politique, culturel et économique de Maincy sera alors de nouveau liée à celle du Château.

La mise en œuvre d'un petit train Melun-Maincy à partir de 1860 renforcera l'attractivité de la commune qui deviendra un village résidentiel recherché.

Extrait de la Carte Particulière des environs de Paris - Académie royale des Sciences - 1674

Une commune et des moulins. L'extrait de la carte ci contre de 1674 permet de repérer la présence de 2 moulins à eau entre Rubelles et l'Ancoeur qui pourraient être le Moulin du Roy et le Moulin de Ponceau.



Extrait de la Carte de Cassini N°7 (Fontainebleau – Étampes) levée entre 1750 et 1755)

Un domaine qui donne une lisibilité à la commune

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

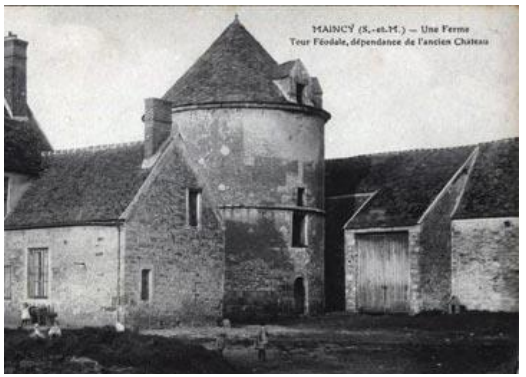
Durant ce temps, le village de Maincy continuera à vivre en liaison étroite avec le château dont les propriétaires seront bien souvent tout à la fois maire et bienfaiteur de la commune. C'est ainsi que le cimetière proche de l'église sera transféré sur un terrain cédé par Félix de Choiseul-Praslin, maire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

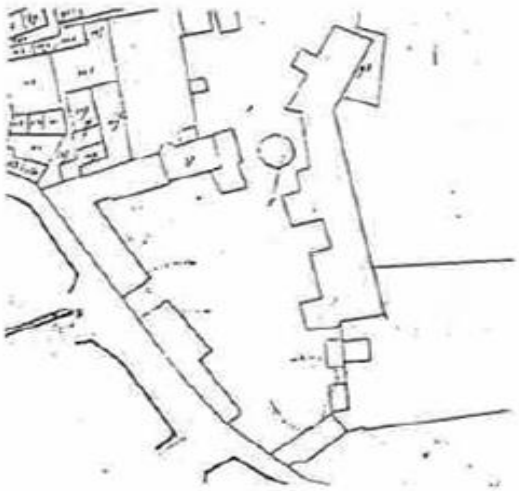
En 1851, le maire se portera acquéreur de la place du Fourneau, jusqu'alors dépendance de la ferme seigneuriale, afin de la rétrocéder à la commune. La place sera alors aménagée pour devenir le centre du village, avec construction du lavoir dans les années qui suivirent.

A partir de 1860, l'épidémie du phyloxera 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 construire à proximité. L'école des soeurs 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.

Vaux le Vicomte

LA CONSTITUTION DU DOMAINE DE VAUX-LE-VICOMTE

Le premier Février 1641, Fouquet achète la seigneurie de Vaux et devient pour la première fois un gros propriétaire. Il va poursuivre avec persévérance les acquisitions foncières. Comme toute famille ambitieuse voulant s'ancrer dans l'histoire, il a besoin d'un fief, de dignité. Vaux comprend à l'époque un vieux château en mauvais état.

En 1648, il est chargé par Mazarin de constituer en Brie des magasins de blé pour assurer la subsistance de troupes devant juguler la fronde parlementaire parisienne. Le 8 Février 1653, Fouquet devient surintendant des finances. L'état des biens de Fouquet à cette époque est considérable (3 441 000 livres). Les terres de Vaux et les dépendances représentent 250 000 livres, le domaine de la Vicomté de Melun et de Vaux 40 000 livres.

Le domaine est donc, à cette époque, très étendu. Fouquet, par les terres de Vaux et la vicomté de Melun, a ancré son lignage.

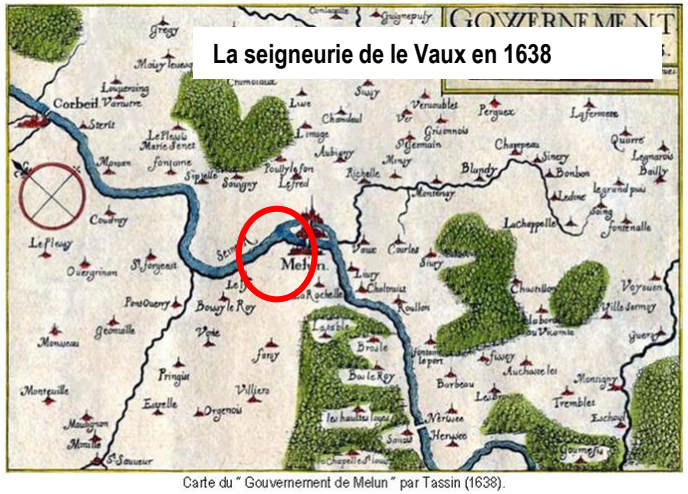
Il décide de transformer sa terre de Brie en domaine de prestige. Le mécénat de Fouquet à Vaux illustre ses succès ministériels. Il ne s'agit pas d'un cas exceptionnel, d'autres domaines ont fleuri depuis vingt ans autour de la capitale. Richelieu avait lancé la mode à Rueil, où il fit se construire un château par Jacques Lemercier en 1631 ; le président de Maisons poursuit cette mode, faisant édifier son château de Maisons Laffite par François Mansart (1642, 1646) ; Servien, surintendant avec Fouquet, créé une résidence princière sur le territoire de Meudon, où la partie supérieure du village fut ensevelie sous des tonnes de terre pour réaliser la terrasse.

Fouquet s'obstine à remembrer les parcelles autour de Vaux, acquérant des pièces modestes de vignes, des prés, de riches fermes, de petites et grandes seigneuries,. La génèse de la propriété peut se résumer dans le tableau suivant tiré du livre de Daniel Dessert 'Fouquet", aux éditions Fayard.

LA CONSTRUCTION DU CHÂTEAU

En 1656, Nicolas Fouquet décide de faire de sa résidence un grand château de plaisance, orné d'un vaste parc d'agrément. Le terrain de Vaux est alors occupé par un petit château et trois hameaux (qui seront détruits) et comprends des pâtures, des vignes, des friches et des bois. Il fait raser le village de Vaux, le vieux château qui venait d'être restauré, ainsi que les hameaux de Jumeaux et de Maison Rouge.

L'exécution est confiée à l'architecte Le Vaux, qui transformait Vincennes et travaillait au château du Raincy pour le financier Jacques Bordier. Fouquet passe un contrat avec Le Vau et avec l'entreprisé Villédo, pour un coût d'objectif de 600 000 livres, payables en 1656, 1657 et 1658. Les communs reviennent à 257 000 livres.

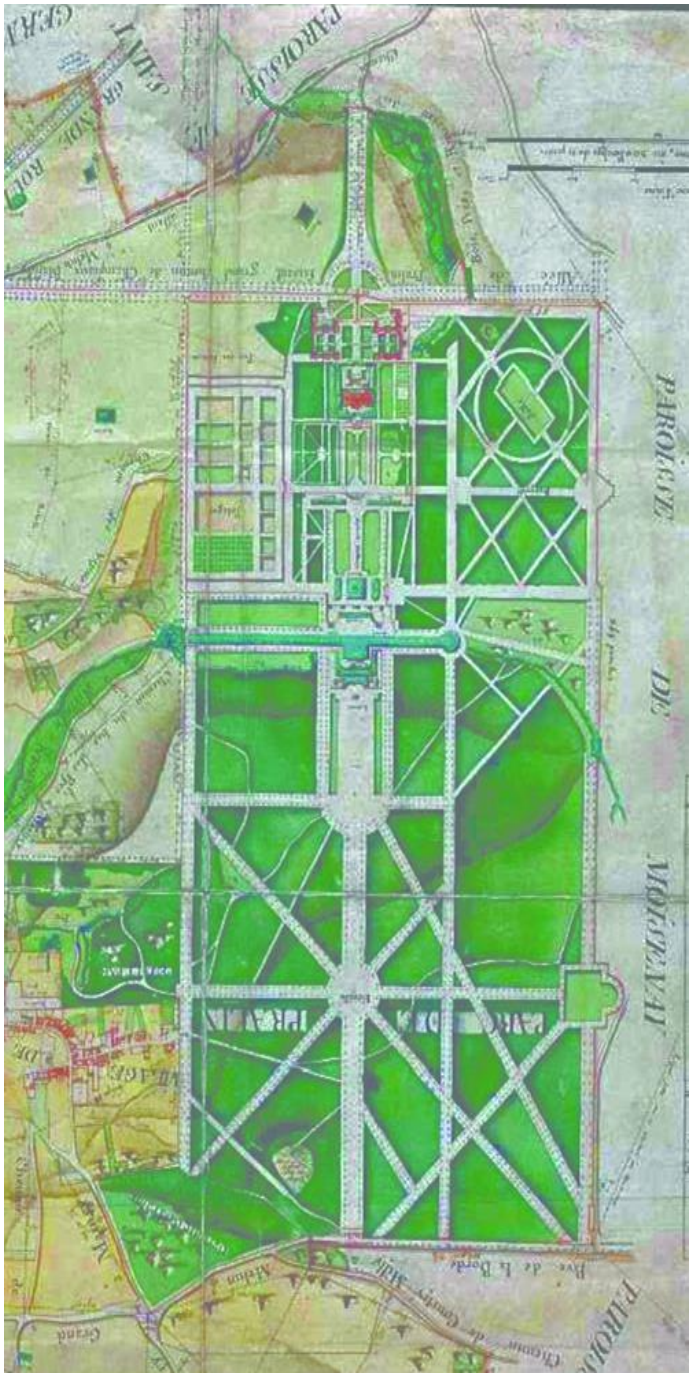


La seigneurie de le Vaux en 1638

Carte du " Gouvernement de Melun " par Tassin (1638).

État constitutif de la terre de Vaux-le-Vicompte :

Terre, vicomté et seigneurie de Vaux	120 000 livres
Terre et seigneurie de Maincy (plus dépendances)	236 000 livres
Terre et seigneurie de la Maison Rouge (plus terres annexes)	50 000 livres
Terres et seigneuries des grand et petits Minouches (plus terres annexes)	20 000 livres
Terres diverses	9 500 livres
Bois	71 000 livres
Total	506 000 livres



La grande réussite de Le Vau réside dans l'alliance du château et des jardins, dus au talent de Le Nôtre, qui pour la première fois, est un artiste indépendant.

Le parti d'implantation générale de Le Vau :
- Avant cour descendant en pente douce et flanquée de deux basses cours, aux façades de brique et pierre, contrastant avec les façades en pierre de Creil du château,
- Découverte des jardins qui s'enfoncent derrière l'édifice,
- Terrasses et parterres en pente douce, descendant vers le canal et la grotte,
- Tapis vert remontant sur le flanc Sud du vallon, entre les arbres, et s'ouvrant vers l'infini du ciel.

Le plan de Le Nôtre tire parti des effets de la nature et du relief. Les jardins prolongent la symétrie avec les parterres à coupes régulières, et les allées constituant un quadrillage rigide. Les dessins de Le Nôtre, clairs et cohérents, domptent la nature, à laquelle il redonne une dimension au travers des accidents du relief qu'il accentue.

Le château et son parc sont en adéquation avec l'utilisation festive projetée, la mise en scène correspondant aux idées d'ordre à l'esprit rationnel, mais également à la poésie.

Modèles :

Le château de Vaux-le-Vicomte, tout comme celui de Maisons, ont pour modèle le château de Blérancourt de Salomon de Brosse, et le château neuf de Saint-Germain, de 1557 (appelé le théâtre à l'époque d'Henri II) par Philibert de l'Orme, premier exemple de château isolé et symétrique.

Vaux-le-Vicomte est la plus importante construction de Le Vau, avant les commandes royales. Le plan du château s'inspire de celui de Raincy, entrepris en 1645 par Jacques Bordier. Construction isolée, munie de double pavillon, sans ailes formant la cour, la façade possède un avant corps central. Le Vau, travaille à la hâte, reprend le éléments déjà utilisés par l'architecte comme l'avant corps plaqué sur le salon ovale, copie de l'hôtel de Tambonneau de 1642.

Rapidité des travaux

Préoccupé par la conjoncture financière et sa situation qu'il pressent précaire, Fouquet, pressé, accepte tous les dépassements de devis pour ne pas ralentir l'exécution. Le projet s'élève donc en pierre de Creil alors qu'une partie devait être réalisée en brique. Les travaux d'élévation ont débuté à la mi Août 1656, dès Septembre 1657, on couvre le corps principal. En Décembre 1657, on commence le second oeuvre, en Septembre 1658, Lebrun commence la décoration. En 1659, on installe les rampes d'escaliers ; en trois ans, le château est habitable.
Parallèlement, on a réalisé les aménagements extérieurs sous la direction de Le Nôtre, bassins ornements, statues, allées, parterres et grand canal sont en place.

La fête de Vaux et la disgrâce de Fouquet

Le 17 Août 1661, la fête de Vaux étale la démesure et l'ambition du surintendant, qui n'est en réalité pour le roi qu'un épiphénomène, la disgrâce étant résolue depuis plusieurs semaines par Louis XIV, conseillé par Colbert. Depuis des mois, ce dernier, unique maître de papiers les plus confidentiels de Mazarin, décédé début 1661, prépare la perte du maître de Vaux, le grand centre artistique de cette seconde partie du XVIIè siècle, noyau dur de la culture versaillaise et de classicisme français.
Nicolas Fouquet est arrêté le 5 septembre 1661. Condamné à la confiscation de ces biens et au bannissement après 3 ans de procès, il sera finalement emprisonné à perpétuité par décision du Roi à Pignerol dans les Alpes.

Particularités techniques

Les travaux posent de nombreux problèmes techniques en raison de leur complexité et sont source de conflits avec les entrepreneurs.

L'une des deux rivières passant par le domaine sera détournée de 45 degrés et canalisée sous la forêt dans un tunnel de près de 1 km de long, et les pentes naturelles du terrain seront remaniées en plans horizontaux successifs.

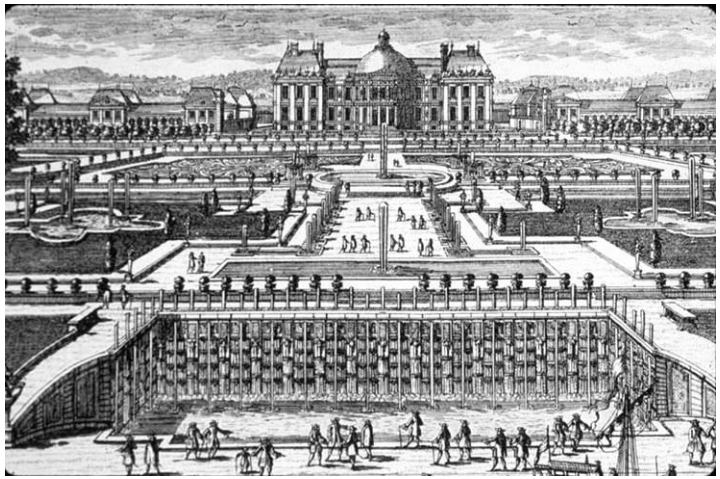
Les travaux, commencés en 1656, sont menés avec célérité et à grand renfort d'ouvriers :l'impatient Fouquet peut ainsi loger dans son château trois années plus tard.

Conformément à une tradition qui disparaîtra, le château de Vaux-le-Vicomte est construit sur un socle entouré de fossés remplis d'eau.

On accède au Château par une vaste cour bordée de deux terrasses latérales. On retrouve côté jardin ses terrasses successives qui mènent en pente descendante vers les parterres, accentuant ainsi la surélévation du bâtiment.

A partir des années 1650, la pierre, matériau noble, est préférée à la brique. Ainsi les soubassements de Vaux sont en grès de Fontainebleau et les façades en pierre de Creil à la tonalité chaleureuse.

C'est à Le Vau que l'on doit :
-la conception du logis au plan massé,
- le corps double en profondeur,
- la grille d'une ampleur exceptionnelle ,
- la rotonde et son avancée semi-circulaire, élevée sur la hauteur de plusieurs étages.



APRES LA DISGRACE DE FOUQUET

Après l'arrestation de Fouquet des scellés sont apposés.

Au cours des ventes qui suivent, le roi acquiert une bonne part du mobilier, objets précieux, livres, manuscrits, sculptures, tentures et tapisseries et jusqu'aux arbres des pépinières qui finiront dans les jardins royaux.

La manufacture de tapisseries fondée par Fouquet à Maincy, à côté du château, est transportée aux Gobelins. Les artistes créateurs de Vaux se retrouvent à Versailles.

Fort heureusement, Louis XIV ne touche pas aux immeubles, qui se sont conservés à travers quelques vicissitudes mineures jusqu'à nos jours. En 1673, les héritiers de Fouquet rentrent en possession de leur bien.

En 1704, François Bruand présente à l'Académie des plans de Vaux : on ne sait à quelles fins il les a exécutés.

L'année suivante, la veuve du surintendant vend au maréchal de Villars la vicomté de Vaux, qui est aussitôt érigée en duché.

Le château ne subit que des modifications secondaires. De même dans la période 1764-1875, pendant laquelle le château appartient aux Choiseul-Praslin. Pendant la Révolution, la duchesse de Praslin sauve le château de la destruction en le mettant sous la protection de la Commune des arts.

En 1767, l'architecte Jean-Baptiste Berthier modifie le premier étage.

En 1842, d'importants travaux de restauration sont entrepris sous la direction de Louis Visconti et de François-Hippolyte Destailleurs.

C'est pourtant un château et des jardins à l'abandon qu'Alfred Sommier, industriel du sucre, achète en 1875 ; il commande aussitôt une restauration générale à Hippolyte Destailleurs, le fils. Les jardins sont recréés par les architectes-paysagistes Lainé et Achille Duchêne.

Les derniers travaux de restauration, portant sur le décor intérieur, n'ont été commandés que par le Comte Patrice de Vogüé, arrière petit fils d'Alfred Sommier et actuel propriétaire.

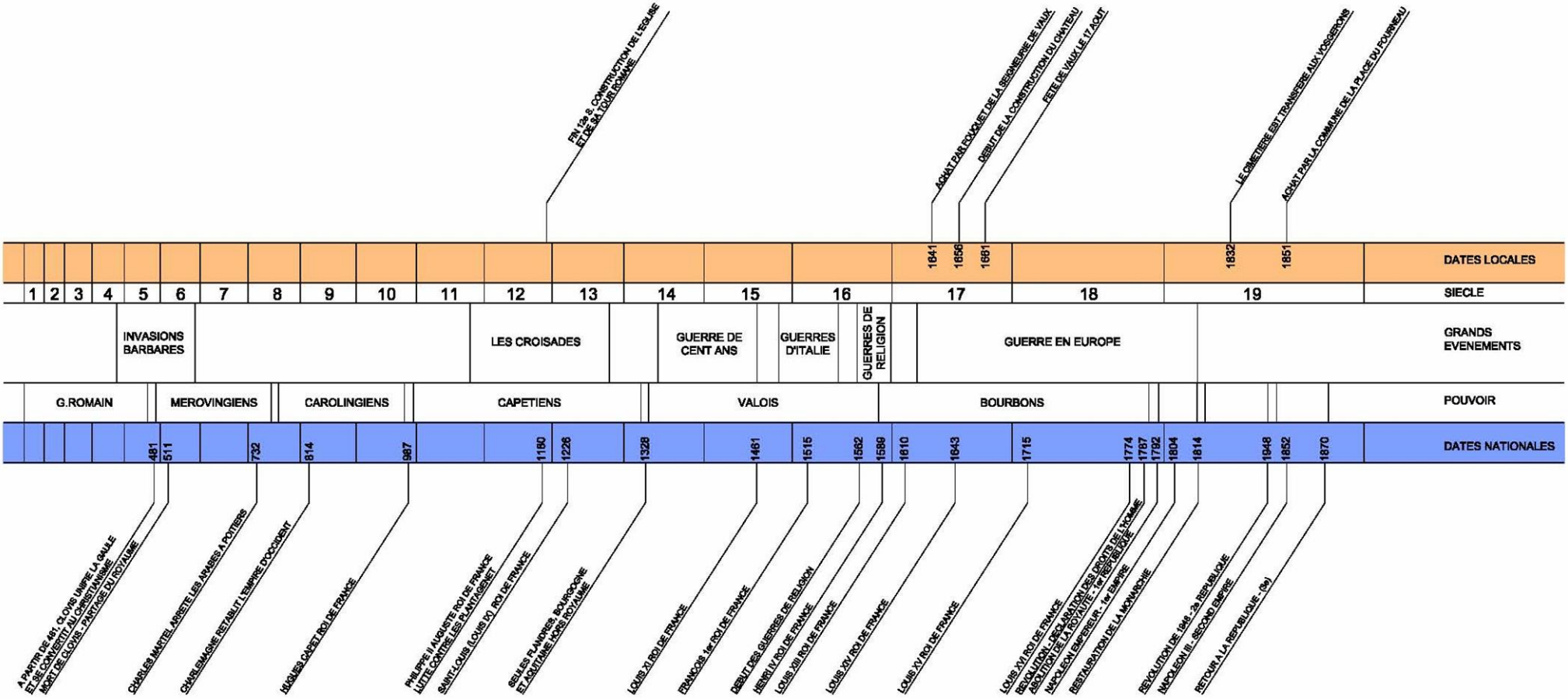
Classement

Actualité du Château

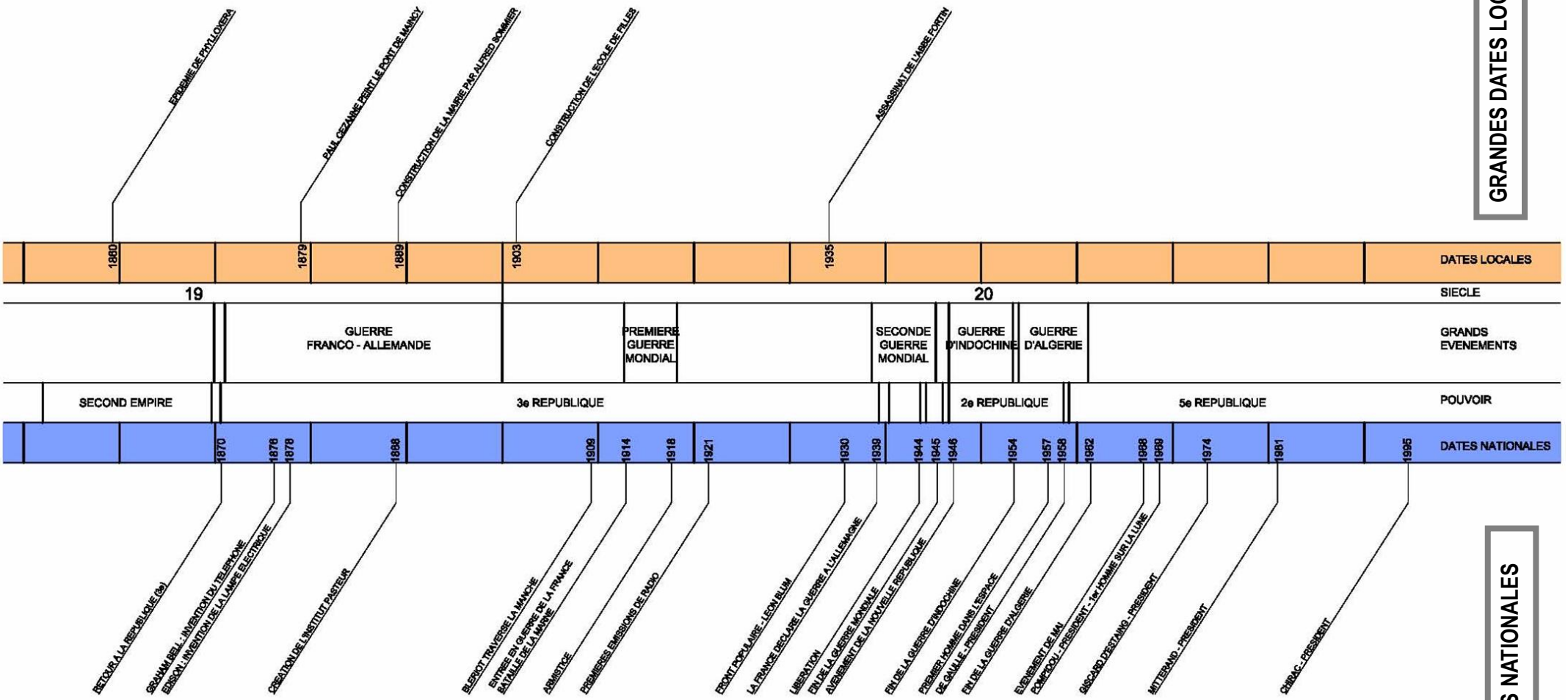
MAINCY dans la frise chronologique de l'histoire de France

GRANDES DATES LOCALES

GRANDES DATES NATIONALES



GRANDES DATES LOCALES

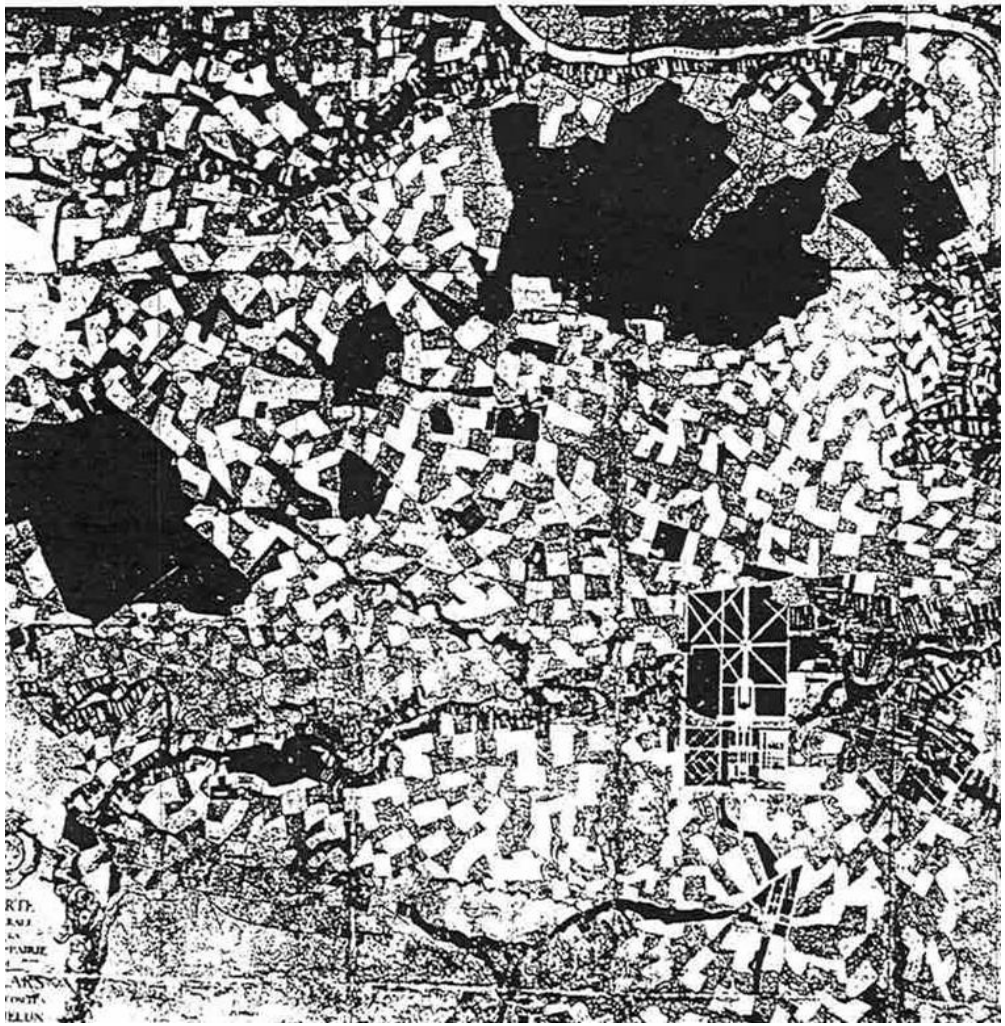


GRANDES DATES NATIONALES

FORMATION DU CADRE URBANISE

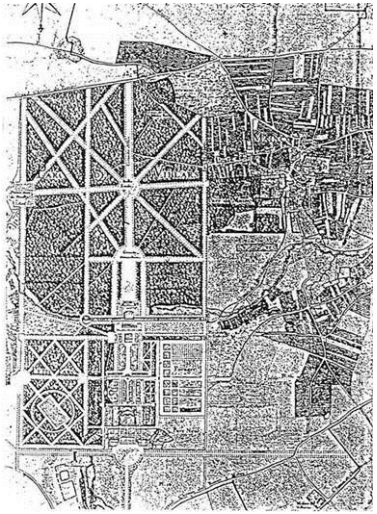
En l'absence de plans très anciens, donnant une image de ce que fut Maincy, sinon à l'époque médiévale, mais du moins avant la création du château et de son parc, la formation et l'évolution du village peuvent être analysées par grandes étapes, à partir des plans anciens disponibles présentant une précision suffisante, essentiellement :
- le plan de l'intendance de 1780,
- le cadastre de 1826.

Les plans plus anciens 1656 – 1661, 1734, 1740, rendent surtout compte de l'évolution du domaine de Vaux (voir chapitre 2) et de son insertion dans les paysages du plateau agricole.



Plan général de Vaux le Vicomte 1734 Carte générale de la duché-pairie de Villars et Vicomte de Melun (collection particulière - Archives de Vaux le Vicomte).

Le plan de 1734 est intéressant dans la mesure où il révèle l'emprise importance à cette époque des cultures liées au village (jardins, vergers, vignes) occupant tout le fond de vallée, par opposition au parcellaire du plateau, domaine exploité par les grandes fermes seigneuriales, et figuré de façon différente, en clair sur le plan.
La carte de 1740, de facture relativement proche, confirme ce constat.



Plan général de Vaux le Vicomte 1740 par DESQUINEMARRE

Extrait du livre plan de la Seigneurie de Moisenay (collection particulière - Archives de Vaux le Vicomte).

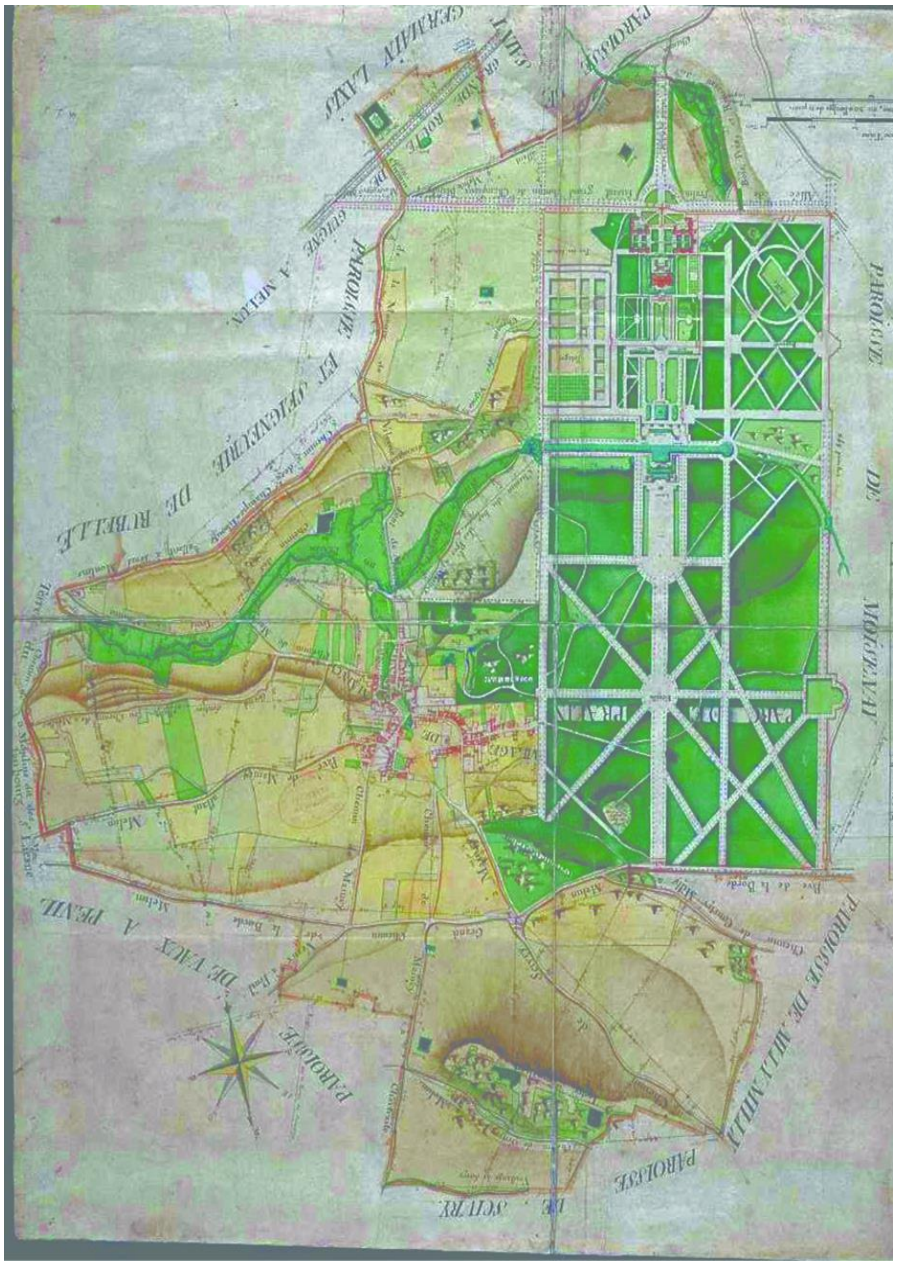
LE PLAN DE L'INTENDANCE DE 1780

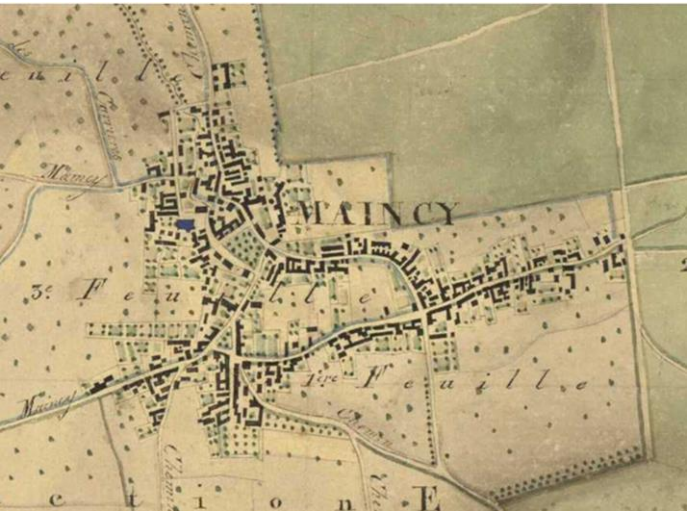
Ce plan donne déjà une bonne image du village tel qu'il apparaît aujourd'hui.

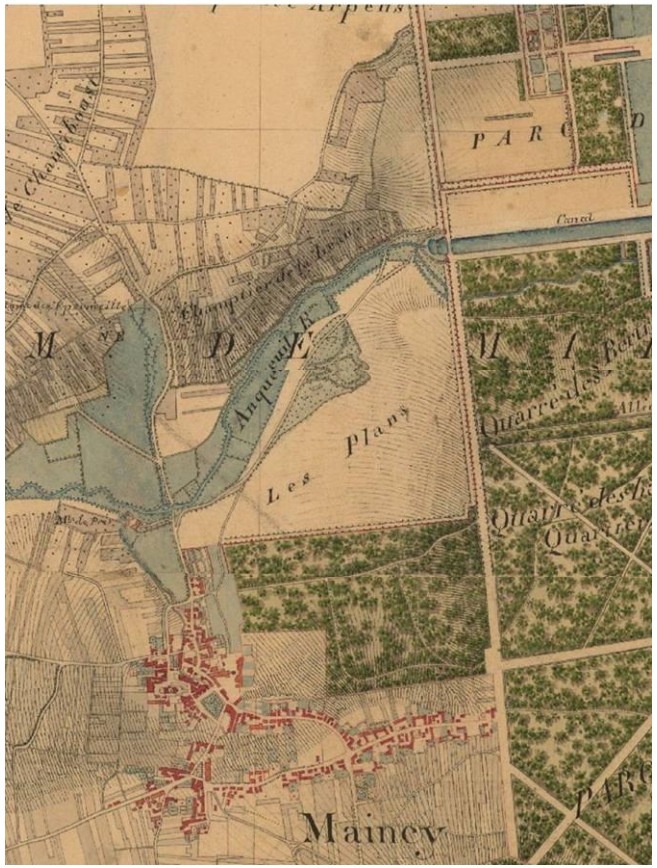
On notera la figuration d'un projet de tracé rayonnant depuis l'extrémité du bassin de "la Poêle" dessinant un grand triangle dont le troisième côté aurait été constitué par la route traversant la vallée rectifiée, projet qui n'a jamais vu le jour. Ce plan montre la volonté à cette époque d'inscrire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

Extrait du Plan d'intendance : le centre bourg

Dimensions	Largeur : 65 cm, Hauteur : 65, 5 cm





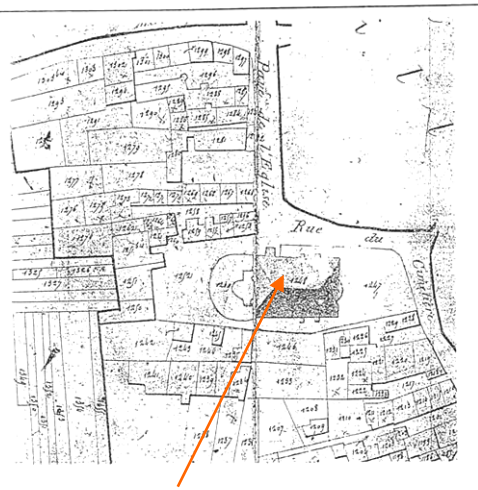


Les plans numérisés concernent les périodes entre 1808 et 1930. le plan établi entre 1808 et 1823, sont restés en vigueur jusqu'à leur remplacement par les plans dont la cote débute par 4P 37, établis entre 1824 et 1850;

les plans, cotés en 4P 37, établis entre 1824 et 1850, sont restés en vigueur jusqu'au remplacement du cadastre napoléonien par le cadastre parcellaire rénové en 1930.

LE CADASTRE DE 1826

Ce document établi sous l'administration de Monsieur le Comte de Goyon, Préfet du Département, et de Monsieur le Duc de Praslin, Maire, donne une image précise de Maincy en ce début du 19e siècle.



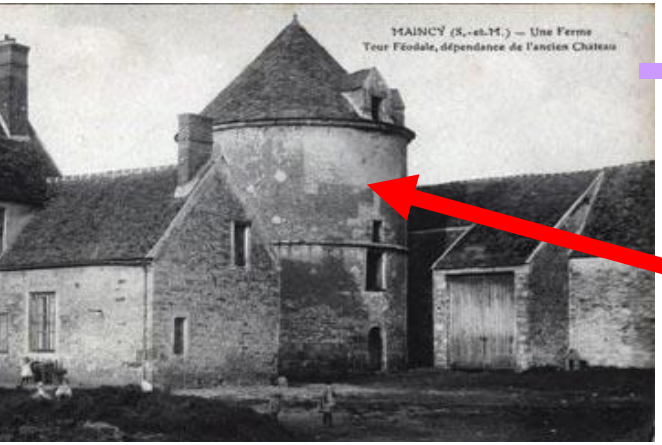
Église Saint Etienne

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

En 1826, la structure du village apparaît constituée de trois ensembles, bâti bien individualisés :
- le quartier de l'église,
- le quartier des Pieux,
-le quartier de la rue des Bois.

Le quartier de l'église se développe essentiellement de part et d'autre de la rue Basse Poignet, et autour de l'église. La maison des Carmes au Nord et la ferme du château au Sud, ouverte sur l'actuelle place des Fourneaux, non dénommée sur le plan, en marquent les limites.

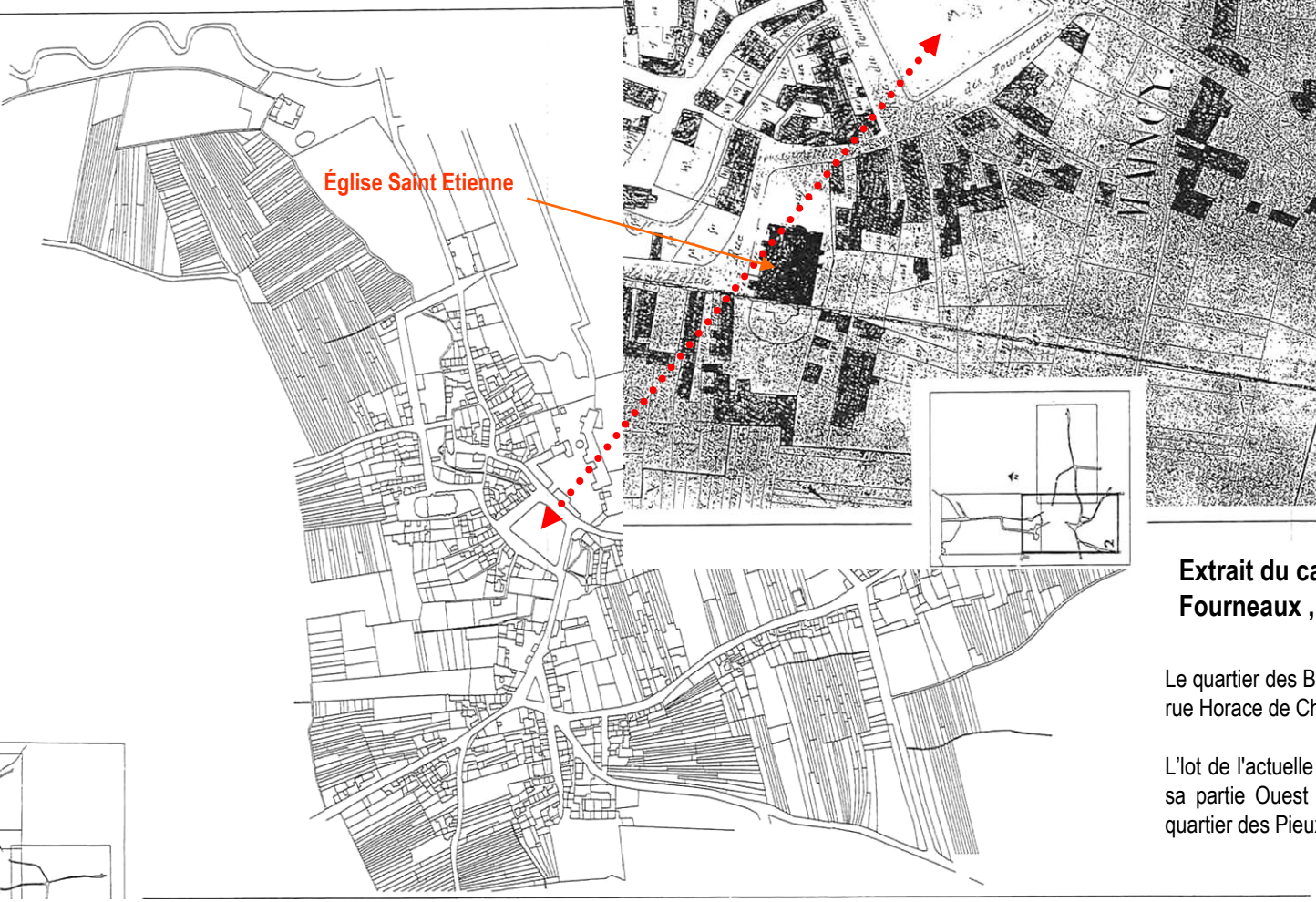
Le quartier des Pieux s'organise à partir de la place triangulaire marquant la convergence des chemins venant de Melun et du plateau Sud. Le cul de sac du chemin dit du quartier des Pieux, et le caractère peu construit de la rue de l'ancien presbytère (actuelle rue Thiers), contribuent à en faire un quartier bien spécifique.



Ferme seigneuriale

Îlot actuelle Mairie

Église Saint Etienne

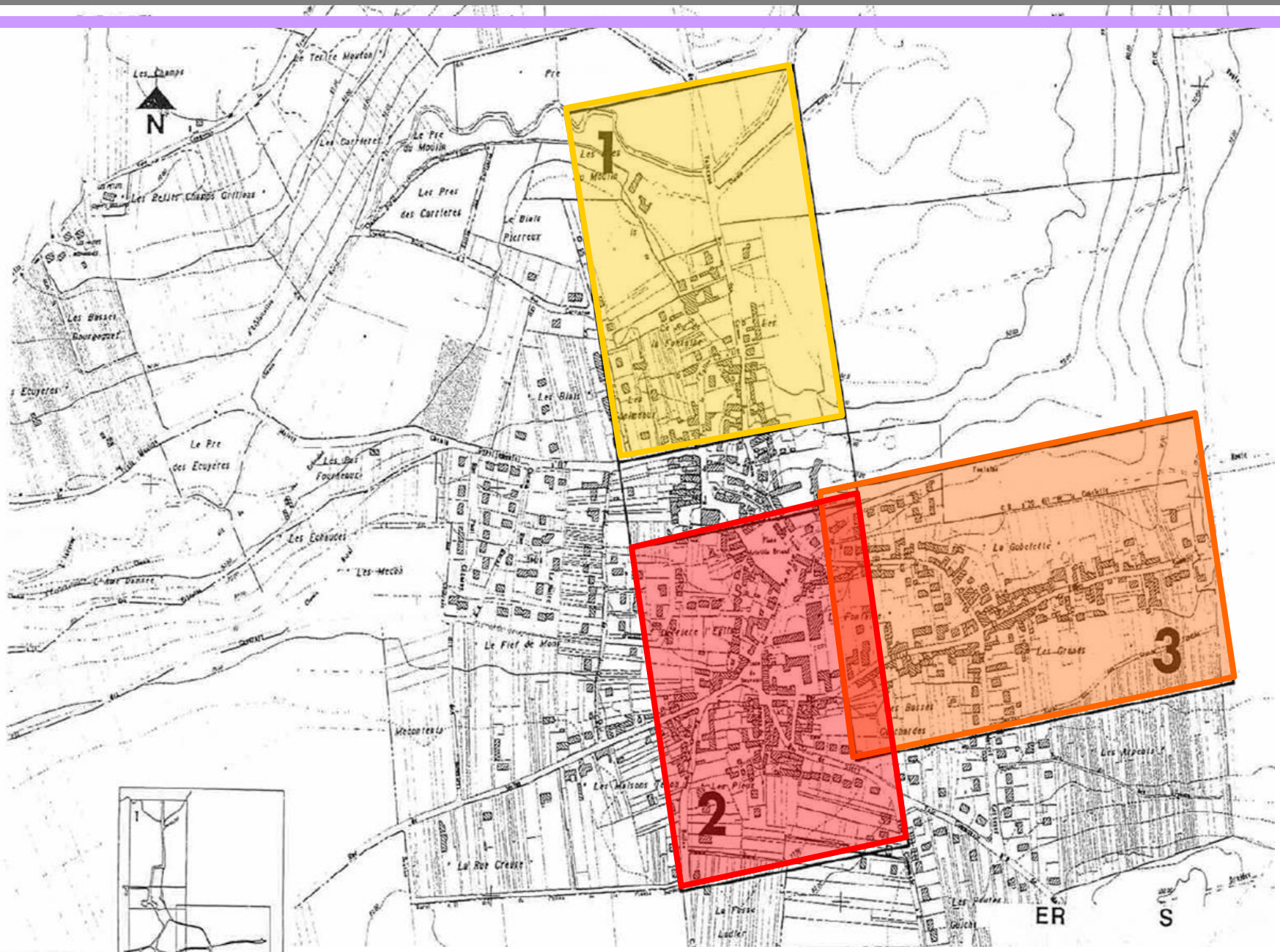


Extrait du cadastre 1826 – Centre bourg , autour de la Place des Fourneaux , devenue Place des Fourneaux.

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'îot 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.

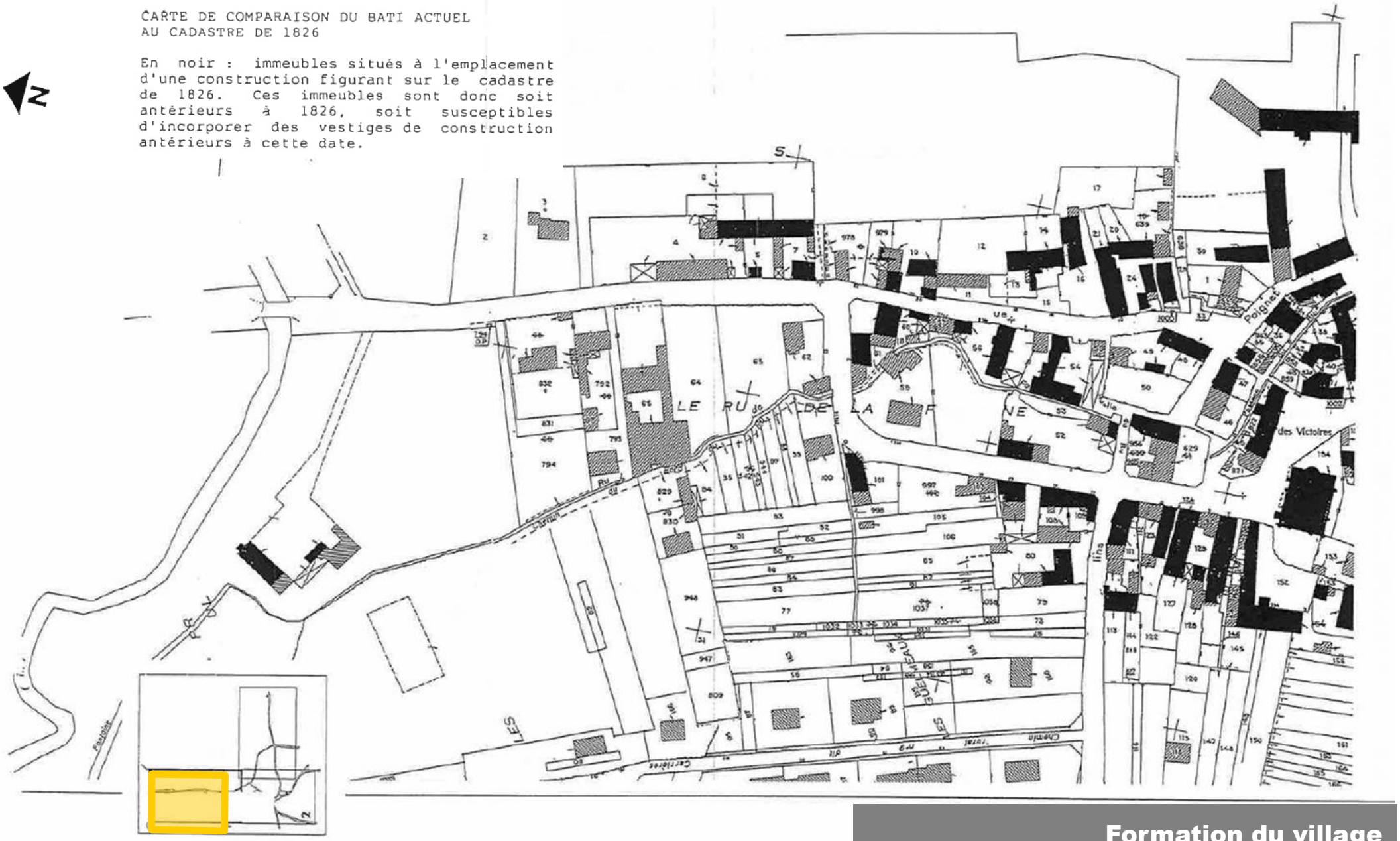
Ces immeubles sont donc soit antérieurs à 1826 soit susceptibles d'incorporer des vestiges ou substructions de constructions anciennes, antérieures à 1826.

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.

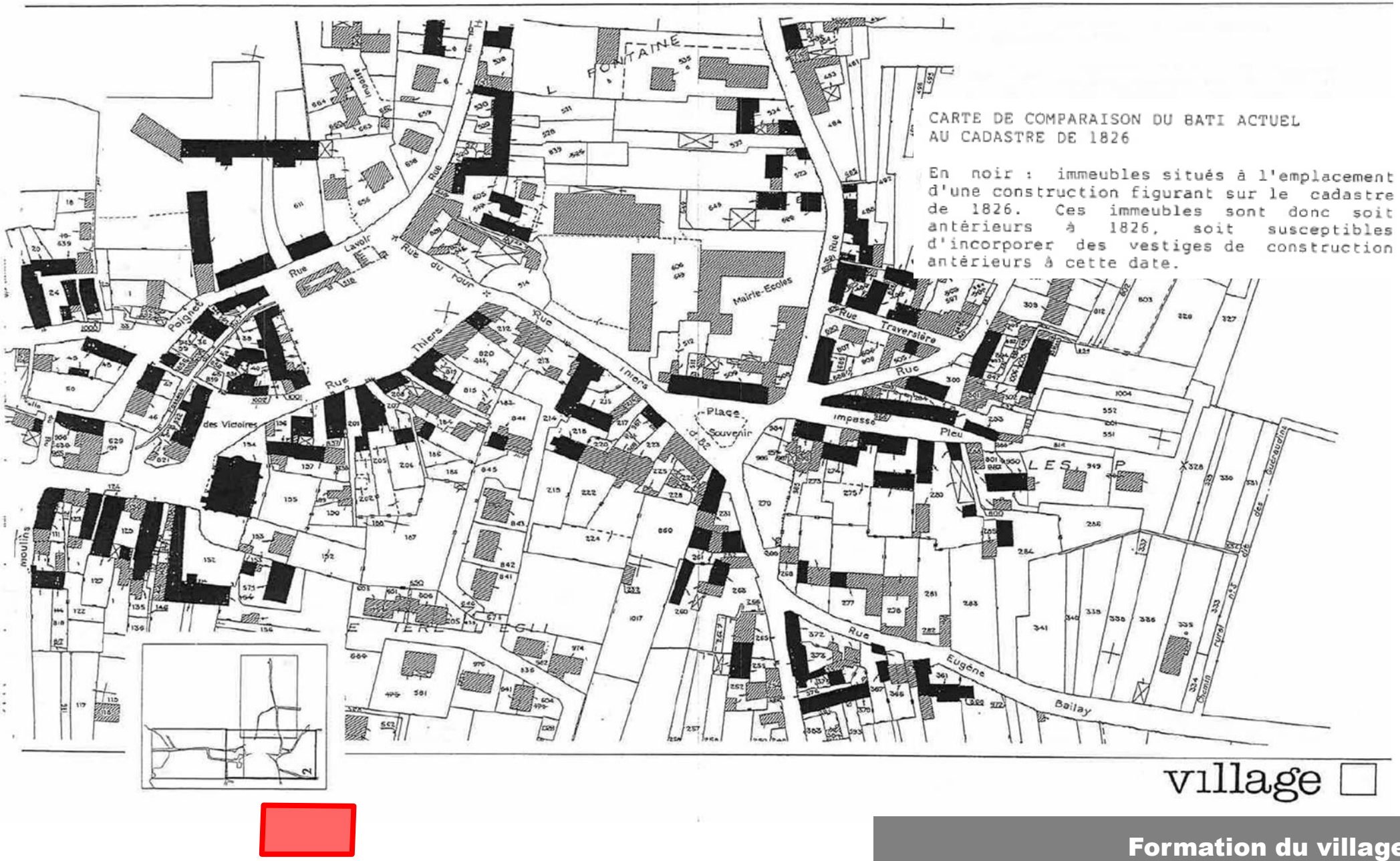
Même dans ce cas toutefois, la survivance d'une structure bâtie (substructions, caves,...) d'un découpage parcellaire ou d'un élément d'organisation de l'espace urbain, présente un intérêt et mérite d'être relevée.

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.

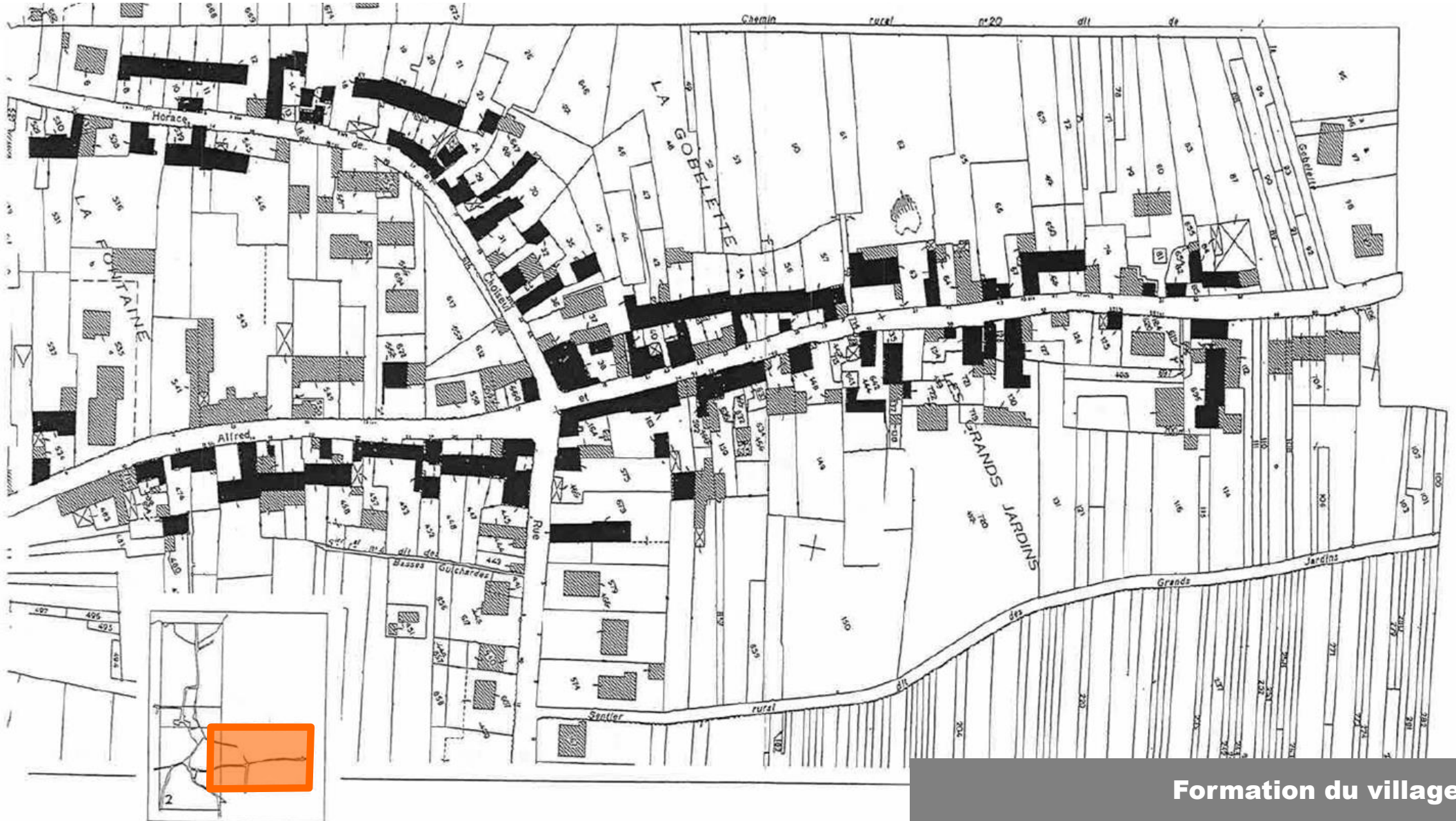


Formation du village


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.
FONTAINE
Rue du four
Rue Thiers
Mairie-Ecoles
Rue Traversière
Impasse Pleu
Place du Souvenir
Rue des Victoires
Rue Eugène Bailay
village

Maincy est une commune rurale : son architecture est profondément marqué par son histoire. Le bourg est constitué de fermes, sièges d'anciennes exploitations viticoles, et de constructions plus modestes qui accueillaient les employés du château. Elles s'organisaient autour des rues, ou de cours privatives ou communes.

Le bâti est conforme à l'architecture vernaculaire du terroir : La comparaison du cadastre actuel et celui de 1826, réalisé dans le Rapport de Présentation de la ZPPAUP en 2002, a permis de repérer les constructions existantes à cette date ou dont la construction actuelle est susceptible d'incorporer ou des éléments (vestiges, substructions)) anciens antérieurs à 1826 ou fournir des informations sur l'organisation de l'espace (découpage parcellaire, implantation).



L'ARMATURE URBAINE

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.

Le quartier de l'église

Il se développe autour de l'église et de part et d'autre de la rue Basse-Poignet. Il comprend la Maison des Carmes, au nord, et la ferme du château ouverte sur la place des Fourneaux. Le cimetière proche de l'église est transféré au début du 19e siècle libérant un espace « urbanisable ».

En 1852, la place du Fourneau jusqu'alors dépendance de la ferme seigneuriale est rachetée par le Maire (Félix Choiseul-Praslin) et propriétaire de Vaux le Vicomte, qui le rétrocède à la commune pour y aménager le centre du village. Le lavoir sera construit quelques années plus tard.

La place des Fourneaux, est aujourd'hui une belle esplanade bordée de tilleuls et bordée par une construction imposante, le lavoir, marque le centre du Village. Elle est encadrée par un ensemble de constructions formant un front continu et harmonieux dont une ancienne ferme seigneuriale et l'ancien moulin de la Porte. Elle est par ailleurs caractérisée par la présence de la « ruelle de la rue », masquée cependant en grande partie par le lavoir.
Cette place constitue le cœur historique et actuel du Bourg.
Elle accueille aujourd'hui une boulangerie et un tabac.

Le quartier des Pleux

Il s'inscrit à l'intersection des chemins venant de Melun et du plateau Sud qui forme une placette triangulaire, la Place du Souvenir. Celle-ci forme un étranglement.

L'espace s'y rétrécit : les espaces publics sont plus serrés, les rues devenues plus étroites, le tracé des rues plus sinueux et les pentes plus dures. Le Chemin dit du quartier des Pleux s'achève quelques mètres plus loin en impasse.

La place des Fourneaux accueille une épicerie de proximité. Au sud est de celle-ci, et à moins de 200 mètres, se regroupe la majeur partie des équipements publics de la Commune : Ecoles, mairie, salles communales, foyer socioculturel, gymnase…Cette polarité participe à l'attractivité du bourg.

L'îlot de la mairie est peu construit et un espace de stationnement peu visible est aménagé près de la salle de sport. Différents aménagements piétons permettent de désenclaver la mairie et les écoles et d'accéder ainsi de la rue Alfred et Edmé Sommier à la rue de Thiers. La place du Souvenir accueille une superette.

Le quartier des Bois

Il est organisée autour de rues : la rue Alfred et Edmé Sommier (rue des Bois) et la rue Horace de Choiseul. En 1826, les terrains situés à leur intersection (au lieu dit « les Fontaines ») n'étaient pas construits.

Les constructions du bourg sont pour la plupart groupées le long des voies, ou autour de cours communes : de nombreux passages privés piétons viennent distribuer des parcelles au cœur d'îlots.

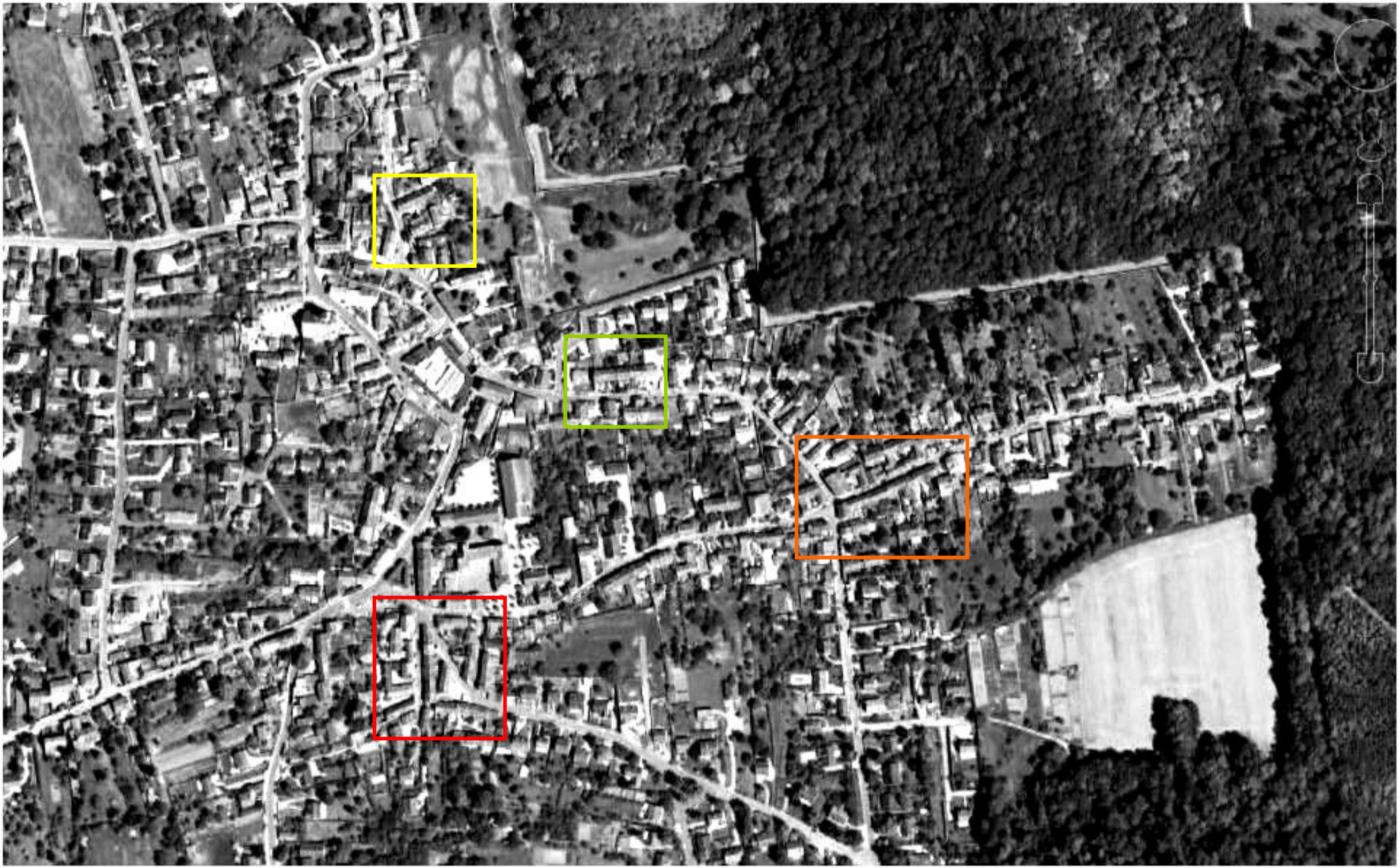
Les abords immédiats du village ancien étaient autrefois occupés par des jardins, vergers et vignes qui ont subsisté jusqu'à une grave crise du phylloxéra.

Après les années 1950, le développement du village s'est effectué par extension en périphérie à partir des voies et des chemins existants. Cet habitat est en rupture marquée par la densité et le type d'implantation.

Le village reste bien groupé malgré le développement résidentiel qui s'est implanté en périphérie immédiate.

L'implantation de des extensions au sud et à l'ouest, sur le plateau, leur offre une visibilité et un impact paysager.

MORPHOLOGIE URBAINE



LA PARCELLE ET L'ILOT

Le bâti du centre ancien de Maincy perpétue la structure urbaine et les systèmes constructifs, sinon de la période médiévale, du moins ceux du 17ème siècle, période de forte expansion locale, avec la construction du château de Vaux-le-Vicomte.

La comparaison du cadastre actuel et du cadastre napoléonien confirme d'ailleurs cette remarquable permanence de la structure parcellaire.

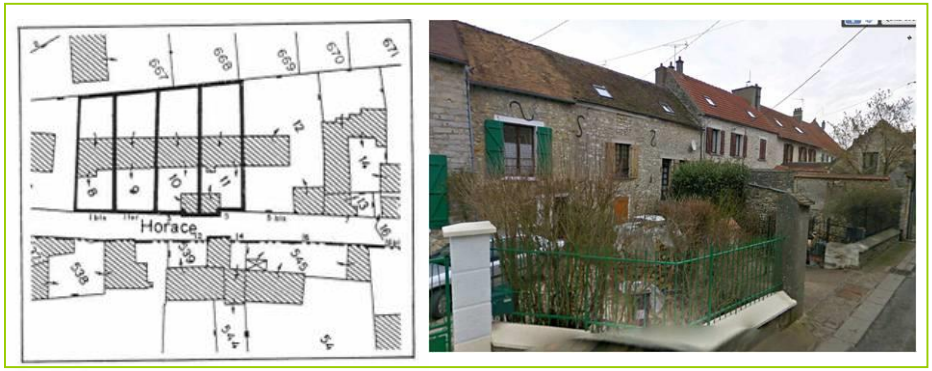
On peut distinguer deux types dominants de parcellaires :

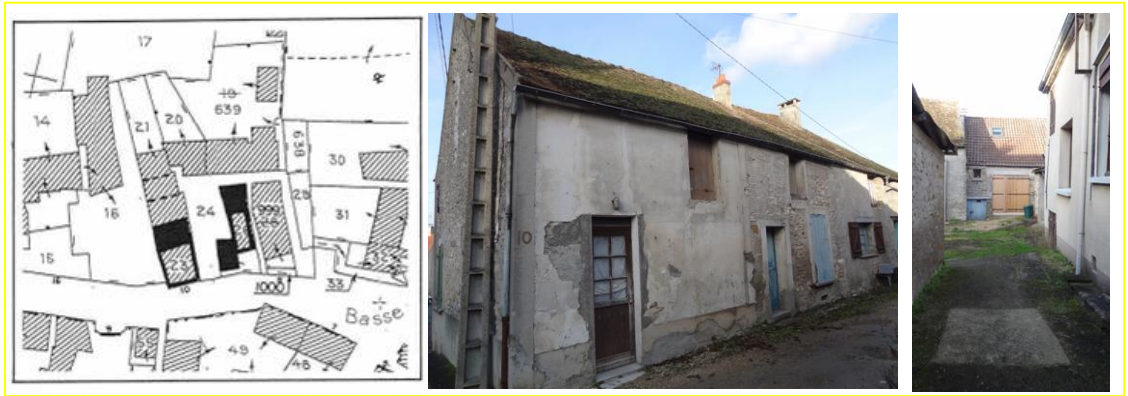
-Les parcelles correspondant ou viticoles, reproduction en milieu urbain dense et donc à une échelle très modeste du modèle de la ferme briarde avec cour, le tout sur parcelle d'environ 10 x 30 m.

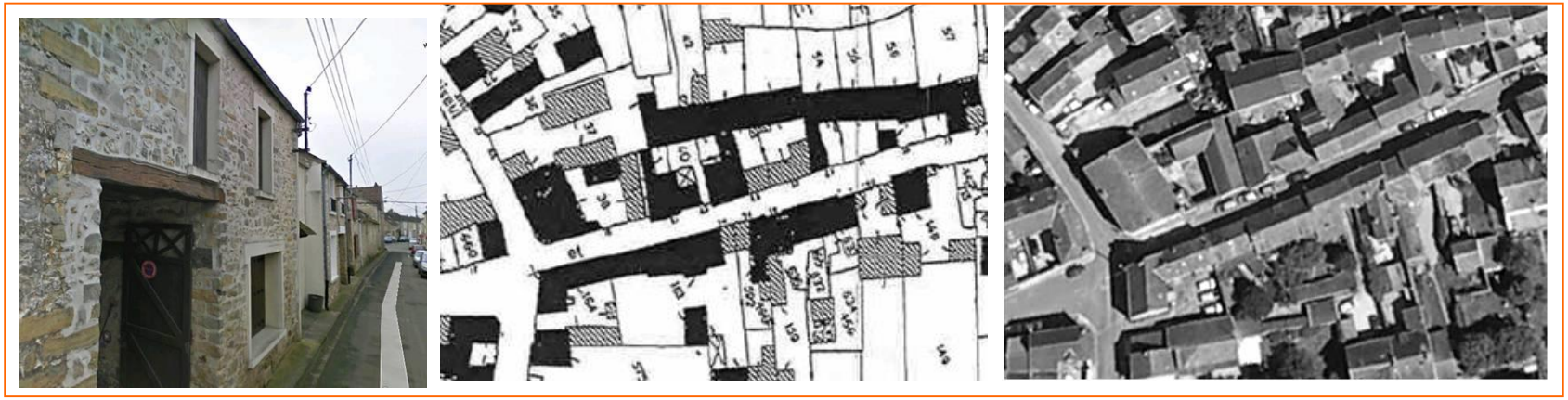
- Les parcelles de taille beaucoup plus restreinte, issues du lotissement de grands terrains prélevés sur l'ancien domaine seigneurial.

Ces parcelles dont la taille est souvent proche de 5 x 8 m, entièrement construite, apparaissent clairement sur le cadastre de 1826. Elles correspondent très certainement à des opérations de lotissement destinées à loger par corps de métiers les ouvriers et employés du château lors de sa construction.

Les îlots, à l'exception de ceux du centre-ville, sont en général de dimensions très importantes, et ne présentent qu'une périphérie bâtie, tout le coeur d'îlot étant à usage de jardins, verger voire même exploité comme terrain agricole.





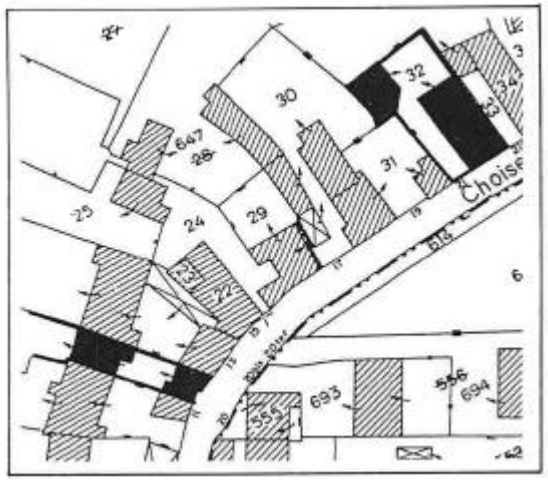


PRINCIPES D'IMPLANTATION

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.

Cette disposition devient fréquente dès que l'on s'éloigne des secteurs denses, et que les parcelles sont de plus grande taille. Dans ce cas, des murs ou une clôture en maçonnerie assurent la continuité urbaine du bâti.

La façade sur voie est soit une façade de long plan (faîtage parallèle à la rue), soit plus rarement un pignon s'il s'agit d'une aile en retour adossée au mitoyen.



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.

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 19ème 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.

Impasse Pieu

HAUTEURS ET DENSITE

Les hauteurs des constructions sont faibles, la construction sur deux niveaux droits (R + 1) étant la règle la plus courante dans le centre du village.

Les maisons plus rurales, ou très modestes, n'ont bien souvent même qu'un étage avec éventuellement accès pour utilisation du comble.
Dans ce contexte de volumétrie, les anciens moulins apparaissent comme "hors norme", du fait de leur hauteur exceptionnelle R + 2 ou plus.

Les densités, extrêmement variables suivant la taille des parcelles ne constituent pas une variable significative du tissu ; faibles d'une façon générale, elles peuvent atteindre des niveaux importants sur les parcelles peu profondes en façade sur rue, bien souvent construites sur la quasi-totalité de leur superficie.

VOLUMES ET ASSEMBLAGES

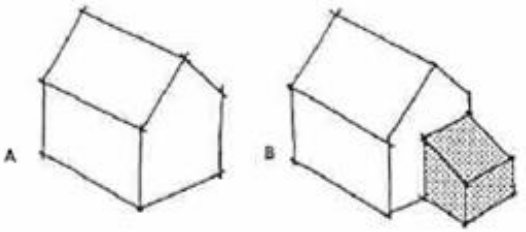
Les volumes construits sont généralement simples, de formes parallélépipédiques, du moins sur les parcelles régulières.

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.

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.

La complexité perçue dans le cas de lecture "arrière" du bâti depuis les fonds de parcelle est donc liée aux multiples problèmes de accordement des combles d'extensions diverses

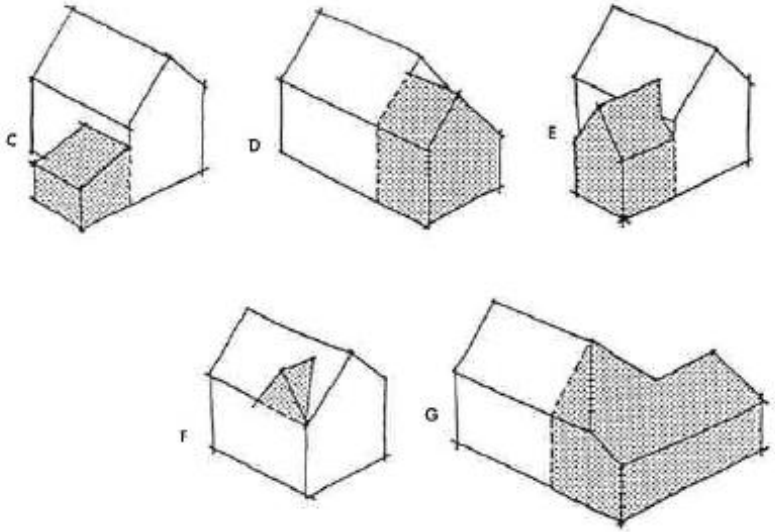


PRINCIPE DE DEVELOPPEMENT DU BATI

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

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 - recomposition de la morphologie générale, seul cas en général, où le bâtiment d'origine perd sont caractère dominant.



RUES ET PLACES

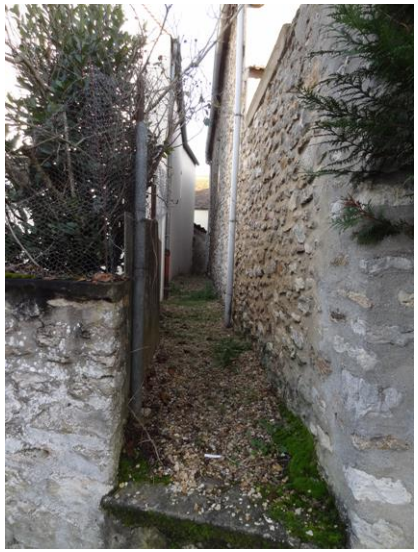
Le réseau viaire relevant du domaine public communal est d'une extrême diversité :
- rues ouvertes à la circulation automobile, et voies en impasse,
- places publiques du centre avec leurs mails plantés de tilleuls,
- venelles et sentes.

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

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 ». Ce moulin doit son nom à sa situation, près de la porte de l'ancien château. Le mince filet d'eau fournissait une force motrice suffisante.

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.

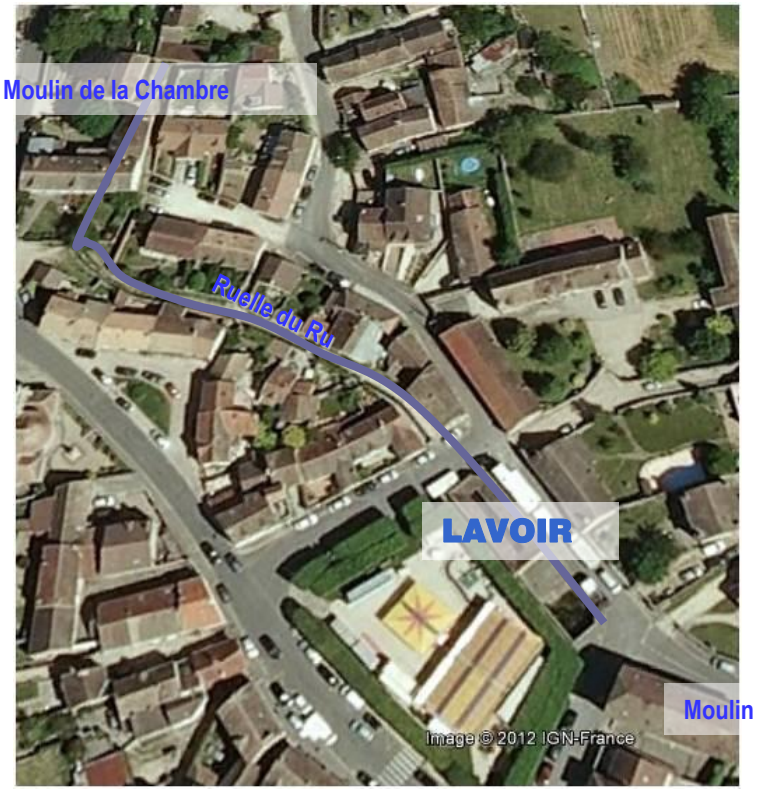
C'est la modestie de ce cours d'eau qui donne au passage du ru tout son charme.

Les moulins (moulin de la place du Fourneau, moulin de la rue du Pavé de l'Église, 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 Porte

Le lavoir



Le lavoir fut construit en 1853 et s'inscrit dans une période d'aménagement de nombreux lavoirs lié 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.

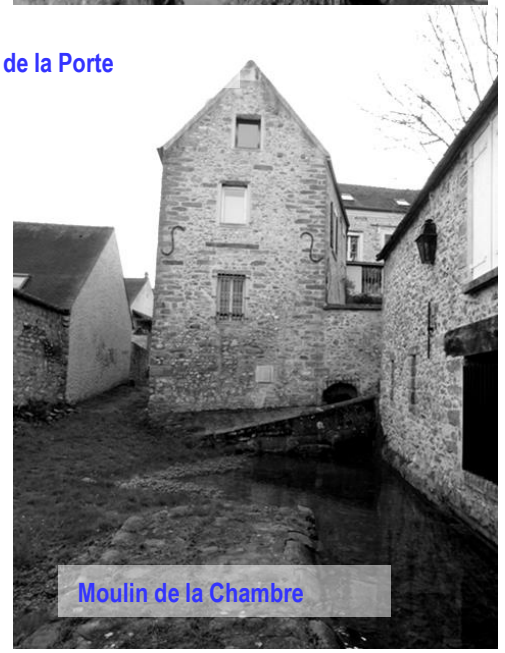
L'eau provient de la source du ru de la Fontaine. Après avoir traversé le moulin de la Porte situé plus en amont, l'eau est canalisée sous la chaussée pour alimenter le bassin par un passage voûté.

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 Porte



Moulin de la Chambre

LE VEGETAL

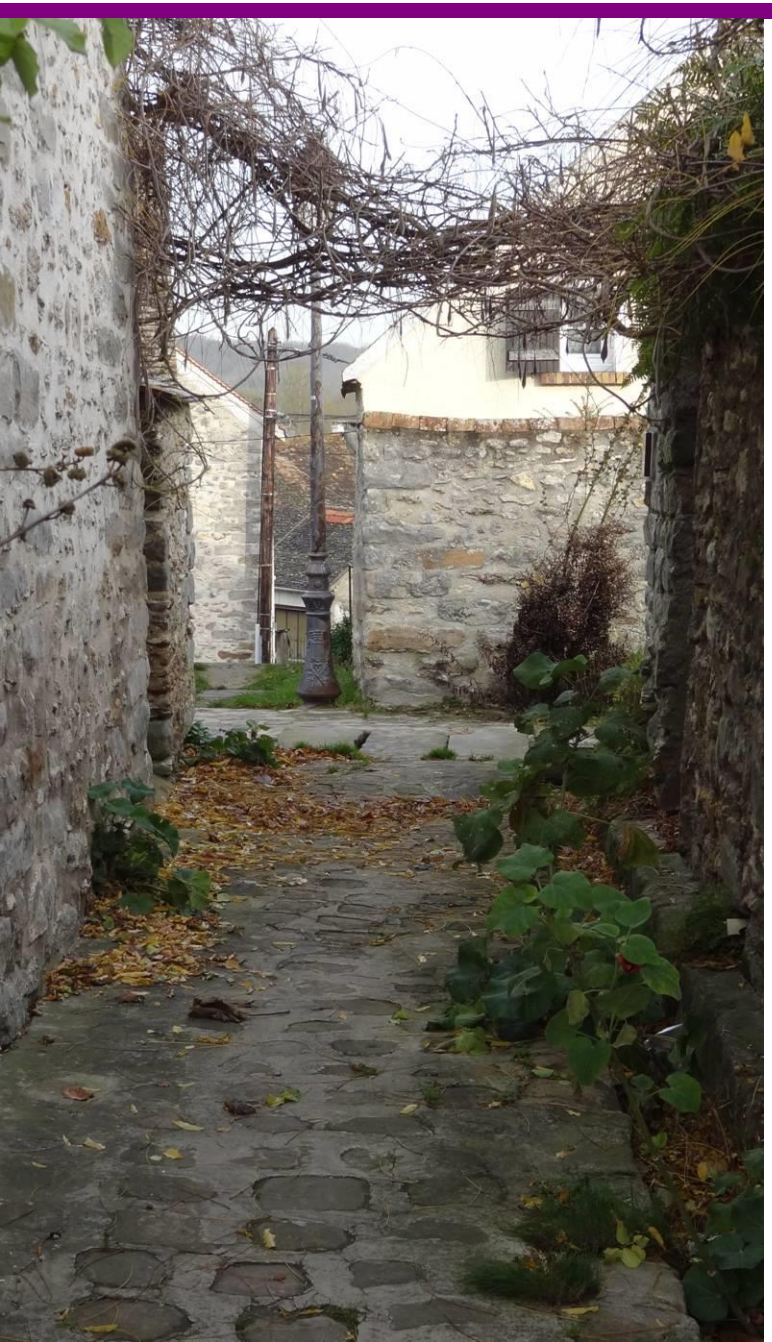
Le végétal à Maincy, c'est d'abord la masse des boisements du parc du château de Vaux-le-Vicomte, élément toujours très présent dans les paysages mais aussi dans le cadrage des espaces urbains, extrémité de rue ou échappées latérales.

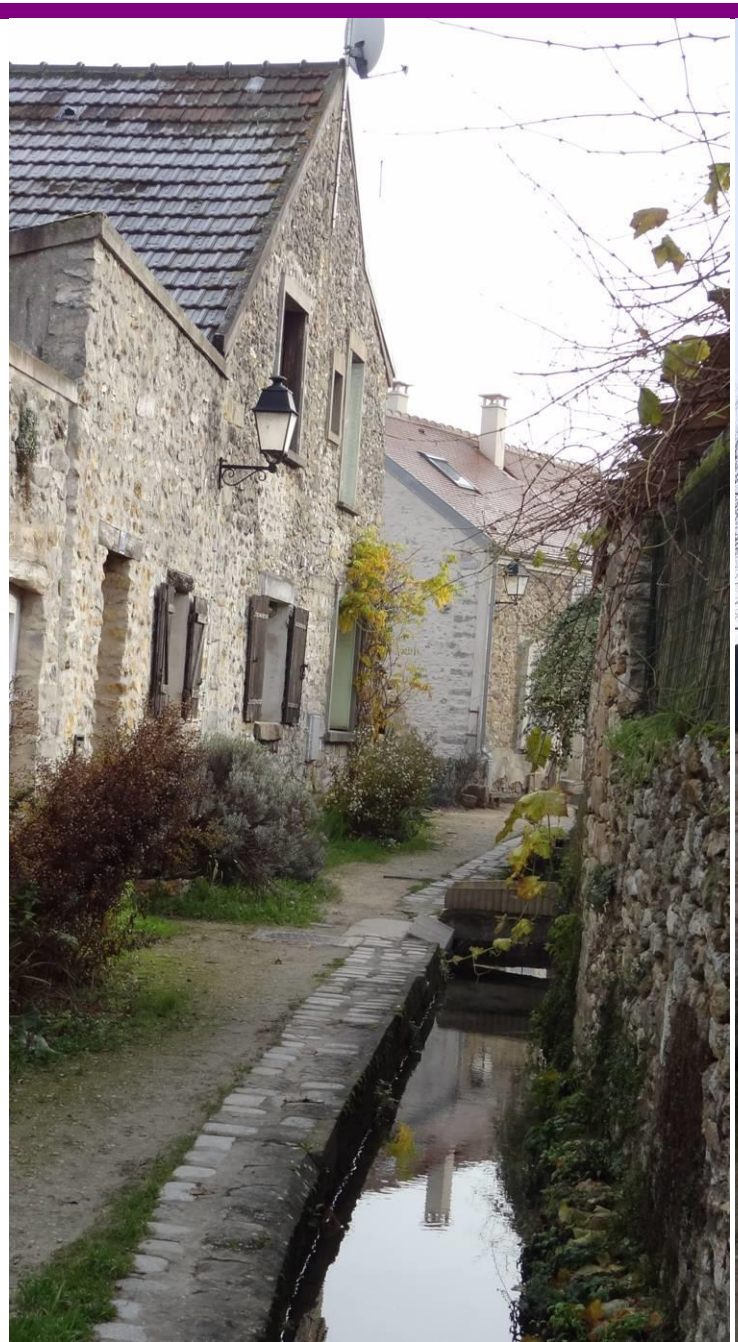
Les arbres de haute futaie donnent à cet ensemble, très dessiné par le mur d'enceinte, une échelle forestière, mais très maîtrisée.

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.

TYPOLOGIE 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 liaisonnés 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 dicté par la portée d'une poutre de bois, varie de 4,50 m à 6 m, suivant qu'il y a une travée, ou une travée plus un passage vers une courette arrière. 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. L'organisation sur deux étages droits est la règle conservant ainsi aux volumes une rigoureuse identité d'échelle avec ceux du modèle précédent. La toiture est généralement à deux versants, d'une pente entre 35° et 50°. Les murs gouttereaux* sont habituellement en façade sur rue et sur jardin. Un pignon sur rue est rare.

Des lucarnes à croupe parfois en avancée permettent toutefois ici l'éclairement 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.

Le percement des baies est composé librement lorsque la parcelle est étroite, les baies venant remplir une fonction dans un cadre contraint. La porte donnant accès au passage vers la cour arrière et à l'escalier est, en règle générale, rejetée le long d'un mitoyen.

A contrario, lorsque la construction est plus ample, la composition de la façade tend à s'axer. La disposition des ouvertures devient plus symétrique et privilégie l'ordonnancement à la fonction. Les façades souvent plus soignées et valorisées par des modénatures plus élaborées.

Cependant la maison de bourg reste caractérisé 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 19e SIECLE

A partir des dernières décennies du 19ème 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, appareillée ou en moellons, 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. Les murs ont été abaissés et les anciennes cours ont été ouvertes sur la rue par des grilles ou portails en serrurerie.

Les façades ont été recomposées avec fenêtres composées à la française avec appuis en fonte et volets persiennés. Décors d'enduit et parements de rocaille ont mis la maison au goût du jour, sans que les volumes soient sensiblement modifiés.

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

Principales caractéristiques de la maison bourgeoise:

- **Implantation sur en terrain de grande dimension**
- **Rupture avec la continuité du bâti**
- **Diversité architecturale**
- **Marque la volonté de ses propriétaires de se singulariser et d'afficher un statut social.**

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-marne.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 encastrées.

Ancien couvent des Carmes

Les Carmes s'installent à la fin du XVIe siècle et le couvent devient Manufacture de tapisseries de haulte 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 ".

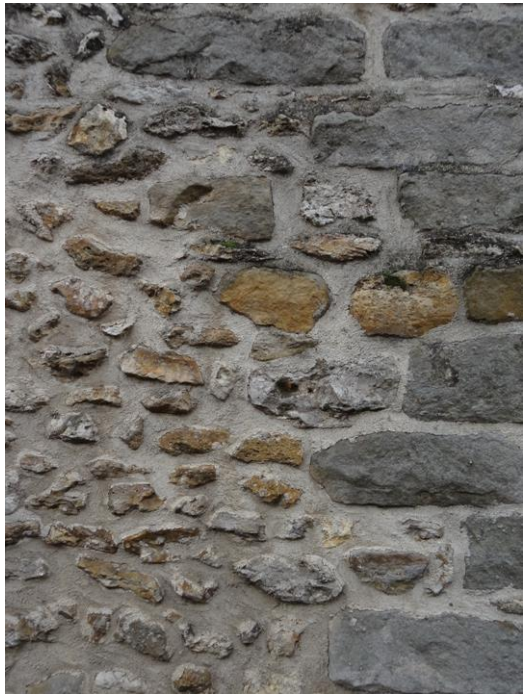
Le Moulin des Près

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 faîtage a une orientation sensiblement parallèle à la voie ou perpendiculaire.

L'éclairage des combles, le plus souvent non aménagé 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 possèdent des volets bois et les grands corps de fermes, de grandes portes, pans coulissants imposants.

La plupart des constructions rurales du bourg ancien sont 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

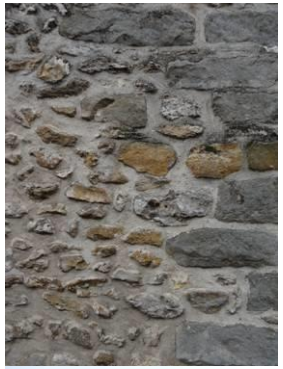
Les maçonneries anciennes, souvent très rustiques, étaient montées en pierres de dimensions réduites et très grossièrement dressées, ou moellons.

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

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

Le grés, 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 imposte vitrée était appréciée en milieu urbain pour son caractère défensif et la possibilité d'éclairement 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 19ème 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 charetier 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 intempestifs ce point d'articulation partie sensible de l'ouvrage.

FENETRES

La fenêtres 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 écharpes.
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.

Déformation des formes de charpente et fléchissement des pannes donnent aux combles anciens des formes souples qu'il sera intéressant de conserver lors des réfections de couverture.

On notera que pièces de charpente et chevrons ne sont jamais visibles extérieurement et donc que les couvertures ne sont que très peu en débord sur les façades, et jamais en pignon.

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.

Les ouvrages annexes, solins, ruellées, raccords de souches ou de lucarnes sont traités généreusement au mortier de chaux. Les faîtières de terre cuite sont scellées au mortier.

Ces ouvrages sont exécutés avec soin, sans exclure une souplesse de facture toujours bienvenue.
La tuile mécanique a été introduite à partir de la seconde moitié du 19ème siècle, soit à l'occasion de réfection de toitures, soit pour des constructions nouvelles. Il en résulte, en conséquence, que contrairement à ce que l'on trouve dans d'autres sites urbains, la tuile mécanique n'est pas nécessairement liée à des pentes de toiture plus faibles, ce constat pouvant autoriser éventuellement le retour à la petite tuile.

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.

Une variante de ce modèle est la lucarne "à la capucine" maçonnée, dont la façade est toujours dans le plan du mur, et dont l'ouverture est souvent alors engagée dans le mur, interrompant la ligne d'égout.
Le 19ème siècle a utilisé la lucarne à fronton, réalisé en charpente avec linteau droit ou cintré, ou habillé de zinc sur des constructions bourgeoises

MODENATURE – ELEMENTS DECORATIFS

L'architecture de Maincy est essentiellement vernaculaire et issue de la tradition rurale. Les bâtiments ne comportaient bien souvent aucune modénature.
Seul un bandeau ou une corniche finement moulurée venait parfois souligner la ligne d'égout. Destinée à protéger la façade des eaux de pluie, la corniche était réalisée au plâtre, trainé à l'aide d'un calibre.

LE DECOR VERNACULAIRE

Des bandeaux d'encadrement soulignent les ouvertures tout en affirmant la proportion entre pleins et vides. Ces bandeaux d'une largeur de l'ordre de 18 cm, sont soit en légère saillie sur le nu du mur (de l'ordre de 2 cm), soit dans le plan de l'enduit et dessinés uniquement par une différence de finition (lissé sur enduit gratté) ou de couleur.
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.
Suivant un usage bien établi dans la région, les baies, portes ou fenêtres, sont soulignées par un bandeau d'encadrement dessiné par une différence de texture de l'enduit ou par un léger relief sur le nu du mur.

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.
Ces effets de décor sont basés essentiellement sur :
- l'usage de maçonneries composites faisant appel à plusieurs matériaux différents, et exprimés comme tels,
- l'exploitation de leur différence de texture ou de coloration dans la composition de la façade,
- la recherche de textures nouvelles, telles que celles obtenues par le rocaillage

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.

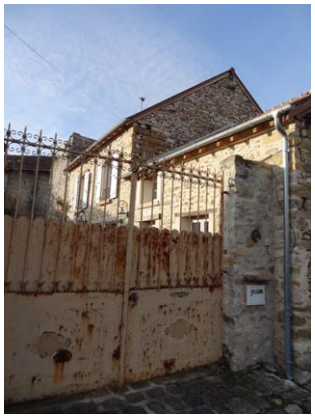
Dans les rues transversales de moindre importance, et le long des sentes rurales, les murs constituent bien souvent l'élément dominant, délimitant l'espace de la voie. Leur conservation est alors une des conditions de la sauvegarde d'une certaine qualité d'ambiance.

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

LA PERCËPTION DE LA COULEUR

La description d'une couleur fait appel à trois notions : la tonalité, la saturation et la valeur.
La **tonalité** est la qualification pigmentaire de la couleur. Les tonalités de base (dites couleurs primaires) sont au nombre de trois : le bleu, le rouge et le jaune.
Ces tonalités donnent, mélangées deux par deux, le violet l'orange et le vert (couleurs secondaires).

Ces six tonalités se répartissent en deux groupes :
- les tonalités chaudes : rouge, orange, jaune,
-les tonalités froides : vert, bleu, violet.

La **saturation est la pureté pigmentaire d'une couleur. Plus un ton est vif, plus il est saturé. Le ton est dit dessaturé quand le pigment est rabattu avec du blanc, du noir, ou mélangé avec un autre pigment.**

Les couleurs très saturées sont utilisées de façon exceptionnelle en architecture pour des raisons de coût et de faisabilité (tenue dans le temps à l'extérieur). Elles sont réservées à la palette ponctuelle, pour de petites surfaces.

La **valeur, appelée aussi clarté ou luminosité, concerne l'intensité lumineuse de la couleur qui est plus ou moins claire ou foncée.**

La juxtaposition des valeurs crée des contrastes qui expriment une ambiance colorée plus ou moins affirmée. Ces contrastes de valeur sont souvent plus importants dans la lecture globale d'un paysage urbain que la qualité pigmentaire des couleurs elles-mêmes.

Dans un paysage urbain on peut distinguer :
- des **couleurs permanentes qui concernent les matériaux de l'architecture,**
- des **couleurs impermanentes qui concernent le ciel, l'eau (effet de la pluie sur la brillance des toits et des sols) et le végétal dont les couleurs évoluent avec les heures et les saisons,**
-les **couleurs aléatoires introduites par tous les éléments non statiques, étales, voitures, piétons...**

Ces dernières couleurs, ponctuelles et par nature incontrôlable, souvent gaies et animées, forment le contre oint mobile au caractère fixe du décor urbain.

Enfin, 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.

LA LECTURE DES COULEURS EN ARCHITECTURE

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

Quand on regarde une architecture à une certaine distance, on la perçoit dans l'ensemble global du site. La qualité des couleurs du paysage, naturel ou urbain, dépend essentiellement de cette vision d'ensemble que nous appelons la perception globale.

On désigne par **palette générale les dominantes chromatiques des surfaces représentant la majeure partie de l'enveloppe des volumes architecturaux (façades pignons, toitures...).**

Lorsque l'on se rapproche, les taches colorées s'enrichissent de la texture des différents matériaux. C'est la perception élémentaire
.
On désigne par **palette ponctuelle** le répertoire de couleurs des éléments de petite surface, menuiseries, fermetures, etc...

Entre palette ponctuelle et palette générale, la nature du contraste offre un champ très étendu à la diversité chromatique.

COULEURS DOMINANTES – COULEURS PONCTUELLES

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.

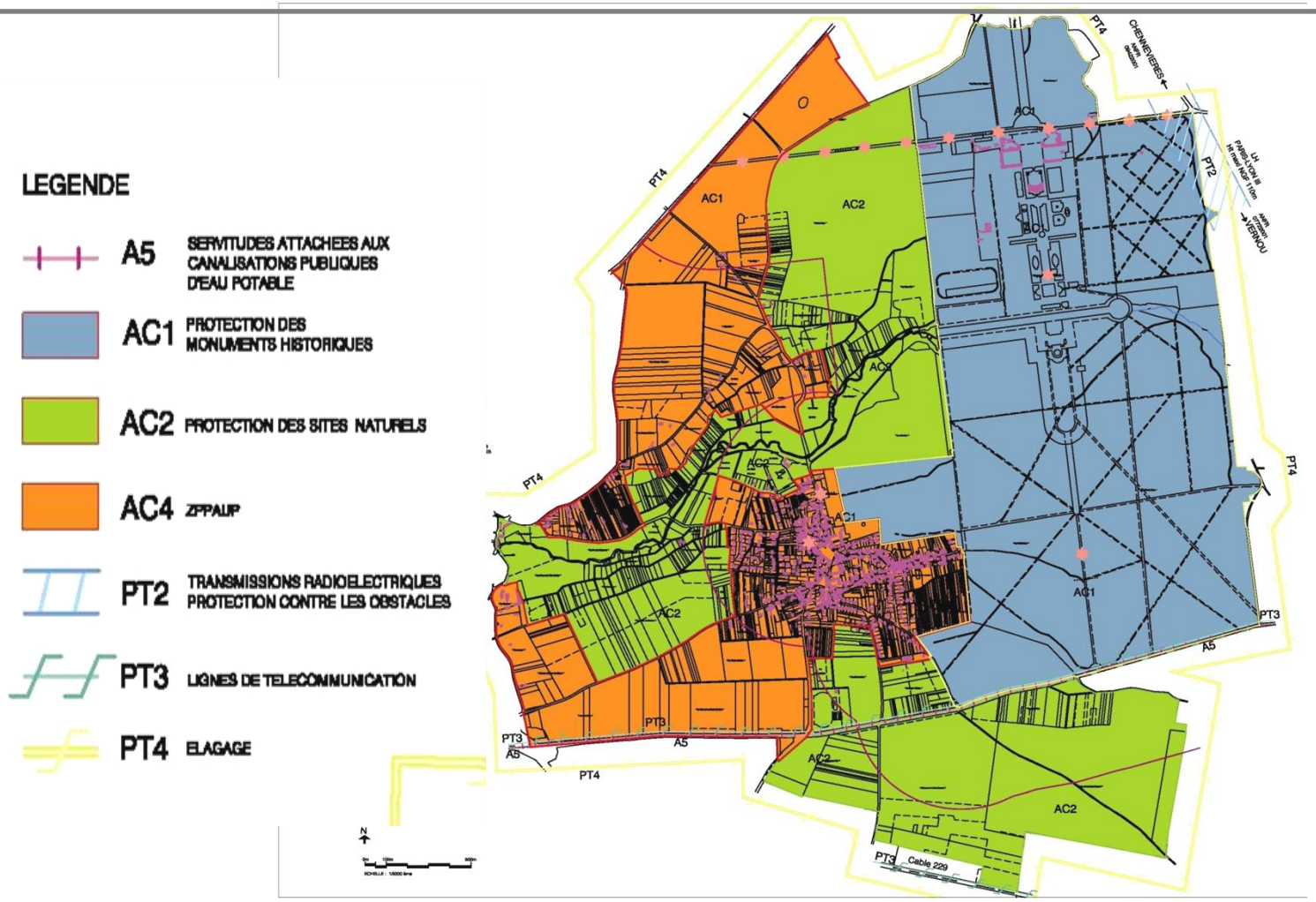
La palette générale
Cette palette, établie à partir de relevés effectués sur place, regroupe les colorations dominantes de parements des murs de façade de Maincy et des enduits qu'on y rencontre.

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.

La palette ponctuelle
Cette palette, établie elle aussi à partir de relevés effectués sur place, regroupe des colorations de volets, portes-fenêtres et autres éléments peints.
On notera qu'elle exclut les teintes primaires ou trop saturées qui font tache dans le décor urbain, et ne sont admissibles qu'à titre de couleurs aléatoires.
Le respect de cette palette ponctuelle doit assurer à chaque construction une harmonie colorée fidèle à la tradition locale, tout en laissant à chaque constructeur une grande liberté de composition.

RAPPEL DES COMPOSANTES DU PATRIMOINE, DES EDIFICES PROTEGES, DES CONSTRUCTIONS D'INTERET ET DES ZONES DE PROTECTION



La ZPPAUP(arrêtée en 2002) (qui intègre notamment les périmètres de protections MH de l'église Saint Etienne et de la Maison des Carme,

Le périmètre de protection du Château de Vaux le Vicomte et son Parc (Protections des monuments historiques),

Les périmètres de protections de sites naturels (Vallée de L'Ancoeur et Abords du Parc de Vaux le Vicomte / Site classé du Ru d'Ancoeuil)

EDIFICES PROTEGES ET ETAT DES PROTECTIONS

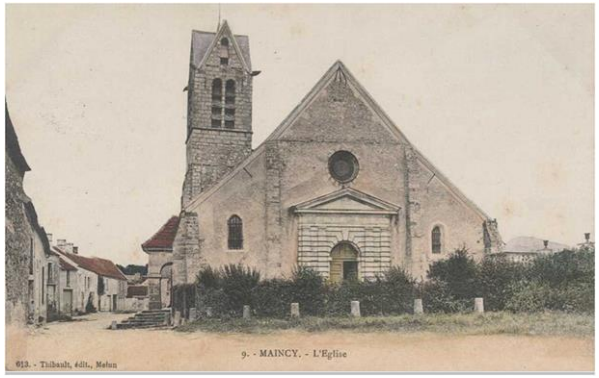
MONUMENTS HISTORIQUES

Liste des Monuments Historiques relevant de la servitude AC1, situés sur le territoire de la commune de Maincy.

- Église Saint-Étienne (Inv. MH le 6 mai 1966) ;
- 2 et 4 rue des Carmes. Façades et toitures de l'ancienne Maison des Carmes, ancienne manufacture royale de tapisserie (Inv. MH le 18 septembre 1970);
- Château de Vaux-le-Vicomte et son parc en totalité sur Maincy et Moisenay (classé MH les 22 novembre 1929, 4 avril 1939, 23 février 1967, 11 mars 1968) ;
- Allée d'accès au château de Vaux-le-Vicomte (classée MH le 26 décembre 1994).

L'EGLISE SAINT-ETIENNE

L'église Saint-Étienne a probablement été bâtie à l'emplacement d'un édifice plus ancien fondé par Robert le Pieux (970-1031). La tour romane, probablement une ancienne tour de défense au Moyen-âge a été surélevée et transformée en clocher à la fin du 12ème siècle.



Construite au 12ème siècle, l'église du village fut profondément remaniée au 17ème siècle par Louis Le Vau, pour compenser la destruction de celle de l'ancien village de Vaux. Une travée latérale fut ajoutée, ainsi qu'un porche. Une porte monumentale avec décor de bossage fut créée sur le pignon Ouest, en extrémité de la nef. Les deux sacristies carrées ont été ajoutées au 17ème siècle.

L'église renferme un groupe sculpté du 14ème (cl. M.H. 1906) des dalles funéraires ainsi que divers éléments mobiliers remarquables.

ANCIENNE MAISON DES CARMES

Les religieuses de l'ordre mendiant du Carmel s'installent en 1590 dans l'ancien hôtel de Mons, cité dès le 14e siècle, dont elles deviennent propriétaires en 1597.

Après leur départ du village, Nicolas Fouquet, en 1658, acquiert le domaine qui comprend encore une chapelle et le dortoir des religieuses, pour y implanter sa manufacture de tapisserie. Ancienne manufacture royale de tapisserie créée par Fouquet.

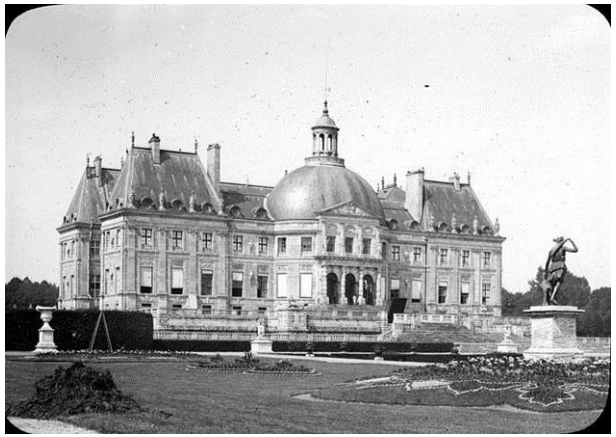
Le Brun y fit réaliser les principales pièces destinées à la décoration du château.
Après la disgrâce de Fouquet, Louis XIX fit transférer la manufacture aux Gobelins.

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

LE CHATEAU DE VAUX LE VICOMTE ET SON PARC

Le château de Vaux-le-Vicomte et son parc constituent un ensemble patrimonial d'exception, dont la réputation dépasse largement le niveau national.
L'allée plantée de platanes, elle aussi protégée au titre des Monuments Historiques, souligne un accès latéral ancien, liaison avec le parc de Rubelles.

Lemaire, Gustave William (photographe) – prise de vue 1900-1920



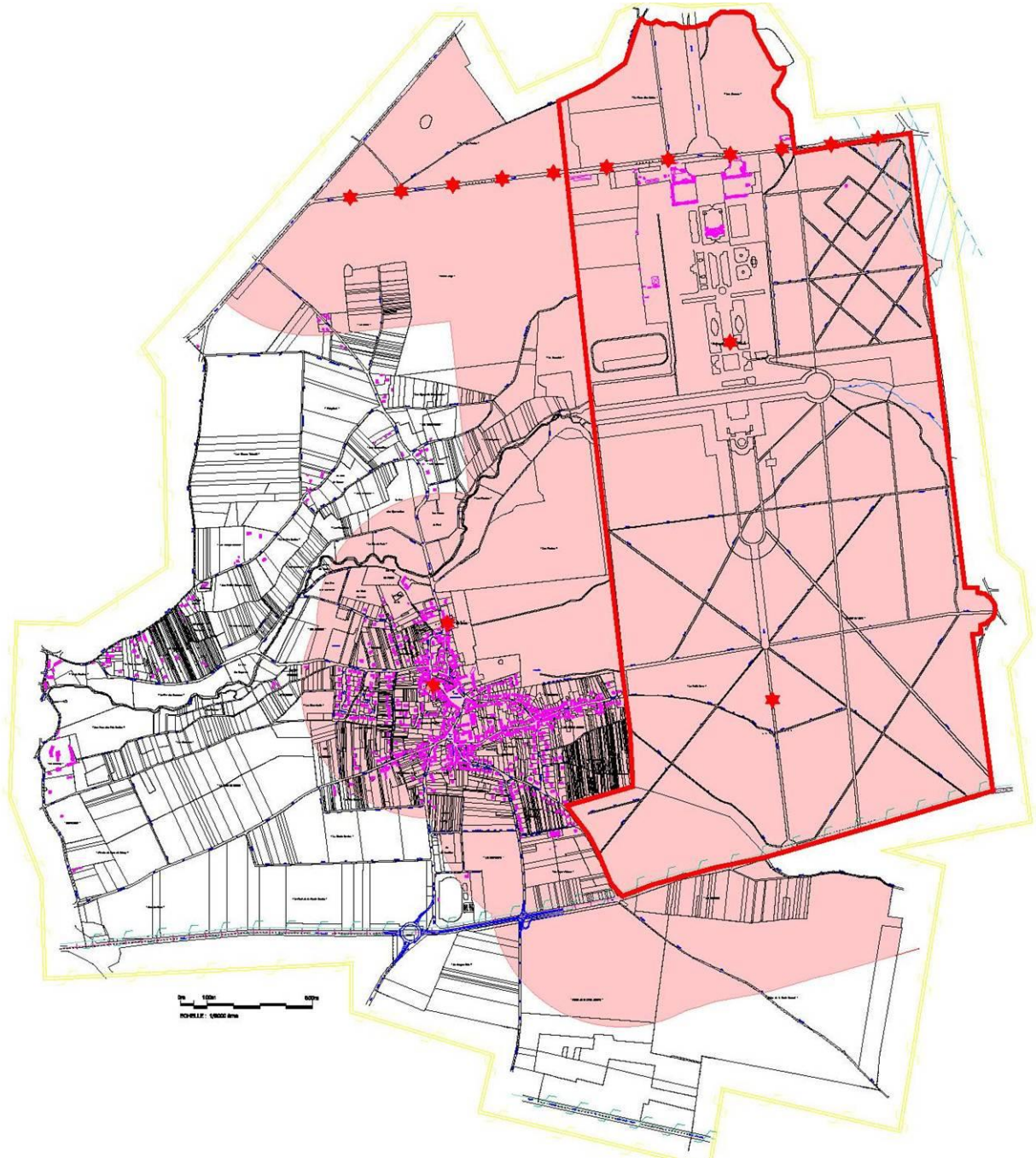
La Médiathèque de l'Architecture et du Patrimoine
Base Mémoire : Archives photographiques

PERIMETRES DES ABORDS MH

L'aire définie par les périmètres de protection des abords des édifices et ensembles protégés au titre des Monuments Historiques (rayon de 500 m) couvre **une superficie de 282 hectares sur la commune de Maincy. Elle couvre l'intégralité du bourg**

Par ailleurs, sur la commune de Rubelles, différents bâtiments situés rue de Solers dans le parc du château de Rubelles sont classés Monuments Historiques :
- le pavillon des machines,
- le pavillon de repos situé à l'extrémité Sud de la pièce d'eau,
- le pavillon situé au Sud-Est de la cour d'honneur.

Le périmètre cumulé des abords correspondant déborde très légèrement sur l'angle Nord-Ouest du territoire de Maincy, le long de la RN 36.



Carte définissant les emprises de protections des abords des MH sur le territoire de Maincy

Réalisée d'après carte des servitudes du POS approuvé le 27/12/2000 de RAYMOND

Monument classé ou inscrit

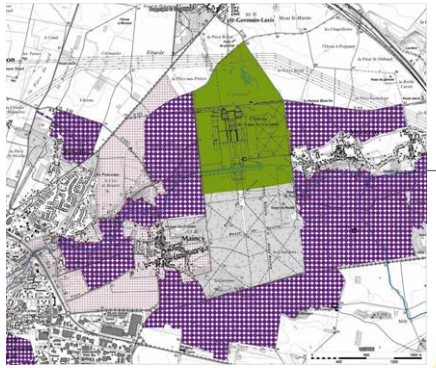
Bâtiments et parc du château classé

Zone de protection des abords (rayon de 500m)

EDIFICES PROTEGES ET ETAT DES PROTECTIONS

Site relevant de la servitude AC2 de protection des sites et monuments naturels.

Site du ru d'Ancoeuil sur les communes de Blandy-les-Tours, Bombon, Bréau, Champeaux, la Chapelle-Gauthier, Maincy, Moisenay, Sivry-Courtry, Saint-Méry (décret ministériel du 14 octobre 1985).
Une partie du domaine de Vaux le Vicomte est une zone ZNIEFF de type 1.

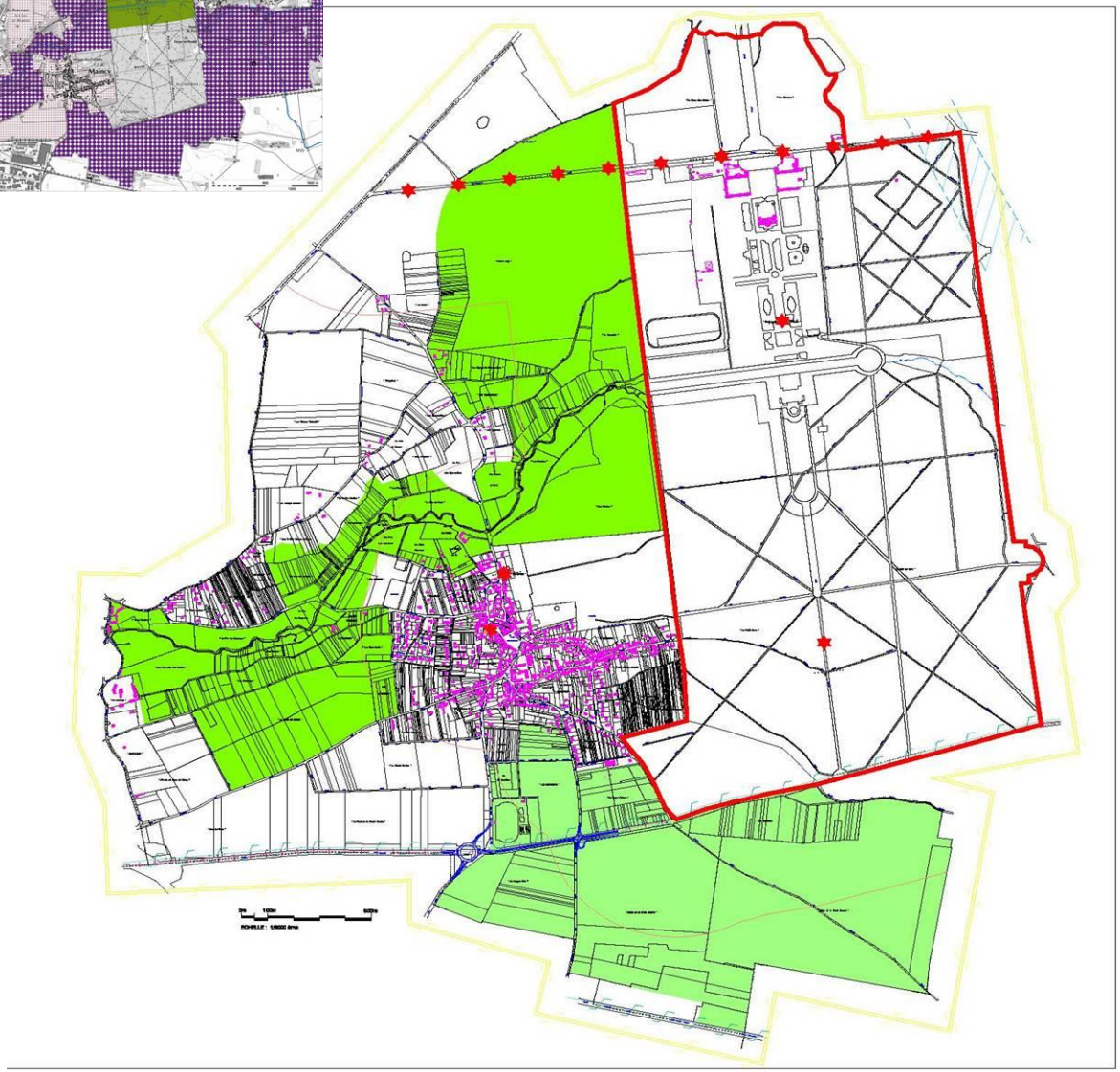


Le périmètre général sur Maincy est composé de deux sites distincts :
1- Le premier constitue les abords du château de Vaux-le-Vicomte (A)
2 – Le deuxième constitue un ensemble d'espaces naturels séparé du premier site par une série de lignes à haute tension et par la voie du futur train à grande vitesse.

Le premier site, qui constitue les abords du château de Vaux-le-Vicomte, est lui-même divisé en trois zones :
- une zone à l'Ouest du château sur la commune de Maincy,
- une zone à l'Est du château sur la commune de Moisenay,
-une zone à l'Est, au Sud-Est et Sud du château, et au Sud-Ouest de la zone urbaine de Maincy (communes de Moisenay, Blandy, Sivry-Courtry et Maincy).

A l'intérieur du périmètre des abords du château, une zone est à exclure du projet de classement, car elle est composée des deux agglomérations de Maincy et de Moisenay, et du parc et château de Vaux-le-Vicomte (classé Monument Historique).

Sur la commune de Maincy, le site classé du ru d'Ancoeuil couvre une superficie de 347 hectares.



LEGENDE
A5 SERVITUDES ATTACHEES AUX CANALISATIONS PUBLIQUES D'EAU POTABLE
AC1 PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES
AC2 PROTECTION DES SITES NATURELS
PT2 TRANSMISSIONS RADIOELECTRIQUES PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES
PT3 LIGNES DE TELECOMMUNICATION
PT4 ELAGAGE
CHENNEVIERES
VERNOU
Cable 229
N

PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

Patrimoine architectural

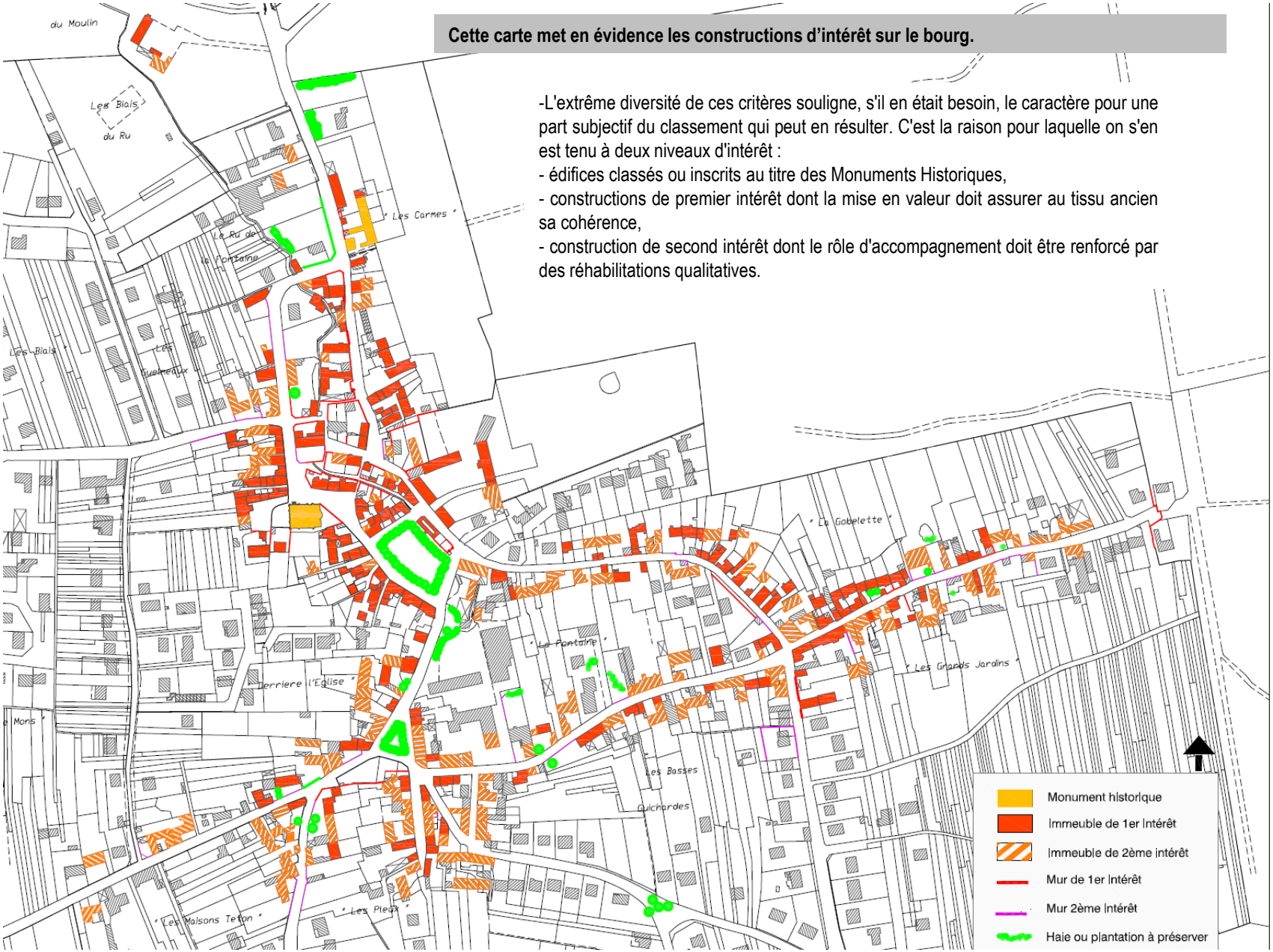
Au titre de l'inventaire du patrimoine architectural ,ont été recensés et cartographiés, dans le cadre de la ZPPAUP:
- les constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural,
- les immeubles jouant un rôle éminent dans la délimitation des espaces urbains ou dans l'écriture de continuités 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.

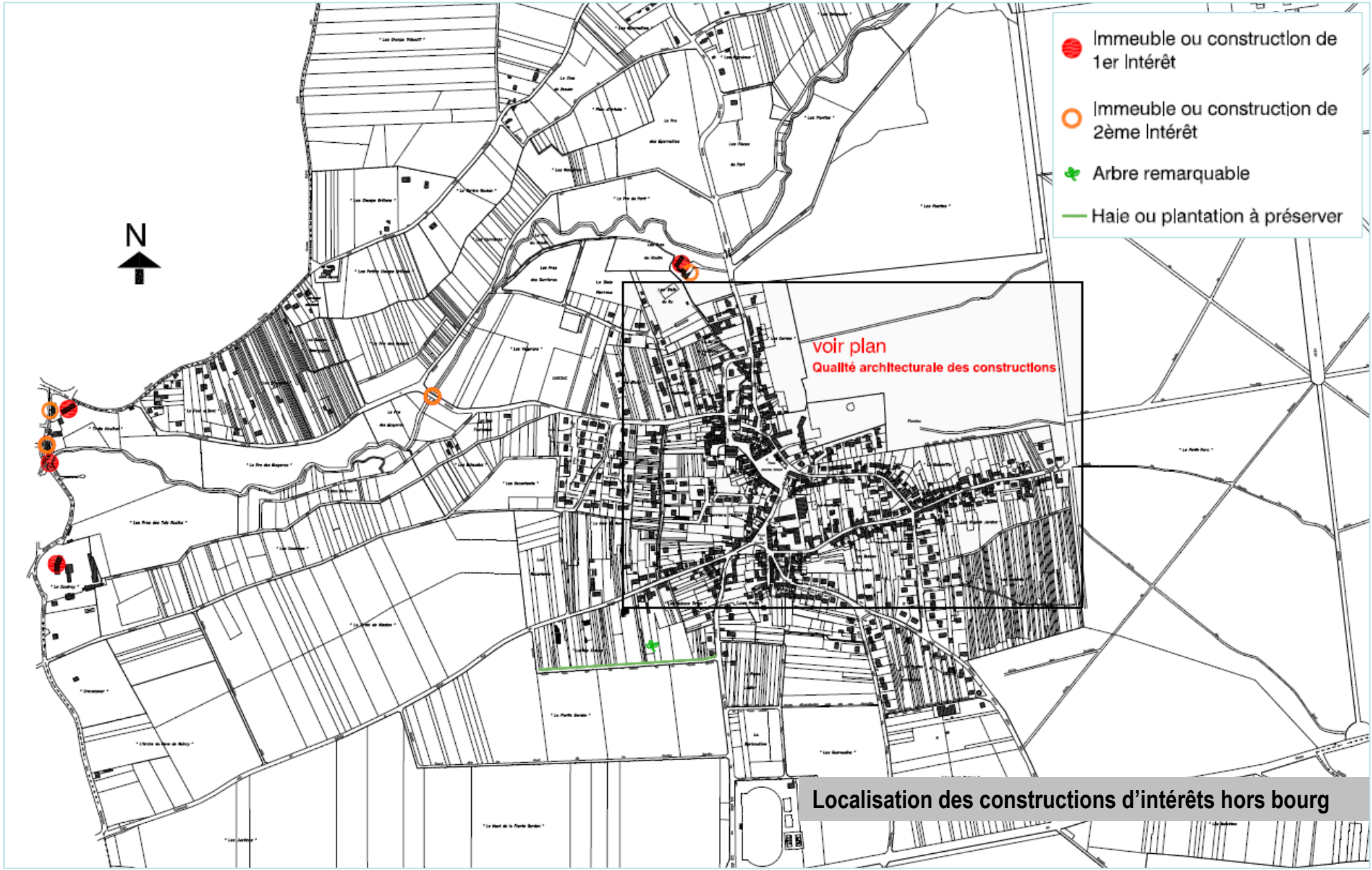
Les critères retenus pour déterminer l'intérêt architectural sont multiples :
- qualité architecturale intrinsèque,
- ancienneté ou valeur historique,
- qualité du volume,
- contribution à une continuité bâtie ou à la définition d'un espace urbain,
- valeur scénographique ou de cadrage visuel,
- subsistance de détails intéressants ou qualité du décor,
-charme ou pouvoir d'évocation.

Cette carte met en évidence les constructions d'intérêt sur le bourg.

-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



Localisation des constructions d'intérêts hors bourg

Patrimoine urbain

Au titre de l'inventaire du patrimoine urbain, ont été cartographiés :

-les alignements et continuités bâties présentant une certaine cohérence urbaine à préserver,

-les édifices ayant valeur de repère ou de cadrage visuel (intérêt scénographique),

-les principaux points de vue internes au tissu bâti,

-les rues, places ou espaces urbains, suivant leur niveau d'intérêt.

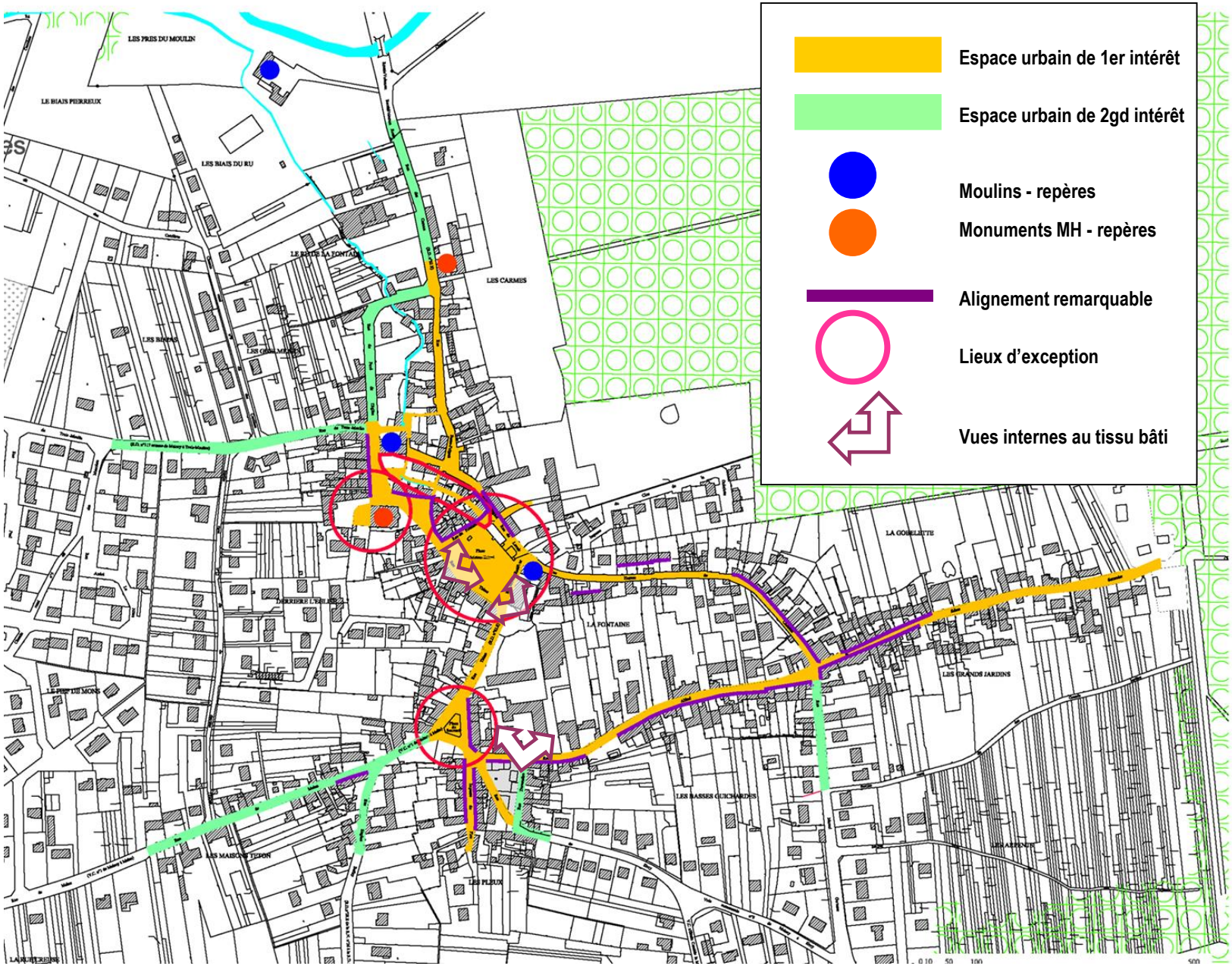
En fait, au-delà de ces critères spécifiques ou localisés, c'est l'ensemble du réseau des voies et espaces urbains identifiés qui doit être considéré comme constitutif du patrimoine urbain et historique, voire archéologique de la Commune.

Les espaces identifiés comme des lieux d'exception correspondent aux places et rues les plus caractéristiques du village :

-place centrale plantée de tilleuls offrant des vues sur l'église, le lavoir et la ferme seigneuriale,

-placette triangulaire à l'entrée Sud du centre en venant de Melun,

- place de l'église et passage du Ru.



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,

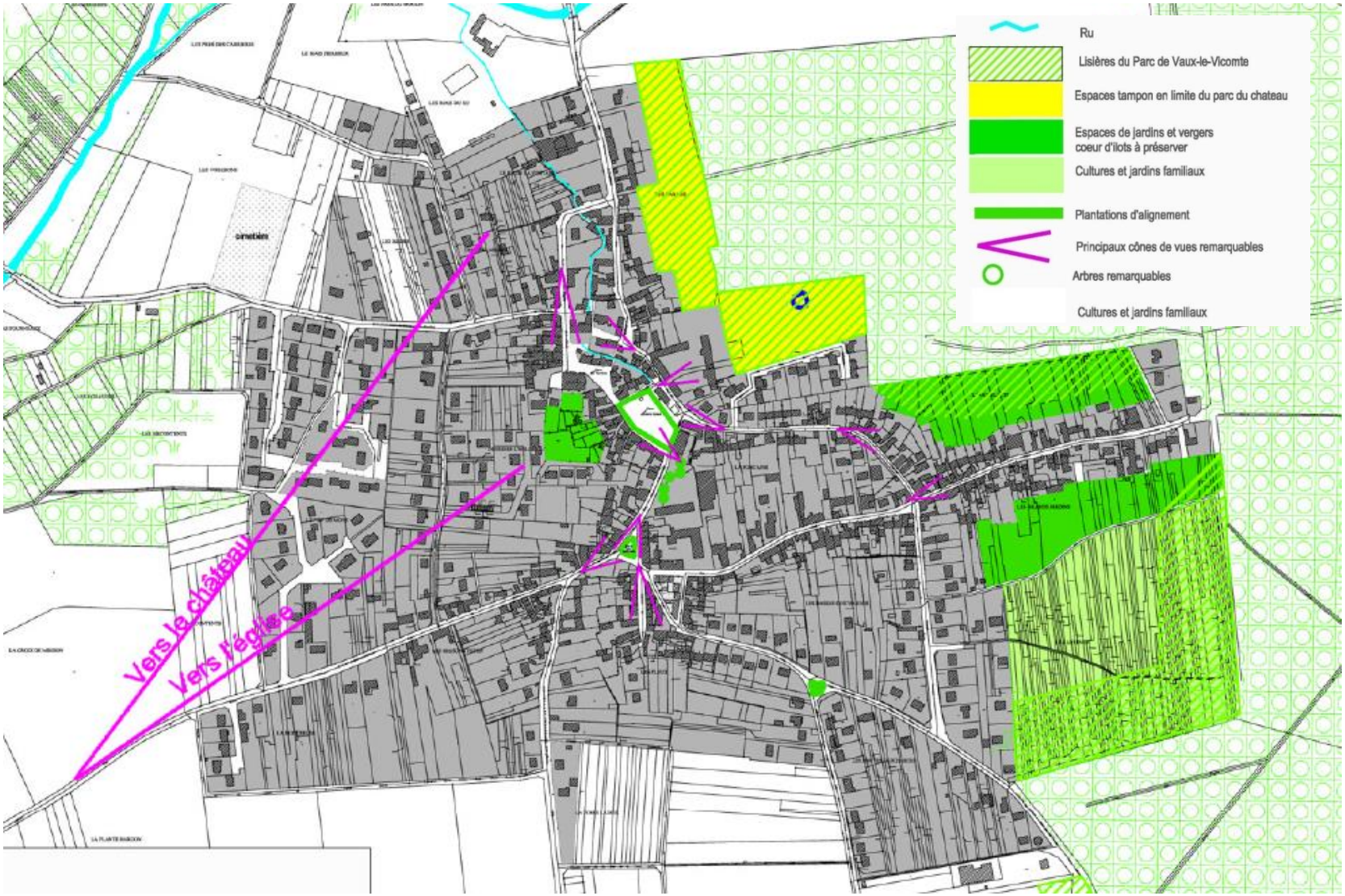
- échelle régionale où boisements et masses bâties doivent s'inscrire dans une cohérence visuelle de lecture du site.

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

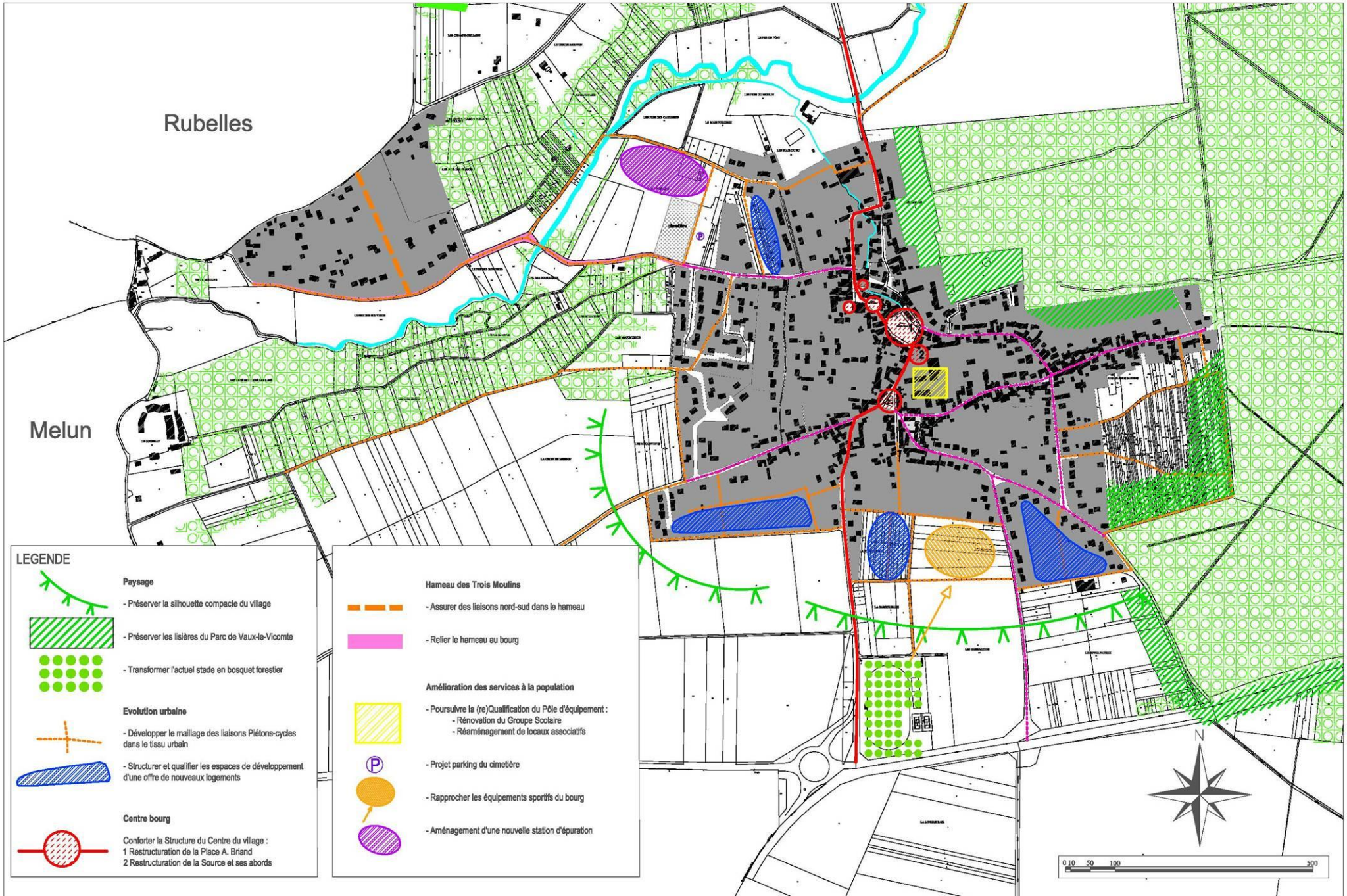
-données liées au milieu naturel comme lieu de survivance d'usages anciens du sol (jardins clos, vergers, prairies et cadre bocager, cultures),

-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)



SYNTHESE : PROTECTION ET EVOLUTION DU TERRITOIRE



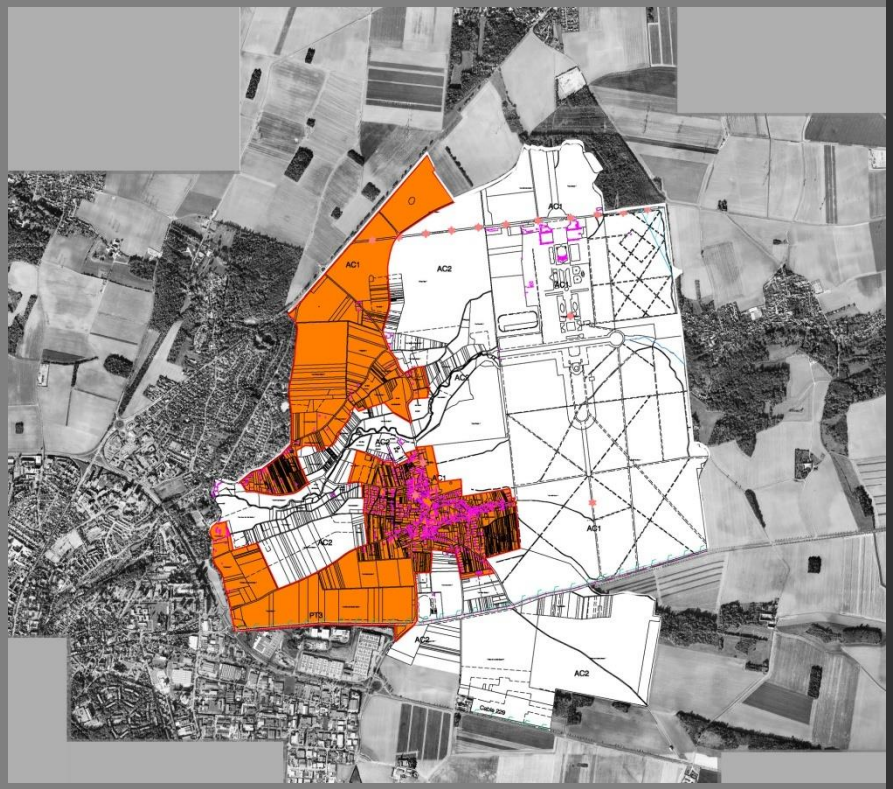
URBANISME - PAYSAGE – ARCHITECTURE Dutertre & Associé(e)s / I. Rivière – S. Letellier

dutertre & associé(e)s architecture urbanisme environnement

Urbanisme Paysage Architecture

ANALYSE DU TERRITOIRE

B LE DEVELOPPEMENT DURABLE



QUALIFICATION DES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

Economie d'énergie et énergies renouvelables

AVANT PROPOS

1 - LA CONSOMMATION D'ENERGIE

Dans le cadre du programme CENTER (Consommations ENergétiques TERritorialisées), l'IAU (Institut d'Urbanisme et d'Aménagement - Ile de France) a modélisé les consommations d'énergie francilienne des secteurs résidentiels et tertiaires pour l'année 2005.
Pour la commune de Maincy, l'estimation de consommation du bâti résidentiel issue du modèle est de 16 203 MWh pour l'année 2005.

En 2005, on estime que la population de la commune était de 1710 habitants, soit une consommation par habitant de 9.48 MWh. Compte tenu d'une taille des ménage de 2.5 personnes, on peut estimer qu'une résidence principale consomme en moyenne 23 700 kWh.
Sachant qu'à Maincy, le parc de logement est en en grande majorité composé de maisons individuelles, on peut rapprocher ce chiffre des estimations de consommation d'énergie indiquées par l'ADEME en 2009 de 20 918 kWh pour une maison individuelle récente et de 24 236 KWh pour une maison individuelle ancienne.

Ces données sont à utiliser avec la plus grande prudence compte-tenu des incertitudes liées aux exercices cumulés de modélisation et de territorialisation. Elles sont destinées à fixer un ordre de grandeur.

Le mode de chauffage (source INSEE) prédominant est le chauffage central individuel utilisé dans 52.1% des résidences principales, 36.2 % des résidences principales sont équipées d'un chauffage individuel « tout électrique » et seulement 1.8% d'un chauffage central collectif.
Le reste 9.9% utilisent d'autres modes de chauffage tels que poêle, cheminées, cuisinières …

Compte tenu de la crise des énergies fossiles et de son corollaire, la hausse des prix de toutes les énergies, la commune sera prochainement confrontée à la nécessité d'apporter des réponses aux habitants qui souhaiteront réduire leur besoins de chauffage.

2 - LES REGLEMENTATIONS THERMIQUES

La première règlementation 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 Règlementation Thermique 2012 dite RT2012 qui s'applique notamment à l'habitat individuel depuis le 1er janvier 2013.

La RT 2012 fixe la performance **des bâtiments neufs** à 50kwh/m2/an en énergie primaire en moyenne.
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 exigence de consommation conventionnelle maximale d'énergie primaire est fixée à 50 kwh/m2/an pour cinq usages : chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage et auxiliaires (ventilateurs, pompes…).
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 BBiomax[1] détermine le bon niveau de conception bioclimatique du logement.

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.

[1] *Bbiomax = Besoins bioclimatiques maximaux*

Les parties de l'enveloppe des bâtiments particulièrement concernées qui ont un impact sur l'aspect architectural :

1 Les baies vitrées

Pour garantir le confort d'habitation et la qualité de l'architecture des bâtiments, la RT 2012 impose une surface minimale de baies vitrées (1/6 de la surface habitable).

2 Les ponts thermiques

Les ponts thermiques à la liaison des parois en contact avec l'extérieur doivent être traités. En effet, la règlementation impose un ratio maximum de transmission thermique.
Un pont thermique est une zone ponctuelle ou linéaire qui, dans l'enveloppe d'un bâtiment, présente une déperdition thermique. Le pont thermique apparaît souvent au point de contact de deux matériaux (ouvertures) et aux points de raccord des différentes parties de la construction (planchers/murs, toiture/murs, balcons etc…)

3 Energies renouvelables

La RT2012 impose aux maisons individuelles un chauffe-eau solaire thermique. A défaut, elles pourront être raccordées à un réseau de chaleur alimenté à plus de 50% par une énergie renouvelable ou être équipées d'un chauffe eau thermodynamique ou d'une chaudière à micro cogénération.
Energie renouvelable : Toute énergie considérée comme inépuisable du fait de son renouvellement rapide, comme le soleil, le vent, les marées et la biomasse (bois, déchets végétaux…)
Un chauffe eau thermodynamique se compose d'un ballon d'eau chaude et d'une pompe à chaleur .
La cogénération consiste à produire simultanément de la chaleur et de l'électricité à partir d'énergie primaire. L'énergie primaire est une forme d'énergie disponible dans la nature avant toute transformation . L'énergie finale est l'énergie facturée.

4 Conception bioclimatique

La RT 2012 introduit un coefficient Bbio qui rend compte de la qualité de la conception bioclimatique (éclairage naturel, surfaces vitrées au sud…) et de l'isolation performante.

Le coefficient Bbio prend en compte l'orientation des surfaces vitrées, le niveau d'isolation des parois opaques, le vitrage (surface, isolation, transmission solaire et lumineuse), l'inertie, l'accès à l'éclairage naturel, le type et la gestion des protections solaires et l'exigence du confort d'été.

Ce coefficient valorise la capacité du bâtiment à minimiser les déperditions de chaleur (isolation, mitoyenneté), à profiter des apports solaires (orientations d'un maximum de surface vitrées au sud), à garantir une bonne performance d'été (pare soleil, ventilation) avant même de considérer les équipements thermiques

5 Etanchéité à l'air

La RT2012 impose le traitement de l'étanchéité à l'air des bâtiments d'habitation. La perméabilité à l'air de l'enveloppe sous 4PA devra être inférieure à 0.6m3/h.m2 en maison individuelle, et à 1m3/h.m2 en logements collectifs.

LA RT 2020

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 règlementation 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.

En attendant 2020: Les différents labels

Pour aller au-delà de la RT 2012 et anticiper la RT2020, le label BBC-Effinergie+ a été mis en place par l'association Effinergie .
Le ratio de consommation d'énergie passe à 40 kWh/m2 par an pour les cinq usages (chauffage et rafraîchissement, eau chaude, ventilation, éclairage, auxiliaires), les exigences en matière de perméabilité à l'air sont renforcées.

Les labels d'Etat, HPE (Haute Performance Energétique) et THPE (Très Haute Performance Energétique), sont en cours de négociations. Ces labels exigent pour être obtenus des performances plus importantes que la RT2012 en matière de consommation d'énergie primaire, d'étanchéité à l'air, de renforcement du Bbiomax.
Le label THPE devrait être très proche du label BBC-Effinergie+.

LA RT 2012 pour les bâtiments existants

La règlementation thermique des bâtiments existants s'applique aux bâtiments résidentiels et tertiaires existants, à l'occasion de travaux de rénovation.
Les mesures règlementaires 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 :
- coût des travaux de rénovation supérieur à 25% de la valeur du bâtiment,
- et de plus de 1000 m2,
- et achevés après 1948,

la règlementation définit un objectif de performance globale pour le bâtiment rénové. On est très proche des exigences pour les bâtiments neufs.

La RT existant par élément, pour tous les autres cas de rénovation :
- bâtiments construits avant 1948,
- ou/et bâtiments de moins de 1000 m2,
- ou/et bâtiments de plus de 1000 m2 qui font l'objet d'une rénovation légère,

la règlementation définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé.

(arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants)

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.

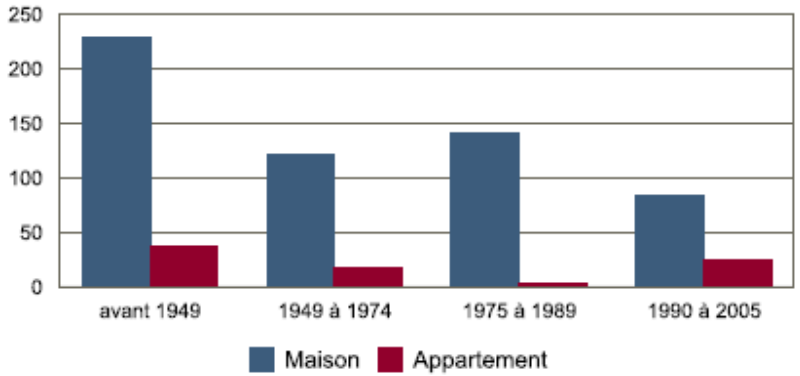
A/ ANALYSE DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, DES MODES CONSTRUCTIFS ET ECONOMIE D'ENERGIE

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



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 règlementation 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.

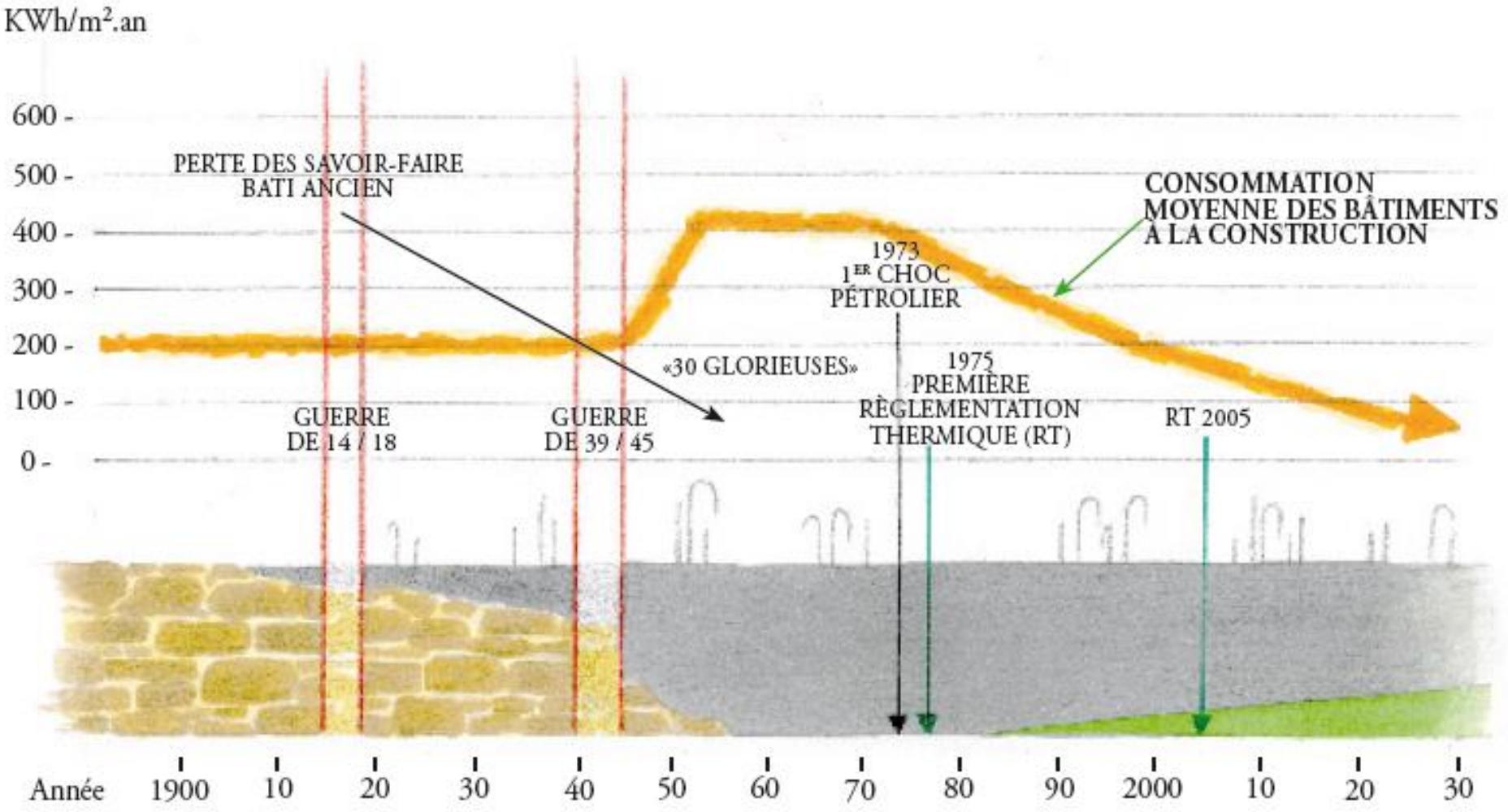
■ Le bâti ancien dont la construction est antérieure à la première guerre mondiale possède des qualités thermiques et hydriques. Il a été conçu avec son environnement (eau, air, climat). Grâce à un équilibre subtil et fragile qui ne doit pas être perturbé entre les modes constructifs, les matériaux, 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 ré employables en majeure partie.

■ Le bâti moderne
C'est à partir des années 20/30 que le béton armé est utilisé, il permet une certaine industrialisation des constructions à des périodes critiques où la France manquait de façon cruciale de logements.
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 règlementation thermique il ne cesse de d'améliorer ses performances.

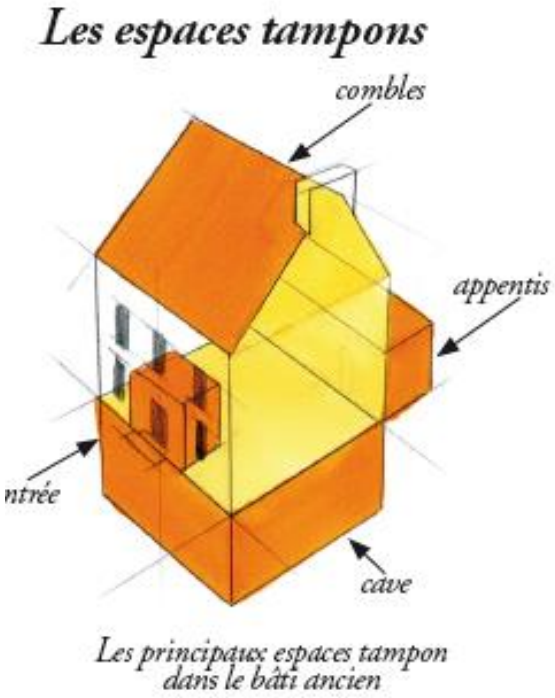
■ Le bâti dit écologique et/ou bioclimatique
Il apparait à la fin des années 80 et depuis se développe .

Sources : ATHEBA (Amélioration THermique Bâti Ancien)

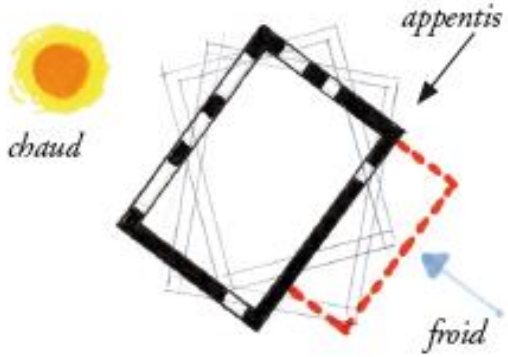
1- LES QUALITES THERMIQUES DU BATI EXISTANT



Sources : ATHEBA (Amélioration THermique Bâti Ancien)



Les principaux espaces tampon dans le bâti ancien



Organisation des espaces dans le bâti ancien

La performance énergétique d'un logement dépend en grande partie de son organisation intérieure. Disposition des pièces entre elles, orientation par rapport au vent, au soleil, forme volumétrie, surface vitrée. 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 …
Autant d'éléments qui peuvent être repris et réinterprétés par les constructions nouvelles dites écologiques ou bioclimatiques. Le coefficient Bbio de la RT 2012 incite à retrouver cette démarche.

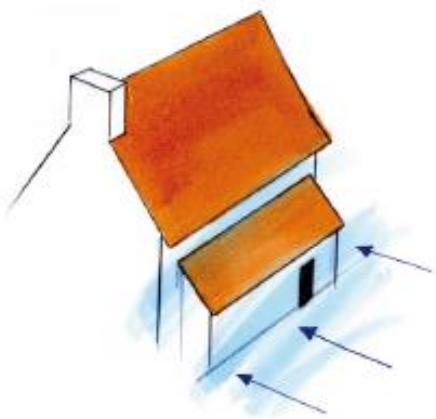
Les travaux sur une construction ancienne doivent en conserver les qualités existantes.

■ **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.**
En général les pièces de vie sont situées du côté chaud, où les apports solaires en hiver sont importants et donc les besoins en chauffage les plus faibles. Ces pièces de vie sont généralement protégées, côté froid, par les pièces de service (cellier, cuisine, réserve,…)

■ **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.**
Des dispositifs comme les volets, forme et disposition des fenêtres, débords de toit ou végétation, relief permettent généralement de protéger la construction des surchauffes estivales.

Sources : ATHEBA (Amélioration THermique Bâti Ancien)



Les bonnes interventions

Avant d'engager des travaux :

- **Repérer l'ensemble des dispositifs en place et les valoriser.**
- **Conserver les espaces tampons** tel que les caves ou les combles, ces espaces protègent le volume habité ils doivent être ventilés.
- **Rechercher si possible les dispositifs de ce type** qui ont disparus et étudier leur reconstruction.
- **Créer des espaces tampons sans détruire l'harmonie patrimoniale de la construction**, par exemple aménager une entrée pour éviter une ouverture directe sur l'extérieur (sas d'entrée), accoler les bâtiments annexes au bâtiment principal du côté du vent (par exemple appentis) .

Les serres, jardins d'hiver sont à implanter côté ensoleillé et doivent être considérés comme un prolongement de l'espace habitable.

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

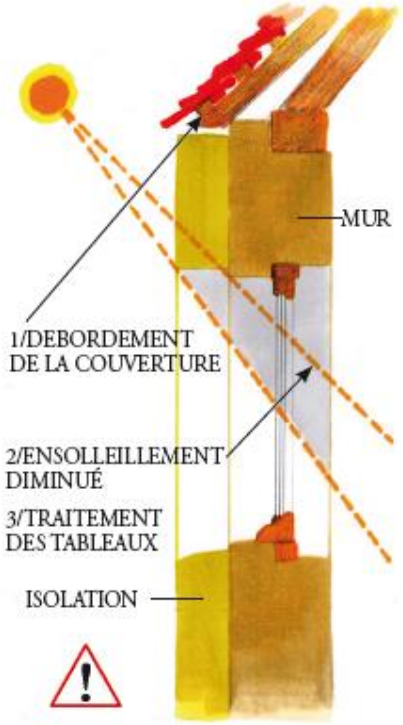
Elle est la meilleure protection extérieure de la maison à la condition de savoir bien la maîtriser.

Une haies 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. Choisir des espèces dont on peut maîtriser la hauteur par la taille.

Sources : ATHEBA (Amélioration THermique Bâti Ancien)

DIFFICULTES DUES A L'ISOLATION EXTERIEURE



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

L'isolation thermique des murs

Les murs anciens (maçonnerie de pierre, enduits à la chaux, briques enduit plâtre, pan de bois et torchis…) **ont une bonne inertie**[1], ils gardent longtemps la chaleur ou la fraîcheur.

En été, ils cèdent la chaleur emmagasinée dans la journée pendant la nuit, à l'heure ou la ventilation naturelle par les fenêtres peut se faire. Dans la journée, à l'intérieur le mur crée une sensation de fraîcheur, la climatisation n'est pas nécessaire.

En hiver, ils restituent lentement la chaleur par rayonnement.

Le mur ancien est dit « respirant ». Il laisse transiter l'eau et la vapeur d'eau à travers sa masse. Pour sa pérennité, cette propriété doit être conservée. Tout enduit, jointoiement avec des matériaux hydrofuges est à bannir.

L'isolation par l'extérieure 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).

[1]*Inertie 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.

Sources : ATHEBA (Amélioration THermique Bâti Ancien)

Sources : ATHEBA (Amélioration THermique Bâti Ancien)

Les ouvertures dans le bâti ancien

Généralement les ouvertures d'une maison ancienne sont disposées judicieusement en fonction de l'orientation : elles sont plus grandes au sud qu'au nord, percées sur le mur protégé du vent. Cette organisation bioclimatique est à respecter lors d'un projet de réhabilitation.

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

Les fenêtres

La fenêtre ancienne permet une ventilation naturelle par ses « défauts » d'étanchéité à l'air.

Les fenêtres anciennes sont très souvent en chêne d'une qualité durable et réparable.

Le système des doubles fenêtre présente des propriétés intéressantes en termes d'isolation thermique et acoustique.

Pour la rénovation ou leur remplacement le bois est très fortement recommandé. Le PVC pose plusieurs problèmes : épaisseur des profils, texture différente de celle du bois, perte d'authenticité…

Les 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.

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 (équivalente à un double vitrage), coût équivalent voire inférieur au remplacement complet d'une menuiserie. Un espace tampon est ainsi créé préchauffant l'air en contact avec la vitre intérieure.

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

Sources : ATHEBA (Amélioration THermique Bâti Ancien)

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, il convient qu'un diagnostic de l'état du dormant et des scellements qui le maintiennent soit établi. La plupart du temps lorsque les parties ouvrantes de la fenêtre sont en mauvais état, le dormant l'est également.

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'éclairement, 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***

Vitrage reproduisant les défauts de planéité des vitrages anciens

Le renforcement du vitrage

Il est possible lorsque la menuiserie est en bon état et peut supporter une réfection de ces vitrages. 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, ce rôle thermique était renforcé par le stockage de graines ou de fourrages, de plus le plancher recevait une surcharge lourde souvent faite de terre qui améliorait son inertie.
Les combles sont toujours ventilés, c'est une condition pour assurer la pérennité de la charpente et de la couverture.
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. Cette solution n'a pas d'impact sur l'aspect extérieur de la construction. Le comble non habitable peut également être isolé sous les rampants comme un comble habitable.

■ Dans le cas de comble habitable, deux dispositifs :

- L'isolation par l'intérieure est placée en rampant en sous face de la couverture, la contrainte principale étant de maintenir l'aération des bois de charpente et des supports de couverture (lattis, voligeage). L'inconvénient est la réduction du volume habitable du fait de l'épaisseur nécessaire de l'isolant. Cette solution n'a pas d'impact sur l'aspect extérieur de la construction.

- 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 ce qui conduit à une surélévation de la couverture et des murs d'environ 40cm et donc à une modification importante de l'aspect extérieur.
Cette solution n'est à envisager que lorsqu'il n'y a pas d'enjeu patrimonial fort. Dans tous les cas des proportions cohérentes de la volumétrie devront être recherchées.

Sources : ATHEBA (Amélioration THermique Bâti Ancien)

Le solaire

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.

Le solaire thermique peut être envisagé indépendamment de l'état énergétique du bâti, en effet cela sert à chauffer de l'eau pour l'eau chaude sanitaire.

Les capteurs solaires sont forcément visibles de l'extérieur, il est donc important de réfléchir à une bonne intégration de ces derniers, en cohérence avec le bâti.

L'ECS (Eau Chaude Sanitaire) solaire est un préchauffage de l'eau chaude qui nécessite un système d'appoint. Il faut qu'il y ait possibilité d'implanter les capteurs orientés au sud, sans masque, sans contrainte architecturale. Les capteurs doivent être orientés entre sud-est et sud-ouest, l'inclinaison optimale est de 45°, ils peuvent être installés en toiture ou dans le jardin et il faut vérifier qu'il n'y ait pas de masque.

Source : ENRABF.fr

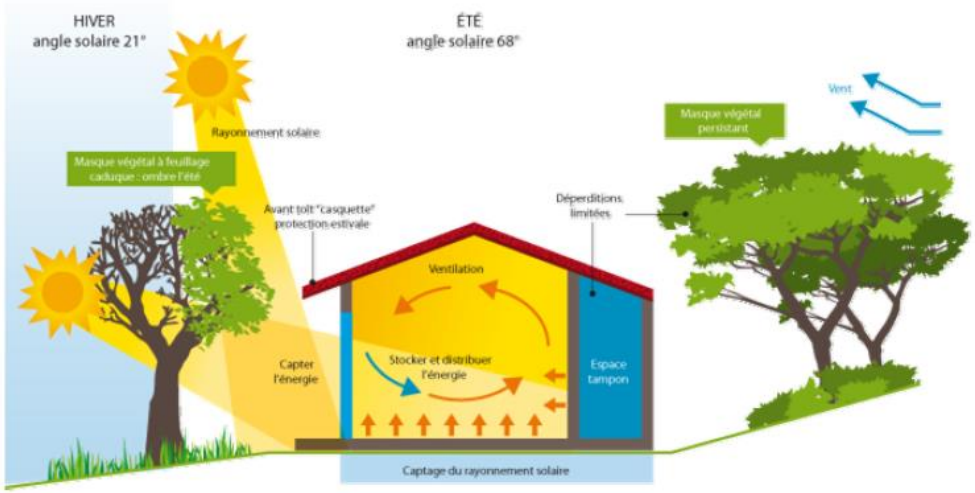
2 - LES CONSTRUCTIONS NEUVES ET LA QUALITE THERMIQUE

La RT 2012 s'impose désormais à tout type de bâtiment neuf à quelques exceptions près (par exemple bâtiment non chauffé, bâtiment qui doit être ouvert sur l'extérieur…).

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.



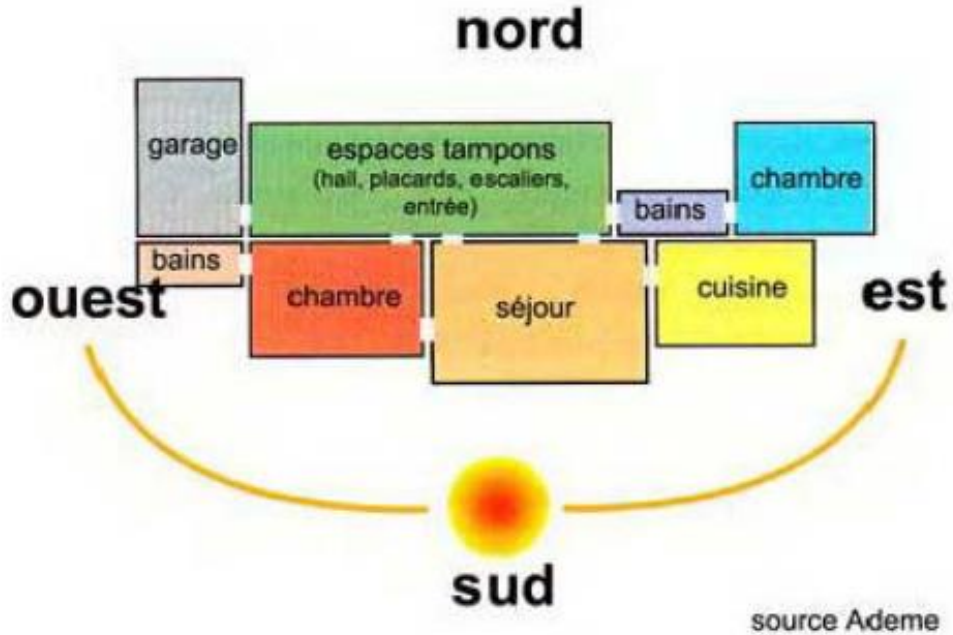
Source : home-ologie

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 des 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.

En hiver, le soleil bas doit pénétrer au maximum dans l'habitation afin d'apporter des calories. Celles-ci pourront d'ailleurs être stockées dans des matériaux à forte inertie, comme des murs et des planchers épais, par exemple.
En été, au contraire, les apports solaires doivent être réduits au maximum. Pour ce faire, une avancée du toit, un brise soleil, ou même de simples stores permettent de limiter grandement l'effet de surchauffe.



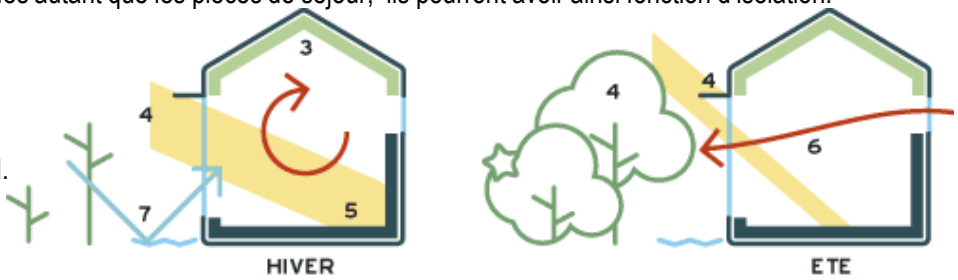
Protection contre le froid et les vents dominants

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.



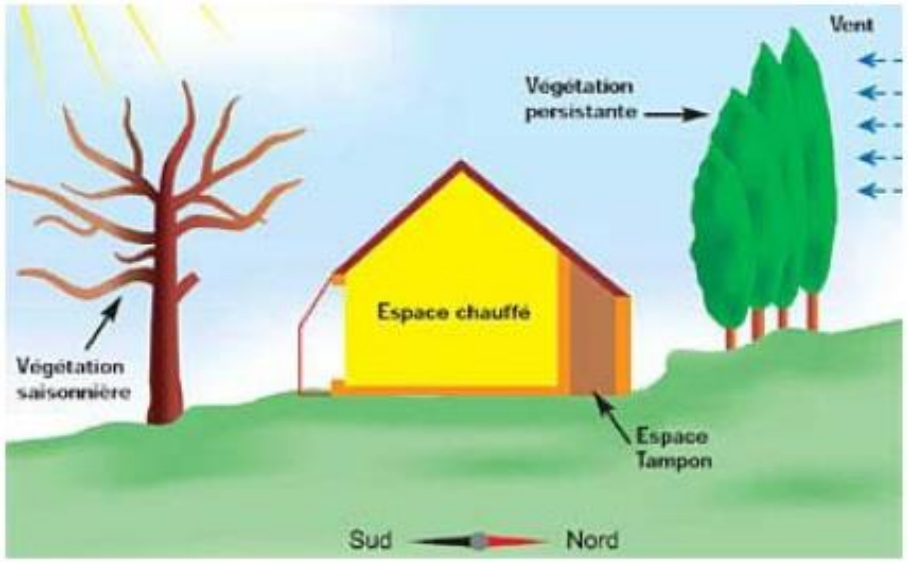
Le rôle de la végétation

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 rafraichir une façade en été.



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

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 mico-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.

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 installations pour exploiter l'énergie solaire sont une des technologies les plus faciles à installer mais également les plus visibles. C'est pourquoi l'analyse portera plus particulièrement sur ce type de dispositif.

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 CO_2, 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.

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

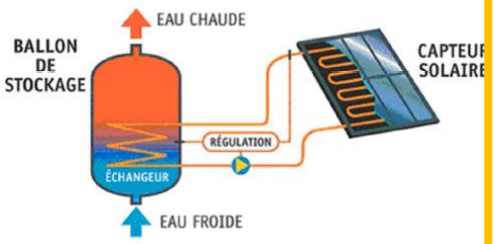
On distingue le solaire photovoltaïque et le solaire thermique. Le capteur photovoltaïque transforme l'énergie solaire en électricité tandis que le capteur thermique utilise l'énergie solaire pour chauffer un fluide caloporteur ou simplement de l'eau, ce système sert à produire une partie seulement de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

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

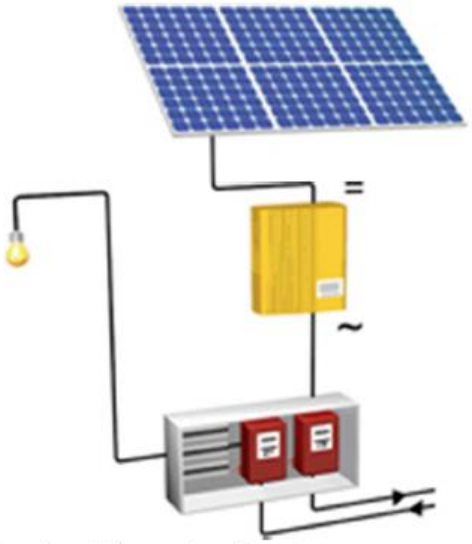
Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de la construction et ont une incidence sur le paysage.

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

Solaire thermique



Solaire photovoltaïque



Une bonne intégration des panneaux solaires

Elle 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 créée 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.

Choix des panneaux

Pour une bonne intégration paysagère il faut choisir des panneaux dont la finition est lisse et mat, de teinte sombre et uniforme et dont la surface est anti réfléchissante. Pour les cadres des panneaux il faut 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 éparses.

A éviter la dispersion d'éléments sur la toiture

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.

L'éolienne, que l'on nomme aussi aérogénérateur, est une machine qui permet la transformation l'énergie du vent en mouvement mécanique, puis le plus souvent en électricité. Lorsque l'on ne produit qu'une force mécanique pour actionner une pompe, on parlera seulement d'éolienne; par contre lorsque l'on produit de l'électricité, on parlera d'aérogénérateur.

Eoliennes domestiques

Les conditions pour en tirer profit (en plus de se trouver dans une zone à vents):
1) Posséder une surface de terrain suffisante. Le terrain doit être grand et l'espace dégagé, ce qui va déterminer la hauteur du mât.

2) Distance séparant l'éolienne de l'habitation: il faut savoir que plus la distance est grande, plus les pertes d'énergie dues au transport d'énergie sont importantes.

Une éolienne peut être installée sur une maison à condition qu'il s'agisse d'une construction neuve dont la structure est prévue pour absorber les efforts dus aux mouvements de l'éolienne et que son intégration soit étudiée.

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.

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

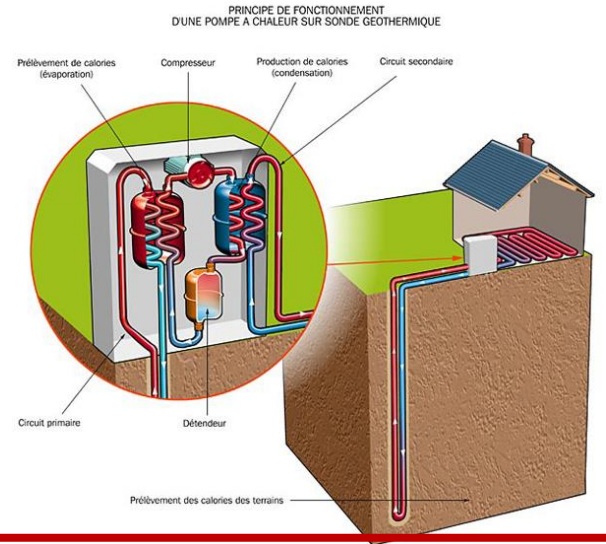
La géothermie exploite la chaleur du sous-sol de peu profond à très profond. Il existe deux modes d'exploitation de la chaleur du sous-sol :
- la production de chaleur
la production d'électricité.

Avec la géothermie à très basse (température inférieure à 30° C) et basse énergie (température entre 30 et 90° C), on récupère la chaleur du sous-sol pour l'exploiter directement ou grâce à des pompes à chaleur. Elle servira à chauffer des maisons, des immeubles, des piscines…

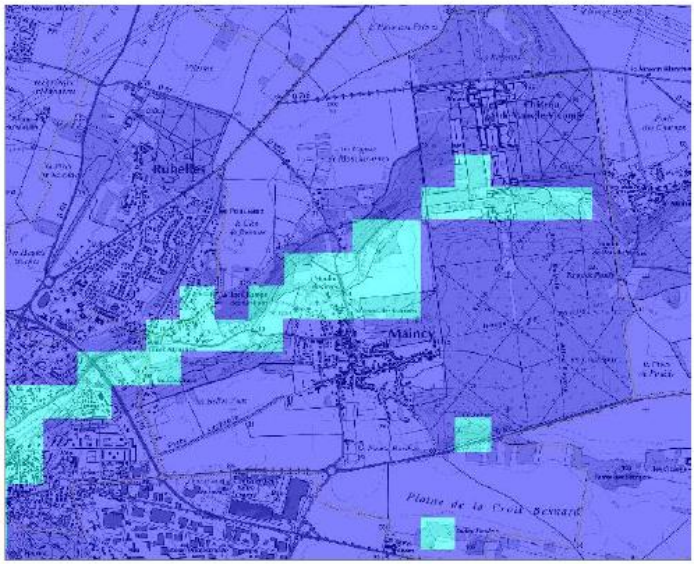
Avec la géothermie à haute énergie (températures supérieures à 150° C), on exploite des zones naturellement plus chaudes où la vapeur d'eau, extraite du sous-sol, alimente des turbines pour produire de l'électricité.

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.
Une pompe à chaleur (PAC) a un fonctionnement comparable à celui d'un réfrigérateur : elle assure le chauffage d'un local à partir d'une source de chaleur externe, dont la température est, en général, inférieure à celle du local à chauffer.

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 ½ 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 .



Pompe à chaleur sur sonde géothermique



Légende de la carte

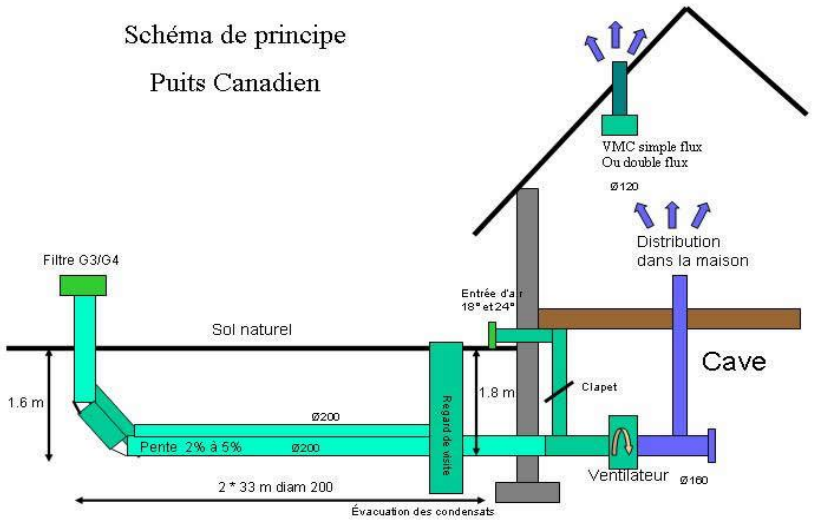
Potentiel géothermique du meilleur aquifère

- Très fort
- Fort
- Moyen
- Faible
- Très faible
- Autre aquifère

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.**

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 qualité 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 récupérateurs d'eaux pluviales

Déconseillé

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 implanter du côté non visible. Par exemple un habillage de bois en améliore l'aspect.

Les pompes à chaleur AIR/AIR

Dispositifs techniques dévalorisants, à disposer côté non visible et à habiller

Par exemple un habillage de bois en améliore l'aspect.

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 1er et de 2ème intérêt, ainsi que des cônes de vue remarquables et des espaces urbains de 1er et de 2ème intérêt 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.

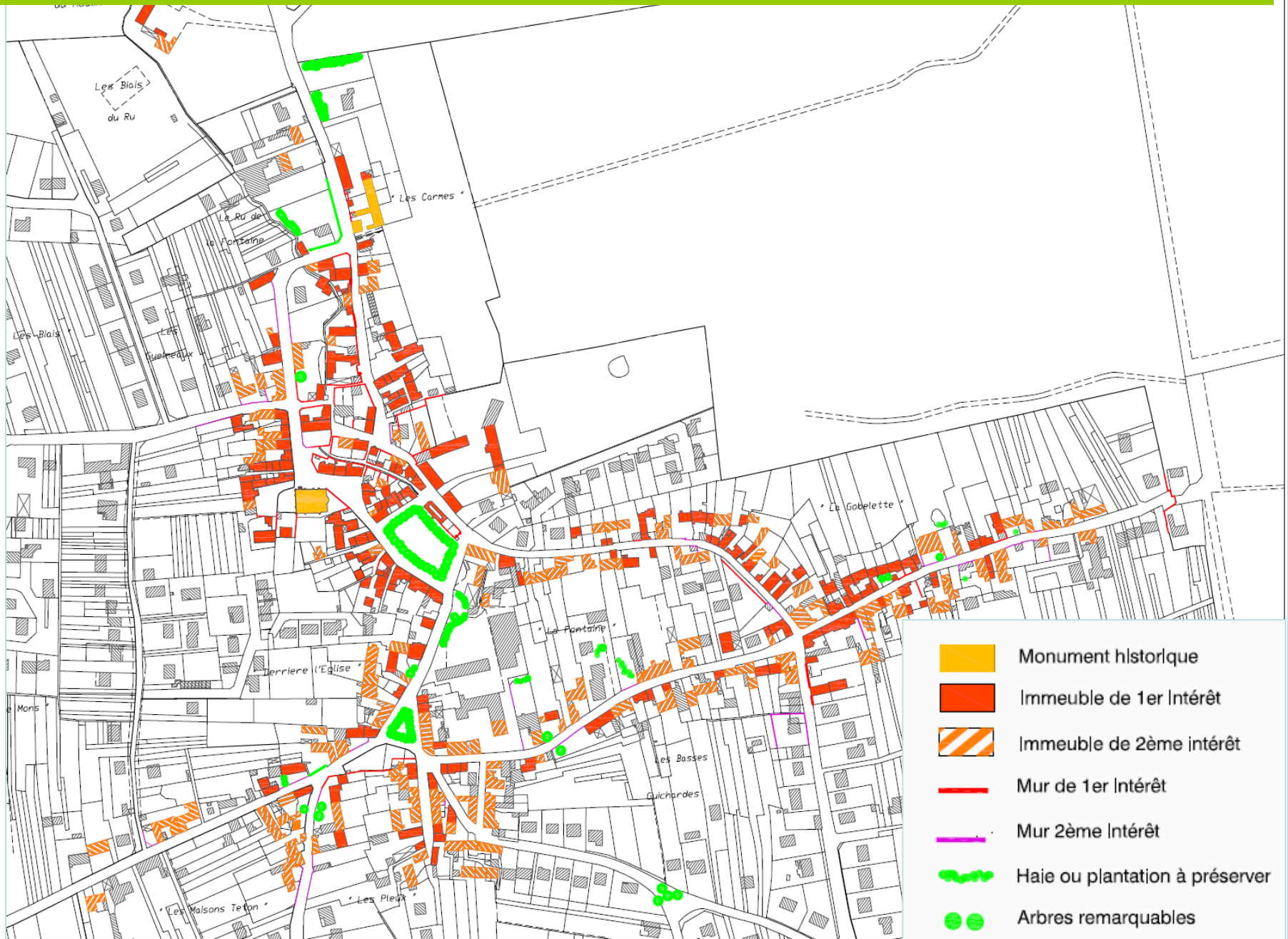
Considérant qu'un des impacts sur l'aspect extérieur des constructions des règlementations thermiques en vigueur ou à venir se traduira par l'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques , de verrières ou de serres pour capter l'énergie solaire, l'analyse qui suit permettra de déterminer la sensibilité 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 préserver 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.

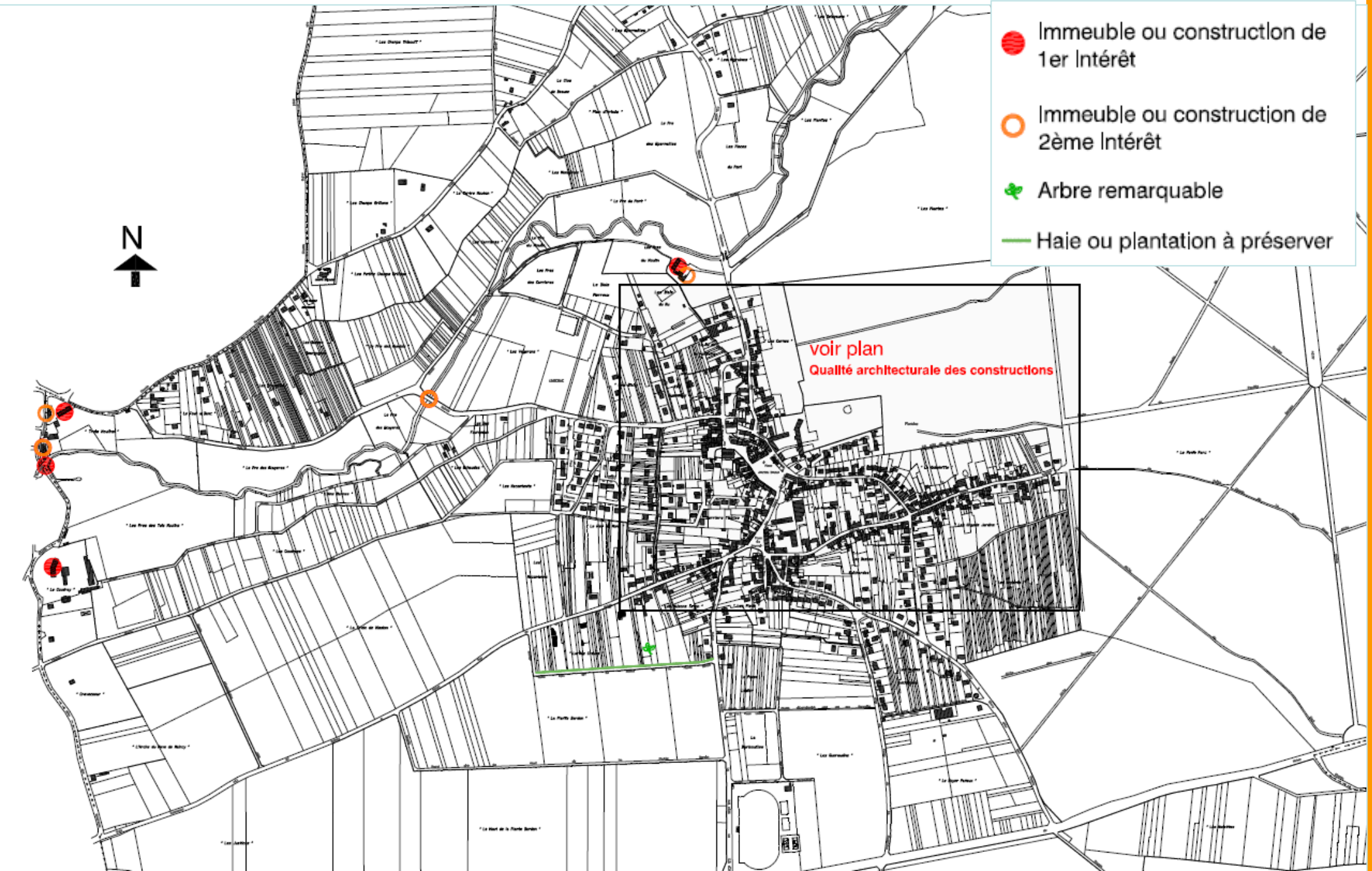
C'est pourquoi, afin de déterminer dans quelle mesure certains secteurs ou certaines constructions du village pourront recevoir ces éléments, il a été procédé ainsi :
Après avoir relevé les pans de toiture orientés de manière satisfaisante, dans le village, les immeubles de 1er intérêt ont été indiqués sur les cartes suivantes. En dehors du village tous les immeubles de 1er intérêt et de 2ème 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.

Rappels

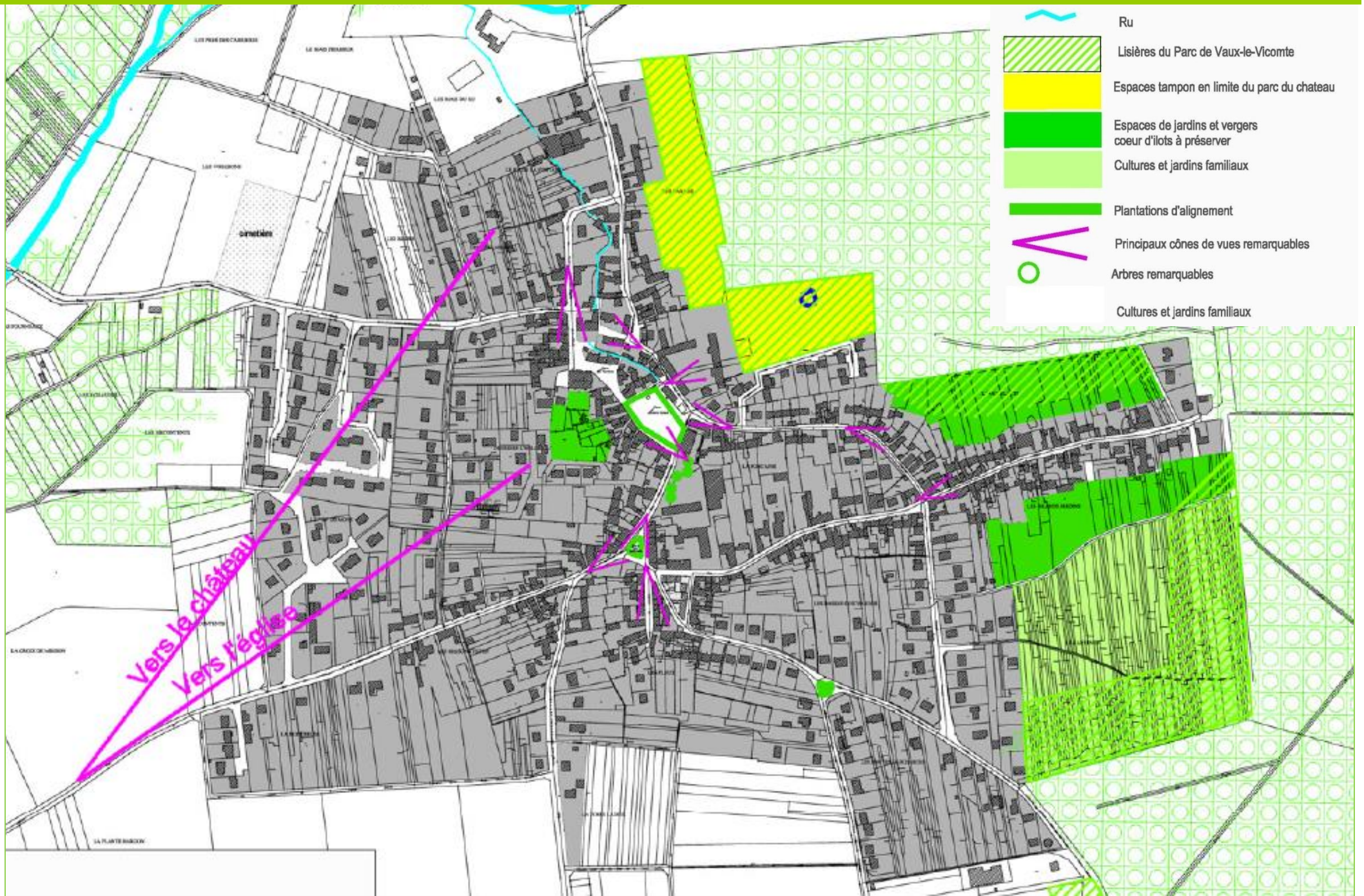
Rappel : immeubles bâtis ou non à préserver – le village



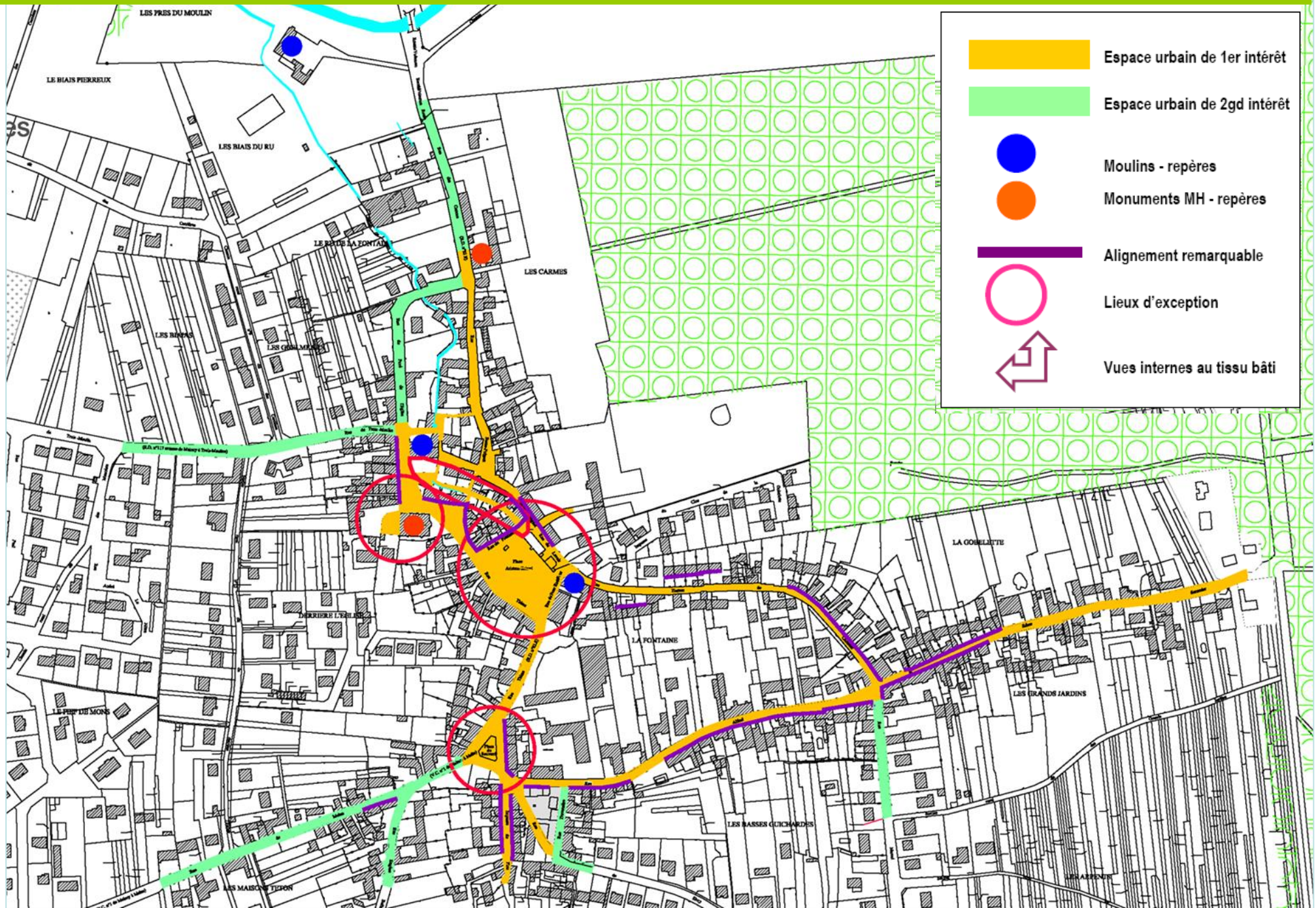
Rappel : immeubles bâtis ou non à préserver – le territoire



Rappel : condition d'implantation cônes de vue

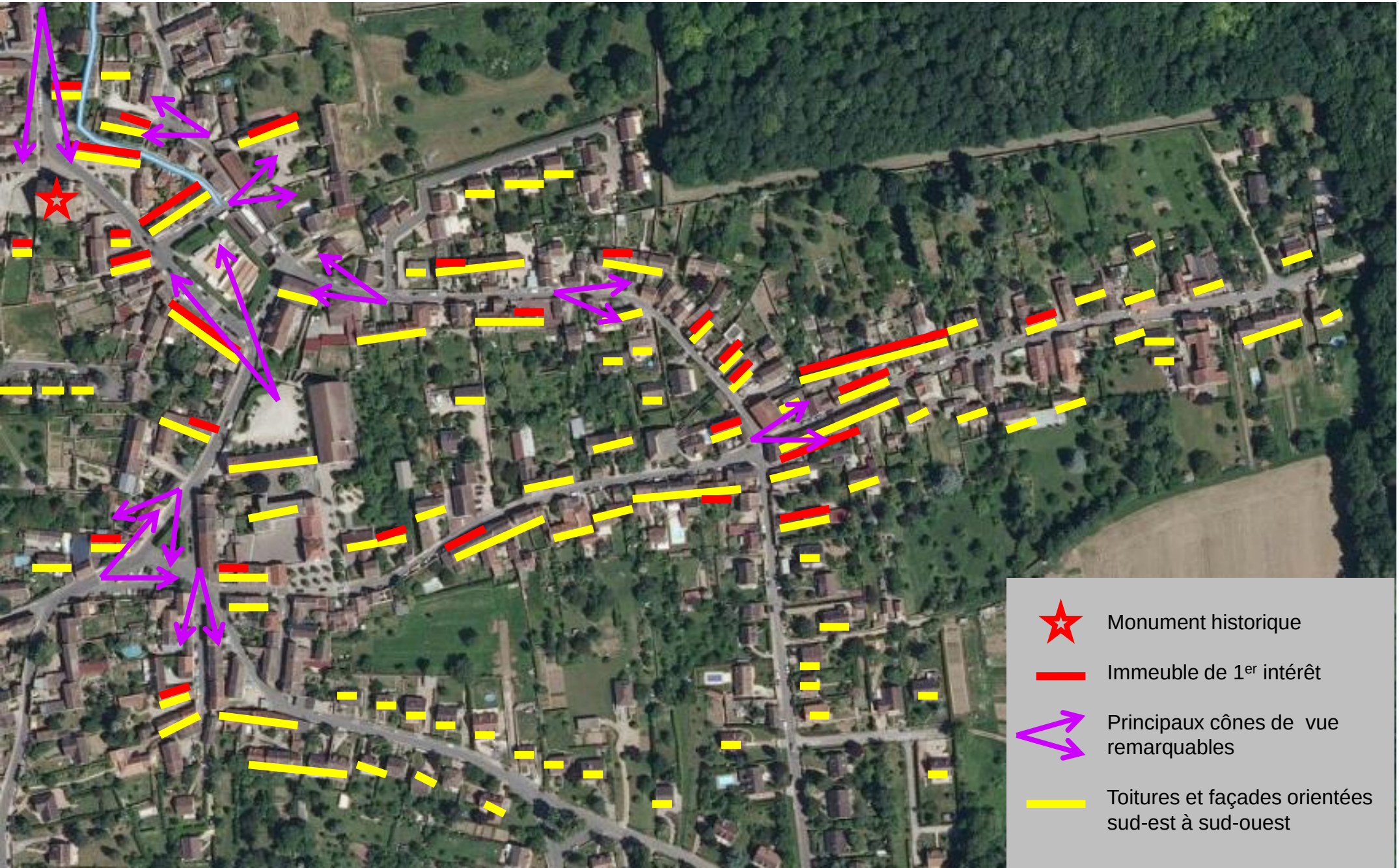


Rappel : patrimoine urbain



Le tissu bâti

Le tissu bâti : centre est et est du village



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

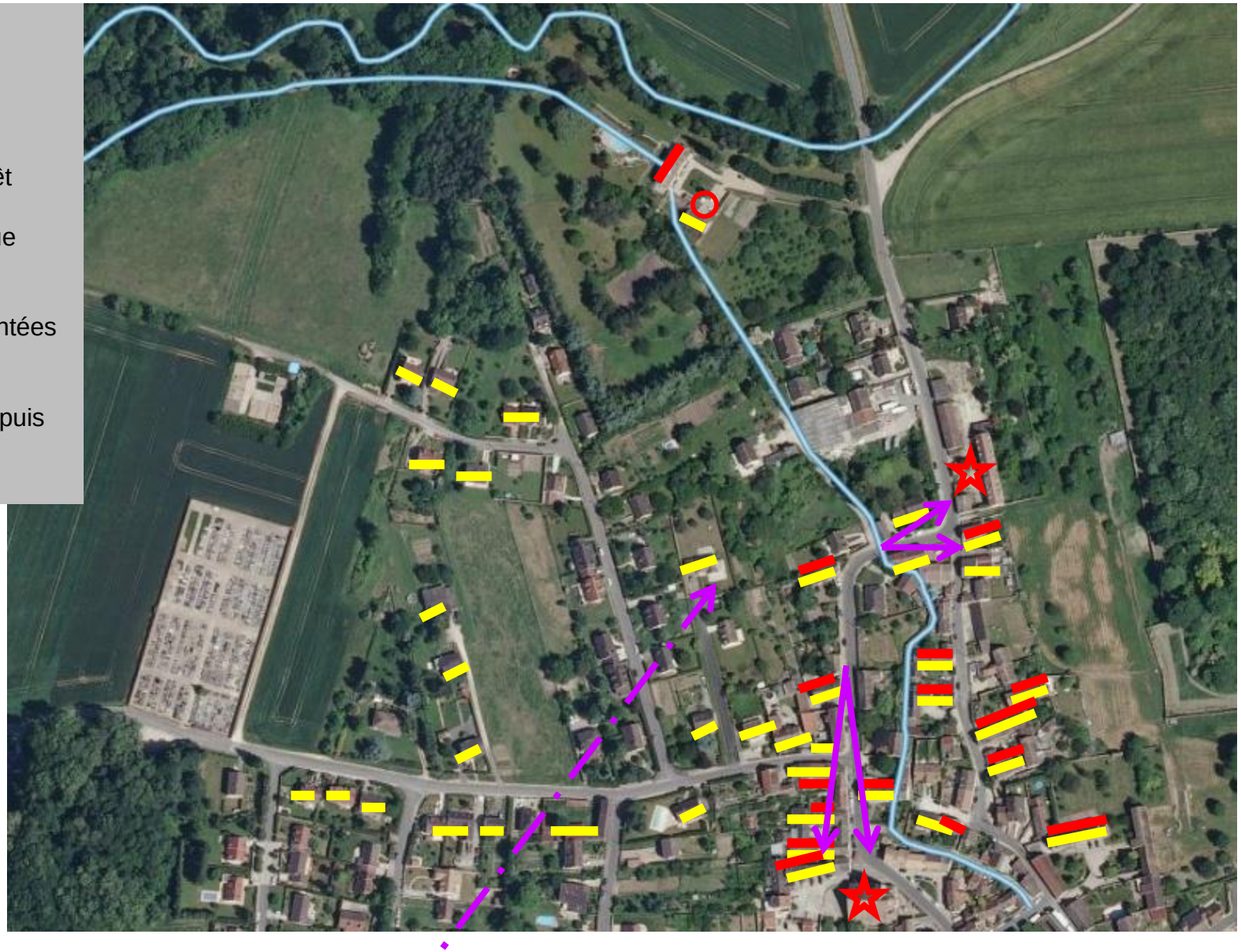
Implantation sur un abri

implantation sur un abri de jardin

Implantation au sol

Le tissu bâti : le nord du village

- Monument historique
- Immeuble de 1er intérêt
- Immeuble de 2ème 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 : ouest du village

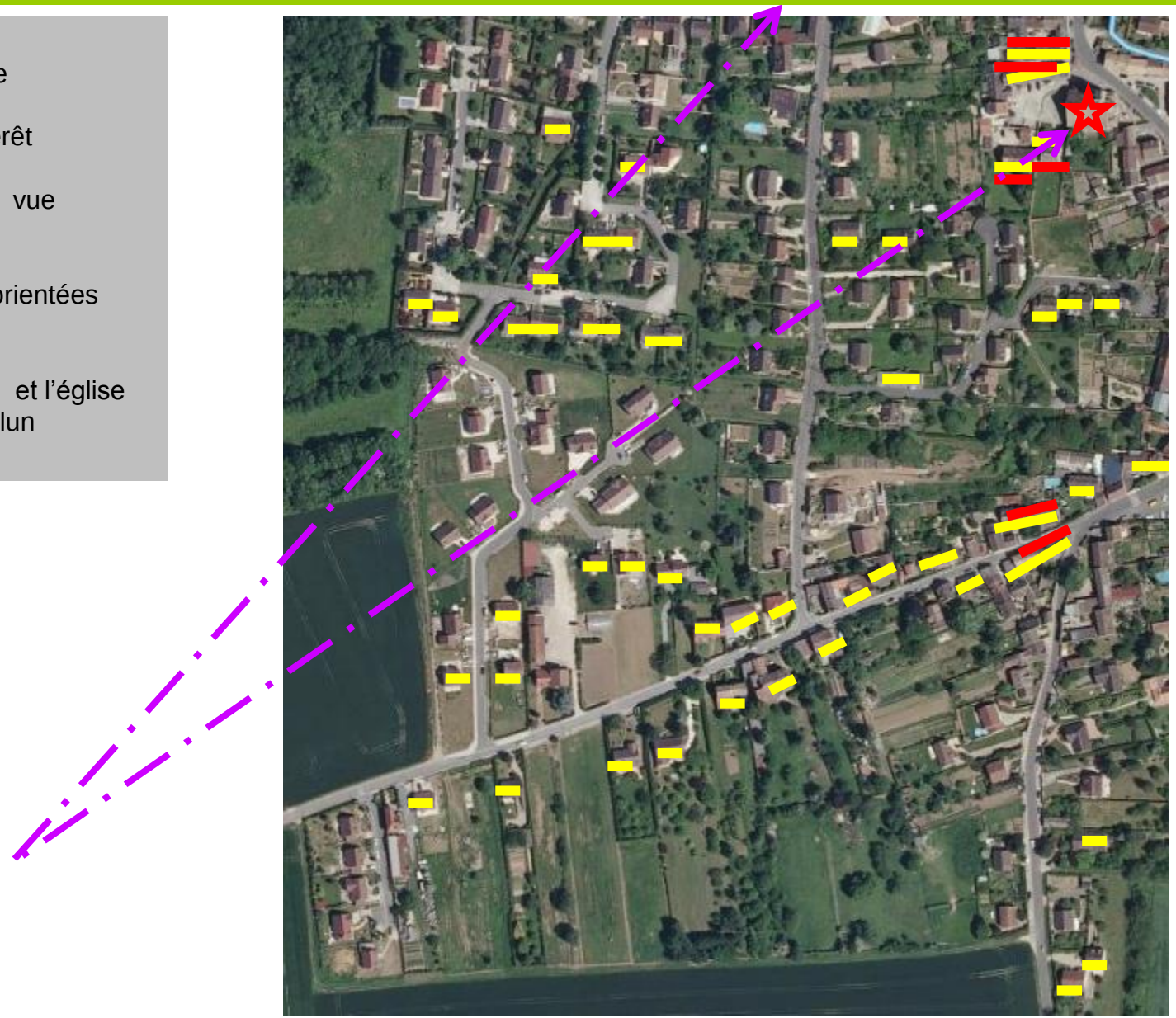
Monument historique

Immeuble de 1er intérêt

Principaux cônes de vue remarquables

Toitures et façades orientées sud-est à sud-ouest

Vue vers le château et l'église depuis la rue de Melun



Le tissu bâti : sud du village

Monument historique

Immeuble de 1er intérêt

Principaux cônes de vue remarquables

Toitures et façades orientées sud-est à sud-ouest

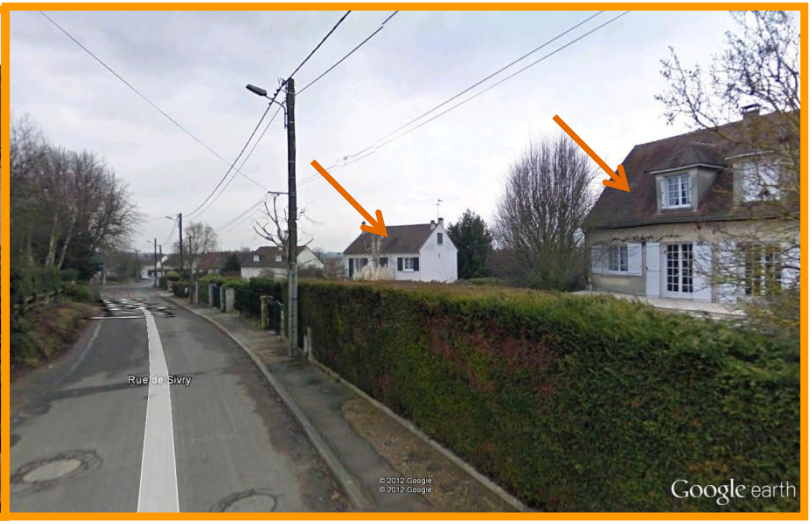
Vue vers le château et l'église depuis la rue de Melun

Le tissu bâti : les difficultés d'intégration

Quelques exemples de toitures exposées au sud visibles depuis la rue sur des immeubles de 2ème 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 a un effet de « collection » préjudiciable.

Rue des trois moulins



Rue de Sivry

Bien que les bâtiments existants ne soient ni de 1er, ni de 2ème 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.

Frondaisons 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 tissu bâti : les difficultés d'intégration

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

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

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.

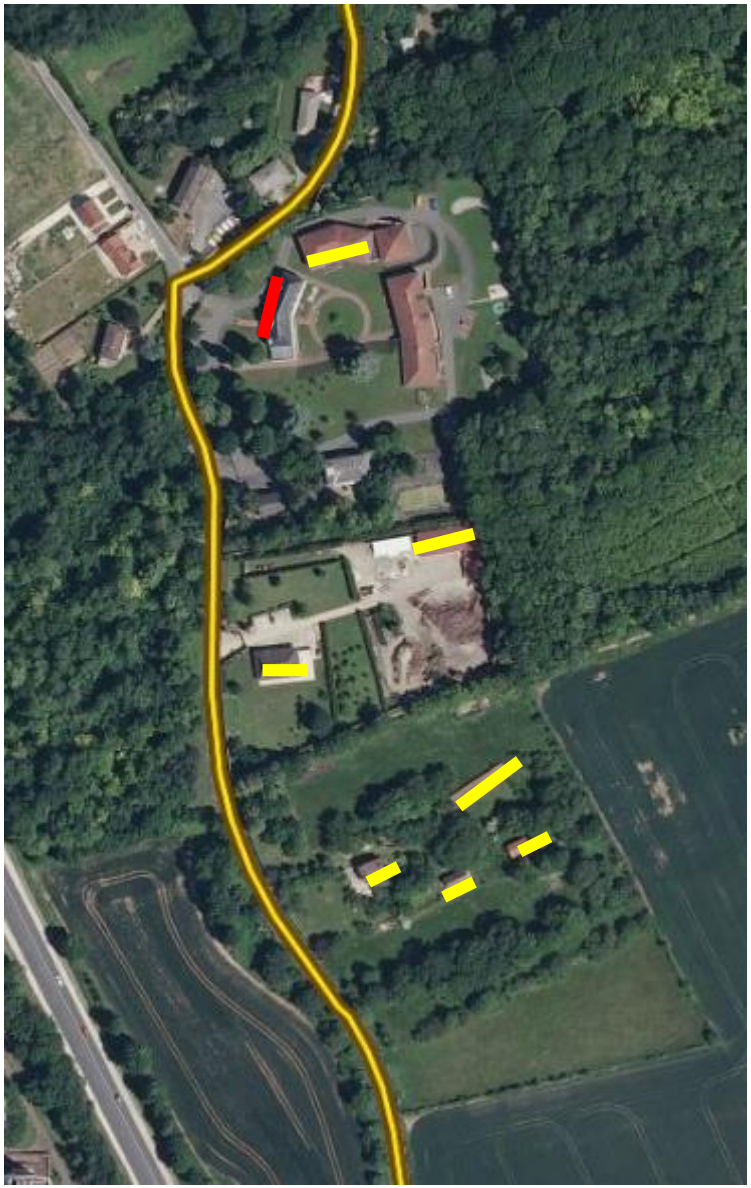
Rue de Sivry

Le tissu bâti : les Trois moulins

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

Le tissu bâti : chemin des Menereaux

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

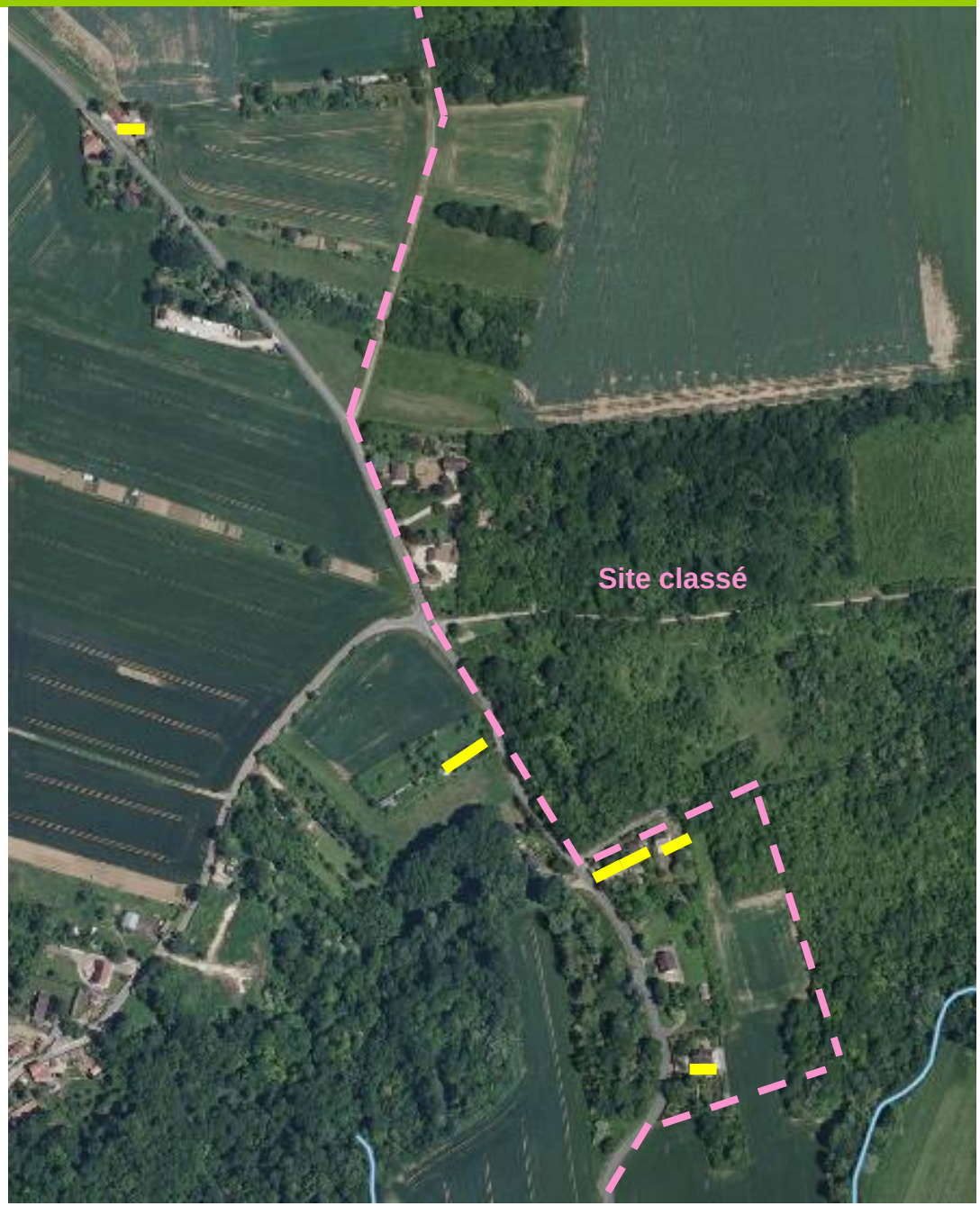


Le tissu bâti - Rue de Praslin

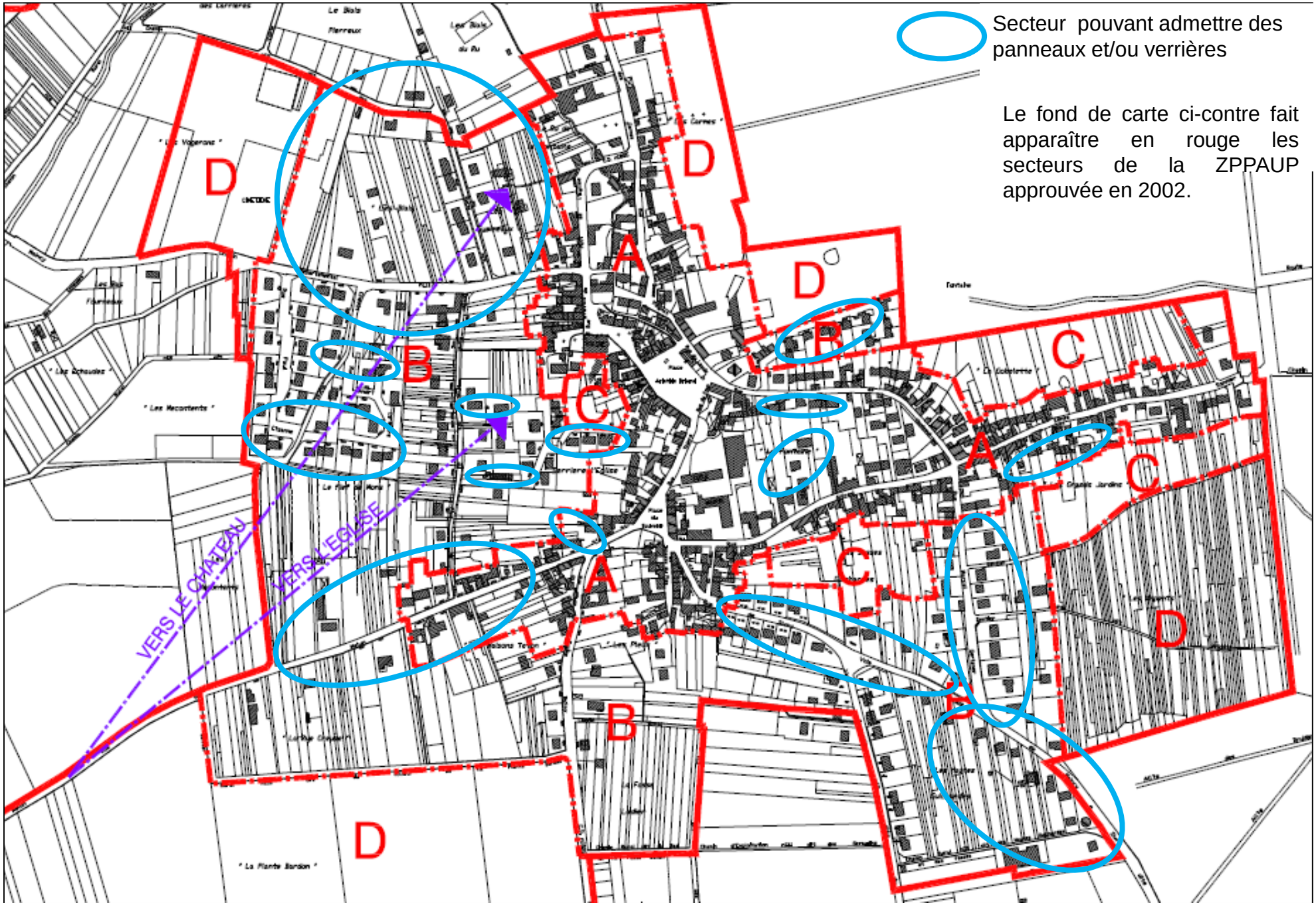
- Monument historique
- Immeuble de 1er intérêt
- Principaux cônes de vue remarquables
- Toitures et façades orientées sud-est à sud-ouest
- Vue vers le château et l'église depuis la rue de Melun

Le tissu bâti - Route de Voisenon

- Monument historique
- Immeuble de 1er intérêt
- Principaux cônes de vue remarquables
- Toitures et façades orientées sud-est à sud-ouest
- Vue vers le château et l'église depuis la rue de Melun
- Limite du site classé



C/ ORIENTATIONS



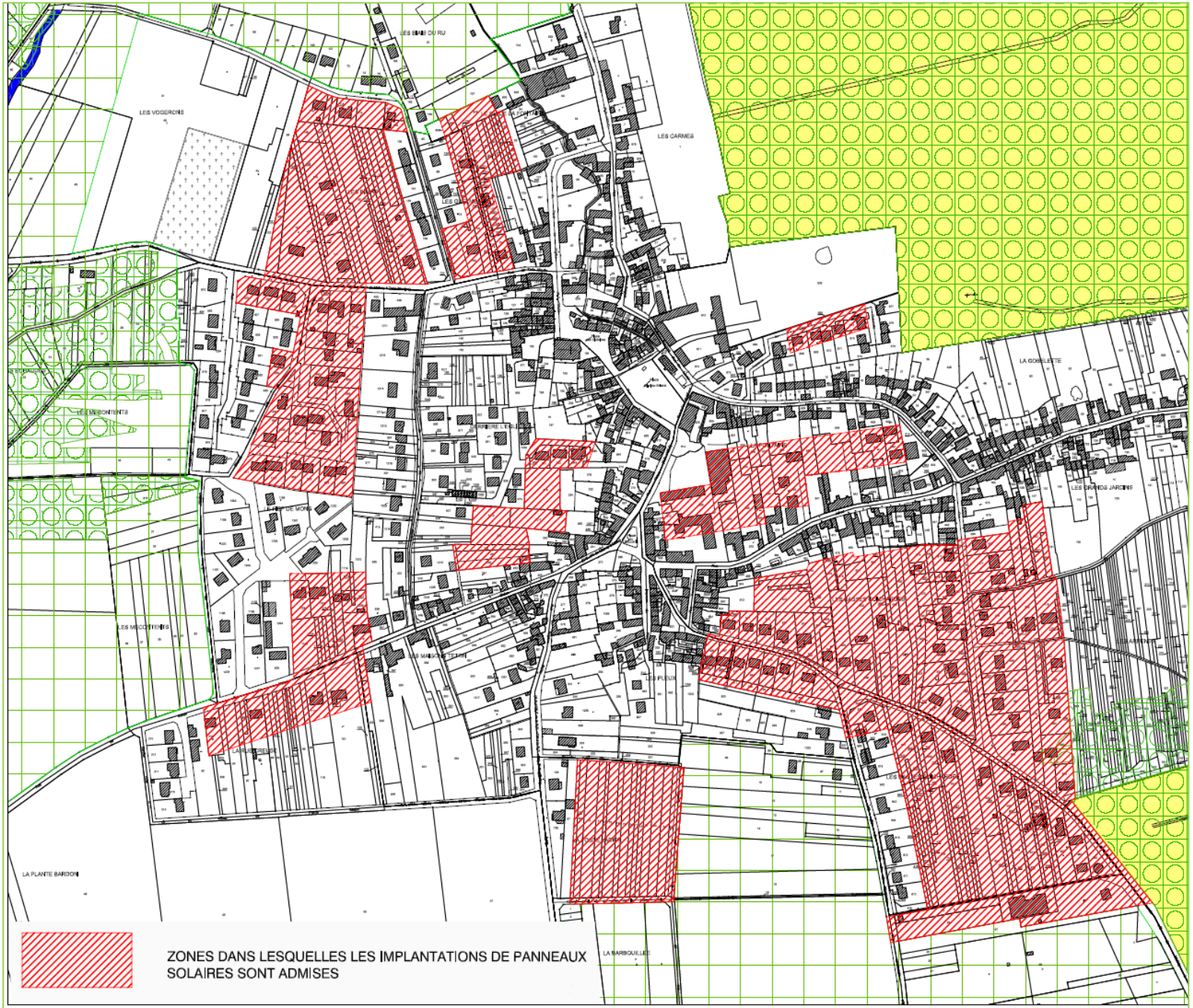
Dans le village : Zones dans lesquelles les implantations de panneaux solaires sont admises

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 conséquence 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.



❑ **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'Ile-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 Ile-de-France
Pierre Thiébaut. 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 coeur 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 rééditon 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.mediatheque-patrimoine.culture.gouv.fr

SOURCES & REMERCIEMENTS

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 & associé(e)s 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