



DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE  
VILLE DE LOGNES

RECU

18 JUN 2007

Sous-Président  
COURRIER

## P.L.U.

### 1 – Rapport de présentation : Annexes



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal de Lognes en date du 14 mai 2007  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme*





DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE  
VILLE DE LOGNES

P.L.U.

RECU  
18 JUIN 2007  
Sous-Préfecture de Torcy  
COURRIER

## 1 – Rapport de présentation : Annexe I

### Zone UA : Cahier de recommandations architecturales



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal de Lognes en date du 14 mai 2007  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme*

Le Maire



Le Maire,

Michel RICART

Approbation :

Modification :



## **A QUOI SERT LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ?**

Le cahier de recommandations architecturales a pour objet :

- d'apporter des informations sur le bâti ancien du village, d'en permettre une meilleure connaissance
- d'aider, de guider le pétitionnaire dans la mise en forme de son projet
- de constituer une base de travail commune à tous : habitants, élus, techniciens, afin d'assurer une meilleure prise en compte de la spécificité urbanistique et architecturale du centre ancien dans les projets.

## **A QUI S'ADRESSE LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ?**

Il s'adresse à tout pétitionnaire qui souhaite agrandir, modifier une maison ancienne, refaire une clôture...

Il est également un outil de travail pour les techniciens et les élus.

## **QUELLE EST LA PORTEE DU CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ?**

Le cahier de recommandations architecturales donne des informations, des conseils et des recommandations qui n'ont pas de valeur obligatoire mais qui complètent et explicitent les règles du P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols).

Les recommandations et conseils qui sont utilisables dans la plupart des cas ne sont pas pour autant des "recettes", chaque projet méritant d'être étudié spécifiquement.

## **COMMENT EST CONSTITUE LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ?**

Le cahier de recommandations architecturales s'appuie sur une trame simple cohérente avec la démarche de conception d'un projet.

Il est en effet rédigé à partir de différents thèmes qui vont de l'urbanisme, de la vue la plus "globale" (celle qui "rattache" le projet aux parcelles voisines, à la rue, à une vue d'ensemble de la parcelle) jusqu'au détail d'architecture.

Ces différents thèmes sont les suivants :

- L'IMPLANTATION
- LA CLOTURE
- LA VOLUMETRIE
- LES MATERIAUX ET LES DETAILS DE TOITURE
- LA COMPOSITION DE LA FACADE - LES OUVERTURES
- L'ENDUIT ET LE DECOR DE FACADE
- LES MENUISERIES

Pour chaque thème on retrouve trois parties :

- L'OBSERVATION
- LES RECOMMANDATIONS GENERALES
- LES CONSEILS COMPLEMENTAIRES, LES ADAPTATIONS, LES REMARQUES

## 1. L'IMPLANTATION

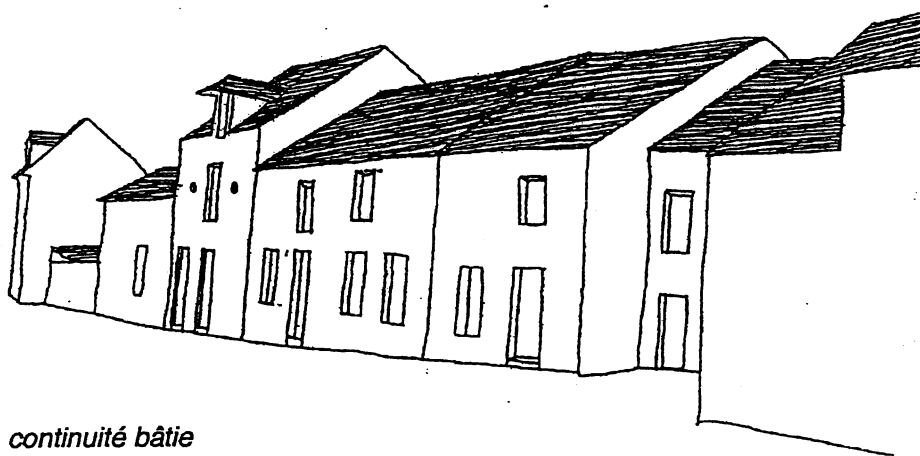
---

### OBSERVATION

Les bâtiments principaux d'habitation sont le plus souvent implantés à l'alignement de la rue ou d'une cour. Ils sont souvent implantés de limite à limite.

Il en résulte une "continuité bâtie" caractéristique des centres anciens en particulier dans certaines portions de la rue de la Mairie et de la rue Bouquet

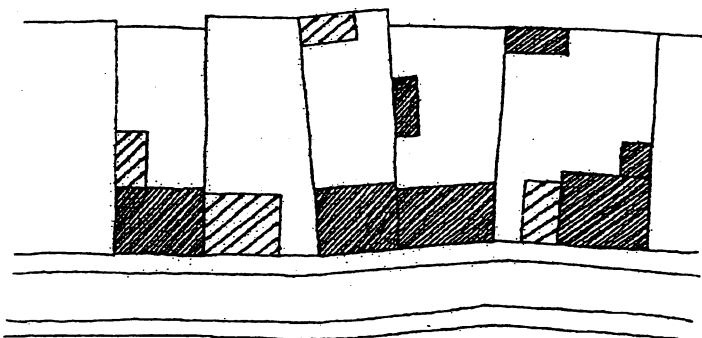
Les extensions ou les bâtiments annexes s'implantent généralement en limite séparative, accolés ou non au bâtiment principal, ce qui permet d'avoir une répartition judicieuse espace bâti/espace non bâti sur la parcelle préservant au mieux l'espace extérieur et de conserver une simplicité à la volumétrie du bâti.



*continuité bâtie*

### RECOMMANDATIONS GENERALES

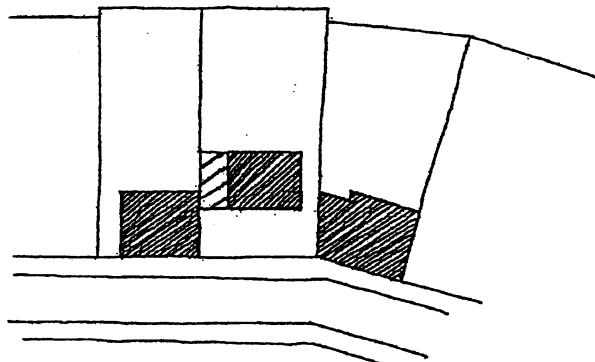
- Les constructions principales à usage d'habitation s'implantent à l'alignement de la rue (ou place ou cour...) et sur au moins une limite séparative pour s'inscrire dans la continuité bâtie sur l'espace public.
- Les extensions ou annexes s'implantent de préférence en limite séparative, accolées ou non au bâti existant.



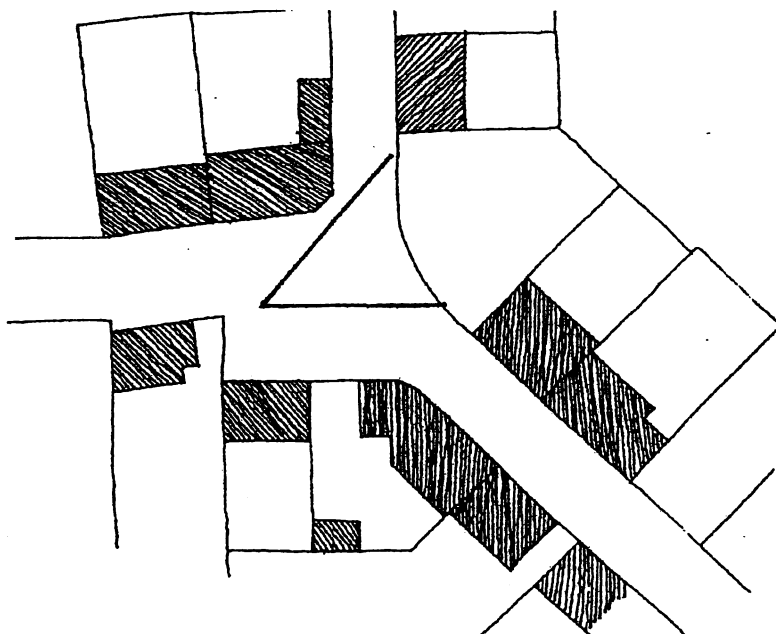
*implantation à l'alignement et sur limite séparative*

## CONSEILS COMPLEMENTAIRES, ADAPTATIONS, REMARQUES...

- La spécificité d'une implantation existante (en retrait,...) ou de la configuration d'une parcelle mérite une adaptation spécifique (pour exemple respect du même recul pour l'extension d'un bâtiment existant ou recul possible pour un bâtiment neuf entre deux bâtiments existant en recul).
- La localisation spécifique de la parcelle dans le centre du village (le long d'une place, à un angle de rue, dans une perspective depuis l'espace public...) est prise en compte dans le projet (volumétrie, traitement de la façade à étudier en fonction de la vue, du fonctionnement de l'espace public...)
- La construction d'un ensemble de logements neufs présentant un linéaire sur rue important peut mériter d'adapter la recommandation d'implantation à l'alignement afin de créer des petits "événements" architecturaux animant le linéaire (exemple : petite cour en retrait).



*adaptation à l'existant  
pour l'extension d'un bâtiment en retrait*



*localisation spécifique d'une parcelle*

## 2. LA CLOTURE

### OBSERVATION

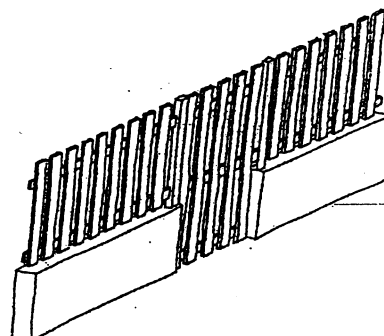
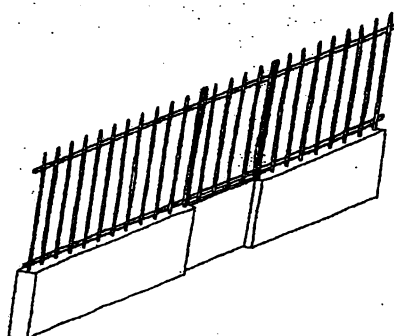
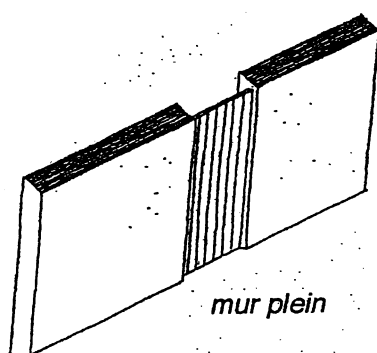
Le bâti ancien étant implanté à l'alignement et souvent de limite à limite, c'est cette continuité bâtie qui domine en premier plan depuis l'espace public dans le centre ancien de Lognes (voir ci-dessus l'implantation).

Toutefois des clôtures apparaissent à l'alignement sur rue dans certains cas : maison bourgeoise ou équipement ancien en retrait sur la parcelle, construction récente insérée en recul dans le bâti ancien, habitat ouvrier en meulière du début du siècle,...

Les clôtures peuvent être de deux types :

- mur plein en maçonnerie
- muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage

Accompagnant le bâti ancien, les clôtures étaient traitées en harmonie avec celui-ci : même parement extérieur pour la maçonnerie, grille ou barreaudage peint en harmonie avec la couleur des menuiseries.



### RECOMMANDATIONS GENERALES

- A l'alignement sur rue, les clôtures sont composées :
  - soit d'un mur plein
  - soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple
- Murs et murets sont en maçonneries traitées en harmonie avec le bâti existant sur la parcelle
- Grille et barreaudage sont peints en harmonie avec la couleur des menuiseries du bâti sur la parcelle.

### CONSEILS COMPLEMENTAIRES, ADAPTATIONS, REMARQUES...

La hauteur de la clôture est importante tant pour assurer une continuité visuelle depuis l'espace public - continuité minérale traditionnelle des centres anciens - que pour assurer l'intimité sur la parcelle.

Elle peut être comprise entre 1,50 et 2 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical, le muret doit avoir une hauteur d'environ 0,60 m pour obtenir une proportion agréable entre muret et grille (de l'ordre de 1/3 et 2/3).

### 3. LA VOLUMETRIE

---

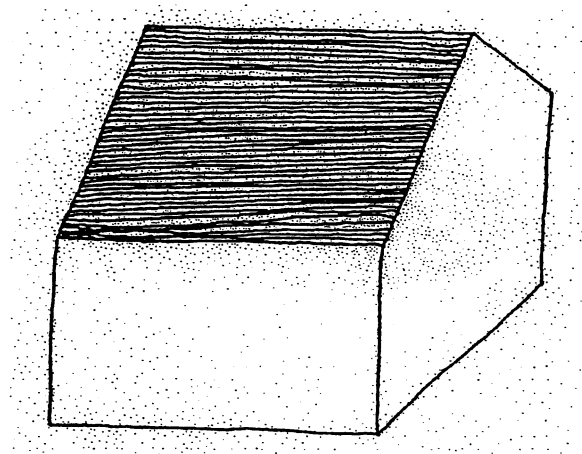
#### OBSERVATION

Les bâtiments anciens d'habitation ont une volumétrie simple où la maçonnerie est l'élément "dominant" (en proportion par rapport au toit), la maison comprenant le plus souvent 2 niveaux (rez-de-chaussée et étage en comble avec mur d'encuvement ou étage droit) ou 3 (rez-de-chaussée, étage droit, étage en comble avec mur d'encuvement).

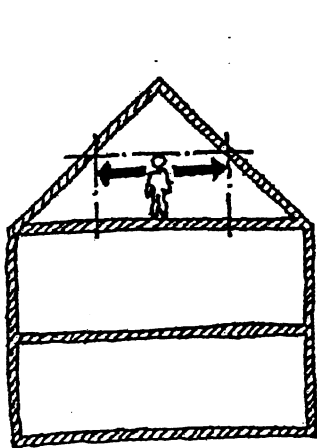
Le mur d'encuvement (voir croquis ci-dessous) est un principe intéressant permettant une meilleure habitabilité des combles.

Le volume de base se compose le plus souvent :

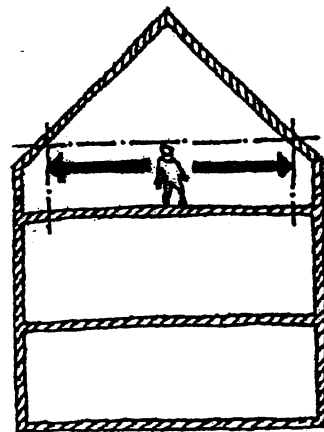
- pour la maçonnerie : d'un parallélépipède simple, sans saillie telle que balcon, auvent...
- pour la toiture : de deux versants d'une pente comprise entre 35° et 45° sans débord en pignon, le faîtage se trouvant généralement parallèle à l'alignement de la rue.



*un volume simple*



*sans mur d'encuvement*



*avec mur d'encuvement*

La pente plutôt proche de 45° autrefois correspondait à un matériau spécifique : la tuile plate petit moule en terre cuite (voir ci-après : matériaux et détails de toiture)

Le volume de la toiture peut-être complété par celui d'une lucarne. Les lucarnes sont en nombre limité (le plus souvent une seule lucarne par maison).

Les plus courantes sont des lucarnes dites "à la capucine" ou rampante" (voir croquis ci-dessous).

Les annexes ou les adjonctions à un bâtiment ancien existant conservent le même esprit que le bâtiment principal : volume simple, pente de toiture ...

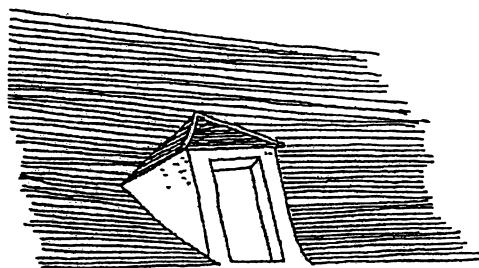
Si l'extension est de faible largeur, sa toiture peut être composée d'un seul versant.

Les adjonctions accolées au bâtiment principal se développent :

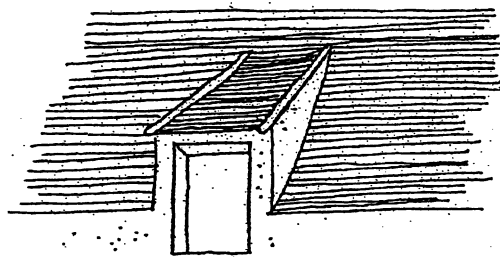
- soit latéralement en pignon
- soit perpendiculairement au bâtiment principal, et généralement en limite séparative (voir ci-dessus : l'implantation).

En tous cas la volumétrie générale conserve une simplicité d'ensemble.

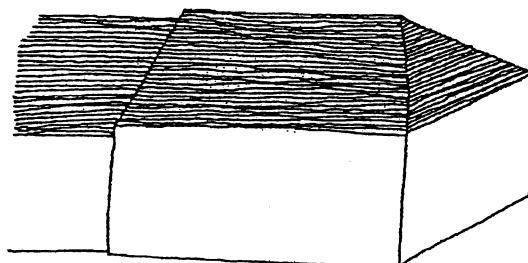
La localisation spécifique d'un bâtiment dans le village (voir aussi plus haut : l'implantation) peut influencer sur le volume de sa toiture; ainsi il n'est pas rare qu'un bâtiment d'angle ou terminant un alignement bâti et se situant dans la perspective d'une rue soit traité avec une croupe en toiture. (C'est le cas par exemple du bâtiment situé sur la placette à l'angle rue de la Mairie / rue



*lucarne à la capucine*



*lucarne rampante*

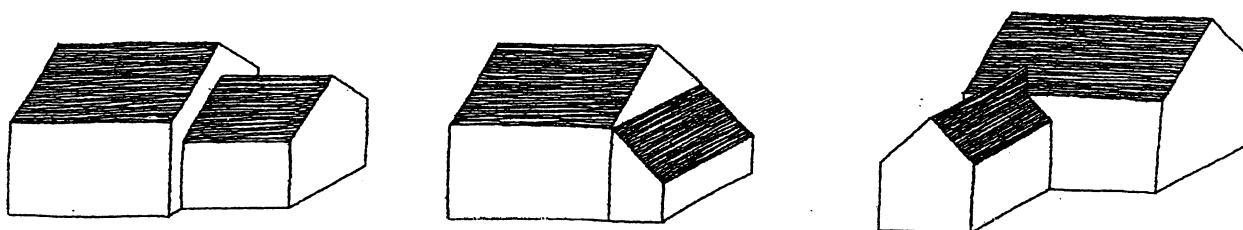


*croupe d'angle*



## **RECOMMANDATIONS GENERALES**

- Les volumes en maçonnerie sont traités avec simplicité : les éléments en saillie tels que balcon, auvent, sont évités en façade sur rue.
- Les volumes de toiture sont traités avec simplicité, le faitage principal parallèle à l'alignement de la rue, la pente comprise entre 35° et 45°.
- Les lucarnes sont limitées en nombre et, par leurs proportions, ne doivent pas alourdir le volume de la toiture.  
Elles s'inspirent des lucarnes traditionnelles.  
Elles entrent dans la composition (le dessin général) de la façade (voir ci-après "la composition de la façade").
- Les adjonctions ou annexes présentent une simplicité de volume en cohérence avec le bâti existant.



*volumes simples des extensions en cohérence avec les volumes existants*

## **CONSEILS COMPLEMENTAIRES, ADAPTATIONS, REMARQUES...**

- Quelques bâtiments du début du siècle présentent une architecture spécifique de cette époque : meulière apparente, débord de toit... L'extension ou l'adjonction d'annexe à ces bâtiments prend en compte cette spécificité (exemple : le débord de toit peut être repris pour l'extension).
- L'adjonction d'une annexe ou d'une extension peut parfois en fonction d'un contexte spécifique faire appel à une volumétrie différente : exemple : toit terrasse pour un petit élément "charnière" ou pour s'effacer derrière un mur de clôture...  
De telles adaptations ne peuvent être étudiées qu'au cas par cas et demandent un travail de conception architectural fin.
- La localisation spécifique d'une parcelle ou d'un bâtiment peut mériter un traitement en volume spécifique (voir aussi plus haut l'implantation),
- On trouve encore quelques lucarnes anciennes ayant conservé leurs caractéristiques architecturales dans le centre ancien. Il est important de bien prendre garde à préserver celles-ci lors de la restauration des bâtiments.
- Lorsqu'une ouverture en toiture doit être créée, il est judicieux de s'inspirer des lucarnes anciennes.  
Toutefois, il peut être préférable de prévoir une fenêtre de toit bien intégrée dans le plan de celui-ci (sans saillie importante) à une lucarne mal dessinée...

## 4. MATERIAUX ET DETAILS DE TOITURE

### OBSERVATION

Les toitures des maisons anciennes offraient au regard des volumes simples (voir ci-dessus : la volumétrie). Elles étaient le plus souvent composées de deux versants d'une pente proche de 45°. Cette pente correspondait au matériau alors utilisé : la tuile plate petit moule en terre cuite. Ces toitures anciennes présentaient une certaine "souplesse de ligne", due au principe des dévers (qui permettait d'éloigner l'eau des points "sensibles" où les risques d'infiltration sont plus grands) et les raccords étaient réalisés au mortier qui, tout en assurant un rôle de "joint", soulignaient de "lisérés" clairs et "terminaient" la toiture (solins au niveau des rives, embarrure soulignant le bas du faîtage, crêtes entre les tuiles faîtières...).

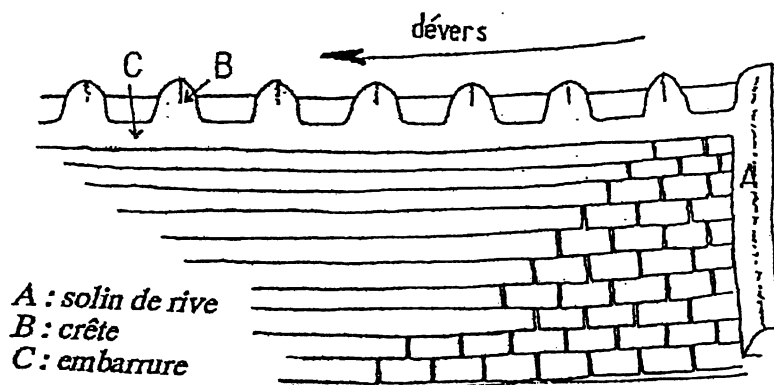
En réalité, beaucoup de ces anciennes toitures ont été refaites dans le Vieux Lognes.

Le plus souvent, la tuile mécanique a remplacé la tuile plate, avec des finitions également différentes employant d'autres techniques liées à ce nouveau matériau.

Ces évolutions ont pu donner lieu à des modifications plus profondes (charpentes, pente de toit ...).

Dans ce cas, revenir lors d'une réfection de toiture aux dispositions anciennes implique des travaux assez lourds.

Par contre il semble important de conserver une harmonie générale des toitures du centre ancien du Village.



### RECOMMANDATIONS GENERALES

- Les toitures anciennes existantes en tuiles plates petit moule peuvent être autant que possible restaurées en respectant leur aspect d'origine (ligne, détails, aspect de la tuile: couleur et module).
- D'une façon générale, les tuiles de configuration plutôt plates, sans grosses nervures ou reliefs trop saillants sont préférables.
- La couleur de la tuile est proche de la terre cuite vieillie, évitant les tons rouges ou oranges trop vifs, le brun sombre (couleur "chocolat") ou les couleurs "flammées".

### CONSEILS COMPLEMENTAIRES, ADAPTATIONS, REMARQUES

- Il est important de soigner les détails de toiture et d'éviter que ceux-ci n'alourdissent le volume général.

## 5. LA COMPOSITION DE LA FAÇADE - LES OUVERTURES

---

### OBSERVATION

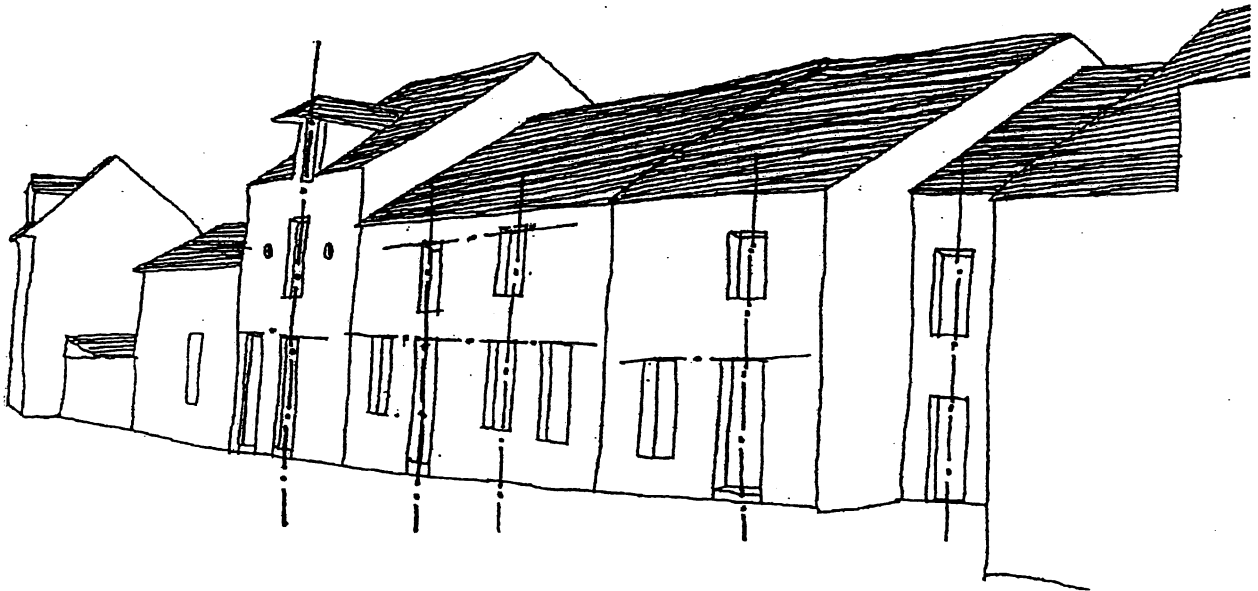
Les façades des bâtiments anciens d'habitation présentent une composition (un "dessin" général) simple et structurée : les ouvertures (fenêtres et portes) sont généralement alignées horizontalement et verticalement. La façade se trouve ainsi "ordonnée".

De ces alignements horizontaux et verticaux ressort souvent un axe vertical lié à la présence de la porte d'entrée qui peut être amplifiée par exemple par la présence d'une lucarne. Dans le centre ancien de Lognes ce principe confère par endroit un "rythme" spécifique au front bâti côté rue.

Les ouvertures traditionnelles, plus hautes que larges, restent nettement dominantes.

La fenêtre "courante" (à 6 carreaux : voir plus loin : les menuiseries) correspond à une baie dont la largeur d'environ un mètre représente un peu plus d'un tiers de la hauteur.

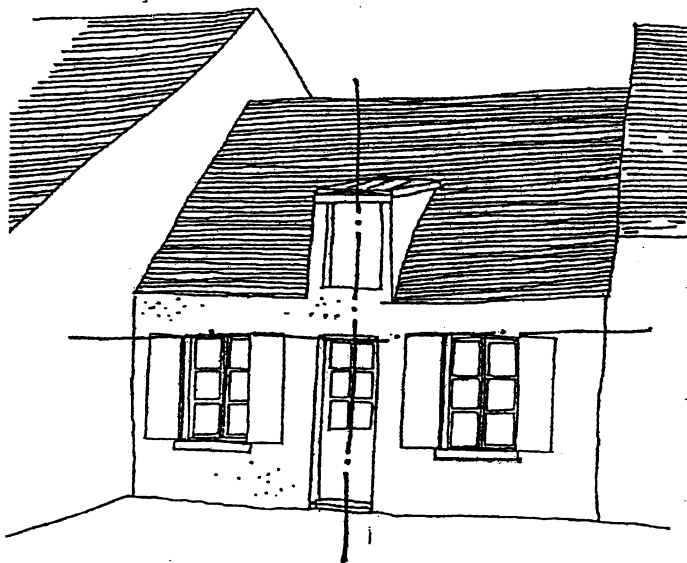
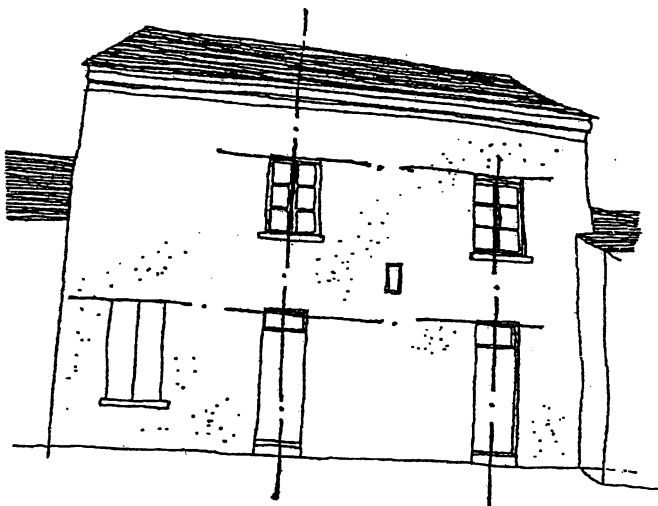
Ces baies principales peuvent être complétées de plus petites ouvertures souvent sensiblement carrées, rondes ou ovales (oculus) qui permettent d'éclairer les pièces secondaires, l'escalier...



*alignements horizontaux et verticaux qui rythment la façade et la rue*



*baie principale et ouvertures secondaires*



### **RECOMMANDATIONS GENERALES**

- Les ouvertures modifiées ou créées respectent la composition de la façade, ses rythmes horizontaux et verticaux.
- Les lucarnes respectent également les axes verticaux constitués par l'alignement des ouvertures en façade.
- En façade sur rue, les ouvertures respectent des proportions plus hautes que larges, s'inspirant des ouvertures traditionnelles des maisons anciennes.

### **CONSEILS COMPLEMENTAIRES, ADAPTATIONS, REMARQUES**

- Il est préférable, pour préserver l'équilibre et les rythmes d'une façade de ne pas multiplier les types d'ouvertures : prévoir une fenêtre "courante", qui se répète majoritairement sur la façade et n'utiliser une ouverture différente que pour répondre à un usage spécifique. (exemple: oculus ou petite fenêtre carrée pour une pièce annexe, un escalier).
- Des ouvertures moins traditionnelles de l'habitat ancien peuvent être envisagées en façade arrière sur la parcelle par exemple une plus grande baie pour profiter de la lumière du jardin. (voir aussi plus loin : les menuiseries).

## 6. L'ENDUIT ET LE DECOR DE FACADE

---



*exemples de couleurs ocre jaune et ocre rouge d'enduits anciens*

### **OBSERVATION**

Enduit et décor de façade (ou "modénatures") sont certainement les éléments les plus vulnérables de l'architecture traditionnelle ancienne, dans le village de Lognes comme ailleurs. Il reste peu de trace de configurations anciennes.

Autrefois, les maisons anciennes dans la partie nord de la Seine et Marne où se situe Lognes étaient bâties et enduites avec des mortiers traditionnels à base de plâtre, chaux et sable. Ces enduits étaient adaptés aux murs anciens car, possédant des qualités de souplesse et de perméabilité à l'air, ils "vivaient avec" la maçonnerie et laissait respirer.

Ces enduits recouvraient totalement la maçonnerie, les enduits "à pierre-vue" étant plus rares et réservés plutôt à des éléments annexes (murs, granges...)

Les enduits pouvaient être colorés par un badigeon ou dans la masse dans une gamme de couleurs allant de l'ocre rouge à l'ocre jaune et offrant une palette de tons chauds mais non trop vifs.

Un décor de façade complétait sa composition.

Pour les maisons de village traditionnelles, il pouvait être très simple : corniche, bandeaux autour des fenêtres et cernant la façade, soubassement.

Ces éléments avaient en outre un rôle de protection de la façade (exemple : corniche et soubassement pour l'eau de pluie).

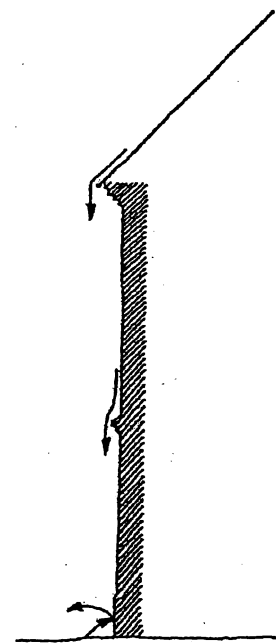
La façade du n°10 rue Bouquet est un bon témoignage de la composition et du traitement des façades anciennes.

On y remarque l'axe vertical principal lucarne / fenêtre / porte (voir plus haut la composition de la façade), la corniche et les bandeaux cernant la façade et les ouvertures en enduit non teinté, se détachant sur l'enduit ocre jaune.

Même non colorés (comme pour les bandeaux) par un additif spécifique, les enduits traditionnels n'étaient jamais blancs mais légèrement grisés ou ocrés par les matériaux mêmes qui les composaient (traces de charbon de bois dans le plâtre, sable...)



décor simple (badaux) venant souligner et compléter la façade



corniche, larmier et soubassement protègent également l'enduit de façade contre le ruissellement et le rejaillissement de l'eau dépliée

## RECOMMANDATIONS GENERALES

- Les enduits de façade recouvrent totalement la maçonnerie et présentent un aspect lisse (sans reliefs excessifs) proche de la texture des enduits anciens.
- La mise en place d'un décor simple (corniche, badaux, soubassement) vient compléter la façade.
- Les enduits blancs ou de couleur criarde sont à proscrire.
- L'enduit peut être teinté dans ses parties courantes (gamme d'ocres jaunes/ocres rouges, couleurs qui ne sont ni trop pastel ni trop vives et présentent des tons chauds), le décor (corniche, badaux,..) étant traité en enduit non teinté.

## CONSEILS COMPLEMENTAIRES, ADAPTATIONS, REMARQUES

Les recommandations ci-dessus ne s'appliquent pas aux quelques constructions du début du siècle (maison ouvrière, église) qui doivent conserver leurs pierres apparentes et n'ont pas à être enduits.

## 7. LES MENUISERIES

---

### OBSERVATION

La fenêtre "courante" qui est encore très présente dans le centre ancien de Lognes est une fenêtre à six carreaux.

Sont également très présentes les portes comportant une imposte vitrée (à l'origine souvent à 3 carreaux) ou bien dont la partie supérieure est vitrée (4 ou 6 carreaux), certaines portes possédant les deux dispositions (imposte + partie supérieure vitrée). Ces parties vitrées permettent un éclairage complémentaire pour l'entrée ou la "pièce à vivre" lorsqu'il n'y a pas d'entrée.

Les ouvertures complémentaires sensiblement carrées sont souvent équipées d'une menuiserie à 4 carreaux.

Les volets traditionnels sont à 2 vantaux. Ils sont soit pleins avec de barres horizontales transversales (et non un "z"), soit persiennés, soit partiellement persiennés (en partie haute seulement), ce qui permet par exemple en rez-de-chaussée à la fois de préserver l'intimité et de laisser filtrer la lumière...

Les portes à partie haute vitrée sont occultées par des volets en bois plein. Ceux-ci ne sont pas fixés à la maçonnerie mais s'accrochent le soir sur le porte.

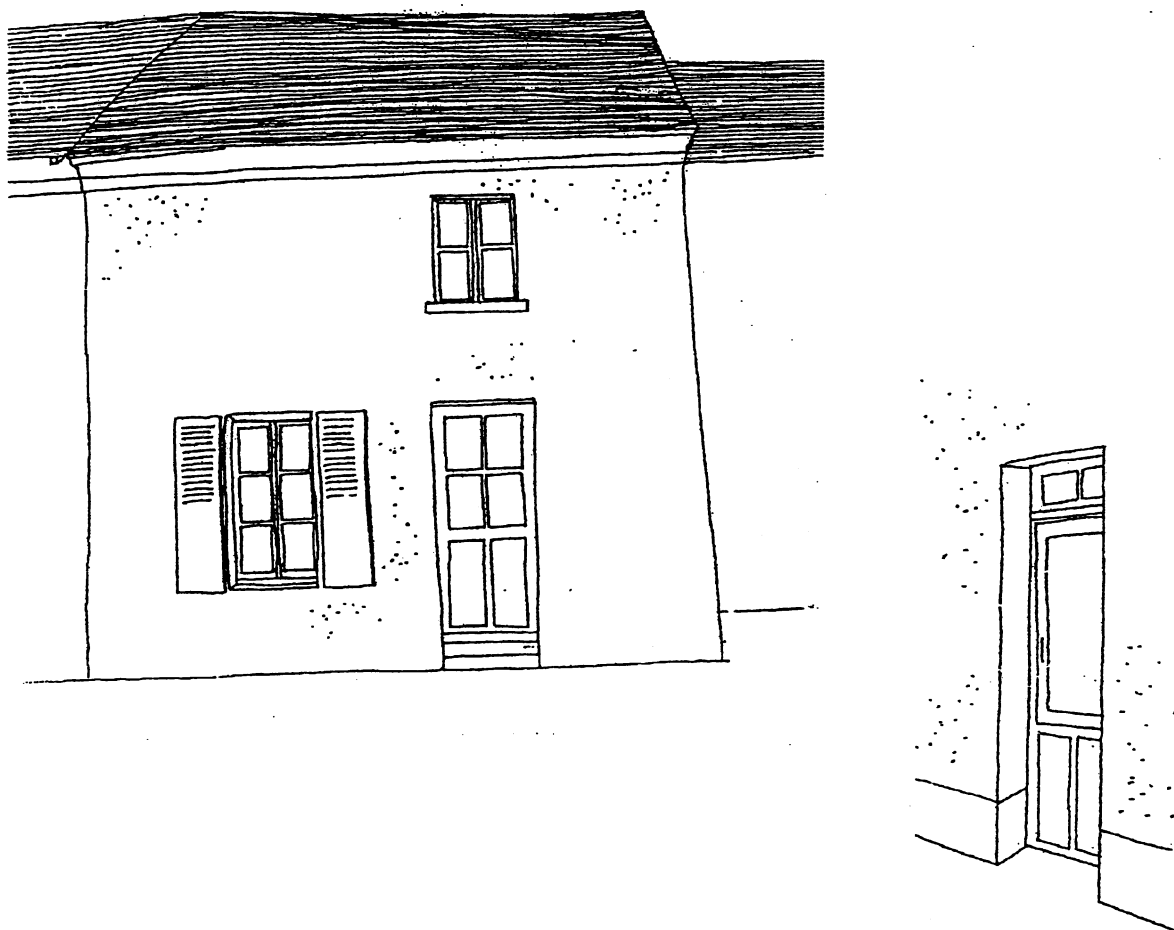
L'ensemble de ces menuiseries est en bois, peint dans une gamme de couleur qui peut être très variée cherchant une complémentarité et une harmonie avec la couleur de l'enduit.



*fenêtres à 6 carreaux avec*

*volets pleins*

*volets  
semi-persiennés en bas  
persiennés en haut*



### **RECOMMANDATIONS GENERALES**

- Les menuiseries sont en bois et peintes
  - En façade sur rue, les ouvertures courantes utilisent préférentiellement des fenêtres à 6 carreaux et des volets traditionnels, évitant les "z" et les ferronneries compliquées...
  - Les portes d'entrée sont traitées très simplement, sans relief ou "sculptures" particulières du bois, sans ferronnerie compliquée.
- Elles peuvent reprendre le principe soit d'une imposte vitrée, soit d'une partie supérieure vitrée (soit les deux).

### **CONSEILS COMPLEMENTAIRES, ADAPTATIONS, REMARQUES**

- Une solution moins "traditionnelle" telle que la mise en place d'une fenêtre avec seul grand vitrage sans recouplement peut être envisagé dans certains cas, par rapport à un contexte précis mais là encore il ne peut s'agir que d'une étude fine au cas pour cas...
- Pour les constructions en meulière apparente du début du siècle les dispositions ci-dessus doivent être adaptées. Les volets, de facture plus récente, peuvent être des persiennes métalliques peintes repliées dans le tableau de la fenêtre.