

## Fiche conseil

# Implantation, volumétrie et extension



*Tout projet doit être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) si votre commune est concernée. Cette fiche conseil a pour but d'aider les communes et les particuliers à produire des projets de qualité, qui correspondent aux prescriptions énoncées par l'architecte des bâtiments de France dans les secteurs protégés. Ces recommandations qui concernent les extérieurs sont générales et sont à adapter au caractère du lieu, afin que le projet s'intègre harmonieusement dans son contexte.*

**Site de Fontainebleau**  
Pavillon Sully – Place de Boisdyver  
77300 Fontainebleau  
Tél. : 01 60 74 50 20  
Mail : udap77@culture.gouv.fr

**Site de Champs-sur-Marne**  
29, rue de Paris  
77420 Champs-sur-Marne  
Tél. : 01 60 05 17 14  
Mail : udap77@culture.gouv.fr

Septembre 2023

Image : Moret-sur-Loing ©IGN 2023

## GÉNÉRALITÉS

*L'implantation du bâti et la cohabitation harmonieuse des volumes confèrent à un ensemble urbain une unité essentielle à la qualité architecturale et paysagère du site. Il est indispensable qu'un projet de construction ou d'extension soit compatible avec les caractéristiques du terrain.*

*Afin de prendre connaissance des règlements en vigueur et des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol, consulter le Plan Local d'Urbanisme, la Carte Communale, les abords de monuments historiques ... Lorsqu'un règlement ne régit pas une zone, observer attentivement le mode d'implantation et la volumétrie dominante des constructions voisines.*

## PRINCIPES D'IMPLANTATION

### Implantation à l'alignement des voisins :

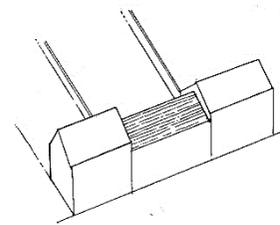
Les constructions neuves s'implantent dans le **prolongement et/ou à l'alignement des constructions** immédiatement voisines. Être en continuité de son voisin permet de limiter les déperditions thermiques et favorise les économies d'énergies.

À défaut, en zone urbaine, les constructions sont implantées, dans une bande de 20m, soit à l'alignement, soit avec un recul de 6m. En zone périurbaine, les constructions nouvelles sont implantées avec un recul de 6m à 7,50m.

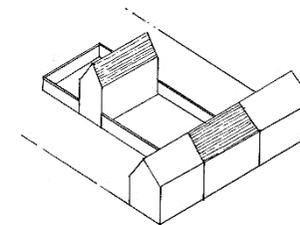
Dès lors que l'édifice est implanté en retrait, la construction d'une clôture doit être prévue à l'alignement afin d'assurer la continuité urbaine.

### Implantation par rapport aux limites séparatives :

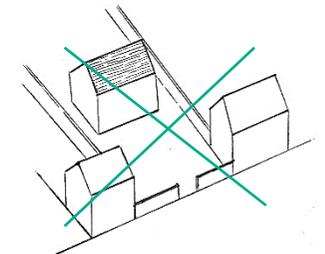
La construction doit s'implanter **sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle** afin d'optimiser l'espace extérieur utile.



À l'alignement de la rue



Entre cour et jardin



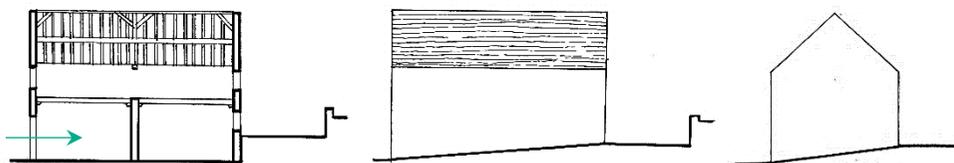
Implantation qui n'est sur aucune limite de parcelle

### Implantation par rapport à l'environnement végétal :

Les arbres sont précieux : ils apportent de l'ombre, masquent des vis-à-vis, mettent le bâti en valeur, habillent le paysage, cadrent des vues... Lorsque le projet, le règlement et les principes d'implantation le permettent, il est préférable de **conserver au maximum la végétation existante**. En cas d'absence de végétal sur un terrain, le projet paysager devra être pensé en même temps que le projet bâti.

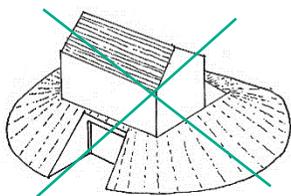
### Implantation par rapport au terrain naturel :

S'implanter harmonieusement nécessite de **respecter la topographie du terrain naturel**. Il ne s'agit pas de remodeler un terrain en pente pour en faire une plate-forme mais d'adapter le programme à la pente. Pour limiter les mouvements de terrain susceptibles de perturber les biotopes, l'accès à l'entrée principale est de plain-pied avec le terrain naturel, ou situé à une altitude de + ou - 0,50 mètres maximum du terrain naturel. Pour les mêmes raisons, les constructions ne devraient pas présenter de surfaces exploitables en sous-sol.

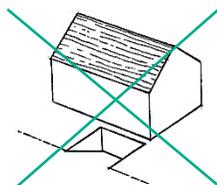


Porte d'entrée vers le bas de la maison

La déclivité du terrain doit se lire en façade



Éviter les remblais



Éviter les sous-sol ©UDAP 77

## GABARIT ET VOLUMÉTRIE

### Construction existante :

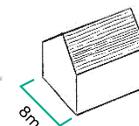
La volumétrie courante et de tradition locale en Seine-et-Marne est **un corps uni, simple, longiforme et rectangulaire formé de deux pans de toitures symétriques**. La largeur du bâti est d'environ **8m**, ce qui favorise l'apport de luminosité tout en limitant les besoins de chauffage.

Une modification mesurée de la volumétrie des constructions existante est envisageable sous réserve qu'elle ne dénature pas le bâtiment ou qu'elle permette d'en améliorer la présentation.

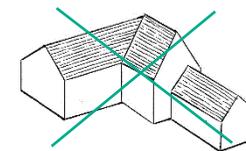
### Construction nouvelle :

**Pour les constructions inspirées de l'architecture traditionnelle**, elles présentent un « plan massé » composé d'un volume principal simple, sans décrochement, et d'un volume annexe au maximum éventuellement. Elles sont couvertes d'une toiture à 2 pans au faitage parallèle à la voie.

**Pour les constructions inspirées de l'architecture contemporaine**, elles peuvent présenter soit un « plan massé » composé d'un seul volume offrant quelques décrochements et/ou autres débords, soit un « plan articulé » composé de 2 à 4 volumes au maximum.



Volume simple avec toiture à deux pans



Ensemble incohérent à éviter ©UDAP 77

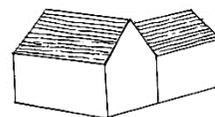
## LES EXTENSIONS

Les annexes et extensions sont bâties **sur le même principe volumétrique que la construction** à laquelle elles s'accolent ou **se réfèrent à l'architecture contemporaine**.

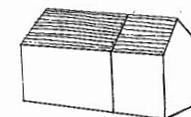
Les extensions conçues **en aile équerre ou en appentis** sont toujours nettement **plus basses** que le corps principal.

Les ruptures d'inclinaison de pentes entre l'extension et le corps principal sont à éviter, ainsi que les effets d'édicules au-dessus des clôtures sur rue.

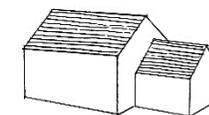
Dans le cadre d'une architecture contemporaine, certains **éléments de liaison à toit plat** sont envisageables s'ils sont justifiés par la mise en cohérence de l'ensemble architectural, par exemple pour raccorder des constructions de différentes époques.



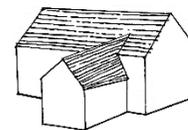
Extension en équerre



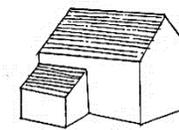
Extension en prolongement



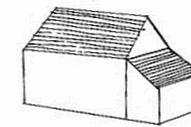
Extension latérale



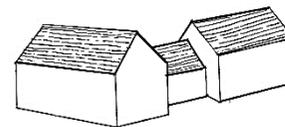
Annexe retour d'équerre



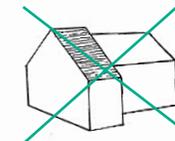
Annexe en appentis



Annexe en appentis



Corps de bâtiment en équerre avec liaison



Pignon trop large ou mal proportionné



Rupture d'inclinaison des pentes ©UDAP 77