

BRY-SUR-MARNE

Recommandations architecturales

Décembre 2021



Conseil
d'architecture
d'urbanisme &
de l'environnement

VAL DE MARNE



VILLE DE BRY-SUR-MARNE
Moult viel que Paris



36 rue Edmond Nocard
94700 Maisons Alfort

T 01 48 52 55 20
F 01 48 53 55 54

contact@caue94.fr
www.caue94.fr

Le CAUE du Val-de-Marne
est une association
instituée par la loi
du 3 janvier 1977
sur l'architecture

BRY-SUR-MARNE

Recommandations architecturales

Étude réalisée par le CAUE du Val-de-Marne, décembre 2021
Sabrina Kara & Caroline Collin, architectes



VILLE DE BRY-SUR-MARNE
Alors viè que Paris

INTRODUCTION

La ville de Bry-sur-Marne présente un tissu résidentiel individuel et collectif étendu et divers, marqué par la présence de nombreux bâtis anciens présentant un fort intérêt architectural. Ce patrimoine, lié pour partie à une pratique de villégiature en bord de Marne est à conserver et valoriser.

L'évolution du territoire doit tenir compte de certains enjeux relatifs au respect de ce patrimoine bryard.

Ce cahier a donc pour objectif de répondre à ces enjeux en définissant les recommandations architecturales relatifs au bâti ancien, mais également d'impulser de bonnes pratiques concernant la construction de maisons neuves.

Plus qu'une liste de prescriptions, c'est avant tout un outil pédagogique à la disposition de tout pétitionnaire désireux d'entreprendre des travaux de modifications du bâti existant ou de constructions neuves.

La première partie de ce guide est consacrée au patrimoine bâti résidentiel bryard existant avec, en premier lieu, la définition de ses principales typologies, puis, dans un second temps, les recommandations à respecter lors de travaux de façades, de toitures, d'agrandissement de la construction et d'aménagement de ses abords.

Dans une deuxième partie, sont exposés les principes de conception d'un projet qualitatif de construction

neuve. Cette partie présente notamment les attentes concernant l'insertion urbaine de la construction (rapport au sol, implantation, volumétrie), à sa qualité architecturale (composition des façades, matériaux, couleurs, éléments rapportés,...) et à ses aménagements extérieurs).

Ce cahier de recommandations s'applique donc à tout type de projet. Les fiches thématiques qui le constituent permettent d'y trouver rapidement les recommandations spécifiques par projet sans avoir à consulter l'ensemble du document. Pour chacune, des photos ou schémas illustrent les bonnes et/ou mauvaises pratiques.

Ce document définit des objectifs généraux et ne remplace en aucun cas le diagnostic précis du bâti. Il ne se substitue donc pas à la consultation d'un professionnel (architecte, maître d'oeuvre, ...) pour la réalisation d'un projet.

Il offre un cadre à la sensibilisation au contexte, à la valorisation des qualités du paysage urbain, au respect du patrimoine bâti existant et à une architecture à venir de qualité.



SOMMAIRE

● Bâti existant

Typologies	11
Recommandations architecturales	31

● Constructions neuves

Recommandations architecturales	95
---------------------------------	----



BÂTI EXISTANT



BÂTI EXISTANT - TYPOLOGIES

1	Maisons à pans de bois	12
2	Maisons de bourg	14
3	Immeubles collectifs anciens	16
4	Villas bourgeoises / hôtels particuliers	18
5	Villas de villégiature	20
6	Immeubles de rapport	22
7	Pavillons de l'entre-deux-guerres	24
8	Maisons individuelles d'après-guerre	26
9	Logements collectifs d'après-guerre	28

CONTEXTE

Le bois et la terre étant des ressources locales et bon marché, cette typologie en utilise particulièrement pour les maisons de ville car le montage rapide de l'ossature en bois était adapté aux contraintes des chantiers urbains et a pu répondre à la grande période de reconstruction consécutive à la guerre de Cent ans. Typologie aujourd'hui quasiment disparue sur la commune (incendie, démolition,...), il reste un exemplaire unique de maison à pans de bois à préserver précieusement.



CARACTÉRISTIQUES

Volume / implantation

- . à l'alignement sur les limites séparatives
- . constitue un front bâti

Toitures / niveaux

- . en bâtière (2 pans)
- . couverture en tuiles plates petit moule
- . R+1+combles

Façade

- . très étroite correspondant au largeur des parcelles
- . dessine un rythme vertical au linéaire des façades

Modénatures

- Pans de bois apparents, sablière en encorbellement, corbeaux pierre ou brique, cadran solaire, colonnes pierre couplées et chapiteau, ancre

Percements / occultations

- . de petite taille en étages, plus ou moins organisés
- . menuiseries bois avec petits bois (sans volets)
- . porche à RDC / portail bois

Matériaux / revêtements

- . soubassement maçonné briques et pierre
- . étages : structure en pans de bois cachés ou apparents + remplissage de briques ou de torchis

Couleurs

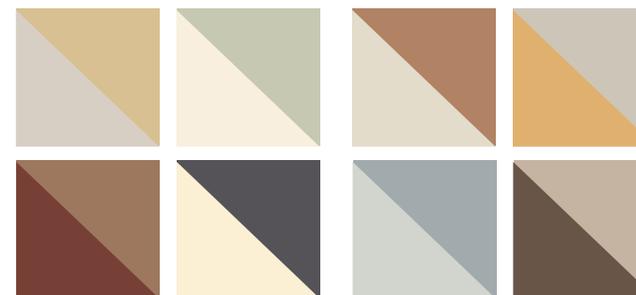
- . données par les sables et les agrégats minéraux incorporés dans les mortiers
- . Contraste de tonalité

Densité

- . sûrement peu dense à la date de construction
- . très dense aujourd'hui à la suite des divisions de parcelles

MAISONS À PANS DE BOIS

MOYEN-AGE - 19^È SIÈCLE



MAISONS À PANS DE BOIS
MOYEN-AGE - 19È SIÈCLE



MAISONS DE BOURG 18È-19È SIÈCLES

CONTEXTE

Ces constructions sont conçues à l'origine pour l'habitation du propriétaire. Cette typologie dense et de moindre hauteur est beaucoup représentée dans le centre-ville (Grande rue Charles de Gaulle, rue du Four, rue du Colombier) de Bry-sur-Marne. Les façades d'origine ont pu subir des modifications au fil du temps et des courants architecturaux. Les rénovations devront permettre de rectifier d'éventuelles maladroites de mise en oeuvre.



CARACTÉRISTIQUES

Volume / implantation

- . à l'alignement sur les limites séparatives
- . constitue un front bâti

Toitures / niveaux

- . à deux pans. couverture en tuiles de terre cuite
- . R+1 et R+2

Façade

- . très étroite correspondant au largeur des parcelles
- . dessine un rythme vertical au linéaire des façades

Modénatures

- . modestes
- . corniches moulurées
- . encadrements de baies, bandeaux; et chaines d'angle en enduit lissé.

Percements / occultations

- . plus ou moins organisés
- . fenêtres en bois
- . volets battants en bois

Matériaux / revêtements

- . maçonnerie ancienne en moellons de meulière ou calcaire
- . hourdée et enduite au mortier de plâtre et/ou chaux

Couleurs

- . données par les sables et les agrégats minéraux incorporés dans les mortiers
- . Contraste de tonalité

Densité

- . peu dense à la date des constructions
- . très dense aujourd'hui à la suite des divisions de parcelles



MAISONS DE BOURG 18È-19È SIÈCLES



IMMEUBLES COLLECTIFS ANCIENS 19È SIÈCLE

CONTEXTE

Construction conçue à l'origine pour l'habitation multi-familiale, l'immeuble est une source de revenus immobiliers pour le propriétaire privé qui entreprend sa construction. Cette typologie se rencontre essentiellement le long de la Grande rue Charles de Gaulle (notamment).



CARACTÉRISTIQUES

Volume / implantation

- très variable, lié à l'histoire de la parcelle
- à l'alignement, en recul ou sur les limites séparatives

Toitures / niveaux

- toit à deux pentes ou à pentes multiples
- R+3 maximum

Façades

- organisation très régulière
- géométrie simple, plan rectangulaire

Modénatures

- très discrètes au 18ème siècle
- chargées dans la 1ère moitié du 19ème
- bandeaux longitudinaux systématiques en fin 19ème

Percements / occultations

- baies alignées régulièrement
- fenêtres en bois
- volets en persiennes bois à lames arasées à la française

Matériaux / revêtements

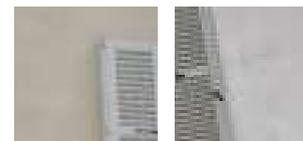
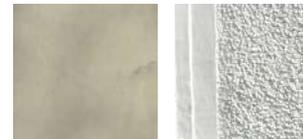
- maçonnerie de moellons calcaires, meulières ou briques,
- hourdée et enduites au plâtre et/ou à la chaux.

Couleurs

- couleurs de matériaux, sable, calcaire
- contraste de tonalité, de saturation et de clair/obscur.

Densité

- importante en fonction de l'emprise utilisée et du nombre de corps de bâtiment sur la parcelle



IMMEUBLES COLLECTIFS ANCIENS 19^È SIÈCLE



VILLAS BOURGEOISES / HÔTELS PARTICULIERS

FIN 19^È SIÈCLE

CONTEXTE

Typologie d'habitat destinée à une classe sociale aisée, la villa bourgeoise s'implante sur les parcelles généreuses disséminées à la périphérie du centre ancien, issues du lotissement de l'ancien domaine seigneurial de Bry à partir de 1859. Les constructions se protègent souvent de la voirie derrière une haute et magistrale clôture, doublée une végétation de haute tige abondante. A Bry-sur-Marne, on les retrouve les plus cossues, entre autres, le long de l'avenue Aristide Briand et des quais Victor Berrière et Adrien Mentienne.



CARACTÉRISTIQUES

Volume / implantation

- grandes unités foncières
- en recul par rapport à l'alignement
- avec deux marges latérales

Toitures / niveaux

- toit à la Mansart ou toit à quatre pentes
- R +2+C sur sous-sol semi-enterré

Façades

- ordonnancement très stricte
- symétrie autour d'un axe central vertical
- présence d'un perron et d'une marquise.

Modénatures

- très riches
- encadrements de baies, corniches, bandeau, tables en saillie, attique...

Percements / occultations

- trois travées de baies sur la largeur de la façade
- persiennes métalliques

Matériaux / revêtements

- maçonnerie de moellons calcaires et/ou briques
- hourdée et enduite au plâtre et/ou à la chaux.

Couleurs

- le parement a la couleur de son matériau : couleur sable ou brique ou pierre de taille
- peu de contraste, ton sur ton ou camaïeu

Densité

- très faible en raison de la grande surface des parcelles
- risque sérieux de division et donc de densification.



VILLAS BOURGEOISES / HÔTELS PARTICULIERS

FIN 19È SIÈCLE



VILLAS DE VILLÉGIATURE

FIN 19È / DÉBUT 20È SIÈCLE

CONTEXTE

La villa de villégiature apparaît pour satisfaire une nouvelle population parisienne favorisée qui souhaite profiter lors de son temps libre des agréments offerts par les coteaux et les bords de Marne.

Ces maisons de campagne se construisent de façon sporadique sur de grands terrains issus à la fois de la vente de terres agricoles jusque là préservées, mais également de vastes parcelles issues d'anciens lotissements, à nouveau démembrées. Autrefois clairsemées, elles se retrouvent aujourd'hui au cœur des quartiers résidentiels des bords de Marne.



CARACTÉRISTIQUES

Volume / implantation

- volumes importants
- implantation libre

Toitures / niveaux

- toitures de formes variées
- R+1+combles aménagés sur sur-sol semi-enterré
- hauteur d'étage importante

Façades

- composition organisée et variée

Modénatures

- foisonnement des ornements
- multiples inspirations

Percements / occultations

- baies de forme et de dimensions variées
- balcons, bow-widows, vérandas, marquises

Matériaux / revêtements

- variées et mélangés : moellons de pierres meulières, briques, enduits...
- laissés apparents

Couleurs

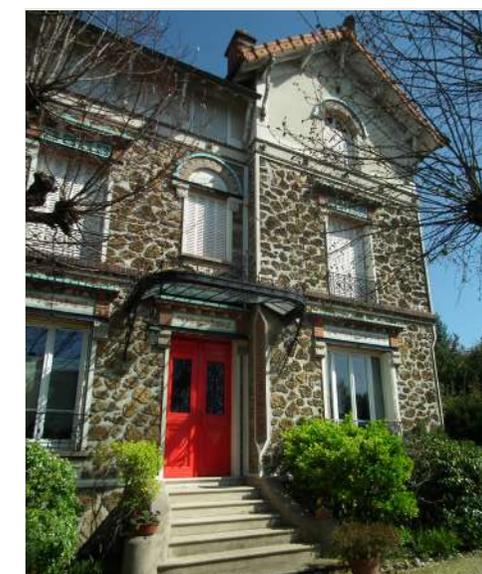
- palette ouverte, vive et variée, permettant des contrastes

Densité

- généralement faible, variable en fonction de la taille de la parcelle



VILLAS DE VILLÉGIATURE FIN 19È / DÉBUT 20È SIÈCLE

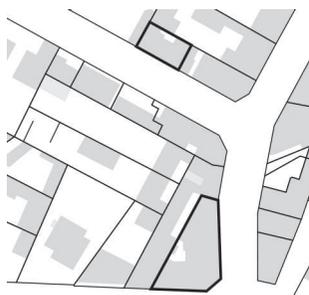


IMMEUBLES DE RAPPORT

1900-1939

CONTEXTE

L'apparition de ces immeubles de logements collectifs de volumes plus importants est liée d'une part à l'évolution des techniques constructives, qui permettent d'envisager de plus grandes portées et hauteur, et au besoin pour les petites villes de banlieue de loger rapidement une population modeste croissante attirée par le bassin d'emploi d'Ile-de-France. Le développement du chemin de fer participe également de cette urbanisation. Toutefois, cette typologie reste assez peu présente sur la commune en dehors des quelques rues reliées au centre historique.



CARACTÉRISTIQUES

Volume / implantation
- à l'alignement

Percements / occultations
- baies verticales
- rapport de 1 / 1,5 à 1,8

Toitures / niveaux
- variables
- R+3/R+4

Matériaux / revêtements
- variés et mélangés :
moellons de pierres
meulières, briques,
enduits...
- laissés apparents

Façades
- façade ordonnancée
- alignement des baies

Couleurs
- palette ouverte, vive et
variée, permettant des
contrastes

Modénatures
- de multiples
inspirations

Densité
- variable, avec une
tendance à une densité
importante



7. IMMEUBLES DE RAPPORT

1900-1939



PAVILLONS DE L'ENTRE-DEUX-GUERRES

1918-1939

CONTEXTE

Tout comme les villas de villégiatures et les hôtels particuliers de la fin du 19^e, les pavillons de l'entre-deux-guerres s'implantent dans les parcelles du lotissement issu du découpage, en 1859, de l'ancien domaine seigneurial de la châtelaine de Bry, Geneviève de Rigny. Leurs parcelles d'assise et les volumes construits sont cependant de taille plus modeste pour répondre à la demande de logements des classes moyennes. Cette typologie est très répandue sur la commune dans les quartiers résidentiels entre centre ancien et bords de Marne.



CARACTÉRISTIQUES

Volume / implantation

- petits volumes
- implantation libre, généralement en retrait de la voirie

Toitures / niveaux

- toitures de formes variées
- RDC + combles aménagés sur sur-sol semi-enterré

Façades

- composition organisée et variée

Modénatures

- foisonnement des ornements
- multiples inspirations

Percements / occultations

- baies de forme et de dimensions variées

Matériaux / revêtements

- variées et mélangés : moellons de pierres meulières, briques, enduits...
- laissés apparents

Couleurs

- palette ouverte, vive et variée, permettant des contrastes

Densité

- généralement faible
- très variable en fonction de la taille de la parcelle



PAVILLONS DE L'ENTRE-DEUX-GUERRES

1918-1939

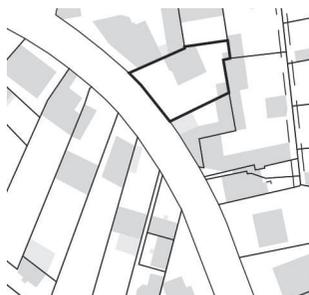


MAISONS INDIVIDUELLES D'APRÈS-GUERRE

1950-60

CONTEXTE

Les logements d'après-guerre répondent aux nouveaux besoins de leur période de construction. En effet, avec la démocratisation de l'automobile, les garages font leur apparition au rez-de-chaussée ou au sous-sol des maisons populaires. Les techniques constructives évoluent puisque les parpaings de ciment et les planchers béton permettent de construire rapidement et à moindre coût. La matérialité structurelle se dissimule désormais derrière un parement décoratif sobre. Cette typologie se retrouve de façon clairsemée dans les quartiers pavillonnaires de Bry-sur-Marne.



CARACTÉRISTIQUES

Volume / implantation

- unités foncières moyennes
- en recul par rapport à l'alignement
- avec ou sans marges latérales

Toitures / niveaux

- toitures à 1, 2 ou 4 pans (faible pente)
- R+1 / R+2
- le garage, semi-enterré ou non, occupe le RDC

Façades

- type de baies varié
- variété de baies, associées à des balcons et terrasses

Modénatures

- modestes
- encadrements de fenêtres en relief
- bandeaux en reliefs
- débord de toiture
- conduits de cheminée en façade
- ferronneries

Percements / occultations

- baies larges et variées
- fenêtres, portes-fenêtres, porte de garage en bois
- volets en persiennes bois ou métalliques

Matériaux / revêtements

- maçonnerie de béton armé enduite de ciment, murs de brique ou de moellons de calcaire équarris
- bois utilisé en sous-face de toiture ou pour les menuiseries
- métal pour les garde-corps et les clôtures.

Couleurs

- enduits de maçonnerie clairs
- dépendant des coloris des matériaux (briques, pierres, bois)
- contraste fort des peintures des ferronneries

Densité

Faible



MAISONS INDIVIDUELLES D'APRÈS-GUERRE

1950-60

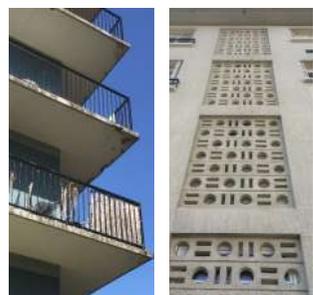
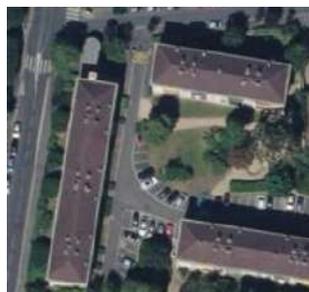
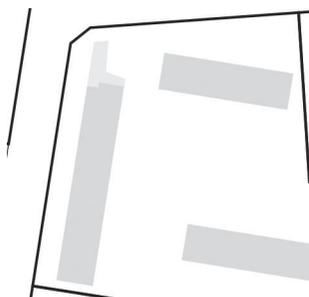


LOGEMENTS COLLECTIFS D'APRÈS-GUERRE

1950-70

CONTEXTE

Motivés par la pénurie de logements et l'état vétuste du parc ancien, l'émergence des «grands collectifs» s'échelonnent sur une longue période de reprise progressive de la construction allant de la fin des années 50 à la fin des années 70. Si les différents ensembles présentent des configurations variées, ils sont toutefois tous issus d'un impératif de construction de logements de masse caractéristique de l'époque et à laquelle l'industrie du bâtiment répond désormais par méthodes de construction standardisées et de grande échelle.



CARACTÉRISTIQUES

Volume / implantation

- grands volumes
- implantation libre

Toitures / niveaux

- toitures inclinées pour les plus anciens
- toitures terrasses pour les plus récents
- R+3 et plus

Façades

- façade ordonnancée
- alignement des baies

Modénatures

- peu nombreuses
- modestes
- bandeaux, encadrement de fenêtres, balcons, moucharabieh, typographies, marquise

Percements / occultations

- baies larges et homogènes
- fenêtres, portes-fenêtres
- persiennes bois ou métalliques, stores

Matériaux / revêtements

- maçonnerie de béton armé enduite de ciment, de parement pierre, de faïence
- garde-corps métalliques ou vitrés

Couleurs

- enduits de maçonnerie clairs
- dépendant des coloris des matériaux (briques, pierres, faïence)
- contraste des peintures des ferronneries, des occultations et protections solaires

Densité

Faible



LOGEMENTS COLLECTIFS D'APRÈS-GUERRE

1950-70



BÂTI EXISTANT

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

1	Entretien, restauration et modification des façades Vocabulaire des façades Modénatures Percements Menuiseries extérieures Occultations Garde-corps & Marquises Ravalement / Isolation	33
2	Entretien, restauration et modification des toitures Entretien Restauration	61
3	Agrandissement Extension Surélévation	71
4	Aménagement des abords Clôture Espaces extérieurs	85

1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES



1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES

VOCABULAIRE DES FAÇADES



1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES MODÉNATURES - DÉFINITION

Les modénatures sont les éléments de décor d'une façade. Leur étude permet de différencier les styles architecturaux et, souvent, de dater la construction des bâtiments.



Denticules



Corniche



Bandeaux d'étage



Frise



Bossage



Médaillon



Encadrement de baie



Tapisserie



Fronton triangulaire



Linteau en briques et faïence émaillée



Chaînage d'angle en briques



Faux colombage

1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES

MODÉNATURES - FONCTIONS

Décor

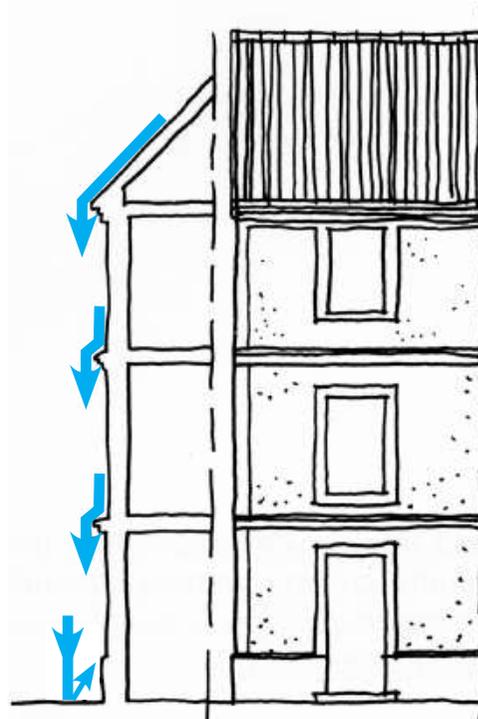
Qu'ils soient laissés naturels ou teintés, les matériaux utilisés offrent par leurs **teintes, calepinages, saillies** et **ombres** un aspect décoratif aux éléments constitutifs de la façade. Les motifs sont d'inspiration **végétale, florale ou géométrique**.

Les constructions du XIX^{ème} S. et XX^{ème} S. présentent des décors et modénatures de **briques** argileuses et silico-calcaires rehaussées de briques émaillées, de **céramiques** décoratives ou d'**enduits** lissés de plâtre et chaux imitant la pierre calcaire.



Protection contre le ruissellement et les infiltrations

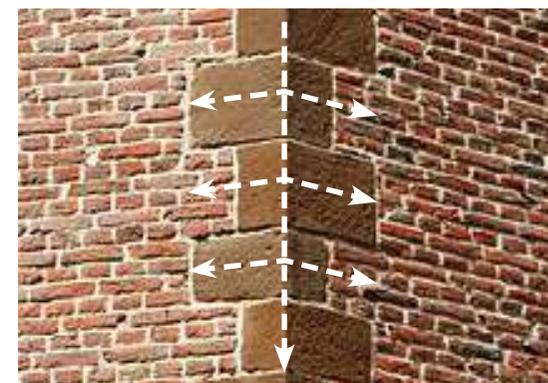
Du fait de leur relief, certaines modénatures telles que les corniches, bandeaux, appuis de fenêtres, frises, soubassement, etc. repoussent les écoulements loin de la façade et/ou la rende plus résistante aux infiltrations.



Les éléments en saillie protègent la façade contre l'eau de pluie et les salissures.

Rôle structurel

Le soubassement épais sur les fondations ou le linteau au-dessus d'une baie ont un rôle de résistance et de répartition des charges sur la façade. Le bandeau marque la liaison entre plancher et façade, tandis que le chaînage d'angle sert de raidisseurs entre deux façades.



1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES MODÉNATURES - PRÉCONISATIONS



✓ **Bonnes pratiques**

PRESERVATION / PROTECTION / ENTRETIEN

. Entretien des parements de façade, modénatures et décors pour limiter les dégradations liées à la pollution, au ruissellement d'eau, aux microorganismes.

- Nettoyage doux au jet d'eau très basse pression et à la brosse douce
- Réfection des joints, enduits et mortiers de scellements au mortier de chaux et sable ou plâtre et chaux selon les ouvrages.



REPARATION

En cas de dégradation, les éléments partiellement endommagés seront reconstitués à l'identique, dans la mesure du possible.



RECONSTITUTION

Dans le cas où le précédent ravalement aurait déjà gommé les éléments de décor de la façade, et si l'état des enduits nécessite une nouvelle intervention type piochage, la possibilité de reconstituer cette modénature sera étudiée.



✗ **Travaux inadaptés**

SUPPRESSION

Supprimer les décors et modénatures ou les recouvrir d'enduit ou de peinture pour uniformiser la façade.



DEGRADATION

Mettre en oeuvre des matériaux ou des décors non traditionnels, dont l'aspect et les couleurs sont inadaptés au style architectural du bâtiment.



PASTICHE

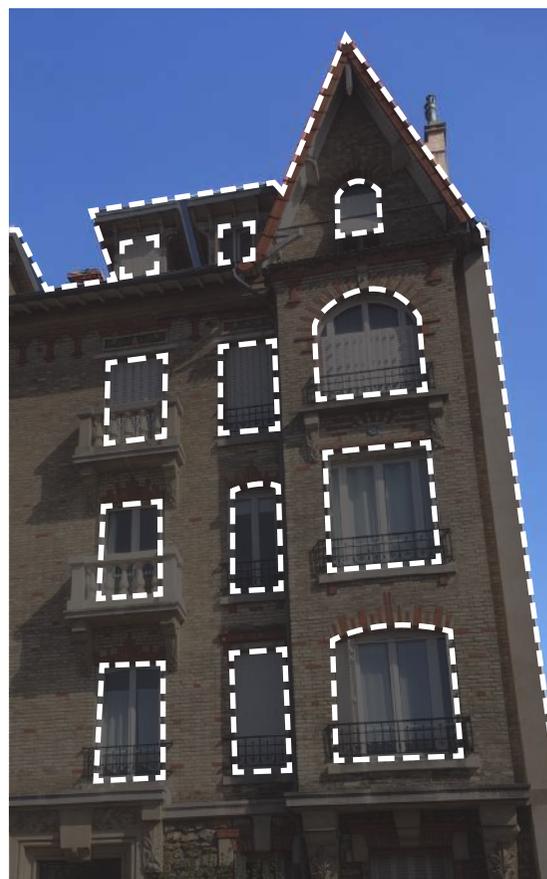
Créer un décor pastiche, peint ou en plaquage, ne correspondant pas au style architectural du bâtiment.

1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES PERCEMENTS - DÉFINITION

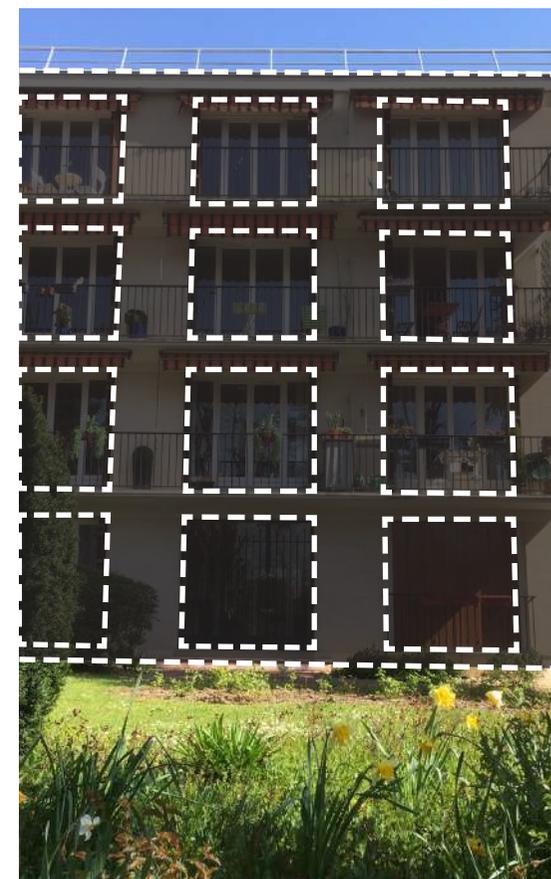
Les percements constituent les portions vides d'une façade et d'une toiture, généralement closes par des menuiseries. Leurs caractéristiques (ordonnancement, symétrie, proportions et formes) évoluent avec l'histoire du bâtiment et son usage.



Composition irrégulière
Formes simples
Faibles dimensions en étages
Proportions réduites



Composition régulière
Formes variées
Grandes dimensions
Proportions importantes



Composition régulière
Formes simples
Grandes dimensions
Proportions importantes

1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES PERCEMENTS - FONCTION

Ordonnancement

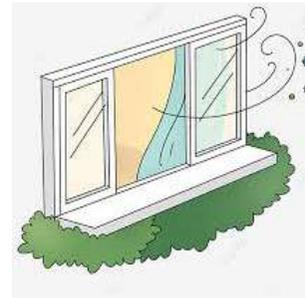
Les percements sont, avec les modénatures, les principaux éléments qui rythment la façade. Leur ordonnancement, symétrie, proportions et formes sont en rapport avec l'histoire du bâtiment et son usage.



Ventilation

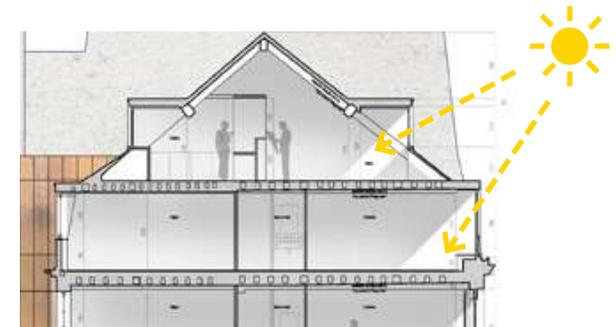


Sopirail



Renouvellement d'air par la fenêtre

Lumière



Accès



Passage cochère



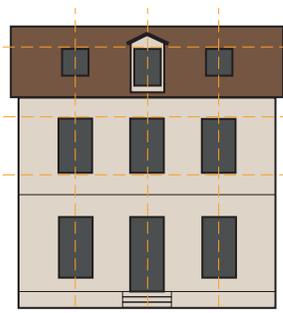
Entrée principale

Vues



1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES

PERCEMENTS - PRÉCONISATIONS



✓ Bonnes pratiques

CONSERVER/RETROUVER LES DISPOSITIONS D'ORIGINE

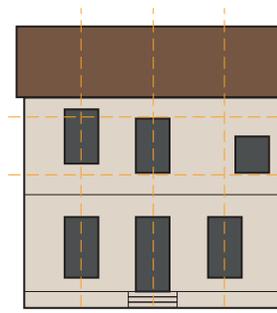
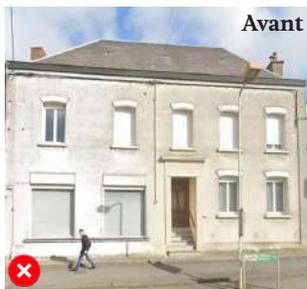
- La typologie du bâtiment permet de savoir le type d'ordonnement à rechercher pour la façade à modifier
- Conserver les encadrements, les teintes d'enduit, les reliefs et les décors autour des baies

RESPECTER LES PROPORTIONS DES BAIES

- Créer ou modifier des baies en respectant des proportions cohérentes avec les proportions des baies existantes.
- Conserver les proportions des baies existantes.

(RE)TROUVER DES ALIGNEMENTS

- L'ordonnement des façades est marqué par un alignement vertical et horizontal des baies
- Les alignements s'appliquent à la façade et aux ouvrages de toiture (lucarnes, châssis de toit, panneaux solaires, ...)



✗ Travaux inadaptés

BOULEVERSER L'ORDONNANCEMENT GENERAL

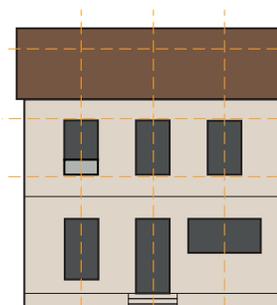
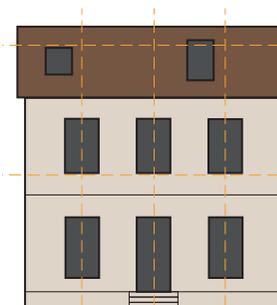
- Rompre la symétrie d'origine

DESEQUILIBRER LES PROPORTIONS DES PERCEMENTS

- Modifier les proportions des baies existantes sans tenir compte de la composition de façade ;
- Ne pas intégrer les bouchements par une réalisation d'enduit ou de maçonnerie s'harmonisant avec l'existant ;
- Créer des baies horizontales
- Créer des ouvertures en étage et toiture plus hautes que celles du rez-de-chaussée

S'AFFRANCHIR DES ALIGNEMENTS

- Ne pas tenir compte des alignements existants sur la façade pour positionner de nouvelles baies



1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES

MENUISERIES EXTÉRIEURES - DÉFINITION

Les menuiseries extérieures regroupent les ouvrages de fermetures n'ayant pas de fonction structurelle : portes, fenêtres, porte-fenêtres, châssis de toit, volets, etc. Elles permettent l'éclairage et la ventilation naturelles des espaces intérieurs, les vues vers l'extérieur et participent fortement par leur composition, couleurs, profils à l'expression architecturale d'un bâtiment.



Fenêtre



Porte-fenêtre



Oeil-de-boeuf



Lucarne



Fenêtre de toit



Porte d'entrée



Porte de garage

1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES MENUISERIES EXTÉRIEURES - MATÉRIALITÉS



PVC

- . faible coût,
- . bonnes performances thermiques
- . faible entretien
- . issu de l'industrie pétrochimique
- . lourd impact environnemental
- . émissif en substances volatiles nocives
- . poreux en vieillissant,
- . peu durable.
- . profilés simples et épais
- . peu adapté à la mise en oeuvre sur du bâti ancien



Aluminium

- . esthétique
- . très résistant
- . grands châssis tout en assurant leur bon fonctionnement et des profilés fins
- . large choix de teintes
- . esthétique adapté à l'usage dans le bâti ancien.
- . moindres performances thermiques

✔ **Bonnes pratiques**

ENTRETIENR SES MENUISERIES

- . Décaper et peindre les menuiseries abimées

RESPECTER LES CARACTERISTIQUES D'ORIGINE

- . Conserver si possible les menuiseries anciennes. Les faire restaurer si besoin par un menuisier qualifié.
- . En cas de remplacement, restaurer ou restituer les matérialités et les reliefs du profilé correspondant à la typologie architecturale du bâtiment.



Bois

- . matériau naturel, robuste et recyclable
- . profilés adaptables tant aux architectures traditionnelles qu'aux constructions modernes.
- . entretien régulier pour résister durablement aux intempéries
- . surface peinte à la laque microporeuse, satinée ou brillante



Bois/alu

- . menuiseries mixtes (bois intérieur, alu extérieur)
- . grande résistance .
- . entretien réduit
- . bonnes performances thermiques.

✘ **Travaux inadaptés**

CHOIX DU PVC

- Remplacer tout ou partie des menuiseries traditionnelles par des menuiseries PVC

POSE EN RENOVATION

- La pose en rénovation sur le dormant existant réduit la proportion du clair de vitrage et risque de provoquer des infiltrations d'eau et d'altérer l'étanchéité à l'air de la menuiserie. Elle est à éviter au maximum.

1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES

MENUISERIES EXTÉRIEURES - MODES D'OUVERTURES

Le principe d'ouverture d'une menuiserie le plus courant sur le bâti ancien est une ouverture battante à la française : un ou plusieurs ouvrants débat(tent) depuis l(es) axe(s) latéral/aux du bâti vers l'espace intérieur.

D'autres principes d'ouvertures ont été employés depuis les années 1930 en architecture pour répondre le plus souvent à l'évolution des usages et à l'agrandissement des baies.

fenêtre à la française



fenêtre à jalousies



fenêtre basculante



fenêtre en accordéon

fenêtre à l'anglaise



fenêtre à guillotine



fenêtre pivotante



fenêtre coulissante

✓ **Bonnes pratiques**

CONSERVER LE MODE D'OUVERTURE D'ORIGINE

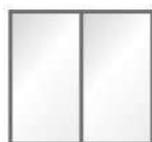
• Sauf s'il est totalement inadapté, veiller à conserver un mode d'ouverture existant lors du changement de menuiserie.

• Toute modification du type d'ouverture sur du bâti ancien devra se faire en cohérence esthétique avec la typologie du bâtiment

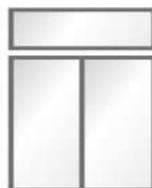
1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES

MENUISERIES EXTÉRIEURES - FORMES

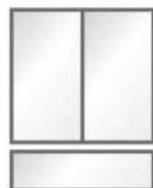
Les menuiseries servent à refermer la baie, c'est-à-dire le percement créé dans la façade. Leur jonction doit être étanche à l'eau et à l'air, indépendamment des formes et des tailles variées de baie. Pour cette raison, le recours à des menuiseries de type standard n'est pas toujours adéquat.



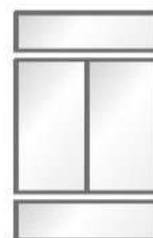
Rectangulaire



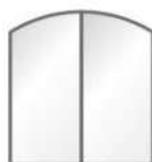
Avec imposte



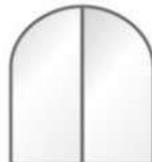
Avec Allège



Avec imposte et allège



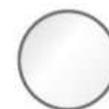
Avec arc surbaissé



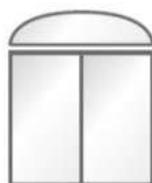
Plein cintre



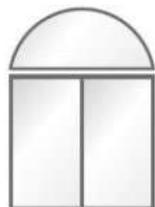
Anse de panier



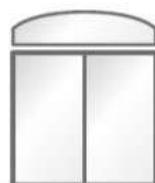
Œil-de-bœuf



Imposte arc surbaissé



Imposte plein cintre



Imposte anse de panier



Imposte triangle



Imposte trapèze

✓ Bonnes pratiques

ADAPTER LA FORME DE LA MENUISERIE A CELLE DE LA BAIE

Tout le pourtour de la menuiserie est directement jointive de la baie.
La forme de l'ouvrant suit la forme du linteau.



✗ Travaux inadaptés

CHOIX D'UNE MENUISERIE ORTHOGONALE DANS UNE BAIE CINTRÉE

Un remplissage maçonné comble le vide laissé entre la menuiserie rectangulaire et la forme cintrée.

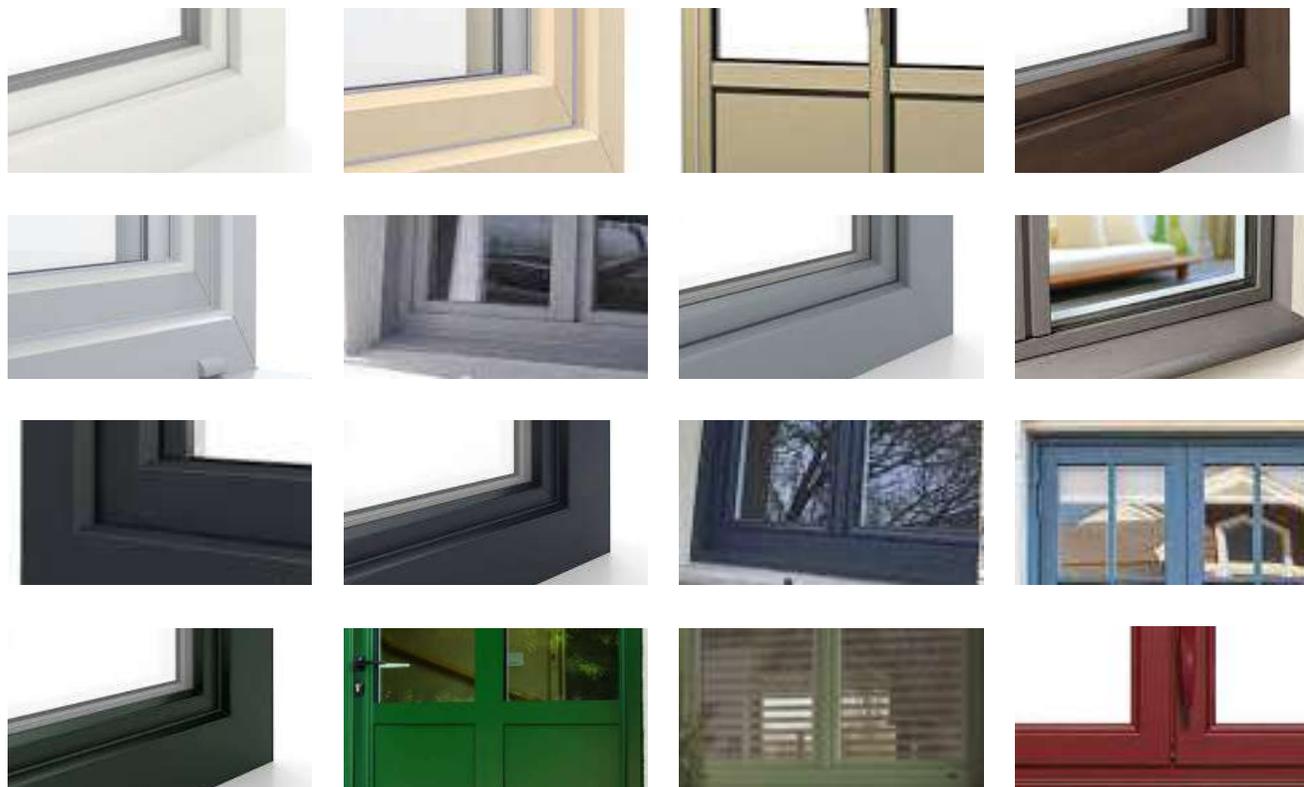


1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES

MENUISERIES EXTÉRIEURES - COULEURS

Le choix des teintes des menuiseries n'est pas une décision arbitraire. Elle doit être réfléchie en cohérence avec la typologie architecturale de l'édifice, l'environnement bâti, les coloris des autres éléments formant la façade.

L'ensemble doit aboutir à une composition colorée harmonieuse.



Exemples de teintes de menuiseries appropriées pour le bâti ancien

✓ **Bonnes pratiques**

TEINTES COORDONNÉES A L'ENSEMBLE DE LA FAÇADE

Les menuiseries seront peintes ou laquées en usine à la laque microporeuse, satinée ou brillante, dans des couleurs complémentaires et coordonnées à celles de la façade et des volets.

✗ **Travaux inadaptés**

TEINTES VIVES ET/OU TROP CONTRASTÉES

Usage de teintes vives ou de teintes variées sur une même fenêtre ou façade

COULEURS DETONANT AVEC LEUR CONTEXTE URBAIN

Les tonalités des menuiseries doivent rester en harmonie avec celle de leur environnement bâti

NOIR ET GRIS FONCÉ

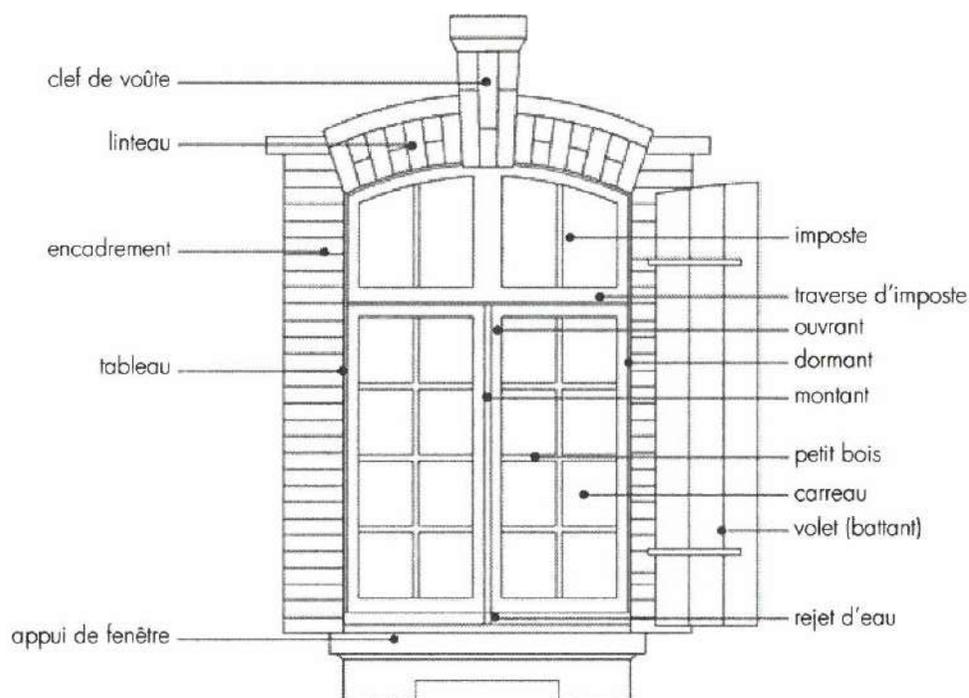
L'utilisation du noir ou du gris anthracite peut être autorisée sous réserve que cette mise en peinture ne dénature pas l'ensemble de la façade.

1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES

MENUISERIES EXTÉRIEURES - FENÊTRES & CHASSIS VITRÉS

Les fenêtres et les châssis vitrés sont les menuiseries posées verticalement dans une façade. Le remplissage des ouvrants est constitué par un vitrage.

Les châssis vitrés désignent communément des menuiseries de dimensions supérieures à celles des fenêtres. Ils peuvent être fixes et/ou de composition plus complexe.



Vocabulaire de la baie et de la fenêtre

Exemples de châssis vitrés d'une villa de villégiature



✔ Petits bois et menuiseries moulurées

✔ Bonnes pratiques

CONSERVER/RETROUVER LES DISPOSITIONS D'ORIGINE

Dans le cas d'un remplacement d'une fenêtre, conserver les dispositions d'origine c'est-à-dire les dimensions des montants et traverses, la division par petits bois (collés), les reliefs des profils, une teinte harmonieuse avec l'ensemble de la façade



✔ Voilages derrière le vitrage

RESPECT DES PROPORTIONS VITREES

Les vitrages doivent garder la même géométrie et les mêmes proportions afin de conserver le même clair de vitrage qu'à l'origine.

INTIMITE

Pour l'intimité, l'usage de vitrage opalescent, de voilages, stores intérieurs ou de vitrophanie sobre doit être privilégié à l'emploi de brise-vue.



✔ Entrée d'air

VENTILATION NATURELLE

Les ouvrants comprendront des entrées d'air pour permettre la ventilation naturelle des espaces intérieurs.



✘ Profils PVC larges. Pose en applique au nu extérieur. Ouvrants trop nombreux.

✘ Travaux inadaptés

DISPOSITIONS SANS RAPPORT AVEC LA TYPOLOGIE ARCHITECTURALE D'ORIGINE

- . Usage de profils plats ou larges dénaturant les proportions initiales des menuiseries ;
- . Suppression des petits-bois
- . Menuiserie en applique au nu extérieur de la façade

MODIFICATIONS DES PROPORTIONS DE VITRAGE

Modification des compositions de menuiseries (suppression de l'ouverture, d'une imposte, etc.)



✘ Brise-vue opalescents posés en feuillure dans la baie

PARE-VUE DEVANT LA MENUISERIE

Les pare-vue masquant la menuiserie sont à proscrire

LES LAITONS

L'usage des laitons (plutôt que des petits bois) n'est pas traditionnel et est non adapté aux typologies de bâtiments présents sur la commune.



✘ Laitons

1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES

MENUISERIES EXTÉRIEURES - PORTES D'ENTRÉE

Située généralement au centre de la façade, à son niveau le plus accessible et visible, la porte d'entrée marque l'entrée du logement. Elle est parfois valorisée par un perron, une marquise, des moulures, un vitrage, une ferronnerie, etc.,

✓ *Bonnes pratiques*

CONSERVER/RETROUVER LES DISPOSITIONS D'ORIGINE

Tout changement ou rénovation de la menuiserie se fera dans une recherche de cohérence avec l'époque et le style architectural du bâtiment et d'harmonie avec le reste de la façade.

✗ *Travaux inadaptés*

TEINTES, MATÉRIALITÉS, DESIGN INADAPTÉS

L'usage, pour du bâti ancien, de portes d'entrées au design contemporain et/ou présentant des parties vitrées dont la forme n'est pas en cohérence avec le style du bâtiment.



Porte d'entrée acier et verre armé (édifice d'après guerre)



Porte d'entrée bois et verre armé (villa bourgeoise)



Portes d'entrée contemporaines métal ou bois dénotant avec la typologie d'origine

1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES

MENUISERIES EXTÉRIEURES - PORTES DE GARAGE

Qu'elle soit sur rue ou en coeur d'îlot, la porte de garage requiert la même attention de traitement que le reste des menuiseries extérieures afin de veiller à ce qu'elle s'harmonise avec le reste du bâti.

✔ Bonnes pratiques

BOIS OU MÉTAL & TRAME VERTICALE

Les portes de garage seront de préférence en bois peint ou en métal laqué (mat ou satiné) avec une trame verticale.

COHERENCE DE TEINTES

La mise en peinture respectera le nuancier des menuiseries en harmonie avec le bâtiment existant.

RETRAIT ET DEBATTEMENT NON GÊNANT

La porte sera positionnée en retrait par rapport au nu du mur. Son débatement n'empiètera pas sur l'espace public.

✘ Travaux inadaptés

MATÉRIALITÉS BRUTES OU PLASTIQUES

Les portes sectionnelles ou rideaux métalliques à la trame horizontale sont déconseillées. Les métaux bruts et le PVC ne sont pas recommandés.

TEINTES SOMBRES OU CRIARDES

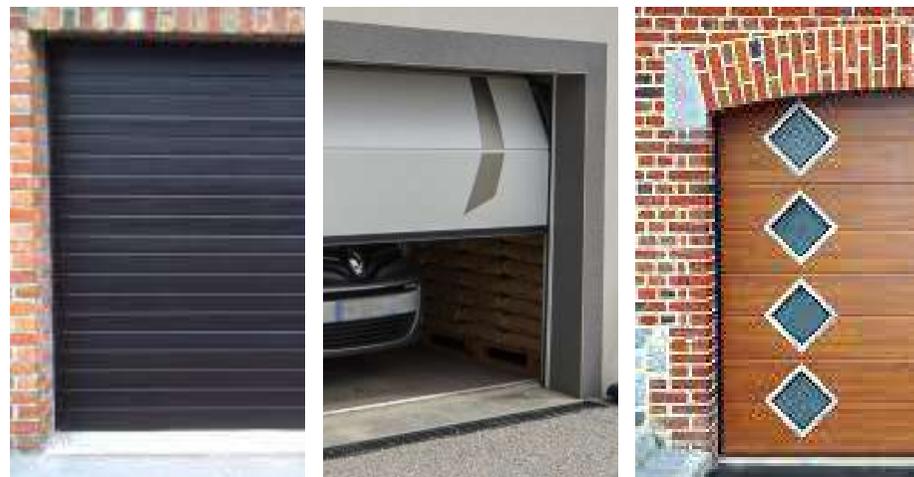
On évitera les couleurs trop sombres (noir, gris foncé, ...) ou criardes.

DESIGN CONTEMPORAIN

Les éléments de décors anachroniques par rapport à la typologie bâtie d'origine sont à éviter.



Portes de garage au rythme vertical, en retrait de la façade, tonalité harmonieuse



Portes de garage au rythme horizontal, couleur et décor non adaptés au bâti ancien

1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES OCCULTANTS

Les occultants regroupent tous les systèmes permettant de stopper le passage du jour à travers le clair de vitrage. A ce rôle s'ajoute généralement une fonction de barrière contre les effractions.

Volets battants

Ils seront de type volets en persiennes bois à lames arasées à la française ou à panneaux pleins bois. On évitera les battants à barres et écharpe.



Volets battants persiennés à lames bois à la française

Volets roulants

Ils ne sont pas recommandés sur les bâtiments présentant un caractère patrimonial représentatifs du bâti de Bry-sur-Marne.

Dans les cas où les volets roulants sont tolérés, les coffres seront posés de préférence en intérieur ou en retrait dans le tableau de la baie, sans débord. Un lambrequin en bois ou métal peint pourra être utilisé pour cacher le coffre. Les lames, rails, le tablier et le coffre seront laqués de la même teinte que les menuiseries.



Toléré : volet roulant dont le coffre est masqué par un lambrequin

Volets pliants ou accordéons

Ces volets pliants seront en bois ou métal peints. Le pliage en accordéon est à réserver aux typologies des bâtiments d'après-guerre.



Volets accordéons bois



Volets pliants métalliques

✔ Bonnes pratiques

CONSERVER/RETROUVER LES DISPOSITIONS D'ORIGINE

Dans la mesure du possible, les occultants d'origine seront préservés et feront l'objet d'une rénovation par un menuisier.

Si le remplacement s'avère inévitable, il se fera à l'identique et/ou dans le respect des caractéristiques typologiques de l'édifice.

✘ Travaux inadaptés

VOLETS PLEINS A BARRE ET ECHARPE



MATERIAUX PVC

Les matériaux PVC sont à éviter pour tout type d'occultants

COFFRE APPARENT

Le coffre doit être intégré du côté intérieur de la façade.



1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES GARDE-CORPS

Les garde-corps sont des barrières généralement établies le long d'une terrasse élevée, d'un balcon, d'un escalier, d'une baie pour empêcher les chutes des personnes dans le vide.

Selon l'époque et le style du bâtiment, les gardes-corps sont réalisés en maçonnerie, en bois peint, en fonte moulée et laquée ou en ferronnerie.



✓ Bonnes pratiques

CONSERVER OU RESTITUER LES DISPOSITIFS D'ORIGINE

Pour les bâtiments représentatifs d'un style architectural ou présentant un caractère patrimonial, on cherchera à conserver ou restituer les dispositifs d'origine ou équivalents en respectant le style du bâtiment



ENTREtenir, REPARER, ADAPTER

Si possible, réparer les ferronneries existantes plutôt que de les remplacer

CHOISIR LES TONALITES ADAPTEES

La mise en peinture sera généralement sombre pour les gardes corps métalliques et claire pour ceux réalisés en bois



✗ Travaux inadaptés

GARDE-CORPS CONTEMPORAINS

Mise en oeuvre de gardes corps pleins, vitrés ou présentant une forme inappropriée au style du bâtiment



TEINTES INAPPROPRIEES

Mise en peinture polychrome, dorée ou de teinte criarde.



1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES MARQUISES

Les marquises, ouvrages de ferronnerie et verre, participent à l'animation de la façade. Leur forme et l'usage de verre parfois colorés sont réalisés dans un style cohérent avec l'architecture du bâtiment.



✓ Bonnes pratiques

CONSERVER OU RESTITUER LES DISPOSITIFS D'ORIGINE

Une marquise ancienne sera remplacée en cohérence avec son style d'origine.

ENTRETENIR ET REPARER

Nettoyer et protéger la ferronnerie de la corrosion.

Une attention particulière sera portée aux points de scellements dans la maçonnerie

COULEURS SOMBRES

Les ferronneries sont peintes dans des teintes sombres et en harmonie avec les autres ferronneries de la façade (garde-corps, main-courante, clôture)

VERRE ARMÉ

Utilisation de verre armé translucide ou parfois coloré en fonction du style de la marquise.



✗ Travaux inadaptés

DESIGN CONTEMPORAIN ET STANDARD

Une marquise ancienne ne doit pas être remplacée par une marquise standardisée ou dont le style n'est pas approprié au bâtiment existant



TEINTES CLAIRES ET CRIARDES

La teinte des ferronneries ne doit pas être trop différents des teintes de la façade.



1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES

RAVALEMENT - GÉNÉRALITÉS

Le ravalement consiste en la remise à neuf d'une façade. Les raisons de la dégradation des matériaux sont diverses. Parmi elles, certaines peuvent être facilement anticipées.

Pollution

Le noircissement de la façade est causé par les échappements des voitures, les fumées des usines, etc.

Inadaptation des matériaux et/ou de la mise en oeuvre

Le choix d'un revêtement et ses techniques de mise en oeuvre sont dépendants de la nature de cette finition et de son support. Leur inadéquation peut provoquer un vieillissement prématuré de la façade.

Manque d'entretien

L'état de la façade doit être régulièrement surveillé. Toute cause de dégradation doit être analysée (fissure, gouttière bouchée, joint poreux, ...) afin d'y remédier au plus vite.

Intempéries

Selon l'exposition de votre maison, le climat peut favoriser le développement de micro-organismes. Mousse, champignons et lichens apparaissent avec le temps et laissent des trainées sur la façade. La présence de végétation alentour peut aussi favoriser le développement des algues.

Humidité

Les remontées capillaires, les ruissellements ou rejaillissements d'eau en pied de façade créent des désordres importants sur les façades.



1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES

RAVALEMENT - GÉNÉRALITÉS

Le ravalement doit permettre de retrouver l'état originel de la façade existante par la réparation des désordres, le nettoyage délicat de ses surfaces, et l'application éventuel d'un nouveau parement, ceci dans le respect de la typologie du bâtiment.

✔ *Bonnes pratiques*

CONSERVER, RESTAURER
OU RESTITUER LES
CARACTÉRISTIQUES D'ORIGINE
DU BÂTIMENT EXISTANT

POLYCHROMIE À PRÉSERVER OU
RESTITUER

EMPLOYER DES MATÉRIEAUX
PÉRENNES, COMPATIBLES AVEC
LES MATÉRIEAUX EXISTANTS



AVANT TRAVAUX



✔ APRÈS RAVALEMENT

✘ *Travaux inadaptés*

NON RESPECT DE LA TYPOLOGIE
ARCHITECTURALE

Ravalement et réfection des joints inadaptés au mode constructif et au style architectural. (aspect, couleurs, suppression des harmonies colorées, joints creux, beurrés ou bandeaux...)

SUPPRESSION DE LA POLYCHROMIE
ET DES MODENATURES

• Utilisation du blanc pur, d'une couleur inappropriée au bâti local ou usage de motifs

MATÉRIEAUX INAPPROPRIÉS OU
PEU QUALITATIFS

• bardage ou d'une vêtue peu qualitative ne participant pas à la valorisation du bâti existant.

• Mise en oeuvre de matériaux inappropriés pouvant dégrader l'existant et provoquer des pathologies (utilisation du ciment ou de revêtements étanches, plaquage de faux parements sur des matériaux dégradés, ...);



✘ APRÈS RAVALEMENT

1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES

RAVALEMENT - MATÉRIAUX DE PAREMENT

Les techniques de ravalement employées dépendent des matériaux de parement présents sur la façade. Avant d'engager tout travaux, il est nécessaire de connaître leur nature, leur origine, leurs pathologies éventuelles pour mettre en oeuvre une rénovation adaptée.

La brique

BRIQUE ARGILEUSE

Fabriquée à partir d'argile moulée ou étirée et cuite, ses nuances varient du rouge à l'ocre jaune selon les argiles utilisées et l'atmosphère du four de cuisson. Une atmosphère pauvre en oxygène donnera une brique grisée ou bleu. Elle est plus pérenne que la brique silico-calcaire.



BRIQUE SILICO-CALCAIRE

Composées de chaux et de sable, adjuvantées de laitiers, de scories de hauts-fourneaux ou d'amiante blanche, elles étaient jadis considérées comme un élément qualitatif, robuste et donc valorisable en façades principales.



BRIQUE VERNISSÉE

Avec une couche d'émail colorée délicatement appliquée et liée à la terre cuite pendant la cuisson, la brique vernissée (1) est un support ludique et original pour des architectures variées grâce à ses couleurs brillantes et vives. Elles peuvent accompagner des décors de céramique (2).



✔ Bonnes pratiques

CONSERVER, NETTOYER, PROTÉGER

. **Lavage de la brique à l'eau chaude sous pression modulée** en fonction de la qualité du support (adjonction d'un produit détersif de PH neutre pour élimination des salissures grasses dues à la pollution atmosphérique et d'un biocide pour lutter contre les dégradations provoquées par la prolifération de micro-organismes et le développement des bactéries)

. **Révision des joints** de brique par dégarnissage des joints dégradés, nettoyage à l'eau courante et regarnissage au mortier adapté: plâtre sur plâtre, chaux sur chaux, ciment sur ciment.

. **Application d'un reminéralisant solvanté** reconstituant une résistance mécanique de la surface de la brique par cristallisation d'un gel de silice.

Si la minéralisation ne s'avère pas indispensable, application à refus d'une protection hydrofuge, oléofuge, anticryptogamique, microporeux et mat, permettant de retarder le processus de salissure.

✘ Travaux inadaptés

NETTOYAGE AGRESSIF

Le jet d'eau haute pression ou la projection de sable sont proscrites pour les bâtiments anciens construits en brique

RECOUVREMENT PAR UN ENDUIT, UNE PEINTURE OU UNE VÊTURE

La matérialité brique existante doit chercher à être préservée et laissée apparente dans sa configuration originelle.

L'altération de la brique peut être accélérée lorsque cette dernière est au contact d'un mortier très hydraulique comme le ciment ou recouverte d'une peinture étanche à l'eau (liquide ou sous forme de vapeur) ou d'une vêtiture empêchant sa perspiration.

1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES

RAVALEMENT - MATÉRIAUX DE PAREMENT

La pierre

MOELLONS DE MEULIÈRE

Les moellons sont taillés, de forme homogène, et calibrés de manière à rendre leur surface relativement plane et cohérente. Ils sont hourdés au mortier de chaux et de sable. Ces joints sont la plupart du temps terminés au mortier à base de liants hydrauliques de type ciment ou mortier bâtard (ciment +chaux hydraulique artificielle). Ils sont parfois appareillés aux angles des bâtiments. La meulière à bâtir offre des tonalités chaudes, ocres jaune et rouge.



✔ **Bonnes pratiques**

CONSERVER

Les moellons de meulières apparents doivent rester apparents si leur état le permet.

NETTOYER

. **Lavage de la meulière à l'eau courante ou hydrogommage**, à pression modulée et à jet rotatif
 . Elimination des salissures dues à la pollution atmosphérique à l'aide de **produits lessiviels d'un PH le plus neutre possible**
 . Résorption des salissures d'origine végétale et microbienne à l'aide de **produits fongicides, algicides et anticryptogamiques**.

TRAITEMENTS DES JOINTS

. Décroûtage et dégarnissage des joints dégradés
 . Réfection des joints à l'identique de l'existant, avec ou sans décor de rocaille.

✘ **Travaux inadaptés**

NETTOYAGE AGRESSIF

Eviter l'utilisation des lavages à haute pression qui emprisonnent les salissures à l'intérieur des aspérités du silice.

MOELLONS DE CALCAIRE

Ils sont la plupart du temps hourdés et jointoyés au plâtre et à la chaux. Il s'agit souvent d'un mélange composé de plâtre gros, de très peu de chaux, de sable assez grossier ou même de terre. Les fonds de joints sont aujourd'hui très friables, constitués de terre, de cailloux et de paille. L'ensemble très pulvérulent et peu stable, se retrouve dans les maçonneries les plus anciennes de type rural. Plus récemment, les joints sont terminés en mortier



à base de ciment. Ces joints sont souvent dégradés et ne remplissent plus leurs fonctions d'étanchéité. La pierre est attaquée par l'humidité, et après avoir perdu son calcin (couche de protection formée par les sels minéraux cristallisés en surface), commence à se déliter.

✔ **Bonnes pratiques**

RÉFECTION DES JOINTS

Piochage des joints dégradés, **dégarnissage** des joints, **lavage** à l'eau courante, **réfection** des joints au mortier à **base de chaux grasse, ou chaux aérienne**.

RÉPARATION ET RESTAURATION DE MOELLONS

Par mortier adapté et

protection par application d'un **complexe hydrofuge, oléofuge et anticryptogamique**, d'aspect incolore, transparent et mat. NB : Si les éléments calcaires sont devenus trop friables pour permettre l'accrochage de l'hydrofuge sur le support, procéder - préalablement à l'application d'un hydrofuge - à l'application d'un **reminéralisant** (gel de silice) pour donner au calcaire une résistance mécanique de surface.

MAÇONNERIE TRÈS DÉGRADÉE

Si la maçonnerie est trop dégradée pour pouvoir espérer la conserver dans l'état, application d'un **enduit à base de chaux aérienne, finition à joints beurrés, dit « à pierre vue »**.

1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES

RAVALEMENT - MATÉRIAUX DE PAREMENT

PIERRE DE TAILLE

La pierre de taille se présente en blocs dressés de façon à obtenir une surface lisse ou à bossages. Selon sa carrière d'origine, la pierre est plus ou moins dure, plus ou moins blanche ou dorée.

La pierre de taille est découpée, sculptée et appareillée à joints fins pour être vue en façade ; c'est une surface noble et résistante aux intempéries (gel, pénétration d'eau, remontées de chlorures...).



✔ **Bonnes pratiques**

NETTOYAGE DOUX

Le choix de la technique (eau à basse pression, brosse en coco, micro gommage, hydrogommage, nébulisation, procédé cryogénique, laser, compresses...) doit se faire en fonction du diagnostic préalable. L'objectif est de ne pas altérer sa pellicule naturelle de surface, dure et protectrice : le calcin.

NETTOYAGE DES GRAFFITIS

A réaliser ponctuellement avec un solvant organique ou / et un produit alcalin.

RESTAURATION DES PIERRES DÉGRADÉES

Les petites épaufrures peuvent être laissées en l'état ou réparées au

mortier de poudre de pierre, incrustations par bouchons pour les lacunes plus importantes, pose en tiroir de pierre de remplacement...

✘ **Travaux inadaptés**

NETTOYAGE AGRESSIF

Les techniques abrasives comme le sablage à sec, le lavage à haute pression ou le brossage au chemin de fer sont à écarter car elles détériorent le calcin, rendent la pierre poreuse et vulnérable aux intempéries et altèrent les modénatures (corniches, encadrements...).

PIERRE MINCE AGRAFÉE

Plaques de pierres indépendantes les unes des autres, déportées du nu extérieur du mur par des attaches inoxydables fixées ou scellées dans la maçonnerie.

Ce système constructif est apparu dans les années 1950 et a été posé jusqu'en 1979 sans règle de construction.

A partir de 1979, le DTU 55.2 « revêtements muraux attachés en pierre mince » a régenté la technique de pose et réduit considérablement



le nombre de désordres. Ce DTU décrit trois types de pose autorisés :

- . Les plaques de pierres minces montées sur agrafes métalliques avec polochon

- . Les plaques de pierre minces maintenues par des attaches métalliques sans polochon

- . Les plaques de pierre minces fixées sur une ossature intermédiaire

✔ **Bonnes pratiques**

ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR

La fixation sur ossature métallique permet l'intégration d'un isolant extérieur entre la structure et le revêtement.

TRAITEMENT DE LA PIERRE

Nettoyage, remplacement des pierres abimées, protection à l'aide de minéralisant et d'hydrofuge

✘ **Travaux inadaptés**

PIERRE CLIVABLES

Les ardoises, schistes... se séparent dans leur épaisseur et sont aujourd'hui interdites.

POSE COLLEE

Autour des points singuliers comme la sous-face des linteaux, les tableaux

JOINTS

Les joints ne doivent pas être trop fins et respecter les emplacements des joints de dilatation

1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES

RAVALEMENT - MATÉRIAUX DE PAREMENT

Les enduits

ENDUIT PLÂTRE ET CHAUX

Ils sont constitués de plâtre gros (durci par la chaux), de chaux aérienne, et de sable de rivière exempt d'argile.

Ils sont réalisés en trois couches (gobetis, dégrossissage et dressage) avec finition à la taloche cloutée ou lissée à la tranche de truelle. De nature assez blanche et se prêtant mal à la coloration dans la masse, ils peuvent être recouverts d'un badigeon au lait de chaux parfois coloré, appliqué en trois couches.

Les corniches étaient exécutées au plâtre, les moulurations donnant du relief à la façade. Il est de même pour les crêtes de toit avec la tuile. Les solins et les pierres étaient également liés au plâtre.



✘ **Travaux inadaptés**

PEINTURE IMPERMÉABLE

éviter de recouvrir les enduits plâtre par des revêtements imperméables de type peinture I1, I2, I3 et I4 qui limiteront fortement les échanges hygrothermiques de l'enduit.

ENDUITS À LA CHAUX AÉRIENNE

Ils ont une excellente résistance dans le temps. Ils sèchent à l'air et sont donc assez longs à faire leur carbonatation.

Composés de liant (chaux aérienne), de sable de rivière et de sable argileux de carrière (ou de sable à lapin) et d'eau, ils donnent aux enduits une coloration dans la masse propre au caractère du terroir. Leur souplesse permet aux murs de laisser se produire les échanges hygrométriques et d'obtenir une bonne protection contre l'humidité.

✘ **Travaux inadaptés**

SUPPORT PLÂTRE

Déconseillé sur un mur hourdé au plâtre ou en remplacement d'un ancien enduit plâtre si ce dernier n'a pas été totalement évacué



✔ **Bonnes pratiques**

MISE EN OEUVRE ADAPTÉE

préparation du support, bandeau avec goutte d'eau à chaque étage, trame de maintien, protection de la partie supérieure, écartement des descentes pluviales du nu extérieur, joints de fractionnement et autres points singuliers

ENDUITS CIMENT

Avec l'industrialisation de la construction et pour répondre aux besoins croissants, les enduits ont été fabriqués par les industriels imposant une composition uniforme faisant fi des particularités locales : le ciment a régné en maître durant tout le siècle au détriment des enduits à la chaux et se retrouve dans de nombreuses constructions du XX^e siècle. Il recouvre généralement des supports en brique, moellons ou béton, mais ne permet pas une respiration satisfaisante du mur et accélère le pourrissement des pièces de bois dans les constructions anciennes.



✔ **Bonnes pratiques**

FAÇADE HOMOGÈNE

Attention aux reprises ponctuelles. Préférer une rénovation de l'enduit en totalité pour uniformiser l'ensemble (peinture microporeuse, revêtement imperméable de classe I1, I2, I3 ou I4, peinture plioliite).

1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES

RAVALEMENT - MATÉRIAUX DE PAREMENT

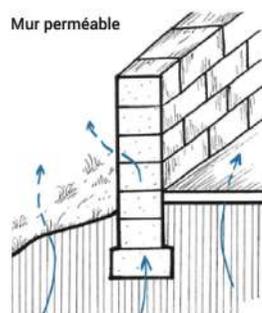
✗ **Autres travaux inadaptés**

REMPLENER ENDUIT TRADITIONNEL PAR UN ENDUIT MONOCOUCHE

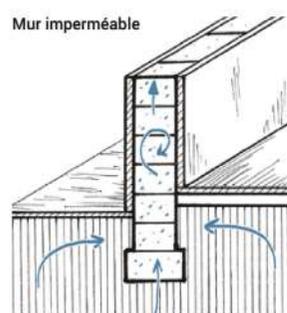
Les monocouches d'imperméabilisation bloquent les échanges gazeux entre l'extérieur et l'intérieur : ils ne sont donc pas adaptés à la restauration des constructions anciennes en pierre, brique ou torchis.

L'enduit appliqué sur les maçonneries traditionnelles doit permettre l'évaporation rapide de la vapeur d'eau contenue dans ces murs et provenant des remontées capillaires des eaux du sol et des condensations provoquées par l'occupation du bâtiment.

Il doit protéger le mur sans constituer une barrière étanche et favoriser les échanges hygrométriques. Il doit également permettre, sans fissurer, les déformations faibles des constructions anciennes.



L'humidité transite librement et s'évacue



Enduit ciment : l'humidité est emprisonnée à l'intérieur des murs

DÉPOSER L'ENDUIT TRADITIONNEL POUR METTRE LA PIERRE À NU

Si le mur d'une habitation n'est pas constitué de pierres de taille bien appareillées, il est traité en enduit, signe d'une construction soignée, de qualité, pour un bâtiment à usage noble (l'habitation). On le rencontre plus rarement sur les constructions secondaires rurales, (granges, étables) où le moellon rejointoyé en apparent est de mise, car plus économique et correspond à une hiérarchie dans la valeur attribuée aux bâtiments ruraux.

Retirer l'enduit peut par ailleurs avoir de graves conséquences sur l'aspect sanitaire de la construction.

✔ **Autres bonnes pratiques**

CONSERVER LES TEINTES ET LES RELIEFS DES ENDUITS

Préserver ou restituer la polychromie des façades en cohérence avec le style architectural.

Le choix de la teinte et de l'aspect de l'enduit (lissé, taloché, brosse, gratté, projeté) sera réalisé de préférence sur échantillons réalisés in situ, notamment pour les bâtiments à caractère patrimonial ou représentatifs d'un style architectural devant être conservé.



Finition lavée



Finition grattée



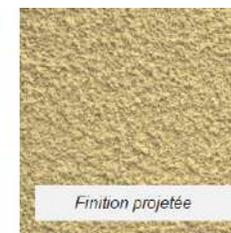
Finition lissée



Pierres apparentes



Finition écrasée



Finition projetée



Finition talochée époncée

1. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES FAÇADES ISOLATION PAR L'EXTERIEUR (ITE)

Les travaux de rénovation énergétique doivent être réalisés sur un bâtiment sain pour en garantir la bonne conservation et atteindre les performances thermiques attendues.

Points de vigilance

Etat du bâtiment existant

Il est nécessaire d'intervenir sur les désordres (fissurations, humidité, détérioration des matériaux) de la construction avant d'envisager une ITE

La valeur architecturale de la construction

Une ITE implique la suppression ou l'altération des éléments caractéristiques du style architectural (décors, bandeaux, appuis, linteaux saillants ou moulurés, corniches, ...). Par conséquent, cette technique ne sera pas appropriée pour tous les bâtiments afin de conserver des témoins de styles architecturaux et d'époques variées.

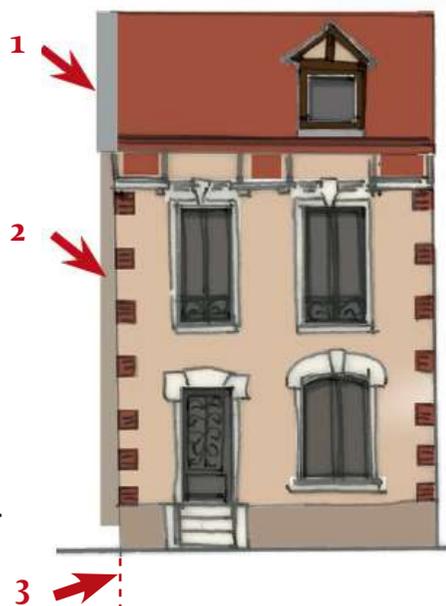
Impacts esthétiques et techniques

- Isolation des tableaux de baies implique la réduction de l'ouverture et de la luminosité et modification des appuis ;
- Dans certains cas, une ITE nécessite de prolonger la toiture (1) et des traitements de raccords en façade (2) pour une isolation d'un pignon seul.

- Pour ne pas créer de détérioration des maçonneries dans le temps, privilégier des matériaux respirants et durables comme le chanvre, la laine ou la fibre de bois, le liège.

Précautions réglementaires

En cas de débord de l'ITE au-delà des limites parcellaires (3), obtenir préalablement un accord notarié du propriétaire voisin et/ou vérifier la possibilité de débord sur l'emprise publique auprès du service d'urbanisme



✓ Bonnes pratiques

HARMONISER LA MODIFICATION DE FAÇADE AVEC L'EXISTANT

teinte et texture d'enduit

SOULIGNER DES MODENATURES

Suivant le style architectural du bâtiment, valoriser les encadrements, chaînes d'angle, bandeaux et soubassement avec une teinte d'enduit différente du mur, en respectant l'harmonie colorée du bâti existant

INTÉGRER LES RACCORDS OU SURÉPAISSEUR AU BÂTI EXISTANT

✗ Travaux inadaptés

RÉALISER UNE ITE SUR UN BÂTIMENT À CARACTÈRE PATRIMONIAL

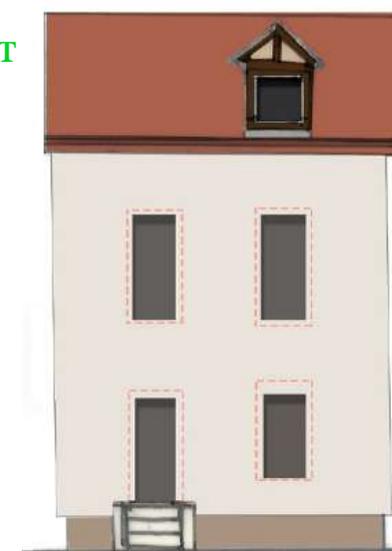
USAGE DE MATÉRIAUX INADAPTÉS ET ÉTANCHES À LA VAPEUR D'EAU qui altèrent les ouvrages construits en pierre, briques ou bois (polyuréthane, polystyrène, isolant mince réfléchissant ...)

USAGE DE MATÉRIAUX À L'ESTHÉTIQUE OU LA QUALITÉ PAUVRE

qui risquent de dénaturer l'aspect architectural du bâtiment (bardage bois ou composite, vêtements composites, ...)

PASTICHE

Réaliser de fausses modénatures en polystyrène enduit ou autre matériaux dont le profil et les proportions ne sont pas en adéquation avec le bâti existant. dégradés, ...)



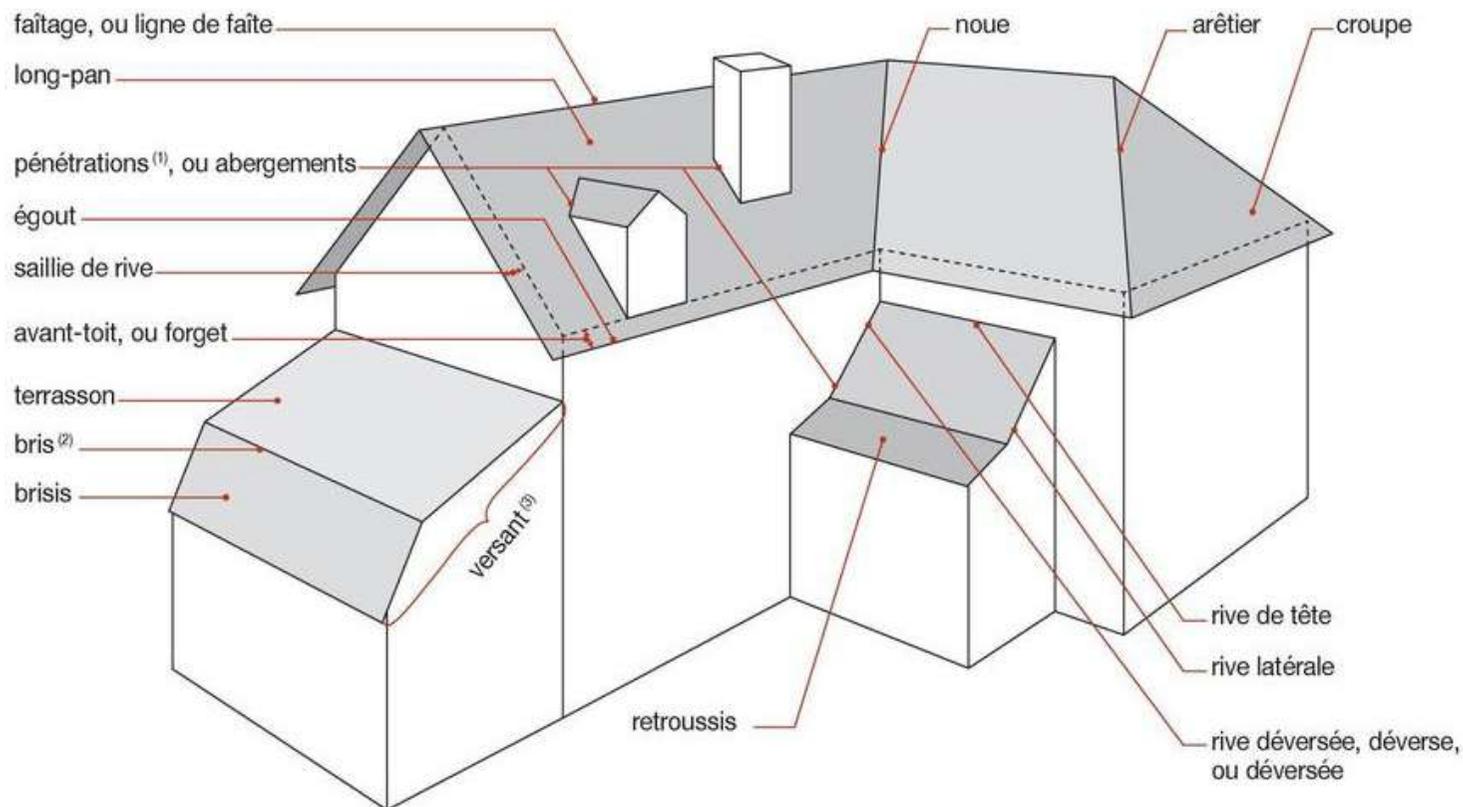
✗ Suppression des modénatures, de la polychromie et réduction des baies par l'ITE

2. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES TOITURES

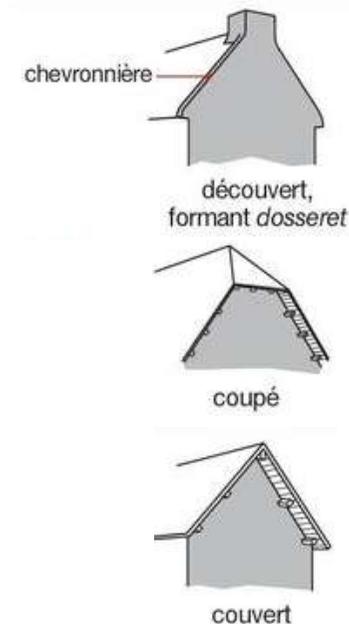


2. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES TOITURES

VOCABULAIRE DE LA TOITURE



LES PIGNONS



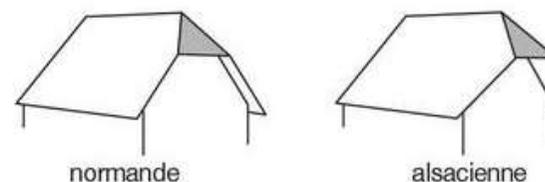
⁽¹⁾ Voir les différents types de pénétrations page 93.

⁽²⁾ Synonymes : **Ligne de bris** ou **Brisure**.

⁽³⁾ Un **versant** de toiture peut être composé de plusieurs **pan**s.

NB. Une rive est dite **droite** si elle est parallèle à la ligne de plus grande pente et **biaise** dans le cas contraire.

demi-croupes



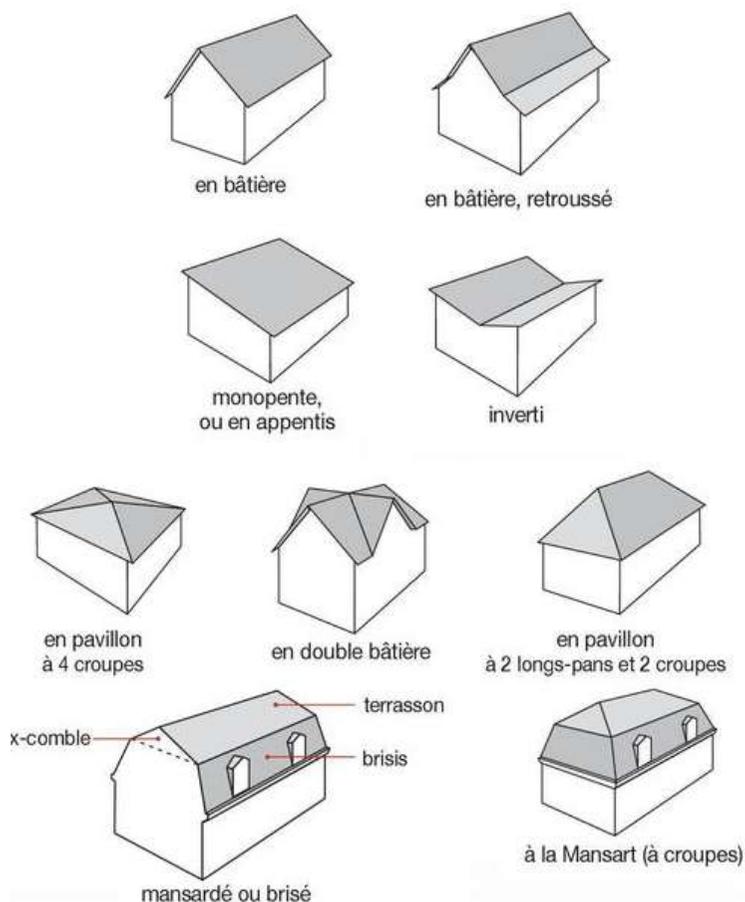
Vocabulaire de la toiture

(Illustration extraite de Dicobat, Jean Vigan, Editions Arcature)

2. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES TOITURES

FORMES DE TOITURE

Par sa forme, ses matériaux, sa couleur et ses équipements, la toiture participe à la composition de la façade et à l'animation du paysage urbain. Sa modification inadaptée peut fortement altérer la composition architecturale et l'esthétique du bâtiment.



Formes de toiture

(Illustration extraite de Dicobat, Jean Vigan, Editions Arcature)

❌ Travaux inadaptés

MODIFICATION DE LA FORME ET/OU DE L'INCLINAISON DE LA TOITURE PERTURBANT LA TYPOLOGIE ORIGINELLE DU BÂTIMENT

En fonction des typologies et des zones géographiques correspondent des singularités dans la forme, d'inclinaison et la composition de la toiture. Toute modification de cette dernière doit être réfléchi de façon à rester harmonieuse et cohérente avec les caractéristiques de l'édifice et son environnement.

Les constructions à caractère patrimoniaux devront particulièrement veiller à conserver des formes de toiture identiques à celle originelle.



✅ AVANT TRAVAUX



❌ APRES MODIFICATION DE TOITURE

2. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES TOITURES MATÉRIAUX DE LA TOITURE

Les techniques de ravalement employées dépendent des matériaux de parement présents sur la façade. Avant d'engager tout travaux, il est nécessaire de connaître leur nature, leur origine, leurs pathologies éventuelles pour mettre en oeuvre une rénovation adaptée.

Tuile plate petit moule

- Matériaux : terre cuite
- Format : rectangulaire, longueur de 24 à 27 cm x une largeur de 13 à 18 cm ;
- Pose de 60 à 80 tuiles au m² ;
- Matériaux adaptés aux fortes pentes (40 à 60°) ;
- Fixation par talon sur liteaunage ou aux clous pour les fortes pentes ;
- Faîtage en tuiles demi-rondes scellées au mortier de chaux (à crêtes et embarrures) ou tuiles à emboîtement selon l'époque du bâtiment ;
- arêtier réalisé à joint vif ou profilé au mortier de chaux ou réalisé en tuiles semi-tronconiques scellées au mortier de chaux ;
- Noue fermée à noquets cachés ;
- Chevron de rive visible

ou habillé par un faux chevron de rive ;

- Les chatières doivent être réalisées en terre cuite dans une teinte similaire à l'ensemble de la couverture.



✗ **Travaux inadaptés**

REPLACEMENT PAR UN MATÉRIAU NON TRADITIONNEL

Pose d'un matériau non traditionnel ou présentant un aspect non cohérent avec le style architectural du bâtiment. Un bâtiment couvert à l'origine en tuile devra être restauré avec une couverture à l'identique des dispositifs d'origine.



Tuile à emboîtement

- (dite tuile mécanique)
- Matériaux : terre cuite
 - Epoque : fin XIXème et début XXème siècle
 - Couleur : couleur rouge
 - Format : rectangulaire, lisse ou losangée ;
 - Pose de 10 à 15 tuiles au m² pour les tuiles «grand moule» et 16 à 22 tuile au m² pour les tuiles «petit moule» ;
 - Pente de toit variable selon les modèles de 25° à 60° ;
 - Faîtage en tuiles à emboîtement, scellées au mortier, pouvant être orné d'une frise décorative et d'épis de faîtage moulés ;
 - arêtier en tuiles à emboîtement scellées au mortier de chaux ;
 - Noue ouverte à fond métallique (zinc ou

cuivre) ;

- Tuiles de rives clouées au chevron de rive, parfois décorées de motifs géométriques ou végétaux. Les abouts de rives peuvent être ornés de frontons et abouts de rives décoratifs ;
- Les chatières doivent être réalisées en terre cuite dans une teinte similaire à l'ensemble de la couverture



✗ **Travaux inadaptés**

CHANGEMENT DE COULEUR OU DE FORME INADEQUATE

La tuile mécanique existe désormais dans de nombreux coloris et forme. Il convient de respecter les tonalités et formes de tuiles caractéristiques de l'Ile-de-France.



✗ exemple de nuancier non adapté

2. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES TOITURES

MATÉRIAUX DE LA TOITURE

Ardoise naturelle

- Matériaux : ardoise
- Format : rectangulaire,
- Typologie : On la retrouve notamment sur des toitures en pavillon ou de volumétrie complexe.
- Les accessoires et finitions de couverture dépendent du style architectural et de l'époque de construction du bâtiment. Le traitement des points singuliers (arêtier, noue, rive, ...) devra être vu au cas par cas ;
- Les arêtiers peuvent être réalisés en zinguerie ou en ardoises tranchées
- Les noues peuvent être fermées en ardoise avec noquet métallique (zinc) ou ouvertes avec fond en métal (zinc) ;
- La zinguerie n'est pas apparente en couverture sur les bâtiments antérieurs à la fin du XIXème s.
- Rives en zinc ou en ardoise ;
- Faîtage en zinc orné d'épis de faîtage ;
- Les ardoises sont

généralement rectangulaires, excepté pour certains bâtiments de la fin du XIXème s. début XXème s., couverts d'ardoises en losanges. Ce type de pose doit rester exceptionnel et en cohérence avec le style architectural du bâtiment concerné ;

- Pose des ardoises de préférence au crochet teinté noir.

**✘ Travaux inadaptés****REPLACEMENT PAR UNE TUILE DE COULEUR SOMBRE**

Bien qu'il existe des tuiles mécaniques dites «ardoisées» couleur sombre, leur mise en oeuvre débouche sur une couverture dont l'aspect ne peut se substituer parfaitement à une véritable couverture en ardoise. De manière générale, les couvertures de tuiles noires et grises anthracite sont à éviter.



tuile mécanique noire ✘

Zinc

- Epoque : il est utilisé depuis la fin du XIXème siècle.
- Pour certains usages, il est utilisé en remplacement du plomb. .Pente : Il s'adapte aux pentes faibles comme fortes.
- Sur le bâti ancien, il est réservé aux ouvrages spécifiques comme :
 - Les terrassons des toitures à la Mansart ;
 - Les jouées et couvertures de certaines lucarnes ;
 - Les fonds de noues ;
 - Les arêtiers, laitages et épis de faîtage des couvertures en ardoises ;
 - Les égouts de toitures et descentes d'eau pluviale ;
- La technique de pose la plus ancienne est celle sur tasseaux avec couvrejoints. La pose à joint debout est une technique moderne
- Pour garantir une bonne durabilité de la couverture en zinc et en limiter la corrosion, il est important de prendre en compte la

dilatation du matériau, les incompatibilités liées au support et le défaut de ventilation

**✘ Travaux inadaptés****REPLACEMENT DU ZINC PAR DU BAC ACIER**

Le bac acier est une grossière imitation du zinc. Son prix est certes moins élevé, mais cela se justifie par sa moindre robustesse dans le temps. La toiture « Bac acier » risque donc d'être à renouveler ou réparer plus rapidement. Le bac acier est surtout utilisé pour les bâtiments industriels.



bac acier ✘

2. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES TOITURES

LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

La lucarne est une ouverture ménagée dans un pan de toit. Elle se différencie des châssis de toit par le fait que sa baie est verticale et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Les lucarnes



lucarne jacobine, en bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe, dite capucine ou «à la capucine»



lucarne rampante ou en «chien couché»



lucarne-fronton (ici, triangulaire)



lucarne-fronton (ici, à ailerons et toit bombé)



lucarne-fronton (ici, droit)



lucarne retroussée ou demoiselle ou chien-assis



lucarne pendante, dite meunière ou gerbière ou «à foin»



lucarne-pignon

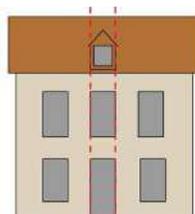


lucarne dite «œil-de-boeuf» en zinc façonné

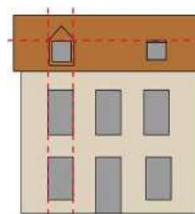


lucarne en trapèze

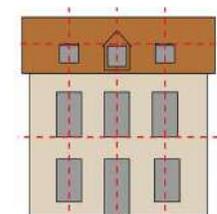
✓ Bonnes pratiques



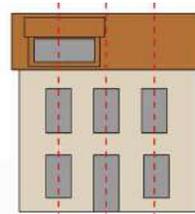
Lucarne axée sur les baies en façade. **Largeur totale équivalente ou inférieure** aux baies de la façade.



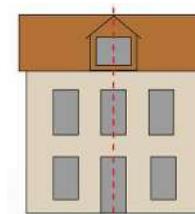
Lucarne et châssis de toit **alignés entre eux** et axés sur les baies en façade.



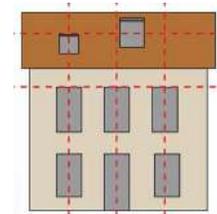
✗ Travaux inadaptés



Lucarne **désaxée** par rapport aux baies en façade. Dimensions trop **imposantes**.



Lucarne axée par rapport aux baies en façade mais **disproportionnée**.



Châssis de toit de **dimensions variées** et positionnés **sans alignement**.



Dimensions plus **larges que hautes**



Incohérent avec le style architectural du bâtiment.



Descentes d'eau **pluviales** peu soignées autour des lucarnes

Les châssis de toit



Pose intégrée dans le plan de couverture **sans saillie**



Préférer les **systèmes d'ocultation de faible épaisseur** aux équipements extérieurs proéminents.



Dimensions **verticales**.

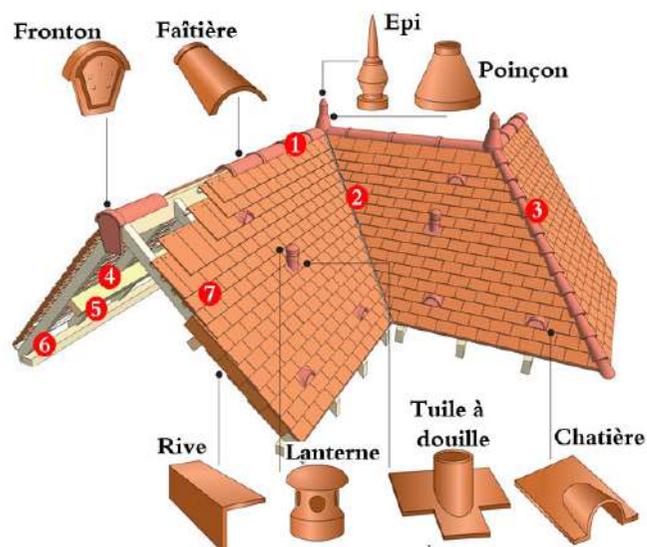


Eviter les **châssis d'angle** et autres technologies non adaptés au bâti ancien

2. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES TOITURES

SOUCHES DE CHEMINÉE & ACCESSOIRES DE LA COUVERTURE

Accessoires de la couverture



✓ Bonnes pratiques

CONSERVER, RESTITUER, RESTAURER ET ENTRETENIR

Si les accessoires de toiture animent et décorent la couverture, ils ont également un rôle fonctionnel (ventiler, guider les eaux pluviales, renforcer les points et lignes de jonction,...). Ils sont donc précieux.

Chatière : petite ouverture aménagée pour la ventilation des combles ou de la toiture.

Épi : élément surmontant un poinçon au-dessus du faîtage.

Faîtière : semi-cylindrique, angulaire ou conique, la tuile faîtière est à recouvrement, par glissement ou par emboîtement.

Fronton : Tuile décorative située en bout de faîtage, assurant la jonction des rives du toit.

Lanterne : accessoire en terre cuite mis en place sur une douille et surmontant le tuyau de sortie de ventilation (VMC, évent de chute de sanitaires/W-C).

Poinçon : pièce de raccordement de faîtage. Le poinçon est à deux, trois ou quatre voies.

Tuile de rive : extrémité latérale d'un pan de toiture autre que le faite ou les égouts.

Tuile à douille : extrémité latérale d'un pan de toiture autre que le faite ou les égouts.

Souches de cheminée



✓ Bonnes pratiques

CONSERVER, RESTITUER, RESTAURER ET ENTRETENIR

les souches d'origines et leurs couronnements, décors, mitrons et mitres, sur les bâtiments représentatifs d'un style architectural ou ayant un caractère patrimonial ;

INTÉGRER UN CONDUIT DE CHEMINÉE NEUF (matériaux, couleur, aspect, hauteur de conduit selon son positionnement en toiture, habillage de la sortie de toit si nécessaire).



✗ Travaux inadaptés

DÉMOLITION OU DÉFAUT D'ENTRETIEN des souches d'origine sur les bâtiments à caractère patrimonial ou au style architectural particulier ;

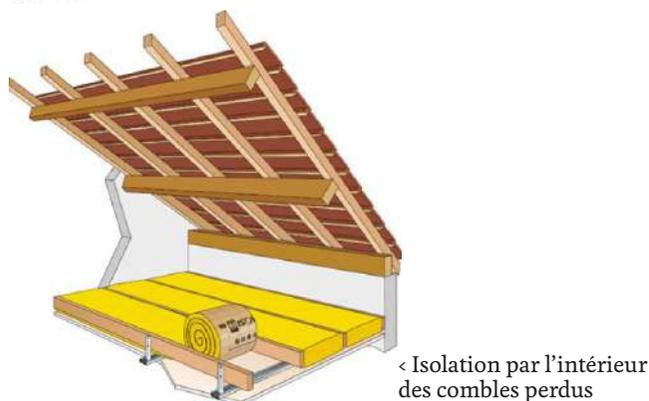
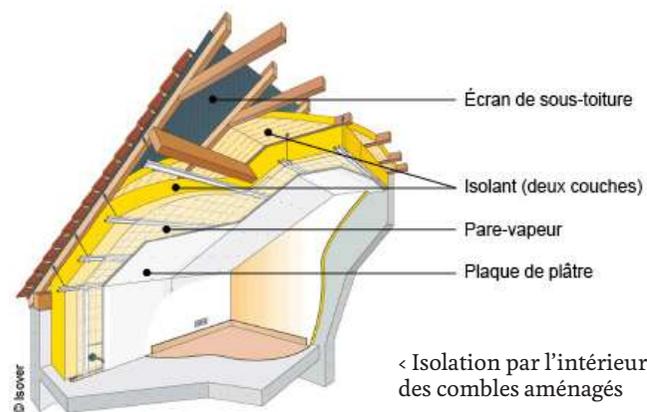
USAGE DE MATÉRIAUX INADAPTÉS pouvant altérer l'esthétique ou la pérennité des ouvrages (inox, ciment, parpaings, peintures étanches, ...) ;

MATÉRIALITÉ ET INSERTION NON ADAPTÉES d'une sortie de fumée neuve en couverture.

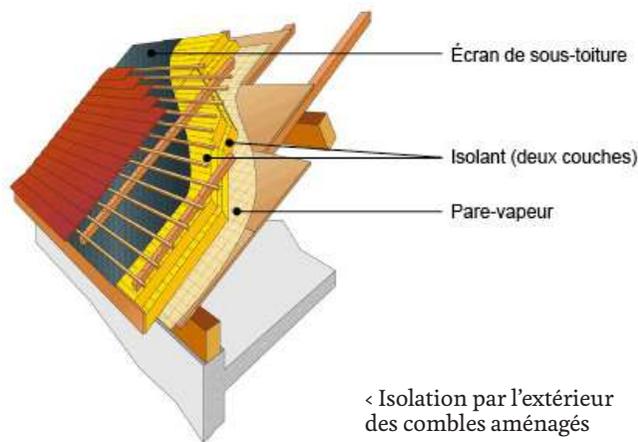
2. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES TOITURES ISOLER SES COMBLES

Isolation par l'intérieur

Selon les configurations, l'isolation par l'intérieur peut réduire l'espace habitable des combles en abaissant le niveau de plafond et de rampant. Les techniques varient selon la configuration des combles : isolation du plancher de combles ou isolation des rampants.



Isolation par l'extérieur (sarking)



Si cette technique ne réduit pas la surface habitable intérieure des combles, le sarking entraîne en revanche des modifications de l'aspect extérieur du bâtiment, comme :

- Le rehaussement du toit lié à une pose d'isolant en surépaisseur sur les chevrons ;
- L'habillage des surépaisseurs en rive et à l'égout soigné et réalisé avec des matériaux favorisant l'intégration et l'harmonisation par rapport au bâti existant et à ses caractéristiques architecturales.

Elle implique :

- une dépose et repose totale des matériaux de couverture ;
- une dépose puis repose des châssis pour les encastrer au nu de la couverture ;
- une modification de l'appui de certaines lucarnes ;
- un déplacement de l'égout de toit en fonction du rehaussement.

✓ **Bonnes pratiques**

La rive est habillée par une tôle laquée de teinte sombre et recouverte de tuiles de rive. La tôle métallique peut-être remplacée par le placage d'un faux-chevron de rive.



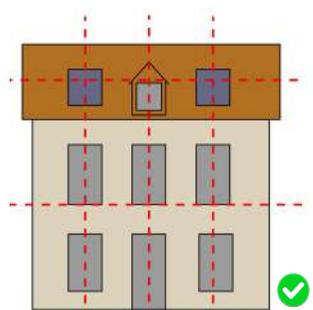
✗ **Travaux inadaptés**

On évitera l'emploi en rive de zinc naturel, ou de matériaux dont la teinte claire est trop contrastée par rapport aux matériaux d'origine ou au matériau de couverture.



2. ENTRETIEN, RESTAURATION ET MODIFICATION DES TOITURES INTÉGRER DES CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs solaires concernent les panneaux photovoltaïques, producteurs d'électricité, et les panneaux de production d'eau chaude sanitaire. Ces technologies différentes l'une de l'autre impliquent des préconisations distinctes à bien prendre en compte dans son projet.



Pose dans le respect de la composition de la toiture et de la façade

✓ **Bonnes pratiques**

VÉRIFIER LA FAISABILITÉ DE SON PROJET

avant de s'engager et vérifier les points suivants : orientation des pentes de toit, masques solaires induits par les bâtiments voisins ou les arbres, type de production (thermique pour la production d'eau chaude ou photovoltaïque pour la production d'énergie) et la surface de panneaux nécessaires



Pose intégrée dans le plan de couverture sans saillie et en harmonie avec la couleur de la couverture

DIMINUER L'IMPACT ESTHÉTIQUE DES PANNEAUX

Favoriser une pose sur une toiture lisse et sombre type ardoise ou zinc pré-patiné

POSE DE PANNEAUX ET DE PROFILÉS ALUMINIUM BRUNS OU PROCHE DE LA TEINTE DES TUILES pour une pose sur une couverture en tuiles de terre cuite

POSE INTÉGRÉE DANS LE PLAN DE COUVERTURE SANS SAILLIE ET NON VISIBLE DU DOMAINE PUBLIC, particulièrement pour les bâtiments caractère patrimonial ou

représentatif d'un style architectural marquant de la ville

L'IMPLANTATION DANS LE RESPECT DE LA COMPOSITION DE LA TOITURE ET/OU DE LA FAÇADE

Respecter les alignements et les proportions

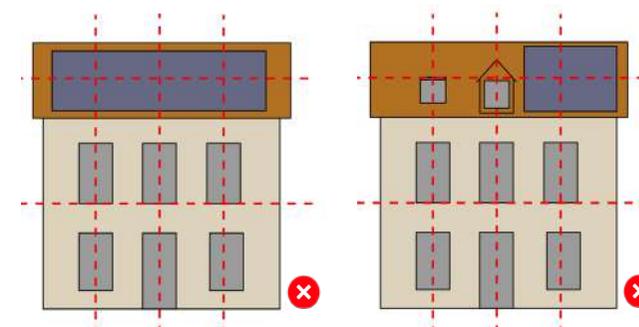
POSE DE PANNEAUX SUR LA TOITURE DES BÂTIMENTS ANNEXES OU SUR UNE VÉRANDA sous réserve d'une bonne intégration esthétique.

✗ **Travaux inadaptés**

POSE DE PANNEAUX SUR LE BÂTIMENT PRINCIPAL SUR LES PENTES DE TOIT VISIBLES DU DOMAINE PUBLIC

PANNEAUX SAILLANTS EN TOITURE

TAILLE ET PROPORTIONS DES PANNEAUX INADAPTÉS PAR RAPPORT AU BÂTI EXISTANT.



Emprise disproportionnée

Pose bouleversant la composition de la toiture et de la façade

3. AGRANDISSEMENT



1. EXTENSION IMPLANTATION

On appelle «extension» une adjonction de plain-pied, connectée à la construction existante. Ce nouveau volume permet d'augmenter la surface habitable de l'habitation mais, à l'inverse d'une surélévation, accroît également l'emprise au sol des constructions sur la parcelle.

Une extension peut être privilégiée si le bâti et/ou la toiture existante possèdent un fort caractère architectural qu'il serait dommage de dénaturer en le surélevant, ou si les contraintes techniques ou réglementaires l'empêchent.

Un certain nombre de points de vigilance sont à prendre en compte dans l'insertion architecturale et urbaine de l'extension : implantation, volumétrie, orientation, matériaux, couleurs, hauteur.

✓ *Bonnes pratiques*

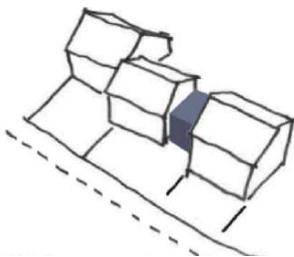
le projet d'extension devra s'harmoniser avec le contexte d'origine, de manière à :

RESPECTER LE PRINCIPE D'ALIGNEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES.

Implanter son extension en continuité des principes d'alignement.

PRÉSERVER LA COHÉRENCE DES CONSTRUCTONS ALENTOURS.

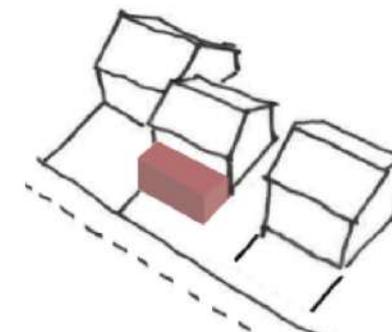
Privilégier l'implantation de l'extension en continuité des constructions existantes.



✗ *Mauvaises pratiques*

RUPTURE DE L'ALIGNEMENT.

Extension qui vient rompre l'alignement des constructions existantes sur rue.



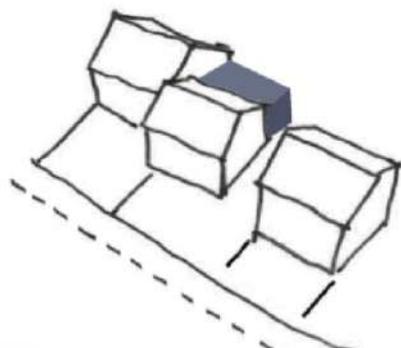
1. EXTENSION IMPLANTATION

✓ *Bonnes pratiques*

PRIVILÉGIER L'IMPLANTATION DE L'EXTENSION À L'ARRIÈRE DE LA PARCELLE.

S'adosser à un mur pignon déjà existant.

Adapter sa hauteur en fonction de son implantation et du bâti alentour.



✗ *Mauvaises pratiques*

NE PAS TENIR COMPTE DU BÂTI ALENTOUR.

Créer une ombre portée importante sur la parcelle voisine.

Ne pas adapter la hauteur de l'extension à son implantation et au contexte bâti alentour.



1. EXTENSION VOLUMÉTRIE

Volumétrie

L'environnement bâti peut être caractérisé par un principe d'alignement mais également selon un rythme spécifique entre espace construit et espace libre. La volumétrie de l'extension doit être pensée de manière à respecter le rythme des constructions alentours et également à s'accorder harmonieusement avec le bâti existant.

✓ **Bonnes pratiques**

PRÉSERVER LA LISIBILITÉ DU BÂTI EXISTANT

- Implantation de l'extension en **retrait** des façades ;
- Mise en oeuvre d'un **retrait**, d'une **articulation** entre le bâti existant et l'extension ;
- Effet de **transparence**, d'**effacement** de l'extension.

COHÉRENCE ARCHITECTURALE ENTRE EXISTANT ET NEUF

Dans le cas d'une maison aux proportions imposantes, la **discretion** et la **sobriété** de l'extension sont des atouts appréciables pour une insertion qualitative : volumétrie modeste, hauteur et largeur réduites par rapport à l'existant.



Extension de proportion et de hauteur moindres par rapport à l'existant.



Extension de forme identique à l'existant, mais de taille moindre, raccordée par un volume de transition.

✗ **Mauvaises pratiques**

PERTE DE LISIBILITÉ DU BÂTI EXISTANT.

- Disproportion du volume de l'extension.
- Effet de rupture entre l'écriture architecturale du bâti existant et de l'extension.



1. EXTENSION VOLUMÉTRIE

✓ *Bonnes pratiques*

PRÉSERVER L'HARMONIE DES VOLUMES ET DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES.

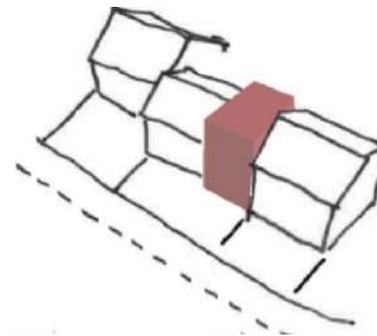
PRIVILÉGIER LA SIMPLICITÉ DES FORMES ET DES VOLUMES.



✗ *Mauvaises pratiques*

NE PAS TENIR COMPTE DU BÂTI ALENTOUR.

Extension surdimensionnée par rapport au bâti existant.



1. EXTENSION MATÉRIAUX ET TEINTES

Matériaux et teintes

Le choix des matériaux est également primordial dans l'équilibre entre bâti existant et extension.

✔ *Bonnes pratiques*

CRÉER UNE HARMONIE COLORIMÉTRIQUE ENTRE BÂTI EXISTANT ET EXTENSION.

Le choix d'un contraste ou **d'un rappel de ton** ou de couleurs permet de jouer sur l'impact visuel de l'extension mais également de rentrer en dialogue avec le bâti existant et de proposer une **cohérence d'ensemble**.

PORTER ATTENTION AUX DÉTAILS ET AU CHOIX DES MATÉRIAUX.

La **qualité des matériaux** est également importante : Faire le choix de fenêtres ou gouttières et descentes en PVC alors que le bâti initial possède des fenêtres en bois et des gouttières en zinc participera à dénaturer le patrimoine existant.



Reprise des matériaux, modénatures et teintes des occultants existants dans l'extension. Mise en oeuvre et finition traditionnelle réaliste.



Reprise de la teinte claire en façade de l'extension, rappel des nuances des constructions voisines. Traitement contemporain des modénatures.



Ajout d'un nouveau matériau bois clair pour l'extension s'harmonisant avec les teintes beige/sable du pavillon existant.

1. EXTENSION MATÉRIAUX ET TEINTES



Teinte de l'extension reprenant celle de la pierre existante.
Écriture architecturale de l'extension simplifiée et réduite permettant la mise en valeur de la maison existante.

✘ *Mauvaises pratiques*

DÉNATURER LE BÂTI EXISTANT.

Emploi de matériaux peu qualitatifs.

EFFET DE CONTRASTE SANS LIENS ENTRE BÂTI EXISTANT ET EXTENSION.

Manque d'harmonie entre les tonalités de l'existant et de l'extension.



Différence de tonalités d'enduit et de couleurs entre les menuiseries de l'existant et de l'extension.



Bois jaune et couverture sombre sans cohérence de teinte et de matérialité avec le bâtiment d'origine.

2. SURÉLEVATION VOLUMÉTRIE

Une surélévation est un agrandissement vertical de la construction, total ou partiel. Elle induit une augmentation de la surface habitable de l'habitation, sans modifier l'emprise au sol des constructions sur la parcelle.

Si le bâti et/ou la toiture existante ne possèdent pas de fort caractère architectural à préserver ou de contraintes techniques particulières, la surélévation peut être recommandée sur des parcelles présentant peu de surface constructible.

La surélévation peut grandement modifier le gabarit d'une maison et a un fort impact sur la cohésion d'ensemble du bâti.

Il convient donc de respecter certaines dispositions afin de s'adapter au contexte.

Le choix de la volumétrie et de l'écriture architecturale doivent permettre à la surélévation de **PRÉSERVER LE CARACTÈRE DU BÂTI EXISTANT.**

Il est également utile de prendre en compte les **hauteurs, formes et proportions des toitures des bâtis voisins** dans le paysage urbain.

Le projet de surélévation peut s'en inspirer, ou tout du moins proposer **un gabarit qui ne soit pas en rupture avec le contexte** afin de conserver une continuité urbaine.

Surélévation partielle traitée par l'ajout de lucarnes

✓ *Bonnes pratiques*

Lucarnes bien proportionnées et intégrées à la composition du bâti existant.



✗ *Mauvaises pratiques*

LUCARNE DISPROPORTIONNÉE.

Rupture des alignements et de l'ordonnement de la façade.



2. SURÉLEVATION VOLUMÉTRIE

Modification de toiture (réhausse, inclinaison)



Ajout d'un étage



✓ *Bonnes pratiques*

Composition volumétrique cohérente avec le gabarit et le style du bâti existant.

Conservation d'un pignon différencié. Harmonie des teintes entre façade existante et coloris du zinc en toiture.



✗ *Mauvaises pratiques*

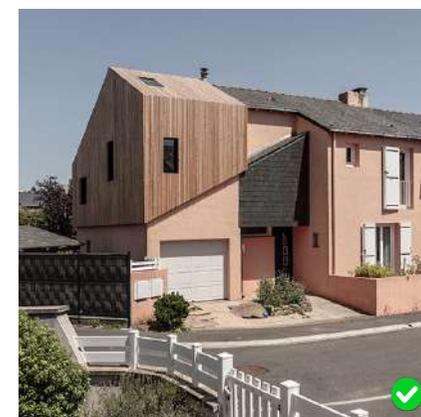
Ajout volumétrique en surimposition de la toiture existante.

Surélévation très visible sans effort d'insertion architecturale. Teintes contrastées entre les deux toitures.



✓ *Bonnes pratiques*

Surélévation par l'ajout d'un volume contemporain en cohérence avec le bâti existant.



✗ *Mauvaises pratiques*

Réhausse d'un niveau sous forme de longue lucarne.



2. SURÉLEVATION VOLUMÉTRIE

✓ *Bonnes pratiques*

Modification de toiture respectueuse du gabarit et du style du bâti existant.

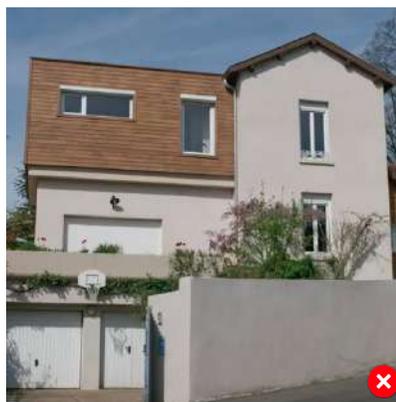
Harmonie des teintes et de la composition de façade.



✗ *Mauvaises pratiques*

Volumétrie imposante par rapport au bâti existant.

Jonctions non maîtrisées avec le bâti d'origine.



✓ *Bonnes pratiques*

Couronnement différencié bien proportionné.

Ordonnement de façade respecté.

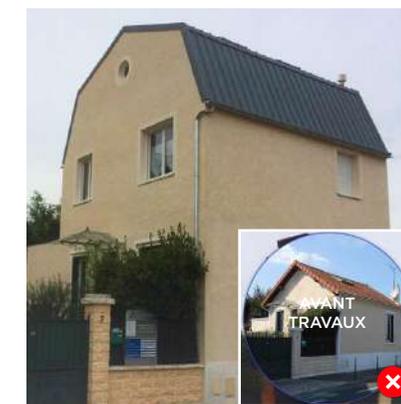


✗ *Mauvaises pratiques*

Ajout d'un étage trop imposant.

Modification de toiture grossière.

Rupture des alignements et de l'ordonnement de la façade.



2. SURÉLEVATION COMPOSITION

Composition

Il est important d'implanter et de proportionner les lucarnes et/ou fenêtres ajoutées de manière cohérente par rapport à l'existant.

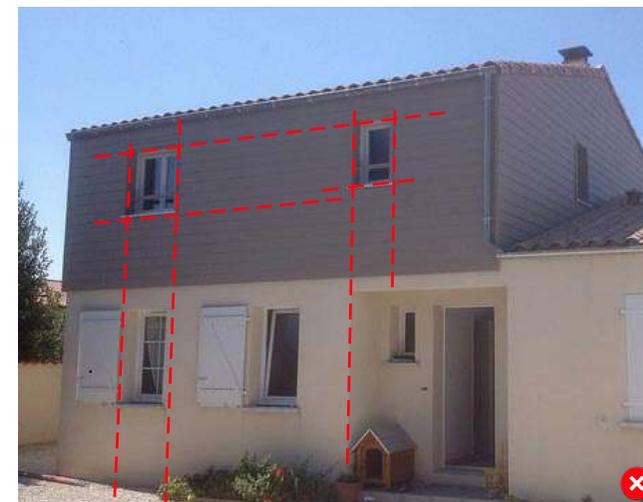
✓ *Bonnes pratiques*

- créer une continuité entre la surélévation et l'existant via la **répétition des dimensions des ouvrants et leur alignement**.
- proportions harmonieuses entre bâti existant et surélévation.



✗ *Mauvaises pratiques*

- trop grande **variété de type de fenêtres**
- une **composition trop aléatoire**
- des **proportions plein / vide déséquilibrées** (surface sans fenêtre trop importante).
- une **rupture trop marquée** entre le bâti existant et la surélévation.



2. SURÉLEVATION MATÉRIAUX ET TEINTES

Matériaux et teintes

Le choix des matériaux d'une nouvelle façade ou d'une nouvelle toiture joue également un rôle essentiel dans les jeux de proportions des volumes.

Il peut être choisi de manière à :

- **prolonger le matériau** de la façade initiale vers la surélévation,
- **reporter le matériau de toiture sur la façade** de la surélévation pour créer un effet de couronnement, telles les toitures mansardées,
- mettre en oeuvre un **matériau de façade différent** pour l'extension.

✓ **Bonnes pratiques**

Ne pas créer un effet «écrasant» sur le bâti existant.

Pour les extensions avec un changement de matériau, porter une grande attention au choix de couleur en privilégiant des **tonalités claires et naturelles**.

Les **matériaux et tonalités des menuiseries** doivent également être choisis dans un souci de cohésion d'ensemble.



Matériaux, teintes et modénatures de la surélévation réinventent de façon contemporaine la typologie de la maison de l'entre-deux-guerres.



Création de modénatures en briques dans la continuité des façades en briques existantes

2. SURÉLÉVATION MATÉRIAUX ET TEINTES

✘ *Mauvaises pratiques*

DÉNATURER LE BÂTI EXISTANT.

Emploi de matériaux peu qualitatifs.

EFFET DE CONTRASTE SANS LIENS ENTRE BÂTI EXISTANT ET EXTENSION.

Manque d'harmonie entre les tonalités et matériaux de l'existant et de l'extension.



Bardage en clin de bois fin et de couleur naturel et clair qui n'alourdit pas la silhouette du bâtiment.



Changement de matérialité dans le prolongement du nu de façade (décoché préférable)



Teintes et matières nombreuses et contrastées

4. AMÉNAGEMENT DES ABORDS



AMÉNAGEMENT DES ABORDS

CLÔTURES - COMPOSITION

Le traitement des abords de la maison ou de l'immeuble contribuent à sa mise en valeur.

Bien que privés, ces éléments s'inscrivent dans l'espace public et participent à la qualité de l'environnement global. Le paysage de la rue dépend pour l'essentiel des clôtures qui la bordent, ainsi que de tous les éléments qui lui sont liés : plantations, annexes, traitement de sol...

La clôture du jardin sur rue et la construction doivent former un ensemble et témoigner d'une unité de style, dans la forme, comme dans l'emploi des couleurs, des matériaux et des végétaux.

Selon les quartiers, les clôtures, en harmonie avec les constructions, changent d'aspect suivant les époques. La composition de la clôture dépend également de l'utilisation du jardin et du degré d'intimité que l'on veut lui donner.

Les clôtures peuvent donc être de composition très variée.



LES MURS PLEINS

Ils sont assez typiques des villas de villégiature, hôtels particuliers et villas bourgeoises, constructions hautes qui cherchent à préserver l'intimité de leurs étages supérieurs.

✔ Bonnes pratiques

. **Préserver ces murs** quand ils existent dans leur aspect originel



. **Conserver tous les éléments associés** tels que les grilles anciennes, piliers, couronnements (ou chaperon)
 . **Entretenir les enduits, les joints et couronnements** en cas de dégradation.

✘ Travaux inadaptés

. Tout **abaissement de la hauteur** et toute **ouverture trop large** qui pourrait compromettre la massivité



de la maçonnerie
 . Tout **enduit ciment** sur les maçonnerie en moellons
 . Les **ajouts ponctuels de matériaux peu pérennes**
 . Le remplacement d'un mur en maçonnerie traditionnelle par un **mur en parpaings laissés bruts** ou avec **parement factice** type imitation pierres

AMÉNAGEMENT DES ABORDS CLÔTURES - COMPOSITION

LES MURS BAHUTS AVEC GRILLE

Présents dans de nombreuses typologies architecturales dont le bâti est en retrait de la voirie, leur esthétique comporte de grandes variétés selon le style de la construction.



✓ *Bonnes pratiques*

- . **Entretien murs et grilles** dans le respect de leur aspect original
- . **Conserver tous les éléments associés** tels que les grilles anciennes, piliers, couronnements (ou chaperon)
- . Préférer les **barreaudages verticaux**,

- les plus fréquents.
- . Pour l'intimité, préférer le doublage de la clôture par une **haie à feuillage persistant** à la mise en place d'un festonnage
- . Reconstituer ou utiliser des **piliers proportionnés et en nombre restreint** à positionner en des points

- stratégiques tels que entrée ou angles de parcelle.
- . Rechercher une **cohérence de motifs, de couleurs, de matérialités** entre la clôture et le bâti en arrière-plan
- . **Harmoniser** le barreaudage, les portillons et portails en teinte et matérialité

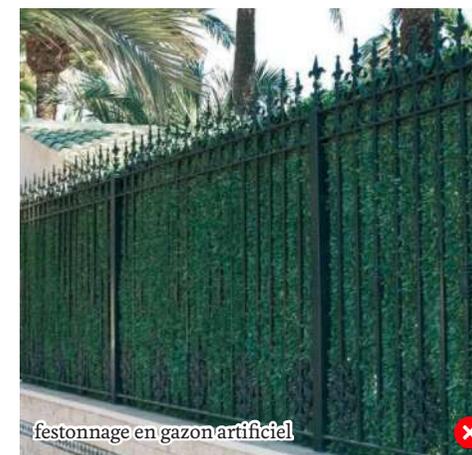
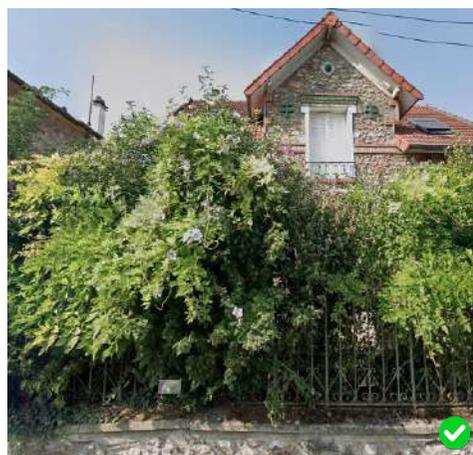
✗ *Travaux inadaptés*

- . Tout **élément plein** au-dessus du muret de soutènement
- . Les barreaudages au **rythme horizontal**

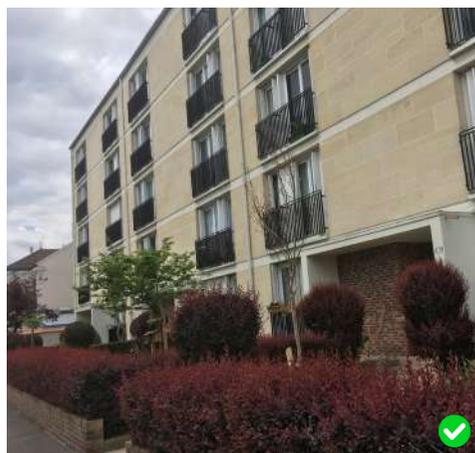
AMÉNAGEMENT DES ABORDS CLÔTURES - COMPOSITION

LES HAIES VÉGÉTALES

La haie végétale participe de la qualité de traitement de l'interstice entre bâti et voirie. Elle offre naturellement une intimité à la parcelle en bloquant les vues depuis l'espace public tout en participant à l'ambiance arborée de la rue. Elle constitue un mini-écosystème qui favorise la continuité écologique et la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain.



festonnage en gazon artificiel



haie de thuyas



haie factice en plastique

✓ **Bonnes pratiques**

- **Harmoniser la haie** avec la clôture, la maison et le jardin.
- **S'inspirer des haies alentours**, notamment dans les jardins les plus anciens du secteur.
- De forme libre ou taillée, préférer

une haie composée d'**essences multiples et si possible locales** pour créer une richesse décorative et écologique .
• Pour favoriser l'intimité, jouer plutôt sur l'**épaisseur de la haie** que sur sa hauteur.

✗ **Travaux inadaptés**

- La **haie homogène d'arbres persistants**, taillés, de type thuyas, monotone et envahissante.
- Le remplacement d'une haie végétale par un **tapis de gazon artificiel** servant de festonnage ou

par une **haie artificielle**.

AMÉNAGEMENT DES ABORDS CLÔTURES - MATÉRIAUX, TEINTES & MOTIFS

Maçonneries

Les matériaux mis en oeuvre sur la clôture doivent être cohérents et harmonieux avec ceux de la construction principale. Pour cette raison, les clôtures changent d'aspect selon les époques et les typologies architecturales afin de rester dans une esthétique harmonieuse.

On retrouve notamment très souvent une concordance de matériaux entre le soubassement de la maison et ceux employés sur le mur bahut de la clôture.

Jusqu'au début du 20^è siècle, pour les villas, hôtels particuliers et maisons d'employés, les éléments maçonnés sont réalisés en :

- moellons de meulière ou de pierre calcaire ;
- maçonnerie grossière enduite ;
- briques apparentes ;
- plus rarement en pierres de taille.

Après la Seconde guerre mondiale, le béton et ses dérivés font leur apparition dans les constructions. Dans la clôture, on le retrouve sous forme d'éléments préfabriqués enduits, peints ou laissés bruts. La pierre n'est plus structurelle, mais sert désormais de parement.



✓ Bonnes pratiques

- . **Conserver, entretenir et restaurer les maçonneries nobles** en place
- . Pour une clôture à modifier, **réemployer** les matériaux et garder une **cohérence de traitement avec la maison et la clôture existantes**

✗ Travaux inadaptés

- . Laisser **bruts des blocs maçonnés** (béton, terre cuite,...)
- . Laisser la maçonnerie se **dégrader**
- . **Peindre** la brique ou la pierre



éléments béton préfabriqués pleins et nus



parpaings laissés nus



peintures dégradées



briques peintes, enduits et joints dégradés



AMÉNAGEMENT DES ABORDS CLÔTURES - MATÉRIAUX, TEINTES & MOTIFS

Ferronneries

La ferronnerie de la clôture correspond :

- au barreaudage pour les murs bahuts rehaussés d'une grille ;
- au portail ;
- au portillon.

Leurs motifs et les couleurs évoluent avec les époques et leurs styles architecturaux.

Jusqu'à la première moitié du 20^è siècle, les maisons, villas et hôtels particuliers se dotent de ferronneries assez classiques, avec un barreaudage vertical, plus ou moins ornementé. Leur couleur sont généralement assez sombres, dans les teintes bruns, verts, noirs, bleus.

Dans la maison d'après-guerre, un foisonnement de motifs géométriques et de couleurs vives apparaissent sur les ferronneries.

✓ Bonnes pratiques

. A toute époque, **coordonner les motifs et teintes** du portail, du portillon et de la grille entre eux, ainsi qu'avec ceux des garde-corps et occultants de la maison principale . L'emploi du **bois** en clôture peut être admis mais **reste marginal** dans le bâti existant d'Ile-de-France.

✗ Travaux inadaptés

- . La pose d'un **festonnage toute largeur et toute hauteur** derrière le barreaudage
- . Le **mauvais entretien** des ferronneries (corrosion)



AMÉNAGEMENT DES ABORDS ESPACES EXTÉRIEURS

Le PLU de Bry-sur-Marne impose de préserver sur chaque parcelle un pourcentage, parfois conséquent, d'espaces libres - c'est-à-dire dépourvus de toute construction. Des alignements et des reculs par rapport à la limite de voirie font aussi partie des règles urbaines. Il convient pour le confort de son lieu de vie et l'ambiance générale de la ville d'aménager ces surfaces non construites de façon qualitative.

Leur végétalisation apporte de nombreuses qualités fonctionnelles, esthétiques et environnementales.



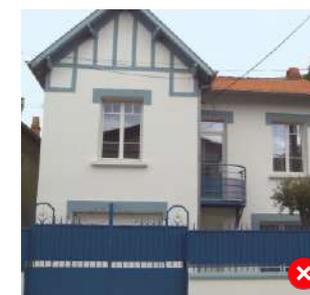
Ambiance bucolique de la rue



Protection de l'intimité des espaces extérieurs proches de la rue



Préservation des écosystèmes pour la faune endémique



absence de végétation compensée par un festonnage



cour avant dédiée au stationnement uniquement



Espaces extérieurs frais, calme et foisonnants



Protection solaire par les arbres de hautes tiges



Infiltration des eaux pluviales dans les espaces de pleine terre



sols minéraux et pauvreté des essences végétales

CONSTRUCTIONS NEUVES



CONSTRUCTIONS NEUVES

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

1	Rapport à la rue et rapport au sol (végétalisation, pilotis)	96
2	Implantation et Volumétrie (gabarit, toiture, balcon et loggia, perron d'entrée)	100
3	Composition de façade (principe de composition, détails et modénatures)	117
4	Matériaux et couleurs	124
5	Éléments rapportés (menuiseries, occultants, garde-corps, auvents, pare-vues)	134
6	Clôtures	138

1. RAPPORT À LA RUE ET RAPPORT AU SOL CONTINUITÉ ET VÉGÉTALISATION

L'ambiance urbaine d'un quartier dépend, entre autres, de principes d'aménagement des espaces compris dans la marge de recul d'une parcelle. Ceux-ci, visibles depuis la rue ont un fort impact visuel et participent à la bonne intégration d'une construction.

Il est commun, dans les rues de Bry-sur-Marne, de voir à l'avant des constructions, une bande de végétation au premier plan. Il s'agit d'une caractéristique majeure, qui participe fortement à l'ambiance de la ville.

Cette végétalisation de la marge de recul permet une plus grande présence de végétation visible depuis la rue et favorise aussi une plus grande intimité pour les habitants.

✓ *Bonnes pratiques*

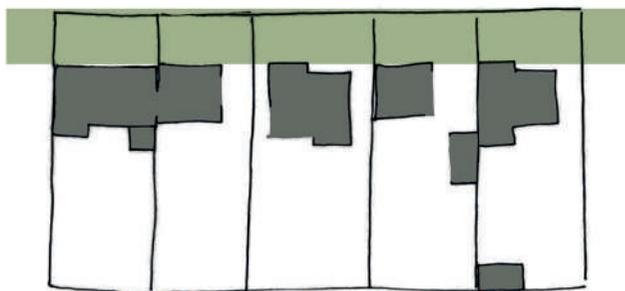
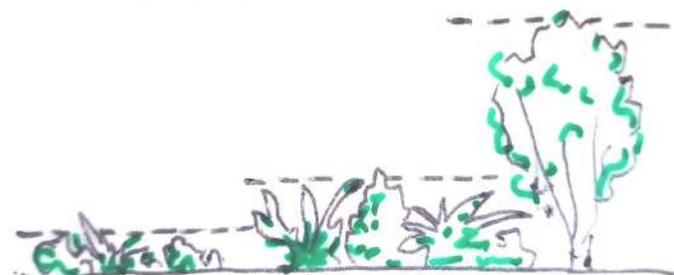
(RE)TROUVER UNE CONTINUITÉ VÉGÉTALE

- Éviter l'abattage d'arbres et favoriser le maintien de la végétation existante.
- Maximiser la marge de recul sur rue.
- Favoriser la plantation d'arbres et d'arbustes dans la marge de recul.
- Permettre la visibilité de la végétation depuis la rue.

✓ *Bonnes pratiques*

FAVORISER UN CARACTÈRE PAYSAGÉ

- Mettre en place une végétation diversifiée et stratifiée : gazon, herbacées, arbustes.
- Végétaliser la clôture en l'accompagnant d'une haie
- Privilégier une végétation appartenant à la palette d'essence locale.



1. RAPPORT À LA RUE ET RAPPORT AU SOL ACCÈS ET TYPE DE SOL

L'aménagement des accès (voiture et piéton) doit être traité de manière à maintenir au maximum la terre végétale naturelle. Au-delà de l'aspect esthétique, la végétalisation des sols, ainsi que leur perméabilité à l'eau, sont des enjeux majeurs dans l'adaptation au changement climatique et la gestion des eaux pluviales en ville.

Conserver le maximum de sols perméables et favoriser le développement de la végétation c'est participer à :

- la gestion du risque inondation,
- la préservation de la biodiversité,
- la création d'îlots de fraîcheur,
- rendre notre environnement plus agréable.

✓ Bonnes pratiques

VÉGÉTALISER LES ACCÈS

- Mettre en oeuvre des matériaux perméables à l'eau : dallage herbé, gravillonné, dalle gazon, etc.



✗ Mauvaises pratiques

MINÉRALISATION MASSIVE DES ACCÈS

- Sol imperméable à l'eau
- Pauvreté des strates végétales



1. RAPPORT À LA RUE ET RAPPORT AU SOL TYPE DE VÉGÉTATION

La végétation constitue un patrimoine végétal à préserver.

Le choix des essences est donc primordial dans un projet de végétalisation.

Favoriser les espèces locales dans votre jardin, c'est préserver un paysage caractéristique qui fait l'identité d'une région, être sûr de choisir des plantes adaptées au sol et au climat, et aussi participer à la préservation de la biodiversité - certaines espèces de papillons et d'insectes pollinisateurs se nourrissant exclusivement de plantes locales.

Le Guide Jardin écologique Naturparif 2016 conseille de choisir au moins cinq essences différentes dont 50 % maximum d'arbustes persistants. Une sélection non exhaustive d'arbustes incontournables vous y est proposée pour leur intérêt pour la faune et leur bonne intégration paysagère.



Aubépine



Cornouiller



Troène



Prunelier

Les arbustes :

Aubépine, Buis, Charme commun, Cornouiller sanguin, If, Hêtre commun, Prunelier, Trohène, etc.

Les petits arbres :

Érable champêtre, Meurisier, Saule blanc, Sorbier des oiseleurs, Tilleul à grandes feuilles, etc.

Les arbres fruitiers :

Pommier, Poirier, Prunier, Cerisier, Cognassier, Noyer, Noisetier et autre Châtaignier, etc.



Saule blanc



Érable champêtre



Cerisier



If

1. RAPPORT À LA RUE ET RAPPORT AU SOL MAISONS SUR PILOTIS

Les pilotis peuvent être un moyen constructif permettant de s'adapter aux risques inondations et de libérer la surface du sol. Ce principe doit cependant répondre à des critères de bonne insertion architecturale.

✔ *Bonnes pratiques*

QUALITÉ ARCHITECTURALE

- Utilisation de matériaux pérennes.
- Traitement uniforme des volumes et des éléments porteurs
- Structure porteuse discrète : mise en retrait des poteaux, épaisseur minimale, etc.

COHÉRENCE ARCHITECTURALE

- Intégration des éléments constructifs à la composition architecturale.
- Teintes et matériaux des éléments porteurs en adéquation avec les façades.

INSERTION URBAINE SOIGNÉE

- Volumétrie adaptée et travaillée pour ne pas paraître trop imposante ou en rupture avec l'environnement bâti à proximité.
- Hauteur réduite.
- A privilégier sur une parcelle de largeur suffisante permettant de se mettre en retrait des limites latérales.



✘ *Mauvaises pratiques*

STRUCTURE IMPOSANTE

- Structure porteuse très visible (utilisation de murs porteurs épais, effet de dalle épaisse, mise en oeuvre dans l'alignement de la façade et non en retrait, etc.)
- Effet de rupture entre la structure porteuse et le reste du bâtiment.
- Volumétrie imposante.



2. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE GÉNÉRALITÉS

La construction d'un nouveau bâti peut avoir un impact majeur dans l'environnement urbain. Celui-ci doit donc être réfléchi dans l'optique de préserver une certaine continuité urbaine, aussi bien du point de vue de son implantation que de sa volumétrie.

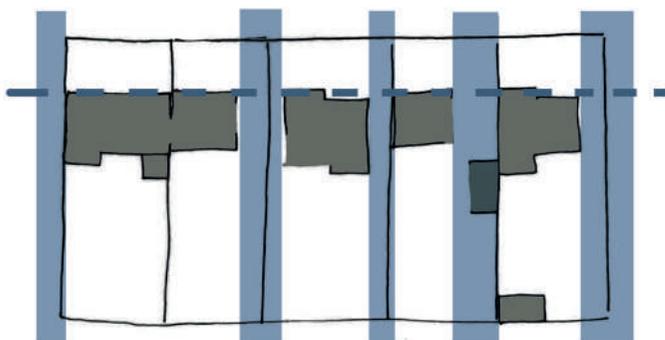
✓ *Bonnes pratiques*

CONTINUITÉ D'ALIGNEMENT

Dans l'optique de conserver un front bâti plus ou moins continu, une nouvelle construction doit :

- S'inscrire dans la composition urbaine préexistante,
- Tenir compte de l'implantation des bâtiments voisins.

Le tissu existant peut également être caractérisé par un rythme découlant des espaces bâtis et non bâtis qu'il est nécessaire de prendre en compte.



✓ *Bonnes pratiques*

VOLUMÉTRIE ADAPTÉE

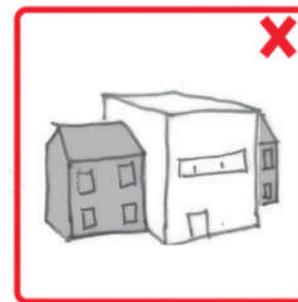
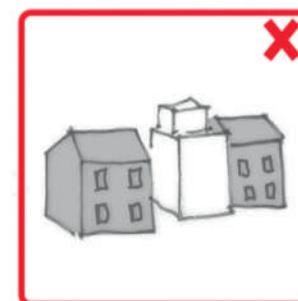
- Rechercher une articulation entre bâti neuf et bâti existant.
- Proposer un gabarit adapté au contexte environnant.
- Maintenir la continuité urbaine.



✗ *Mauvaises pratiques*

RUPTURE VOLUMÉTRIQUE

- Rupture de l'alignement ou de la continuité urbaine.
- Effet de masse volumétrique non atténué.
- Gabarit en rupture avec le contexte environnant.



2. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE CONTINUITÉ URBAINE



✓ *Bonnes pratiques*

ARTICULER UNE CONTINUITÉ VOLUMÉTRIQUE AVEC L'EXISTANT

- Penser aux transitions de hauteur et transitions volumétriques entre bâti neuf et bâti existant.
- Prendre en compte ou s'inspirer du patrimoine bâti environnant pour concevoir une construction neuve (volumétrie, hauteur, matériaux, colorimétrie, etc.).



✗ *Mauvaises pratiques*

RUPTURE VOLUMÉTRIQUE

- Rupture brutale et non atténuée de la continuité urbaine (volumétrie, hauteur, etc.).
- Effet volumétrique massif ou en inadéquation avec le contexte bâti existant.



2. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE ATTÉNUATION

Dans le cas où le bâti présente une volumétrie imposante (grande largeur ou grande hauteur) il est préférable de réfléchir à une implantation et une volumétrie afin de réduire son impact dans l'environnement.

✓ *Bonnes pratiques*

ADAPTER SON IMPLANTATION ET SA VOLUMÉTRIE

- Implantation du bâti en L.
- Retraits de parties de façade.
- Diversités de plans.
- Attique en retrait.
- Variété de volumes.



✗ *Mauvaises pratiques*

VOLUMÉTRIE IMPOSANTE

Longue façade sans plans différenciés, ni modénatures.



2. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE ATTÉNUATION



✓ *Bonnes pratiques*

PRINCIPE D'ATTÉNUATION

- Volumétries de petite proportion.
- Séparations en différents plans, différents volumes, et/ou différentes hauteurs

✗ *Mauvaises pratiques*

VOLUMÉTRIE IMPOSANTE

- Effet volumétrique imposant.
- Volumes de grande proportion.



2. VOLUMÉTRIE FORME DE TOITURE

La reprise de formes de toitures caractéristiques du patrimoine bâti local est encouragée, elles peuvent également être réinterprétées de manière contemporaine. Cependant forme de toiture, proportion, composition de façade sont autant d'éléments qui définissent le style d'un bâti. Ces choix doivent être cohérents entre eux et refléter la même écriture architecturale.

✓ *Bonnes pratiques*

TOITURES REPRÉSENTATIVES DU TERRITOIRE

Les toitures à privilégier sont :

- Les toitures à deux pans. Elles peuvent disposer de combles aménagés avec ou sans lucarnes.

Elles peuvent également s'articuler en L de manière à disposer d'un pignon sur rue.

Elles peuvent être traitées de manière asymétrique ou en monopente si le projet est d'écriture contemporaine.

- Les toitures à la mansart avec lucarnes. Elles permettent de disposer d'un étage aménageable et d'une hauteur confortable sous combles.

Elles doivent être mise en oeuvre à partir du 3ème niveau de construction.

- Les toitures à quatre pans. Elles doivent disposer d'une ligne de faîtage et peuvent être pourvues de lucarnes ou non.



TOIT À DEUX PANS



TOIT À DEUX PANS
ASYMÉTRIQUE



TOIT MONOPENTE



TOIT À LA MANSART



TOIT EN CROUPE

✗ *Mauvaises pratiques*

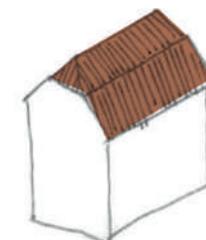
TOITURES NON REPRÉSENTATIVES DU TERRITOIRE

Les toitures pavillon à 4 pans (sans ligne de faîtage) sont à éviter car elles sont relativement rares et représentatives d'un style architectural très particulier. De plus, elles ne permettent pas l'aménagement des combles.

Les demi-croupes ou coyaux, étant représentatives d'un territoire rural, sont également à proscrire.



TOIT PAVILLON
À QUATRE PANS



TOIT EN DEMI-CROUPE



TOIT MANSARD À CROUPTE
OU A COYAUX



TOIT BOMBÉ

2. VOLUMÉTRIE TOIT À LA MANSART

✓ *Bonnes pratiques*

VOLUMÉTRIE EN COHÉRENCE AVEC LA FORME DE TOITURE ET LE STYLE ARCHITECTURAL

- Le toit Mansart est adapté au plan carré ou rectangulaire et au volumétrie verticale (Rdc+1+Combles).
- Sobriété et simplicité de la volumétrie et des modénatures.
- Proportion verticale des fenêtres.
- Pas d'effets décoratifs pastiches.



✗ *Mauvaises pratiques*

FORMES DE TOITURES INCOHÉRENTES AVEC LA VOLUMÉTRIE ET LE STYLE ARCHITECTURAL

- Mélange de style rustique et contemporain.
- Effets de pastiche non réaliste.



- Toiture Mansart sur volumétrie non adaptée (Rdc+Combles).
- Formats des lucarnes inadaptés.



- Toiture Mansart à coyaux trop rustique.
- Volumétrie écrasée et complexe (plan en L).
- Modénatures folkloriques (frontons cintrés, oeil de boeuf, porte décorative).

2. VOLUMÉTRIE TOIT EN CROUPES

✓ *Bonnes pratiques*

VOLUMÉTRIE EN COHÉRENCE AVEC LA FORME DE TOITURE ET LE STYLE ARCHITECTURAL

- Le toit à quatre pans est plus adapté au volumétrie présentant au minimum trois travées de fenêtres.
- Il doit disposer d'une ligne de faîtage pour une meilleure insertion urbaine.



- Écriture architecturale sobre et classique.
- Proportion verticale des fenêtres.
- Pas d'effets décoratifs pastiches.
- Effet de symétrie de la composition.

✗ *Mauvaises pratiques*

FORMES DE TOITURES INCOHÉRENTES AVEC LA VOLUMÉTRIE ET LE STYLE ARCHITECTURAL

- Mélange de style classique et contemporain.
- Effets de pastiche non réaliste.



- Toiture en croupe sur volumétrie non adaptée (plan en L).
- Toiture pavillon sans ligne de faîtage.
- Duplication de toiture provoquant un effet décoratif pastiche.



- Toiture pavillon sans ligne de faîtage.
- Composition de façade en inadéquation avec la forme de toiture et l'effet classique recherché.
- Impossibilité d'aménager les combles.

2. VOLUMÉTRIE

VOLUMÉTRIE ET COHÉRENCE ARCHITECTURALE

✘ *Mauvaises pratiques*

FORMES DE TOITURES INCOHÉRENTES AVEC LA VOLUMÉTRIE ET LE STYLE ARCHITECTURAL

- Toiture pavillon déclinée sur volumétrie non adapté (bâtiment en L).
- Formats de fenêtres disparates.
- Façade à la composition trop hétérogène.
- Proportion des fenêtres incohérente avec la volumétrie de toiture classique.
- Mélange de style classique et contemporain.



✔ *Bonnes pratiques*

VOLUMÉTRIE EN COHÉRENCE AVEC LA FORME DE TOITURE ET LE STYLE ARCHITECTURAL

- Adaptation de la volumétrie à la composition de façade.



- Proportion de baies verticale.
- Volumétrie classique.



- Proportion de baies horizontale.
- Volumétrie contemporaine.

2. VOLUMÉTRIE

TOIT ET ARCHITECTURE CLASSIQUE

Un projet de construction neuve peut s'inspirer du patrimoine bâti classique présent dans la commune, cependant, il ne devra pas en imiter les détails pittoresques mais plutôt en reprendre les grands principes de composition (volumétrie, nombre de niveaux, ordonnancement des baies, proportions du bâti et des fenêtres, matériaux, etc.)



✓ Bonnes pratiques

S'INSPIRER DU BÂTI EXISTANT - ÉCRITURE CLASSIQUE

- Forme de toiture caractéristique du patrimoine bâti existant.
- Volume habitable en toiture.
- Composition architecturale simple sans détails pittoresques.
- Lucarnes en accord avec l'écriture architecturale de la façade.
- Matériaux et colorimétrie harmonieuse.
- Cohérence d'ensemble du style architectural.
- Baies plus hautes que larges.
- Reprise de codes classiques sans détails pittoresques.
- Volumétrie et forme de toiture cohérentes avec la composition de façade et les matériaux utilisés.



2. VOLUMÉTRIE

TOIT ET ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Un projet de construction neuve peut également être résolument contemporain tout en s'inspirant des styles architecturaux présents dans la ville.

Ce patrimoine peut être réinterprété afin d'en extraire les éléments qui s'accordent harmonieusement avec la réalité actuelle.

Cette architecture peut se caractériser par une composition simple et épurée, des ouvertures franches et généreuses, des matériaux qualitatifs et une composition bien proportionnée.

✔ Bonnes pratiques

S'INSPIRER DU BÂTI EXISTANT - ÉCRITURE CONTEMPORAINE

- Réinterprétation contemporaine de forme traditionnelle.
- Volumétrie simple.
- Composition de façade équilibrée.
- Lucarnes en accord avec l'écriture architecturale de la façade.
- Matériaux et colorimétrie harmonieuse.
- Cohérence d'ensemble du style architectural.



2. VOLUMÉTRIE ÉLÉMENTS DE TOITURE

Les lucarnes tels que lucarnes rampantes, rentrantes à croupes sont **déconseillées**.

Les lucarnes à deux pans ou les chiens assis sont plus largement répandus et conviennent bien aux constructions contemporaines.

L'implantation des lucarnes doit être réfléchi selon une composition d'ensemble. Les alignements des baies et la cohérence des proportions et des rythmes doivent être recherchés.

Attention, lorsqu'une lucarne est implantée à mi-hauteur entre façade et toiture, cela provoque l'interruption de la gouttière, ce qui a pour conséquence de démultiplier les descentes d'eaux pluviales. Elles sont donc à limiter.



✓ *Bonnes pratiques*

COHÉRENCE ARCHITECTURALE

- Choix du type de lucarnes en accord avec le le style architecturales de la construction.
- Implantation et mise en oeuvre soignée.
- Accord de tonalités et/ou de matériaux entre lucarne, toiture et façade.



✗ *Mauvaises pratiques*

INCOHÉRENCE ARCHITECTURALE

- Matériaux différents ou contrastés entre toiture et pans de lucarnes.
- Lucarne trop rustique ou à effet de pastiche.
- Lucarnes disproportionnées.



2. VOLUMÉTRIE ÉLÉMENTS DE TOITURE

Les gouttières, boîtes à eau et descentes sont des éléments techniques qui doivent se fondre dans la composition de façade et ne pas être trop voyants.

✔ *Bonnes pratiques*

PRINCIPE DE DISCRÉTION

- Restreindre le nombre de descentes d'eau pluviale (une par façade).
- Préférer l'implantation des descentes en façades pignons.
- Préférer les accords de tonalités entre façade et descentes.



✘ *Mauvaises pratiques*

VISIBILITÉ EXCESSIVE

- Descentes d'eau pluviale dévoyées.
- Couleur des descentes tranchée par rapport à celle de la façade.
- Nombre de descentes excessif sur une façade.



2. VOLUMÉTRIE

FORME DE TOITURE - TOIT TERRASSE

La toiture terrasse devra être mise en oeuvre dans l'optique de proposer une réelle écriture architecturale offrant une richesse de matérialité et de composition.

✓ *Bonnes pratiques*

RICHESSSE DE COMPOSITION

- Marquage du couronnement.
- Couleur d'enduit différenciée soulignant le dernier niveau.
- Bandeau en surépaisseur.
- Apport de matérialité.
- Composition de façade variée.



✗ *Mauvaises pratiques*

PAUVRETÉ ARCHITECTURALE

- Effet boîte inintéressant.
- Absence de relief, de modénature, de matérialité.



2. VOLUMÉTRIE FORME DE TOITURE - TOIT TERRASSE

✓ *Bonnes pratiques*

RECHERCHE VOLUMÉTRIQUE

- Attique différencié au dernier niveau.
- Volumétrie travaillée, décalage de plan de façade.
- Différence de matériaux marquant un couronnement.



2. VOLUMÉTRIE BALCONS ET LOGGIAS

Les balcons et loggias peuvent complexifier une volumétrie de manière excessive.

Les espaces extérieurs en façade sont à privilégier sur jardin et à l'abri des regards.

Si toutefois des espaces extérieurs sont indispensables côté rue, ceux-ci doivent être dessinés de manière à faire partie intégrante de la composition volumétrique afin de ne pas ajouter d'éléments rapportés (pare-vue).



✔ *Bonnes pratiques*

INTÉGRATION ARCHITECTURALE

- Loggia et pare-vues intégrés à la volumétrie et à l'architecture du bâti.
- Végétalisation des balcons et loggias.



✘ *Mauvaises pratiques*

RUPTURE VOLUMÉTRIQUE

- Nombreux pare-vues rendant la composition de façade complexe.
- Balcon proéminent.
- Balcon n'apportant pas de confort d'usage, ni d'intimité.



2. VOLUMÉTRIE ESCALIER ET PERRONS D'ENTRÉE

Les escaliers et perrons d'entrée sont également des éléments qui doivent s'intégrer à la composition architecturale d'ensemble afin de ne pas ajouter d'éléments rapportés du commerce.

Ils peuvent souligner un volume différencié ou s'intégrer à la volumétrie principale.

Cependant ils doivent être traités de manière cohérente par rapport à l'ensemble de la façade (matériaux, couleur, proportion).

✓ *Bonnes pratiques*

INTÉGRATION ARCHITECTURALE

- Entrée couverte intégrée à la volumétrie et à l'architecture du bâti.
- Végétalisation des accès.
- Discretion des volumétries.
- Volume «ouvert», traitement sobre et léger.



✗ *Mauvaises pratiques*

RUPTURE VOLUMÉTRIQUE

- Volume massif.
- Volume très «fermé».
- Contraste colorimétrique.



3. COMPOSITION DE FAÇADE REZ-DE-CHAUSSÉE

Le rez-de-chaussée d'un bâti participe au paysage urbain depuis la voie publique en étant dans la prolongation du champ visuel d'un piéton. Il doit donc répondre à des exigences esthétiques inhérentes à son rapport direct avec l'espace public.

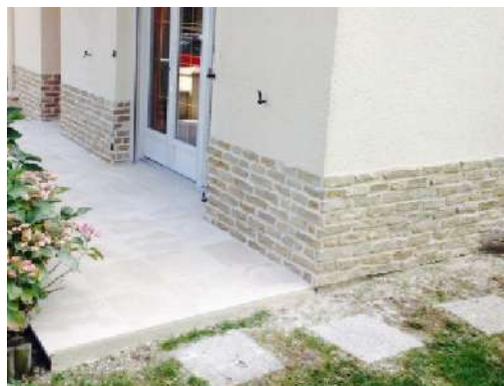
Dans le cas de construction implantée dans une zone d'aléas du PPRI, et même si le rez-de-chaussée ne comporte pas de pièces habitées, il ne doit pas être négligé dans son traitement architectural.



✓ *Bonnes pratiques*

SOIGNER LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

- Possibilité de matérialité différenciée marquant l'ancrage au sol du bâti.
- Réduire l'effet «fermé» en choisissant des tonalités et matérialités claires.
- Créer un retrait de nu de façade.



✗ *Mauvaises pratiques*

REZ-DE-CHAUSSÉE DÉLAISSÉ

- Traitement non qualitatif.
- Manque de composition.
- Effet de rupture avec le reste de la façade.
- Aspect trop «fermé».
- Tonalité trop sombre.

3. COMPOSITION DE FAÇADE COHÉRENCE DE COMPOSITION

Lors de l'élaboration d'un dessin de façade, une attention particulière doit être portée à la cohérence de la composition : choix dans le dimensionnement et la proportion des ouvertures, alignements entre les différents éléments, cohérence de traitement entre les différents éléments.

Bien entendu, la composition de façade dépendra du style architectural de la construction et de sa volumétrie.

Dans la plupart des cas, on veillera à ce que l'ordonnancement des ouvertures réponde à des critères de répétition et d'alignement.

✓ *Bonnes pratiques*

COHÉRENCE ARCHITECTURALE

- Logique de composition cohérente sur l'ensemble de la façade.
- Alignement des ouvertures.
- Cohérence du style architectural et de la composition.
- Nombre de formats de fenêtres limité.
- Module de largeur et hauteur commun à la plupart des ouvrants.



3. COMPOSITION DE FAÇADE COHÉRENCE DE COMPOSITION



✓ *Bonnes pratiques*

ORDONNEMENT RÉGULIER

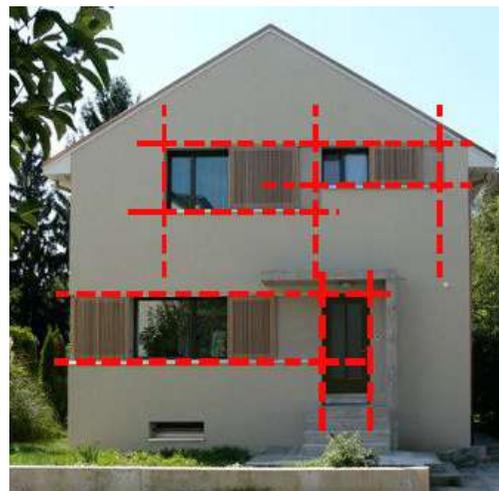
- Composition simple.
- Alignement des baies.
- Répétition des formats de baies.
- Variations formelles limitées



✗ *Mauvaises pratiques*

ORDONNEMENT IRÉGULIER

- Rupture d'alignement des baies.
- Formats de baies disparates.



✓ *Bonnes pratiques*

RÉORDONNER LA FAÇADE

- Réalignement des baies.
- Répétition des formats de baies.
- Variations formelles limitées



3. COMPOSITION DE FAÇADE PROPORTION ET ÉQUILIBRE

Dans le cas de projet plus contemporain, les formes des ouvertures peuvent être multiples, et la composition de façade plus «aléatoire». Cependant, les ouvrants devront être bien répartis sur l'ensemble de la façade et être de taille généreuse.

Le rapport de proportion plein/ vide participe, en effet, à une composition de façade équilibrée.

✓ *Bonnes pratiques*

COMPOSITION ÉQUILIBRÉE

- Proportion harmonieuse dans l'équilibre entre plein et vide.
- Grandes ouvertures.
- Cohérence des formats de baies.



✗ *Mauvaises pratiques*

COMPOSITION DÉSÉQUILIBRÉE

- Façade très «fermée» présentant trop de surfaces pleines.
- Format de baie très peu haute à l'étage.



3. COMPOSITION DE FAÇADE PROPORTION ET ÉQUILIBRE

✓ *Bonnes pratiques*

COMPOSITION ÉQUILIBRÉE

- Fenêtres bien réparties sur l'ensemble de la façade.
- Jeu de rythme entre les formats et les alignements des baies.
- Parement différencié créant une matérialité intéressante sur la façade.



✗ *Mauvaises pratiques*

COMPOSITION DÉSÉQUILIBRÉE

- Baies très peu hautes à l'étage.
- Incohérence des formats de baies.
- Déséquilibre entre les parties pleines et vitrées en façade.



3. COMPOSITION DE FAÇADE DÉTAILS ET MODÉNATURES

La qualité d'une architecture dépend également de détails constructifs et de modénatures qui donnent du relief et du corps à la composition de façade.

Ceux-ci doivent être choisis de manière à tendre vers une cohérence d'ensemble.

Les modénatures doivent être mises en oeuvre de manière réaliste, et non pastiche. Toujours en surépaisseur par rapport au nu de façade, elles devront être de facture simple et épurée, et éviter les effets folkloriques ou trop pittoresques.

Les différentes modénatures pouvant être mises en oeuvre sur une façade sont :

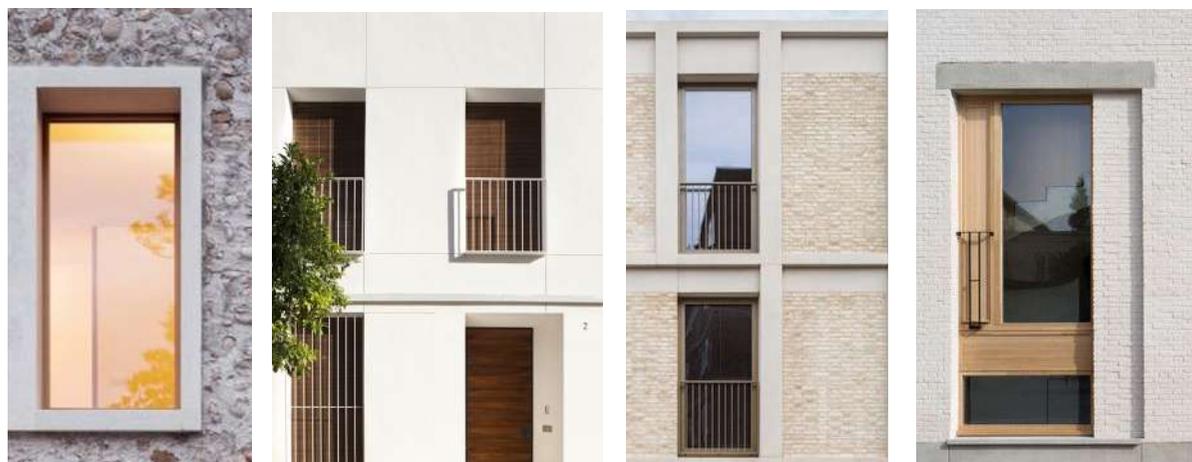
- Les encadrements, appuis de fenêtres ou linteaux qui marquent le percement de la façade.
- Les corniches marquant le couronnement de la façade
- Les bandeaux marquant la séparation entre deux niveaux
- Les soubassements marquant l'accroche au sol d'une construction.
- Les joints creux marquant un rythme sur un enduit de façade.



✓ *Bonnes pratiques*

MODÉNATURES SIMPLES ET RÉALISTES

- Lignes simples et épurées.
- Mise en relief des éléments de modénature.



3. COMPOSITION DE FAÇADE DÉTAIL ET MODÉNATURES



✓ *Bonnes pratiques*

MODÉNATURES SIMPLES ET RÉALISTES

- Les éléments de modénatures peuvent également être créés par l'ajout d'occultations ou le changement de matériaux de façade.



✗ *Mauvaises pratiques*

EFFET PASTICHE OU NON RÉALISTE

- Effet factice sans relief.
- Effet pastiche non réaliste (fausse clé de voûte, fronton, arcades, colonnes, etc.).
- Éléments de modénature pittoresques et anachroniques.



4. MATÉRIAUX ET COULEURS GÉNÉRALITÉS

Les matériaux et les couleurs participent à la mise en valeur de la construction.

Ils soulignent les volumes, les surépaisseurs et doivent donc être mis en oeuvre selon leurs caractéristiques esthétiques (effet de masse, profondeur, tonalité de couleur, matérialité, etc..).

Ces matériaux doivent également marquer une réalité constructive et ne doivent pas paraître factices. A ce titre, les différences de couleur d'enduit ou de matériaux sur une même façade sont à utiliser seulement pour marquer un changement de plan, un décroché ou une modénature différenciée (encadrements, sous bassement, etc..).

Il est préférable de limiter les matériaux au nombre de trois sur l'ensemble d'une construction.

Les matériaux préconisés en façade sont :

- les enduits lissés ou grattés fin.
- le béton brut, lasuré ou peint,
- le bardage bois.

Les revêtements de façade à éviter sont :

- les bardages en PVC,
- les enduits grattés moyen ou gros.
- les bois exotiques.

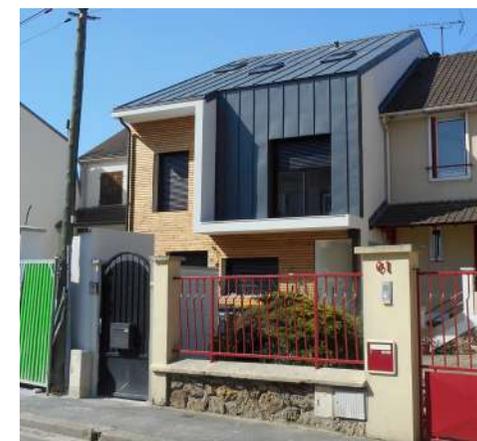
Le bardage en zinc est à utiliser avec précaution car il peut avoir un effet très massif sur une façade.



✓ *Bonnes pratiques*

ACCORD ENTRE VOLUMÉTRIE, COULEUR ET CHOIX DU MATÉRIAU

- Bonne répartition et utilisation des matériaux.
- Teintes douces et harmonieuses.



✗ *Mauvaises pratiques*

MATÉRIAUX ET VOLUMÉTRIE CONTRASTÉS

- Effet de massivité dû aux matériaux et tonalités de couleurs choisis.
- Teintes très contrastées entre les différents matériaux.



4. MATÉRIAUX ET COULEURS COLORIMÉTRIE

Les matériaux peuvent également permettre de s'accorder avec le contexte bâti existant. Les accords de tonalité ou de matérialité doivent donc être recherchés.



✓ *Bonnes pratiques*

ACCORD COLORIMÉTRIQUE

Harmonie colorimétrique entre deux matériaux différents.



✗ *Mauvaises pratiques*

RUPTURE COLORIMÉTRIQUE

Rupture colorimétrique entre bâti neuf et bâti existant.



4. MATÉRIAUX ET COULEURS COLORIMÉTRIE

La couleur est un élément important dans l'architecture qui modifie la perception des volumes et des proportions de façades.

Il est donc conseillé de choisir une teinte d'enduit avec précaution et sur échantillon car il peut exister des variations dans le rendu des couleurs entre les teintes d'un nuancier et leur réalisation sur façade.

Pour souligner certains éléments d'architecture, les niveaux de saturation permettent de varier la force du contraste entre une teinte dominante de façade et une teinte de modénature plus ponctuelle pour les encadrements de fenêtres, de portes, les linteaux, les pièces d'appui des fenêtres et, éventuellement, les bandeaux, les corniches...

Les tonalités ci-après sont données à titre indicatif sans précision de RAL afin d'orienter vers des gammes de coloris. Elle ne font pas office de nuancier communal.

LES BEIGES



BLANC CRÈME BEIGE CLAIR BEIGE BEIGE FONCÉ



BEIGE GRISÉ SABLE FONCÉ BRUN TERRE



✓ Bonnes pratiques

ACCORD COLORIMÉTRIQUE

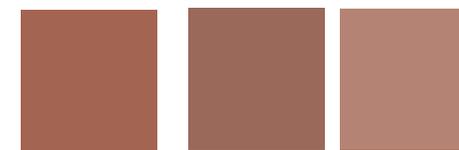
- Accord de tonalités entre les différents éléments de façade et de toiture.
- Légère différence de tonalités entre enduit principal de façade et modénature.



LES OCRES



ARGILE SOMBRE OCRESIENNE OCRESIENNE



TERRE DE SIENNE OCRESIENNE OCRESIENNE



4. MATÉRIAUX ET COULEURS COLORIMÉTRIE

LES GRIS



BLANC GRIS



GRIS CHAUD



GRIS BLEUTÉ



GRIS SOURIS



✓ *Bonnes pratiques*

ACCORD COLORIMÉTRIQUE

- Harmonie des tonalités de couleurs entre toiture et façade.
- Tonalités pastel ou non saturées.



✗ *Mauvaises pratiques*

CONTRASTE COLORIMÉTRIQUE

- Teintes saturées ou criardes.
- Différence colorimétrique trop marquée sur une même façade.
- Couleur très contrastée (noir et blanc).



4. MATÉRIAUX ET COULEURS

TOITURES

Les matériaux de toitures recommandés sont la tuile, le zinc et l'ardoise.
 Les tuiles seront choisies préférentiellement plates.
 Le zinc sera préférentiellement choisi prépatiné pour une finition mate non brillante.
 On préférera les ardoises lissées, au rendu plus contemporain.
 Le choix du matériaux de toiture dépendra du type de toiture (forme, pente, etc.), mais aussi de l'accord colorimétrique avec les éléments de façade.

✓ *Bonnes pratiques*

ACCORD COLORIMÉTRIQUE

- Accord de tonalités entre les différents matériaux du bâti.
- Tonalité non saturée.



ZINC



TUILES PLATES
A EMBOITEMENT



ARDOISE



TUILES PLATES
A L'ANCIENNE



✗ *Mauvaises pratiques*

CONTRASTES COLORIMÉTRIQUES

- Matériaux brillants.
- Teintes criardes.
- Couleur très contrastée (noir, blanc).
- Différence de couleurs trop marquée entre les différents éléments de toiture et de façade.



4. MATÉRIAUX ET COULEURS PAREMENTS

Les parements devront être choisis et mis en oeuvre avec soin, de manière à obtenir un rendu satisfaisant et qualitatif.

✓ *Bonnes pratiques*

CHOIX D'UN PAREMENT REPRÉSENTATIF DU BÂTI EXISTANT

- Parement en pierre naturelle et locale : pierres calcaires, meulières, briques.
- Parement choisi avec une finition naturelle ou vieillie (brique «moulé à la main», arrête irrégulière, etc..).
- Parement d'une épaisseur minimum de 2cm.
- Parement mis en oeuvre avec joints.
- Colorimétrie douce et non saturée.



✗ *Mauvaises pratiques*

CHOIX D'UN PAREMENT NON REPRÉSENTATIF DU BÂTI EXISTANT

- Parement en pierre non locale : quartz, granit.
- Parement sec mis en oeuvre sans joints.
- Parement mince.
- Parement de couleur vive.



4. MATÉRIAUX ET COULEURS

PAREMENTS



✔ Bonnes pratiques

MISE EN OEUVRE RÉALISTE ET QUALITATIVE

- Retour du parement en tableau de fenêtres.
- Arrêt du parement par un bandeau ou un cadre en surépaisseur.
- Parement spécifique pour le traitement des angles.



✘ Mauvaises pratiques

MISE EN OEUVRE NON RÉALISTE

- Parement sans épaisseur, appliqué comme un papier peint.
- Arrêt du parement sans butée constructive.



4. MATÉRIAUX ET COULEURS

BARDAGES BOIS

Les bardages bois apportent une matérialité intéressante sous réserve d'être choisis et mis en oeuvre de manière spécifique. L'élégance et la sobriété seront alors recherchées.

✔ *Bonnes pratiques*

QUALITÉ ET BONNE INSERTION ARCHITECTURALE DU MATÉRIAU

Les bardage bois seront à privilégier :

- D'une essence naturellement imputrescible ou traitée autoclave.
- Entretien à l'aide d'une lasure ou d'un saturateur.
- À claire-voie de petite largeur à lames verticales.
- De teintes claires.

On privilégiera les lasures naturelles, qui respectent la couleur du bois.

Le bardage bois devra être entretenu afin de conserver un aspect propre et homogène.

Un bardage pré-grisé peut être une bonne option pour conserver une teinte homogène dans le temps.



✘ *Mauvaises pratiques*

RUPTURE ESTHÉTIQUE

- Bardage à trame large ou en panneaux.
- Couleurs soutenues.
- Bardage non entretenu.
- Bardage peint ou vernis.
- Bardage plastique.



4. MATÉRIAUX ET COULEURS

BARDAGES ZINC

Le bardage en zinc est à utiliser avec précaution car il peut avoir un effet très massif sur une façade. Il sera préférentiellement utilisé sur une portion réduite d'un bâti afin de ne pas créer de surcharge visuelle.

✓ *Bonnes pratiques*

QUALITÉ ET BONNE INSERTION ARCHITECTURALE DU MATÉRIAUX

Le bardage zinc est à privilégier :

- Prépatiné (finition mate).
- De teinte claire ou de couleur non saturée.
- À joints peu larges et discrets.
- À trame verticale.

La composition des lames sera en accord avec la composition générale de la façade.

Un accord de tonalité avec le bâti alentour pourra être recherché.



✗ *Mauvaises pratiques*

RUPTURE ESTHÉTIQUE

- Effet de contraste (couleur noir, teintes soutenues ou brillantes, etc.)
- Joints très marqués.
- Bardage ondulé.



5. ÉLÉMENTS RAPPORTÉS MENUISERIES ET AUVENTS

Les menuiseries et auvents font partie intégrante de l'architecture et de la composition d'une façade. Ils ne doivent pas dénoter par leur forme, couleur ou effet décoratif excessif.

✓ *Bonnes pratiques*

SIMPLICITÉ DE LA COMPOSITION QUALITÉ DU MATÉRIAU

- Inspiration traditionnelle ou contemporaine.
- Motifs et formes simples.
- Matériaux qualitatifs : bois, aluminium, verre.
- Accord colorimétrique avec les autres éléments de façade.



✗ *Mauvaises pratiques*

CHOIX DE MOTIFS ET MATÉRIEAUX PEU QUALITATIFS

- Motifs trop décoratifs.
- Formes complexes.
- Matière plastique peu écologique et qui se détériore rapidement,
- Bois exotiques de teinte rouge.
- Contraste colorimétrique avec les autres éléments de façade.



5. ÉLÉMENTS RAPPORTÉS OCCULTANTS

Les occultants sont variés et participent fortement à l'esthétique de la façade en y apportant relief et matérialité.

Coulissants, battants, roulants, ils devront être choisis dans un souci de cohérence d'ensemble.

✓ *Bonnes pratiques*

PENSER LES OCCULTANTS COMME ÉLÉMENTS D'ARCHITECTURE

- Volets bois traditionnels peints.
- Volets bois contemporains.
- Volets métalliques.



✓ *Bonnes pratiques*

PENSER AU CONFORT D'ÉTÉ

Les occultants jouent également un rôle primordial dans le confort d'été. Les stores bannes ou les stores vénitiens apportent un ombrage ventilé adapté pour éviter la surchauffe du vitrage.



✓ *Bonnes pratiques*

PENSER À L'INSERTION ARCHITECTURALE

- Coffre de volet roulant invisible intégré à la maçonnerie.
- Accord de tonalité de couleur entre volet, fenêtre et enduits.
- Pour les volets roulants, préférer l'aluminium, plus pérenne et plus qualitatif.



✗ *Mauvaises pratiques*

CHOIX DE MOTIFS ET MATÉRIAUX PEU QUALITATIFS

- Coffre de volet roulant apparent.
- Couleurs trop disparates entre volet, fenêtre et enduit.
- Matériaux peu qualitatifs, comme le PVC, peu écologiques et se détériorant plus rapidement.
- Motifs ou imitation.

5. ÉLÉMENTS RAPPORTÉS

GARDE-CORPS

Les garde-corps peuvent alourdir et complexifier une façade de manière excessive, il est donc nécessaire d'y prêter attention afin que ces éléments participent à une composition de façade soignée et harmonieuse.

✓ *Bonnes pratiques*

SIMPLICITÉ DE COMPOSITION ET COHÉRENCE ARCHITECTURALE

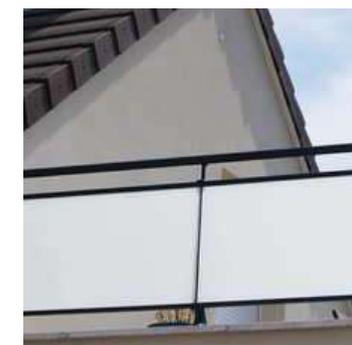
- Composition simple.
- Accord avec l'écriture architecturale de la façade.
- Montants fins, couleurs discrètes.
- Garde-corps mis en oeuvre dans l'épaisseur du tableau.
- Accord colorimétrique avec les autres éléments de façade.



✗ *Mauvaises pratiques*

COMPLEXITÉ VISUELLE

- Motifs trop décoratifs, trop chargés.
- Mélange de style.
- Montants épais.
- Verre opalescent formant un écran très visible.
- Garde-corps mis en oeuvre en applique.
- Contraste colorimétrique avec les autres éléments de façade.



5. ÉLÉMENTS RAPPORTÉS PARE-VUES

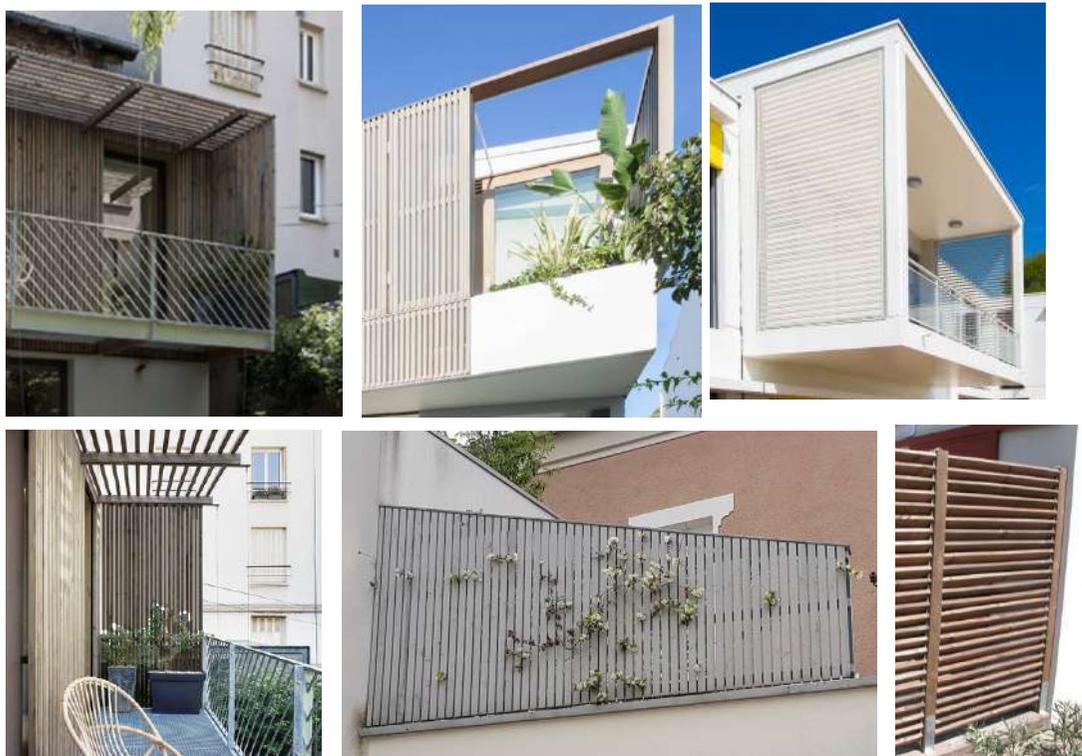
Les pare-vues rapportés devront être évités au maximum au profit de dispositifs architecturaux intégrés.

S'ils sont inévitables, il est nécessaire de les choisir avec soin en veillant à en faire un élément d'architecture.

✓ *Bonnes pratiques*

PENSER LES PARE-VUES COMME ÉLÉMENTS D'ARCHITECTURE

- Accord avec l'écriture architecturale de la façade.
- Matériaux qualitatifs : bois, serrurerie.
- Végétalisation des pare-vues.
- Pare-vue architecturé : prolongement de pergola, persiennes, etc.



✗ *Mauvaises pratiques*

ÉLÉMENTS ISOLÉS

- Modèle de pare-vue du commerce assimilé aux logements collectifs.
- Pare-vue à motif décoratif.



6. CLÔTURES

La clôture est le premier élément visible dans le paysage urbain. Elle présente donc deux enjeux majeurs : prendre en compte la composition urbaine des clôtures existantes et participer à l'ambiance végétale de la rue en laissant passer le regard vers la marge de recul plantée.

Si un festonnage est mis en oeuvre, celui-ci devra être réduit en hauteur afin de laisser une perméabilité visuelle entre la rue et la marge de recul.

La clôture nécessite également de s'adapter au contexte : architecture du bâti et adaptation technique liée à la problématique d'inondation.

✓ *Bonnes pratiques*

SIMPLICITÉ DE LA COMPOSITION

QUALITÉ DU MATÉRIAU

- Composition simple et non décorative.
- Utilisation de matériaux qualitatifs (métal, bois, maçonnerie).
- Dispositif ajouré.
- Couleurs en accord avec le paysage alentour.
- Végétalisation des clôtures.



✗ *Mauvaises pratiques*

CHOIX DE MOTIFS ET MATÉRIAUX PEU QUALITATIFS

- Dispositifs aveugles.
- Festonnage sur toute la hauteur.



6. CLÔTURES

✔ *Bonnes pratiques*

DISPOSITIF ADAPTÉ AUX ZONES INONDABLES

- Clôture ajourée sur toute la hauteur.
- La densité et l'orientation du «barreaudage» permet une plus ou moins grande perméabilité visuelle.



✘ *Mauvaises pratiques*

CHOIX DE MOTIFS ET MATÉRIAUX PEU QUALITATIFS

- Matériaux plastiques.
- Motifs décoratifs.
- Dispositifs pleins ne laissant pas passer l'eau.







C A Conseil
d'architecture
d'urbanisme &
de l'environnement
U E VAL DE MARNE


VILLE DE BRY-SUR-MARNE
Moult viel que Paris