

**ANNEXE 4 :  
CAHIER DE RECOMMANDATIONS  
ARCHITECTURALES, URBAINES ET  
PAYSAGERES**



# ANNEXE DU REGLEMENT ECRIT DU PLU



Commune de Jullouville

CAHIER  
DE RECOMMANDATIONS  
ARCHITECTURALES, URBAINES  
ET PAYSAGÈRES  
(CRAUP)

# LE CRAUP

Par délibération en date du 17 juin 2011, la commune a décidé la révision de son Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme pour diverses motivations (favoriser le renouvellement urbain, préserver la qualité architecturale et l'environnement, réfléchir sur les orientations d'urbanisme, d'aménagement et de développement durables, redéfinir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune, ...).

Le caractère juridique et limité du PLU contraint cependant à un niveau général de prescriptions qui ne peut pas totalement gérer la complexité et la subtilité des dispositifs spatiaux, facteurs importants de la qualité des différents quartiers de la Ville.

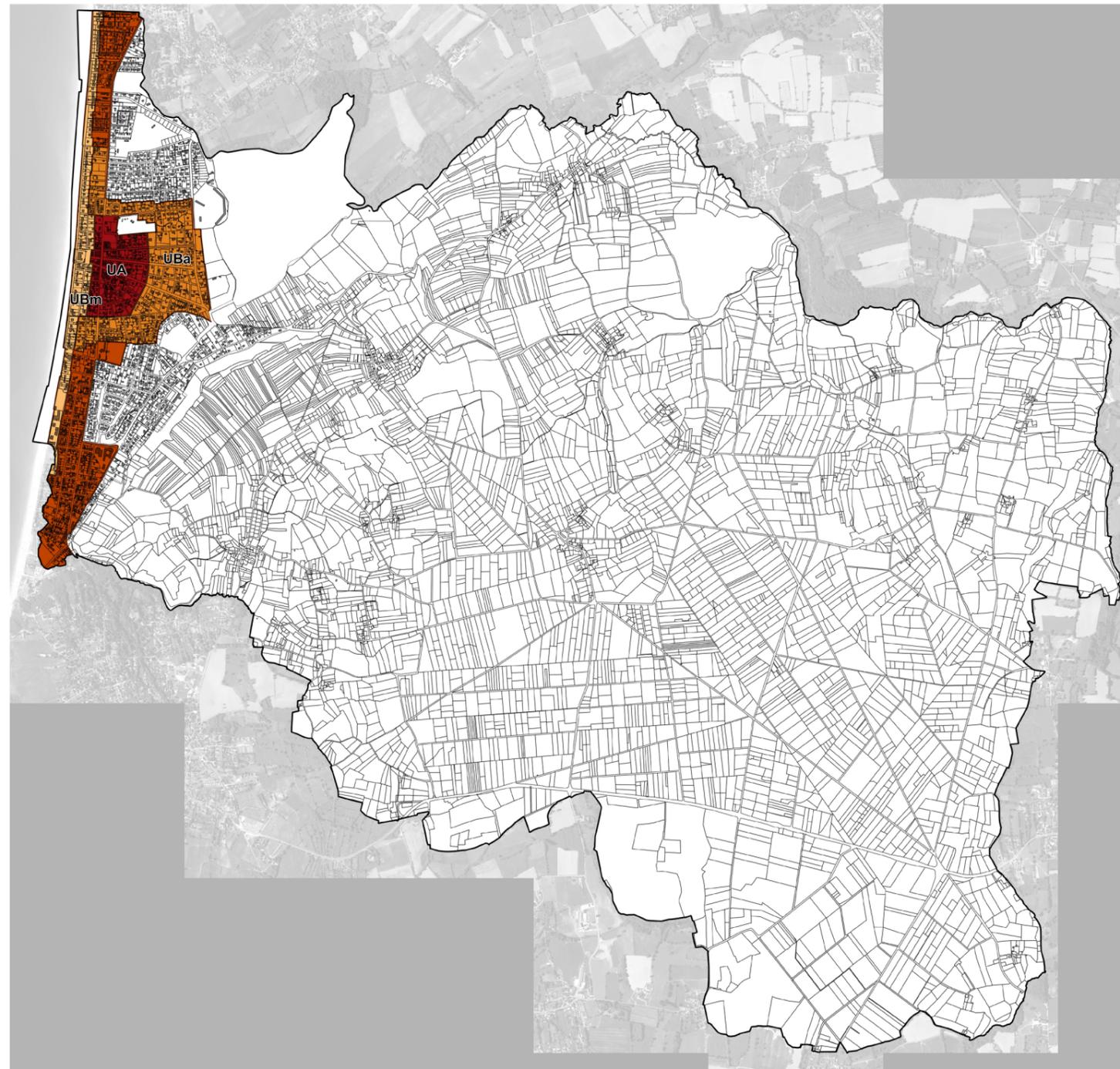
La Municipalité a donc souhaité éditer un Cahier de recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères (CRAUP), qui constitue le **complément qualitatif indispensable du PLU**.

Le CRAUP dresse un panel des caractéristiques architecturales du bâti et des mesures à mettre en œuvre au niveau du règlement pour permettre aux opérations de réhabilitation et aux futures constructions de s'intégrer correctement à l'environnement d'une rue ou d'un quartier à forte qualité architecturale.

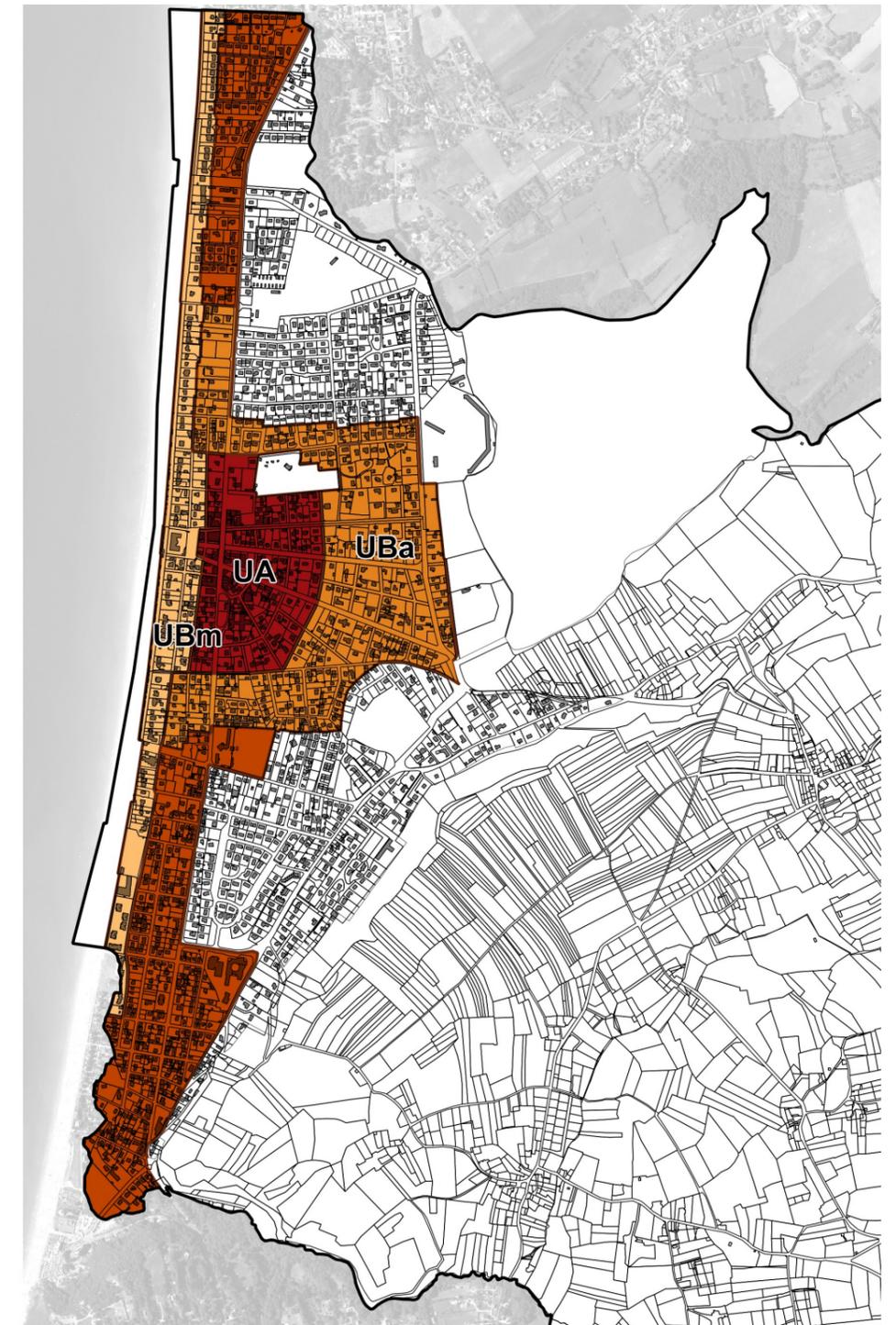
Il concerne les zones UA et UB décrites au PLU, correspondant aux parties les plus fortement urbanisées et sur lesquelles reposent le plus d'enjeux de qualité architecturale, à l'Ouest de Jullouville.

Les recommandations s'organisent selon les 4 ambiances qui sont décrites dans le diagnostic du PLU.

# PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE



## PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE (UA + UBa + UBb + UBm)



# ASPECT JURIDIQUE

## **Le permis de construire**

Extrait de l'article L. 421-1.  
du Code de l'Urbanisme :

*« Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.*

*Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.»*

## **La déclaration préalable**

Extrait de l'article L.421-4  
du Code de l'Urbanisme :

*«Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.*

*Les clôtures sont également soumises à déclaration préalable. Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.»*

## **Le permis d'aménager**

Extrait de l'article L.421-2  
du Code de l'Urbanisme :

*«Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.»*

# SOMMAIRE

## Villas & Maisons de maîtres | P. 6

organisation urbaine.	p.8
typologie & gabarit.	p.11
façades & ouvertures.	p.12
extension & projets futurs.	p.14
matériaux & couleurs.	p.16
limite privé/public.	p.17

## Maisons de bourg. || P. 18

organisation urbaine.	p.20
typologie & gabarit.	p.21
façades & ouvertures.	p.22
extension & projets futurs.	p.23
matériaux & couleurs.	p.24
limite privé/public.	p.25

## Constructions récentes dans le tissu ancien ||| P. 26

organisation urbaine.	p.27
typologie & gabarit.	p.28
façades & ouvertures.	p.29
extension & projets futurs.	p.30
matériaux & couleurs.	p.31
limite privé/public.	p.32

## Recommandations sur la réhabilitation P. 33

## Guide graphique d'aide à la compréhension des règles urbaines P. 36

# VILLAS & MAISONS DE MAÎTRES

# VILLAS & MAISONS DE MAÎTRES



Principaux traits caractéristiques  
Source: AVAP Pouliguen

villa balnéaire



villa style néo-régionaliste



maison de maître



## RAPPEL HISTORIQUE

Au XIX<sup>ème</sup> siècle, les littoraux voient fleurir, du fait de leur attractivité, les premières stations balnéaires. Ces lieux sont fréquentés par les milieux mondains et intellectuels qui y résident l'été, ainsi que la bourgeoisie locale qui y vient pour le repos dominical.

Aussi, dès le milieu du siècle, une architecture "balnéaire" ou de "villégiature" voit le jour sur le littoral normand et prend la forme de casinos, d'hôtels et surtout de villas.

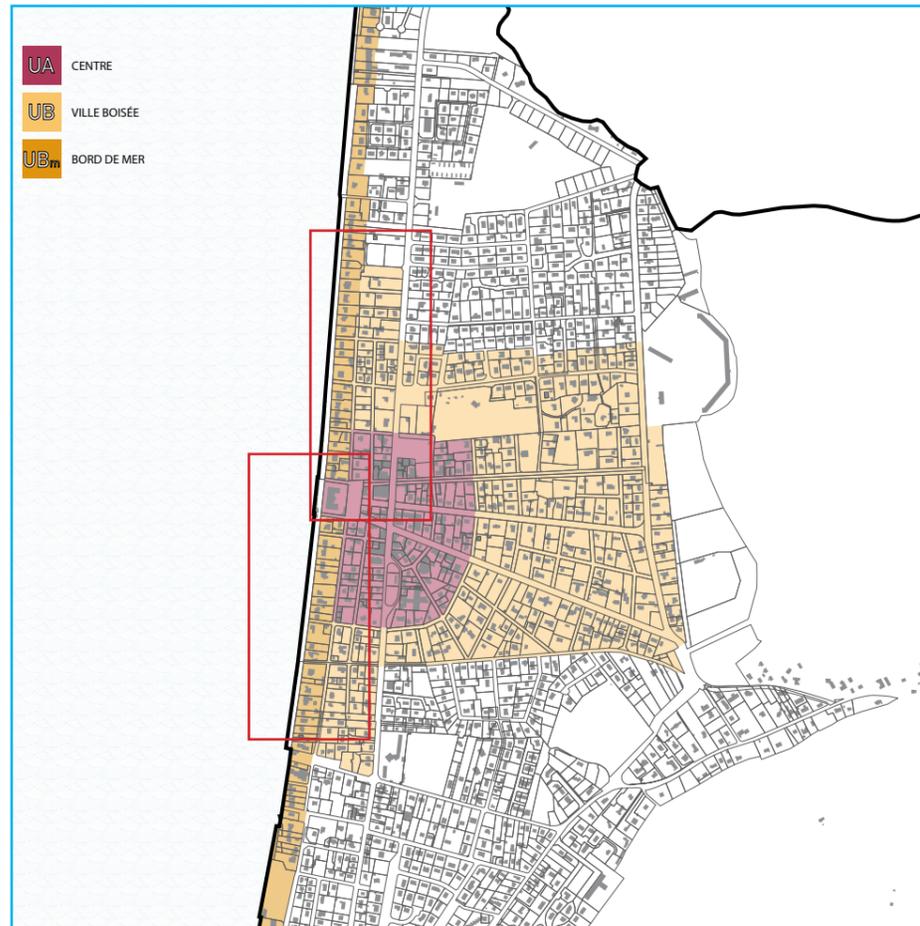
De nombreux architectes se prêtent à l'exercice de ce style novateur, ce qui donne lieu à des styles variés et parfois surprenants. En effet ils puisent leur inspiration des modèles normands mais aussi d'architecture extra-régionales singulières, allant même jusqu'à s'inspirer du régionalisme anglais. Plus tard apparaîtra le style art déco (reconnaissable par son travail décoratif de façades, dessin des modénatures inspirées de la végétation...).

A la fin de la seconde guerre mondiale les littoraux verront apparaître de nouvelles formes inspirées du mouvement moderne, et avec elles, l'emploi de matériaux nouveaux.

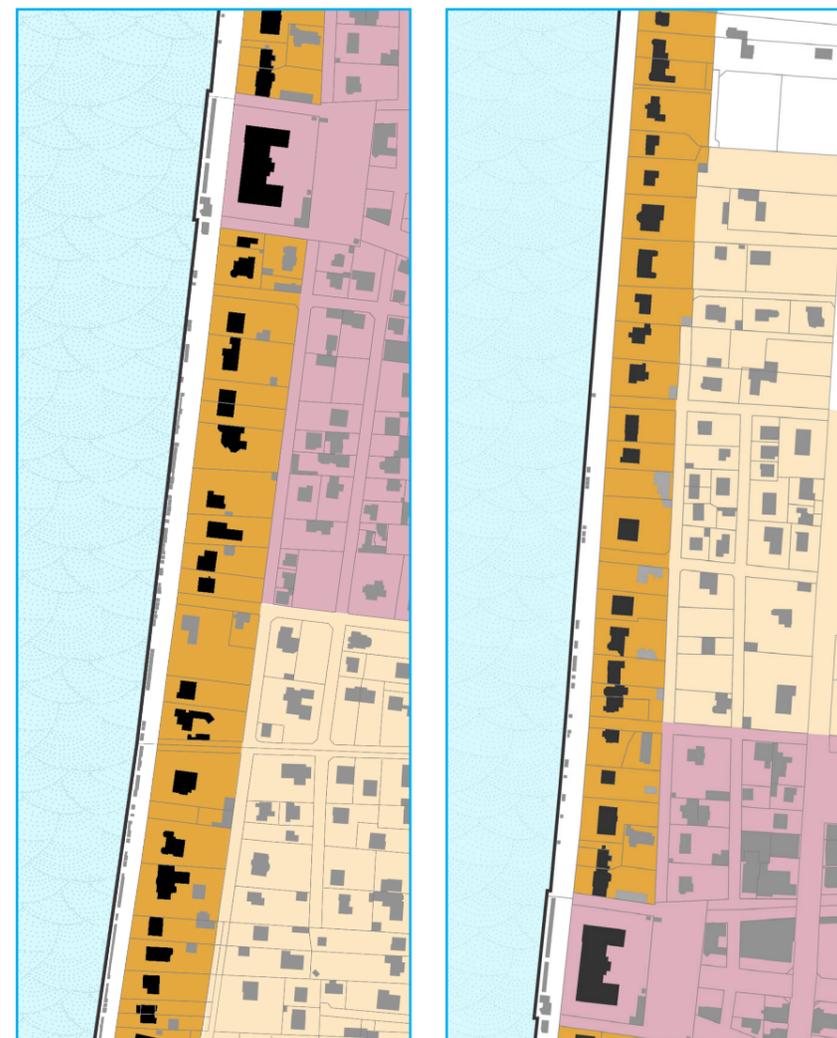
Il existe donc différents styles caractéristiques des zones balnéaires de Jullouville.

- Les hôtels apparus à la fin du **XIX<sup>ème</sup> s.**
- Les villas de villégiature à partir de **1850**
- Les villas de villégiature à partir de **1945**
- Les villas contemporaines du **XX<sup>ème</sup> s.**

# VILLAS & MAISONS DE MAÎTRES - bord de mer



Le retrait systématique permet la lecture du front de mer depuis la promenade



## DESCRIPTIF

Les **villas situées en bord de mer** sont organisées selon un quadrillage de rues et sont alignées de manière à constituer un véritable front de mer homogène. Le jardin est quant à lui situé à l'arrière de la maison et est protégé du vent tout en bénéficiant de la lumière du sud.

Les parcelles sont rectangulaires, perpendiculaires au front de mer et font environ 50m de profondeur.

On remarque une majorité de parcelles dont la superficie est comprise entre 600 et 900m<sup>2</sup>, rectilignes ; et des parcelles plus généreuses, mais plus rares aussi d'environ 1300m<sup>2</sup>.

Bien que les villas ne soient pas mitoyennes, le front bâti est dense, ce qui est en partie dû à l'étroitesse des pénétrantes.

Un rythme parcellaire perceptible en façade.

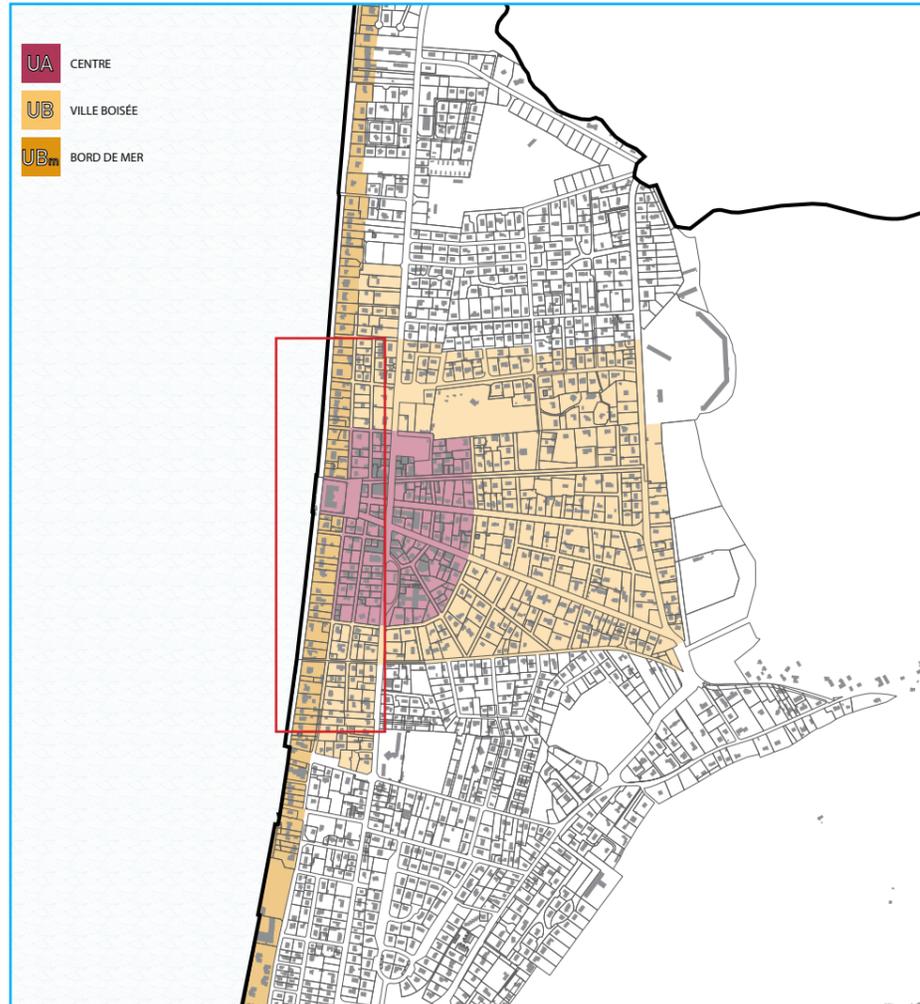


## RECOMMANDATIONS

- Etant donné les alignements existants, il est recommandé que les nouvelles constructions intervenant sur le front de mer s'établissent en retrait de **10m par rapport à la voie piétonne, côté mer.**
- Afin de préserver le rythme parcellaire, les constructions pourront s'implanter à une distance d'au moins **3 m des limites séparatives.** Dans le cas d'une parcelle inférieure à **15m** de large, la construction peut s'établir sur une des limites séparatives.
- De même l'emprise des constructions ne devrait excéder **25% de la superficie de la parcelle.**
- Les annexes n'étant pas rattachées au volume principal pourraient être situées à l'arrière de la parcelle.

■ bâtiments respectant la logique d'urbanisation  
■ bâtiments ignorant le contexte urbain

# VILLAS & MAISONS DE MAÎTRES - frange arrière



Au sein de la rue séparant front de mer et centre ville, l'espace est dilaté



Source: Google Map



## DESRIPTIF

Les **villas comprises entre l'avenue du Mont St Michel et l'avenue du maréchal Leclerc** sont moins ordonnées. La taille des parcelles y est sensiblement la même que le long du front de mer.

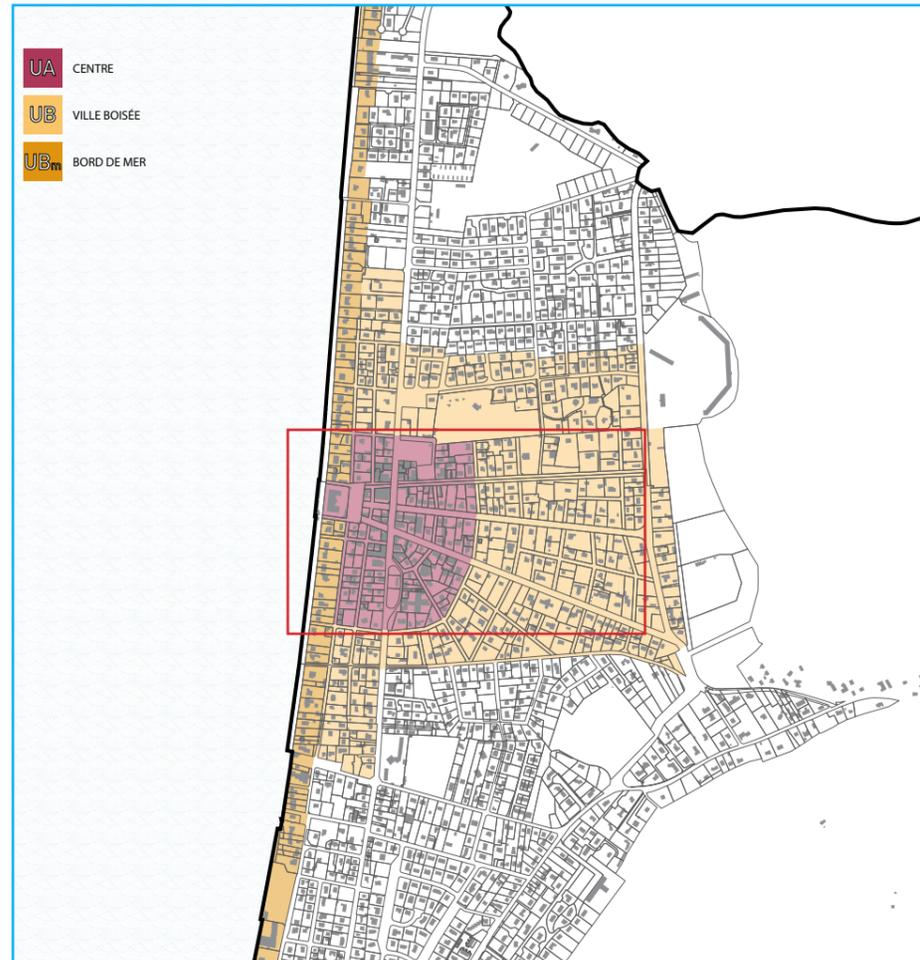
Les retraits par rapport à la rue y sont aléatoires, cette dilatation de l'espace tend à faire disparaître l'épaisseur bâtie entre bord de mer et centre-ville, et à la rendre plus poreuse. Cela représente un intérêt pour la connexion entre ces 2 quartiers, mise à mal par l'étroitesse des rues qui les connectent.

## RECOMMANDATIONS

- Sur la 2e bande, le retrait aléatoire des constructions crée des dilatations de l'espace perçu. Cela contribue à ouvrir le front de mer sur le centre-ville. Pour préserver cet effet et organiser les constructions, celles-ci devraient respecter les **alignements de fait** ou être en retrait de **3m minimum** de la voirie.
- Afin de préserver la porosité vers le centre-ville, les constructions devraient s'implanter à une distance d'au moins **3m** des limites séparatives en cas de retrait. Elles pourront également s'implanter sur une ou plusieurs limites latérales.
- De même l'emprise des constructions ne devrait pouvoir excéder **40 à 50%** de la superficie de la parcelle.

■ bâtiments respectant la logique d'urbanisation  
■ bâtiments ignorant le contexte urbain

# VILLAS & MAISONS DE MAÎTRES - le long des avenues



exemples d'alignements existants



■ bâtiments respectant la logique d'urbanisation  
■ bâtiments ignorant le contexte urbain

## DESCRIPTIF

Enfin, de nombreuses **maisons de maître et quelques villas** s'étirent **le long des avenues du Général Eisenhower et Armand Jullou**. Ces quartiers d'habitat se sont développés par une urbanisation peu dense et réfléchie: ils sont organisés autour de 3 avenues convergeant vers le casino et entrecoupées de voies secondaires organisées de manière concentrique.

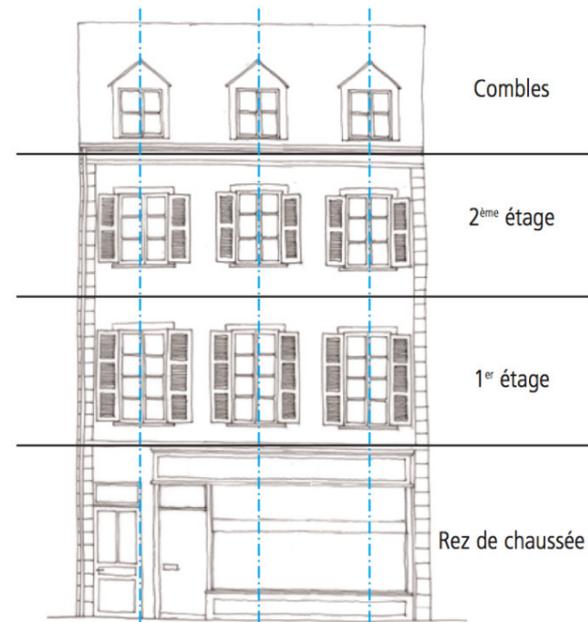
Les maisons y observent un retrait de 6m, excepté pour quelques unes bénéficiant d'un vaste terrain et qui se situent au milieu de celui-ci.

## RECOMMANDATIONS

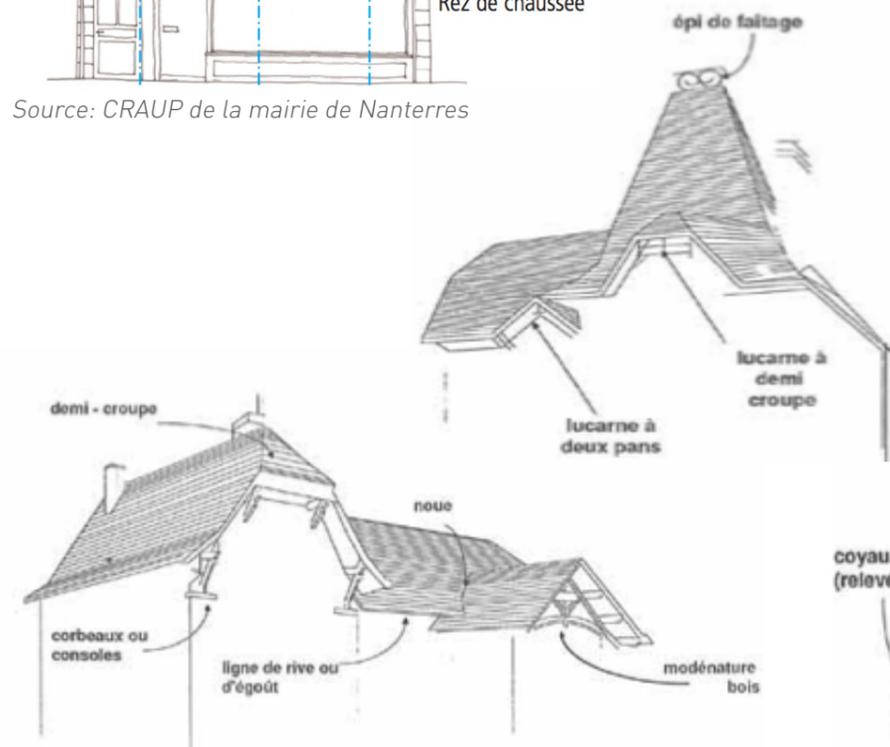
- Etant donné les alignements existants, les nouvelles constructions devraient pouvoir s'établir en retrait de **minimum 3m** par rapport à la voie, ou lorsque certains alignements sont déjà établis plus en retrait il s'agirait de s'aligner (9m dans le cas ci-contre).
- Afin de préserver le rythme parcellaire, les constructions devraient s'implanter à une distance d'au moins **3 m** des limites séparatives. Dans le cas d'une parcelle inférieure à **15m** de large, la construction peut s'établir sur une des limites séparatives.
- L'emprise des constructions ne pourrait excéder **35%** de la superficie de la parcelle.

# VILLAS & MAISONS DE MAÎTRES

axes de composition de façade:  
hauteur des niveaux, largeur des travées



Source: CRAUP de la mairie de Nanterres



Types de toitures Source: AVAP du Pouliguen

## VOLUMES ASYMÉTRIQUES



Ces maisons correspondent généralement à des maisons de maître.

## VOLUMES ASYMÉTRIQUES



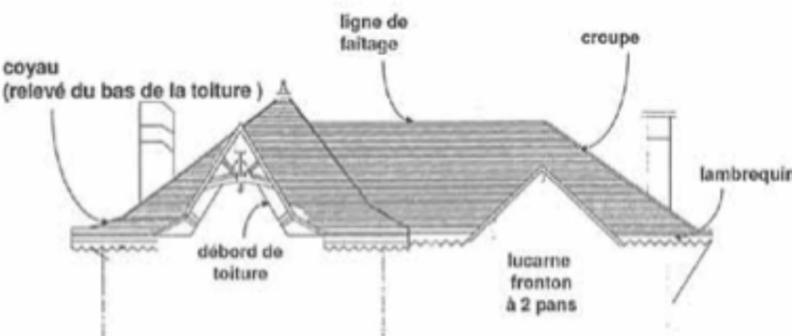
villa néo-régionaliste (colombage, volumes complexes...)

villa balnéaire (moellons de granit, toitures normandes à débords...)



gabarit ignoré

inscription dans le gabarit.



## DESCRIPTIF

Les villas emploient soit un vocabulaire classique emprunté aux hôtels particuliers (XVIème et XVIIème siècle), soit des formes plus extravagantes composées de volumes asymétriques parfois désaxés. Ces dernières accueilleront plus souvent tourelles, bow-windows, balcons, ou encore auvents situés au-dessus de l'accès principal.

D'une manière générale, les villas balnéaires sont effilées, elles sont composées de volumes hauts, couverts de toitures en ardoises ayant généralement 4 pans.

Ces toitures comportent parfois des demi-croupes et des pentes supérieures ou égales à 50°, débordantes et soutenues par des aisseliers.

Le faîtage principal et le mur gouttereau (façade principale) sont généralement parallèles à la voie ou bien à la mer, lorsque la villa en est proche.

Les gabarits des villas sont de type R+1+C avec des hauteurs sous plafonds assez importantes pour les plus hautes, les combles sont souvent aménagés et comportent des lucarnes.

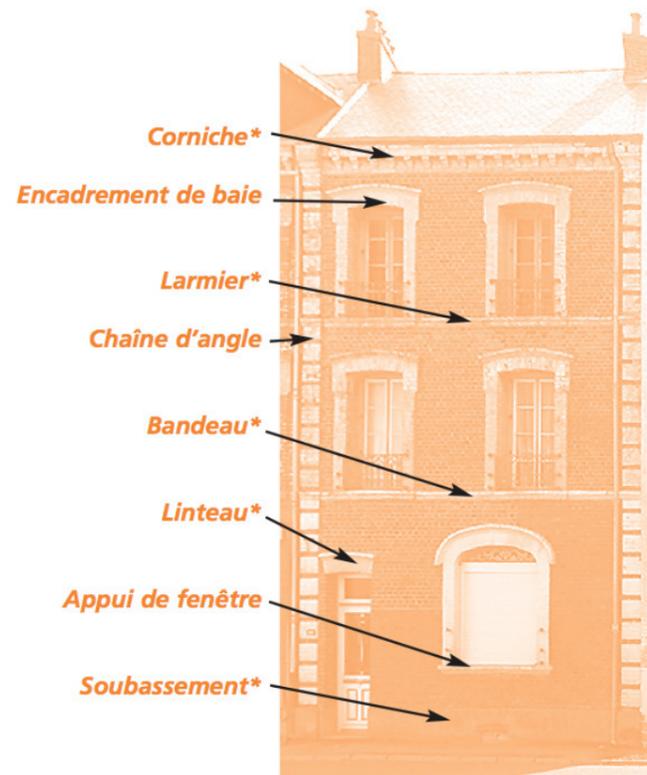
## RECOMMANDATIONS

Les volumétries des habitations devraient se rapprocher de celles des villas. Il faudrait pouvoir lire un volume composé en R+1+C.

Les volumes devraient être élancés de préférence (plus hauts que larges), et la simplicité des formes primera : base rectangulaire ou carrée comportant des toitures en ardoise à deux pans minimum et à 45° d'angle ou plus aigu, afin de rappeler les toitures des villas.

Cependant des annexes (garage, cellier...) pourront venir s'y accoler.

# VILLAS & MAISONS DE MAÎTRES



éléments de composition des façades  
Source: CRAUP de la mairie de Nanterres



Le traitement des façades, ainsi que celui de l'extension, est homogène.



La structure supportant les balcons crée une double peau & affirme la façade princ.



La structure supportant les balcons de ces villas n'est plus lisible.



Les façades latérales de cette maison ne sont pas traitées.



L'ensemble des façades fait l'objet d'un traitement homogène



façade symétrique, la façade principale fait face à la mer ou à la rue.

## DESCRIPTIF

- Lorsque la façade est **symétrique**, type maison de maître, les fenêtres sont classiques: verticales, à 2 vantaux, et possèdent plusieurs carreaux. Elles sont généralement affirmées par un encadrement.
- Sur les villas plus **excentriques**, la composition de la façade est asymétrique, les ouvertures s'adaptent à son dessin. On trouve alors des bow-windows, des double-fenêtres ou encore de grandes baies vitrées.
- Les percements s'accompagnent aussi d'éléments de décoration tels que des balcons, des arcs de plein cintre, des ferronneries, des aisseliers, des baies avec toiture, des ressauts...etc. Dans les deux cas, l'ensemble des façades est traité de manière **homogène**.
- Certaines villas possèdent des balcons aux étages. Leur structure crée une **double-peau**, elles sont en bois blanc comme les plupart des menuiseries et aisseliers.

## RECOMMANDATIONS

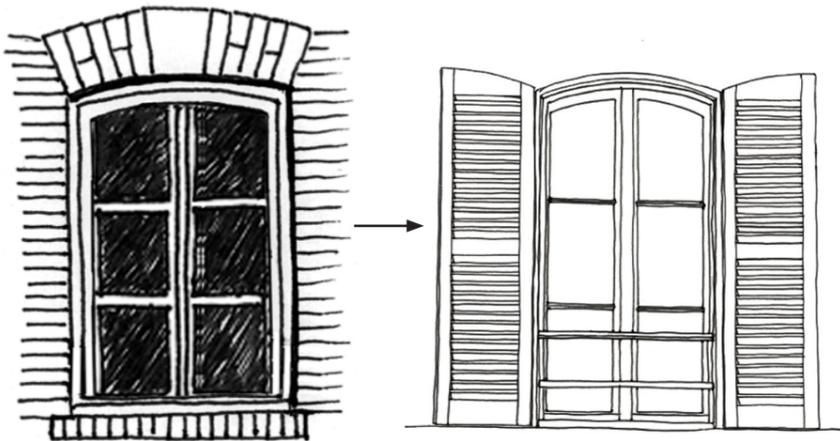
Les pignons aveugles sont à éviter, l'ensemble de la façade doit faire l'objet d'un traitement architectural. Le traitement architectural devrait souligner les différents niveaux (bandeau de brique, balcons, auvents, etc...)

Sur les villas existantes, le décor de façade joue un rôle technique de protection contre les eaux de ruissellement. Il est vivement conseillé de l'entretenir et de le conserver. L'intégration des constructions neuves passe par la réinterprétation de ces éléments.

Afin de préserver l'équilibre de la façade, il est important de respecter :

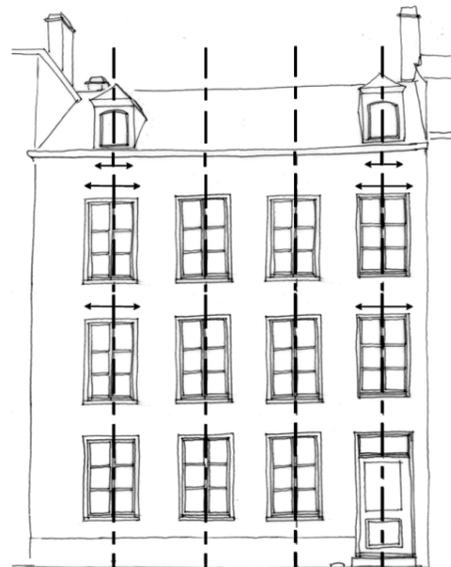
- les rapports de proportion entre plein et vide;
- les proportions et le type des ouvertures existantes;
- les axes de composition de la façade : hauteur des niveaux, alignement des ouvertures, etc.

# VILLAS & MAISONS DE MAÎTRES



1 Exemple de fenêtre possédant un encadrement en briques

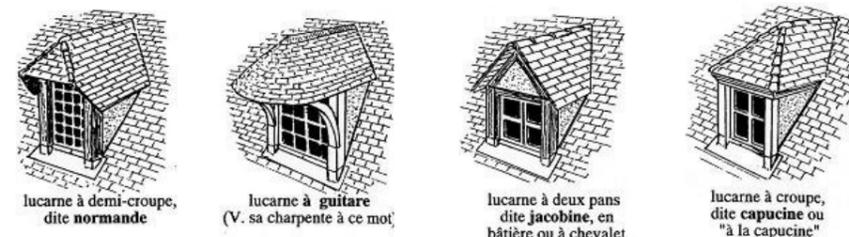
Volets persiennés reprenant la forme de la baie.



Les châssis doivent reprendre la forme des baies. Pour exemple, les baies comprenant un arc surbaissé doivent comporter des menuiseries de fenêtre qui reprennent la forme de l'arc.

L'ajout de nouvelles ouvertures se fera en fonction de l'ordonnancement et de la longueur des façades.

2 Principe de création de lucarne suivant l'ordonnancement des façades



3 Les types de lucarnes courants en normandie

1&2 Source: CRAUP de la mairie de Nanterre / 3: plancherpoutrellehourdis.com



Exemples d'interventions dénaturant les façades. Cela est tantôt dû à des matériaux inappropriés, des couleurs trop vives, une absence de prise en compte de la forme de la baie,...

Ci-dessous le doublage du vitrage s'inscrit dans la forme de la baie et reprend la couleurs des menuiseries du logement.



réinterprétation contemporaine

Ces exemples de lucarnes sont en extension ou relevés sur des constructions récentes. Ils montrent comment il est possible, en jouant tantôt sur la forme du chapeau, tantôt sur les débords de toiture, ou sur l'ajout de menuiseries, de se réapproprier le langage architectural traditionnel.

## DESCRIPTIF

Les proportions des ouvertures et le rapport vide/plein entre leur surface et celle des murs détermine l'équilibre de la façade. L'architecture des villas réside en de grandes baies qui contrastent avec le style ancien pour lequel les ouvertures sont plus petites (protection au vent, etc...).

## RECOMMANDATIONS

Lorsque c'est possible, les volets et persiennes d'origine sont conservés. Il est préférable de privilégier les **persiennes métalliques** se repliant dans l'embrasure des baies ou des **volets persiennés** reprenant la forme de la baie et qui se replient sur la façade, de chaque côté de la baie. Des volets roulants métalliques ou en bois peuvent être installés si leur **coffre est invisible** depuis l'extérieur ou bien dissimulé derrière un lambrequin.

Une surélévation peut impliquer la création d'ouvertures en toiture. Elles prendront soit la forme de lucarnes tenant compte des caractéristiques traditionnelles, soit par des châssis intégrés (type velux), installés de préférence dos au front de mer ou à la rue.

Les nouvelles lucarnes devraient être alignées sur l'axe d'une baie située au niveau inférieur. (cf 3) Ses dimensions devraient être plus hautes que larges et d'une largeur inférieure à celle des baies du niveau inférieur. Les menuiseries devraient être de même type que celles des baies des niveaux inférieurs. Un encadrement de la baie est vivement recommandé.

La couverture devrait idéalement être réalisée avec le même matériau que celui de la couverture de la toiture principale.

## VILLAS & MAISONS DE MAÎTRES



L'extension, à droite, reprend parfaitement les volumes et le style d'origine de la villa.



La couleur d'enduit et les ardoises similaires en toiture des garages renvoient à la villa. Cependant l'absence de traitement de leur façade et le PVC employé pour les portes dénotent avec la construction.



L'usage de la brique pour former l'arc couronnant les baies de l'extension est une réinterprétation de l'encadrement en brique des baies de la villa.



Cette véranda, même si elle est récente, s'accorde bien avec la villa du fait de la tonalité des matériaux et du style architectural choisi.

### RECOMMANDATIONS-EXTENSION

Dans le cas d'un projet de **rénovation ou d'extension** d'une villa balnéaire, il s'agirait de ne pas dénaturer le projet d'origine. Dans ce sens, des extensions limitées pourront intervenir sur les pignons et les façades à condition que leur architecture s'accorde avec celle des villas, notamment concernant les volumétries, les matériaux et les compositions des façades.

Ainsi les extensions modernes s'inscrivant en rupture de l'existant sont à proscrire.

Les **toitures des extensions** devraient respecter les pentes présentes sur les toitures existantes. Dans le cas d'une extension type veranda ou kiosque, la faible pente du toit autorise l'emploi du zinc en couverture. Il s'agira de veiller à respecter les coloris de la toiture principale, et les nouvelles lucarnes devront être identiques à celles présentes sur la villa.

On s'efforcera de ne pas trop surcharger les toitures, de manière à ce que l'apport de lumière des combles puisse s'effectuer ponctuellement par des châssis encastrés dans la toiture (type velux).

Concernant la surélévation, celle-ci doit compléter la construction d'origine sans la dénaturer, et la moderniser sans la dévaloriser.

Afin d'agrandir le volume de l'habitation on pourra y accoler des annexes (garage, cellier..) sur le mode des constructions traditionnelles ou bien des volumes plus élancés appartenant aux villas balnéaires.

# VILLAS & MAISONS DE MAÎTRES

## VILLAS



Ces projets récents s'apparentent à certaines constructions balnéaires de la côte normande. Leur gabarit et leur toiture, la réinterprétation des lucarnes, la volonté de souligner l'encadrement des fenêtres, l'emploi de tons pastels permettent la bonne intégration du bâtiment.



Sur le 1er bâtiment on voit que le bois se mêle bien à la pierre avoisinante. A droite, cette maison récente s'inscrit dans la continuité des villas néo-régionalistes: volumes complexes et ouvertures variées

Ces villas s'affranchissent des normes établies sur le site : à gauche, la villa est en rupture avec ce qui se fait sur le site. A droite, le gabarit est écrasé plutôt qu'élançé, on ne lit qu'un étage .

## COLLECTIF



Hôtel du casino de Jullouville, référence pour le collectif

Ces résidences de vacances ou d'habitat principal ont su s'inscrire dans les gabarits alentour. En combinant les volumes classiques ils donnent lieu à du collectif.



A gauche, bien que les matériaux choisis s'inscrivent dans le contexte, les volumes ne reprennent en rien les formes présentes à Jullouville. A droite, les façades arrières des bâtiments n'ont pas fait l'objet de traitement architectural.

## RECOMMANDATIONS-NEUF

### Prise en compte du contexte

Dans le cas d'une construction sur un site où l'intérêt paysager est évident, elle doit faire l'objet d'une attention particulière. Il s'agira de prendre en compte les vues proches et lointaines, la pente, le bâti alentour, les trames parcellaires, comme expliqué dans sur la planche "organisation urbaine", afin de parvenir à une bonne intégration paysagère.

Des filtres végétaux (haies, alignement d'arbres) pourront accompagner les opérations d'aménagement.

### Gabarit

Les volumétries des habitations pourront se rapprocher de celles des villas : R+1+C

Les gabarits traditionnels pourront être réemployés et s'accompagner de matériaux autres que la pierre : enduit, bois, béton, zinc, bac acier ... accompagnés de toitures en ardoise à deux pans et à 45° d'angle ou plus aigü afin de rappeler les toitures des villas. Afin d'agrandir le volume de l'habitation, on pourra y accoler des volumes annexes (garage, cellier..) élançés appartenant au langage architectural des villas balnéaires.

### Collectif

Les volumes des maisons bourgeoises peuvent également être réinterprétés, pour l'habitat collectif par exemple, à condition que leur hauteur et leur implantation s'accorde avec l'ambiance architecturale alentour.

### Architecture contemporaine

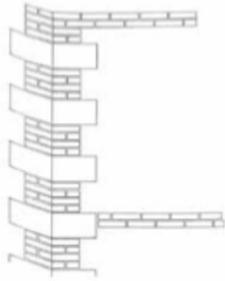
Ce type d'architecture n'implique pas forcément des volumes élaborés, elle peut consister à accompagner les gabarits traditionnels de matériaux innovants. Un projet dont la volumétrie sera simple (parallélépipède) pourra s'intégrer dans le paysage grâce à des matériaux et des couleurs foncées, proches des tonalités du paysage. Par exemple un bardage en bois se rapprochera plus de la couleur de la pierre que celui d'un enduit clair.

# VILLAS & MAISONS DE MAÎTRES

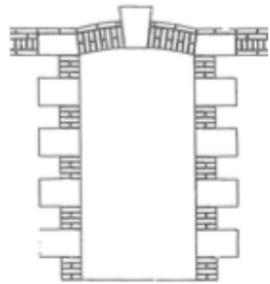
## La Pierre

Les bâtiments de type balnéaire sont caractérisés par des maçonneries en pierre, le gros oeuvre est donc réalisé en moellons de granit apparents. On le retrouve beaucoup pour les constructions du début du XXème siècle.

Seuls les chaînages ou les encadrement de baies sont en pierre de taille.



chaînage d'angle



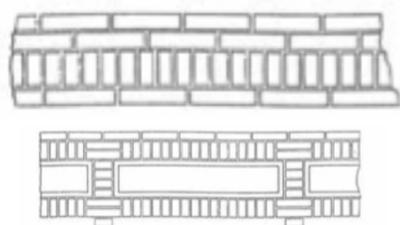
encadrement de baie

Source: AVAP du Pouliguen



## La brique

On retrouve également la brique qui est souvent mise en oeuvre au niveau des ouvertures ; elle permet d'apporter des touches de couleurs en façade



bandeaux en brique

Source: AVAP du Pouliguen



## Le bois

Le bois est essentiellement utilisé pour la charpente, bien qu'on le retrouve également en façade sous forme de colombage pour le style néo-régionaliste. Les bois sont peints et le remplissage vient affleurer au nu principal des bois extérieurs, pour créer un seul plan.



## L'enduit

L'enduit, utilisé en second oeuvre, est généralement clair et permet de faire ressortir les autres matériaux en soulignant leur couleur.



## Ardoise

Les toitures des villas et des hôtels sont entièrement en ardoise et réinterprétées dans les villas contemporaines. Des constructions comportent ponctuellement de la tuile.



## RECOMMANDATIONS

Pour les **maçonneries**, lors de rénovation des constructions ou la réalisation d'extensions ou de dépendances, on réemploiera de préférence le matériau d'origine, la pierre ou un enduit reprenant les tonalités de la pierre par exemple.

Dans le cas de rénovation, on préconisera de laisser la **pierre apparente** en travaillant les joints en creux ou à l'affleurement.

Lorsque la façade est dans un état convenable, on peut conserver la patine naturelle du temps et tendre à s'harmoniser dans l'ambiance générale du bâti en traitant les défauts ponctuellement (lézardes etc).

La **coloration de l'enduit** devrait idéalement prendre en compte de l'influence régionale de la villa (clair pour le nord, palette plus vaste, orangé, rosé... pour le sud) et en aucun cas recouvrir des encadrements.

Les matériaux synthétiques et les imitations de pierres et de bois sont à éviter.

Afin de **réaliser des extensions** de type véranda, kiosques, etc, la structure pourra employer des matériaux tel que le bois, l'acier, le fer forgé et l'aluminium.

Les couleurs des menuiseries doivent faire l'objet d'une attention particulière : elles devront dans la mesure du possible rester en harmonie avec les autres matériaux. On notera que les villas ont souvent des menuiseries en bois peintes en blanc.

Les spécificités du bâtiment tels que les bow-windows, les balcons, les verandas etc font la richesse du bâtiment et sont à conserver. Ils devraient être restaurés tels qu'à l'origine.

## couleurs des matériaux



# VILLAS & MAISONS DE MAÎTRES



Un grillage peu qualitatif sur une structure à l'abandon



Une couleur retrouvée dans les menuiseries, le portail, la rembarde, les volets et la clôture.



Une clôture pré-fabriquée et banale.



La végétation dense apporte une plus-value à la promenade.



Les brandes : matériau d'occultation peu qualitatif, dénature le style ancien du muret.



La palissade en bois s'élève à la hauteur d'un mur de pierre tels qu'on en trouve, et s'intègre parfaitement au muret de pierre existant sans le dénaturer. Elle fait écho au bardage bois de la villa.

## DESCRIPTIF

La clôture constitue l'image première de la villa et son rapport à l'espace public. Elle doit en ce sens faire référence à la villa d'une part et à l'environnement du quartier d'autre part.

## RECOMMANDATIONS

Les villas anciennes sont entourées de murs ou de murets en granit. Les murets surmontés d'un dispositif à claire-voie sont préférables afin d'agrémenter la promenade du front de mer.

Quelque soit l'endroit : les matériaux, les formes et les couleurs des clôtures devraient être en harmonie avec ceux de la villa et avec l'esprit du quartier.

Les dessins et modénatures des clôtures peuvent s'inspirer des balcons, des vérandas de la villa : rythme des barreaudages, décors, couleurs, etc.

Les couleurs devront être sobres et discrètes : bois naturel ou d'une teinte rappelant celles des menuiseries de l'habitation.

Elles ne pourront être doublées de toiles coupe-vent, ou tout autre matériau visant à les rendre opaques (type brandes, etc).

Cependant elle pourra être doublée d'une haie d'essences locales et variées, les haies permettant l'harmonisation des avenues de la ville balnéaire, et protégeant du vent.

Les entrées de certaines villas sont marquées par des piliers de part et d'autre du portail. Il est souhaitable de conserver les anciens murets ainsi que leurs piliers et de s'inspirer de leur appareillage pour la constitution des nouveaux.

# MAISONS DE BOURG ET MAISONS VILLAGEOISES

# MAISONS DE BOURG & MAISON VILLAGEOISE



Principaux traits caractéristiques  
Source: AVAP Pouliguen

maison de bourg



maison villageoise



maison tradi. Sud-Manche



maison rurale



## DESIGNATION

Les maisons de bourg ont été construites à partir du XVII<sup>e</sup> siècle et s'élèvent sur 2 niveaux + combles.

Aisément reconnaissables, elles sont constituées de moellons enduits et possèdent une toiture à 2 pans pouvant comporter lucarnes et/ou croûpes. des pierres ou briques de chaînage (aux angles de la maison) et d'encadrement (pourtour des fenêtres).

Autre signe distinctif de la maison de bourg: elle est "composée", c'est à dire qu'elle est pensée dans sa globalité, par opposition avec l'architecture rurale.

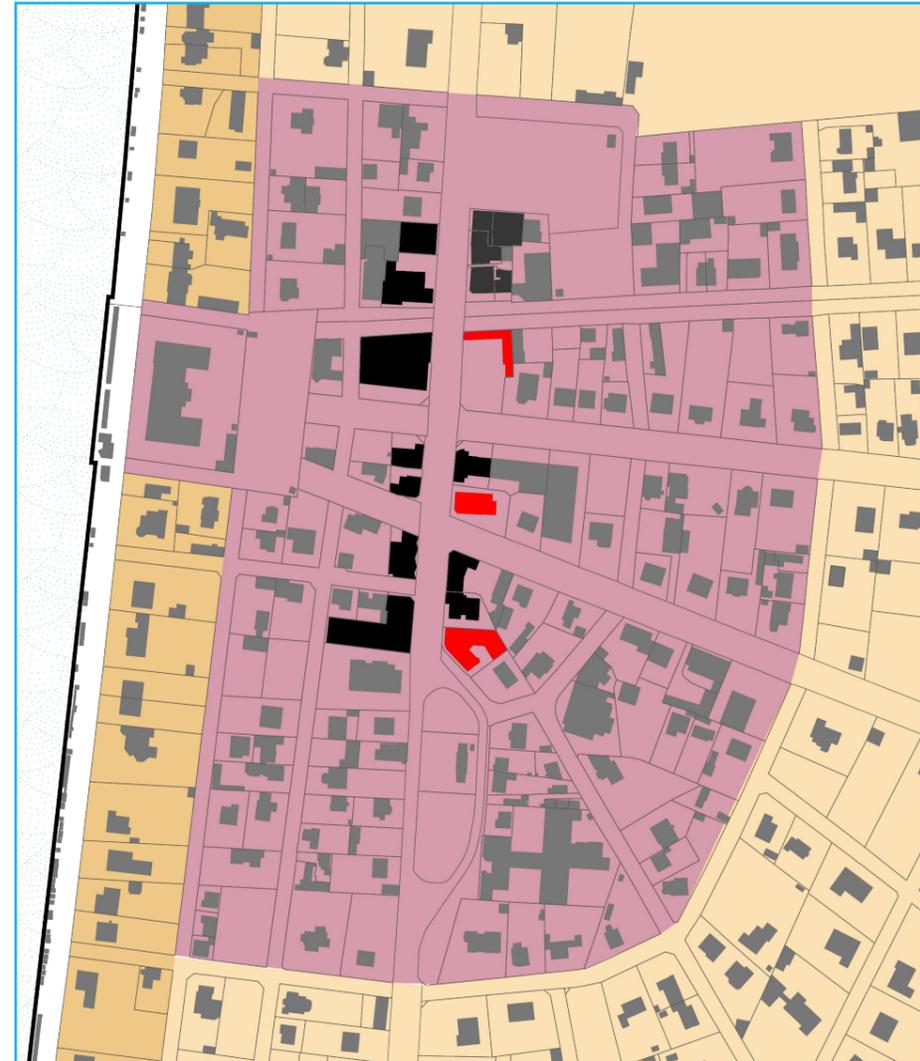
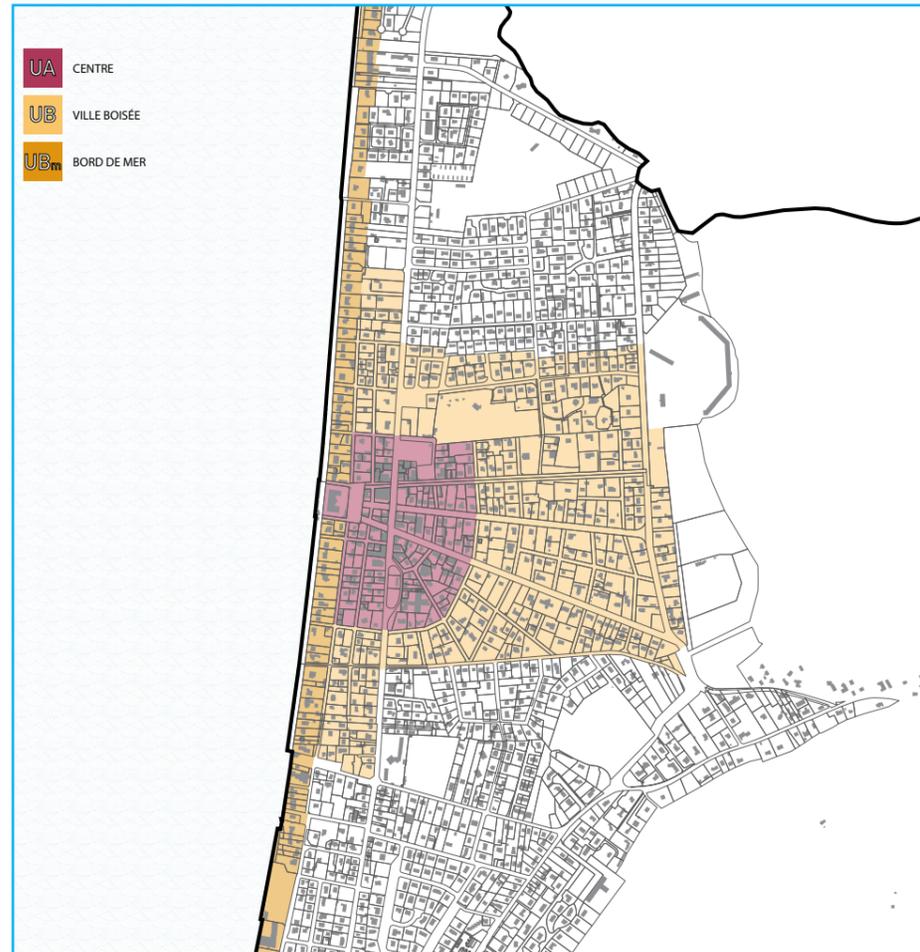
Les différents éléments qui la constituent sont organisés selon des axes de symétrie.

La maison villageoise, possédant de nombreuses caractéristiques similaire à la maison de bourg, sera soumis aux mêmes recommandations.

Ce type d'habitat date lui aussi du XVIII<sup>e</sup> siècle et permet de lier habitat avec l'activité. Il se distingue donc par son large porche permettant l'accès à la cour intérieure, plus de profondeur et une façade moins richement décorée que les maisons de bourg.

Enfin, l'habitat traditionnel Sud-Manche (déclinaison régionale des maisons de bourg, très représenté dans la vallée du Thar et ses hameaux) et les maisons rurales étant quasi absentes de la zone d'étude, elles ne feront pas l'objet d'une analyse approfondie.

# MAISONS DE BOURG & MAISON VILLAGEOISE



■ bâtiments respectant la logique d'urbanisation  
■ bâtiments ignorant le contexte urbain



La maison de bourg s'établit le plus souvent en front de rue

Sources. photo: Google Map / croquis: CRAUP de Pontarmé

## DESRIPTIF

Généralement les maisons de bourg sont mitoyennes et sont à l'alignement sur la rue, ce qui n'est pas le cas à Jul-louville. La trame resserrée des rues du centre ville mène à un découpage de petits lots ; les maisons de bourg ainsi que les maisons villageoises sont isolées sur leurs parcelles à la manière des maisons individuelles.

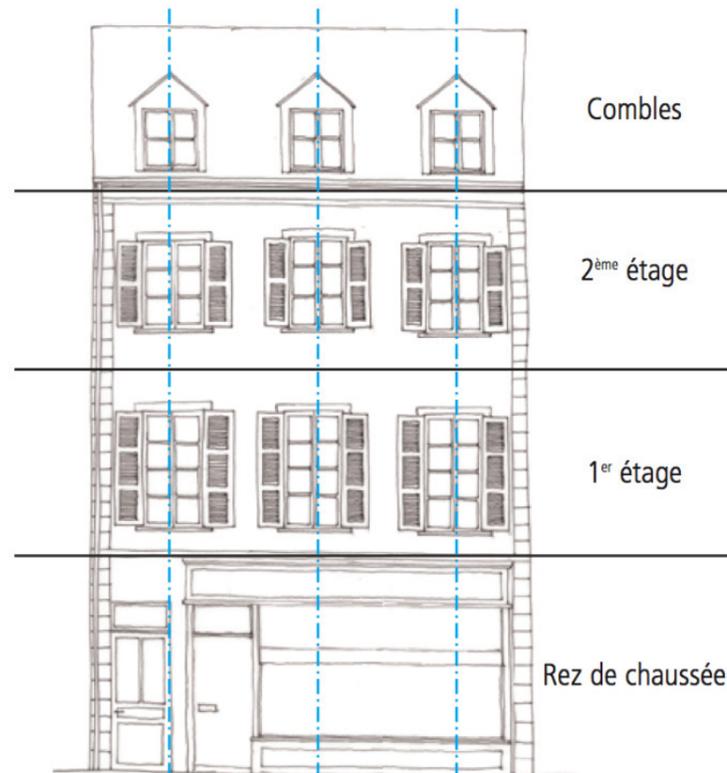
## RECOMMANDATIONS

Le choix de l'implantation est déterminé par le contexte bâti environnant. Pour les quelques maisons de bourg situées dans la "ville boisée" (secteur UB), le long des 3 avenues concentriques, il s'agit de respecter le retrait des maisons avoisinantes, généralement **de 5 à 10m.** (cf p.10) Il est aussi fortement conseillé de s'établir en retrait de **3m** des limites séparatives, excepté lorsque celles-ci sont situées sur un terrain d'angle. Auquel cas la construction pourra s'adosser à la limite séparative attenante à la rue.

Lorsque celles-ci sont situées dans le centre névralgique (Avenue de la Libération) la logique est de s'inscrire dans la continuité de l'existant lorsque c'est possible et que celui-ci possède un linéaire de façade important. On s'implantera en alignement sur rue de manière à créer une densité importante affirmant la centralité, et en limites séparatives.

# MAISONS DE BOURG & MAISON VILLAGEOISE

1-Axes de composition de façade: hauteur des niveaux



Types de gabarits



2-Les maisons de bourg s'élèvent généralement sur 2 niveaux hauts



## DESRIPTIF

Chaque construction forme un parallélépipède rectangle sur deux niveaux hauts, auxquels s'ajoutent les combles, et est surmonté d'un toit à deux pans de 45°. La toiture est encadrée par des souches de cheminée en brique édifiées au niveau des pignons.

La hauteur au faîtage de la maison est comprise entre 10 et 14 mètres depuis le sol. Sa longueur varie de 9 à 18 mètres et sa largeur de 5 à 8 mètres.

Les maisons de bourg possèdent souvent deux cheminées, une sur chaque pignon.

## RECOMMANDATIONS

Les constructions nouvelles et les extensions pourront s'inscrire dans l'enveloppe des bâtiments traditionnels existants afin de tendre à une homogénéité du centre. On privilégiera ainsi des volumétries comportant un R+1+Comble ou R+2, avec une toiture à deux pans.

Les volumétries des habitations pourront se rapprocher de celles du bâti traditionnel: volumes simples, de préférence rectangulaires.

La toiture en ardoise sera idéalement à deux pans, la pente avoisinera les 45 degrés et on évitera les toitures à pente trop faible.

Dans le cadre de logement collectifs, une certaine liberté par rapport à ces gabarits peut être prise en compte à condition que ceux-ci s'implantent harmonieusement avec l'existant.

Source: 1-CRAUP Nanterre/ 2-CRAUP de Pontarmé

# MAISONS DE BOURG & MAISON VILLAGEOISE

**Maison de bourg**-façade composée: les ouvertures sont ordonnées selon les axes verticaux et horizontaux des niveaux



**Maison rurale**-absence de composition: les trumeaux sont inégaux, les fenêtres à l'étage ne sont pas alignées, présence d'une seule séparation verticale...



## DESRIPTIF

La maison de bourg se distingue de la maison rurale notamment parce que sa façade est "composée", c'est à dire pensée dans sa globalité. Les éléments qui la composent sont répartis selon des axes de symétrie qui créent un équilibre visuel du bâtiment.

Les maisons de bourg se caractérisent par des murs de moellon enduits. Les pierres structurant les murs, notamment pour les chaînages, les encadrements, les harpes et les allèges entre les baies du rez-de-chaussée et de l'étage sont soulignées par un enduit lissé. Des corniches en plâtre ou pierre marquent les façades. Ces dernières sont agrémentées par les volets, portes et menuiseries de couleur.

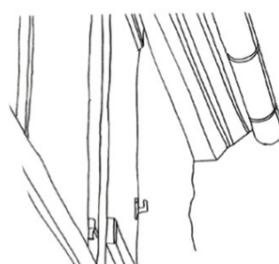
Les **corniches, bandeaux et soubassements** en enduits lissés caractérisent les maisons de bourg



**Corniche** dans laquelle vient s'encastrer un volet persienné



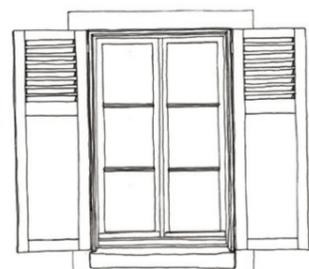
**Corniche moulurée** sur une façade enduite



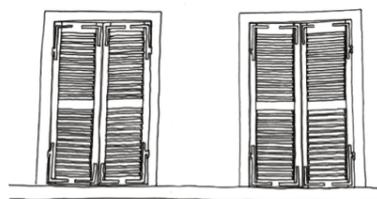
Les **volets** participent à la composition de la façade: persiennés en totalité à l'étage, partiellement au RDC



Fenêtre traditionnelle avec un **encadrement** en enduit lissé



Les **éléments de ferrure** sont généralement de même teinte que le volet

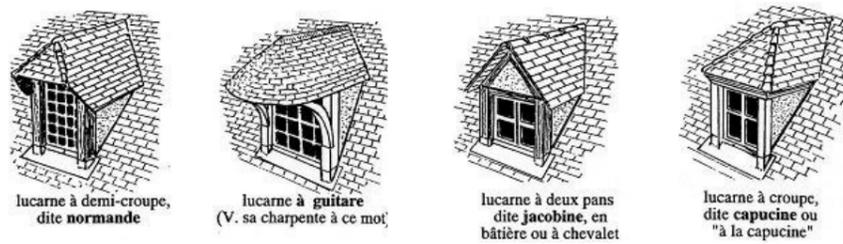


## RECOMMANDATIONS

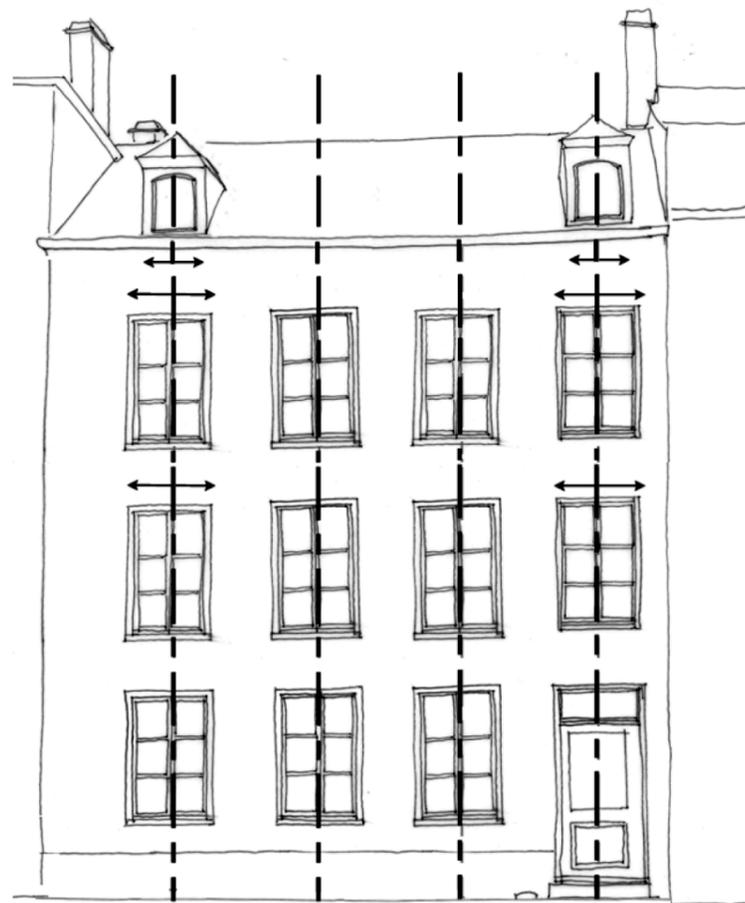
- Les axes de symétrie qui composent la façade doivent si possible être respectés lors de réhabilitations et extensions. L'ordonnancement initial devrait être retrouvé si celui-ci a été modifié.
- Préserver les dimensions des ouvertures **d'origine**. Les fenêtres créées pourront être de mêmes dimensions que celles existantes excepté dans le cas de baies vitrées. Leur nombre doit être réfléchi de manière à respecter l'équilibre plein/vide en façade.
- Respecter l'encadrement des ouvertures et les appuis de fenêtre. **Conserver dans la mesure du possible les modénatures** en prenant soin de leurs matériaux : plâtre, enduit, pierre de taille... ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment. En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit à la chaux uniquement plutôt que mélangé à du ciment.
- En cas de remplacement de menuiseries, utiliser de préférence du bois peint. Conserver si possible les volets en bois persienné peint, à deux battants

# MAISONS DE BOURG & MAISON VILLAGEOISE

1-Types de lucarnes les plus répandus dans la région

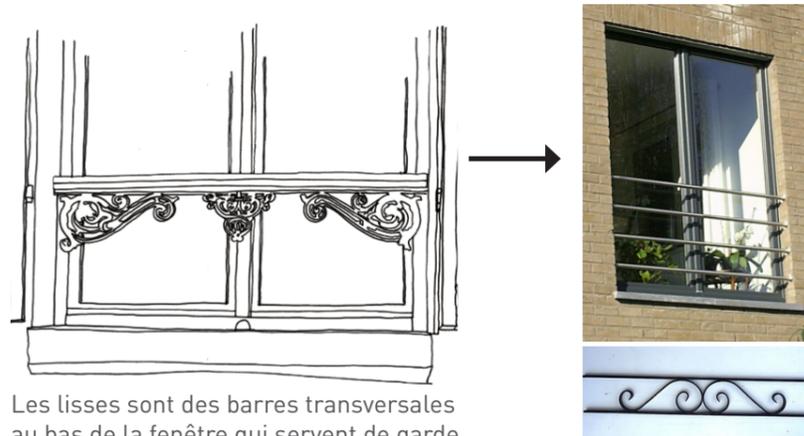


Interprétation d'un modèle de lucarne type "chien couché"

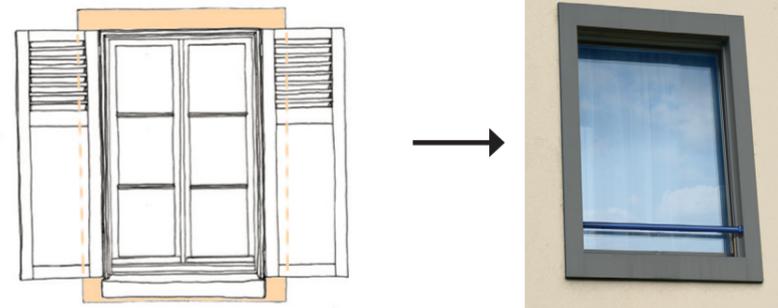


2-Principe de création de lucarne suivant l'ordonnement des façades

3-Modénatures courantes sur les maisons de bourg pouvant être réinterprétées des encadrements soulignant les ouvertures et des bandeaux lissés permettent d'agrémenter l'enduit de la façade



Les lisses sont des barres transversales au bas de la fenêtre qui servent de garde corps. elles peuvent être ornementées



Les encadrements sont caractéristiques des maisons de bourg, ils sont aisément reproductibles

## RECOMMANDATIONS

Avant d'envisager des travaux d'extension, s'assurer que la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes est occupée.

Pour le **neuf**, les gabarits traditionnels pourront être réemployés et s'accompagner de matériaux autres que la pierre : enduit, bois, béton, et zinc.

Pour les **extensions**, veiller à l'harmonie des matériaux, des ouvertures et des pentes de toit afin qu'elle soit perçue comme un prolongement de l'existant et non une adjonction.

### Réinterprétation de l'architecture traditionnelle (Neuf)

Les lucarnes représentatives peuvent être modernisées ou réemployées de manière à rappeler l'architecture régionale, les ouvertures pourront être de forme plus contemporaine et pourront être soulignées par des matériaux différents. De même, la taille des baies pourra être plus importante à condition de respecter les principes traditionnels (baies plus hautes que larges, alignées...)

S'inspirer des éléments de modénature originaux pour s'intégrer à l'existant.

D'une manière générale, la façade pourra être composée avec harmonie et on préférera une architecture qui privilégie la simplicité des formes des ouvertures.

### Modifications de la toiture :

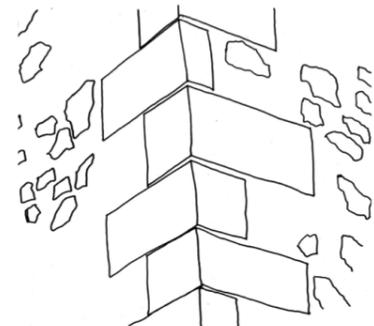
- Préférer l'ardoise à la tuile dans un souci d'harmonie
- Préserver si possible les ouvertures dans leur aspect et leurs dimensions d'origine
- Les nouvelles lucarnes devraient idéalement prendre en compte la composition de la façade pour une réhabilitation, et celle des maisons avoisinantes pour une construction ou une extension.
- Les ouvertures du type châssis encastré sont à privilégier côté jardin
- Les combles peuvent être éclairés par une fenêtre en pignon afin de préserver le rapport plein/vide.

# MAISONS DE BOURG & MAISON VILLAGEOISE

Matériaux constitutifs de la maison

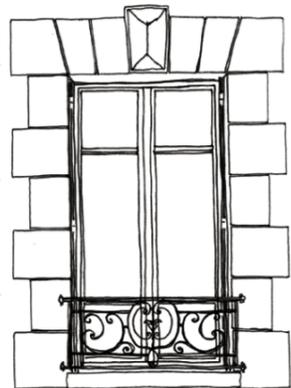


Mur en Moellons rejointoyés au nu de la pierre

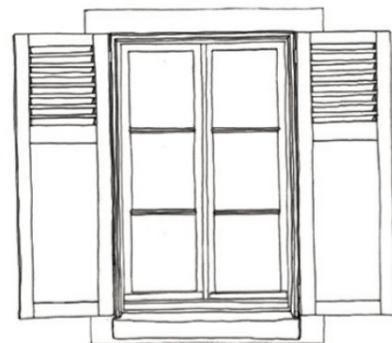


Chaînage d'angle en pierres de taille

Quand corniche, encadrement, appui de fenêtre, bandeau, seuil sont en pierre de taille appareillée, ils ne doivent pas être enduits!



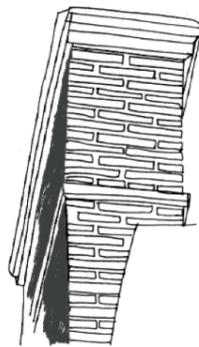
Fenêtre avec encadrement en pierres de taille



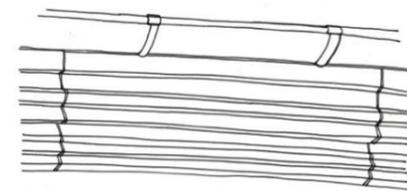
Fenêtre traditionnelle avec encadrement en enduit lissé



Emploi des divers matériaux afin d'ornementer la maison



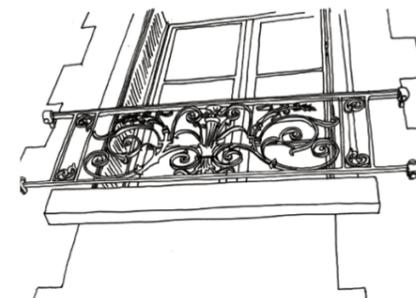
Souche de cheminée en briques rouges avec des cordons



Corniche en pierre moulurée  
Les bandeaux et les corniches sont réalisés en plâtre, en pierre ou en brique.



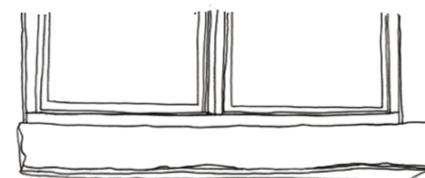
Garde-corps composé d'une lisse en bois et d'une ferronnerie.



Appui de fenêtre en pierre, ferronnerie ouvragée fixée sur encadrement, et persiennes métalliques



Baie de maison de bourg ornementé par un garde-corps en ferronnerie travaillée. les volets sont en bois peint



Appui de fenêtre en pierre débordant de la façade

## DESCRIPTIF

Les maçonneries sont constituées de moellons de pierre qui sont souvent taillés au niveau des encadrements de portes, de fenêtres, ainsi qu'aux angles des bâtiments et des cheminées.

La brique est également très présente au niveau des ouvertures et des souches de cheminées.

Le matériau des toitures est essentiellement l'ardoise, quelquefois les dépendances sont couvertes de tuiles.

## RECOMMANDATIONS

Dans le cas d'une réhabilitation ou d'une extension, on privilégiera l'emploi des matériaux d'origine pour les parties apparentes, ainsi que des enduits de tonalités claires.

Si la façade est en relatif bon état, on peut essayer de conserver la patine naturelle du temps et de s'harmoniser dans l'ambiance générale du bâti en intervenant ponctuellement sur les défauts (type: lézardes, appareillage désolidarisé, etc...).

Pour la restauration de bâtiments anciens, on évitera les imitations de matériaux traditionnels.

On évitera les matériaux de synthèse tels que le fibro-ciment, les enduits de parement synthétiques, le shingle.

Il est important de rappeler que les murs traditionnels sont «respirants» et qu'il est déconseillé d'y appliquer un enduit ciment. Ce type d'enduit emprisonne l'humidité dans le mur, créant des désordres sur le bâtiment (traces d'humidité, infiltrations, fissures...).

couleurs des matériaux:



Source des croquis: CRAUP de Pontarmé

# MAISONS DE BOURG ET MAISONS VILLAGEOISES



Le prolongement de l'alignement bâti en RDC permet de créer une perception de densité. l'alignement peut être constitué par des garages, un muret ou des activités établies sur un niveau.



L'extension reprend la couleur des encadrements de fenêtres et des chaînages d'angles. De plus elle est alignée sur les 2 colonnes de fenêtres et sa hauteur se calle le auvent abritant l'entrée.



Le RDC présente plusieurs plans de façade contre 1 seul aux étages. Le liseret bleu ne reprend pas la couleur du profilé en briques de la maison et est discontinu. Il est donc en rupture avec l'existant.



le distributeur à gauche respecte la composition de la façade, l'encadrement de la vitrine à droite est aligné sur les baies qui la surplombent et reprend les teintes de la toiture.



Les enseignes en saillie sont plus discrètes. L'enseigne présentant le nom du restaurant s'intègre à la façade de par sa couleur.



Ce type d'affichage est à bannir.

## DESRIPTIF

Les maisons de bourg, bien que dispersées par la trame des rues, donnent une impression de densité synonyme de centralité depuis l'espace public. Cet effet est rendu par leur alignement sur rue et leur densité supérieure aux villas (elles occupent la majeure partie sinon tout l'espace de leur parcelle). Le fait qu'elles accueillent des commerces ou services en RDC contribue aussi à la perception d'une centralité et permet d'animer l'espace public.

## RECOMMANDATIONS

Dans le cadre de maisons de bourg disposées en retrait de la rue:

On établira de préférence des murets afin de prolonger l'alignement bâti pour préserver l'ambiance spécifique des rues (perception d'une centralité) et de distinguer l'espace public de l'espace privé.

Ces murets peuvent intégrer et dissimuler les coffrets qui dévalorisent l'espace public. Ces murets pourront être surmontés d'une ferronnerie ou de plantations afin d'apporter de la qualité aux espaces publics.

Dans le cadre de maisons de bourg accueillant des activités en RDC:

On veillera à ce que les extensions, abris etc accueillant ces activités s'accordent harmonieusement avec le bâtiment (réutilisation des couleurs de la façade, emploi des mêmes matériaux, respect de la composition de la façade). Les panneaux publicitaires sont à éviter, préférer les enseignes intégrées harmonieusement à la façade ou bien en saillie (allant jusqu'à 50x50cm et sans couleur vive).

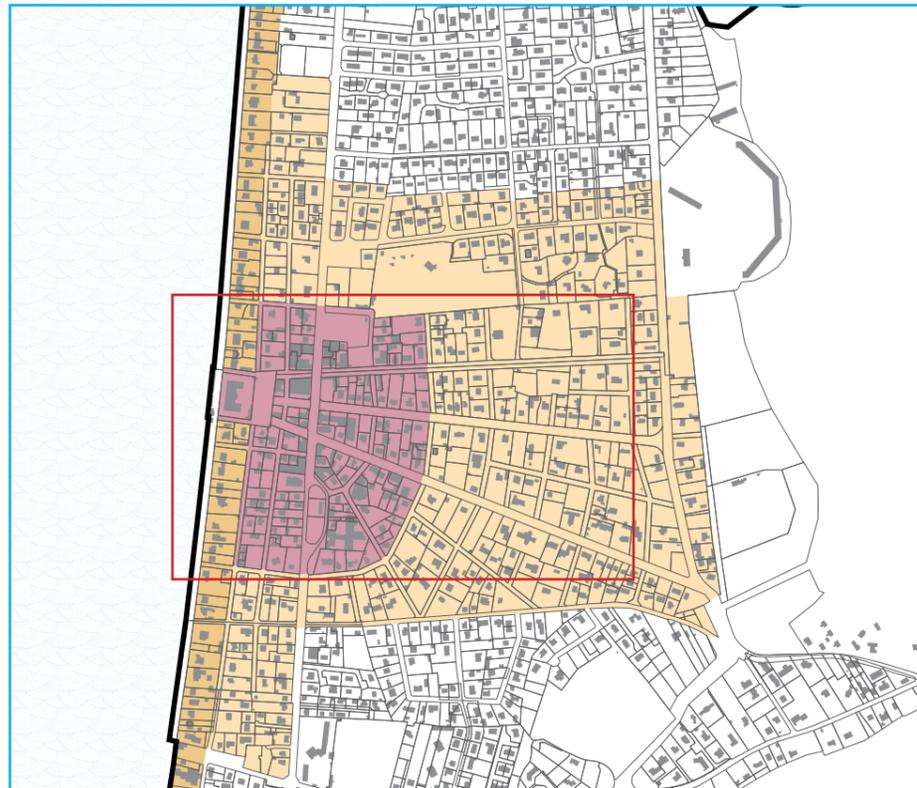
Dans le cadre de maisons de bourg localisées dans la "ville boisée"

Appliquer les recommandations concernant les "constructions récentes intégrées dans le tissu ancien" (cf P.32)

# CONSTRUCTIONS RÉCENTES DANS LE TISSU ANCIEN

# CONSTRUCTIONS RÉCENTES DANS LE TISSU ANCIEN

## DESIGNATION



exemples d'alignements existants



Les secteurs d'habitat pavillonnaire sont souvent constitués d'une juxtaposition d'opérations sans lien entre elles et correspondent plus à un urbanisme d'opportunité qu'à un développement urbain cohérent et modéré.

Ce genre d'urbanisation complique et renchérit le coût de toute urbanisation future.

C'est le cas dans la ville boisée au delà des secteurs accueillant les maisons de maîtres. Plus récents et plus diffus, ces quartiers d'habitat accueillent **maisons individuelles** et **pavillons** (R+C, R+1) de styles différents. L'urbanisation y est peu dense, avec des parcelles dont la taille est variée, pouvant aller de 300 à plus de 2000m<sup>2</sup>.

Dans ce secteur, les maisons sont implantées de manière disparate et relativement éloignées des voies d'accès.

Ces secteur n'ont pas toujours de cohérence globale d'où les impasses plus nombreuses.

Enfin on y remarque une présence de grands jardins privés délimités soit par des éléments végétaux (haies, buissons...) ou minéraux (barrières pvc, grillages...)



■ bâtiments respectant la logique d'urbanisation  
■ bâtiments ignorant le contexte urbain

## RECOMMANDATIONS

- Etant donné les alignements existants, les nouvelles constructions devront préférentiellement s'établir à l'**alignement ou en retrait de 3 à 7 m par rapport à la voie**, ou, respecter les alignements de fait.
- Afin de préserver le rythme parcellaire, les constructions devraient s'implanter à une distance d'au moins **3m** des limites séparatives. Dans le cas d'une parcelle inférieure à **15m** de large, la construction peut s'établir sur une des limites séparatives.
- L'emprise des constructions ne devrait excéder **50%** de la superficie de la parcelle.

Ce secteur pavillonnaire étant situé en entrée de ville, une attention particulière sera accordée au constructions situées en périphérie de ce secteur: elles devront être discrètes afin de ne pas être en rupture avec les milieux naturels avoisinants (jeu sur les hauteurs et orientations des faîtes...).

Un travail sur la végétation au niveau de la parcelle peut aussi aller en ce sens.

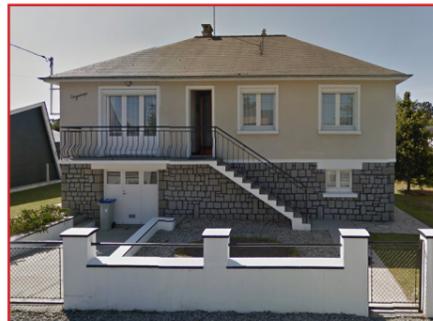
# CONSTRUCTIONS RÉCENTES DANS LE TISSU ANCIEN

Début XXe



Les toitures à plusieurs pans, la présence de balcons et de rambardes ainsi qu'un volume avec une emprise au sol restreinte font de ces pavillons des sources d'inspiration pour s'inscrire dans l'architecture des villas balnéaires.

50's-70's



La forme écrasée, les baies horizontales les faibles pentes de toit et l'emploi de l'ardoise sont en rupture avec le style balnéaire des villas.

80's-90's



Ces constructions sont inspirées des maisons de campagne traditionnelles normandes que l'on trouve sur les terres. ces typologies en longueur n'ont pas leur place dans un tissu balnéaire.

Contemporain



Ces réalisations contemporaines possèdent des annexes qui créent un volume écrasé, à l'opposé de la forme élancée des villas.

## DESIGNATION

Le secteur pavillonnaire de la "ville boisée" est composé de différents styles de construction datant d'époques différentes:

- Maisons du début du XXème en pierre, brique et toitures en ardoise, parfois à croupe, inspirées de l'habitat bourgeois.
- Des styles plus originaux allant des années 50 à 80, avec de grandes ouvertures
- Les pastiches des maisons de campagne apparus dans les années 80-90
- Des maisons contemporaines, aux ouvertures parfois réduites destinées à limiter les déperditions de chaleur.

Elles comportent souvent des annexes venant complexifier le volume.

## RECOMMANDATIONS

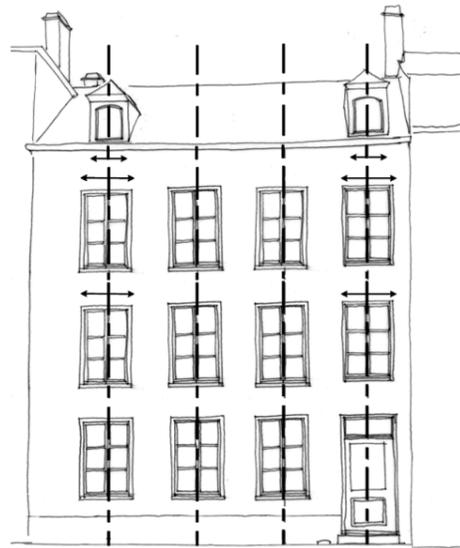
Il s'agira de s'inscrire de préférence dans les gabarits présents sur le secteur : au minimum "Rez-de-chaussée +1étage", ou "Rez-de-chaussée + combles".

Au vu de la diversité des typologies, il est préférable d'homogénéiser les constructions en faisant en sorte que les pavillons renvoient à l'architecture balnéaire de Jullouville. Ainsi, on préférera des volumes simples à des volumes complexes, de base parallépipédique rectangulaire.

Un projet dont la volumétrie sera plus complexe pourra s'intégrer dans le paysage grâce à des matériaux et des couleurs foncées, proches des tonalités du paysage.

Les toitures régionales présentant une forte pente, il s'agirait de réaliser des pentes d'au moins 40° pour s'inscrire dans l'existant.

# CONSTRUCTIONS RÉCENTES DANS LE TISSU ANCIEN



Principe de composition de façades et de création de lucarnes.



Cette réalisation possède de petites ouvertures et des façades épurées qui vont toutes deux à l'encontre des principes de composition des villas balnéaires. Les façades ne sont pas composées.



L'usage de la pierre, la présence de chaînages et d'encadrements, les toitures à plusieurs pans, l'utilisation de lucarnes et enfin le traitement esthétique des balcons et rambardes renvoie à l'architecture des villas balnéaires.

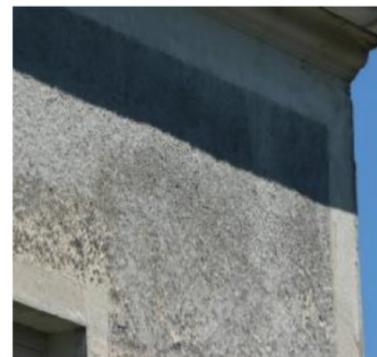


les toitures en demi-croupe, très répandues en normandie et notamment sur les villas balnéaires, participent à donner un aspect élancé.



Sur cette maison, des liserets sont enduits afin de rappeler les modénatures ou les colombages des villas balnéaires.

## décors d'enduits



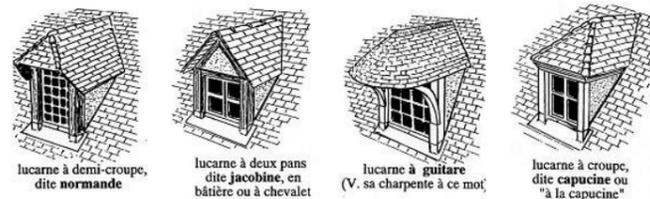
Simple jeu de texture



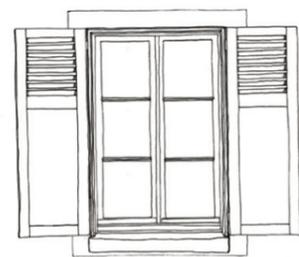
plates-bandes en sail-



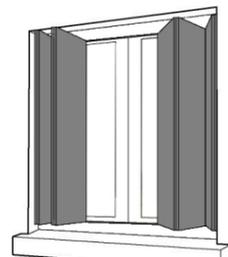
faux chaînages



Les types de lucarnes courants en normandie



volets persiennés sur la partie supérieure



volets rabattables non persiennés

## DESRIPTIF

L'architecture des maisons bourgeoises dont doivent s'inspirer les futures constructions, repose sur des ouvertures importantes. Aussi, lorsque le projet s'inspire de cette architecture, les ouvertures présentes sur les constructions devront faire l'objet d'une attention particulière.

## RECOMMANDATIONS

On préférera donc une architecture contemporaine employant de grandes ouvertures et qui soit soucieuse d'une façade composée harmonieusement (ce qui ne veut pas forcément dire symétrique).

Auquel cas les ouvertures pourront être multiples et devront rester simples, plus hautes que larges (à l'exception d'une baie vitrée donnant sur le séjour, d'une veranda ou d'une réinterprétation de bow-window).

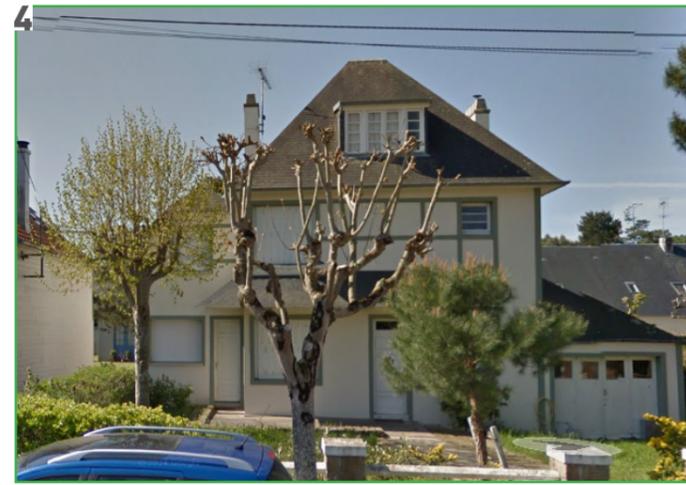
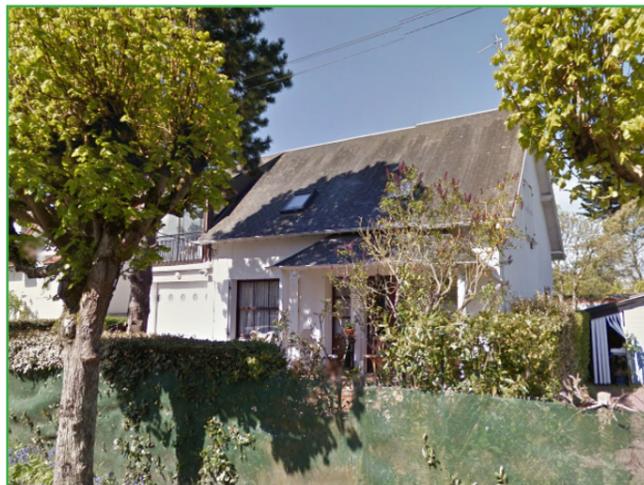
Sont à proscrire les ouvertures triangulaires ou circulaires.

Les systèmes d'occultation participent à la façade, ils doivent idéalement reprendre la forme de la fenêtre. On conseillera des volets persiennés ou des persiennes rabattables dans l'encadrement de la fenêtre. Les volets roulants sont à éviter et leur coffre doit impérativement être dissimulé de manière à être invisible depuis la rue.

Les villas sont aussi reconnaissables du fait de leurs ornements qui prennent la forme de modénatures et de ferronneries travaillées. Il est vivement conseillé de faire figurer sur la façade des réinterprétations de ces éléments.

Enfin, les toitures devront être à au moins 2 pans de 40° minimum afin de rappeler le style des villas. L'emploi de lucarnes inspirées des modèles traditionnels normands est vivement recommandé. On évitera par exemple les toitures en tuile à trop faible pente.

# CONSTRUCTIONS RÉCENTES DANS LE TISSU ANCIEN



1: L'extension reprend les matériaux et le langage architectural des villas néo-régionalistes et s'inscrit comme une veranda.

2: La veranda est rythmée par des petits bois comme cela se faisait à l'époque, elle reprend les couleurs du volume principal et le zinc employé en toiture rappelle les coloris de l'ardoise.

3: Le matériau employé pour l'extension renvoie aux menuiseries du Rez-de-chaussée. Alignée sur le garage, elle respecte la composition de la façade.

4: Les extensions situées sur les côtés, plus petites, donnent au volume principal un aspect plus élancé. Le liseret enduit permet une meilleure intégration des extensions à la maison.

5: L'extension (gauche) ne reprend ni le volume principal (toiture plate) ni les matériaux de façade (brique, menuiseries bleues). Elle est en rupture avec l'existant.

## RECOMMANDATIONS

Avant d'envisager des travaux d'extension, s'assurer que la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes est occupée.

- Tout comme pour les villas, les extensions des futures constructions vont pouvoir s'inspirer du langage architectural de l'époque et donc réinterpréter les bow-window, kiosques et verandas.

Dans ce cas, la faible pente du toit autorise l'emploi du zinc en couverture. Il s'agira de veiller à respecter les coloris de la toiture principale.

- Sinon, les extensions peuvent être plus classiques et chercher à s'inscrire dans la continuité de l'existant en recopiant le style architectural du volume principal (cf 4):

.Pour les grandes extensions alignées sur la hauteur du volume principal, il est impératif de respecter la composition de la façade.

.Les extensions plus petites ont la qualité de donner au volume principal une allure plus élancée.

Les extensions plus petites sont préférables en ce qu'elles permettent

Les annexes < 15m<sup>2</sup>, si elles sont situées à l'arrière de la maison et invisibles depuis la rue, peuvent prendre plus de liberté concernant la forme et les matériaux employés.

# CONSTRUCTIONS RÉCENTES DANS LE TISSU ANCIEN



La couleur de la façade, bien que sombre, ne reprend pas les tonalités régionales.



Les systèmes d'occultation en toile bleu vif dénotent avec les tons clairs de la façade et ne participent pas à la composition de celle-ci.



Les couleurs trop vives ne permettent pas l'insertion dans le paysage. Elles sont en rupture avec les matériaux traditionnels.



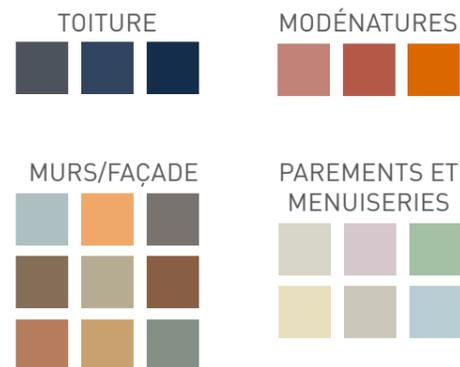
A gauche, l'ensemble des menuiseries de la villa est peint en blanc et crée un premier plan aéré qui vient orner, élaner et alléger la façade à l'aspect monolithique composée de moellons de pierre.  
A droite, les menuiseries blanches ponctuelles dénotent avec la teinte du bois.



Les couleurs trop claires sont en rupture avec les tonalités foncées du granit présent sur les constructions traditionnelles.



L'imitation et la réinterprétation des colombages présents sur les constructions traditionnelles et sur les villas néo-régionalistes permettent l'inscription dans le contexte et d'égayer la façade. Tout comme l'emploi ponctuel de la brique.



*Les menuiseries en bois doivent être peintes avec une peinture microporeuse, le vernis ne les protégeant pas autant.*

## RECOMMANDATIONS

Les **tonalités** des réalisations futures pourront reprendre celles des **matériaux locaux** présents sur le site. Le granit par exemple présente des teints gris, beige et bruns pour le granit blond. La brique, utilisée généralement pour les modénatures, permet d'apporter des touches plus vives de rouges orangés. Pour la toiture on trouve de l'ardoise dont la teinte est bleu-gris foncé.

Concernant les **façades**, elles pourront être recouvertes d'enduits gris, ou ocre-bruns, proches des couleurs du granit (afin de s'intégrer dans le bâti environnant), plutôt que le beige et blanc utilisés habituellement. Le bois ayant la particularité de reprendre ces teintes, peut être utilisé sous forme de bardage ou plus ponctuellement. Le béton brut peut également être employé dans le cas d'un banchage destiné à réaliser des motifs de texture. Il peut aussi être coloré ou ciré. Cependant on évitera les matériaux de synthèse type fibro-ciment, le shingle, les enduits de parement synthétiques.

Concernant les **toitures**, elles sont majoritairement en ardoise dans la région. on préconisera l'emploi de ce matériau pour les futures constructions.

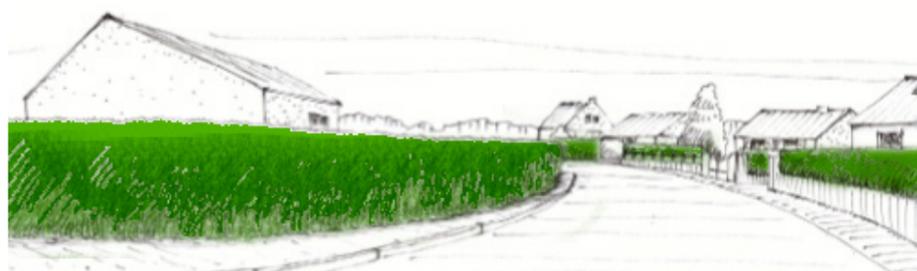
Les menuiseries, quant à elles, pourront se rapprocher des teintes des matériaux employés et devront rester en harmonie avec ceux-ci. Parallèlement les menuiseries des villas sont souvent blanches, si le parti-pris est de s'inscrire dans ce mouvement, l'utilisation de bois peint est préférable au PVC.

Afin de réaliser des extrusions de type véranda ou bow-window, certains matériaux tel que le bois, l'acier, le fer forgé et l'aluminium pourront être utilisés pour la structure.

# CONSTRUCTIONS RÉCENTES DANS LE TISSU ANCIEN



organisation de l'espace public le long des avenues. Les murets permettent une homogénéité du front de rue et la délimitation de l'espace privé.



Effet couloir

Source: CRAUP de Carolles



La présence de piliers encadrant le portail est un plus. Lorsqu'ils existent ils doivent absolument être conservés. Le muret rappelle les moellons de la façade, les piliers rappellent les encadrements des ouvertures et la clôture, les volets.



A l'inverse, les brandes ne renvoient à aucun aspect de l'habitation et n'apportent aucune qualité à l'espace public. Tout comme les haies opaques, elle participent à créer un effet couloir.



Les murets offrant une vue sur le jardin apportent une véritable qualité à l'espace public.

## DESRIPTIF

Dans la ville boisée, l'espace se caractérise par un aspect plutôt végétal, repris dans les jardins qui donnent sur la rue. la limite entre privé et public est généralement constituée de murets surmontés d'un dispositif à claire-voie, arboré ou non. Le long des 3 avenues principales, on ne trouve pas de trottoir à proprement parler, il s'agit d'une bande d'herbe entretenue et de graviers qui s'aligne au niveau de la route et contraste avec le goudron.

## RECOMMANDATIONS

De fait, pour s'inscrire dans la continuité de cet espace, on essaiera d'effectuer quelques plantations au pied des constructions ou de construire des murets de pierres accompagnés de plantations d'arbustes à fleurs.

Ces arbustes peuvent avoir une véritable utilité : par exemple des plantations d'hortensias au Nord d'une façade peuvent permettre d'assécher le pied des maçonneries.

On privilégiera les clôtures constituées de murets. On conservera les anciens murets et on s'inspirera de leur appareillage pour la réalisation des nouveaux.

Ces murets servent aussi à intégrer les coffrets de branchements et même dans certains cas les boîtes aux lettres. Leurs dimensions s'accorderont avec ceux qui existent autour du site et s'établiront donc à 0,80 m maximum pour la partie maçonnée et 1,50 m maximum pour les clôtures en limite de l'espace public.

Les couleurs des clôtures devront être sobres : en accord avec les menuiseries de la construction ou en bois naturel.

La végétation des clôtures influe sur l'ambiance de la rue: ainsi les plantations de haies taillées opaques et hautes créent des «couloirs visuels» non qualitatifs, réduisant l'intérêt de l'espace public.

Cette disposition est donc à éviter.

# TECHNIQUES POUR LA RÉHABILITATION DE MAÇONNERIES

## FAÇADES ENDUITES-DESCRIPTIF

La technique de la maçonnerie enduite est présente dans la majorité des types d'architecture. L'enduit qui recouvre le mur a pour fonction d'imperméabiliser le mur, d'uniformiser la paroi, et de décorer.

## RECOMMANDATIONS

**La composition de l'enduit doit permettre la régulation de l'humidité contenue dans les maçonneries anciennes.**

Les maçonneries anciennes, généralement constituées de moellons de granit et hourdées avec un mortier de plâtre ou de plâtre et chaux (chaux aérienne), comportent une part non négligeable de vapeur d'eau, et sont sujettes à des remontées d'eau par capillarité.

L'humidité contenue dans le mur doit pouvoir s'échapper, sans quoi des désordres apparaîtront :

- tâches de salpêtre, pourrissement des planchers et des structures en bois
- fissures, cloquages, décollement par plaques de l'enduit extérieur.

Par conséquent **l'enduit employé ne doit pas être totalement étanche**, mais permettre la migration de vapeur de l'intérieur du mur vers l'extérieur.

**>L'enduit à base de ciment, ou les revêtements plastiques, parfaitement étanches sont à exclure.**

**>Il faut employer un enduit microporeux (et non parfaitement étanche), à base de plâtre et chaux aérienne ou à base de chaux hydraulique.**

*NB: Les maçonneries de la fin du XIXe siècle et du XXe siècle, hourdées au ciment, ne posent pas ce problème. Elles sont prévues pour être enduites au ciment.*

**Le support doit être correctement préparé avant la pose de l'enduit**

Après piochage partiel ou total de l'enduit, il est indispensable de remédier aux désordres internes de la maçonnerie : les moellons abîmés doivent être remplacés, les joints de mortier de liaison dégradés doivent être refaits. Enfin, le support doit être bien nettoyé.

## Les conditions d'application de l'enduit doivent être respectées

Humidification du support, juste dosage en eau de gâchage, respect des temps de malaxage et de séchage entre les couches sont indispensables pour une bonne tenue de l'enduit. L'excès de chaleur ou le gel modifient le comportement de l'eau, ce qui risque d'entraîner des désordres au séchage.

### "L'enduit plâtre et chaux (chaux aérienne):

est obtenu par mélange de plâtre gros (3 volumes), de sable (2 volumes), de chaux aérienne (1 volume), et d'eau (1 volume et demi). La chaux aérienne est obtenue par la cuisson à haute température de calcaires très purs, sa prise s'effectue en présence de l'air. Cet enduit est un régulateur d'humidité pour les maçonneries anciennes. Le plâtre adhère au moellon et laisse respirer la maçonnerie. La combinaison du plâtre et de la chaux lui confère de grandes qualités de souplesse et de grandes qualités de durabilité. Sa finesse convient bien au recouvrement des façades très ornementées."

### "Les enduits à base de chaux hydraulique :

sont obtenus par cuisson à haute température de calcaires ; leur prise s'effectue sous l'action de l'eau, elle contient de l'argile. Ces enduits, plus ou moins imperméables et rigides en fonction de leur taux d'hydraulicité (teneur en argile), sont teintés dans la masse et permettent de réaliser certains décor de façade simples : joints creux, bandeaux, bandes plates."

*Source: informations provenant du CRAUP de la ville de Brunoy*

## LES FAÇADES EN MAÇONNERIE APPARENTE

### RECOMMANDATIONS

Le ravalement consiste d'abord à nettoyer la façade des poussières et salissures. Les joints de parement abîmés doivent être dégarnis. Les éléments de maçonnerie endommagés doivent être réparés ou remplacés le cas échéant. Enfin, les joints doivent être refaits en prenant soin d'employer un mortier de même nature que le mortier d'origine. Des traitements complémentaires imperméabilisants ou consolidateurs peuvent être appliqués.

Lors de réhabilitations sur des façades présentant divers matériaux (type briques + moellons) les réfections devront tenir compte de chaque matériau, chacun pouvant recevoir un traitement différent.

**- La technique de nettoyage employée doit être adaptée au matériau**

Il existe de nombreuses techniques. Déterminée à l'issue du diagnostic, la technique employée ne doit en aucun cas endommager le matériau. Elle est définie en fonction du degré et de la nature des salissures, des propriétés du matériau.

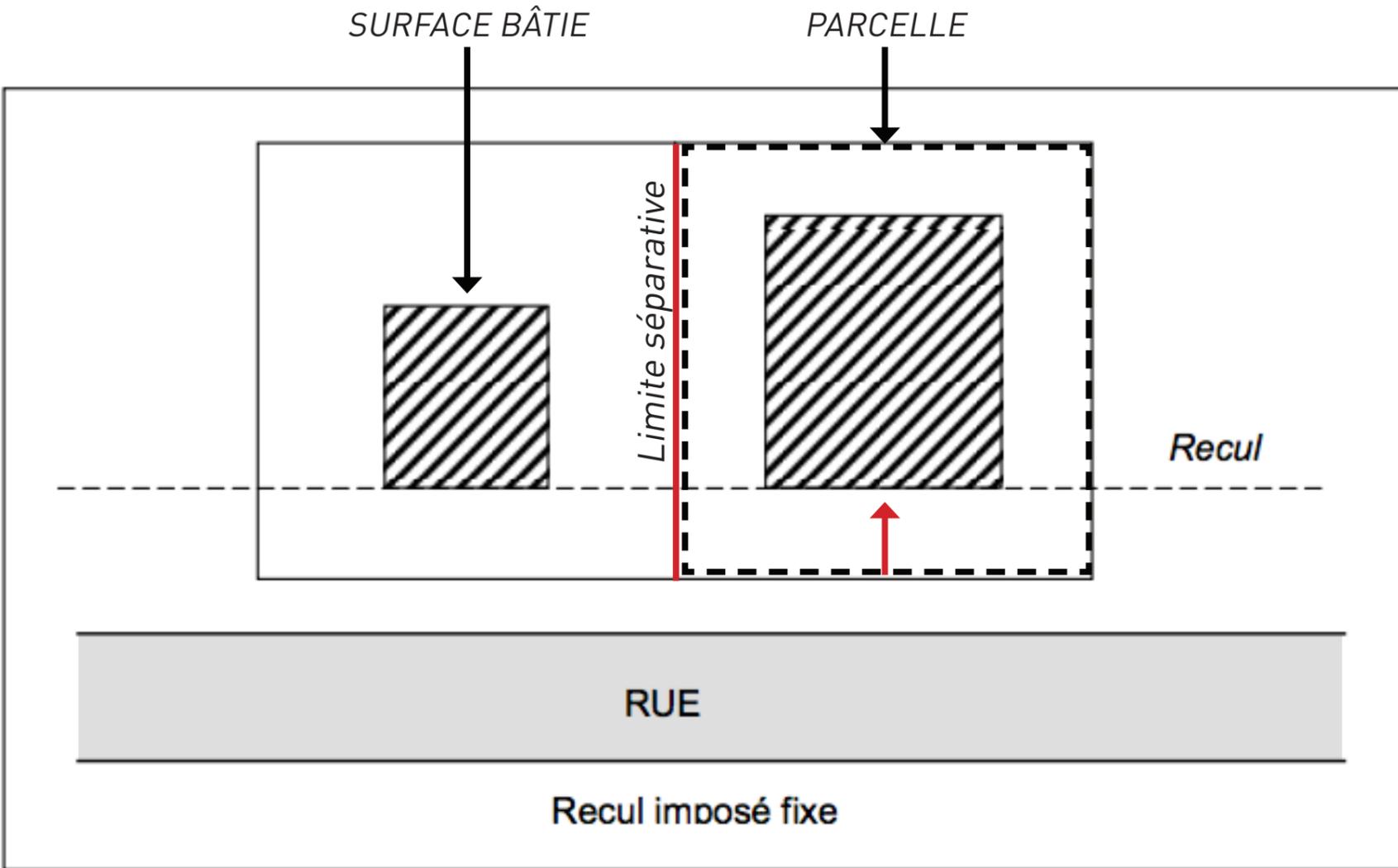
**- Briques ou pierres de remplacement doivent avoir des caractéristiques identiques à celles des éléments originaux**

L'emploi de produits chimiques de revêtement ou d'imperméabilisation doit être maîtrisé : Les matériaux peuvent mal réagir à certaines substances, suivant leur état. L'avis d'un professionnel après diagnostic est indispensable.

*Source: informations provenant du CRAUP de la ville de Brunoy*

# GUIDE DE COMPRÉHENSION DES RÈGLES URBAINES

# GUIDE



Source: GRIDAUH

