

PREAMBULE :

Le noyau ancien de Balaruc les Bains est inscrit dans une zone de centralité qui correspond à la zone UA du Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone a d'autre part après étude plus fine servi de base à la détermination du Périmètre de Protection Modifié confondu des deux monuments classés : La Basilique Gallo romaine et la Chapelle Romane Notre Dame d'Aix.

Certaines caractéristiques communes de bâtiments anciens peuvent être mises en valeur, et il serait intéressant de les prendre en compte lors de travaux de réhabilitation.

Ce cahier de recommandations architecturales n'est pas un recueil de recettes devant aboutir inéluctablement à la qualité architecturale.

C'est un document d'informations et de conseils qui traite des différentes caractéristiques d'aspect des bâtiments anciens et des règles générales s'appliquant à leur conservation et leur mise en valeur.

Son objet est double :

- expliciter les règles concernant l'aspect extérieur des constructions contenues dans l'article 11 du règlement du PLU, dont il vient en complément, en rappelant qu'elles sont les composantes d'une façade et les éléments à prendre en compte lors d'intervention sur le bâti du centre ancien,
- de guider le choix des particuliers par le biais d'exemples de réalisation ; un nuancier de couleur disponible en Mairie complétera ce Cahier de recommandations.

Il faut rappeler que toute intervention sur un bâtiment, dès lors qu'elle touche à l'affectation des locaux, ou à l'aspect extérieur du bâtiment (réfection de la couverture, ravalement, peinture des menuiseries extérieures, création d'un percement....), est soumis à autorisation : Déclaration de travaux ou Permis de Construire selon l'importance des travaux.

LE BATI DU CENTRE ANCIEN – SES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

On trouve dans le centre ancien à côté de bâtiments d'intérêt architectural ou historique (Pavillon Sévigné notamment en plus des monuments classés : Vestiges de Basilique Gallo romaine et Chapelle romane ND d'AIX) et qui devront faire l'objet d'une attention particulière lors d'opération de réhabilitation, un bâti plus modeste mais caractéristique de l'histoire de la région et de la ville.

- Bâtiments de façades urbaines ordonnancées (IX^{ème} ou début XX^{ème}) qui présentent une qualité de composition de proportion et de modénature ainsi que des ornements qu'il convient de préserver.
- Bâtiments liés à l'ancienne activité viticole et qui associent remises et habitations. Ces bâtiments de facture régionale significative sont généralement simples, d'une grande sobriété dans leur traitement, et leur architecture reflète le fonctionnement traditionnel de l'habitat lié à l'activité.

Malgré leurs spécificités, ces différents bâtiments ont des points communs qui caractérisent le bâti ancien dans son ensemble :

- leur volumétrie est simple
- les toitures sont de faible pente et couvertes en tuile canal,
- les murs sont couronnés généralement par une génoise ou une corniche,
- les ouvertures sont plus hautes que larges,
- les portes et fenêtres sont souvent soulignées par des encadrements. Elles sont alignées selon des axes horizontaux et verticaux,
- les hauteurs de niveaux sont différenciées entre le RDC et le dernier niveau
-



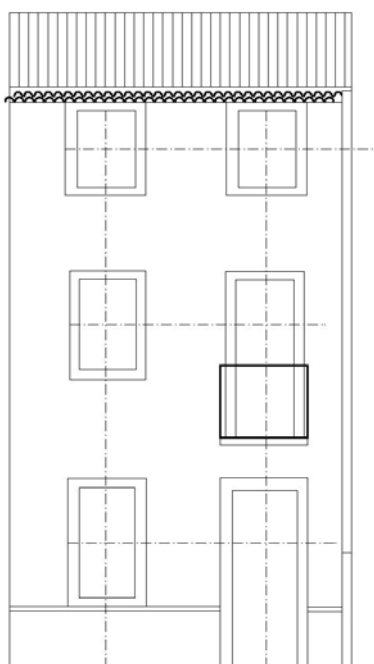
Le Pavillon Sévigné



Façades ordonnancées



Maisons vigneronnes

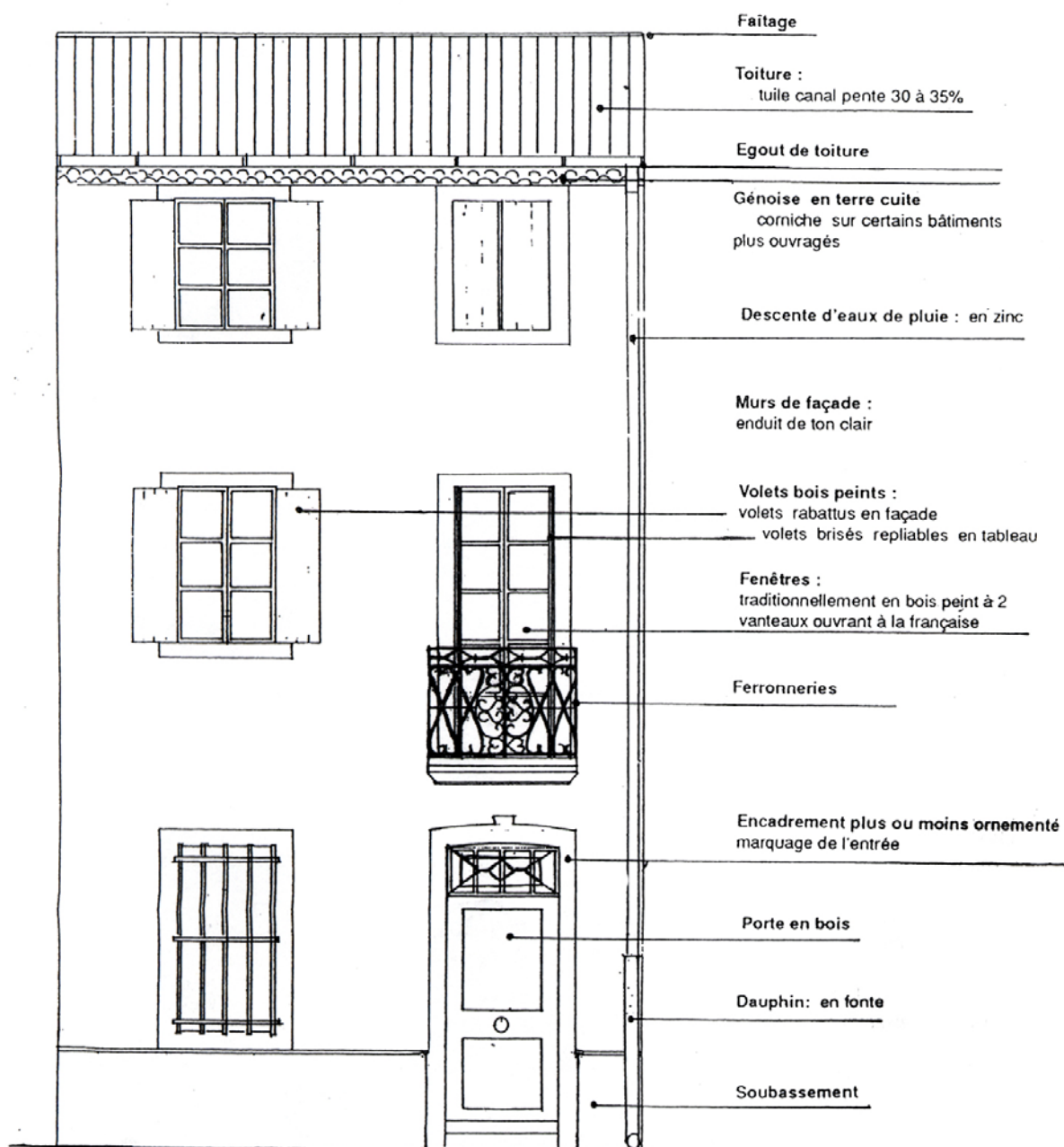


**Composition de principe
d'un bâtiment ancien**



Encadrements peints

Vocabulaire des composantes d'une façade



Document réalisé par BET Terres Neuves

PERCEMENTS / VOLUME / TOITURE : LES PRINCIPES A RESPECTER

COMPOSITION GENERALE/ PERCEMENTS

Lors d'intervention sur des bâtiments existants :

- respect des axes de composition du bâtiment
- proportion verticale des ouvertures :
- Aligner les fenêtres sur les fenêtres existantes,
- Créer des ouvertures plus hautes que larges (forme verticale)
- retrouver la trace des percements et proportions d'origine.
- respecter la superposition des ouvertures (composition et descentes de charges)
- limiter les ouvertures à rez de chaussée à 2 ou 3 fois la largeur d'une baie de l'étage,
- conserver la modénature existante (corniches, bandeaux, façon de pierre....)



Une
réhabilitation
possible
Attention au
respect des
percements et
des
proportions



Maisons simples mais bien tramées

HAUTEURS ET VOLUME

-Respecter une volumétrie simple

-La hauteur maximum autorisée et le prospect afférent à la largeur de la rue donnent un gabarit dans lequel doit s'inscrire la construction. Une marge de manœuvre est donnée pour coordonner la construction nouvelle ou la réhabilitation avec son contexte bâti. Par exemple dans le cas d'une surélévation ou d'une nouvelle construction, il faut tenir compte des constructions voisines pour régler la hauteur des niveaux et celle du bâtiment afin d'assurer une bonne intégration de la construction dans la perspective urbaine.

Façades ordonnancées alignement
des égouts de toits





Gabarits disparates



**Dent creuse à gérer
Attention à l'alignement des égouts**



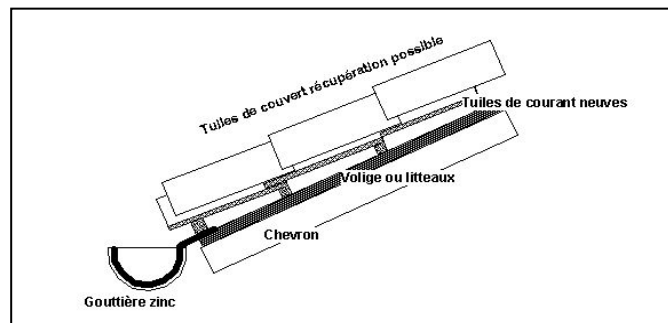
Alignements urbains sur espaces publics de nature différente

LES TOITURES

Respecter le sens traditionnel des faîtages parallèles à la rue, respect des principes suivants :

- toiture à 2 pentes ou 3 dans le cas d'immeuble d'angle, pente comprise entre 30 et 35 % pour rester adaptée à la pose de tuile canal.
- Couvertures en en tuile canal.
- Obligatoire dans le centre ancien afin de préserver l'unité existante
 - de tuiles canals de récupération (utilisation possible de tuile canal de récupération en couvrant et de tuile canal neuve à crochet en courant)
 - de tuiles canals neuves de teinte vieillie en veillant à une harmonie dans les variations de teinte.

Dans la réhabilitation de cette maison d'angle, le toit pourrait être repris avec faîtage dans le sens de la rue. Deux



Coupe sur toiture tuiles

LES CHASSIS DE TOIT TABATIERES :

Possible mais :

- les limiter en nombre
- éviter de les exposer à l'Ouest ou au Sud (risque de surchauffe l'été)
- veiller à les intégrer dans l'épaisseur du toit
- limiter leur dimension : 70 cm de large par 110 cm de long dans le sens de la pente

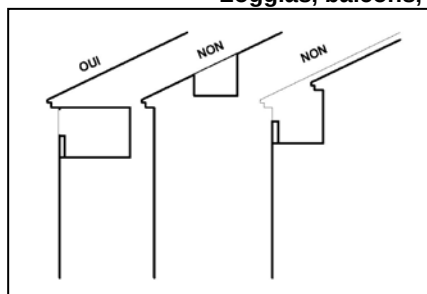
- TERRASSES ET LOGGIAS : QUELLES POSSIBILITES ?

Dans le règlement du PLU, la création de terrasse est interdite sur les bâtiments anciens : qu'il s'agisse de terrasse en toiture, en décaissé de toiture, ou en façade.

La terrasse dénature l'aspect du bâtiment ancien.

Les loggias sont par contre autorisées, **en cas de surélévation** pour créer un espace extérieur couvert intégré au bâtiment.

Loggias, balcons, terrasses



LES MURS BATIS EN PIERRE IRREGULIERE

La majorité des immeubles du centre ancien sont bâtis à partir de pierres irrégulières. Bien qu'un phénomène de mode ait conduit à la mise à nu des pierres, les laisser apparentes présente un risque d'infiltration d'une part et ne correspond pas d'autre part à l'esprit des constructions initiales.

Il est vivement recommandé d'enduire les murs.

L'enduit à réaliser utilisera comme liant la chaux hydraulique naturelle ou la chaux aérienne. Le ciment souvent utilisé comme liant n'est pas adapté aux murs anciens. Il empêche les murs de respirer provoquant salpêtrage, fissures, décollements. L'enduit pourra être réalisé :

- soit de manière traditionnelle (cf tableau de composition et dosage)
- soit en utilisant les enduits prêts à l'emploi à base de chaux, spécialement conçus pour la restauration des bâtiments anciens

L'enduit s'applique en 3 couches :

- le gobetis qui permet l'accrochage
- le corps d'enduit qui assure l'étanchéité
- la couche de finition qui détermine l'aspect extérieur de l'enduit et donne la couleur



Exemples de pierres irrégulières enduites



Pierres brutes irrégulières
« l'appareillage des pierres est sans intérêt.

Façade sur rue enduite et pignon en pierres rejointoyées

La finition doit être fine : finition lissée à la truelle talochée fin ou gratté très fin. Les finitions grossières ou trop grenues sont interdites. Elles recueillent les salissures et présentent l'inconvénient de mal vieillir.

Sur les enduits conservés, les finitions peuvent être réalisées avec :

- peinture minérale si l'enduit a été décapé,
- peinture micro poreuse, si l'enduit possède une peinture ancienne)
- de lait de chaux (sur mur décapé et ne présentant pas de traces d'humidité)
- d'enduit mono couche allégé prêt à l'emploi qui sera également lissé à la truelle, talochée fin ou gratté très fin.



LES MURS EN PIERRE DE TAILLE

Les façades en pierre de taille sont destinées à rester apparentes.

Elles seront toujours nettoyées par procédé doux à l'eau claire et à la brosse, par micro-sablage si la pierre est très encrassée. Les sablages ordinaires, les décapages à l'eau trop violents sont à éviter, ils suppriment la couche de calcite produite par la pierre qui la protège des agressions extérieures)

Parfois les pierres doivent être reconstituées (reprise avec des pierres de même caractéristique, mortier de chaux, enduit de ragréage prêt à l'emploi à base e chaux).

Une couche de protection peut également être nécessaire (lait de chaux ou hydrofuge micro poreux par exemple)



Murs en pierre de taille et moellons rejointoyés.



ELEMENTS DE MACONNERIE ET DECORS DE FACADE

LES ENCADREMENTS DE BAIES

Que la construction soit simple ou noble, le souci de l'encadrement est généralement présent souvent réalisé en pierre, parfois à l'enduit, quelquefois peint.

Lors d'un ravalement de façade ces encadrements sont à conserver et à restaurer, voire à créer lorsqu'ils ont été supprimés lors de travaux antérieurs.

L'encadrement peut être réalisé :

- Par application d'une surépaisseur d'enduit sur 20 cm de large et jusqu'à 2,5 cm d'épaisseur. L'enduit sera lissé à la truelle.
- Par la réalisation d'une peinture d'encadrement réalisée également au lait de chaux ou à la peinture minérale. Un filet plus sombre peut souligner le dessin et assurer la transition entre l'enduit et l'encadrement.

L'encadrement assure généralement la fonction d'appui de baie. Les appuis de baie lorsqu'ils existent sont réalisés en pierre et intégrés à l'ornementation de la façade. Ces appuis sont à conserver et restaurer.

GENOISES ET CORNICHES

Les murs sont souvent couronnés par une génoise ou une corniche qui soutiennent les débords de toiture.

Les génoises sont constituées généralement de 2 rangées de tuiles canal. Elles sont à conserver et à reconstituer. Les tuiles seront nettoyées et remplies avec l'enduit de la façade.

Les corniches existantes seront à restaurer.

En cas de surélévation, il est préconiser la mise en place d'une génoise ou pour les façades les plus ornementées, d'une corniche.



LES MOULURES, LES BANDEAUX ENTRE ETAGES, LES PILASTRES,LES DECORS

Ils participent au rythme de la façade, à sa richesse. Ils sont lorsqu'ils existent à conserver et à restaurer.

Les décors (frises,...) existants seront relevés et refaits à l'identique.

LES SOUBASSEMENTS

Les soubassements ont deux fonctions :

- ils donnent un socle au bâtiment
- ils protègent l'enduit des salissures et rendent l'entretien de façade plus aisé (la reprise du soubassement pouvant être réalisée indépendamment du reste de la façade). Il est ainsi important de les conserver lorsqu'ils existent et d'en réaliser lorsqu'ils font défaut en créant un surépaisseur d'enduit de 2 cm, à la chaux hydraulique batardée, raccordée par un pan coupé à la façade.



MENUISERIES : Utiliser le bois, restaurer ou adapter les modèles anciens

La matière des menuiseries est très disparate. Cependant, si les fenêtres anciennes doivent être remplacées, il est préconisé :

- la mise en place de fenêtres en bois à deux vantaux ouvrant à la française fabriquées spécialement
- de s'inspirer du modèle d'origine pour définir la forme de la menuiserie (cintrée ou non : avec imposte ou non) et les découpes de carreaux (généralement 3 ou 4 carreaux par vantail)
- de ne pas multiplier les types de fenêtre sur une même façade. Si des fenêtres anciennes sont conservées, les nouvelles menuiseries devront tenir compte de leur style.

Les fenêtres seront peintes dans des tons clairs en harmonie avec les volets.



La mise en place de menuiserie PVC souvent envisagée est déconseillée, le PVC n'étant pas adapté à la forme de toutes les baies anciennes, et les dimensions de menuiserie réduisent parfois le niveau d'éclairage dans la pièce.

Aujourd'hui le choix des couleurs est réduit.

LES VOLETS

Les volets anciens sont à conserver et à restaurer dans la mesure du possible. S'ils doivent être remplacés, ils seront réalisés en bois. Sur Balaruc, la grande majorité des volets sont repliables en tableau.

Ils peuvent être en bois à lames verticales ou persiennes. Ce type de volet est fréquent notamment sur les immeubles du XIXe siècle.

Les volets seront peints.

La mise en place de volets roulants est déconseillée.



LES PORTES

Si la porte doit être remplacée, il est recommandé d'installer une porte en bois à âme pleine de facture simple, s'inspirant avec sobriété des modèles présents sur le site.

FERRONERIES / ZINGUERIE/ DESCENTES ET CABLES DIVERS

LES FERRONERIES : GARDE-CORPS, BALCONS, BARREAUX DE DEFENSE....

Les gardes corps, balcons, barreaux de défense, participent au décor de la façade. Les modèles anciens sont à conserver dans la mesure du possible.

En cas de création de garde corps ou balcons, on choisira un modèle sobre à barreaudage vertical, ou une reproduction de modèle ancien en accord avec la période de construction du bâti.

Les modèles en fer forgé galbés sont à éviter.

Les grilles de défense ou grille de protection seront réalisées en barreaudage droit vertical lié par des lisses horizontales (tenir compte pour leur rythme de la fenêtre).

Les ferronneries seront peintes dans un ton plus soutenu que celui de la menuiserie



LA ZINGUERIE : GOUTTIERES, DESCENTES D'EAU DE PLUIE....

Les chéneaux, gouttières, descentes d'eau seront réalisés en zinc.

La mise en place de dauphins en font sur 2 m de haut, en pied de chute est recommandée afin de protéger efficacement les descentes des coups et dégradations.

Les descentes d'eau seront localisées sur les limites latérales des constructions sans bifurcation zébrant les façades.

L'utilisation du PVC pour réaliser les gouttières et descentes d'eau n'est pas recommandée (déboîtement et fragilité aux coups).



PROTUBERANCES EVACUATIONS DIVERSES APPARENTES EN FACADE

Lors d'un ravalement de façade, il est recommandé :

- de négocier avec les services d'EDF et Télécoms le déplacement des câbles sous génoise ou corniche, si leur passage en façade ne peut être supprimé
- de réaliser le passage par l'intérieur des bâtiments des écoulements et évacuations d'eaux usées et eaux vannes qui seraient apparents.
- les coffrets EDF et Gaz lorsqu'ils seront encastrés en façade, seront situés à 5 cm en retrait du nu de la façade pour permettre la pose d'un portillon en bois peint ou d'une porte à enduire.
- De positionner les compresseurs divers de climatisation hors de la vue directe de l'espace public. Ces appareils doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.



LES VITRINES : TYPE DE VITRINE MATERIAUX ET COULEURS

Les vitrines posées en feuillure :

Ce type de vitrine est recommandé, notamment lorsque la façade possède des éléments de décor apparents, en effet, la pose en feuillure assure la lisibilité de la façade, préserve les décors et s'intègre avec sobriété au bâti existant. La vitrine sera posée à environ 20 cm en retrait de la façade. Le bois, l'aluminium prélaqué peuvent être indifféremment utilisés.



Classique et intégrée (sauf couleur).

Les devantures posées en applique :

Elles peuvent être envisagées, si elles contribuent à recomposer un RDC, à masquer des linteaux sans intérêt ou des interventions qui ont dénaturé la façade d'origine. Il faudra veiller toutefois :

- à respecter les règles de composition générale
- à limiter le débord à 10cm maximums



- à les traiter avec sobriété, les fausses pierres, faux bois, décors imitant des matériaux, les bardages aluminium, PVC sont à proscrire.
- Les couleurs : éviter de multiplier les couleurs, choisir une, voire deux couleurs qui s'harmonisent avec celles déjà utilisées sur le bâtiment. Pour les franchisés utiliser les couleurs imposées par touche (montant de la menuiserie, enseigne...)
- Les seuils/ nez de marche : ils devront être réalisés en pierre. La prolongation du carrelage à l'extérieure du magasin est à proscrire tant pour des problèmes d'usage (le carrelage choisis est souvent inadapté à un usage extérieur), que pour préserver le bâti existant.

Non intégrée dans le contexte de la façade. Volume et couleur.



GRILLES DE PROTECTIONS

Il est déconseillé de les positionner derrière la vitrine, afin de laisser la façade dégagée, les caissons devront être intégrés à la composition de la vitrine et localisés à l'intérieur. Les caissons en saillie sur la façade étant proscrits. Les seuils seront réalisés en pierre.

ENSEIGNES

La multiplication des enseignes nuit à la lisibilité et au repérage du commerce, il est ainsi conseillé de les limiter en nombre (2) et de veiller à supprimer les enseignes des commerces antérieurs.

Une en applique par exemple (lettres découpées posées directement sur la façade, lettres peintes sur bandeau ne dépassant pas 30 à 40 cm de haut, mise en place d'une sorte banne intégrée dans la largeur de la devanture)

- une en drapeau, en limitant sa saillie. La saillie ne doit pas dépasser 1/10^{ième} de la largeur de la voie.

Les couleurs utilisées seront en harmonie avec celle de la vitrine et de la façade.

Confère : code de l'environnement, loi du 12 Juillet 2010.



Harmonisation ???



Conseils pour la réalisation d'une devanture commerciale :

- Respect de la trame de la rue et des bâtiments
- Respect de la composition d'ensemble de la façade existante :
 - o Garder apparents les murs et piliers
 - o Veiller aux respects des descentes de charges.
 - o Veiller aux proportions de baies (pas plus de 3 fois largeur des baies d'étage sans appui intermédiaire).
 - o Intégrer les éléments de décor de la façade existante.
 - o Ne pas inclure l'entrée de l'immeuble dans la composition et la vitrine commerciale.

Les grands principes de coloration :

Traditionnellement pour des raisons pratiques (matériaux disponibles), mais également fonctionnelles : captage de la lumière, les grands principes de coloration des façades peuvent se décliner de la façon suivante :

- Les murs : ils sont de teinte claire à moyenne. La teinte des murs est la teinte de base, celle qui donne le ton.
- Les modénatures : (encadrements, bandes verticales et bandeaux horizontaux, corniches, génoises) : elles sont plus claires que les murs, d'une teinte sensée rappeler la teinte claire de la pierre calcaire (terre de sienne, ocre claire).
- Les soubassements : ils sont d'une teinte moyenne (pour éviter que les souillures de rejaillissement ne se voient trop), plus foncée que celle des murs.
- Les menuiseries :
 - o Les portes extérieures (portes d'entrée, portail) sont foncées.
 - o Les volets sont d'une teinte claire à moyenne.
 - o Les fenêtres sont d'une teinte claire (souvent dans les gris pâles), le blanc pur ou cassé étant exclu.
- Les ferronneries : elles sont toujours de teinte foncée.