

**CAHIER DE CONSEILS
ET DE RECOMMANDATIONS**

**ANNEXE N°2 AU REGLEMENT
DE L'OCAH DU CENTRE ANCIEN 2019 - 2022**



Table des matières

INTRODUCTION	3
1 : HABITAT TRADITIONNEL TYPE MAISON RURALE OU ANCIENNE FERME	5
1.1. : Les toitures	5
1.2. : Les ouvertures	5
1.3. : Les façades.....	6
2 : IMMEUBLE BOURGEOIS OU MAISON DE NOTABLE.....	6
2.1. : Les toitures	6
2.2. : Les ouvertures	6
2.3. : Les façades.....	7
3 : IMMEUBLE DE RAPPORT	7
3.1. : Les toitures	7
3.2. : Les ouvertures	8
3.3. : Les façades.....	8
4 : LES COLORIS.....	9

INTRODUCTION :

Le présent document constitue une aide à l'usage de l'ensemble des propriétaires dont le bien est compris dans le périmètre de l'OCAH du centre ancien, mais est également à la disposition des entreprises qui seront en charge des travaux à réaliser.

L'objectif est de préserver le paysage urbain du centre ancien inscrit dans le périmètre dit Site Patrimonial Remarquable (S.P.R) qui vient remplacer l'ancienne ZPPAUP depuis Juillet 2016 et dont les prescriptions sont reprises dans le présent document.

D'une manière générale concernant les ravalements des façades anciennes pour la réalisation d'enduits de qualité adaptés au bâti ancien, on s'interdira l'emploi de ciment c'est-à-dire étanche à la vapeur d'eau. En effet, les enduits ciment sont des enduits hydraulique artificiel adhère mal à la pierre, l'altèrent et emprisonnent l'eau issue de la condensation interne et l'humidité dues aux remontées par capillarité, créant ainsi des désordres importants.

Par ailleurs, les enduits faisant appel à des matériaux artificiels, notamment à base de synthèse (enduits plastiques) sont à proscrire (sauf cas particulier) pour les constructions anciennes car réputés, notamment pour engendrer l'apparition d'humidité dans les logements.

Du point de vue technique donc, l'enduit devra nécessairement remplir les deux conditions techniques suivantes :

- être protecteur, c'est-à-dire imperméable à la pluie et aux eaux de ruissellement,
- être en même temps suffisamment perméable à la vapeur d'eau afin de laisser respirer les maçonneries anciennes et permettre à l'eau latente de s'évaporer.

En ce qui concerne la texture et l'aspect, les enduits floqués ou rustiques à grands coups de truelle, de même que les enduits à gros grains passés au rouleau sont interdits, ainsi que les crépis à la tyrolienne lissés, ou façon rustique ou de style provençal (en vagues) d'aspect gris et terne notamment ceux réalisés avec du ciment gris.

L'enduit utilisé préférentiellement sera composé de plâtre gros extérieur ou/et de chaux naturelle ou de chaux hydraulique naturelle NHL et sable de rivière, ton à déterminer selon les cas, aspect gratté-fin ou taloché-feutré. Le « ton-pierre » ne doit pas être systématiquement proposé, en accord avec les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Concernant la composition de la façade sur rue, il conviendra de conserver ou de refaire à l'identique l'ensemble des modénatures : bandeaux, chambranles de baies moulurées, pilastres, corniches, appuis et linteaux ouvragés, cariatides,...

En effet, une attention toute particulière sera portée à la préservation des ces éléments architecturaux, parties constitutives de notre paysage urbain, contribuant à l'harmonie des façades et que l'on a quelques fois tendance à faire disparaître lors de ravalements.

Il est donc interdit de supprimer ou d'altérer les éléments de modénature et les ornements, lorsqu'ils existent.

Avant d'entrer dans le détail, chaque propriétaire doit identifier le type de bâtiment dont il a la charge :

- habitat traditionnel type maison rurale ou ancienne ferme,
- immeuble bourgeois ou maison de notable,
- immeuble de rapport.

Les grands types d'habitat dans le Val d'Oise



L'habitat traditionnel de type rural XVIe et XVIIe siècles.

Il s'agit de constructions définies par des volumes simples édifiées soit en bordure de voie, soit en retrait de la rue avec une cour, formant ainsi un espace tampon entre espace public et espace privé.

Liées directement ou indirectement à l'exploitation agricole ou maraîchère, elles sont pour la plupart antérieures au cadastre napoléonien.

TYPE - 1

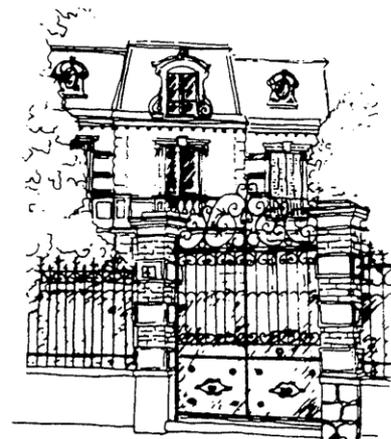


TYPE - 2

Immeubles bourgeois ou maisons de notables : XVIIIe et XIXe siècles.

Ceux-ci sont facilement reconnaissables dans le tissu car édifiés le plus souvent au centre de la parcelle.

L'espace non bâti est aménagé en parc d'agrément. La limite sur rue est alors exprimée par une grille ouvragée avec portail.



TYPE - 3

Les immeubles dits " de rapports " : fin XIXe siècle;

Ce type de construction témoigne de la poussée démographique de nos villes au cours du XIXe siècle qui vont prendre progressivement dès ce moment, un caractère plus urbain.

Apparaissent alors des constructions aux volumes plus imposants que ceux de type rural et qui n'obéiront pas aux règles de fonctionnement du tissu villageois.

1. HABITAT TRADITIONNEL TYPE MAISON RURALE OU ANCIENNE FERME

1.1. Les toitures

Les couvertures seront réalisées en petites tuiles plates (60 à 70 au m²) ou éventuellement en tuiles mécaniques de teintes nuancées (20 unités min. au m²). Les tuiles seront en terre cuites.

Les tuiles faîtières seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc (réalisation de crête de coq et embarrures maçonnées).

Les couvertures en zinc sont autorisées pour couvrir des bâtiments annexes ou des volumes, en second plan sur cour.

Les toitures ne posséderont pas de débord en pignon et les saillies à l'égout n'excéderont pas 30 cm, gouttière comprise.

Les extrémités des chevrons resteront invisibles.

La matière plastique est proscrite pour les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales visibles de l'espace public.

Les souches de cheminées ne seront pas en saillie par rapport au mur pignon.

1.2. Les ouvertures

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes (voir palette colorée). Les vernis ou revêtements de teinte « bois » sont proscrits.

Les huisseries de fenêtres en P.V.C. sont cependant autorisées sous réserves que les profilés soient fins.

Les linteaux en bois apparents sont autorisés uniquement au-dessus des portes charretières.

Les volets seront en bois peint dans des couleurs en harmonie avec les menuiseries et avec l'environnement (voir palette colorée). Les barres et ferronneries seront peintes dans la teinte des volets.

Les volets en P.V.C. ou en plastique sont proscrits.

Les volets roulants ne pourront être utilisés que s'ils se déroulent au nu de la fenêtre et si leur coffre est invisible. La mise en place de volets roulants n'autorisera pas pour autant la suppression des volets traditionnels.

Les volets existants devront être conservés.

Les garde-corps d'une même façade seront identiques ou appartenant à une même famille.

Ne sont pas autorisés les garde-corps : en bois, en P.V.C. et composé uniquement d'un tube de section circulaire ou carrée.

Les garde-corps anciens seront conservés.

Les garde-corps auront des formes simples.

Les portes de garage, cochères ou charretières seront pleines, sans oculus ni partie vitrée.

Les volets au rez-de-chaussée seront soit pleins, soit ajourés en partie haute (1/3 lames et 2/3 plein). A l'étage ils seront soit pleins, soit à lames sur la totalité de leurs surfaces.

1.3. Les façades

Les corniches, bandeaux et décors moulurés d'origines seront conservés.

Les corniches et bandeaux préfabriqués aux moulures grossières sont proscrits.

L'utilisation des matériaux de placage sur les soubassements est interdite (pierres, briques, faïence, ...).

Aucun élément en saillie n'est autorisé sur une façade traditionnelle (balcon, bow-window).

Les maçonneries de moellons apparents seront rejointoyées au mortier de plâtre gros extérieur ou de chaux, les joints étant appliqués sans surcharge à fleur de parement. L'ajout de différents colorants naturels permettra d'obtenir des façades de tonalités variées (ocre, gris, sable) plus ou moins soutenues mais toujours en harmonies entre elles.

Les rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief, sont proscrits.

Les enduits au plâtre seront entretenus et restaurés à l'identique et pourront être colorés aux moyens de badigeons à base de lait de chaux.

La finition des enduits sera talochée grattée ou talochée lissée et non projetée ni même écrasée.

Sont proscrits :

- les enduits floqués ou rustiques réalisés à la truelle,
- les enduits à gros grains passés au rouleau,
- les enduits ciment,
- les finitions projetées à relief (enduits tyroliens).

Les moulures seront de préférence obtenues par mouluration d'enduit de plâtre ou de chaux.

Le soubassement d'origine sera restitué (moellon, brique, rocaillage,...).

2. IMMEUBLE BOURGEOIS OU MAISON DE NOTABLE

2.1. Les toitures

Les matériaux d'origine des couvertures seront conservés (tuiles, ardoises, zinc). La matière plastique est proscrite pour les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales.

2.2. Les ouvertures

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes (voir palette colorée). Les vernis ou revêtements de teinte « bois » sont proscrits.

Les volets en P.V.C. ou en plastique sont proscrits.

Concernant les garde-corps, ne sont pas autorisés :

- le P.V.C,
- les éléments composés d'un tube de sections circulaire ou carré,
- les formes et matériaux étrangers au contexte du bâti environnant.

Les garde-corps anciens seront conservés.

Les garde-corps seront fixés à la façade.

Les motifs décoratifs des garde-corps seront compris dans le plan vertical du garde-corps.

Les huisseries des fenêtres seront en bois.

Les huisseries en P.V.C. seront autorisées sous réserve que les profilés soient fins.

Les volets seront en métal, se repliant sur le tableau des baies.

2.3. Les façades

Tous les éléments de décors seront conservés et restaurés.

Les façades reprendront les matériaux d'origines de la construction.

La finition des enduits sera talochée grattée ou talochée lissée et non projetée ni même écrasée.

Sont proscrits :

- les enduits floqués ou rustiques réalisés à la truelle,
- les enduits à gros grains passés au rouleau,
- les enduits ciment,
- les finitions projetées à relief (enduits tyroliens).

3. IMMEUBLE DE RAPPORT

3.1. Les toitures

Les couvertures seront réalisées en petites tuiles plates (60 à 70 au m²) ou en tuiles mécaniques petits moules nuancées (20 unités min. au m²). Les tuiles seront en terre cuite.

Les tuiles couleur ardoise ou similaire seront proscrites.

La matière plastique est proscrite pour les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales visibles de l'espace public.

Les couvertures en zinc sont autorisées pour couvrir les bâtiments annexes ou des volumes en second plan sur cour.

Les toitures ne posséderont pas de débord en pignon et les saillies à l'égout n'excéderont pas 30 m, gouttière comprise.

Les éléments de charpente (chevrons) resteront invisibles en façade.

3.2. Les ouvertures

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes (voir palette colorée). Les vernis ou revêtements de teinte « bois » sont proscrits.

Les huisseries en P.V.C. seront autorisées sous réserve que les profilés soient fins.

Les linteaux en bois apparent ne sont pas autorisés.

Les volets en bois seront peints dans des couleurs en harmonie avec les menuiseries et avec l'environnement.

Les barres et ferronneries seront peintes dans la teinte des volets.

Les volets en P.V.C. ou plastique sont proscrits.

Les volets roulants ne pourront être utilisés que s'ils se déroulent au nu de la fenêtre et si leur coffre est invisible. La mise en place de volets roulants n'autorisera pas pour autant la suppression des volets traditionnels.

Les volets existants devront être conservés.

Les garde-corps d'une même façade seront identiques ou appartenant à une même famille.

Ne sont pas autorisés les garde-corps : en bois, en P.V.C. et composé uniquement d'un tube de section circulaire ou carrée.

Les garde-corps anciens seront conservés.

Les garde-corps auront des formes simples.

Les portes de garage, cochères ou charretières seront pleines, sans oculus ni partie vitrée.

Les volets au rez-de-chaussée seront, soit pleins, soit ajourés en partie haute (1/3 lames et 2/3 plein). A l'étage ils seront à lames sur la totalité de leurs surfaces.

3.3. Les façades

Les corniches, bandeaux et décors moulurés d'origines seront conservés.

Les corniches et bandeaux préfabriqués aux moulures grossières sont proscrits.

L'utilisation des matériaux de placage sur les soubassements est interdite.

Aucun élément en saillie n'est autorisé sur une façade traditionnelle (balcon, bow-window).

Les maçonneries de moellons apparents seront rejointoyées au mortier de plâtre gros extérieur ou de chaux, les joints étant appliqués sans surcharge à fleur de parement.

Les rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief, sont proscrits.

Les enduits au plâtre seront entretenus et restaurés à l'identique et pourront être colorés aux moyens de badigeons à base de lait de chaux.

La finition des enduits sera talochée grattée ou talochée lissée et non projetée ni même écrasée.

Sont proscrits :

- les enduits floqués ou rustiques réalisés à la truelle,
- les enduits à gros grains passés au rouleau,
- les enduits ciment,
- les finitions projetées à relief (enduits tyroliens).

Les moulures seront obtenues par mouluration d'enduit de plâtre ou de chaux.

Le soubassement d'origine sera restitué (moellon, brique,...).

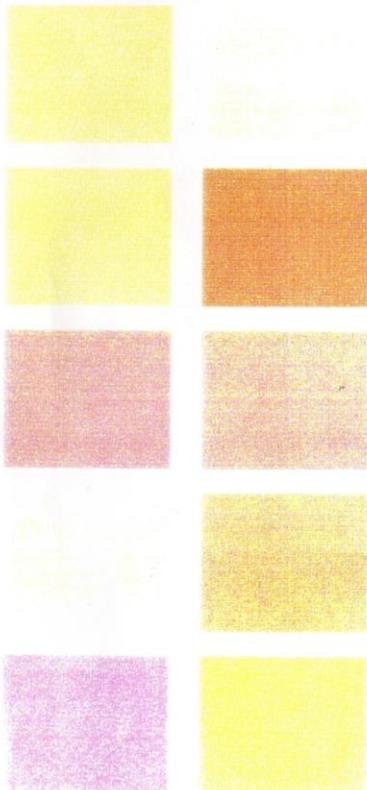
4. LES COLORIS

LES ENDUITS

La palette reprend les tonalités des badigeons traditionnels dont les couleurs étaient vivantes et souvent chaleureuses.

Pour le choix de la couleur, il faut tenir compte de l'environnement, de l'ambiance, de l'orientation, de l'ensoleillement, ainsi que du style de la construction et de sa forme.

L'aspect de finition sera mat, gratté fin, grésé, taloché, lavé ...

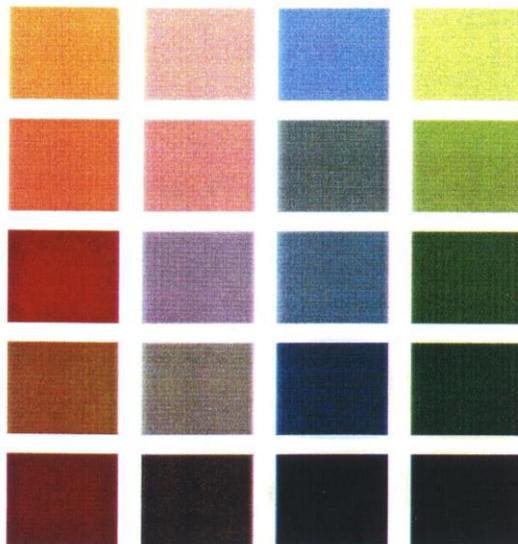


LES MENUISERIES

La couleur des fenêtres et des huisseries n'est pas à négliger, elle détermine souvent la finesse de l'ensemble d'une coloration. Il faut veiller à l'harmonie enduit/menuiseries.

Le blanc pur est déconseillé, les tons de valeurs claire et moyenne sont recommandés.

Les volets en bois, fenêtres, portes, clôtures etc ... doivent être peints et en aucun cas laissés en bois apparent ; le "ton bois" utilisé massivement ces dernières décennies, dans une volonté mal comprise de vouloir "faire rustique", génère des continuités tristes et ternes.



LES ACCENTS



Les tons plus soutenus et foncés sont recommandés pour les portes, portes cochères, garde-corps, ferronneries, ainsi que pour les devantures qui doivent assurer une continuité forte et colorée au rez de chaussée.