[Tissu de maisons bourgeoises]

Demeure bourgeoise (fin XIXe-début XXe)

2

DESCRIPTION / Sur le modèle des maisons de villégiature de l'aristocratie ou des anciennes villas des champs ces édifices bordent l'axe principal (avenue de Lanessan) ou occupent de grandes parcelles en marge du centre et côtoient les hameaux du vallon.

Où ?

– rue Louis Juttet,

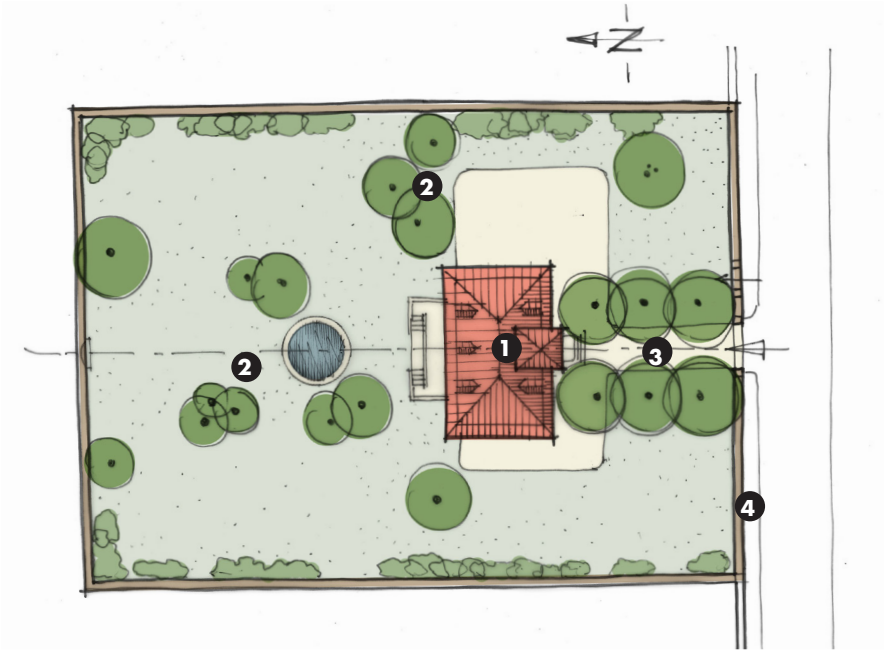
– rue Jean-Claude Bartet, rue Félix Faure et rue Armand Bancilhon,

– quelques emprises le long de l'avenue de Lanessan,

– petite emprise rue Dellevaux,

– etc.

Volumes imposants sur une base carrée ou rectangulaire 1, les maisons bourgeoises sont implantés au milieu de **vastes parcelles largement arborées** 2 auxquelles viennent parfois s'ajouter des dépendances (un pavillon de gardien, une gloriette, une orangerie, etc...). Ceratines ont été divisées, loties ou redivisées en appartements, parfois de manière anarchique).



Lorsque la façade principale est orientée vers la rue, l'entrée est marquée par une **composition symétrique, soulignée par un alignement d'arbres** de hautes tiges 3.

La clôture est composée d'un mur en pierre, surmonté ou non d'une grille en ferronnerie 4. **Clôture, portail et piliers font l'objet d'un traitement aussi soigné que la construction elle-même.**

Ces bâtisses sont **riches d'ornementations empruntées à l'architecture classique** : moulures, chapiteaux, chaînages d'angle, encadrements, etc. Les progrès techniques de l'époque s'observent dans l'**emploi de la fonte et du fer** (gardes corps, rembardes, marquises, etc.). Certaines ont subi des modifications inapproriées (pose de volets roulants, menuiseries PVC, disparition des rives de toit festonnées, des encadrements de baies, etc...)

Demeure bourgeoise (fin XIXe-début XXe)

PRÉCONISATIONS / ENTRETENIR & RÉNOVER

Façade

- **Renforcer les niveaux d'isolation** en suivant une stratégie adaptée au bâti ancien (bâti massif perspirant à forte inertie)
- **Conserver et restaurer les modénatures** en prenant soin des matériaux d'origine.
- **Conserver les ferronneries** (garde-corps, barres d'appuis...) **et les restaurer** ; si besoin, les réadapter.
- Mettre en œuvre des **enduits traditionnels chaux-sable, sans adjuvants hydrofuges, teintés dans la masse et talochés** ou envisager des **enduits correcteurs thermiques, voire thermo-isolants** (après décroutage des enduits anciens existants).
- Appliquer les **enduits au nu ou en retrait des éléments en pierre de taille** (chaînes d'angle, encadrements, etc...).

Pour le choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS.

Ouvertures

- En cas de remplacement de menuiseries, **prévoir la restitution du dessin d'origine** et anticiper une dépose totale (y compris des pièces de dormant).
- **Opter pour des fenêtres performantes, de préférence en bois.**
- **Conserver les volets et les portes d'origine**, les entretenir.
- En cas de remplacement des occultations, privilégier des **volets bois pleins ou à persiennes** ou des **persiennes métalliques repliables**.
- Le cas échéant, **déposer les volets roulants non appropriés** déjà en place et **restituer le mode d'occultation initial.**

Pour le choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS.

Toiture

- Conserver les formes et les pentes de toit.
- **Conserver le matériau de couverture d'origine** : la **tuile creuse, tuile romane, tuile mécanique (terrasson), tuile plate écaille ou ardoise ou le zinc (brisis).**
- Lors d'un remplacement de couverture en tuile, privilégier une teinte de **rouge vielli.**
- Opter pour des **éléments d'évacuation des eaux de pluie** (gouttières, descentes, cheneaux...) **en zinguerie ou cuivrerie.**
- Privilégier une **isolation des toits par l'intérieur avec des matériaux biosourcés.**
- **Eviter de transformer les soupentes** en surfaces habitables (tampons thermiques été et hiver).
- **Limiter les ouvertures en toiture en taille et en nombre** ; le cas échéant, les intégrer au pan de toit et les aligner horizontalement entre elles et verticalement avec les travées de baies en façade.
- **Eviter d'installer des panneaux solaires** sur la toiture de la demeure principale.

Clôture

- **Conserver et entretenir ou restaurer les murs existants en maçonnerie** selon des techniques et des matériaux identiques ou compatibles avec les dispositions d'origine :

  – enduire les murs maçonnés ou rejointer à la chaux les pierres apparentes,

  – restaurer les couvertines en pierre locale ou en tuiles.
- **Restaurer ou remplacer à l'identique les ferronneries d'origine** (portails, portillons).
- Eviter toute surélévation de mur de clôture.

Pour le choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS.

COULEURS

Encart applicable aux 3 volets de la fiche.

- **Harmoniser les couleurs des éléments composant l'architecture :** façade (modénatures, fond de façade, soubassement), menuiseries et ferronneries.

Façade

- Opter pour des **teintes de sables locaux, ou de provenance plus lointaine généralement plus soutenues.**
- proscrire le blanc.

Menuiseries

- Pour les menuiseries (portes, fenêtres, volets...), privilégier **des tons colorés éteints et froids, qui tranchent avec la couleur de façade.**
- Eviter le blanc, les couleurs vives, le noir et le gris anthracite.

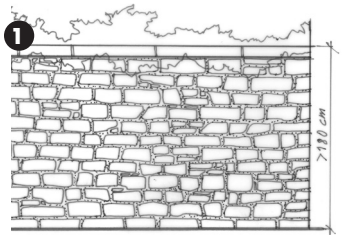
Ferronneries/serrureries

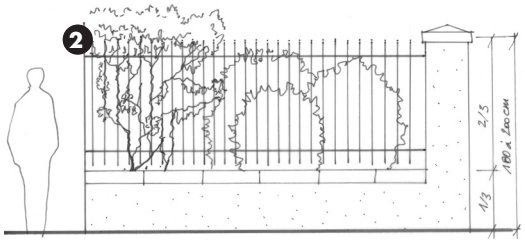
- Pour les ferronneries/serrureries de clôture (grille de portail, barreaudage) ou de façade (garde-corps, barre d'appui, lambrequin), privilégier **une couleur sombre en accord avec la teinte des menuiseries**.

CLÔTURE *Encart applicable aux 3 volets de la fiche.*

❶ *Mur en maçonnerie enduite ou en pierre apparente (gros moellons uniquement) rejointée à la chaux ; couvertine en pierre ; végétation grimpante.*

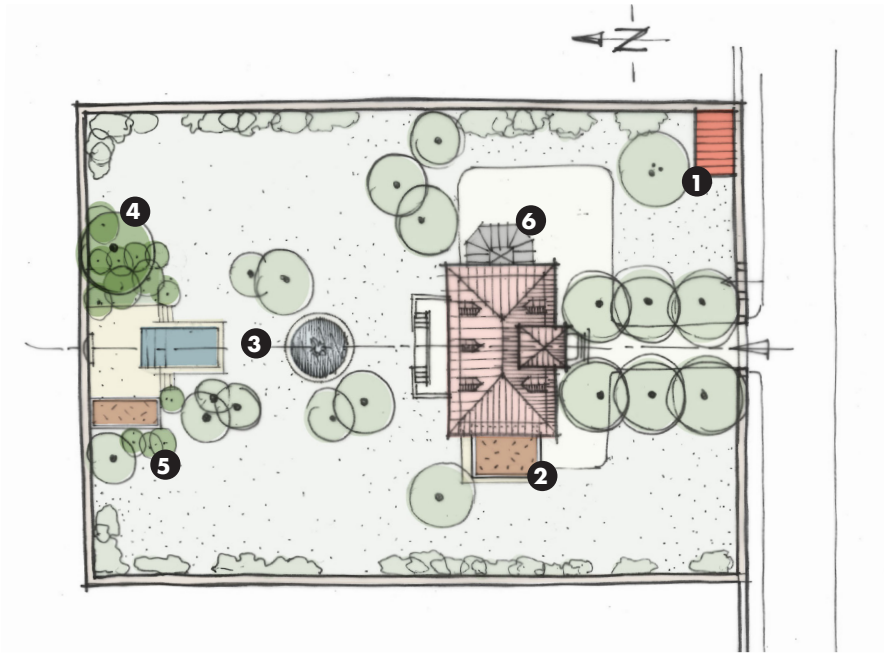
❷ *Grille en serrurerie (ronds ou plats en acier), éventuellement tôle pleine rapportée par l'intérieur avec ajour périphérique, sur mur bahut enduit ; couvertine béton ou pierre ; haie mixte ou végétation grimpante volubile.*





Demeure bourgeoise (fin XIXe-début XXe)

PRÉCONISATIONS / AMÉNAGER & AGRANDIR



EXTENSION HORIZONTALE

Volumétrie & implantation

- **Valoriser les qualités architecturales du bâti existant** dans les choix architecturaux mis en oeuvre pour l'extension.
- **Intégrer la remise en état du bâti existant** (ravalement, menuiseries, occultations, etc.).
- Respecter une **cohérence de volumétrie et d'aspect par rapport au bâti existant** sans pour autant écarter une architecture contemporaine.
- **Respecter la composition générale du domaine** (1er plan, arrière-plan, symétrie, perspective, etc.) .
- Préférer une **implantation située à l'écart de la demeure existante à la manière d'une dépendance adossée au mur de clôture** 1 ou une **extension de petite dimension accolée au volume principal** 2.

Façade/Ouvertures/Toiture

Se reporter au volet CONSTRUIRE.

Clôture

- **Préserver les murs de clos et les ferronneries existantes ou les reconstituer à l'identique.**
- Lors de la **création d'un accès** dans un mur, l'intégrer de préférence **en partant d'une ouverture existante par agrandissement ou déplacement de pilier**, réaliser la maçonnerie neuve **avec soin** (maçonnerie de pierre récupérée ou piliers en bois massif sur base en pierre naturelle massive).

Pour le choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS.

Jardin & abords

- **Respecter la composition du parc existant et la valoriser** 3.
- **Préserver les arbres existants significatifs** (sujets adultes de grande hauteur).
- **Renouveler le patrimoine arboré** 4.
- Choisir des **essences locales et résistantes à la sécheresse.**
- Préférer les **piscines enterrées** avec **revêtements de teinte sombre à la manière d'un bassin.**
- Dissimuler les constructions annexes (abris, cuves...) par la plantation de végétaux appropriés 5.

Usages & programme

- **Dans le cas d'une division de la demeure en lots** (appartements ou bureaux), **respecter la composition intérieure** (organisation en plan, hauteurs sous plafond, hall, cage d'excalier,...).
- Prévoir un **stationnement mutualisé, paysager et proche de la voie de desserte.**

SURÉLÉVATION

La surélévation d'une demeure bourgeoise est à éviter pour préserver la qualité architecturale des toits et les proportions du bâti existant.

VÉRANDA

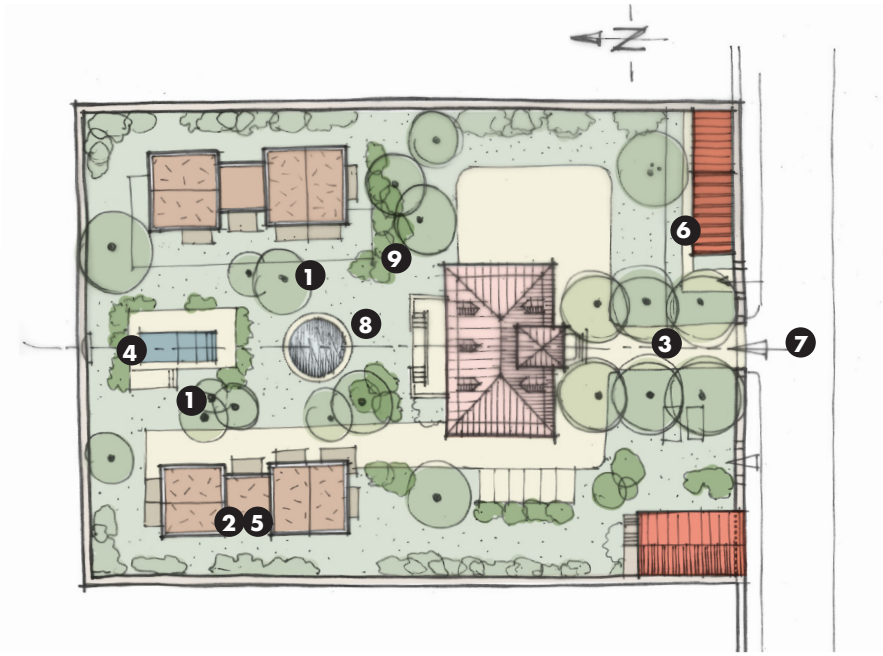
- Privilégier des **formes simples réalisées sur-mesure** dans le cadre d'un projet d'architecture (pentes de toitures faibles, finesse des châssis...). 6.
- Opter pour **une structure métallique et des parois en verre**.

Pour le choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS.

Extension et rénovation d'une maison, Colombes (92), Kagan Architectures

Demeure bourgeoise (fin XIXe-début XXe)

PRÉCONISATIONS / CONSTRUIRE



Il est vivement conseillé d'accompagner un projet de construction neuve d'une opération de rénovation de la demeure existante.

Volumétrie & implantation

- **Eviter toute démolition du bâti ancien**.
- **Implanter le bâti au-delà de l'aplomb du houppier des arbres existants** (y compris ceux des parcelles contiguës) 1.
- Opter pour **des constructions dont les volumes respectent un plan simple de préférence orthogonal** 2.
- **Préserver les perspectives vers le bâtiment existant** (allée plantée) 3.
- **Respecter l'éventuelle symétrie** de la composition du parc et de la demeure 4.
- Proposer des **constructions éloignées du bâti existant et de dimension moindre.**
- Privilégier le **regroupement de logements dans une même entité bâtie** 5.
- Prévoir une **construction dissociée de type dépendance pour les locaux annexes** — local technique, ordures ménagères, vélos ; box de garages, etc.— **adossée au mur de clôture** 6. A défaut, les intégrer dans la volumétrie de la construction.
- Intégrer la rampe de parking dans le volume construit.

Façade

- Proposer une **composition ordonnancée des façades et y intégrer discrètement les dispositifs techniques** (grilles et conduits de ventilations, gaines, extracteurs, cheneaux, descentes d'eau, etc.).
- Mettre en œuvre des **matériaux de façade pérennes, d'un entretien facile et préférentiellement biosourcés** ; éviter les matériaux d'imitation et les produits factices.
- **Végétaliser les façades ou pignons aveugles ou peu percés** avec des plantes grimpantes adaptées aux expositions.
- Réaliser les **éléments d'évacuation des eaux de pluie** (gouttières, descentes, cheneaux...) **en zinguerie ou cuivrerie.**
- Le cas échéant, dissimuler les appareils de climatisation.

Pour le choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS.

Ouvertures

- **Privilégier la verticalité des ouvertures.**
- Préférer des **menuiseries bois ou alu.**
- **Mettre en place des dispositifs d'occultations/protections solaires mobiles** (hors volets roulants).

Pour le choix des teintes, se reporter à l'encart COULEURS.

Toiture

- Préférer une **toiture en pente de forme simple** ou une **toiture-terrasse**.
- **Végétaliser les toitures-terrasses non accessibles** sauf si elles sont le support de panneaux solaire.

Clôture/Jardin & abords

Se reporter au volet AMÉNAGER & AGRANDIR.

Usages & programme

- Préserver une **entrée commune par le portail existant** 7.
- Conserver l'**usage collectif du parc** 8; ne pas clore les espaces extérieurs individuels privatifs et apporter une **réponse architecturale ou paysagère aux problématiques d'intimité** 9.
- **Eclairer naturellement les parties communes** (halls d'entrée, cage d'escalier, couloirs, paliers...).
- Prévoir un **local vélo commun de plain-pied, ainsi qu'un composteur collectif.**
- Concevoir des **logements traversants ou multiorientés** (à partir du T2).
- Eviter les logements donnant uniquement sur un parking
- Favoriser le confort d'usage du logement avec **un vestiaire** (entrée), **un espace cellier, une buanderie indépendante, une cuisine en 1er jour** (à partir du T2).

▲

Construction de 22 logements collectifs dans le parc d'une demeure bourgeoise, Oullins (69), Archigroup