

**TITRE V - CAHIER DE RECOMMANDATIONS
ARCHITECTURALES**

INTRODUCTION

Vous résidez ou exercez une activité dans le centre historique de Bry sur Marne et vous allez déposer une demande de ravalement, une autorisation de travaux ou un permis de construire. Ce cahier de recommandations architecturales a été réalisé à votre intention.

L'ambiance particulière des rues de ce centre tient pour une part à l'animation commerciale. Elle tient aussi à la proportion et aux formes des bâtiments, à leur implantation en continuité le long de la rue et autour des cours. La composition des façades, les matériaux qui la constituent et les enduits qui les recouvrent, leurs couleurs, contribuent également à leur donner un aspect à la fois varié, homogène et convivial.

Des siècles ont été nécessaires pour constituer très progressivement ce bourg, chaque époque y laissant sa marque par des constructions, par des lignes visibles comme la sinuosité des rues ou le contour des cours, mais aussi invisibles comme le découpage des parcelles.

Selon l'époque, le mode de vie des habitants et la fonction des bâtiments, les volumes, leurs dispositions, la composition et les proportions de leurs façades varient. C'est pourquoi, ce cahier distingue plusieurs familles de bâtiments auxquelles correspondent une description et des recommandations particulières.

Ce document voudrait vous aider à prendre en compte dans votre démarche le patrimoine de votre cité, sans pour autant le considérer comme figé puisque votre initiative en est le témoignage. Il doit encore s'adapter aux exigences du présent.

AVANT ... APRES

Pour savoir comment conserver le caractère d'un édifice, la connaissance des risques de défiguration que certains ont subis peut-être très utile. La comparaison de bâtiments aujourd'hui et sur des cartes postales anciennes est très révélatrice. En ce sens, elle montre de façon évidente l'appauvrissement de leur aspect. Les années 50-60, dans leur enthousiasme de modernité, ont fait des ravages sur le patrimoine ancien auquel elles ont voulu donner une image au goût du jour, sans tenir compte de la construction, de ses matériaux, de ses proportions, de ses modénatures,

enfin de son caractère. Les volumes ont été simplifiés. Les moulures, corniches, bandeaux, utiles à l'éloignement des eaux de pluie en façade ont été retirés.

Les persiennes en façades ont été remplacées par des volets métalliques en tableau et donc les barres d'appuis ouvragées transformées en tubes en saillie.

Les anciens enduits plâtre, vivant comme une peau sur la maison ont fait place à des enduits ciment bien

raides, allant à l'encontre des échanges hygrométriques nécessaires aux maçonneries.

Le caractère du centre ancien de Bry, c'est aussi les cours, typiques en pays de Brie, et dont l'altération provient, elle, non pas des retraits excessifs d'éléments de détail, mais au contraire d'ajout progressif de petits bâtiments, appentis, murets etc... Peu à peu, des cours se sont vues réduites à l'état de simples passages, comme la cour des veuves. Protéger les cours, c'est vouloir en conserver l'espace vide.



La cour des veuves en 1848... et aujourd'hui

Entrée de la cour
des Veuves ↓



Entrée de cour
Grande rue
Charles de
Gaulle ↓





AVANT ... APRES



La place de la mairie au début du siècle ... et aujourd'hui

Notez la disposition des corniches, des chaînages d'angle et des volants, le remplacement des encadrements de fenêtres moulurés par des débords carrés, des barres d'appui ouvragées en tableau par des tubes en applique, enfin, l'enduit ciment gris au lieu du plâtre.



Le début de la Grande rue Charles de Gaulle au début du siècle ... et aujourd'hui.

Plus de corniche sous la gouttière, un oculus diminué, des menuiseries à rez de chaussée simplifiées, et sur le bâtiment à droite, une peinture qui gomme tous les détails de façade.



AVANT ... APRES



Sur le 1er bâtiment à gauche, la peinture élimine les contrastes entre la brique et les encadrements moulurés en plâtre.

Sur le bâtiment d'angle à droite, la nuance a été supprimée, les chaînages d'angle, les volets, les barres d'appui ont disparu. Le tout sous un enduit ciment bien plat.



Là encore, les volets qui animent la façade ont disparu, la fresque murale décorative aussi.



AVANT ... APRES



Outre la disparition des détails qui rendaient cette façade vivante, c'est la qualité de l'espace public qui s'est dégradée: bornes et stationnements ont remplacé le large trottoir où il faisait bon prendre un verre.

1

MAISONS RURALES



rué Jules Benoît

FERMES DEBUT XIXè SIECLE

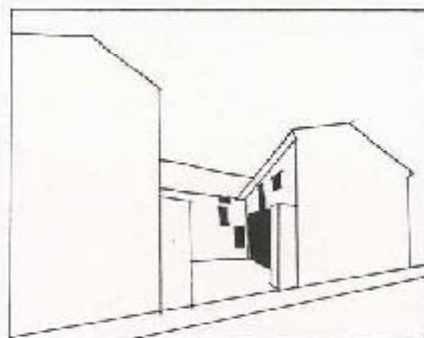
Regroupement de plusieurs bâtiments massifs autour d'une cour intérieure ouverte sur la rue par un étroit passage. La façade sur rue en est la grange ou l'habitation. Les volumes surmontés d'une toiture à 2 pentes symétriques s'élèvent généralement sur 2 niveaux.

Les percements peu nombreux et en hauteur, sont répartis symétriquement sur une large façade.

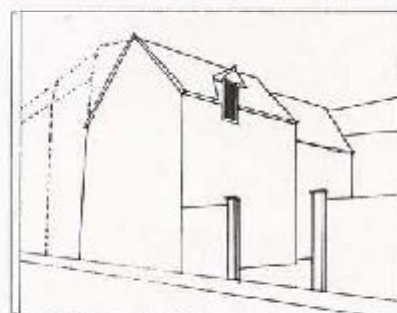
Simplicité des façades. Seules décorations particulières: corniche ou bandeau séparant les niveaux.

Maçonnerie en moellons, recouverts d'un enduit plâtre et sable. La plupart de ces fermes ont été reconverties en habitations.

Epoque	. début XIXè siècle
Organisation des volumes	. volumes massifs . regroupés autour d'une cour . 1 façade pignon sur rue
Toiture	. 2 pentes symétriques 45° . léger débord du toit
Niveaux	. 2 niveaux
Composition de façades	. façades très pleines . pas de composition spécifique . pas de différenciation marquée des étages
Percements	. répondent aux fonctions de la ferme . peu nombreux . petites ouvertures au ras du plancher . vaste baie pour la grange
Modénatures	. aucune
Matériaux	. maçonnerie moellons . couverture tuiles plates terre cuite
Revêtements	. enduit plâtre grossier gratté
Couleurs	. rose brique couverture . blanc cassé, beige façades
Occultation	. aucune



Simplicité des volumes
Organisation sur cour



1

MAISONS RURALES

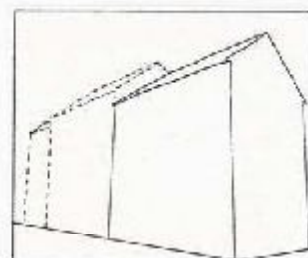


FERMETTES FIN XIX^e SIECLE

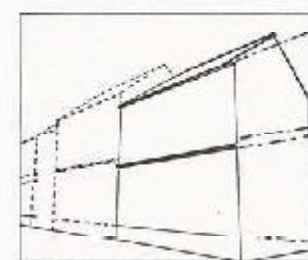
Alignées sur la rue, elles s'ouvrent sur une cour arrière par une porte cochère, ou sont organisées en plusieurs bâtiments autour d'une cour ouverte sur la rue. De petits volumes sous une toiture à 2 pentes faibles s'élèvent sur 2 niveaux et sont de petite longueur. Les percements presque à la limite de la toiture, en hauteur, rythment régulièrement la façade. Les façades n'offrent que très peu de décorations, soit corniche ou encadrement de baie (enduit lisse et clair). Maçonnerie moellons, recouvert d'un enduit. Tuiles plates en couverture.

rue du Colombier

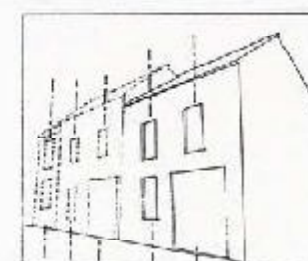
Epoque	. fin XIX ^e siècle
Organisation des volumes	. volumes petits et massifs . alignés sur rue . accès sur une cour arrière
Toiture	. 2 pentes symétriques 40° parallèles à la rue . léger débord du toit
Niveaux	. 2 niveaux
Composition de façades	. façades très pleines . composition ordonnancée / verticale . différenciation marquée des étages
Percements	. rectangulaires en hauteur . peu nombreux, alignés verticalement . large porte cochère en rez de chaussée . garde-corps en tableau
Modénatures	. corniche et bandeau marquent la séparation des niveaux
Matériaux	. maçonnerie moellons . couverture tuiles plates
Revêtements	. enduit plâtre grossier
Couleurs	. rose brique couverture . beige gris façades
Occultation	. volets persiennes à 2 vantaux



Volumes simples



Rythmes horizontaux



Rythmes verticaux

1

MAISONS RURALES



GRANDES FERMES FIN XIXÈ SIECLE

Elles se situent généralement hors du noyau urbain, à la limite du bourg.

Des volumes très massifs s'étendent en longueur sur la rue, s'ouvrant par des vastes portes cochères sur des parcelles ou cours assez grandes.

Les porches percent la façade sur presque toute sa hauteur. Les percements sont peu nombreux, faisant place à une masse pleine de façade.

Les toits de pente parallèle à la rue accentuent l'horizontalité et marquent le découpage des parcelles.

Ces fermes sont en partie reconverties en habitations et remodelées en façade et toiture.

rue du pressoir

Epoque	. fin XIXè siècle
Organisation des volumes	. volumes massifs hauts et larges . alignés sur rue . accès sur une cour arrière ou parcelles
Toiture	. 2 pentes symétriques 45° parallèles à la rue . toitures décalées suivant la pente de la rue
Niveaux	. 1 ou 2 niveaux selon la fonction
Composition de façades	. façades très pleines . pas de différenciation des niveaux . composition aléatoire des percements
Percements	. petites ouvertures . peu nombreux . large et haute porte cochère en rez de chaussée
Modénatures	. corniche . soubassement différencié par l'enduit
Matériaux	. maçonnerie moellons . couverture tuiles plates
Revêtements	. enduit plâtre grossier
Couleurs	. rose brique couverture . blanc cassé, beige gris façades
Occultation	. volets pleins à 2 vantaux

1

MAISONS RURALES



BATIMENTS PARTICULIERS

Anciennes habitations d'ouvriers agricoles en fond de parcelle, étroites et hautes, contigües les unes aux autres.

me du Four

Epoque	. XIX ^e siècle
Organisation des volumes	. volumes petits et étroits . alignés en fond de parcelles sur rue
Toiture	. 2 pentes symétriques 45° parallèles à la rue . léger débord du toit
Niveaux	. 2 niveaux
Composition de façades	. façades très pleines . composition ordonnancée / verticale . différenciation marquée des étages
Percements	. rectangulaires en hauteur . peu nombreux, alignés sur 1 verticale
Modénatures	. corniche et bandeau marquant la séparation des niveaux . encadrement de baie marqué par un enduit plus lisse et plus clair
Matériaux	. maçonnerie moellons . couverture tuiles plates
Revêtements	. enduit plâtre grossier
Couleurs	. rose brique couverture . beige rosé façades
Occultation	. volets pleins à 2 vantaux

1

MAISONS RURALES



BATIMENTS PARTICULIERS

Ce sont pour la plupart des bâtiments anciens dont les façades ont été remodelées ou pastichées selon différents styles. Ce sont souvent les anciennes granges d'habitat rural.

Grande rue Charles de Gaulle

Epoque	. XVII ^e siècle + aile XIX ^e (1890 style eclectique)
Organisation des volumes	. volumes massifs et hauts . alignés sur rue
Toiture	. 2 pentes asymétriques 45° parallèles à la rue . léger débord du toit
Niveaux	. 2 niveaux
Composition de façades	. façades très pleines . pas de différenciation des étages
Percements	. rectangulaires assez carrés . peu nombreux, centrés / façade principale . lucarnes en pignon au nu du mur
Modénatures	. corniche et bandeau marquant la séparation des niveaux
Matériaux	. maçonnerie moellons . couverture tuiles plates
Revêtements	. enduit plâtre grossier
Couleurs	. rose brique couverture . beige gris façades
Occultation	. aucune



1 MAISONS RURALES



MAISON XVII^e SIECLE
(anciennement rue du Plat d'Etain)

Une maison très reconnaissable par la masse et la simplicité de ses volumes, hauts et larges. Une façade pignon montre l'importance de la pente en toiture. Une lucarne à fronton pignon marque une longue façade, les percements sont rares. Une lucarne marque la façade principale sur rue. Les murs massifs laissent deviner des chaînages de pierre au droit des baies et aux angles.

rue Jules Beuoir

Epoque	. XVII ^e siècle
Organisation des volumes	. volume massif . aligné sur rue , façade pignon, côté sur cour
Toiture	. 2 pentes symétriques 45° parallèles à la rue . léger débord du toit
Niveaux	. 2 niveaux
Composition de façades	. façades très pleines . pas de composition spécifique . pas de différenciation des étages
Percements	. petits, plutôt carrés . très peu nombreux, composition aléatoire . lucarne pignon au nu du mur
Modénatures	. aucune
Matériaux	. maçonnerie moellons . chaînages d'angle . couverture tuiles plates
Revêtements	. enduit plâtre grossier
Couleurs	. rose brique couverture . beige gris façades
Occultation	. volets persiennes à 2 vantaux



Masse et simplicité de la lucarne

1 MAISONS RURALES PRESCRIPTIONS

RAVALEMENT

TRAITEMENT DES PLEINS

- à proscrire enduit ciment sur maçonnerie moellons
- piquer les vieux enduits surtout pour enduit ciment
- des préparations prêtes à l'emploi (type MPC) sont actuellement disponibles dans le commerce

soubassement	type enduit	enduit d'aspect lisse (gratté ou taloché), pas de relief trop fort enduit à base de plâtre grossier + sable <i>ex: formule de base le plus couramment utilisée</i> 3 volumes de plâtre gros 2 volumes de sable lavé 1 volume de chaux aérienne 1 volume et demi d'eau de gachage
	couleur	gris léger à ocre jaune clair blanc pour tout bâtiment donnant sur la Grande rue Charles de Gaulle
	type enduit	enduit plus étanche donne une teinte gris soutenu, gris brun. Afin de protéger des rejaillissements d'eau au niveau du sol, les soubassements des bâtiments seront réalisés au mortier fortement dosé en sable

TRAITEMENT DES MODÉNATURES

- ne pas changer de type de matériaux
- l'application de peinture sur les enduits en plâtre n'est pas recommandée

encadrements de baie	type enduit	enduit à base de plâtre grossier (cf formule en annexe) lissé plus fin de l'enduit, donne une teinte plus claire, simple saillie de 2 à 3 cm
corniches		simple débord permettant avancée du toit, à refaire avec un gabarit
bandeaux		pas de saillie du chevron id.

L'ENDUIT PLÂTRE ET CHAUX

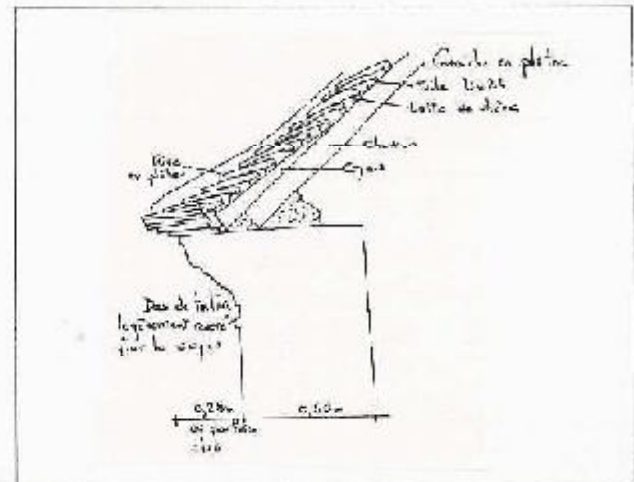
Il laisse respirer les maçonneries. Comme une peau c'est un régulateur d'humidité. Il protège le mur. Plastique, il suit également sans fissurer les déformations observées sur les constructions antiques.

LES ÉLÉMENTS ARTIFICIELS

Branches. Ils empêchent le mur de respirer. En retenant l'humidité, ils peuvent être à l'origine d'importants désordres : fissures, cloques, décollements par plaques, remontées d'humidité, pourrissement des bois en contact avec la maçonnerie.

Ils entraînent ainsi au processus de dégradation du bâti à plus ou moins long terme.

Des préparations prêtes à l'emploi type mortier plâtre et chaux sont distribuées dans le commerce.



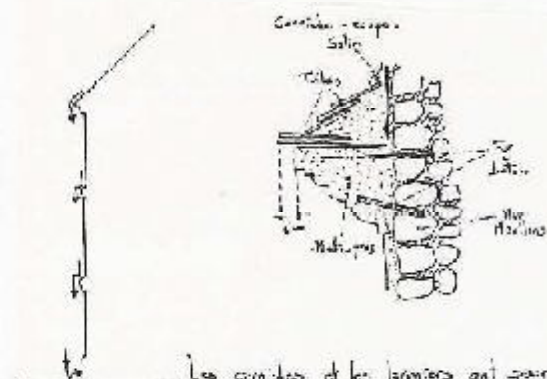
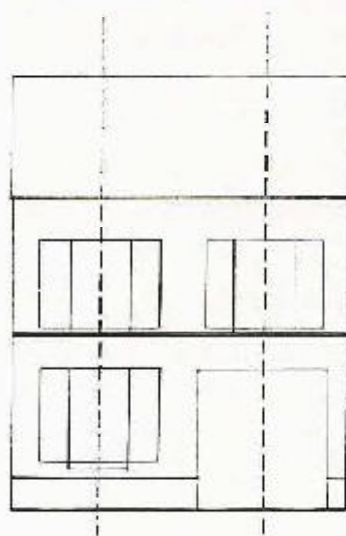
Composition ordonnancée
alignement des ouvertures
/ la verticale

Cor niche

Bandeau

Soubassement

FACADE



Les corniches et les larmiers ont pour fonction d'éloigner l'eau du plus des larmiers.

COUPE

1

MAISONS RURALES PRESCRIPTIONS

TRAITEMENT DES PERCEMENTS

❑ ne pas changer de type de matériaux

Menuiseries

**type matériaux
couleurs**

❑ conserver la proportion du vitrage

bois (section + légère)
teintes variées, vert tilleul, vert d'eau, vert sombre,
rouge sombre, brun, bleu, gris clair
blanc ou gris clair dans la Grande rue Charles de
Gaulle

Occultations

**à éviter
type
couleurs**

persiennes métalliques
volets 2 vantaux bois
comme les menuiseries

Garde-corps

**type
pose**

traverse en bois plus éléments métalliques
simples
en tableau

1

MAISONS RURALES PRESCRIPTIONS

TRANSFORMATIONS

TRAITEMENT DES PERCEMENTS

à proscrire sur façades ordonnancées
sauf RCH vitrine

à respecter

l'esprit très plein de la façade
les proportions des ouvertures d'origines
(fenêtres verticales, pas de baie en largeur,
proportions 1/1,5 à 1/2)

à éviter

rebouchage des baies
rompt la composition, détruit le caractère

TRAITEMENT DES TOITURES

à proscrire modifications de volumes
la pente doit rester entre 40 et 45°

type matériaux

préférer la tuile plate terre cuite petit moule
à défaut, tuile mécanique rouge ou tuile béton
brune ou rouge déjà très répandue

Attention!

maintenir un léger débord du toit 15 à 20 cm
aucun débord en pignon

percelements


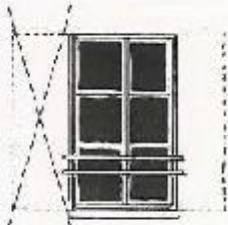
éviter les lucarnes inexistantes ou très rares dans
cette famille de bâtiments
les fenêtres de toit et verrières sont autorisées en
nombre limité afin de respecter l'esprit plein et
massif de la toiture



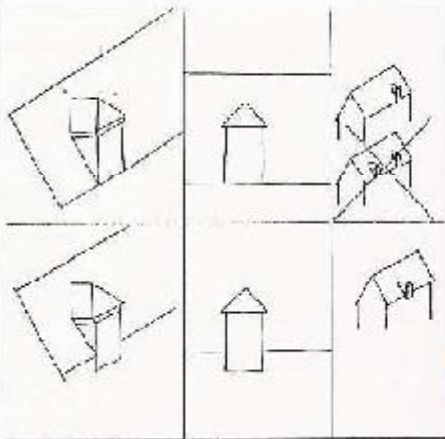
ELEMENTS REMARQUABLES

VOLETS PERSIENNES A 2 VANTAUX
GARDE-CORPS FONTE
BANDEAU

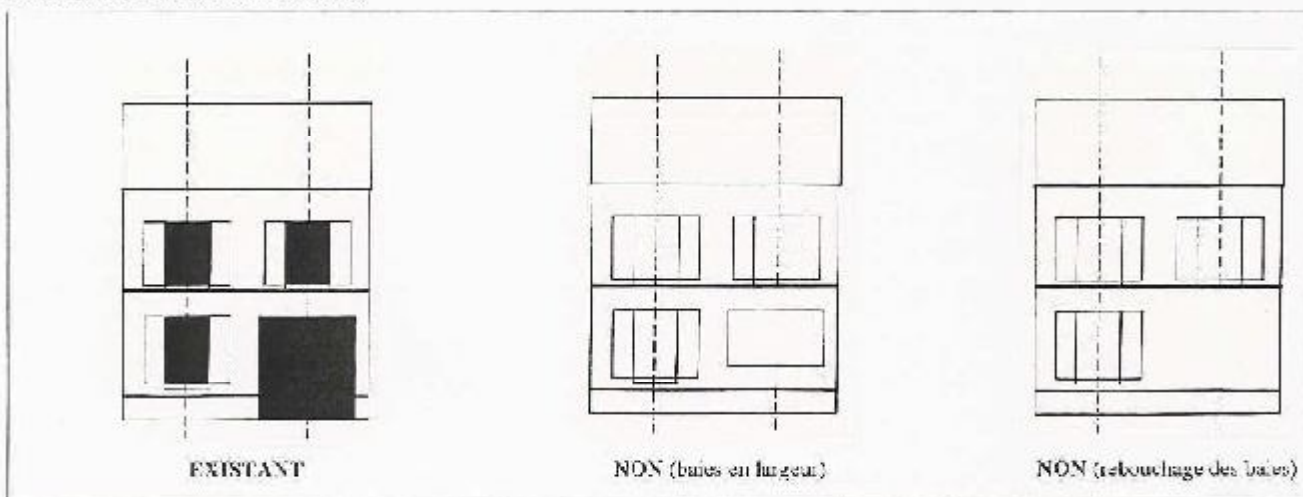
VOLETS PLEINS A 2 VANTAUX
ENCADREMENT DE BAIE

	<p>Proportion: 1/1.5 des ouvertures Proportion des vitrages Menuiseries fines en bois Garde-corps simple en tableau</p> <p>Garde corps appliqué sur la façade. Impossible de poser des persiennes à 2 vantaux d'où la présence de persiennes métalliques</p>	 <p>OUI</p>  <p>NON</p>
--	---	---

**TYPES DE
LUCARNES**



PERCEMENTS A EVITER



1

MAISONS RURALES PRESCRIPTIONS

TRAITEMENT SUR RUE

TRAITEMENT SUR COUR

à éviter

à respecter

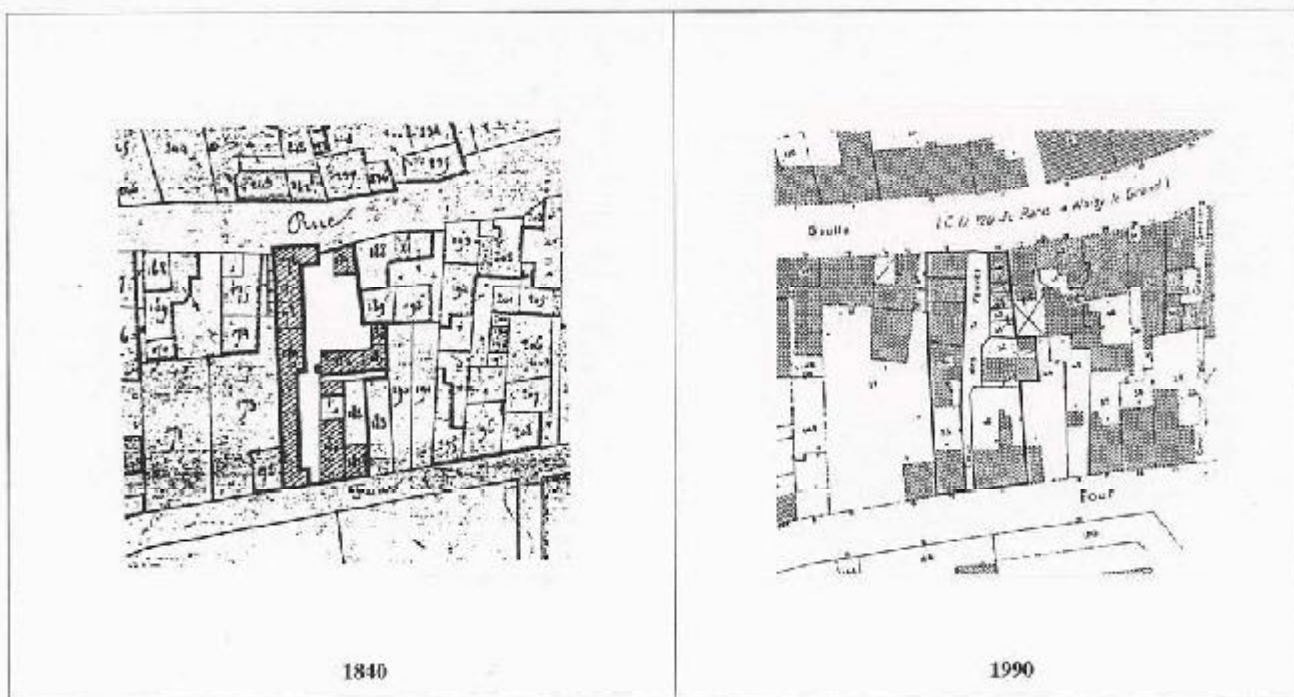
EXTENSIONS

à proscrire toute extension, pas de surélévation de bâtiment sinon destruction du caractère rural

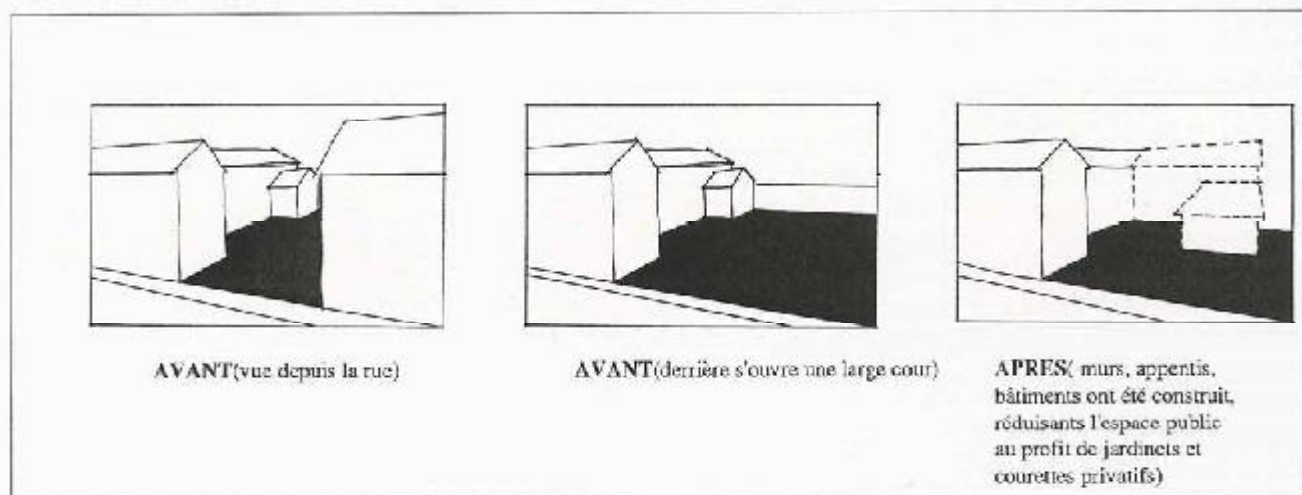
à éviter extensions en surface sur cour

les volumes annexes ne doivent pas dépasser en hauteur le bâtiment ayant façade sur rue.

la typologie de l'ensemble (matériaux, volumes, percements, modénatures, couleurs définis précédemment dans l'analyse des types).



MITAGE DES COURS



La cour est un des éléments qui caractérise singulièrement le centre de Bry sur Marne et contribue à son charme. Elle s'ouvre à l'imagination du passant et offre la possibilité de retrouver ces espaces chaleureux d'autrefois. Il serait regrettable de les voir disparaître, de les laisser se dégrader, ce qui nuirait au cachet particulier de la Grande rue Charles de Gaulle.

2

MAISONS DE BOURG

MAISONS DE BOURG FIN XIX^e SIECLE



Alignées sur la rue, en petits volumes de 2 ou 3 niveaux, elles offrent des façades plus hautes et plus larges que les maisons rurales. Elles comprennent le plus souvent une porte cochère qui fait accéder à une cour intérieure.

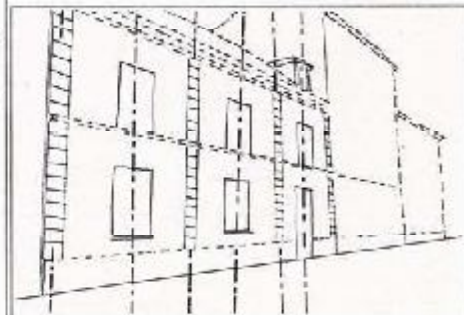
Les percements sont encore en hauteur, réguliers, symétriques par rapport à la verticale. Le traitement des façades reste simple, mais affiche plus nettement les décorations que dans l'habitat rural: corniches en saillie, bandeaux plus marqués et encadrement de baie. Couverture en tuiles plates, ou quelquefois apparition de l'ardoise. Maçonnerie moellons, enduit plâtre et sable.

Grande rue Charles de Gaulle

Epoque	. fin XIX ^e siècle
Organisation des volumes	. volumes petits et longs . alignés sur rue
Toiture	. 2 pentes symétriques 40° parallèles à la rue . léger débord du toit
Niveaux	. 2 niveaux
Composition de façades	. façades très plaines . composition ordonnancée / verticale . différenciation marquée des étages . soubassement marqué par l'enduit
Percements	. rectangulaires en hauteur . peu nombreux, alignés verticalement . large porte cochère en rez de chaussée . 1 lucarne à croupe en toiture
Modénatures	. corniche et bandeau marquant la séparation des niveaux . décorations pilastres aux angles et divisant la façade en largeur
Matériaux	. maçonnerie moellons . couverture tuiles plates
Revêtements	. enduit plâtre grossier
Couleurs	. rose brique couverture . beige gris façades
Occultation	. volets persiennes à 2 vantaux



Rythmes horizontaux



Rythmes verticaux

2 MAISONS DE BOURG



MAISONS DE BOURG SUR BOUTIQUE FIN XIX^e SIECLE

Elles occupent en général une situation urbaine particulière et se rencontrent assez fréquemment aux angles de rue. Caractérisées par une toiture en croupe avec lucarne pignon, leurs façades sont symétriques par rapport à l'angle. Elles présentent cependant les mêmes caractères que la maison de bourg courante.

angle de la Grande rue Charles de Gaulle et de la rue Paviser

Epoque	. fin XIX ^e siècle
Organisation des volumes	. volumes massifs . alignés sur rue et en angle
Toiture	. 2 pentes symétriques 45° parallèles à la rue . toiture en croupe à l'angle, avec lucarne pignon . léger débord du toit
Niveaux	. 2 niveaux
Composition de façades	. façades très pleines . composition ordonnancée / verticale . différenciation marquée des étages
Percements	. rectangulaires en hauteur . alignés verticalement sur les 3 façades . vitrine, large baie en rez de chaussée à l'angle . garde-corps en tableau
Modénatures	. corniche et bandeau marquant la séparation des niveaux . encadrement de baie . appuis de fenêtres saillants
Matériaux	. maçonnerie moellons . chaînages d'angle en pierre . couverture ardoises
Revêtements Couleurs	. enduit plâtre grossier . gris couverture . beige gris façades
Occultation	. volets persiennes à 2 vantaux

2

MAISONS
DE BOURG

rue du colombier

MAISONS DE BOURG
NOTABLES

Peu nombreuses, elles apparaissent sur des rues perpendiculaires à la voie principale. Elles marquent nettement la rue par un volume massif tout en longueur, impression accentuée par le rythme régulier des percements de façades. Elles ont les mêmes caractéristiques que la maison bourgeoise courante mais présentent des décorations beaucoup plus sophistiquées. En effet, des lucarnes terminent la composition des façades, les moulures en plâtre sont fréquentes ainsi que des linteaux décorés, ou en arc marquant les percements. Des pilastres aux angles et en façade pour segmenter la longueur, de larges bandeaux séparant les étages, des soubassements à bossage rythment la façade. Couverture ardoise et tuiles mécaniques.

Epoque	. XVII ^e siècle, ancienne maison de vigneron appartenant à la ferme du château transformée en maison de bourg XIX ^e
Organisation des volumes	. volumes massifs et longs . alignés sur rue
Toiture	. 2 pentes symétriques 40° parallèles à la rue . léger débord du toit
Niveaux	. 2 niveaux
Composition de façades	. façades très pleines . composition ordonnancée / verticale . différenciation marquée des étages
Percements	. rectangulaires en hauteur . alignés verticalement . garde-corps en tableau . appuis de fenêtres saillants
Modénatures	. corniche et bandeau marquant la séparation des niveaux . décorations nombreuses et variées, moulures: encadrements de baie et linteaux décorés, pilastres avec chapiteaux . rez de chaussée en bossage, soubassement marqué par l'enduit . entrée sur perron
Matériaux	. maçonnerie moellons . couverture tuiles plates
Revêtements	. enduit plâtre
Couleurs	. rose brique couverture . blanc cassé, beige gris façades
Occultation	. volets persiennes à 2 vantaux



2 MAISONS DE BOURG PRESCRIPTIONS

RAVALEMENT

TRAITEMENT DES PLEINS

- à proscrire enduit ciment sur maçonnerie moellons
- piquer les vieux enduits surtout pour enduit ciment
- des préparations prêtes à l'emploi (type MPC sont actuellement disponibles dans le commerce

soubassement	type enduit	enduit d'aspect lisse (gratté ou coupé à la Berthelet) enduit à base de plâtre grossier + sable <i>ex: formule de base le plus couramment utilisée</i> <i>3 volumes de plâtre gros</i> <i>2 volumes de sable lavé</i> <i>1 volume de chaux aérienne</i> <i>1 volume et demi d'eau de gachage</i>
	couleur	enduit coloré dans la masse par sablon ou oxyde blanc pour tout bâtiment donnant sur la Grande rue Charles de Gaulle
	type enduit	enduit plus étanche, afin de protéger des rejaillissements d'eau au niveau du sol, les soubassements des bâtiments seront réalisés au mortier fortement dosé en sable, les soubassements en pierre ou placage de pierre seront conservés apparents

TRAITEMENT DES MODÉNATURES

- ne pas changer de type de matériaux
- l'application de peinture sur les enduits en plâtre n'est pas recommandée

éléments en saillie	plus élaborés que dans la maison rurale réalisés à base de plâtre gros pour les linteaux ,encadrements de baie, tableaux, corniches et bandeaux une plus forte proportion de sable donnera une plus grandes résistance aux intempéries
corniches	tirées au gabarit simple débord permettant avancée du toit, à refaire avec un gabarit pas de saillie du chevron
bandeaux, linteaux décorés, appuis fenêtres,	tableaux, pilastres, soubassements bossage id.
chaînage d'angle en pierre	à nettoyer, à conserver apparent

L'ENDUIT PLÂTRE ET CHAUX

Il laisse "respirer" les maçonneries. Comme une peau c'est un régulateur d'humidité. Il protège le mur. Plastique, il suit également sans fissurer les déformations observées sur les constructions anciennes.

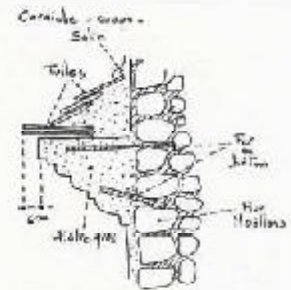
LES CIMENTS ARTIFICIELS

Étanches, ils empêchent le mur de respirer. En retenant l'humidité, ils peuvent être à l'origine d'importants désordres: fissures, écloquages, décollements par plaques, remontées d'humidité, pourrissement des bois en contact avec la maçonnerie. Ils enclenchent ainsi un processus de dégradation du bâti à plus ou moins long terme.

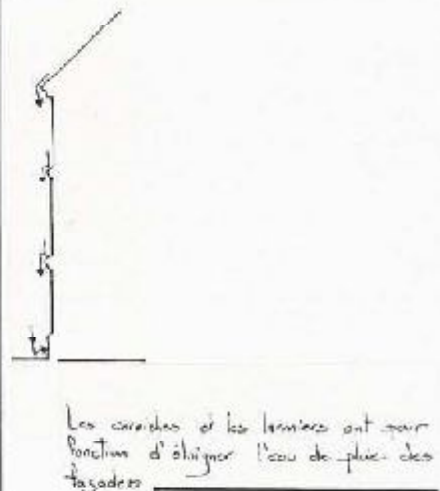
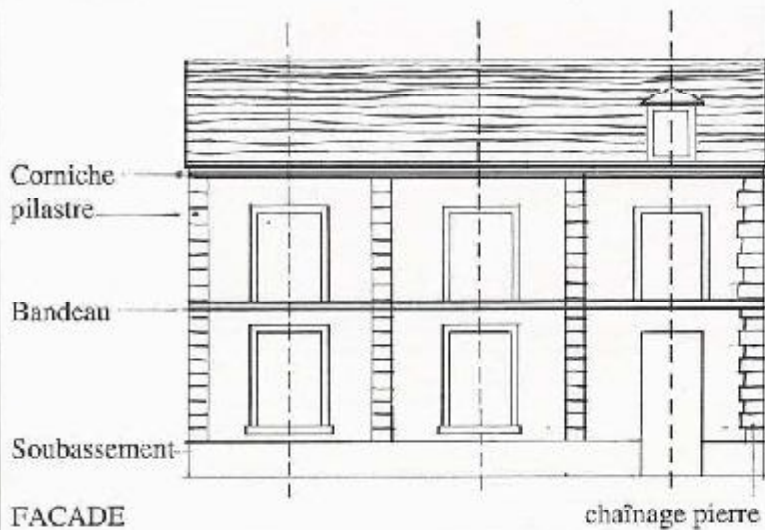


Des préparations prêtes à l'emploi type mortier plâtre et chaux sont distribuées dans le commerce.

TYPE ENDUIT



Composition ordonnancée
alignement des ouvertures
/ la verticale



Les carrelages et les linteaux ont pour fonction d'aligner l'eau de pluie des façades

COUPE

2

MAISONS DE BOURG PRESCRIPTIONS

TRAITEMENT DES PERCEMENTS

ne pas changer de type de matériaux

Menuiseries

type matériaux
couleurs

conserver la proportion du vitrage

bois (section + légère)
teintes variées, vert tilleul, vert d'eau, vert sombre,
rouge sombre, brun, bleu, gris
blanc ou gris clair dans la Grande rue Charles de
Gaulle

Occultations

à éviter
type
couleurs

persiennes métalliques
volets 2 vantaux bois
comme les menuiseries

Garde-corps

type
pose

traverse en bois plus éléments métalliques
simples
en tableau



ELEMENTS REMARQUABLES

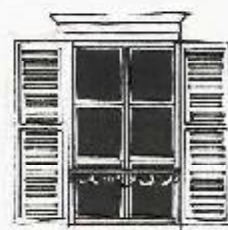
VOLETS PERSIENNES A 2 VANTAUX
 RANDRAIT
 SOUBASSEMENT

LINTEAUX DECORES
 ENCADREMENT DE BAIE
 PILASTRES SUR ANGLE
 GARDE-CORPS FONTE

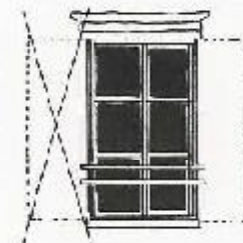


Proportion 1/1.5
 des ouvertures
 Proportion des
 vitrages
 Memiseries fines
 en bois
 Garde-corps
 simple en tableau

Garde-corps en
 avant du tableau
 Impossible de
 poser des
 persiennes à 2
 vantaux d'où la
 présence de
 persiennes
 métalliques



OUI



NON

2

MAISONS DE BOURG PRESCRIPTIONS

TRANSFORMATIONS

TRAITEMENT DES PERCEMENTS

à proscrire sur façades ordonnancées
sauf rez de chaussée vitrine

à respecter

l'esprit très plein de la façade
les proportions des ouvertures d'origines
(fenêtres verticales, pas de baie en largeur,
proportions 1/1,5 à 1/2)

à éviter

rebouchage complet des baies
rompt la composition, détruit le caractère

TRAITEMENT DES TOITURES

à proscrire modifications de volumes:
la pente doit rester entre 40 et 45°

type matériaux

préférer la tuile plate terre cuite petit moule
à défaut, tuile mécanique rouge ou tuile béton
brune ou rouge déjà très répandue

Attention!

maintenir un léger débord du toit 15 à 20 cm
aucun débord en pignon

percelements

éviter les lucarnes. inexistantes ou très rares
dans cette famille de bâtiments

EXTENSIONS

TRAITEMENT SUR RUE

à proscrire toute extension, pas de
surélévation de bâtiment

TRAITEMENT SUR COUR

à éviter extensions en surface sur cour

à éviter

les volumes annexes ne doivent pas dépasser
en hauteur le bâtiment ayant façade sur rue.
la typologie de l'ensemble (matériaux, volumes,
percelements, modénatures, couleurs) définis
précédemment dans l'analyse des types.

à respecter

PERCEMENTS A EVITER

- des lucarnes répétitives
- des ouvertures non intégrées à la composition



ELEMENTS REMARQUABLES

• Types de lucarnes



3 IMMEUBLES DE RAPPORT

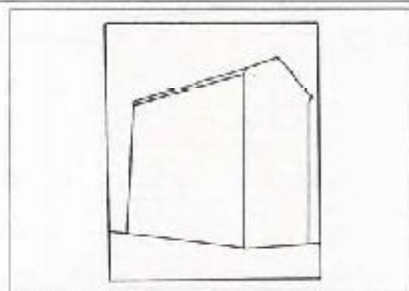


IMMEUBLES DE RAPPORT XIX^È SIECLE

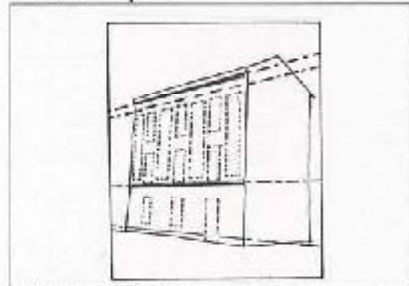
Ils se reconnaissent aisément par leurs volumes imposants en hauteur, sur 2 ou 3 niveaux. Le rez de chaussée est souvent marqué par une porte cochère ou une boutique. Les façades présentent les mêmes caractères que dans l'habitation bourgeoise, mais affichent plus nettement quelques éléments décoratifs tout en restant simples: lucarnes rehaussant l'ensemble, corniches, bandeaux marqués, encadrement de baie et quelquefois chaînages d'angle en pierre. D'autres matériaux apparaissent tels que briques, linteaux en fer, fonte, céramique (éléments décoratifs plus variés et abondants).

angle de la Grande rue Charles de Gaulle et de la rue de la république

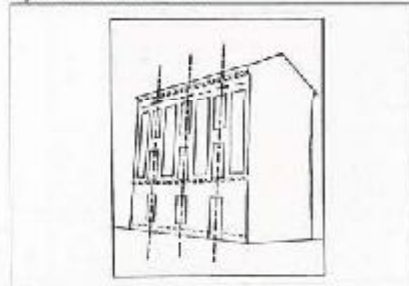
Epoque	. fin XIX ^È siècle
Organisation des volumes	. volumes massifs hauts et larges . alignés sur rue, en angle
Toiture	. 2 pentes faibles parallèles à la rue, croupe à l'angle . léger débord du toit
Niveaux	. 3 niveaux
Composition de façades	. façades percées régulièrement sur 3 côtés . composition ordonnée / verticale . différenciation marquée entre rez de chaussée et étages
Percements	. rectangulaires en hauteur . nombreux, alignés verticalement . garde-corps en tableau ou balustrades fer forgé
Modénatures	. corniche marquant la séparation entre rez de chaussée et étages . décorations nombreuses et variées: linteaux décorés, chaînes d'angle briques et au droit des baies, frises
Matériaux	. brique et céramique . maçonnerie moellons . couverture tuiles plates
Couleurs	Revêtements . enduit plâtre grossier . rose brique couverture . beige rose brique, nuances en façade . menuiseries blanches et volets métalliques blancs
Occultation	. volets persiennes à 2 vantaux



Volumes simples



Rythmes horizontaux



Rythmes verticaux

3

IMMEUBLES DE RAPPORT PRESCRIPTIONS

RAVALEMENT

TRAITEMENT DES PLEINS

- à proscrire enduit ciment sur meulière
- piquer les vieux enduits surtout pour enduit ciment, nettoyer pierres et briques
- conserver les matériaux d'origine traités pour être apparents (brique, meulière...)
- des préparations prêtes à l'emploi (type MPC) sont actuellement disponibles dans le commerce

soubassement	type enduit	enduit d'aspect lisse (taloché ou gratté) sur moellon calcaire enduit à base de plâtre grossier + sable <i>ex: formule de base le plus couramment utilisée</i> 3 volumes de plâtre gros 2 volumes de sable lavé 1 volume de chaux aérienne 1 volume et demi d'eau de gachage
	couleur	teinté dans la masse par adjonction d'un sablon coloré ou oxyde, blanc pour tout bâtiment donnant sur la Grande rue Charles de Gaulle
	type enduit	enduit plus étanche, afin de protéger des rejaillissements d'eau au niveau du sol, les soubassements des bâtiments seront réalisés au mortier fortement dosé en sable, les soubassements en pierre ou placage de pierre seront conservés apparents

TRAITEMENT DES MODÉNATURES

- ne pas changer de type de matériaux
- l'application de peinture sur les enduits en plâtre n'est pas recommandée
- conserver la diversité des modénatures éviter les à plats

éléments en saillie	à base de plâtre	plus élaborés que dans la maison rurale réalisés à base de plâtre gros pour les linteaux, encadrements de baie, tableaux, corniches et bandeaux une plus forte proportion de sable donnera une plus grande résistance aux intempéries tirés au gabarit simple débord permettant avancée du toit, à refaire avec un gabarit pas de saillie du chevron
corniches		
bandeaux, linteaux décorés, appuis fenêtres, tableaux, pilastres, soubassements bossage id.	autres matériaux	linteaux, chaînages briques à nettoyer, conserver apparent, reboucher fissures autres éléments décoratifs plus variés, par ex. céramique, ou linteaux en fonte à nettoyer également à nettoyer, à conserver apparent
chaînage d'angle pierre		

L'ENDUIT PLATRE ET CHAUX

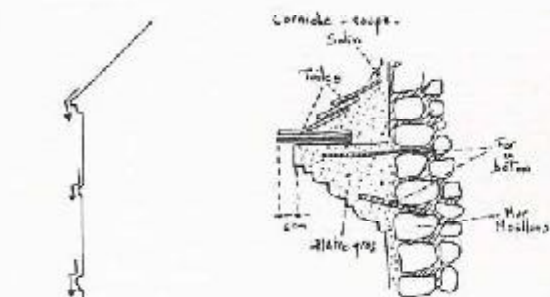
Il laisse "respirer" les maçonneries. Comme une peau c'est un régulateur d'humidité. Il protège le mur. Plastique, il suit également sans fissurer les déformations observées sur les constructions anciennes.

LES CIMENTS ARTIFICIELS

Elanches, ils empêchent le mur de respirer. En retenant l'humidité, ils peuvent être à l'origine d'importants désordres: fissures, cloquages, décollements par plaques, remontées d'humidité, pourrissement des bois en contact avec la maçonnerie. Ils enclenchent ainsi un processus de dégradation du bâti à plus ou moins long terme.



ELEMENTS
REMARQUABLES
MOULURES PLATRE
LINTEAU,
ENCADREMENT DE
BAIE
DIVERSITE DES
MATERIAUX, BRIQUE,
CERAMIQUE, FONTE,
MEULIERE



Les corniches et les larmiers ont pour fonction d'éloigner l'eau de plus des façades

COUPE

3

IMMEUBLES DE RAPPORT PRESCRIPTIONS

TRAITEMENT DES MODÉNATURES

ne pas changer de type de matériaux

Menuiseries

conserver la proportion du vitrage

type matériaux
couleurs

bois (section + légère)
teintes variées, vert tilleul, vert d'eau, vert sombre,
rouge sombre, brun, bleu, gris
blanc ou gris clair pour la Grande rue Charles de
Gaulle

Occultations

type
couleurs

volets 2 vantaux bois ou persiennes métalliques
comme les menuiseries

Garde-corps

type
pose

traverse en bois plus éléments métalliques simples
en tableau ou en avant avec balcon ou balustrade

TRANSFORMATIONS

TRAITEMENT DES PERCEMENTS

à proscrire sur façades ordonnancées
sauf rez de chaussée vitrine

à respecter

l'esprit très décoré de la façade
les proportions des ouvertures d'origines

à éviter

rebouchage des baies
rompt la composition, détruit le caractère

TRAITEMENT DES TOITURES

à proscrire modifications de volumes
la pente doit rester entre 40 et 45°

type matériaux

ardoise, tuile mécanique rouge ou tuile béton
brune ou rouge déjà très répandue

Attention!

maintenir un léger débord du toit 15 à 20 cm
aucun débord en pignon

percelements

éviter les lucarnes, inexistantes ou très rares dans
cette famille de bâtiments

EXTENSIONS

TRAITEMENT SUR RUE

à proscrire toute extension, pas de
surélévation de bâtiment

TRAITEMENT SUR COUR

à éviter extensions en surface sur cour



NON



**TRANSFORMATIONS A EVITER
REBOUCHAGE DES BAIES
SUPPRESSION DES MODENATURES, LISSAGE**



OUI EXISTANT



PORTAILS ET CLOTURES

4 VILLAS



rue Paul Barillet

RESIDENCES BOURGEOISES DE VIL-LEGIATURE XIX^e SIECLE

De larges et hauts volumes sur jardin donnent accès à la rue par un imposant portail. Ils sont accompagnés parfois d'un bâtiment de service (type rural, grange). Les façades sont travaillées par de nombreuses moulures, et souvent des soubassements en bossage. Elles laissent apparaître des chaînes d'angle en pierre. Les percements sont personnalisés par des décorations, linteaux en arc, décorés. Ils sont en hauteur et rythment régulièrement chacune des façades.

Epoque	. fin XIX ^e siècle
Organisation des volumes	. volumes massifs larges et hauts . sur Jardin, 1 façade sur rue . jardin sur rue avec accès marqué par un large portail à piles
Toiture	. 4 pentes 40°, léger débord du toit
Niveaux	. 2 niveaux
Composition de façades	. façades pleines mais percées sur les 4 côtés . composition ordonnancée / verticale . différenciation marquée des étages
Percements	. rectangulaires en hauteur . alignés verticalement . garde-corps en tableau . lucarne centrale sur façade sur Jardin
Modénatures	. corniche et large bandeau marquant la séparation des niveaux . décorations et moulures: encadrements de baies et linteaux décorés
Matériaux	. maçonnerie moellons . chaînages d'angle en pierre . couverture tuiles plates
Revêtements	. enduit plâtre
Couleurs	. gris couvertures . beige gris façades
Occultation	. volets persiennes à 2 vantaux

4

VILLAS PRESCRIPTIONS

RAVALEMENT

TRAITEMENT DES PLEINS

- à proscrire enduit ciment sur maçonnerie moellons
- piquer les vieux enduits surtout pour enduit ciment, nettoyer pierres et briques
- des préparations prêtes à l'emploi (type MPC) sont actuellement disponibles dans le commerce
- conserver les matériaux d'origine traités pour être apparents

soubassement	type enduit	enduit d'aspect lisse (gratté) enduit à base de plâtre grossier + sable <i>ex: formule de base le plus couramment utilisée</i> 3 volumes de plâtre gros 2 volumes de sable lavé 1 volume de chaux aérienne 1 volume et demi d'eau de gachage
	couleur	teinté dans la masse par ajout d'un sablon cloré ou d'un oxyde blanc pour tout bâtiment donnant sur la Grande rue Charles de Gaulle
	type enduit	enduit plus étanche. afin de protéger des rejaillissements d'eau au niveau du sol, les soubassements des bâtiments seront réalisés au mortier fortement dosé en sable, les soubassements en pierre ou placage de pierre seront conservés apparents

TRAITEMENT DES MODÉNATURES

- ne pas changer de type de matériaux
- l'application de peinture sur les enduits en plâtre n'est pas recommandée
- conserver la diversité des modénatures
éviter les aplats

éléments en saillie	à base de plâtre	plus élaborés que dans la maison rurale réalisés à base de plâtre gros pour les linteaux, encadrements de baie, tableaux, corniches et bandeaux une plus forte proportion de sable donnera une plus grande résistance aux intempéries tirées au gabarit simple débord permettant avancée du toit, à refaire avec un gabarit pas de saillie du chevron
corniches		
bandeaux, linteaux décorés, appuis fenêtres, tableaux, pilastres, soubassements bossage id. chaînage d'angle pierre		à nettoyer, à conserver apparent

L'ENDEUIT PLÂTRE ET CHAUX

Il laisse "respirer" les maçonneries. Comme une peau c'est un régulateur d'humidité. Il protège le mur. Plastique, il suit également sans fissurer les déformations observées sur les constructions anciennes.

LES CIMENTS ARTIFICIELS

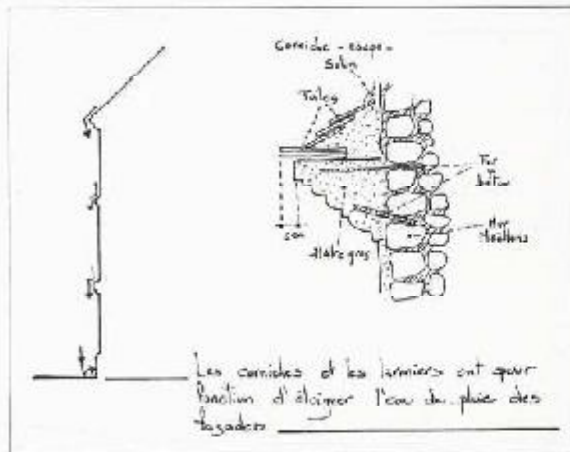
Etanches, ils empêchent le mur de respirer. En retenant l'humidité, ils peuvent être à l'origine d'importants désordres: fissures, cloquages, décollements par plaques, remontées d'humidité, pourrissement des bois en contact avec la maçonnerie. Ils enclenchent ainsi un processus de dégradation du bâti à plus ou moins long terme.

Composition ordonnancée, alignement des ouvertures / la verticale



- Corniche
- Encadrement de baie
- Linteau
- Bandeau
- Soubassement
- FACADE

Des préparations prêtes à l'emploi type mortier plâtre et chaux sont distribuées dans le commerce.



4

VILLAS PRESCRIPTIONS

TRAITEMENT DES PERCEMENTS

ne pas changer de type de matériaux

Menuiseries

type matériaux
couleurs

conserver la proportion du vitrage

bois (section + légère)
teintes variées, vert tilleul, vert d'eau, vert sombre,
rouge sombre, brun, bleu, gris
blanc ou gris clair pour la Grande rue Charles de
Gaulle

Occultations

type
couleurs

volets 2 vantaux bois
comme les menuiseries

Garde-corps

type
pose

traverse en bois plus éléments métalliques simples
en tableau ou en avant avec balcon ou balustrade

TRANSFORMATIONS

TRAITEMENT DES PERCEMENTS

à proscrire sur façades ordonnancées
sauf rez de chaussée vitrine

à respecter

l'esprit très décoré de la façade
les proportions des ouvertures d'origines
(fenêtres verticales, pas de baie en largeur,
proportions 1/1,5 à 1/2)

à éviter

rebouchage des baies
rompt la composition, détruit le caractère

TRAITEMENT DES TOITURES

à proscrire modifications de volumes
la pente doit rester entre 40 et 45°

type matériaux

ardoise, tuile mécanique rouge ou tuile béton
brune ou rouge déjà très répandue
maintenir un léger débord du toit 15 à 20 cm
aucun débord en pignon

Attention!

percements

éviter les lucarnes, inexistantes ou très rares dans
cette famille de bâtiments et la multiplication des
percements en toiture

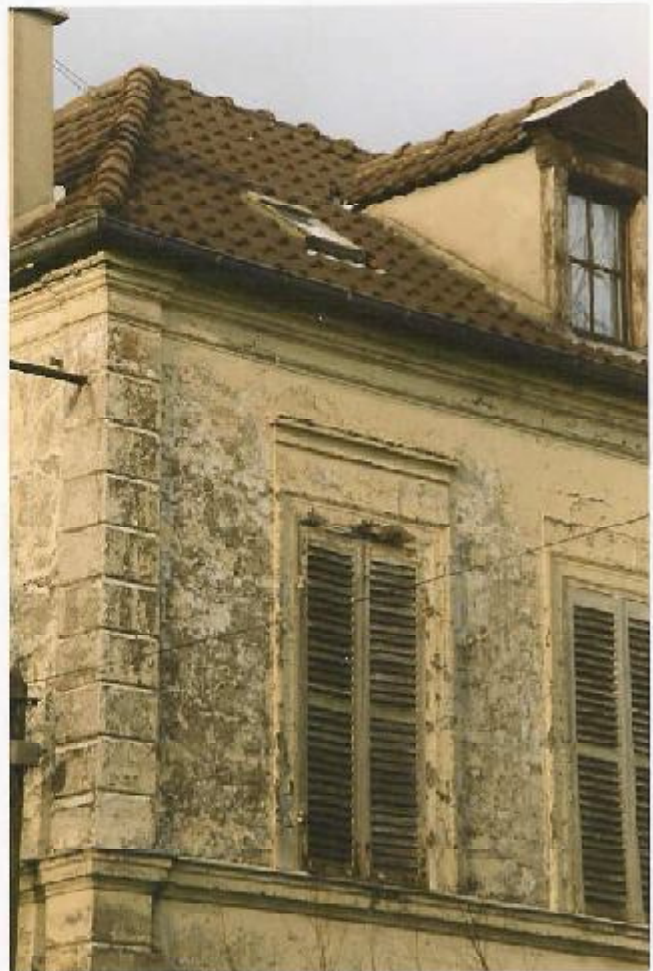
EXTENSIONS

TRAITEMENT SUR RUE

à proscrire toute extension, pas de
surélévation de bâtiment

50 TRAITEMENT SUR JARDIN

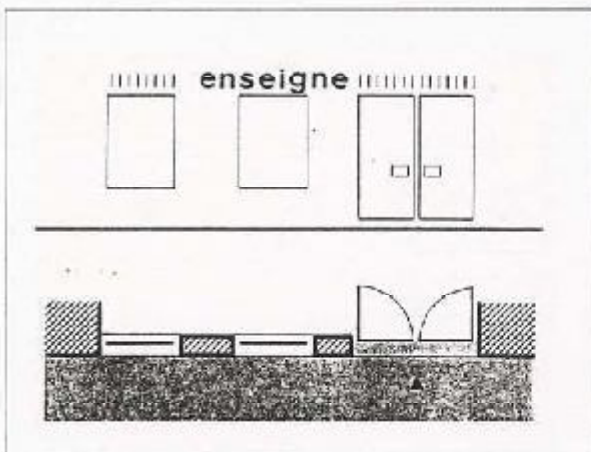
à éviter extensions en surface sur jardin
respecter, préserver clôtures et vides



TRANSFORMATIONS
éviter multiplication des ouvertures en toiture
(lucarne et chassis de toit)



CLOTURE, ENTREE SUR JARDIN
PRESERVER LES VIDES



PARTIES VIDES - vitrine, étalage, enseigne -

- petite vitrine
- division verticale
- ouvertures en hauteur
- ventilation haute
- enseigne en tableau

Exemple de proportions et positions des éléments

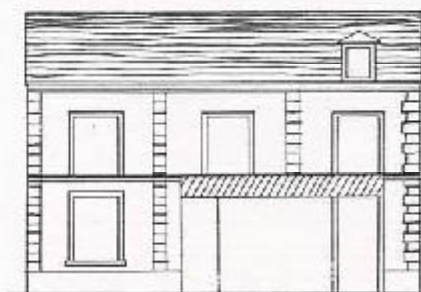
Les lignes verticales du rythme parcellaire: sur les alignements de rue, le partage foncier se traduit dans l'espace par des lignes de mitoyenneté qui marquent les limites de chacune des façades. Plus le parcellaire ancien est étroit, plus l'espace urbain ainsi créé paraît animé. **Gommer les lignes verticales de mitoyenneté, c'est donc interrompre le rythme du découpage parcellaire et perturber l'animation de la rue.**



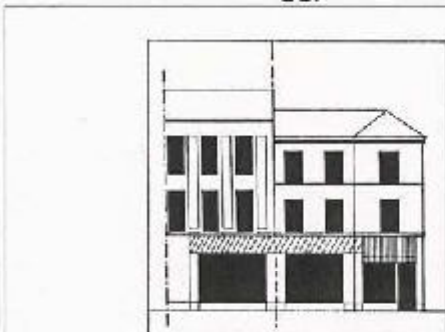
Les lignes horizontales: dans un alignement traditionnel, les hauteurs d'étages des immeubles anciens contigus se traduisent en façade par une régularité dans la succession des baies, fenêtres et volets sont de hauteurs semblables. Des bandeaux filants horizontaux soulignent souvent ces lignes. Les lignes horizontales ainsi créées déterminent un rythme régulier qui donne son homogénéité à l'alignement urbain. Les commerces qui étendent leur devanture sur un ou plusieurs étages interrompent cette régularité.



OUI



NON



- reprend l'ordonnement par la division verticale de la surface vitrée
- séparation des façades marquées
- enseigne sous bandeau



- rythme horizontal brisé
- débord de l'enseigne sur bandeau, mécanisme store au dessus du bandeau
- plus de ligne de séparation des façades, rythme vertical brisé



LES VITRINES

VOUS VOULEZ TRANSFORMER LA DEVANTURE DE VOTRE COMMERCE

- d'abord bien observer la façade
- respecter l'ordonnement classique des rythmes existants
- préférer les percements rectangulaires plus hauts que larges
- éviter la profusion des matériaux et des couleurs

TRAITEMENT DES PARTIES PLEINES

maçonnerie

favoriser le prolongement des matériaux existants, tels que les enduits plâtre et chaux

TRAITEMENT DES PARTIES VIDES

baies

éviter les trop grands vides, redécouper par des menuiseries pour retrouver les rythmes verticaux

LES STORES

accrochage

à poser impérativement au-dessous du bandeau dissimuler le mécanisme dans le cadre du percement

GRILLES ET RIDEAUX METALLIQUES

accrochage

éviter les coffrages volumineux posés sur la façade
placer les coffrages à l'intérieur du cadre du percement ou derrière la vitrine

LES ENSEIGNES

- éviter les enseignes multiples
- les caractéristiques seront redéfinies dans le cadre du réaménagement de la Gde rue Charles de Gaulle

emplacement façade en rez de chaussée préférer les enseignes apposées sur la devanture, en tableau, sur store, directement sur la vitrine ou en potence

emplacement façade pour activité à l'étage éviter la signalisation sur les gardes-corps ou allèges des baies
préférer à même la vitrine ou sur store

enseigne en potence éviter les dimensions excessives vu l'étroitesse de la rue, doit être < 1 m²

ECLAIRAGE NOCTURNE

quel élément éclairer?

mettre en valeur un élément sélectionné, destiné à l'éclairage de la vitrine parmi l'enseigne, la vitrine ou façade



L'OPERATION DE REHABILITATION

Où s'adresser?

Mairie de Bry sur Marne Grande rue Charles de Gaulle
94360 48 81 11 10

CAUE 94 - conseil d' architecture, d'urbanisme et de
l'environnement - 10 rue Carnot

94600 Choisy le Roi 48 52 55 20

CODAL PACT Galerie Rouget de Lisle

94600 Choisy le Roi 48 84 88 66

Chambre de commerce et d'industrie

8 place Salvador Allende 94000 Créteil 49 80 91 02

Chambre des métiers

27 Bd Raspail 94100 Saint Maur 43 97 30 30

Quelles sont les procédures?

Demandes d'autorisation de travaux à retirer à la mairie
Parmi les pièces à joindre au dossier, il est recommandé
de joindre la photographie de la façade de l'immeuble ainsi
que celles des maisons voisines.

Quelles subventions obtenir?

Il s'agit des subventions de l'ANAH, agence nationale pour
l'amélioration de l'habitat, **S'ADRESSER AU CODAL
PACT**

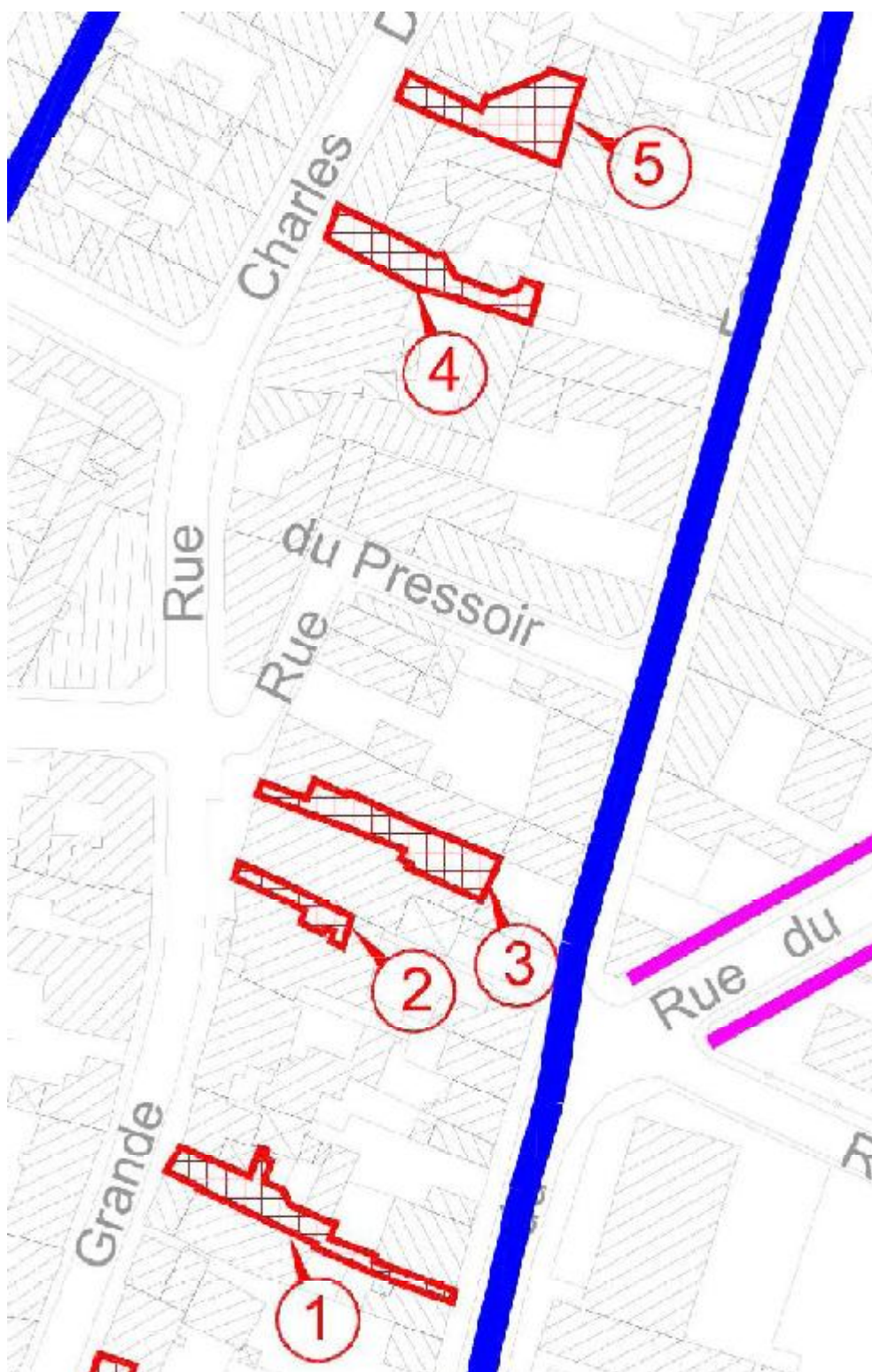
Bibliographie

S'ADRESSER AU CAUE

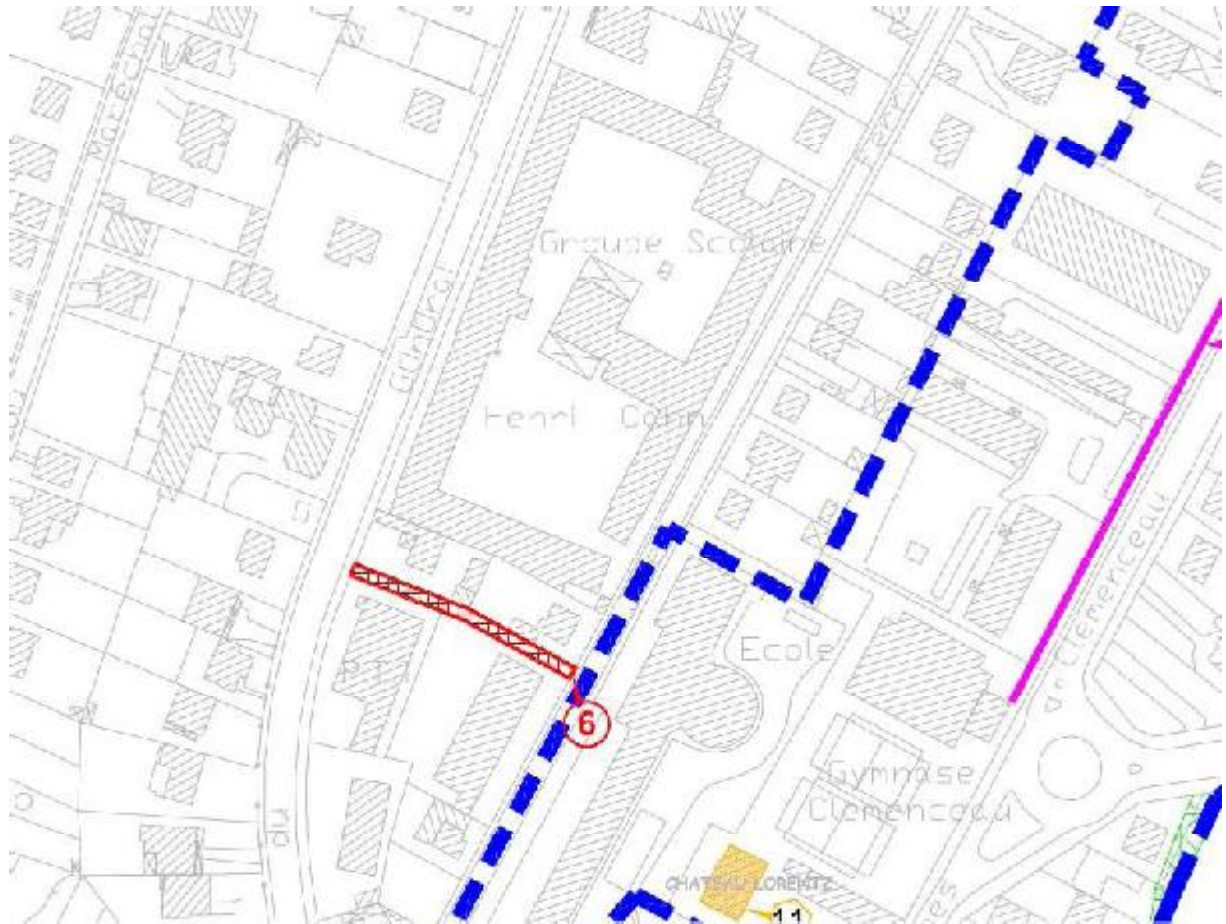
- Revue "Maisons paysannes de France" n° 69 & 94
Edition, 3bis rue Léo Delibes 75116 Paris (1) 47 27 11 20
- Maisons de Brie et D'Ile de France, Michel Vincent
auteur éditeur
- L'architecture paysanne en France, Jacques Fréal
Editions SERG Berger-Levrault
- Les enduits plâtre & chaux en Ile de France CAUE Paris ⁵⁰

Liste des emplacements réservés				
Numéro	Bénéficiaire	Désignation	Vocation	Superficie
1	Commune	Grande rue	Préservation des cours communes	140 m ²
2	Commune	Grande rue	Préservation des cours communes	48 m ²
3	Commune	Grande rue	Préservation des cours communes	152 m ²
4	Commune	Rue Charles de Gaulle	Préservation des cours communes	131 m ²
5	Commune	Rue Charles de Gaulle	Préservation des cours communes	156 m ²
6	Commune	Rue Jules Ferry	Création d'un passage piétonnier	180 m ²
7	Commune	Près de la rue des Moines Saint Martin	Création d'un passage piétonnier	54 m ²
8	Commune	Parallèle à l'avenue du Général Leclerc	Création d'un cheminement piétonnier	1 600 m ²
9	Commune	Impasse des Cerisiers	Création d'un passage souterrain pour circulations douces	45 m ²
10	Commune	Dans le prolongement de la rue des Vignes	Création d'un passage souterrain pour circulations douces	60 m ²
11	Commune	Rue des Coulons	Création d'une passerelle sur les voies S.N.C.F	205 m ²
12	Commune	Boulevard du Général Gallieni	Création de logements locatifs aidés Environ 1127 m ² de SHON	1 566 m ²
13	Département du Val de Mame	T.V.M.	Voie de bus en site propre prolongeant la ligne de Créteil à Noisy-le-Grand	14 581 m ²
TOTAL				18 918 m ²

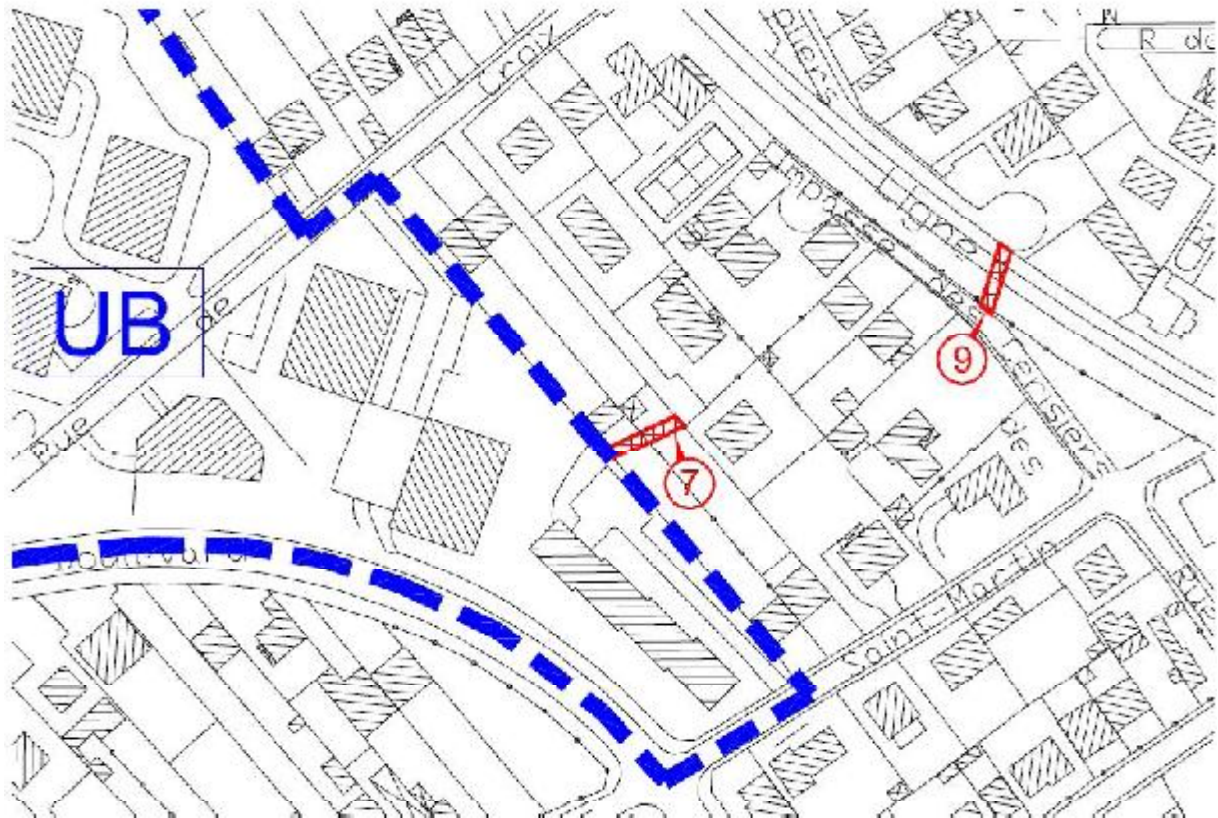
1	Commune	Grande rue	Préservation des cours communes	140 m ²
2	Commune	Grande rue	Préservation des cours communes	48 m ²
3	Commune	Grande rue	Préservation des cours communes	152 m ²
4	Commune	Rue Charles de Gaulle	Préservation des cours communes	131 m ²
5	Commune	Rue Charles de Gaulle	Préservation des cours communes	156 m ²



6	Commune	Rue Jules Ferry	Création d'un passage piétonnier	180 m ²
---	---------	-----------------	----------------------------------	--------------------



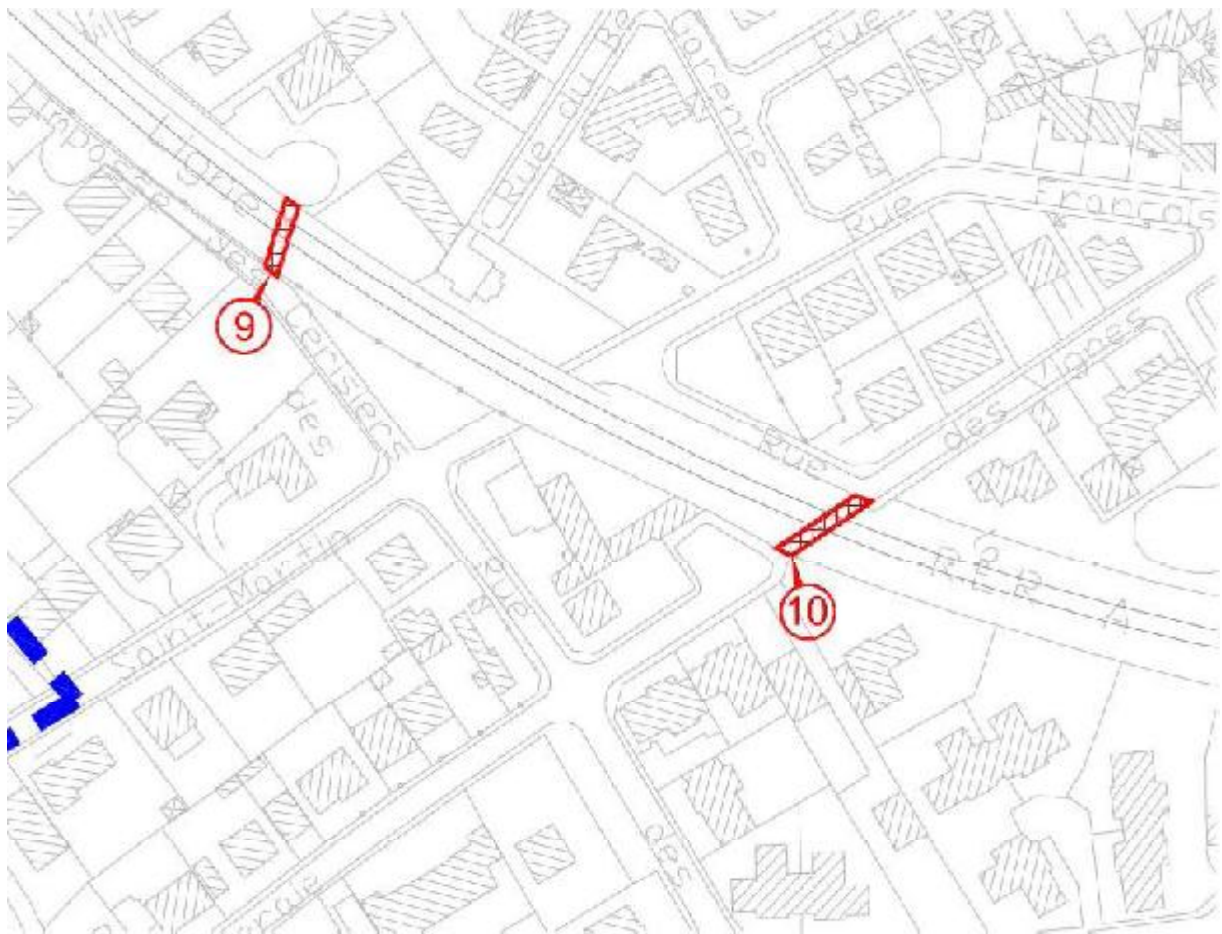
7	Commune	Près de la rue des Moines Saint Martin	Création d'un passage piétonnier	54 m ²
---	---------	---	----------------------------------	-------------------



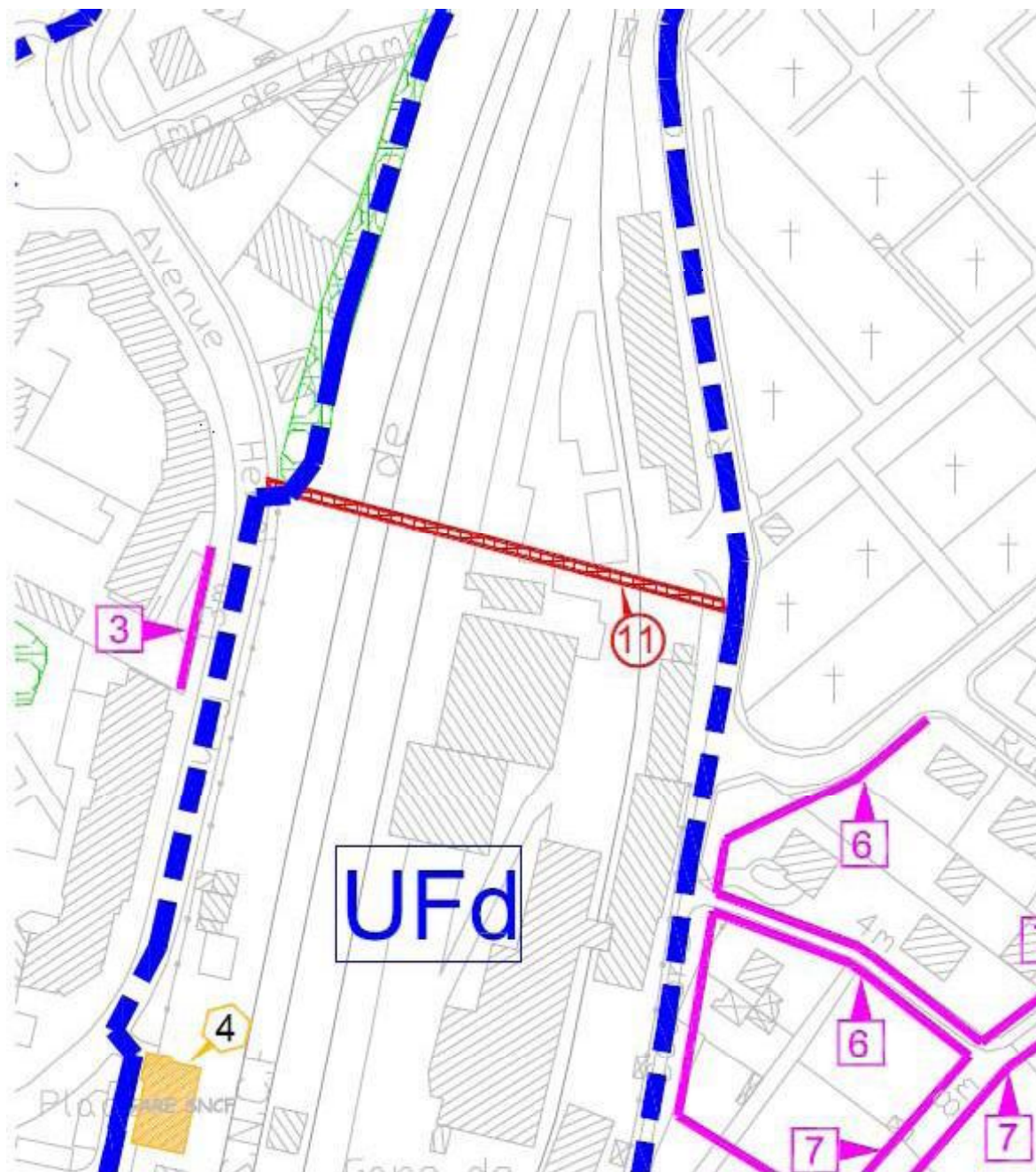
8	Commune	Parallèle à l'avenue du Général Leclerc	Création d'un cheminement piétonnier	1 600 m ²
---	---------	---	--------------------------------------	----------------------



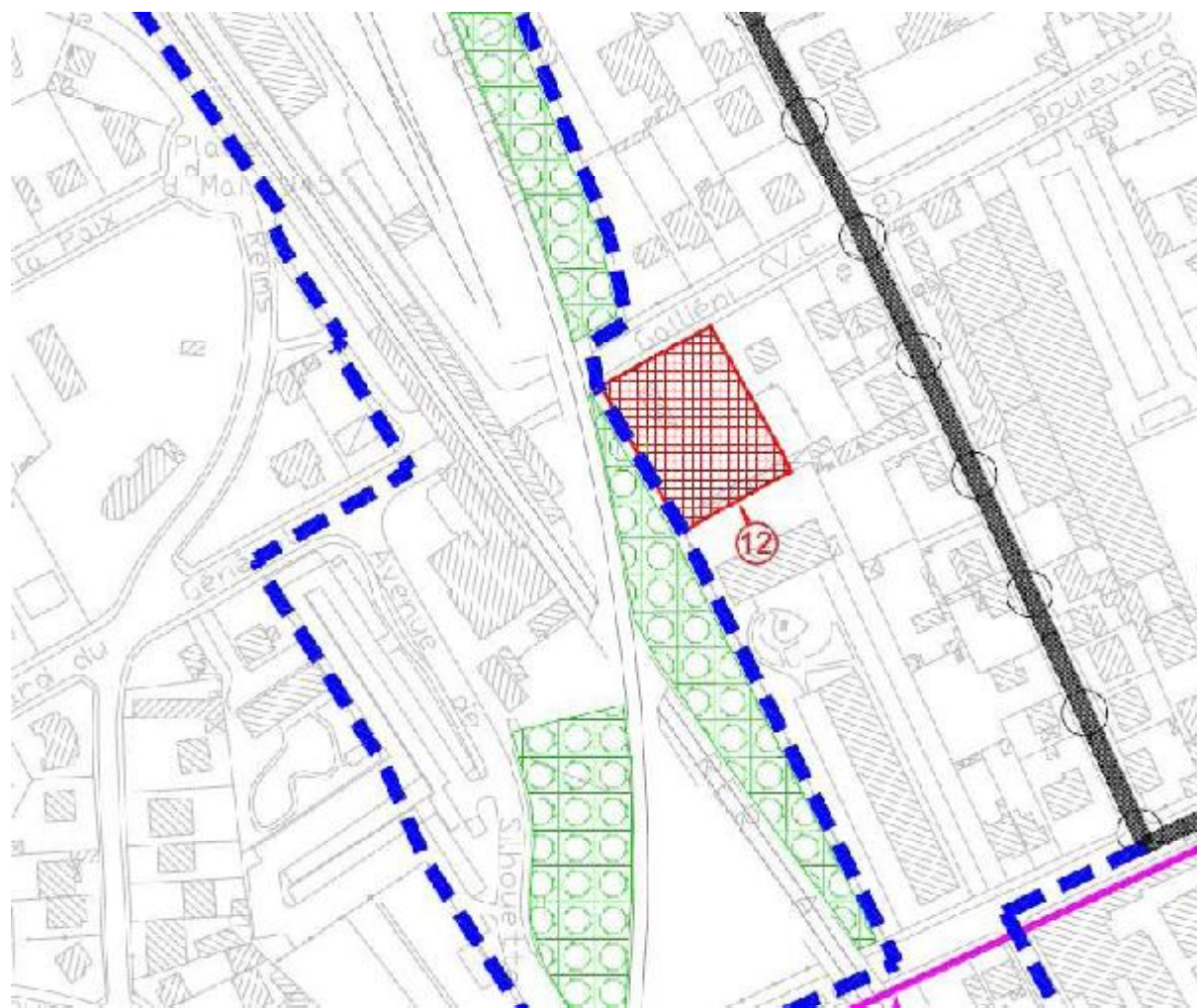
9	Commune	Impasse des Cerisiers	Création d'un passage souterrain pour circulations douces	45 m ²
10	Commune	Dans le prolongement de la rue des Vignes	Création d'un passage souterrain pour circulations douces	60 m ²



11	Commune	Rue des Coulons	Création d'une passerelle sur les voies S.N.C.F.	205 m ²
----	---------	-----------------	--	--------------------



12	Commune	Boulevard du Général Gallieni	Création de logements locatifs aidés Environ 1127 m ² de SHON	1 566 m ²
----	---------	-------------------------------	---	----------------------



13	Département du Val de Marne	T.V.M	Voie de bus en site propre prolongeant la ligne de Créteil à Noisy-le-Grand	14 581 m ²
----	-----------------------------	-------	---	-----------------------

