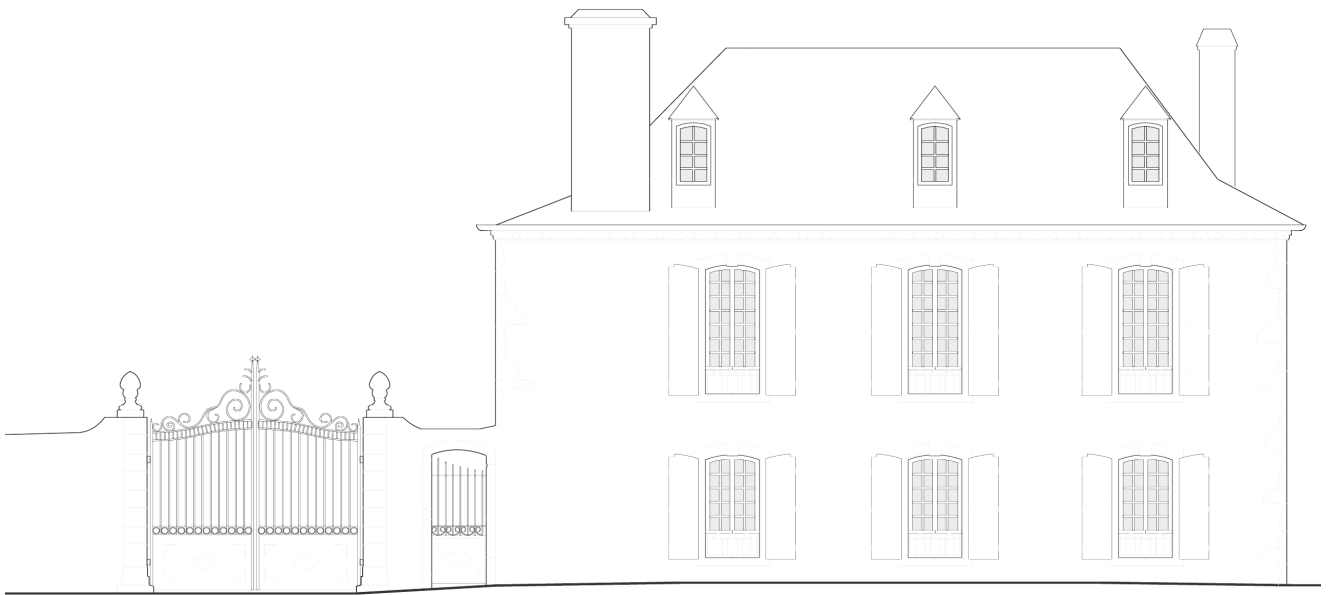




Ville de Lescar
Allée du Bois d'Ariste
CS 70488
64238 Lescar Cedex



Charte de qualité architecturale, urbaine et paysagère



Une charte de qualité urbaine, architecturale et paysagère pour accompagner les mutations de la ville.

La longue histoire de Lescar démarre au 1er siècle de notre ère, avec la présence d'une cité Gallo-romaine; la ville constitue au début du IVème siècle la première capitale du Béarn. Détruite au IXème siècle, elle renaît autour de la cathédrale Notre Dame de l'Assomption et occupe une place prépondérante jusqu'en 1563 (Réforme). D'un statut comparable à celui de Pau, elle devient progressivement un gros bourg béarnais, doté de faubourgs identifiés. Dans les années 1960, les extensions urbaines changent fortement la physionomie urbaine, et la taille de la ville s'étend fortement.

De cette évolution urbaine persiste un cadre urbain constitué, un rapport au paysage et à la plaine du Gave, et une valeur patrimoniale forte. Aujourd'hui, à l'heure du passage au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, les enjeux évoluent pour la ville : processus de densification engagé, mutation des espaces bâtis et non bâtis, problématiques de développement durable.

Un des objectifs prioritaires de la présente charte est l'amélioration des outils de conseils à la population. Elle se présente comme un document pédagogique, un facilitateur : elle comporte les conseils essentiels et les questions à se poser avant d'engager tous types de travaux.

Il ne s'agit pas d'un document réglementaire, mais bien d'un outil d'accompagnement des projets. S'adressant aussi bien aux Lescariens, qu'aux professionnels de la construction et de l'immobilier, elle a été créée pour que chacun puisse bénéficier d'une ressource d'informations.

Cette charte vise avant tout à guider les propriétaires de maisons anciennes dans leurs travaux de restauration afin de mettre en valeur ce patrimoine et l'améliorer. Quelques pistes de réflexions sont proposées pour réintégrer le bâti plus récent avec des préconisations simples pour réussir un projet de construction de maison en s'intéressant à l'implantation, l'orientation et les volumétries.

Ce document s'accompagne d'un guide de coloration des façades appelé « nuancier de couleurs ».

Enfin, les démarches administratives sont rappelées en fin de document ainsi que les coordonnées du service urbanisme à contacter avant le démarrage de tout projet.



Les éléments comportant ce logo renvoient aux démarches d'économie d'énergie et de développement durable.

LISTE DES FICHES

FICHE 1- PRESERVER LE PAYSAGE

Valoriser la silhouette urbaine

FICHE 2- TISSER LE LIEN AVEC LA RUE

Créer une cour, implanter un nouveau bâtiment en lien avec l'espace public

FICHE 3- CONSTRUIRE DANS UN INTERSTICE

Préserver les franges bâties et de jardin; partager le parcellaire

Installer des maisons dans un tissu déjà bâti

FICHE 4- INTEGRER DE NOUVELLES MAISONS

Retourner un îlot

Construire dans la pente

FICHE 5- FORMER LA LIMITE DE LA MAISON — LE CAS DU BÂTI ANCIEN

Préserver et valoriser les clôtures des maisons anciennes

FICHE 6- FORMER LA LIMITE DE LA MAISON — LE CAS DU BÂTI RECENT

Former les clôtures des maisons récentes: nature, matériaux et couleurs

FICHE 7- CONSTRUIRE LE VOLUME DE LA MAISON

Privilégier des volumes simples

FICHE 8- COMPOSER LA FACADE DE LA MAISON

Régler l'ordonnancement et dessiner les ouvrages

FICHE 9- REPARER ET ASSAINIR LA MAISON

Etablir un diagnostic et réparer les structures

FICHE 10- TRAITER LES MURS ET LEURS ENDUITS

Bâtir, réparer et enduire les murs

FICHE 11- RESTITUER OU MODIFIER LES MENUISERIES

Portes, fenêtres et contrevents

FICHE 12- COUVRIR LES MAISONS

Les toits et leurs ouvrages

FICHE 13- AMELIORER LA QUALITE THERMIQUE

Intervenir sur les déperditions

Glossaire

Déposer une demande de travaux

Valoriser la silhouette urbaine

Les grandes demeures

Les espaces ouverts agricoles: devenir, gestion

Les jardins, glacis, lecture du rempart, plantations

La cathédrale: L'émergence dans le site.

Les maisons, leur épandage, couleurs, matériaux



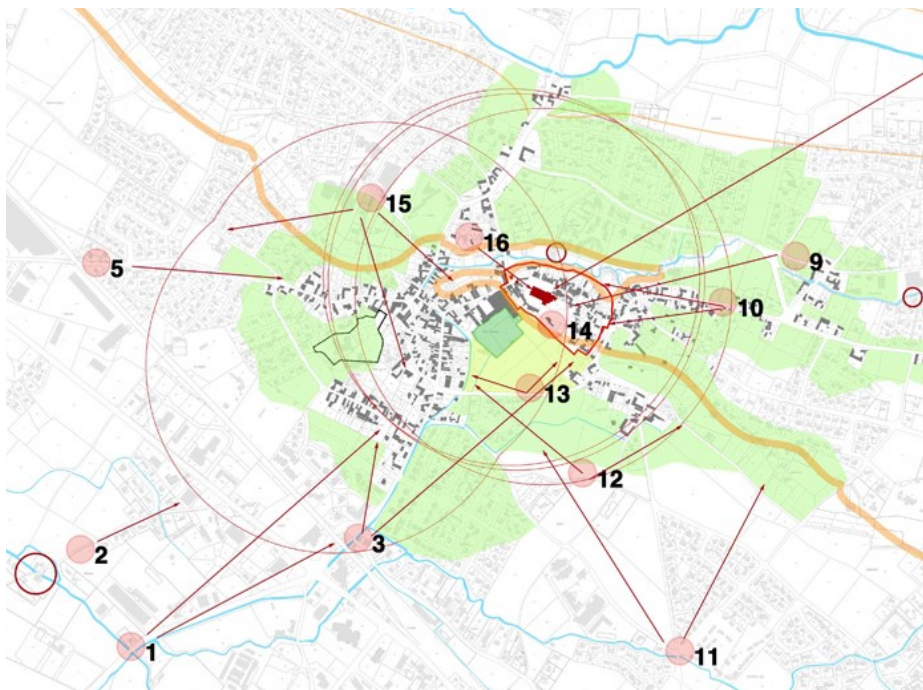
Extrait du projet d'AVAP—Agence Urbane

Une inscription urbaine emblématique

Le paysage de Lescar est caractérisé par une structure de relief particulière, jonction entre la terrasse du Pont Long et la plaine du Gave. Il est marqué par un caractère d'éperon, formé par le passage du ruisseau du Lescourre au Nord et la plaine du Gave au Sud.

La perception de la silhouette depuis le Sud est emblématique, par le caractère groupé de la ville, l'homogénéité des toitures, la forte présence du végétal et l'émergence de la cathédrale.

Sur ses autres revers, la présence du végétal au creux des vallons participe de la lecture de l'ensemble.



1. Avenue du Vert-Galant: silhouette de la Cité
2. chemin du bac: silhouette de la Cité
3. rue Sainte-Catherine (voie ferrée): perspective vers tour, rempart, silhouette de la Cité
5. rue Gaston Phoebus (voie ferrée): Cité et entrée avec tour, rempart et cathédrale
9. rue Cousteau: silhouette (végétale) de la Cité sur son promontoire
10. rue Lacaussade: silhouette (végétale) de la Cité sur son promontoire.
11. avenue M. de Navarre et avenue Roger Cadet: façade sud de la Cité et revers
12. chemin de Lons: façade sud de la Cité, revers, arrière du quartier du Parvis
13. Chemin de Beneharnum: façade sud de la Cité, revers, arrière du quartier du Parvis, église Saint-Julien
14. belvédère de la Cité: vue de la plaine des Pyrénées
15. chemin de Confesse: vue de la plaine, de Saint-Julien, des Pyrénées et silhouette de la Cité
16. rue Luc: pignon de la cathédrale.

Extrait du projet d'AVAP (agence urbaine) : identifications des cônes de vue et espaces de sensibilités paysagères

FICHE 1 — PRESERVER LE PAYSAGE

Valoriser la silhouette urbaine

Préserver la perception du rempart



RECOMMANDATIONS POUR GÉRER LES ABORDS DE LA CITE

Préserver la cohérence de la silhouette par:

- La mesure de l'impact de chacun des édifices (gabarit, brillance, textures et couleurs).
- La prise en compte du rôle majeur du végétal, qui permet la lecture du relief.
- La préservation des espaces non construits au pied de la Cité, pour assurer la transition entre espace remarquable et urbanisation récente.
- La limitation des effets de masque (liés au gabarit d'un bâtiment, à la présence d'une enseigne, etc...).

Engager des dispositions en matière de gestion du végétal, public ou privé:

- Préserver le caractère non planté des glacis,
- Préserver les vues par le choix et la gestion du végétal,
- Conserver le caractère végétal des jardins et des espaces périphériques à la Cité et aux faubourgs.

Les volumes des maisons sont simples; les maisons s'inscrivent en bord de la terrasse

Les remparts et leurs terrasses sont maintenus visibles

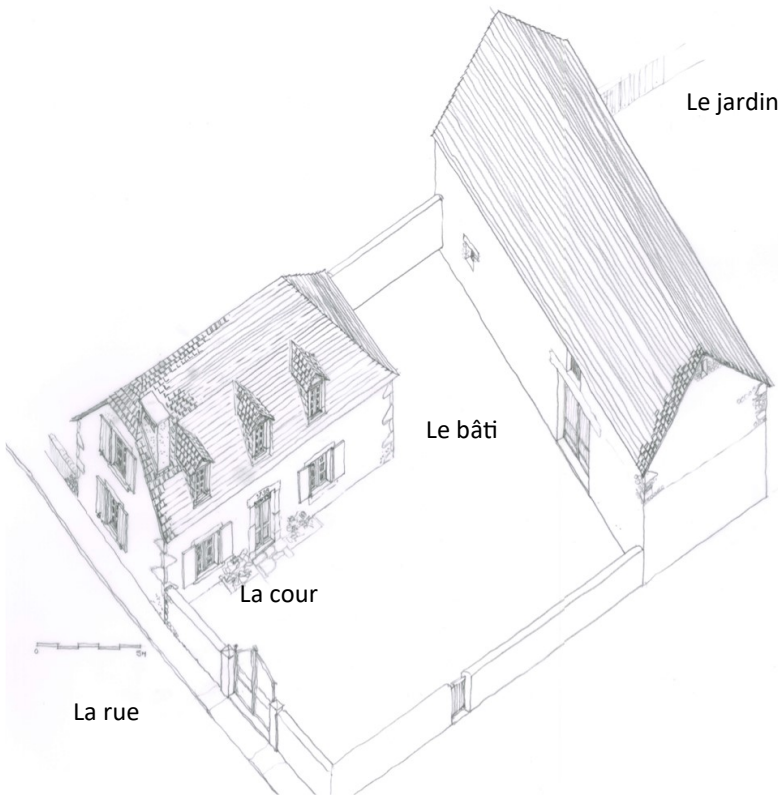
Le végétal des jardins est maintenu bas, il ne masque pas les murs

Gérer les abords



Le glacis est un espace végétal. Son caractère ouvert et peu planté est préservé

Créer une cour, implanter un nouveau bâtiment en lien avec l'espace public



COMMENT SONT IMPLANTÉS LES BÂTIMENTS PAR RAPPORT A LA RUE?

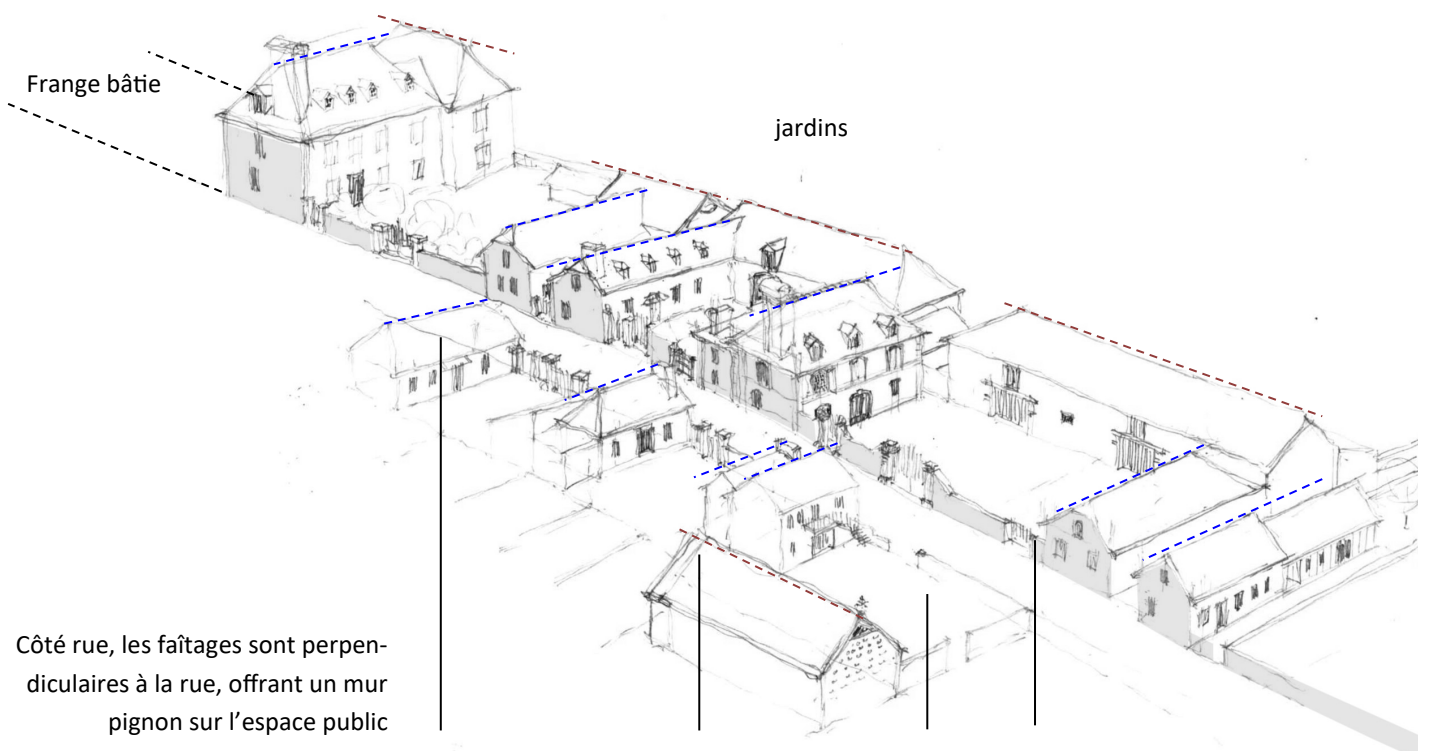
La valeur des tissus urbains de Lescar tient à l'implantation des maisons qui forment la rue.

Les bâtiments se composent autour de cours, qui rythment le paysage urbain de la rue.

Les maisons et leurs annexes sont organisées en pignon sur rue, leur sens de faîtage étant perpendiculaire à l'espace public.

Les bâtiments en fond de cour se retournent pour fermer l'espace, leur orientation principale est parallèle à la rue.

Les clôtures jouent un rôle majeur dans le dessin de l'espace public : elles accompagnent les maisons par un traitement de qualité (matériaux, portail, ferronnerie).



Côté rue, les faîtages sont perpendiculaires à la rue, offrant un mur pignon sur l'espace public

En fond de cour, les faîtages sont parallèles à la rue

Les corps de bâti forment une cour

Le mur de clôture ferme la cour côté rue

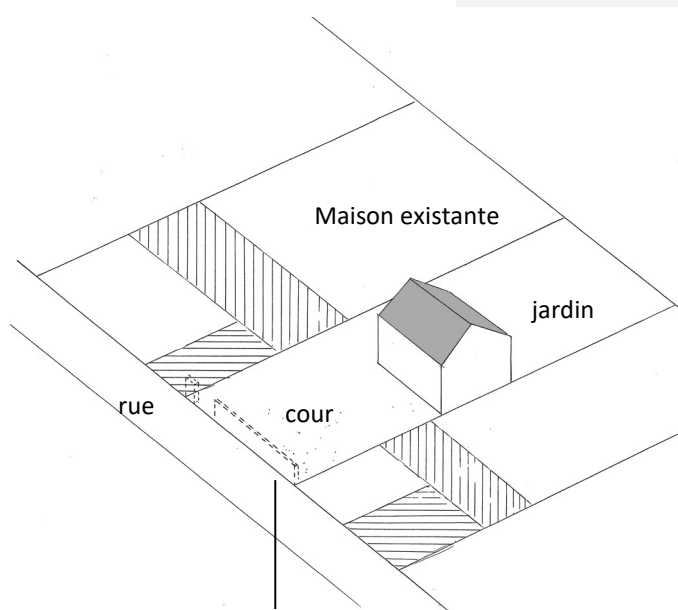
FICHE 2— TISSER LE LIEN AVEC LA RUE

Créer une cour, implanter un nouveau bâtiment en lien avec l'espace public

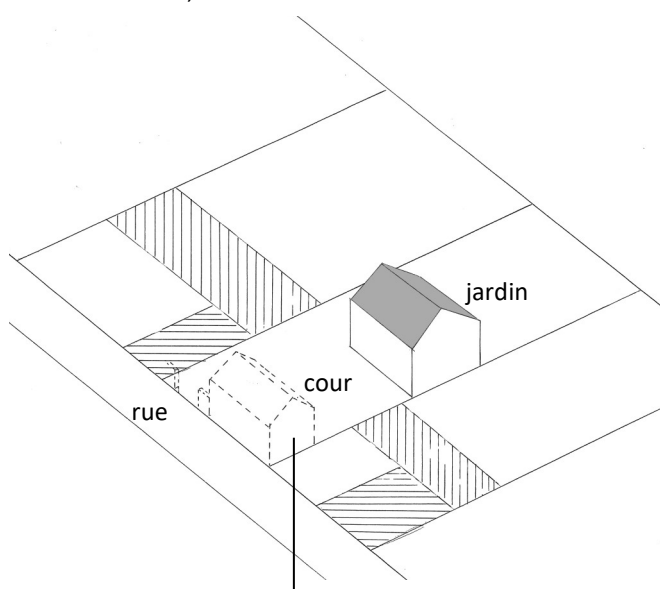
RECOMMANDATIONS

- *Préserver ce rythme de bâti / non bâti qui compose la rue.*
- *Entretenir, soigner le rapport à la rue (éléments de clôture).*
- *Dans le cas de maisons en retrait sans lien avec l'espace public, reconstituer le lien entre le bâti et la rue en :*
 - ⇒ *Retraitant la limite par un mur ou l'intégration d'une construction annexe,*
 - ⇒ *Reformant une cour, qui compose un devant de la maison,*
 - ⇒ *Préservant l'espace de jardin à l'arrière.*

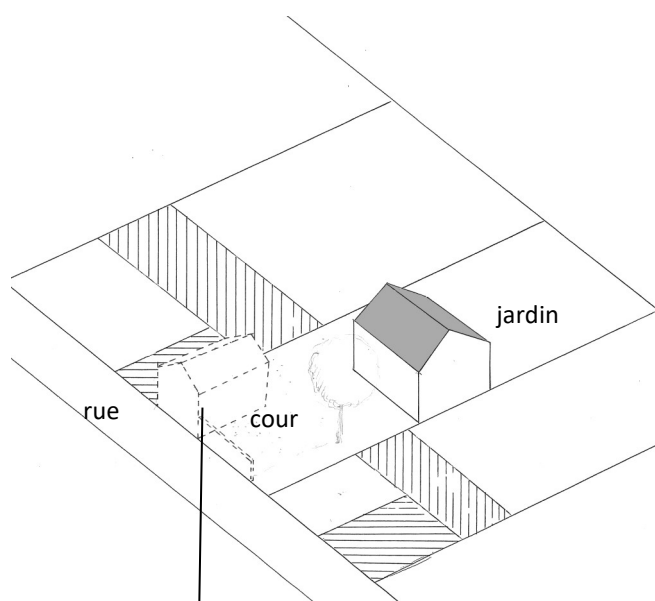
La structuration de ces parcelles devra se faire au regard des tissus urbains périphériques.



Recomposer un mur de clôture, former la cour



Selon le contexte urbain, construire un bâti annexe parallèle à la rue



Construire un bâti annexe en pignon sur rue, et un mur de clôture pour composer la cour

Dans les tissus urbains historiques, des maisons récentes peuvent être implantées en retrait. Leur « rattachement » à la rue, permet de reformer une continuité urbaine, de retisser le paysage urbain.

Préserver les franges bâties et de jardin; partager le parcellaire



DES FRANGES BÂTIES ET DE JARDINS TRÈS LISIBLES, À PRÉSERVER

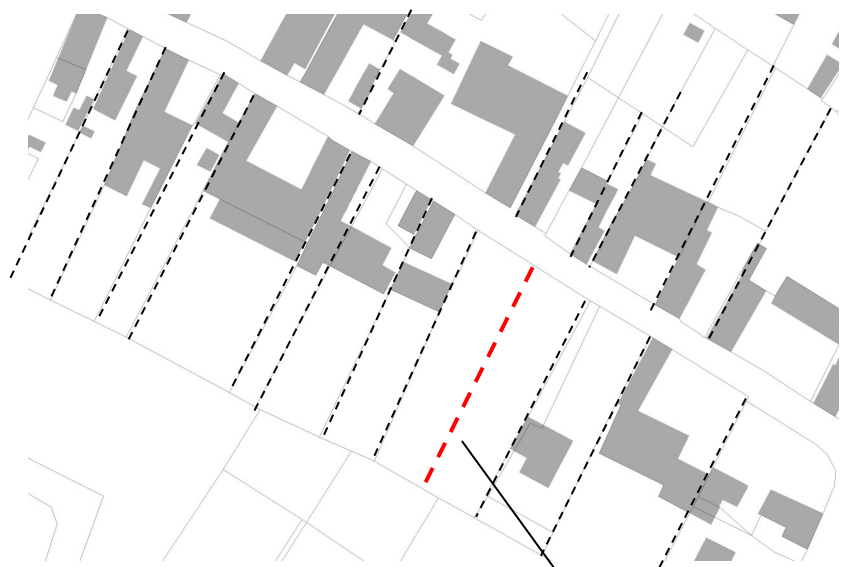
Les maisons et leurs annexes constituent une frange bâtie, d'environ 30 à 35m d'épaisseur.

Celle-ci comprend les espaces à caractère principalement minéral :

- ⇒ Les maisons et leurs dépendances,
- ⇒ Les murs de clôtures,
- ⇒ La cour, traitée en gravier stabilisé.

À l'arrière, se développe un vaste espace de jardin, à dominante végétale :

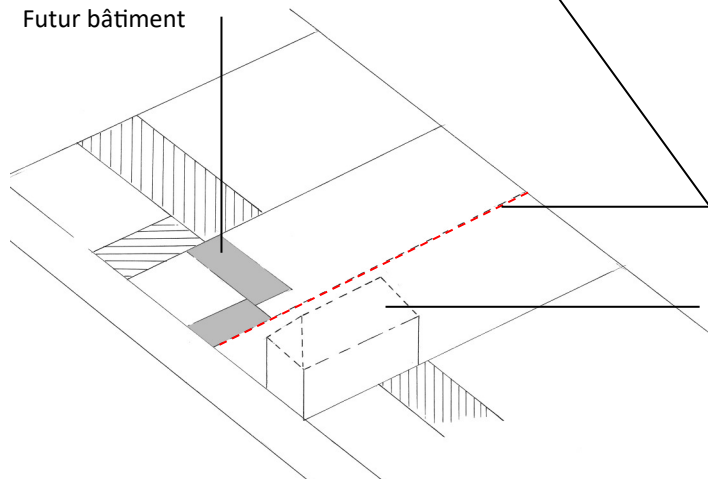
- ⇒ Clôtures légères, haies.
- ⇒ Vergers, potagers, espaces en herbe.



RECOMMANDATIONS POUR PARTAGER LES PARCELLES

- Préserver les espaces de jardins à l'arrière, implanter le bâti dans la frange urbaine.
- Évaluer la nature du tissu urbain existant : rue, frange bâtie, frange de jardins, et intégrer les nouveaux bâtiments dans cette logique.
- Dans le cadre de l'évolution de grandes parcelles, privilégier un découpage respectant le rythme des parcelles riveraines (historiquement il s'agit d'un parcellaire en lanière, étroit et profond).

Futur bâtiment



Redécoupage parcellaire

Nouveau bâtiment

Former la trame parcellaire (schéma ci-contre)

- Dans le cas d'un grand terrain inscrit au sein d'un parcellaire en lanière, l'organisation du bâti devra permettre de respecter le rythme des constructions de la rue. Le gabarit de la parcelle tiendra compte de la volumétrie du projet.
- Construire le bâtiment en limite de propriété pour permettre un redécoupage futur.

FICHE 3— CONSTRUIRE DANS UN INTERSTICE

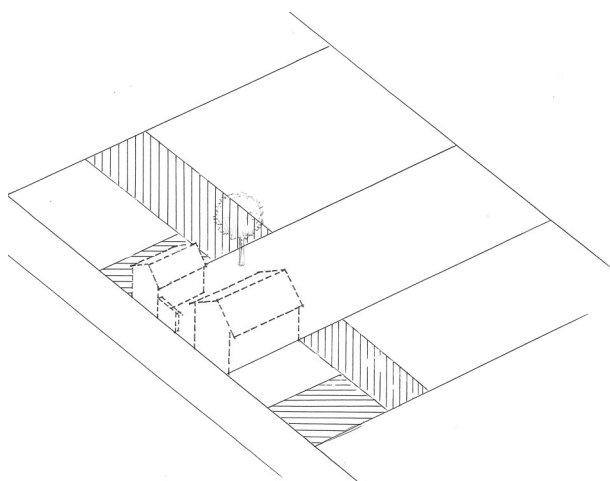
Installer des maisons dans un tissu déjà bâti

La construction de nouvelles maisons dans les tissus urbains constitués est un enjeu fort dans le cadre des logiques de densification. Qu'il s'agisse d'un tissu urbain historique ou d'un espace construit plus récemment, l'intégration du nouveau bâtiment se réalisera au regard des logiques de l'espace urbain dans lequel elle s'inscrit : retrait des maisons alentours, paysage de la rue.

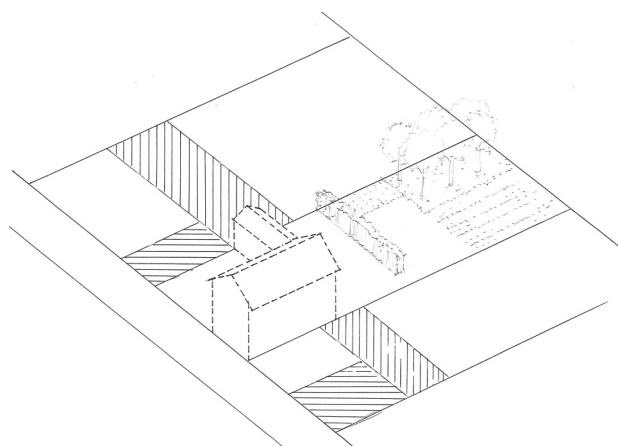
RECOMMANDATIONS POUR CONSTRUIRE DANS UN TISSU HISTORIQUE

- *Articuler les bâtiments entre eux (maison, annexes, mur de clôture), pour former la cour.*
- *Organiser le passage de l'urbain vers le non bâti, les espaces de jardins, dans lesquels les implantations de bâtiments pourront être limitées.*

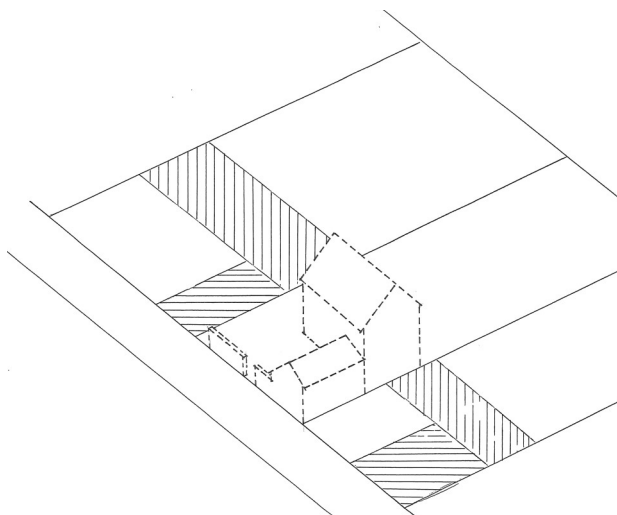
Intégrer de nouveaux bâtiments



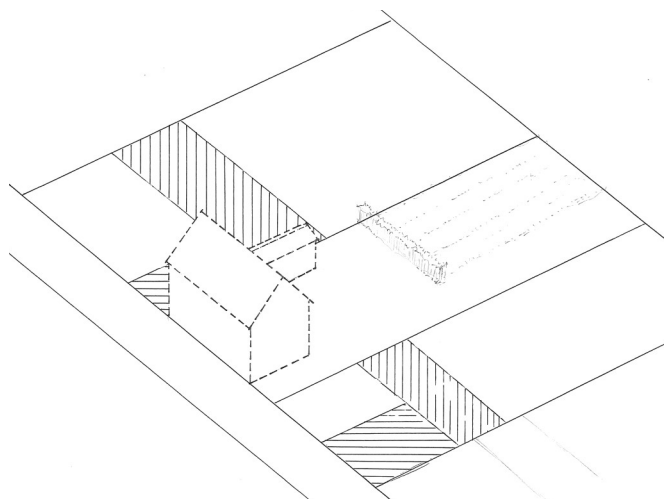
Deux bâtiments en vis-à-vis, formant une cour



Un bâtiment principal côté rue, un bâtiment annexe formant la cour



Une annexe en pignon sur la rue, le bâtiment principal en fond



En fonction du tissu urbain, implantation du bâtiment en parallèle de la rue

Retourner un îlot



Muret et végétal en débord

Portail, accès et franchissements

Structuration bâtie existante

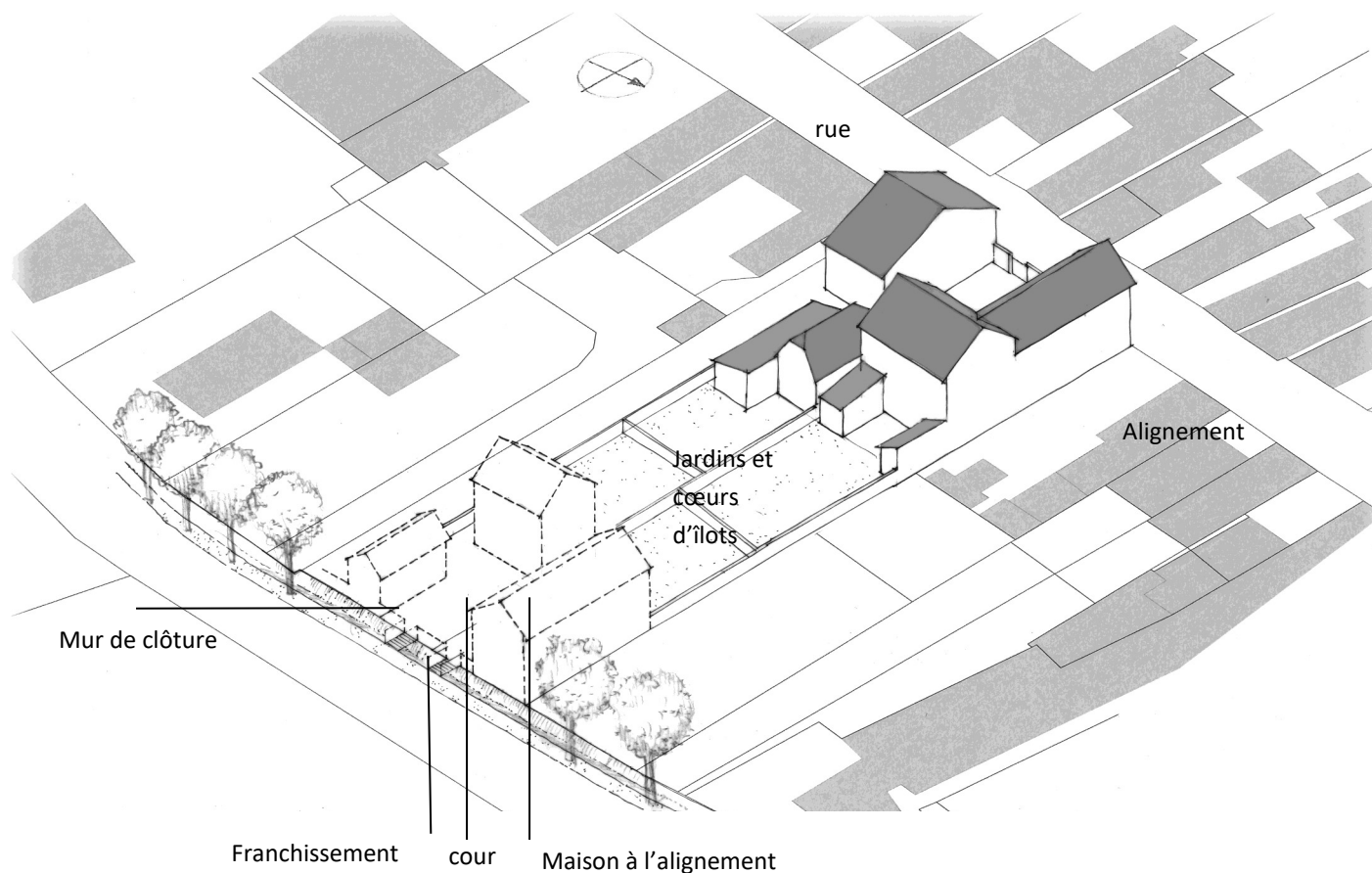
DES ESPACES ARRIERES DESSERVIS PAR UNE VOIE

Certains îlots sont construits sur un seul côté (cas de la rue Maubec) et pourraient être densifiés sur leur façade arrière (desservie par une voie) tout en conservant une qualité des espaces de jardins.

RECOMMANDATIONS POUR RETOURNER UN ÎLOT

- *Prolonger le tissu continu de la ville (alternance de maisons implantées à l'alignement, et de cours fermées).*
- *Préserver des cœurs d'îlots jardinés.*
- *Créer des murs de clôture maçonnés pour former la rue.*

Retourner un îlot



FICHE 4 – INTEGRER DE NOUVELLES MAISONS

Construire dans la pente



Maison accompagnée d'un muret de soutènement formant le lien avec la rue

UNE TOPOGRAPHIE MARQUEE

Implantée en limite entre coteaux et plaines, la ville de Lescar s'inscrit dans un contexte topographique marqué. Les maisons qui s'installent dans ce cadre répondent à des logiques d'implantations propres : recherche d'une ouverture paysagère vers le sud, accès dans la pente, implantation au plus près de la voie de desserte. Ces caractères sont à reproduire dans les futurs projets. Cette topographie, associée à la présence de canaux, pose aussi la question de la densification de certains îlots.

RECOMMANDATIONS POUR IMPLANTER LE BÂTI DANS LA PENTE



limiter la consommation foncière en recherchant une densification au plus près de l'espace public.



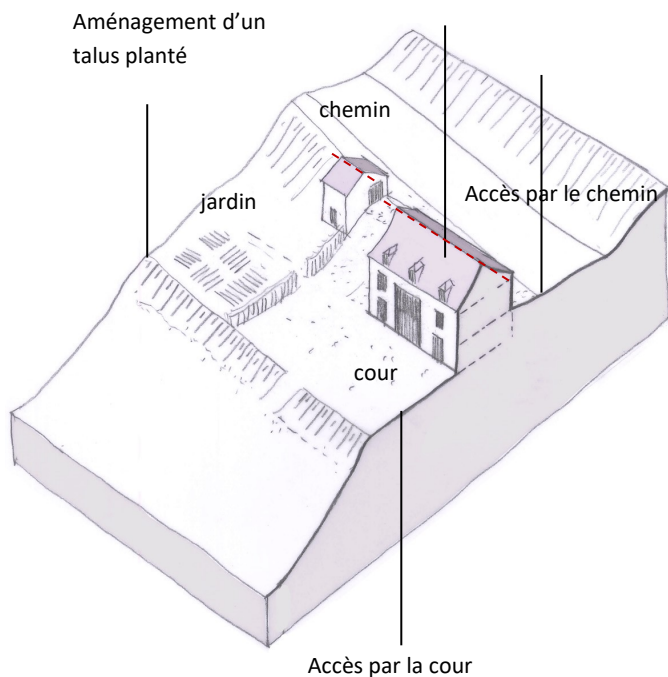
Préserver les espaces arrières comme espaces perméables et végétalisés.

- *Utiliser des volumes simples, compacts, permettant de former des cours.*
- *Organiser les compositions bâties et les sens de faitages pour rythmer le paysage urbain.*

Adapter le bâti à la pente

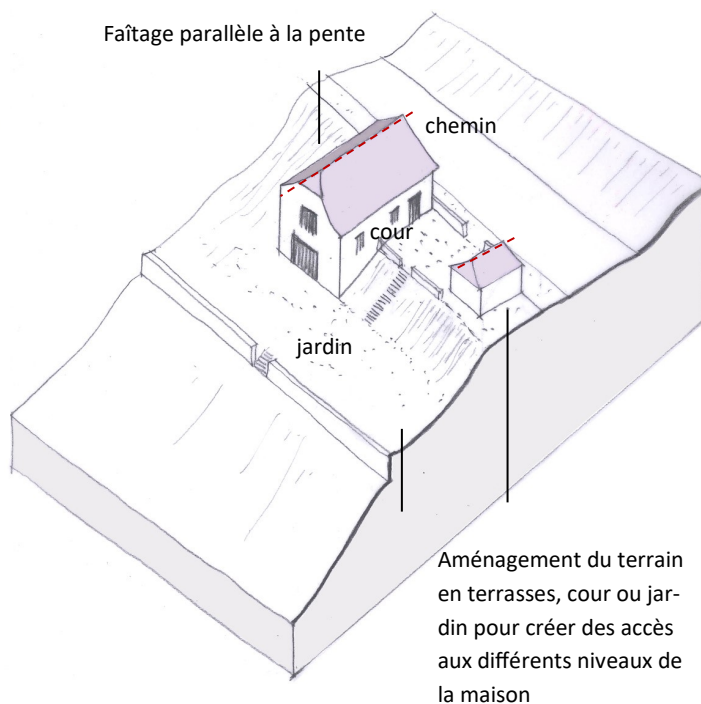
Volumes et faitages perpendiculaires à la pente

Faitage perpendiculaire à la pente



Volumes et faitages parallèles à la pente

Faitage parallèle à la pente



Préserver et valoriser les clôtures des maisons anciennes

Les clôtures forment l'espace public

En accompagnement du bâti, les clôtures anciennes et leur portails bordent la rue et participent à former le paysage urbain de la ville. Dans la partie historique, les murs de clôture sont hauts et assurent parfois un rôle de soutènement.

Ils prolongent les bâtiments qui sont implantés à l'alignement, et sont à l'échelle des édifices.

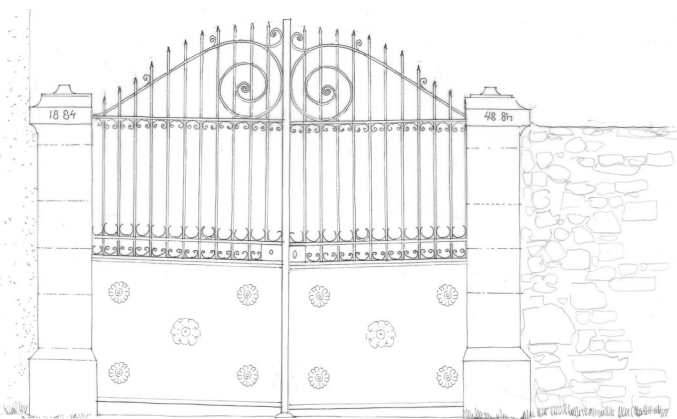


Maison à l'alignement, enduite

Ferronnerie de portail ouvragé, maintenu transparent

Mur maçonné enduit à la chaux. Couronnement en pierre de taille, épaisseur minimale 8cm.

Clôture comprenant deux piliers en pierre de taille, un portail en ferronnerie ouvragée, et un mur enduit à pierre-vue.

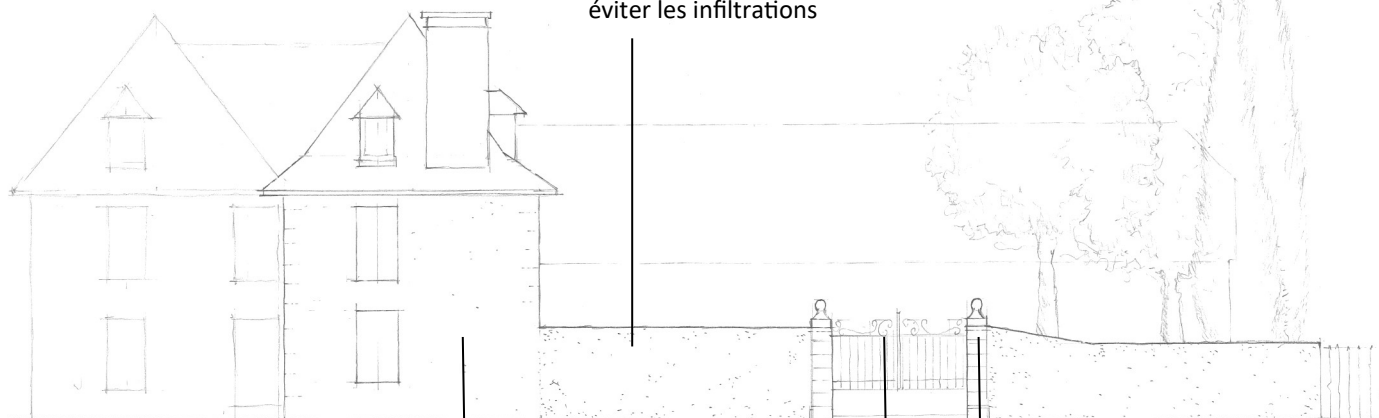


RECOMMANDATIONS POUR PRÉSERVER LE CARACTÈRE DES MURS

- Préserver les éléments de clôture existants participant à valoriser le paysage urbain.
- Restaurer les clôtures existantes, dans le respect de leur système constructif et de leurs matériaux.
- Eviter les lisses, panneaux en PVC, les imitations de matériaux, les grillages tendus, les maçonneries non enduites.

Préserver, restaurer les murs de clôtures sur rue

Traiter les murs soit avec un enduit couvrant, soit un enduit à pierre vue; teinte similaire au bâti principal - Traiter le couvrement pour éviter les infiltrations



Tenir compte de l'architecture de la maison

Préserver les éléments de ferronnerie, les réparer, restituer le cas échéant

Restaurer les piliers en pierre: remplacer les pierres défectueuses, rejoiner; appliquer un lait de chaux pour protéger la pierre

FICHE 5 – FORMER LA LIMITE DE LA MAISON LE CAS DU BÂTI ANCIEN

Préserver et valoriser les clôtures des maisons anciennes

Les murs de clôture des jardins sont traités de manière simple



Mur de clôture accompagné de végétal

À l'arrière des maisons, les murs de clôture ferment l'espace privatif. Leur vocabulaire est différent de celui côté rue : ils sont généralement plus bas; ils ne sont pas enduits (galets apparents) et leur couronnement est fait soit par un mortier soit par de gros galets. Parfois, en lien avec le vocabulaire végétal, les jardins sont clôturés par des haies, avec un grillage transparent.

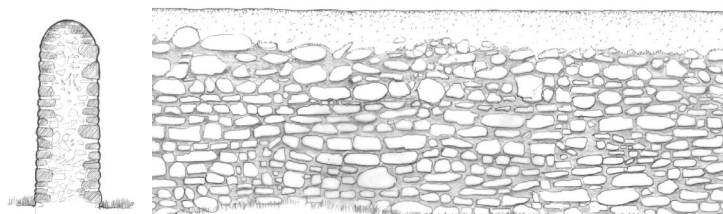
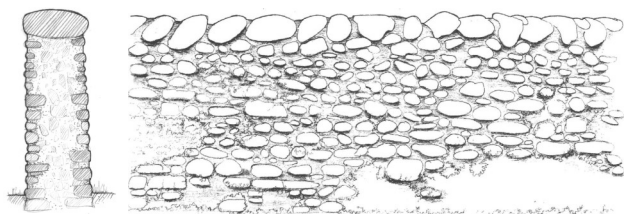
RECOMMANDATIONS POUR GÉRER LES MURS ARRIÈRES

Recommandations :

- *Respecter la hiérarchie entre murs de clôture côté rue, traités de manière plus noble, et délimitations arrières, formées de manière plus simple.*
- *Préserver et restaurer les murs existants, dans leur caractère.*
- *Eviter les lisses, panneaux en PVC, les imitations de matériaux, les grillages tendus, les maçonneries non enduites.*
- *Dans le cas de clôtures végétales, prévoir des essences locales mélangées.*

Préserver, restaurer les murs de clôtures entre jardins

Constitution d'un mur de clôture entre jardins, construit en galets apparents avec chaperon maçonné ou en galets



Respecter la hiérarchie entre espaces de devant et espaces arrières

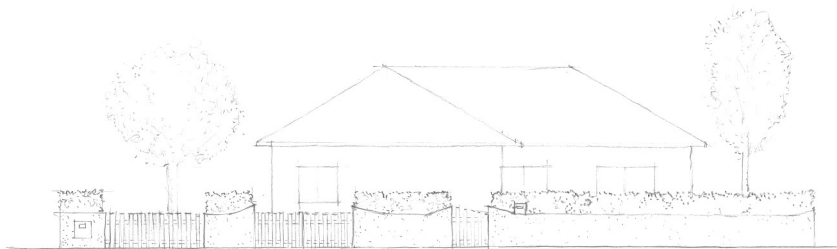
Jardin arrière Maison implantée à l'alignement Cour côté Sud / Est, Mur de clôture arrière, côté jardin



Former les clôtures des maisons récentes: nature, matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs de la clôture

Dans les quartiers récents, les clôtures sont à l'échelle des maisons : plus basses, plus végétales, elles assurent un lien visuel entre la rue et la maison; leur dessin et la présence de jardins très végétalisés contribuent à la qualité de l'espace public.



Clôture mêlant soubassement maçonné enduit et haie végétale.

RECOMMANDATIONS POUR PRÉSERVER LE CARACTÈRE DES MURS

Recommandations :

- Créer des clôtures en cohérence avec l'architecture de la maison: teintes, matériaux.
- Soigner le dessin de la ferronnerie; enduire les murs.
- Dans le cas de réhausses, privilégier des matériaux nobles, et durables.
- Privilégier un effet de transparence pour éviter de fermer la rue.
- Accompagner les murs de haies végétales constituées d'essences mélangées.



Mur de clôture correspondant à l'architecture de l'édifice, par le dessin, le matériau (enduit) et la teinte. Les piliers marquent l'accès alors que le mur est plus bas.

Quartier des années 1960-1970,
Mur de clôture (60cm environ), surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Maisons « tassées » par un grand volume de toiture et par un mur de clôture maçonné.
Clôture non enduite.

Clôture avec lisse en béton, poteaux massifs, en cohérence avec l'architecture de l'édifice



FICHE 6 — FORMER LA LIMITE DE LA MAISON LE CAS DU BÂTI RECENT

Former les clôtures des maisons récentes: les hauteurs



Articulation entre mur de clôture, grillage et haie, assurant une qualité de l'architecture.

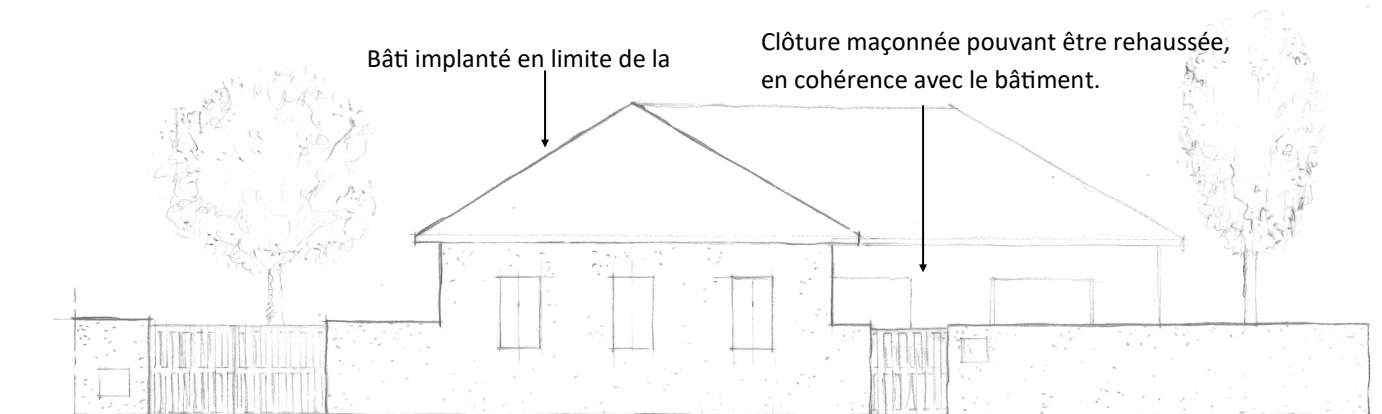
Les hauteurs de clôtures des maisons

Les maisons récentes sont généralement situées en retrait de la rue. Pour les maisons des années 1970, la clôture est constituée d'un muret enduit, surmonté d'une grille ou d'un grillage rigide, privilégiant une transparence. Pour les maisons plus récentes, les murs sont pleins. La surélévation des murs de clôtures est en question, à l'articulation entre intimité du domaine privé et valeur de l'espace urbain.

RECOMMANDATIONS POUR GÉRER LES HAUTEURS DE MURS

Recommandations :

- Tenir compte des orientations fixées dans le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : murets compris entre 50cm et 1.50m, pouvant être surmontés d'une grille ou d'un grillage.
- Orientations qualitatives, sans valeur réglementaires : prendre en compte le retrait et l'échelle de la maison dans le dimensionnement de la hauteur de clôture : une clôture haute tend à « écraser » la maison si celle-ci est basse. Une proportion maximale de mur de 1/3 de la hauteur de la façade peut permettre de limiter ces effets. Par contre, une hauteur supérieure à ce ratio peut-être intéressante quand le bâti est implanté à l'alignement de la rue, à l'image du bâti ancien.



Clôture soignée et transparente, permettant la perception du jardin

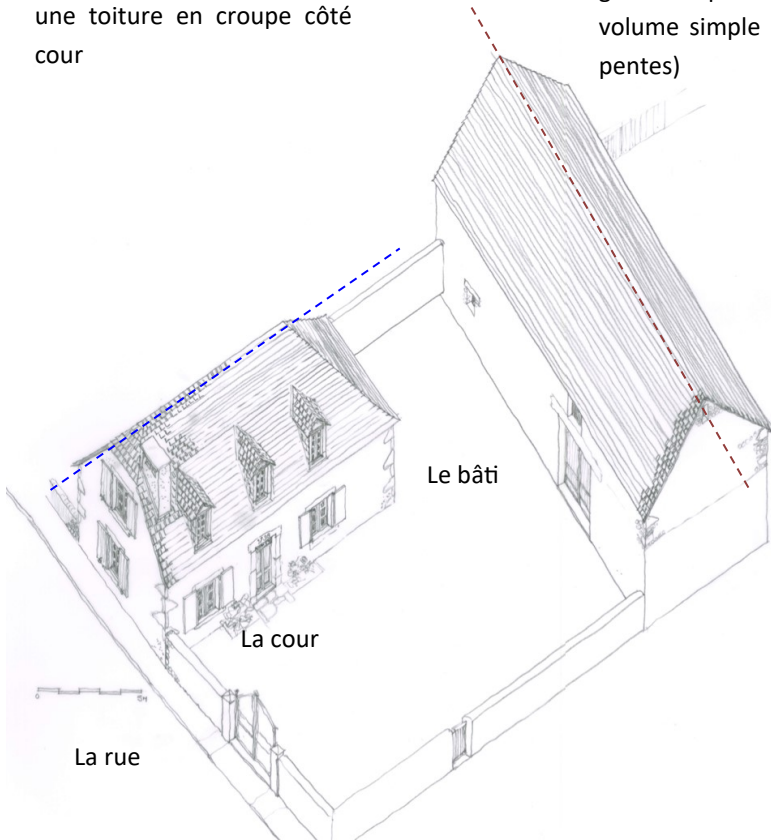
Mur de clôture et portail hauts et opaques, rendant l'espace public peu qualitatif.



Privilégier des volumes simples

La maison en pignon sur rue: une demi-croupe côté rue, et une toiture en croupe côté cour

La grange à l'arrière : un gabarit plus haut, un volume simple (toit à deux pentes)



Extrait du Projet d'AVAP
Agence Urbane

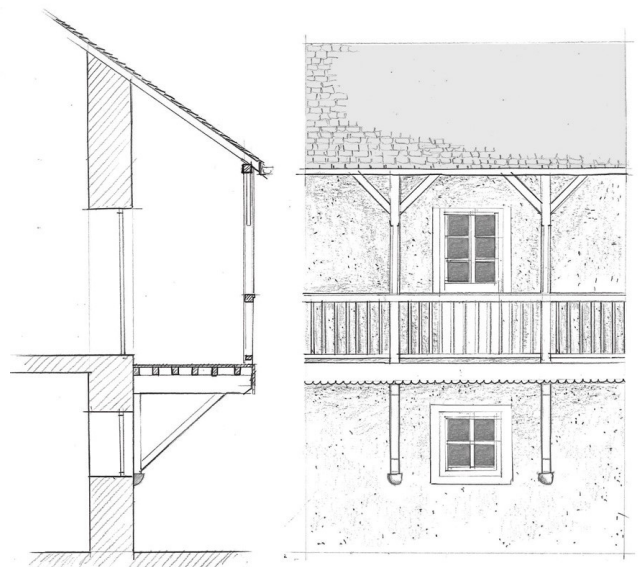
Certaines maisons présentent des galeries extérieurs en bois, côté cour ou façades arrières. Un motif pouvant être utilisé pour étendre une maison, créer une terrasse, etc...

Des volumétries simples, des motifs adaptés au contexte local

Les systèmes constructifs traditionnels ont participé à définir des volumes constructifs simples : le système de poutraison, portant entre murs de refends, forme des plans rectangulaires; les maisons se développent sur 1 à 2 niveaux + combles.

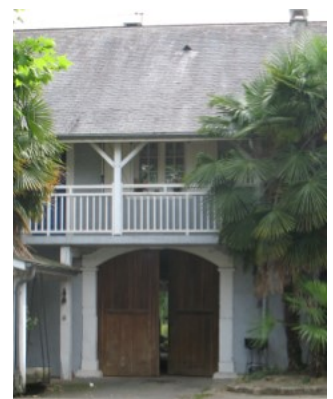
Les volumes de toiture sont construits selon une ligne de faitage orienté dans le sens de la maison, mais qui offrent des variations : croupes et demi-croupes, lucarnes, coyaux (forme de pente au bas du pan de toiture).

La présence de galeries offre un espace protégé (pluie / soleil) .



Volumétrie simple et cour

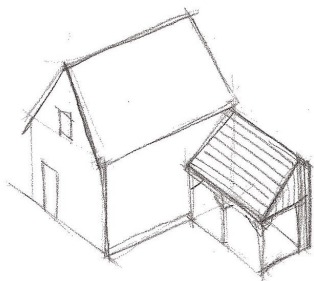
Le registre des façades arrières



FICHE 7 — CONSTRUIRE LE VOLUME DE LA MAISON

Privilégier des volumes simples

Construire un abri léger (ou une extension) orthogonal au bâti principal

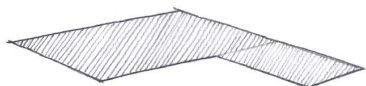


RECOMMANDATIONS

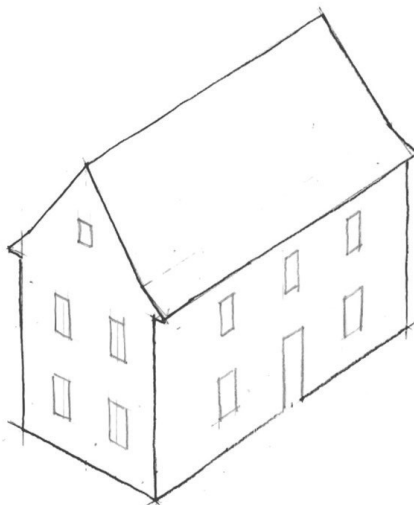
- Pour les maisons existantes, respecter les volumes originels (plan et élévation, toitures), étendre les maisons en lien avec ces volumétries et par l'utilisation de motifs locaux : galeries, bâtiments annexes formant la cour.
- Pour les secteurs urbains récents, en continuité des tissus anciens, privilégier des volumes simples, en accord avec les gabarits locaux, tout en laissant une liberté dans l'architecture.

Typologies de volumes faisant référence à l'architecture locale.

Juxtaposition de plans rectangulaires.



Maison à 2 niveaux, toiture simple à 2 pentes.



Maison à 2 niveaux, comble habitable, toiture à croupe.

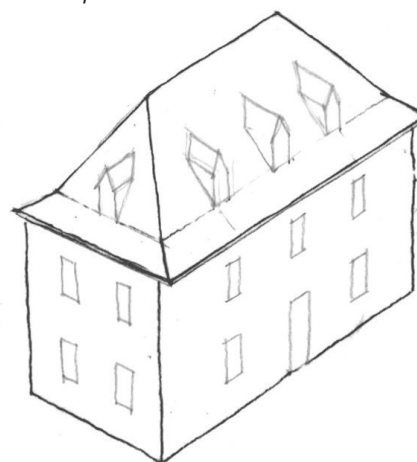
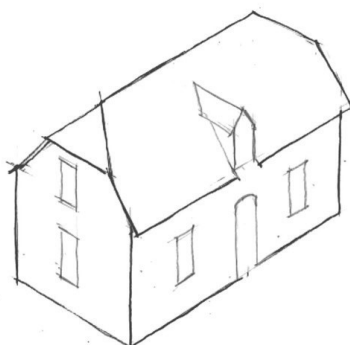


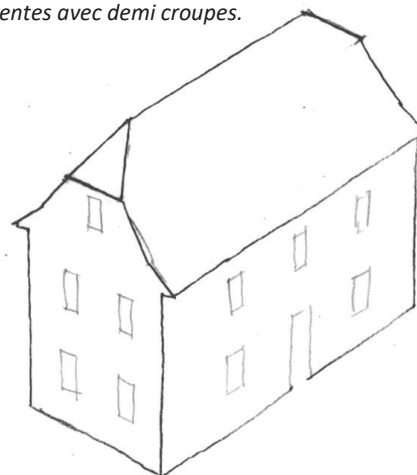
Illustration d'une volumétrie simple, traitement architectural contemporain



Maison à 1 niveau avec comble habitable.



Maison à 2 niveaux, toiture simple à 2 pentes avec demi croupes.

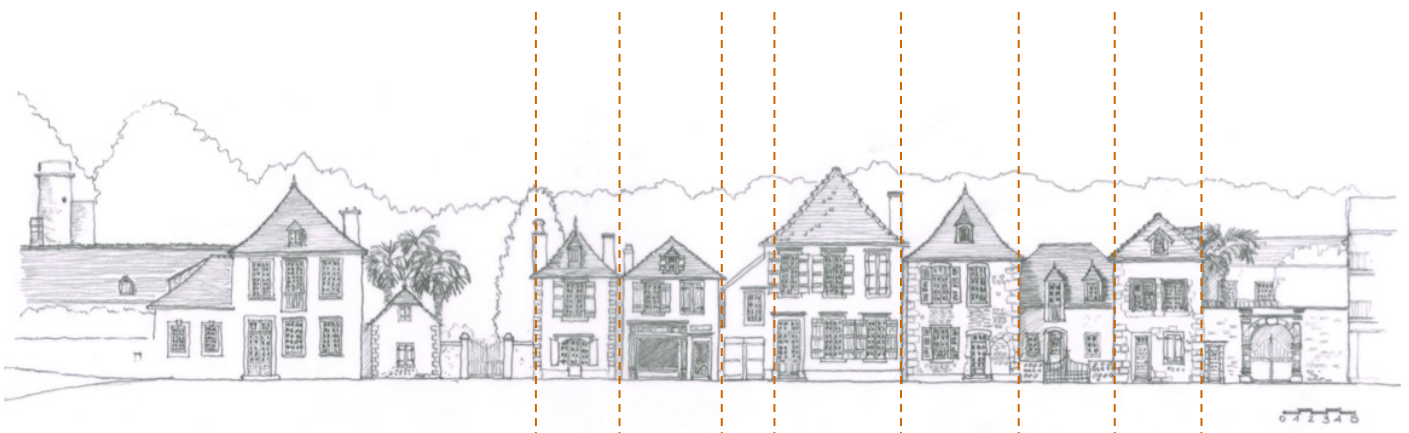
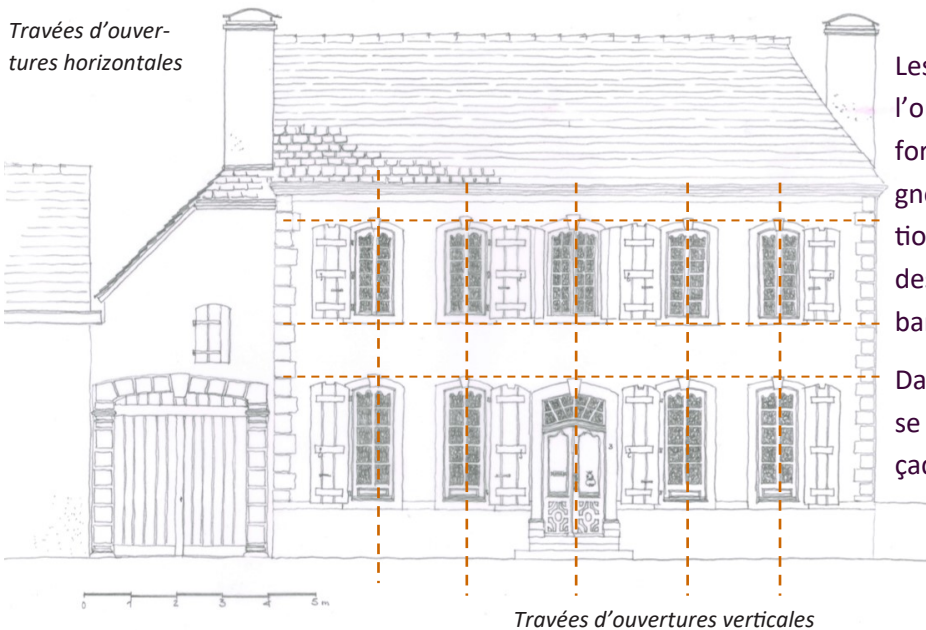


Régler l'ordonnancement et dessiner les ouvrages

Les façades sont ordonnancées

Les façades sont composées grâce à l'ordonnancement régulier des baies. Elles forment des travées verticales, par un alignement sur tous niveaux, et une composition horizontale formées par les niveaux des linteaux et allèges, et parfois par des bandeaux d'étage en pierre.

Dans les maisons nobles, la porte d'entrée se trouve sur l'axe de symétrie de la façade; elle est ainsi mise en valeur.



Extraits du projet d'AVAP

Rythme urbain des façades

Maison composée avec façade principale sur rue et accès côté cour.



Maison en retrait offrant sa façade principale sur cour, ordonnancée autour de l'entrée, valorisée par un fronton.



FICHE 8 — COMPOSER LA FAÇADE DE LA MAISON

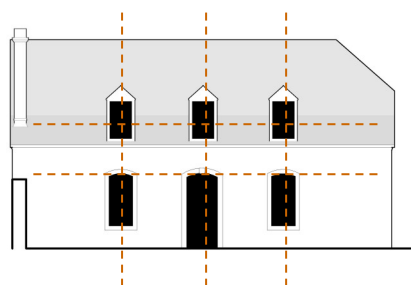
Régler l'ordonnancement et dessiner les ouvrages

RECOMMANDATIONS POUR FAIRE ÉVOLUER LES FAÇADES

Recommandations :

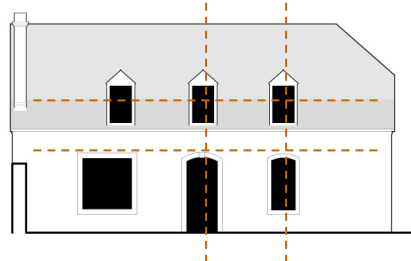
- Maintenir la hiérarchie des étages: soubassement intégrant les portes d'entrée et commerces, étages nobles, combles.
- Respecter la composition en travées verticales d'ouvertures, par le respect des alignements et la proportion des baies.
- Conserver la composition horizontale par la nature des balcons et les éléments de décors (bandeaux, corniches,...).

Faire évoluer la façade

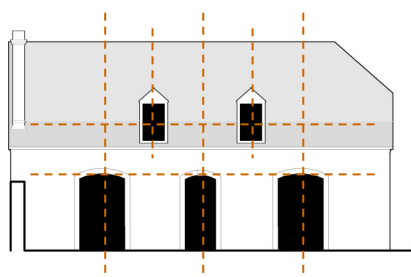


Etat actuel: maison modeste de bourg; la façade est organisée par travées d'ouvertures verticales (alignement des percements et des lucarnes) et horizontales (alignement des linteaux)

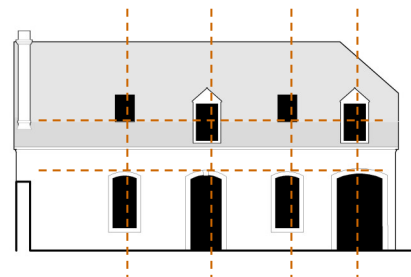
À éviter



Le gabarit du nouveau percement rompt la cohérence de la façade, et le rythme des percements

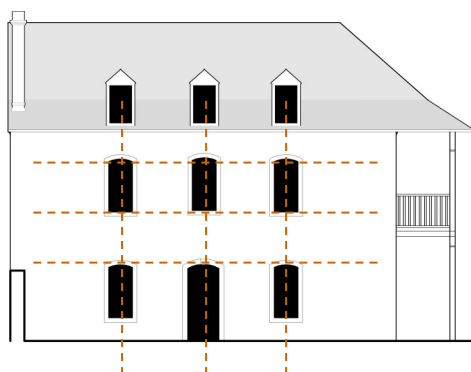


En rez de chaussée, les fenêtres sont transformées en baies (si l'on donne sur une cour) ou en portes charretières; les lucarnes remaniées sont créées entre les axes verticaux

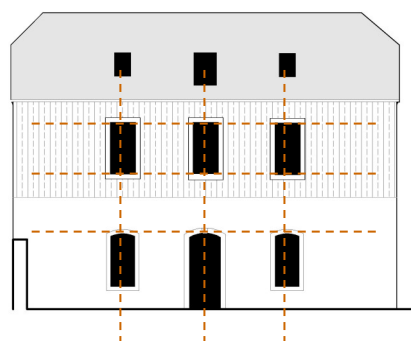


La création d'une nouvelle travées d'ouvertures intègre un percement en toiture, afin de conserver un rythme sur la façade

Surélever, étendre le bâtiment



Le bâti est surélevé par la création de nouveaux percements qui s'inscrivent dans l'axe de ceux existants. La réalisation d'une galerie, sur la façade latérale, créer un espace extérieur tout en créant une nouvelle travée.



La surélévation prend une écriture plus contemporaine, mais s'inscrit en cohérence du bâti existant

Etablir un diagnostic et réparer les structures

La réalisation d'un diagnostic préalable pour comprendre la nature du bâti et ses pathologies

L'établissement d'un diagnostic soigné des pathologies du bâti permet d'intervenir efficacement et en accord avec la nature de l'édifice. Dans le bâti ancien, les éléments sont dépendants les uns des autres : la charpente participe à la stabilité des murs; la qualité des murs, des matériaux en sols, conditionnent l'évacuation de l'humidité.

Exemple de désordres pouvant être constatés sur du bâti ancien

Assemblages cassés, pièces de charpente et couverture défectueuses

Désordres chenaux et descentes pluviales, infiltration dans la maçonneries et désordres dans la maçonnerie

Fléchissement des poutres et poussée de charpente

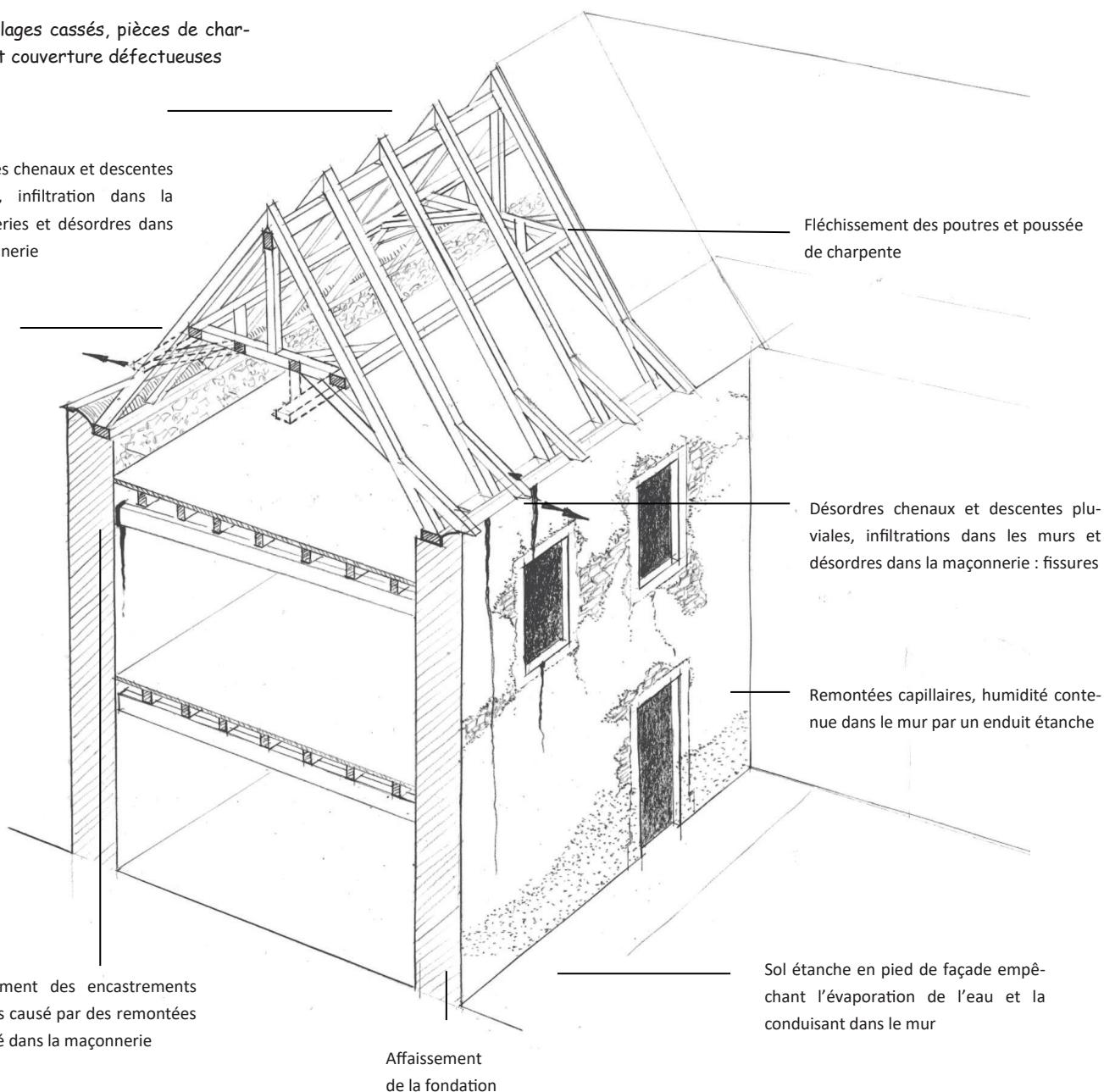
Désordres chenaux et descentes pluviales, infiltrations dans les murs et désordres dans la maçonnerie : fissures

Remontées capillaires, humidité contenue dans le mur par un enduit étanche

Affaiblissement des encastresments de poutres causé par des remontées d'humidité dans la maçonnerie

Affaissement de la fondation

Sol étanche en pied de façade empêchant l'évaporation de l'eau et la conduisant dans le mur



FICHE 9 — RÉPARER ET ASSAINIR LA MAISON

Etablir un diagnostic et réparer les structures



Exemple de recalage d'une charpente à chevrons, avec restitution des coyaux (forme de toiture permettant le rejet de l'eau vers l'extérieur du mur)

RECOMMANDATIONS POUR RÉPARER LES STRUCTURES

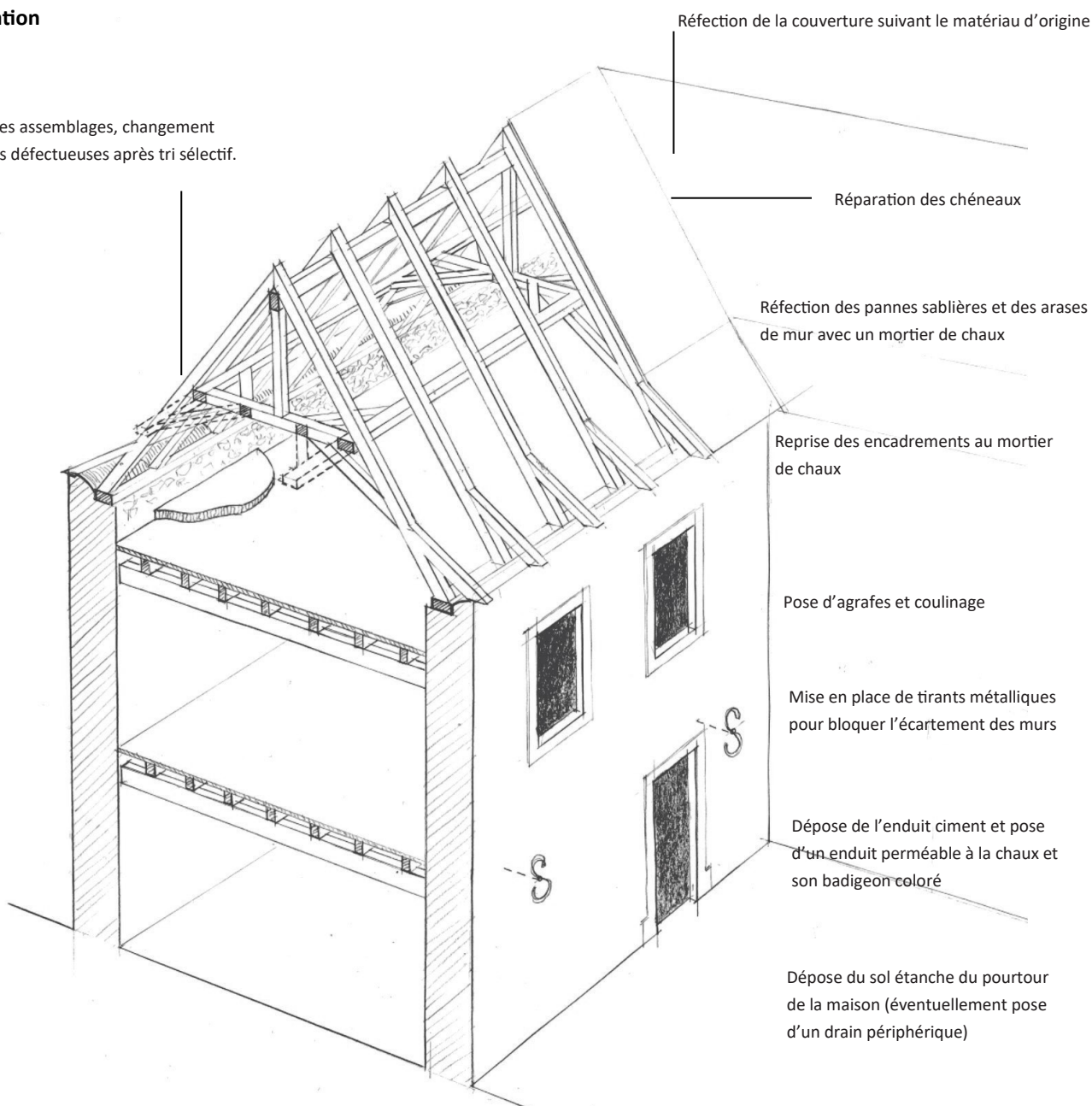
Recommandations :

- Dresser un diagnostic structurel et sanitaire de l'édifice, et évaluer finement les causes des désordres avant de procéder à une intervention.
- Tenir compte des spécificités du bâti ancien (respiration des murs, « souplesse » des éléments de structure en bois, etc...) pour améliorer le confort de vie.
- Faire appel à un professionnel du bâti ancien, qui dispose des techniques de restauration adaptées.



Prescriptions de travaux de restauration

Reprise des assemblages, changement des pièces défectueuses après tri sélectif.



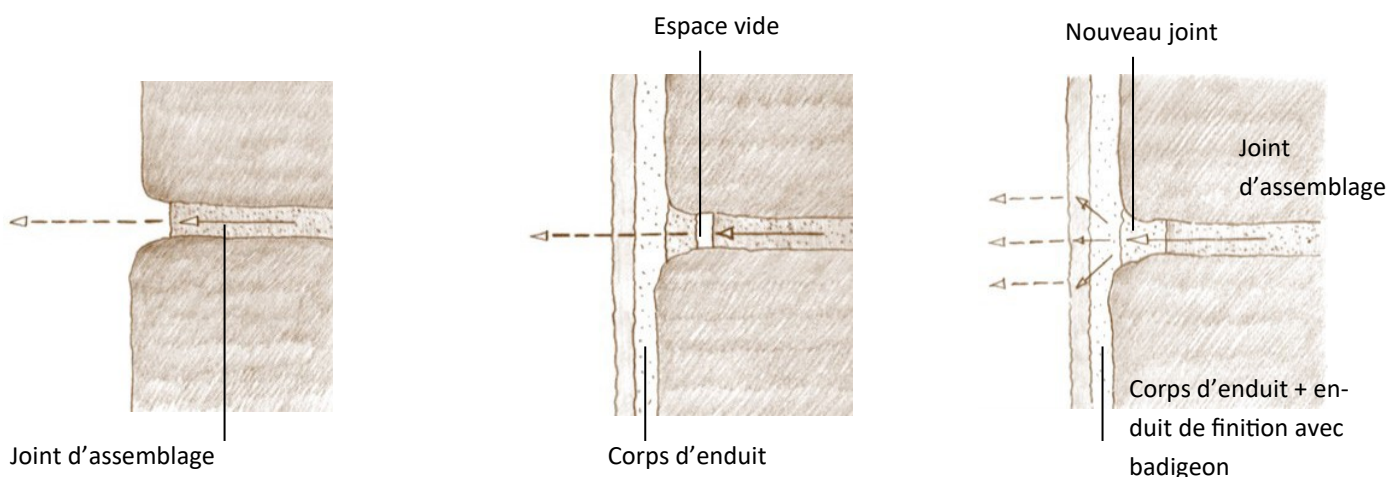
Bâtir, réparer et enduire les murs

Jointer et enduire les murs pour évacuer l'humidité

Dans les murs anciens, l'évacuation de l'humidité est assurée par le mortier des joints et par l'enduit ; celui-ci doit être capillaire, perméable à la vapeur d'eau et appliqué en parfaite adhérence avec la maçonnerie pour assurer au mieux la «traction capillaire». L'enduit à la chaux augmente la surface d'évaporation.

Le mur, une paroi qui respire

Les murs des maisons anciennes sont construits avec une ressource directement disponible : les galets de la plaine du gave. Ces matériaux sont assemblés à l'aire d'un mortier de terre et de chaux, qui participe à la régulation hygrométrique de la maison, et par conséquent à son confort. Le traitement des murs en cohérence avec leur nature est un enjeu, à la fois pour le bien-vivre des maisons anciennes, mais aussi pour assurer leur pérennité.



Galets ou pierre laissés apparents : la migration de l'eau se réalise vers l'extérieur dans des joints non cimentés.

Si l'enduit et les joints sont dégradés, des fissures peuvent se créer, empêchant la diffusion de l'eau

Un enduit à la chaux couvrant permet de protéger la maison, les joints et la pierre, et assure la diffusion de l'eau vers l'extérieur

L'alternance entre maisons enduites et granges laissées avec les galets apparents

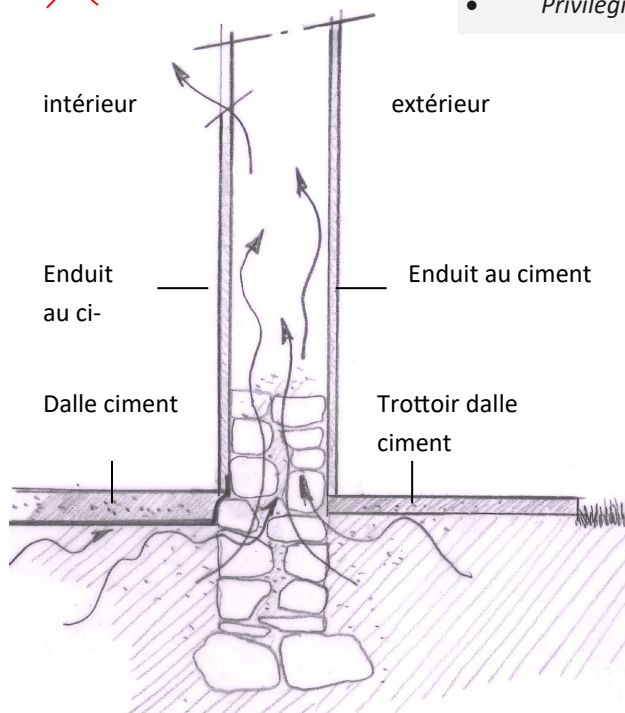
Remontées capillaires dans le mur, impliquant une humidité à l'intérieur de la maison. Elles sont dues principalement à l'étanchéité de l'enduit et du sol urbain.



FICHE 10 — TRAITER LES MURS ET LEURS ENDUITS

Bâtir, réparer et enduire les murs

A éviter: le couvrement d'un mur ancien par un matériau non respirant



Le mur est humide à cause des remontées d'eau par capillarité qui restent emprisonnées dans la maçonnerie, rendue « étanche » par les enduits au ciment.

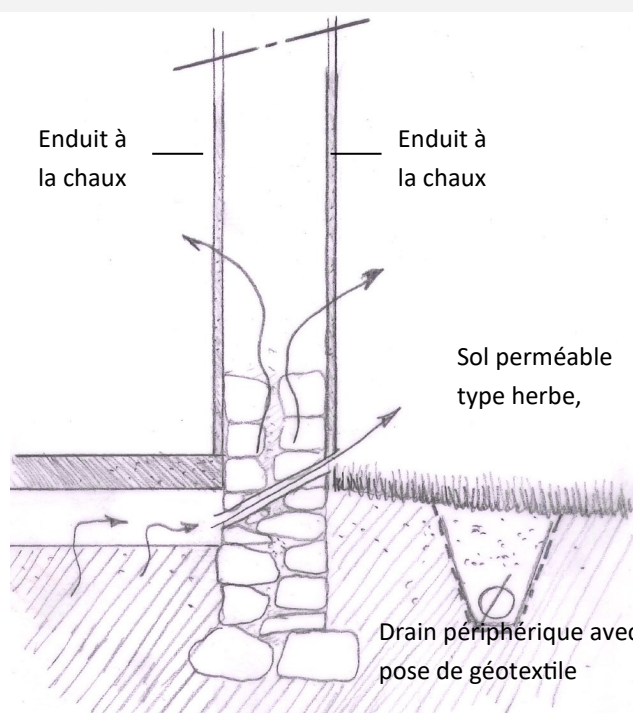
Maison enduite à la chaux, permettant de révéler les éléments de décor: encadrements, chainages, corniches



RECOMMANDATIONS POUR TRAITER LES ENDUITS ET LES SOLS

Recommandations :

- Enduire les maisons, pour protéger les murs des intempéries et favoriser la respiration de l'édifice.
- Utiliser des enduits à la chaux et des matériaux bio-sourcés pour l'isolation intérieure.
- Hiérarchiser les édifices selon leur fonction, par la mise en œuvre de l'enduit (maison / grange / clôtures).
- Privilégier les couleurs proposées dans le « guide pour colorer les façades ».



Le mur est assaini grâce à la réalisation d'enduits intérieurs et extérieurs à la chaux, matériau qui laisse « passer » l'humidité, la création d'une ventilation sous la dalle avec sorties vers l'extérieur et la pose d'un drain périphérique pour la récupération des eaux de pluie en pied de façade.

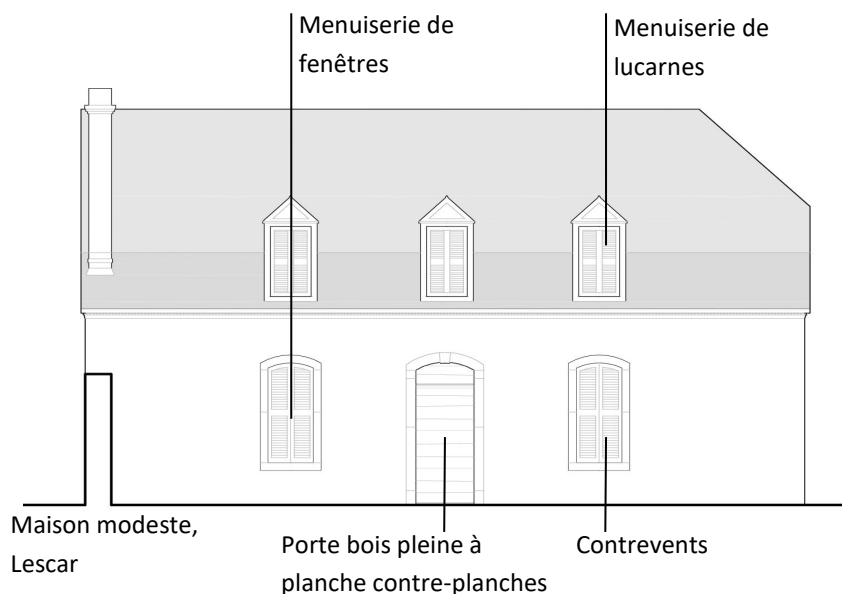
Enduit à pierre vue, permettant à la fois une protection et un traitement soigné du mur tout en permettant la lecture de sa structure



Maison décastrée, dans laquelle les joints sont exposés, et les encadrements ne sont plus lisibles.



Portes, fenêtres et contrevents



Les menuiseries, éléments de composition de l'architecture

Les menuiseries participent de l'architecture de l'édifice.

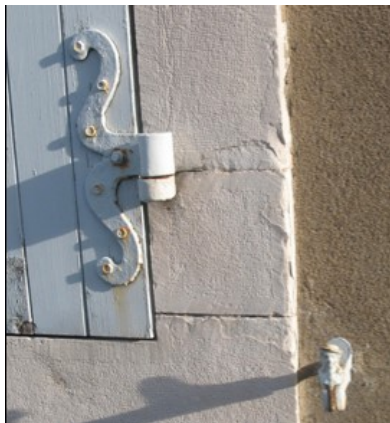
Les menuiseries de portes d'entrée, généralement à panneaux, et pouvant comporter une imposte vitrée.

Les menuiseries de fenêtres, à petit bois, et à petit ou grands carreaux. On trouve également des dessins plus libres.

Les volets (intérieurs) en bois; les contrevents (extérieurs), qui peuvent être soit pleins, en bois peint, soit persiennés (bois peint ou métalliques).

Les éléments de ferronnerie accompagnant les menuiseries font partie du vocabulaire : heurtoirs, paumelles, crémones, etc...

Paumelles ouvragées de volets anciennes et arrêt de volet fin XIX^e début XX^e



Heurtoir porte de l'ancienne gendarmerie



Porte cochère à planches et contre-panches, cloutée, type XVIII^e, encadrement en pierre de taille



Porte à 2 vantaux sculptés et moulurés imposte rayonnante. fin XVIII^e début XIX^e



Porte vitrée à grands carreaux, Partie basse à panneaux, et imposte pleine, moulurée, fin XIX^e



FICHE 11 — RESTITUER OU MODIFIER LES MENUISERIES

Portes, fenêtres et contrevents

La qualité des menuiseries doit être choisie selon leur orientation. Le sud est peu déperditif.

- La qualité phonique est à vérifier.
- La pose des menuiseries est plus importante que leur qualité à cause de l'étanchéité à l'air.
- Les menuiseries anciennes peuvent être conservées si elles sont étanches à l'eau en ajoutant une double fenêtre intérieure.
- Les volets pleins isolent l'hiver et l'été.
- L'analyse de la ventilation est un préalable à tout changement de menuiserie

RECOMMANDATIONS POUR

RESTAURER / REMPLACER LES MENUISERIES



Maintenir les menuiseries en place, les restaurer.



Inscrire la menuiserie neuve dans la cohérence de l'architecture.



Eviter le PVC, matériau non durable.



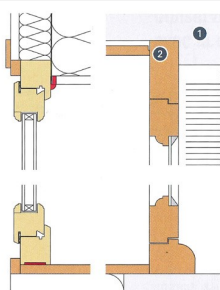
Respecter la composition, l'inscription dans l'encadrement, la partition des menuiseries originelles.



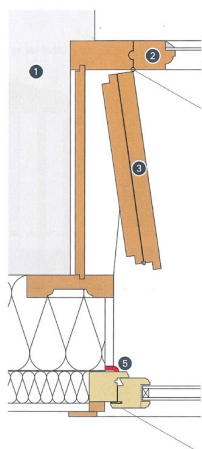
Etudier la mise en place de double fenêtres permettant une bonne efficacité thermique et phonique.



Privilégier les couleurs proposées dans le « guide pour colorer les façades ».

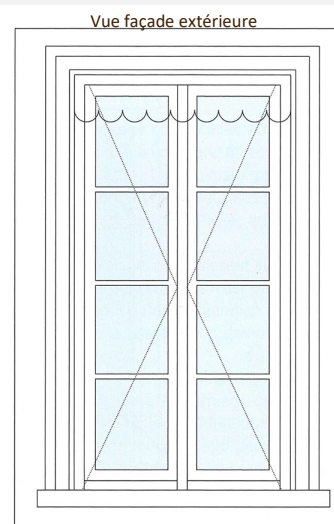


Détail vue en coupe

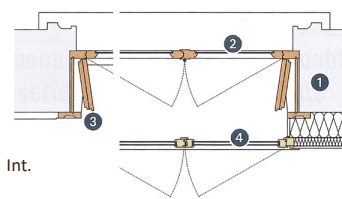


Détail vue en plan

- 1 Mur
- 2 Menuiserie existante
- 3 Volet en bois intérieurs
- 4 Nouvelle menuiserie
- 5 Joint mastic



Ext. Vue en plan



Int.

Principe de mise en œuvre d'une double fenêtre

Menuiserie de fenêtre à petits carreaux et petits bois. Type XVIIIème



Menuiserie de fenêtre à grands carreaux, type XIXème, volets à écharpe



Menuiserie à grands carreaux, irréguliers, volet persiennés



Les toits et leurs ouvrages



Les toits, entre valeur paysagère et détails architecturaux

La topographie de Lescar, les vues qui se dégagent, donnent une importance toute particulière au paysage des toits, caractérisé par son rythme, sa texture, sa silhouette et sa couleur. Les toits de la ville ancienne sont pour l'essentiel couverts d'ardoise, et formés à deux pentes. Ils intègrent les lucarnes qui prennent différentes formes et permettent d'éclairer le dernier niveau habitable ou le grenier. Les cheminées sont larges et maçonnées. Le toit accueille d'autres ouvrages, tels les houteaux qui assurent la ventilation des combles.



Jouée de lucarne en ardoise

Faîtage et épis de toit en zinc

Lucarne en bâtière

Cheminée maçonnée enduite avec tôle cintrée

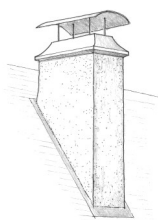
Génoise composée de tuiles inversées et de bandeaux en briques

La variation des matériaux en toiture : tuiles picon, ardoises au crochet, ardoises au clou

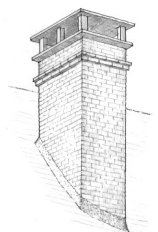


FICHE 12— COUVRIR LES MAISONS

Les toits et leurs ouvrages



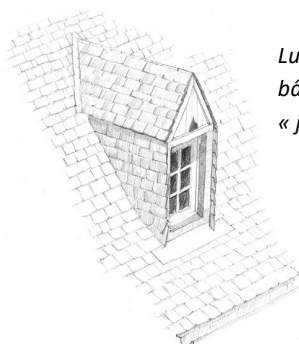
Souche de cheminée enduite et couronnée d'une mitre de tôle cintrée.



Souche de cheminée en brique apparente, avec chapeau droit. .



Lucarne à débord sur consoles



Lucarne en bâtière « jacobine »

RECOMMANDATIONS POUR COUVRIR LES MAISONS

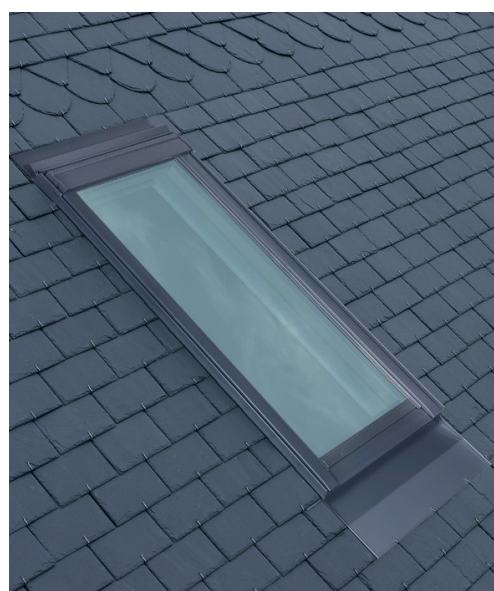
- Couvrir les toitures des maisons et immeubles en ardoises, posées au clou ou au crochet à tête noire, pour la Cité et tuiles plates ou picon sur les faubourgs.
- Restaurer les ouvrages de toit selon leur caractère d'origine ou la documentation existante: lucarnes, cheminées, houteaux, etc....
- Selon la valeur de l'édifice, restaurer ou restituer une passe de toit en pierre ou en bois peint, les corniches.
- Dissimuler les dispositifs techniques soit dans les combles soit sur des façades arrières non visibles depuis l'espace public.
- Après mesure de l'impact visuel, intégrer des fenêtres de toit sans saillie par rapport à la couverture.



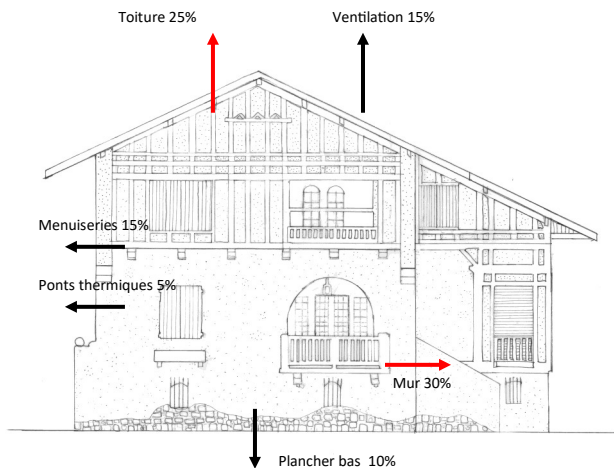
Isoler les combles sans surélévation de toiture pour les bâtiments d'intérêt patrimonial.

Succession de lucarnes dans les toits de la Cité

Fenêtre de toit dans l'épaisseur de la couverture



Intervenir sur les déperditions

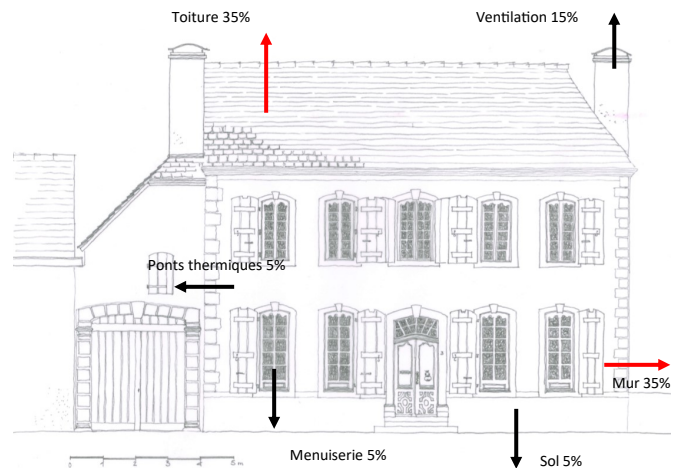


La maison des années 1930 - besoin en chauffage env. 350 kWh/m².an

La maison d'origine est, dans son ensemble relativement déperditive.

Elle est constituée de murs en blocs de béton plein, de 30cm, généralement non isolés.

Les ouvertures sont relativement larges, avec des volets roulants en bois; la maison est construite sur un vide sanitaire sur élevé. Elle bénéficie d'un bon éclairage naturel.



La maison non mitoyenne - besoin en chauffage env. 180 kWh/m².an

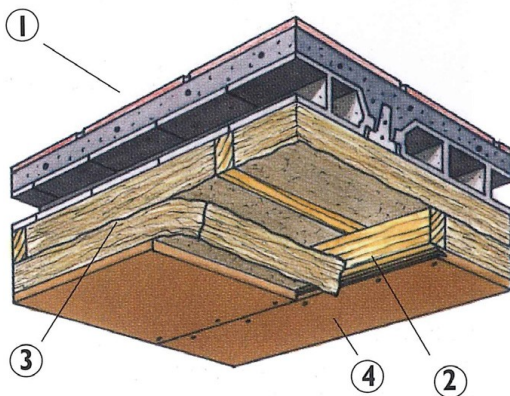
Elle est constituée de murs de pierre tout venant de 50cm avec parfois des extensions en blocs de béton plein de 30cm.

Les ouvertures sont nombreuses avec des volets, avec 2 à 3 niveaux et combles non aménagés, souvent orientés en façade Est.

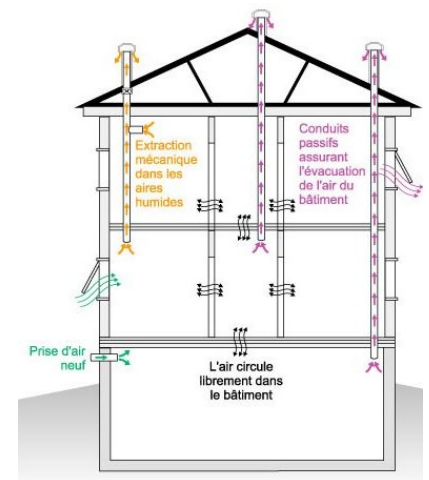
La maison est lumineuse, assez peu compacte et donc assez déperditive.

Données issues de cas similaires et d'études théoriques sur le bâti ancien

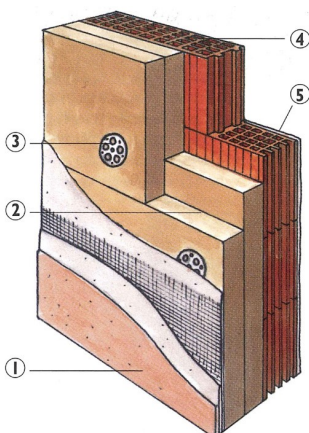
Isoler des dalles existantes



- 1 Sol existant (généralement dalle +chape +carrelage env. 20 cm)
- 2 Ossature bois (chevrons 10cm x 6cm croisés)
- 3 Rouleau de laine de mouton (2 cm x 10 cm)
- 4 panneaux de feutre de bois bouvetés perspirants (1.8 cm)



Isoler un mur en brique ou en bloc de béton



- 1 Enduit extérieur tramé (env. 1.5 cm)
- 2 Panneaux isolants (2 cm x 8 cm croisé)
- 3 Fixation mécanique par chevilles plastiques
- 4 Mur porteur en brique maçonnées, ou blocs béton (15 cm)
- 5 Enduit plâtre (env 1 cm)

Isoler les combles pour améliorer confort d'hiver et d'été: laine de bois, coton recyclé, ouate de cellulose (photo ci-dessous)



FICHE 13 — AMELIORER LA QUALITE THERMIQUE

Intervenir sur les déperditions

Les déperditions des bâtiments anciens, dans leur état initial non isolés, dépendent de plusieurs facteurs. Une étude thermique de l'édifice permet d'identifier quels sont les principales sources de déperditions, et de définir la stratégie d'intervention la mieux adaptée.

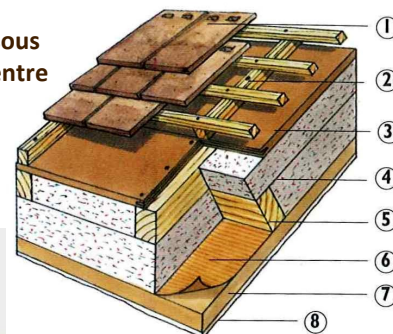
RECOMMANDATIONS POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ THERMIQUE

- **L'étanchéité à l'air** : les édifices anciens souffrent de nombreuses déperditions liées au déficit d'étanchéité à l'air des menuiseries donnant sur l'extérieur. Celle-ci implique un renouvellement de l'air jusqu'à dix fois supérieur à une ventilation maîtrisée. Ainsi, souvent, un calfeutrement et une restauration des menuiseries permettent de limiter cet effet.
- **L'isolation du toit** est également une étape importante. Pour le toit si les combles ne sont pas aménagés, l'isolation du plancher des combles avec un isolant vrac végétal est une bonne solution. Elle évite la condensation dans les plafonds du dernier niveau des logements, elle bloque la chaleur d'été et elle a une durabilité de plus de 50 ans.
- Pour le toit si les combles sont aménagés, il faut aussi bloquer la chaleur d'été. Dans ce cas, il faut des isolants lourds et compatibles avec les charpentes anciennes en limitant la condensation au niveau des chevrons: laine de bois, laine de mouton, ouate de cellulose.
- Dans ces deux cas, il faut une barrière freine vapeur pour limiter la condensation dans l'isolant.
- **L'isolation des murs** doit utiliser en priorité des matériaux bio-sourcés. Dans le cadre de bâtiments anciens, on cherchera à utiliser l'inertie des murs en évitant de créer une rupture physique entre le mur et l'isolant. Les complexes chaux-chanvre ou chaux-perlite participent à améliorer le confort thermique. Dans le bâti des années 1960, peu ou pas isolées, l'utilisation de laine de bois en isolant est une réponse associant vertues environnementales et thermiques, assurant un bon déphasage.
- **Pour les sols sur terre plein**, on veut limiter l'effet paroi froide car la déperdition est faible à nulle. Un parquet avec une sous couche phonique ou un petit isolant sous chape peuvent suffire à stopper l'effet de froid. Une résistance R de 1 est suffisante.
- **Pour les sols sur cave ou sur locaux non chauffés**, il faut isoler autant que les murs par-dessous ou entre dalle et chape. Une résistance R de 2.5 est suffisante.

Mise en œuvre d'un enduit chaux-chanvre pour améliorer le confort thermique du bâti ancien, tout en assurant la respiration des murs, et en valorisant l'inertie thermique du bâtiment.

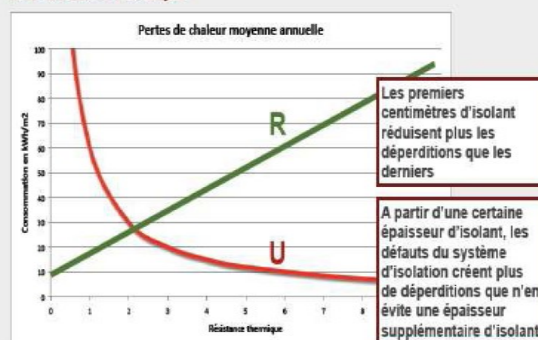


Isolation sous toitures, entre chevrons.



Les premiers centimètres d'isolants sont les plus efficaces.

Les transferts thermiques à travers une paroi ne sont pas proportionnels à sa résistance thermique



- 1 Couverture en tuile, y compris liteaux
- 2 Contre-lattage (4 cm minimum)
- 3 Panneaux pare-pluie* en feutre de bois (1,8 cm)
- 4 Deux épaisseurs croisées de laine de coton recyclé Métisse® (10 cm + 15 cm)
- 5 Chevron* et contre-chevrons*
- 6 Membrane assurant l'étanchéité à l'air et la régulation de vapeur d'eau
- 7 Panneau feutre de bois (6 cm)
- 8 Enduit terre (≈ 1 cm)

Glossaire

Alignement	Détermine l'implantation des constructions par rapport au domaine public. Une construction est dite à l'alignement lorsqu'elle est implantée en limite de l'emprise publique.
Architecture d'origine	Architecture de l'édifice lors de sa construction, soit parce qu'elle est connue par des documents ou la lecture archéologique de l'édifice, soit en comparaison avec des édifices construits à la même époque. Peut renvoyer au « style » de l'architecture .
Badigeon	Mélange homogène d'eau et d'un liant naturel d'origine minérale (chaux aérienne, terres, pigments).
Chaînage	Partie en appareil formant l'angle saillant de la jonction de deux murs.
Chevron	Pièce de bois équerrie sur laquelle on fixe les lattes qui soutiennent la toiture.
Composition architecturale de façade	Manière d'ordonner les différents éléments constitutifs de la façade (ouvertures, niveaux, décors).
Composition d'origine	Manière dont le bâtiment, le jardin, le parc, l'espace public a été ordonné, dessiné, conçu en termes de géométrie et de composition
Corniche	Couronnement continu en saillie d'une façade.
Coyau	Pièce de bois s'appuyant sur le mur extérieur , permettant de former un pan brisé de toiture assurant le rejet de l'eau.
Croupe, demi-croupe	Forme de toit triangulaire, coté pignon de la façade. Une demi-croupe correspond à un pan triangulaire sur une partie de la toiture, coté pignon de la façade.
Encadrement	Profils ou ornements ajustés pour servir d'entourage à un panneau ou une baie.
Gabarit	Taille, volume et forme générale que peut prendre un bâtiment .
Génoise	Fermeture d'avant toit formée de plusieurs rangs de tuiles canal en encorbellement sur le mur.
Houteau	Perçement en haut d'un mur pignon, assurant la ventilation des combles.
Imposte	Partie supérieure fixe ou ouvrante d'une porte ou d'une fenêtre.
Linteau	Pièce horizontale (en bois, en pierre, en métal par exemple) qui ferme la partie supérieure d'une ouverture et soutient la maçonnerie.
Lucarne	Perçement en toiture permettant l'éclairage de l'étage des combles.
Mitre	Chapeau surmontant une cheminée qui sert à protéger de la pluie et à éviter que le vent ne rabatte les fumées.
Modénature	Éléments d'ornement d'une façade : encadrements, bandeaux, corniche...
Motif	Élément de décor, de paysage qui se répète.
Motifs paysagers	Voir ci-dessus. Une plantation d'alignement est un motif paysager, de même qu'un arbre isolé dans un parc par exemple.
Ordonnement	Organisation régulière d'une façade, d'un élément de l'architecture.
Pathologie	Ensemble des désordres qui peuvent affecter un bâtiment dans ses éléments structurels : fissures dans des façades, remontées capillaires, effondrement de structures, insectes ou champignons dans les bois de charpente ou de plancher...
Parement	Matériau appliqué sur le mur (bardage, pierre, enduit, etc...).
Persienne	Contrevent fermant une baie, comportant un assemblage à claire-voie de lamelles inclinées.
Travées d'ouvertures	Alignement vertical des baies (fenêtres, portes) dans une façade.
Tissu urbain	Manière avec laquelle sont organisées les parcelles et les bâtiments qui les occupent par rapport à l'espace public (voies).

Déposer une demande de travaux

Les documents fournis doivent permettre d'appréhender le projet de restauration ou de construction dans sa globalité, de préciser la nature des travaux et d'indiquer tous les éléments de qualité architecturale.

Les plans demandés varient suivant le projet à considérer et qu'il soit soumis à un permis de construire ou à une déclaration préalable (voir cerfa sur www.service-public.fr).

En général, il sera demandé :

1- un plan de situation : un plan cadastral assez large permet de localiser la situation de la parcelle et du projet dans la ville ou sur le territoire communal en donnant des indications sur le contexte.

2- un plan de masse : c'est le plan de la construction implantée sur la parcelle. Il indique les dimensions du bâtiment, les réseaux, la forme et le sens du faîtage de la toiture, l'amorce des maisons riveraines.

3- le contexte urbain ou paysager : une photographie situe l'immeuble, la maison ou le terrain dans son environnement en montrant les maisons voisines, le paysage des alentours...

4- l'état des lieux : des dessins des élévations et des photographies annotées décrivent l'édifice en précisant les différents éléments d'architecture existant et leur état.

5- l'état projeté : des dessins commentés décrivent les travaux projetés. Indiquer les éléments conservés et restaurés, les modifications envisagées, la nature et la couleur des matériaux, la couleur des menuiseries et de l'enduit.

Une notice explicative permet d'argumenter les choix du projet.

Les travaux de ravalement de façade, par leur action immédiate sur l'embellissement des espaces publics et parfois sur la diminution tangible des pertes thermiques d'un immeuble, peuvent être éligibles à des subventions octroyées par la collectivité ou des organismes dédiés.

Un premier contact avec le service urbanisme vous permettra de mieux appréhender le projet, de connaître les règlements en vigueur sur la commune et de savoir quelle demande de travaux déposer en fonction de votre projet.

Pour les travaux soumis à déclaration préalable, vous pouvez produire ces documents vous-même. Toutefois l'aide d'un professionnel (architecte, artisan) est de nature à garantir la mise au point d'un dossier complet.

Rappel : Dans les périmètres protégés au titre des monuments historiques, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour tout renseignement

Service Urbanisme – Direction de l'Aménagement et des Travaux

Ville de Lescar

4 Chemin des trois Ponts

64230 Lescar

Lundi : 8h30 - 12h et 13h30 - 17h30

Mardi : 8h30 - 12h

Mercredi : 8h30 - 12h et 13h30 - 17h30

Jeudi : 13h30 - 17h30

Vendredi : 8h30 - 12h et 13h30 - 17h

Fermé le mardi après-midi et le jeudi matin

urba@lescar.fr

05 59 81 57 23