



2nd Réunion publique

Vieux bourg de Lormont :
comment le mettre en valeur?

9 février 2015 – salle Castelldefels



Le cadre réglementaire

- La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 impose la transformation des ZPPAUP en AVAP, via une procédure de révision.
- L'AVAP est élaborée par La Cub, qui est compétente en matière de PLU, en étroite collaboration avec la ville de Lormont.

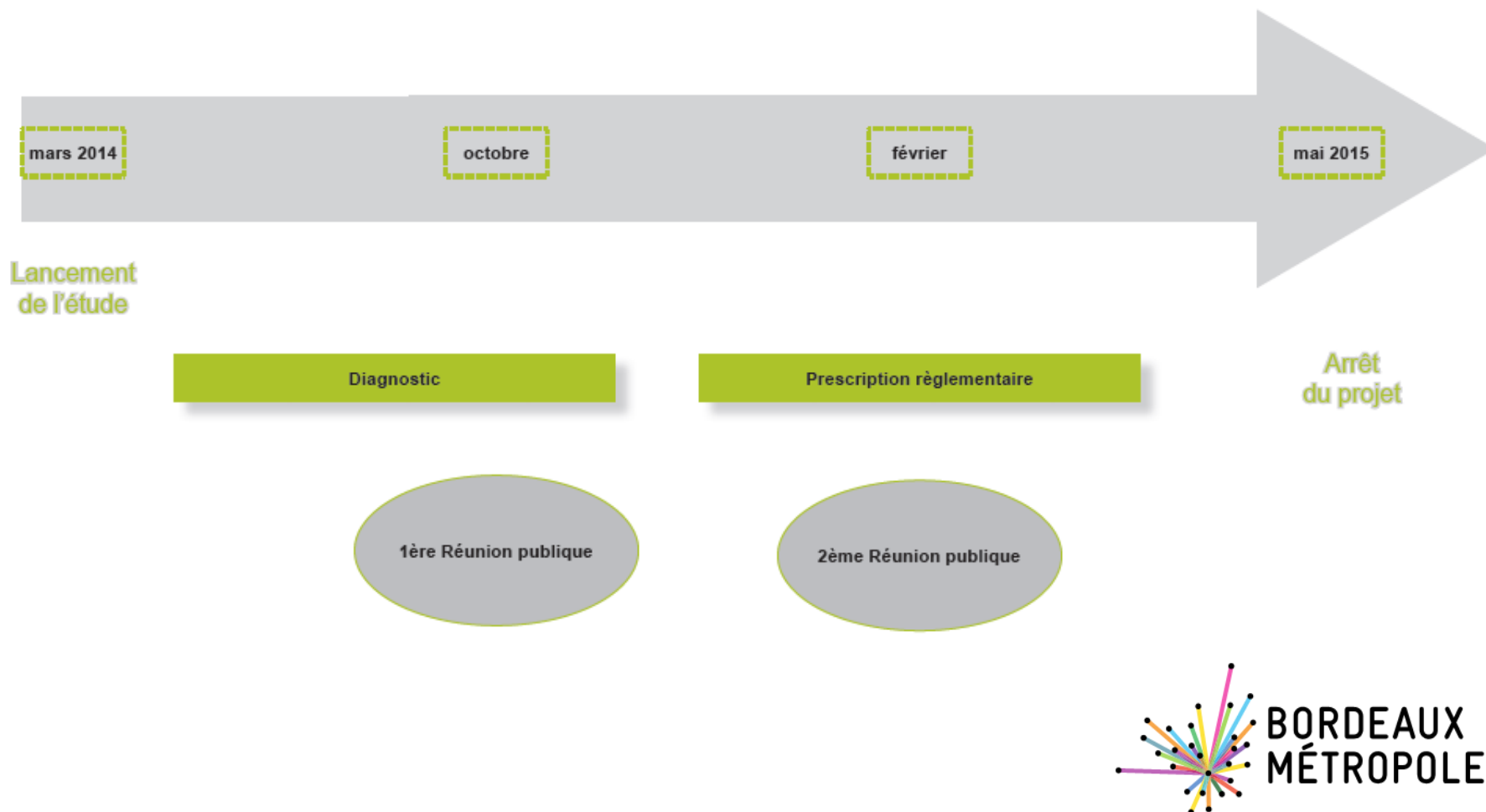
L'AVAP ?

- Un document de **protection** et de mise en valeur du **patrimoine** dans le respect du **développement durable**
- Composé :
 - d'un rapport de présentation,
 - d'un règlement écrit,
 - des pièces graphiques.

L'AVAP- Ce qui change ?

- Une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux,
- Une concertation renforcée tout au long de l'élaboration du projet,
- Une articulation forte avec les autres documents d'urbanisme et une plus forte coordination avec le PLU.

Les étapes de la démarche



Avancement de l'étude



AVAP de LORMONT

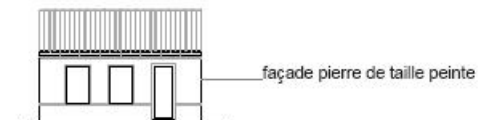
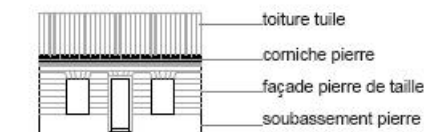
SYNTHESE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments architecturaux : les trois grands types de bâti courant :

Echoppe bordelaise à RDC



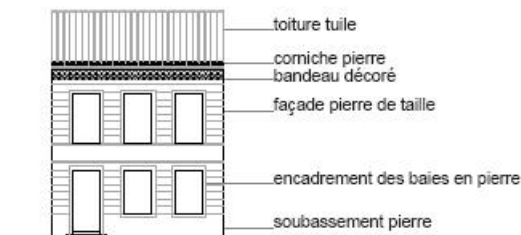
Bâti RDC à 3 travées



Maison de ville à R+1



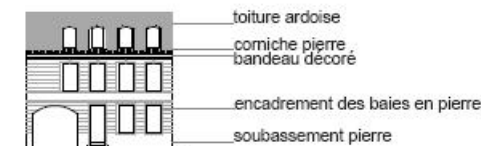
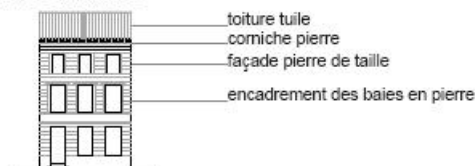
Bâti R+1 à 3 travées



Immeuble bourgeois à R+2



Bâti R+2 à 3 ou 4 travées



AVAP de LORMONT

SYNTHESE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les échoppes et maisons basses :

Des maisons basses modestes sont des éléments du patrimoine architectural caractéristiques du Vieux Lormont. Deux modèles sont présents dans le vieux bourg : des maisons basses peu profondes et des échoppes profondes.

Les échoppes déterminent un type d'habitation recherché qui est appelé à évoluer pour correspondre au mode de vie actuel avec des surélévations ou des extensions. Elles sont organisées en bande et constituent des séquences urbaines (rue de la République) ou sont par poches ou isolées.

Implantation – Volumétrie

- Bâti construit au début du XXème siècle, dans un tissu urbain dense en ordre continu.
- avec une façade alignée sur rue et une façade sur jardin, à développement en profondeur.
- Des pièces sans éclairage naturel se trouvent au milieu du bâti.
- Maison urbaine à rez-de-chaussée, composée essentiellement de 2 ou 3 travées avec une porte centrale ou déportée et 2 fenêtres.
- Des vérandas ou ajouts sur jardin.

Principes constructifs, composition architecturale et matériaux

- Bâti en pierre de taille calcaire jointoyé ou à bossage. Les seuils de porte en pierre sont composés d'une ou plusieurs marches en fonction de la déclivité. Des perrons, plus généreux, privatisés se sont construits pour suivre la pente de la rue.
- Façade sur rue composée d'un corps de bâtiment avec un soubassement délimité par une moulure en pierre. Une platebande surmontée d'une corniche en pierre sous la ligne d'égout est ornée d'une bande sculptée de modillons pour certains bâtiments.

- Les baies sont encadrées par des platebandes légèrement en saillie ou des moulures. Des motifs sculptés prennent place sur le linteau de porte. Les appuis de fenêtres sont en pierre sans débordement.
- Toiture à 2 pans en tuile de canal avec une ligne de faîtage parallèle à la rue. Pente à 33% environ. La zinguerie est en zinc avec une gouttière en retrait (croquis) avec un entablement.
- Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) sont en bois, avec des fenêtres plus hautes que larges.



AVAP de LORMONT

SYNTHESE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les échoppes et maisons basses :

Les enjeux de rénovation

Les échoppes déterminent une typologie architecturale dans le Vieux Lormont qui est à considérer comme un élément patrimonial à valoriser. Ce patrimoine architectural modeste participe du paysage et constitue un témoignage de l'habitat des classes ouvrières et populaires construit dans la période d'industrialisation de la plaine de la Bastide et des quais de la Garonne.

Compte tenu de l'évolution des modes de vie, l'échoppe est sujette à des transformations, notamment des surélévations. Conserver et valoriser ce patrimoine, c'est savoir l'entretenir et le transformer. L'enjeu est la restitution des éléments architecturaux qui préside à la qualité de ces maisons urbaines à rez-de chaussée, mais aussi la création architecturale des transformations. La répétition des travées, la continuité de la modénature, l'homogénéité des matériaux combinés à un traitement de qualité des perrons d'entrée et de l'espace public offriront un paysage qualitatif.

Pour répondre aux enjeux de rénovation du bâti ancien et à son évolution, deux rubriques :

le bâti d'origine et **le constat de ses altérations**, permettent de donner des orientations.

Le bâti d'origine

- Façades en pierre de taille.
- Platebande marquant le soubassement. Corniche sous ligne d'égoût.
- Ouvertures plus hautes que larges, avec des encadrements sculptés.
- Contrevents en bois pleins.
- Porte en bois.
- Couvertures en tuiles canal à deux pans.
- Protections en zinc.
- Boîtes aux lettres intégrées dans la porte d'entrée.



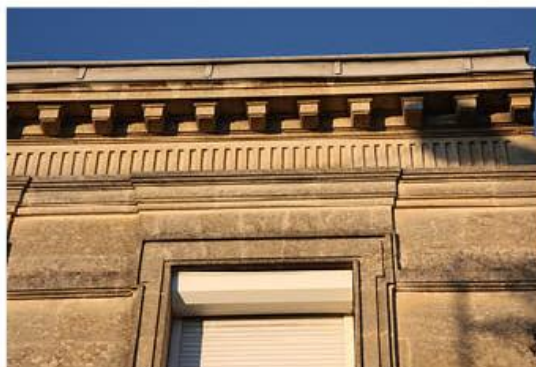
AVAP de LORMONT

SYNTHESE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les échoppes et maisons basses :

Les altérations

- Des façades en pierre en état moyen, recouvertes d'enduit au ciment dans les parties basses.
- Des peintures sur les enduits de recouvrement de la pierre.
- Des ouvertures de baies disproportionnées par rapport au reste du bâti d'origine.
- Des portes d'entrée remplacées par des modèles inadaptés tant en dessin qu'en matériaux (aluminium et PVC).
- Des contrevents en bois remplacés par des volets roulants en PVC avec un coffre placé sous linteau.
- Des coffrets gaz et électricité saillants placés en façade.
- Des boîtes en débord sur la façade ou en tableau.
- Des toitures en tuiles canal en état moyen.
- Des surélévations trop hautes sur rue dénaturant le gabarit d'origine.



Les préconisations

Volumétrie et Matériaux

- Le bâti en pierre de taille est à conserver et à rénover avec des techniques adaptées. Les enduits ciment de recouvrement sont à proscrire. Seuls les enduits à la chaux, compatibles avec la pierre, seront mis en œuvre.
- Les modifications devront garder le gabarit général du volume (socle en pierre, hauteur limitée), avec des possibilités d'extension légère ou en surélévation sur jardin.

Couvertures

- Les toitures en tuiles canal sont à maintenir selon une qualité présente sur l'ensemble du vieux bourg (pente, technique de mise en œuvre, couleur).
- Les fenêtres de toit et panneaux solaires seront limités en nombre et en surface pour garder la qualité générale des toitures, notamment dans les cônes de vue.
- Les climatiseurs individuels ne peuvent être installés en toiture.

Ouvrures

- Les ouvertures auront des qualités conformes à l'architecture d'origine (proportion, composition, alignement des linteaux).
- Les menuiseries seront en bois peint, sombres pour les portes et claires pour les fenêtres et contrevents.
- Les portes fenêtres des maisons basses pourront être de même couleur que les fenêtres.

Emergences techniques

- Les éléments rapportés devront restés discrets. Ils seront, soit bien intégrés en façade sur rue (coffret technique, boîtes aux lettres, câbles), ou soit reportés en façade arrière (climatiseur, ventouses).
- Les climatiseurs individuels ne peuvent être installés en toiture.

Les enjeux de rénovation au regard du développement durable

Les atouts

- Les échoppes construites en bande continue sont isolées naturellement par les pignons. Le bâti est compact et en ordre continu. Il présente seulement 2 façades exposées.
- La construction en pierre offre des ressources en termes d'inertie thermique.
- Les combles, non habités entre la toiture et la zone d'habitation, constituent des espaces tampon.

Les points faibles

- L'état de la pierre est dégradé avec des enduits en ciment favorisant des remontées d'humidité dans les murs.
- Les parois intérieures sont peu isolées ou avec des matériaux peu adaptés.
- Les menuiseries anciennes sont en bois, peu isolantes (simple vitrage), et peu étanches à l'air.
- Les combles et les planchers bas sur terre-plein ou vide sanitaire sont peu isolés.
- Peu de luminosité dans les pièces noires du milieu du bâti.



AVAP de LORMONT

SYNTHESE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les maisons de ville

Les maisons de ville unifamiliales à un étage sont des éléments forts du patrimoine architectural du Vieux Lormont. Les modèles de maisons diffèrent en fonction de la localisation (adossement aux coteaux, implantation sur les axes historiques ou dans les rues adjacentes). On distingue deux types de maisons : maisons urbaines ou maisons rurales.

Le bâti est construit à l'alignement sur les axes historiques et en retrait sur les autres rues avec un perron aménagé ou un jardin. Lorsqu'elles sont adossées aux coteaux, elles comportent une façade arrière ouverte seulement à R+1. Le rez-de-chaussée est aveugle sur un niveau.

Implantation – Volumétrie

· Maison d'habitation à 3 travées au minimum pouvant aller à 5 travées pour les parcelles larges sur rue.

Principes constructifs, composition architecturale et matériaux

· Bâti en pierre de taille calcaire jointoyé ou à bossage. Les seuils de porte sont en pierre et composés d'une ou plusieurs marches en fonction de la déclivité. Des perrons privatisés forment un espace tampon privatisé se sont construits pour suivre la pente de la rue.

· En façade, les niveaux sont séparés par une platebande en pierre. Les motifs décoratifs en pierre peuvent changer selon les niveaux.

- Une large corniche sous la ligne d'égout est ornée d'une bande sculptée de modillons pour certains bâtiments ou des génoises.
- Les ouvertures comportent des encadrements en pierre avec des linteaux droits le plus souvent.
- La porte est soit centrale soit déportée. Les fenêtres sont alignées et comportent des contrevents bois pleins à rez-de-chaussée et avec des persiennes en étage.
- Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) sont en bois, avec des fenêtres plus hautes que larges.
- Des garde-corps en balcon ou des grilles de protection en applique devant les portes fenêtres en étage en fer ou fonte contribuent au décor de la façade.



AVAP de LORMONT

SYNTHESE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les maisons de ville

Couverture et protection

Toiture à 2 pans en tuile de canal avec une ligne de faîtage parallèle à la rue. Pente à 33 % environ. Les protections sont en zinc avec une gouttière en retrait sur un entablement de la corniche ou de la frise.

Les enjeux de rénovation

Les maisons de ville avec un étage, qu'elles aient un caractère urbain ou rural, déterminent une typologie architecturale dans le Vieux Lormont qui est à considérer comme un élément patrimonial à valoriser. Ce patrimoine architectural participe à l'écriture du village-rue à forte déclivité en relation avec les coteaux.

Les maisons sont assez entretenues par les propriétaires occupants. Des transformations les ont modifiées, soit en façade sur rue avec des adaptations récentes, soit en façade arrière avec des ajouts de construction.

L'enjeu est la restitution des éléments architecturaux qui préside à la qualité de ces maisons, mais aussi la création architecturale des transformations.

La répétition des travées, la continuité de la modénature, l'homogénéité des matériaux offriront un paysage valorisant.

Pour répondre aux enjeux de rénovation du bâti ancien et à son évolution, deux rubriques :

le bâti d'origine et **le constat de ses altérations**, permettent de donner des orientations.

Le bâti d'origine

- Façades en pierre de taille.
- Travail sculpté de la pierre avec des encadrements de baies, plates-bandes, corniches, frises et moulures.
- Décor en façade avec des motifs floraux ou mascarons en pierre.
- Ouvertures plus hautes que larges.
- Composition des ouvertures selon travées verticales.
- Contrevents en bois – pleins à rez-de-chaussée et persiennes en étage.

- Porte d'entrée et menuiseries en bois.
- Toitures en tuiles canal à deux pans avec ligne d'égout parallèle à la rue.
- Protections avec entablement et descentes d'eau en zinc.
- Des souches de cheminées en pierre.



Les maisons de ville

Les altérations

- Des extensions mal maîtrisées, obturant les ouvertures en façade arrière.
- Des façades en pierres en état moyen, recouvertes d'enduit au ciment dans les parties basses.
- Des peintures sur les enduits de recouvrement de la pierre.
- Des ouvertures de baies disproportionnées par rapport au reste du bâti d'origine.
- Des baies trop larges avec un traitement architectural inadapté.
- Des portes d'entrée remplacées par des modèles inadaptés tant en dessin qu'en matériaux (aluminium et PVC).
- Des volets en bois remplacés par des volets roulants en PVC avec un coffre placé sous linteau.



- Boîte aux lettres en débord sur la façade.
- Des câbles en façade à intégrer.
- Coffrets gaz et électricité saillants placés en façade.



Les enjeux de rénovation au regard du développement durable

Les atouts

- Les maisons de villes construites en bande continue sont naturellement isolées par les pignons. Elles présentent seulement 2 façades exposées.
- Le bâti est compact. Ces dispositifs constructifs favorisent l'isolation thermique des bâtiments.
- La construction en pierre offre des ressources en termes d'inertie thermique.
- Les combles, non habités entre la toiture et la zone d'habitation, constituent des espaces tampon.
- Les baies vitrées, associées à des dispositifs d'occultation et de protection, déterminent des enjeux forts pour le confort d'été et d'hiver.

Les points faibles

- Les pignons sont sans protection ou isolation pour les immeubles en ordre discontinu.
- L'état de la pierre est dégradé avec des enduits en ciment favorisant des remontées d'humidité dans les murs.

- Les parois intérieures sont peu isolées ou avec des matériaux peu adaptés.
- Les menuiseries anciennes sont en bois, peu isolantes (simple vitrage) et peu étanches à l'air.
- Les combles ou des couvertures sans isolation.
- Peu de luminosité des pièces du milieu du bâti lorsque les ajouts sont trop nombreux.

Les préconisations

Volumétrie et Matériaux

- Le bâti en pierre de taille est à conserver et à rénover avec des techniques adaptées. Les enduits ciment de recouvrement sont à proscrire. Seuls les enduits à la chaux, compatibles avec la pierre, seront mis en œuvre.
- Les modifications devront garder le gabarit général du volume sur rue. La hauteur pourra être modifiée sur la façade arrière.
- Les extensions seront légères sur l'arrière du bâti existant.
- Les combles pourront être aménagés avec des ouvertures en couverture en nombre limité en fonction de l'exposition au soleil et non visible de l'espace public.
- Les extensions devront être mesurées pour ne pas supprimer des éléments de confort : pièces éclairées en second jour, absence de ventilation.

Couvertures

- Les toitures en tuiles canal sont à maintenir selon une qualité présente sur l'ensemble du vieux bourg (pente, technique de mise en œuvre, couleur).

Ouvertures

- Les ouvertures auront des qualités conformes à l'architecture d'origine (proportion, composition, alignement des linteaux).
- Les menuiseries seront en bois peint, sombres pour les portes et claires pour les fenêtres et contrevents.
- Les fenêtres de toit et panneaux solaires seront limités en nombre et en surface pour garder la qualité générale des toitures, notamment dans les cônes de vues.

Emergences techniques

- Les éléments rapportés devront rester discrets. Ils seront, soit bien intégrés en façade sur rue (coffret techniques, boîtes aux lettres, câbles) ou soit reportés en façade arrière (climatiseur, ventouses).
- Les climatiseurs individuels ne peuvent être installés en toiture.



AVAP de LORMONT

SYNTHESE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les immeubles

Les immeubles de rapport à étages sont des éléments du patrimoine architectural caractéristiques du Vieux-Lormont. Ils sont construits à l'alignement sur l'espace public (rue ou quais de Garonne) sans véritable continuité en bande. En conséquence, les murs pignon sont visibles depuis l'espace public. Ils sont en pierre ou protégés avec des dalles d'ardoise.

A l'intérieur, plusieurs habitations sont organisées autour d'un escalier central parfois éclairé par un puits de jour pour les immeubles profonds. Les immeubles à étage adossés au coteau ne peuvent développer une surface habitable au-delà d'un logement compte tenu de la façade aveugle sur l'arrière sur les deux premiers niveaux.



Implantation – Volumétrie

- Bâti construit au XIX^{ème} ou début XX^{ème}, dans un tissu urbain dense avec une façade alignée sur rue et une façade sur jardin
- Immeubles composés de travées verticales au nombre variable allant de 2 à 5.
- Pour les immeubles adossés aux coteaux, les ouvertures en façade arrière sont situées seulement en étage.
- Le rez-de-chaussée est aveugle sur jardin.

Principes constructifs, composition architecturale et matériaux

- Bâti en pierre de taille calcaire jointoyé ou à bossage. Les seuils
- La façade sur rue est composée en travées avec des marquages horizontaux soulignant les niveaux de plancher. Une plate-bande surmontée d'une corniche en pierre sous la ligne d'égout est ornée de modillons ou de corbeaux sculptés pour certains bâtiments.
- La décoration en façade est différente en fonction du statut du bâti (immeuble de rapport ou immeuble unifamilial).
- La porte d'entrée de l'immeuble est en général médiane pour les immeubles.
- Les ouvertures sont avec des linteaux droits ou avec des arcs cintrés ou surbaissés. Des clés de baie sont décorées avec des mascarons ou des décorations ornementales. Les encadrements sont marqués avec des bandeaux moulurés ou en plate-bande.
- Les appuis de fenêtres sont en pierre sans débordement.
- Le cadre, les arcs, les moulures, un éventuel balcon, etc. contribuent à élargir la valeur décorative de la fenêtre pour certains immeubles.
- Les baies sont agrémentées de grilles décoratives faisant garde-corps sur balcon ou en applique.
- Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) sont en bois, avec des fenêtres plus hautes que larges.

Couverture et protection

- La toiture est à deux pans en tuile canal avec une ligne de faîtage parallèle à la rue. Parfois un brisis en ardoise couronne le bâtiment. Des avant-toits en bois peuvent accentuer le débord de toiture.
- Les protections sont en zinc naturel avec une gouttière en retrait sur entablement de la corniche.

AVAP de LORMONT

SYNTHESE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les immeubles

Les enjeux de rénovation

Les immeubles à étages déterminent une typologie architecturale dans le Vieux Lormont qui est à considérer comme un élément patrimonial à valoriser. Ce patrimoine architectural donne une dimension urbaine au paysage et constitue un témoignage de l'habitat de rapport, construit dans le cadre du développement économique du bourg ancien (activités portuaire, commerciale et industrielle du site et de ces environs).

Compte tenu de l'état du bâti, la rénovation des immeubles est à considérer pour répondre à l'évolution des modes de vie. Conserver et valoriser ce patrimoine, c'est savoir l'entretenir et le transformer. L'enjeu est la restitution des éléments architecturaux qui préside à la qualité de ces immeubles, mais aussi la création architecturale des transformations.

La répétition des travées, la continuité de la modénature, l'homogénéité des matériaux offriront un paysage valorisant.

Pour répondre aux enjeux de rénovation du bâti ancien et à son évolution, deux rubriques :

le bâti d'origine et **le constat de ses altérations**, permettent de donner des orientations.

+ Le bâti d'origine

- Façades en pierre de taille.
- Travail sculpté de la pierre avec des encadrements de baies, plates-bandes, corniches, frises et moulures.
- Décor en façade avec des motifs floraux ou mascarons en pierre.
- Ouvertures plus hautes que larges.
- Composition des ouvertures selon travées verticales.
- Volets en bois – pleins à rez-de-chaussée et persiennes en étage.

- Porte d'entrée et menuiseries en bois.
- Toitures en tuiles canal à deux pans avec ligne d'égout parallèle à la rue.
- Des brisis en ardoise pour certains immeubles.
- Protections et descentes d'eau en zinc.
- Des souches de cheminées en pierre.



AVAP de LORMONT

SYNTHESE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les immeubles

Les altérations

- Des extensions mal maîtrisées, obturant les ouvertures en façade arrière.
- Des façades en pierres en état moyen, recouvertes d'enduit au ciment dans les parties basses.
- Des peintures sur les enduits de recouvrement de la pierre.
- Des ouvertures de baies disproportionnées par rapport au reste du bâti d'origine.
- Des baies parfois trop larges (porte de garage ou devanture).
- Des portes d'entrée remplacées par des modèles inadaptés tant en dessin qu'en matériaux (aluminium et PVC).
- Des volets en bois remplacés par des volets roulants en PVC avec un coffre placé sous linteau.
- Boîte aux lettres en débord sur la façade
- Des câbles en façade à intégrer
- Coffrets gaz et électricité saillants placés en façade



- Les combles et les planchers bas sur terre-plein ou vide sanitaire sont peu isolés.
- Peu de luminosité des pièces du milieu du bâti.

Les préconisations

Volumétrie et Matériaux

- Le bâti en pierre de taille est à conserver et à rénover avec des techniques adaptées. Les enduits ciment de recouvrement sont à proscrire. Seuls les enduits à la chaux compatibles avec la pierre seront mis en œuvre.
- Les modifications devront garder le gabarit général du volume avec sa hauteur initiale.
- Les extensions seront légères sur l'arrière du bâti existant.
- Les combles pourront être aménagés avec des ouvertures en couverture en nombre limité en fonction de l'exposition au soleil et non visible de l'espace public.
- Les extensions devront être mesurées pour ne pas supprimer des éléments de confort : pièces éclairées en second jour, absence de ventilation.

Couvertures

- Les toitures en tuiles canal sont à maintenir selon une qualité présente sur l'ensemble du vieux bourg (pente, technique de mise en œuvre, couleur).

Ouvertures

- Les ouvertures auront des qualités conformes à l'architecture d'origine (proportion, composition, alignement des linteaux).
- Les menuiseries seront en bois peint, sombres pour les portes et claires pour les fenêtres et contrevents.
- Les fenêtres de toit et panneaux solaires seront limités en nombre et en surface pour garder la qualité générale des toitures, notamment dans les cônes de vues.

Emergences techniques

- Les éléments rapportés devront rester discrets. Ils seront, soit bien intégrés en façade sur rue (coffret technique, boîtes aux lettres, câbles), ou soit reportés en façade arrière (climatiseur, ventouses).
- Les climatiseurs individuels ne peuvent être installés en toiture.

Les enjeux au regard du développement durable

Les atouts

- Les immeubles construits en bande continue sont isolés naturellement par les pignons. Il présente seulement 2 façades exposées.
- Le bâti est compact.
- La construction en pierre offre des ressources en termes d'inertie thermique.
- Les combles, non habités entre la toiture et la zone d'habitation, constituent des espaces tampon.

Les points faibles

- L'état de la pierre est dégradé avec des enduits en ciment favorisant des remontées d'humidités dans les murs.
- Les pignons sont sans protection ou isolation pour les immeubles en ordre discontinu.
- Les parois intérieures sont peu isolées ou avec des matériaux peu adaptés.
- Les menuiseries anciennes sont en bois, peu isolantes (simple vitrage) et peu étanches à l'air.



AVAP de LORMONT

Rappel des éléments architecturaux particuliers

Composition des façades : les portes



source : Agence MPM

Les portes

Les portes anciennes sont en bois peint à panneaux ou en pointe de diamant. Des ferronneries en fonte protégeant des vitrages permettent la ventilation des entrées d'immeubles. Les couleurs des peintures des portes sont plutôt sombres sur les axes urbains. Pour les portes vitrées des maisons rurales, les portes sont gris clair.

Les altérations : Les portes nouvelles sont en bois, en chlorure de polyvinyle (PVC) ou en aluminium avec du vitrage clair ou sablé. Les dessins sont standardisés et les modèles industrialisés. La faible qualité du dessin, de mise en œuvre et de finition endommage l'aspect général. Les modèles proposent des finitions inadaptées : bois verni ou PVC blanc.

Ce qu'il faut faire : La recherche des modèles d'origine est préférable, avec des proportions à étudier en fonction de la dimension du percement. La réinterprétation contemporaine est possible avec des menuiseries en bois de préférence. L'intégration des entrées de boîtes aux lettres dans la porte est souhaitable.



source : Agence MPM



source : Agence MPM



source : Agence MPM



source : Agence MPM



source : Agence MPM



source : Agence MPM



source : Agence MPM

AVAP de LORMONT

Rappel des éléments architecturaux particuliers

Composition des façades : les fenêtres et volets

Une grande disparité de modèles



Les fenêtres et contrevents

Les fenêtres sont rectangulaires : plus hautes que larges avec des recoupements en petit bois. Les menuiseries et contrevents sont en bois peint. Les contrevents bois de facture ancienne sont soit rabattus en façade sur charnière, soit pliants avec un rabattement en tableau. Quelques volets bois sont à projection en étage, ils permettent un éclairage des pièces tout en protégeant du soleil.

Les altérations : Les fenêtres en bois anciennes sont remplacées par des fenêtres avec des matériaux actuels : aluminium ou plastique. Le dessin propose une composition nouvelle avec la perte des petits bois horizontaux, des sections de menuiseries importantes. Les proportions des baies sont parfois décalées par rapport à l'environnement général : fenêtres plus larges que hautes, fenêtres trop étroites, hauteur de linteaux décalée. Les contrevents en bois sont remplacés le plus souvent par des volets roulants en plastique avec coffres apparents sous linteau et parfois en saillie par rapport au nu des tableaux des baies.

Ce qu'il faut faire : Les fenêtres et couvertures en bois peint sont à privilégier. Proportions, dessins et mise en œuvre d'origine doivent être retrouvées.

Des questionnements : volets à projection et grille de protection



Des modèles à retenir



AVAP de LORMONT

Rappel des éléments architecturaux particuliers

Composition des façades : les perrons



Les perrons

Les perrons sont une caractéristique forte dans le bourg ancien compte tenu de la déclivité des rues. Il existe des modèles variés où l'appropriation des habitants s'exprime en toute créativité. Matériaux et couleurs envahissent l'espace public et suscitent l'installation de plantations, de barrières et de portillons. Ces installations entre espace privé et espace public créent une originalité en questionnement.

— **Les altérations** : Les perrons perdent leur caractère avec une appropriation qui les transforment (revêtement de sol inadapté, emmarchement irrégulier, grille de clôture inadaptée).



Ce qu'il faut faire : Les seuils, marches et emmarchements en pierre sont à privilégier. Les hauteurs doivent être constantes pour le confort d'usage, les débordements sur l'espace public mesurés.



— **Débordement sur la voie publique plus ou moins bien maîtrisé.**



AVAP de LORMONT

Rappel des éléments architecturaux particuliers

Les façades en pierre

Enduit projeté et écrasé



La nature des façades

Le bâti dans son ensemble est en pierre de taille. La finition des façades est variable : pierre apparente, pierre peinte ou enduit. Dans la composition générale de la façade, les rez-de-chaussée et les étages ont parfois des traitements différents créant des ruptures.

Les altérations : Des traitements peu qualifiants sont à noter avec des enduits réalisés au ciment incompatible avec la pierre, qui l'empêche de respirer et accélère les remontées d'humidité la dégradant. L'encrassement des façades non ravalées accentue la rétention de l'humidité présente dans le vieux bourg. Elle diminue le confort à l'intérieur du bâti et réduit les capacités d'isolation thermique.

Enduit projeté et gratté en surépaisseur



Ce qu'il faut faire : Ravalement des façades en pierre et suppression des enduits ciment à la faveur d'enduits à la chaux.

Moëllon avec enduit en retrait



Enduit projeté rustique et taloché fin peint en soubassement



Appareillage de pierre avec joint creux - façon bossage



Appareillage de pierre avec joints pleins réguliers



Enduit à la chaux à pierre vue



Appareillage de pierre à bossage

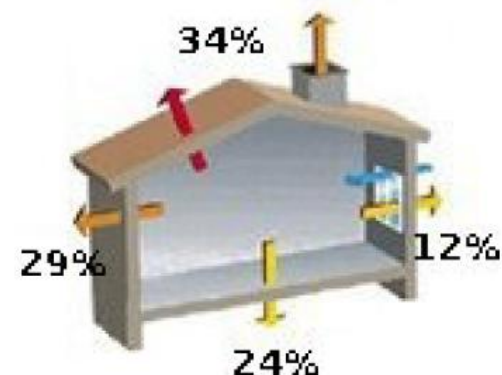


Economie d'énergie et isolation

- Identification des pathologies du bâti

Les pathologies de l'échoppe simple	
Mur	Les murs sont en pierres de taille qui ont pu être détériorées dans le temps, soit par vieillissement, soit par l'humidité, soit par un mauvais traitement (enduit de béton, disparition du calcin suite à l'emploi de mauvaises techniques de ravalement ...)
Plancher	Les planchers des rez-de-chaussée sont sujets à l'humidité et donc au pourrissement selon le type de matériaux utilisés. De plus, la liaison mur-plancher n'est pas forcément bien réalisée ce qui amplifie le phénomène d'humidité à l'intérieur même de l'habitat.
Toiture	La toiture est faite de tuiles de Gironde ou de Marseille. Ces matériaux peuvent perdre de leur efficacité d'étanchéité due à leur vieillissement. La toiture est souvent mal isolée ce qui fait de cette partie du bâti le principal lieu des pertitions thermiques.
Ouvrants	Les ouvrants constituent une paroi froide de la maison ce qui procure un mal-être des personnes s'y trouvant. Le simple vitrage est un très mauvais isolant. Les menuiseries nécessitent un entretien régulier.

- Identification des facteurs d'altération de la pierre (encrassement, humidité, sulfin, fissures, revêtements inadaptés)
- Formulation de recommandations en matière d'isolation de la toiture, des façades, des planchers et en matière de réhabilitation des ouvrants



Problèmes d'humidité et défauts de ventilation

Induits par les caractéristiques architecturales et les techniques constructives du bâti ancien

Accrus par le climat, la topographie, les coteaux boisés, des dysfonctionnements en matière de ventilation et de gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

Orientations à mettre en place :

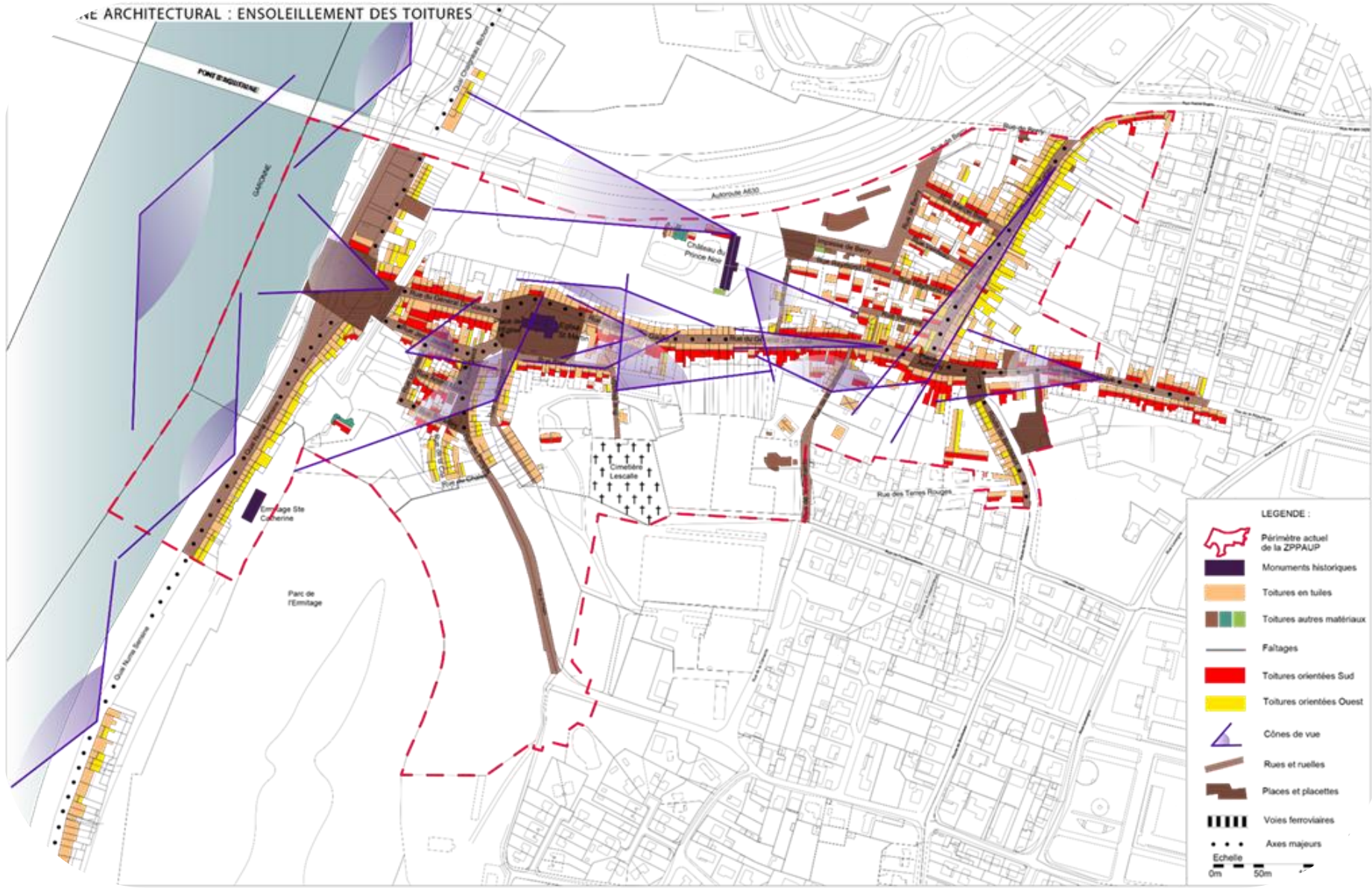
- **préserver l'équilibre hygrothermique et l'inertie du bâti** en veillant à la préservation de la pierre,
- veiller à une **bonne ventilation diurne et une surventilation nocturne** avant et après isolation thermique et acoustique du bâti,
- **maîtriser la ventilation** des différents espaces avant et après isolation thermique et acoustique du bâti,
- adopter un **système de chauffage adapté** en comparant les différentes solutions du point de vue financier, en matière d'entretien et en tenant compte des conséquences en matière de ventilation,
- **préserver des espaces de pleine terre perméables** à l'avant ou à l'arrière des constructions favorisant l'infiltration dans les sols des eaux de ruissellement,
- s'assurer de l'étanchéité des toitures.



AVAP de LORMONT

SYNTHESE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Energie renouvelable : Opportunité de l'implantation de panneaux solaires



AVAP de LORMONT

SYNTHESE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les jardins :

Rue du kiosque



Rappel du constat et des objectifs

Les jardins sont présents en coeur d'îlots (rues J Jaures, A Mellon, Barraillet, R Lis, Verdeau, M Blette) ou en fond de parcelle, en lien direct avec le coteau calcaire (rues du Général de Gaulle, de la Cité, Barraillet), ou dans le creux du vallon (rue J Blandin). Ils participent à l'ambiance particulière du bourg (rue du kiosque...).

Ces dernières années, le traitement des clôtures tend à fermer ces jardins à la vue, ce qui perturbe les vues sur le village de toitures (rue du kiosque). Les terrasses à flanc de coteau perturbent également les vues et l'équilibre du coteau boisé.

Les objectifs sont donc de maintenir la transparence des clôtures et d'encadrer les travaux de terrasses sur les jardins à flanc de coteau.

Les enjeux au regard du développement durable

Les jardins arrières permettent de maintenir une infiltration naturelle des eaux de pluie, réduisant ainsi en aval les risques d'inondation. Les plantations à flanc de coteau favorisent également la tenue du coteau grâce à leur système racinaire.

Clôtures



Les préconisations pour les clôtures

Les clôtures doivent rester perméables au regard, ou végétalisées sur une hauteur permettant de laisser la vue sur les toitures de tuiles. Les grilles ouvragées avec un soubassement en pierre calcaire sont à favoriser. Le bois de pays non traité, en tasseaux ajourés de faible hauteur, ou les grillages simple ou double torsion (de couleur neutre) permettent également de maintenir les vues. Les clôtures pourront être doublées d'une haie variée de faible hauteur, de plantes grimpantes ou de massifs de plantes vivaces.

Les clôtures sans soubassement favorisent la circulation de la microfaune (hérissons...), ce qui contribue au maintien de la biodiversité et des trames vertes.

Les préconisations pour les traitements de sols

Les sols devront rester le plus naturels et perméables possibles (enherbement, plantations avec paillage, platelage bois sur lambourdes, pavés et dalles à joints semés ou sablés...) afin de permettre une bonne infiltration de l'eau dans le sol, et ne pas aggraver les problèmes d'inondation. Les revêtements imperméables seront limités en surface.

Les aménagements des jardins devront respecter le dénivelé, s'inscrire dans la pente et ne pas perturber l'équilibre du coteau.

Les préconisations pour les plantations

La palette végétale peut ici être plus horticole, tout en restant adaptée aux conditions particulières de sol et au climat.

Les arbres peuvent être des fruitiers fleurs (Malus coccinella, Prunus serrulata...), des arbres de Judée, un palmier (Chamaerops excelsior) peut ponctuer les jardins, clin d'oeil au passé portuaire du bourg.

Les plantes grimpantes peuvent habiller les clôtures ou les murs de bâtiments : clématites, glycine, vigne vierge...

Un compostage des déchets fermentescibles pourra être mis en place (déchets verts, épluchures, cartons...), afin de réduire la quantité de déchets à exporter, et de réutiliser le compost ainsi fabriqué pour les massifs plantés.

Palette végétale



AVAP de LORMONT

SYNTHESE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les traitements des sols des espaces publics :

Rappel du constat et des objectifs

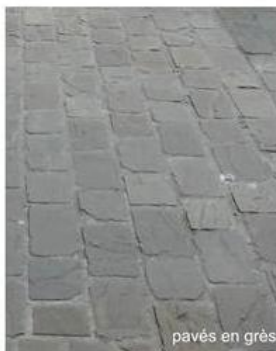
Les sols existants sur le bourg historique sont disparates, parfois en mauvais état, voir non qualitatifs compte tenu des monuments qu'ils accompagnent. Ils sont donc à qualifier et à hiérarchiser suivant la typologie des espaces publics : monuments

- places majeures (place de l'église, place Auberny), rue principale, les quais
- placettes (placette du prince noir, du lavoir Gelot), rues secondaires, venelles, liaisons douces (cf carte des espaces publics et des voies hiérarchisées).

Les traitements des sols extérieurs constituent le socle de la trame bâtie et des monuments, au même titre que l'écrin boisé des coteaux. Il s'agit donc d'affirmer l'identité du bourg ancien, de faire ralentir les automobilistes et de redonner sa place au piéton.



dalles et barrettes granit



pavés en grès



céramique beige

Les enjeux au regard du développement durable

La question de l'eau pluviale est importante, elle est accentuée par le relief prononcé : il s'agit de récupérer les eaux de ruissellement, et de favoriser la bio rétention par :

- l'utilisation de sols filtrants (dalles et pavés à joints sable, sols stabilisés renforcés filtrants, platelage bois, dalles béton gazon...) dès que cela est possible.
- le maintien ou la création d'espaces plantés sur les espaces publics et les jardins

Les matériaux des sols préconisés seront le moins polluants possibles (désactivant certifié «bio» pour les bétons désactivés), recyclés et/ou recyclables, issues de carrières gérées durablement, et les filières et fournisseurs locaux seront à favoriser. La notion d'entretien est à prendre en compte.



stabilisé calcaire

parking en dalles béton-gazon

béton désactivé de cailloux roulés de Garonne

béton désactivé d'agrégats calcaires

Les préconisations

Pour les traitements des sols extérieurs, l'emploi de matériaux naturels et locaux sera favorisé (pierres naturelles, béton d'agrégats naturels, stabilisé calcaire, platelage en bois de pays...). Lorsque cela est possible, les joints seront drainants (joints sable, joints enherbés). Les sols devront respecter les normes en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Les traitements des sols seront adaptés au contexte patrimonial, à l'usage et aux objectifs de développement durable.

Les dalles de pierre naturelle (calcaire, granit) seront utilisées pour les espaces majeurs (parvis de l'église, place Auberny), alors que les pavés (calcaire, granit ou céramique beige) se retrouveront sur les trottoirs et caniveaux de la rue principale, voir sur la partie circulaire. Les trottoirs des rues secondaires et placettes pourront être traités avec du béton d'agrégats de pierre naturelle (calcaire concassé, gravillons roulés de Garonne) et en pavés de pierre (grès...). Les ruelles et venelles pourront être en opus incertum de pierre naturelle (calcaire), en pavés (calcaire, céramique beige...), ou béton désactivé.

Les liaisons douces pourront être en béton balayé ou désactivé d'agrégats de pierre naturelle, en stabilisé calcaire (renforcé ou non), voir en platelage de bois de pays pour certains espaces piétonniers en bord de Garonne.

Les poches de stationnements hors rue principale seront traités en dalles béton gazon ou pavés joints enherbés.

Les bordures seront en pierre naturelle, identique à celle utilisée sur les trottoirs.

Les tampons et regards seront remplissables lorsqu'ils seront dans des espaces en dalles, en pavés ou en béton désactivé.

L'enrobé, de connotation routière non adaptée au site, ne devra être utilisé qu'en dernier recours, sur les voiries des rues secondaires et des quais.

Le mobilier sera disposé de façon judicieuse afin de ne pas encombrer inutilement les espaces publics. Les matériaux seront en accord avec le site (en pierre de préférence aux abords des monuments, et à dominante bois dans les espaces plus naturels). Il pourra suivre le code couleur du mobilier de la ville.

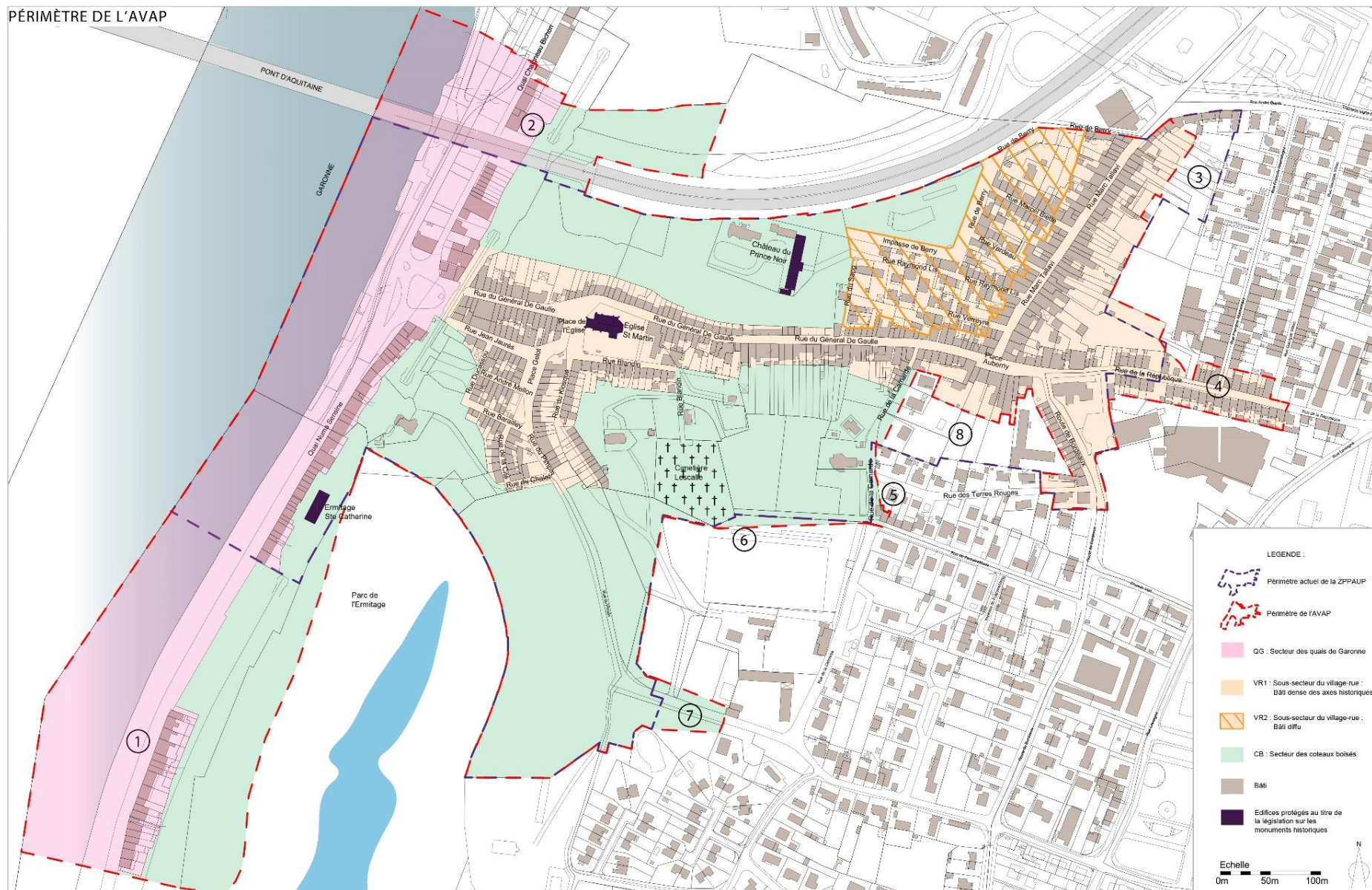
Les aménagements devront rentrer dans le cadre du "Guide de conception des espaces communautaires" de la Communauté Urbaine de Bordeaux (Janvier 2009).



Proposition de périmètre de l'AVAP

AVAP de LORMONT

PROPOSITION DE PERIMETRE





Principes réglementaires

LES BATIMENTS

▪ Les façades

- mur en pierre / à restaurer / inertie thermique / décors à conserver
- **pas d'enduit en ciment / enduit à la chaux**
- isolation des murs
 - à l'intérieur pour le bâti ancien pierre
 - possible à l'extérieur pour les constructions neuves
- percements de baie / linteaux alignés/respect des travées

▪ Les ouvertures

- menuiseries (portes et fenêtres) / bois / proportion selon existant / plus haute que large /recoupements avec de petits bois intégrés ou collés
- **pas de menuiserie en PVC dans les axes historiques / possibles sur le plateau du prince Noir**
- volets battants en bois / pleins à RDC / persiennes en étage
- **pas de volets roulants dans les axes historiques / possibles sur le plateau du Prince Noir avec coffre intérieur ou coffre intégré pour les constructions nouvelles**
- portes de garage en bois / linteaux alignés / proportion et dessin en accord avec l'existant
- locaux d'activités à RDC / linteaux alignés / devanture avec habillage bois /structure légère (bois, acier, aluminium)

▪ Les toitures

- matériaux / tuiles canal / anciennes ou vieilles
- toitures terrasses / **possibles sur le plateau du prince Noir**
- terrasse intégrée dans la toiture / sans visibilité depuis l'espace public
- fenêtre de toit / plus haute que large dans le sens de la pente / intégrée dans la toiture, pas de saillie
- **Intégration des panneaux solaires possibles** uniquement sur les toitures non visibles depuis l'espace public dans un deux secteurs de l'AVAP

LES JARDINS

- **Cœur d'îlot planté et jardins arrières à préserver**
 - bande inconstructible en fond de parcelle

- **Clôtures, portails et portillons**
 - transparence recherchée, hauteur limitée (vues remarquables à préserver)
 - matériaux : murets en pierre et grille ouvragée ou bois

- **Palette végétale**
 - essences adaptées au sol et au climat, vocabulaire des jardins
 - arbres remarquables en bon état phytosanitaire préservés

- **Perméabilité / pente**
 - garder un maximum de perméabilité
 - écoulement naturel des eaux non perturbé
 - aménagements à inscrire dans la pente (vues remarquables à préserver)

LES ESPACES PUBLICS

▪ **Traitements de sols**

- adaptés au lieu et à son histoire, aménagements différenciés, sols naturels et drainants si possibilité technique

▪ **Mobilier et l'éclairage**

- sobre et efficace, matériaux naturels et économies d'énergie recherchés

▪ **Palette végétale**

- arbres et alignements remarquables en bon état phytosanitaire préservés, gestion respectueuse des cycles naturels

LES ESPACES NATURELS : coteaux boisés et berges plantées de la Garonne

▪ **Traitements de sols** : le plus naturel et filtrant possible

▪ **Mobilier et l'éclairage** : discret et efficace, matériaux naturels et économies d'énergie recherchés

▪ **Palette végétale** : préservation des bois et de la ripisylve, des vivaces protégées

La concertation

Vous pouvez continuer à vous informer et à contribuer via :

- Le site internet de Bordeaux Métropole (www.participation.bordeaux-metropole.fr),
- Le site internet de la mairie de Lormont (www.lormont.fr),
- Les dossiers de concertation et les registres mis à disposition dans les locaux de Bordeaux Métropole et de la mairie de Lormont.



AIRE DE MISE EN VALEUR
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

AVAP

BORDEAUX MÉTROPOLE

