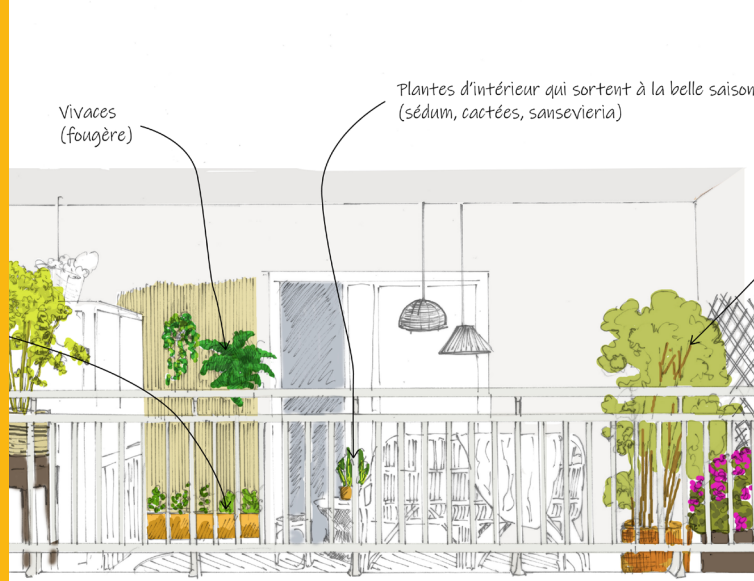




Ville de Sablé-sur-Sarthe

LE GUIDE DES BONNES PRATIQUES

Comment intervenir sur ma facade ?



Guide réalisé dans le cadre du programme Action
Cœur de Ville et conçu par





SOMMAIRE

FICHE 0.....	<i>INTRODUCTION</i>
FICHE 1.....	<i>DES AIDES EXISTENT</i>
FICHE 2.....	<i>LA COMPOSITION DE LA FAÇADE</i>
FICHE 3.....	<i>LES COUVERTURES</i>
FICHE 4.....	<i>LUCARNES & CHÂSSIS DE TOIT</i>
FICHE 5.....	<i>LES MATÉRIAUX DE FAÇADE</i>
FICHE 6.....	<i>LES MODÉNATURES</i>
FICHE 7.....	<i>ENDUITS & ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR</i>
FICHE 8.....	<i>LES MENUISERIES</i>
FICHE 9.....	<i>LES FERRONNERIES</i>
FICHE 10.....	<i>LES DEVANTURES COMMERCIALES</i>
FICHE 11.....	<i>ENSEIGNES ET ÉCLAIRAGES</i>
FICHE 12.....	<i>LES HARMONIES CHROMATIQUES</i>
FICHE 13.....	<i>LE FLEURISSEMENT</i>
FICHE 14.....	<i>LA NATURE EN VILLE</i>

Réalisation : auddicé - 2022

Contacts

Service urbanisme et aménagement :
02.43.62.50.16
urbanisme@sablesursarthe.fr

Architecte des Bâtiments de France :
02.72.16.42.50
udap72@culture.gouv.fr

Soliha (OPAH-RU)
02.85.85.50.43
opahrusable@solihapdl.fr



INTRODUCTION

L'identité d'un territoire se lit à travers l'ensemble de ses biens privés et publics qui constituent son patrimoine bâti. Ainsi, il est de la responsabilité de chacun de mettre en valeur et révéler l'identité de son bien, en lien avec l'harmonie générale qui se dégage des rues de notre territoire.

La qualité urbaine de la Ville se fonde en grande partie sur la qualité architecturale de son cadre bâti. Afin de préserver la typicité du centre-ville dans son ensemble, chaque immeuble doit contribuer à son niveau à mettre en valeur son environnement proche et offrir un espace urbain favorable à un cadre de vie propice à la flânerie et à l'ambiance d'achat.

Sablé-sur-Sarthe est un pôle urbain particulièrement attractif à l'échelle du département. La présence de la Sarthe et de l'Erve, avec leurs berges aménagées aérant le centre-ville, du château en situation dominante et d'un centre-urbain haussmannien confèrent à la ville une image relativement prestigieuse.

Si à l'origine, la recherche de la proximité de l'eau répondait aux besoins quotidiens des habitants et des activités, la présence et la proximité de l'eau sont désormais perçues comme des éléments d'aménité (loisirs, lieux de promenade et de détente) et de valorisation du cadre de vie.

Pourquoi un guide des bonnes pratiques ?.....

Le présent guide est réalisé dans le but d'accompagner l'amélioration durable des bâtiments tout en préservant le caractère et l'identité architecturale et urbaine du centre-ville de Sablé-sur-Sarthe, incarné par la qualité de son tissu urbain et de ses façades, tant dans leur organisation que dans les matériaux utilisés.

En complément de l'animation de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU) portée par la Communauté de Communes du Pays sabolien, la ville de Sablé-sur-Sarthe a souhaité mettre en place une opération de conseil et de subventions en vue d'accompagner la réhabilitation des façades dans le respect de cette unité, pour l'embellissement et la préservation de la qualité architecturale des rues du centre-ville.

Ce guide expose les principes techniques, méthodes et matériaux à privilégier pour la rénovation de votre façade, en fonction de son état actuel.

Les dispositions réglementaires à prendre en compte.....

- **Le PLUiH (Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat) du Pays sabolien**, approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 9 avril 2021, définit les règles relatives à la constructibilité des terrains et précise les prescriptions en matière d'aspect des constructions. Ces règles sont différenciées selon la zone de localisation du projet.
- **La ZPPAU (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain) de Sablé-sur-Sarthe**, précise les règles à appliquer en cas d'intervention au sein du secteur protégé sabolien, dans un objectif de préservation et de mise en valeur de la ville. Elle est associée à un périmètre réglementaire au sein duquel des prescriptions complémentaires viennent s'ajouter au règlement du PLU concernant l'aspect des constructions. Ainsi, au sein de ce périmètre, les projets sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, c'est également le cas au sein des périmètres autour des Monuments Historiques.
- **L'ensemble des travaux projetés devront être conformes aux différentes réglementations applicables**, disponibles en mairie. Consulter les règlements pour connaître les dispositions à prendre en compte dans le cadre de votre projet.

Zoom sur les aides de la Fondation du Patrimoine



Le label Fondation du Patrimoine reconnaît l'intérêt patrimonial d'un immeuble privé, non protégé au titre des monuments historiques, sous certaines conditions, et notamment lorsque l'immeuble est situé en Site Patrimonial Remarquable, ce qui est le cas du périmètre de la ZPPAU de Sablé.

L'attribution du label sur 5 ans, vous permettra :

- l'octroi d'une aide de la Fondation : au minimum 2% des travaux,
- un avantage fiscal : déduction de 50% minimum du montant des travaux,
- la mobilisation de mécénat : sous conditions,
- une aide de la collectivité.



Informations et dossier de demande de label disponibles sur : www.fondation-patrimoine.org

Réalisation : auddicé - 2022

Contacts

Service urbanisme et aménagement :
02.43.62.50.16
urbanisme@sablesursarthe.fr

Architecte des Bâtiments de France :
02.72.16.42.50
udap72@culture.gouv.fr



DES AIDES EXISTENT

Afin de promouvoir la qualité de vie en cœur de ville, la Communauté de communes du Pays sabolien a mis en place une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) en centre-ville.**

L'opérateur Soliha, missionné jusqu'en fin 2025 pour suivre et animer cette opération, accompagne gratuitement les porteurs de projet sur le volet technique et financier (mobilisation des financements existants).

Des subventions peuvent notamment être mobilisées auprès de l'Anah, de la collectivité ou encore d'Action Logement.

Pour + d'informations

Pour les propriétaires d'un logement dans le centre-ville de Sablé-sur-Sarthe, plus d'informations auprès de Soliha : 02.85.85.50.43 ou opahrusable@solihapdl.fr pour tous types de travaux.

Pour les propriétaires d'un logement en dehors du centre-ville de Sablé-sur-Sarthe :

- Pour les travaux d'énergie : contacter SARHA au 02.43.94.90.09
- Pour les travaux de façade : contacter le service urbanisme de votre commune et la Fondation du Patrimoine à sarthe@fondation-patrimoine.org
- Pour tout autre type de travaux : se renseigner sur <https://france-renov.gouv.fr/>



Pour rénover ma façade.....

Je vis dans le **centre-ville de Sablé-sur-Sarthe**, mon logement a été construit il y a plus de 15 ans, je peux bénéficier d'une subvention de la Ville de Sablé-sur-Sarthe, jusqu'à **8 000 €, sans conditions de ressources**. L'ANAH peut également financer une partie des travaux grâce à une **subvention (sous conditions)**.

Si mon bien présente **un intérêt patrimonial**, la **Fondation du Patrimoine** peut également m'accompagner dans mes travaux (octroi d'une aide et avantage fiscal).

Travaux éligibles : peinture, réfection ou remplacement de pierres de tailles, corniches, bandeaux, enduits, etc.

Pour la rénovation des devantures commerciales du centre-ville, il existe également une aide de la Ville de Sablé-sur-Sarthe jusqu'à 5 000 €. (cf fiches 11 et 12)

Pour une rénovation globale du logement.....

L'ANAH propose d'autres aides à la rénovation :

- Les travaux d'adaptation du logement
- Les travaux pour réhabiliter un logement dégradé
- Les travaux de transformation d'usage d'un local en logement(s) locatif(s)

Action Logement peut également être mobilisé (périmètre centre-ville).

Dans le centre-ville de Sablé-sur-Sarthe, la Communauté de communes du Pays sabolien peut aussi vous accompagner dans la remise sur le marché d'un logement vacant depuis plus de 2 ans avec la prime « travaux des logements vacants » (prime de 4 000€ maximum).

Vous pouvez également bénéficier d'avantages fiscaux, comme le dispositif Denormandie pour les propriétaires bailleurs.

Pour améliorer les performances énergétiques de mon logement.....

Dans le contexte actuel, le nombre d'aides pour rénover son logement sur le plan énergétique est important et évolue régulièrement.

Les aides les plus connues sont :

- L'ANAH : pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs (aides sous conditions)
- MaPrimeRénov' : pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs (aides sous conditions)
- Les CEE : (certificats d'économie d'énergie) pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, en fonction du type de travaux réalisés

Si vous habitez dans le **centre-ville de Sablé-sur-Sarthe**, vous pouvez également bénéficier d'une prime « énergie » de la Communauté de communes du Pays sabolien, de 2 000 € pour les travaux d'isolation ou de changement de chauffage.

Réalisation : auddicé - 2022

Contacts

Service urbanisme et aménagement :
02.43.62.50.16
urbanisme@sablesursarthe.fr

Architecte des Bâtiments de France :
02.72.16.42.50
udap72@culture.gouv.fr

Soliha (OPAH-RU)
02.85.85.50.43
opahrusable@solihapdl.fr



LA COMPOSITION DE LA FAÇADE

Chaque façade possède ses propres caractéristiques et des éléments typiques dépendant de la typologie bâtie à laquelle elle appartient.

Le fait de déterminer quels sont les éléments de composition de la façade d'un immeuble permet de savoir comment intervenir correctement pour la rénover, la restaurer, la mettre en valeur, et savoir ainsi ce qu'il faut faire et ce qu'il ne faut pas faire.

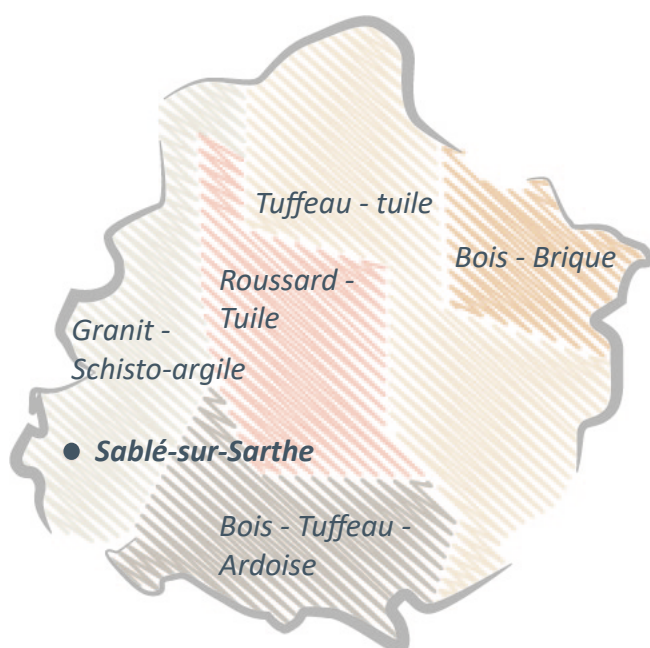
Il s'agit alors de procéder par étape :

- **Enquêter** : identifier les éléments de composition de la façade,
- **Nourrir le projet** : programmer des travaux qui respectent l'identité du bâti,
- **Redonner une identité propre** : choisir les teintes de menuiseries et ferronneries pour créer une harmonie.

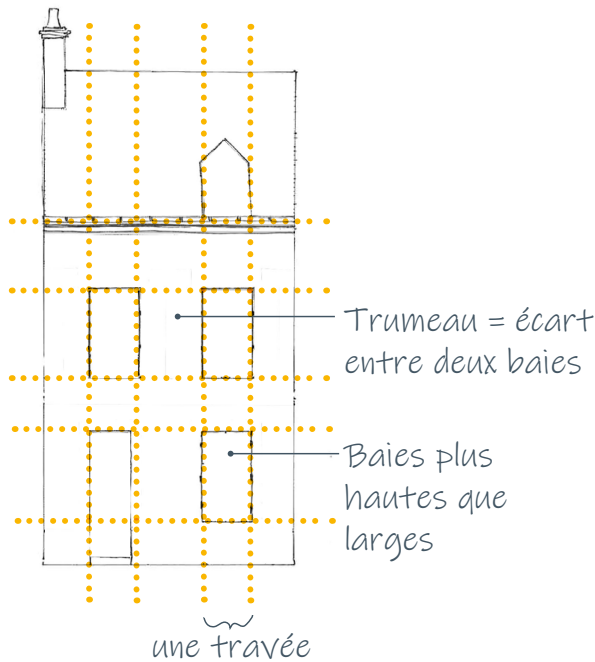
Tissu urbain sabolien

Le tissu médiéval de Sablé-sur-Sarthe témoigne d'architectures à pans de bois mais il reste rare ou a subi des modifications. Certains immeubles classiques sont encore visibles, mais ce sont bien les immeubles néoclassiques et l'urbanisation du XIX^{ème} siècle qui confèrent son identité architecturale à Sablé-sur-Sarthe : régulière, raffinée et lumineuse.

Matériaux dominants dans le bâti traditionnel, et influence des unités paysagères voisines.



1 La morphologie donne les proportions

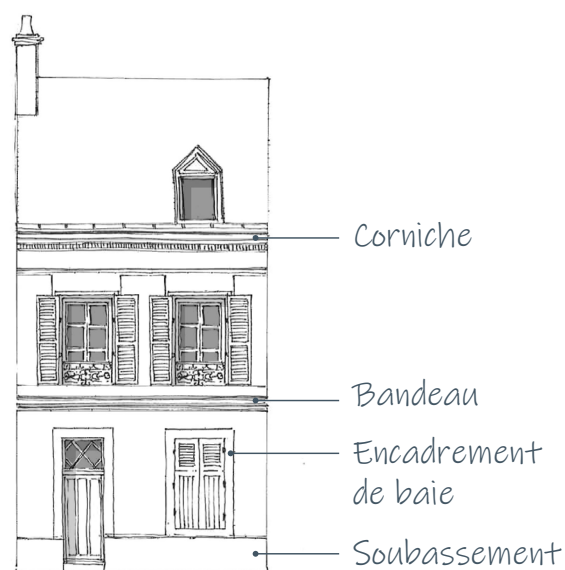


La façade est composée de **rythmes** horizontaux et verticaux, parfois d'une symétrie, de superposition de percements plus hauts que larges... tout autant de caractéristiques qui constituent son identité.

Ces rythmes sont marqués par la **position des ouvertures** alignées les unes au-dessus des autres, leur proportion plus haute que large et soulignées par les **éléments de modénature**.

Les travaux doivent respecter le rythme, les alignements de baies et les proportions de menuiseries de la façade ancienne.

2 Les modénatures soulignent les ouvertures et la morphologie

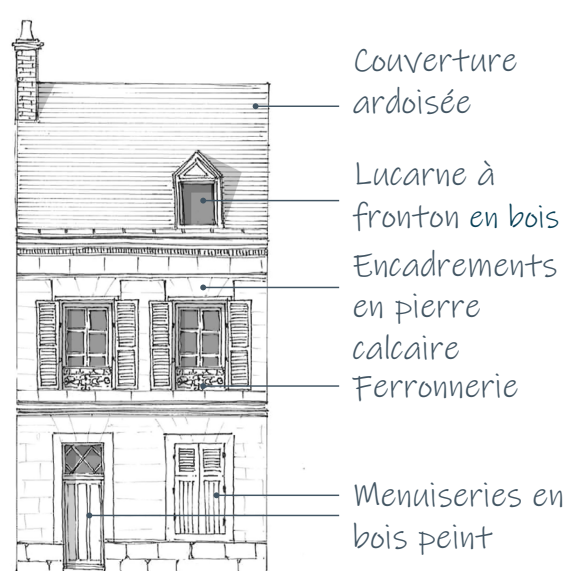


Les modénatures de façade sont à la fois structurales et décoratives. Les baies sont mises en valeur par leur encadrement, la corniche fait lien entre couverture et façade, les bandeaux soulignent l'horizontalité, les chaînages d'angles et le soubassement sont le cadrage de l'élévation.

L'harmonie générale d'une façade résulte de l'ensemble de ces éléments.

Les modénatures encore apparentes ou qui peuvent être rendues apparentes doivent être mises en valeur.

3 Les matériaux donnent la texture et les couleurs.....



Le tissu urbain de Sablé-sur-Sarthe adopte les tonalités chaudes et lumineuses des **calcaires**, ainsi que des sables utilisés pour les **enduits**. Le calcaire est utilisé en pierre de taille ou en moellons enduits à la chaux. La brique enrichit parfois les modénatures.

En couverture, c'est l'**ardoise** qui s'est implantée à Sablé-sur-Sarthe, en remplacement de la tuile auparavant utilisée.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis dans le but de ne pas altérer l'identité et la structure du bâtiment existant.

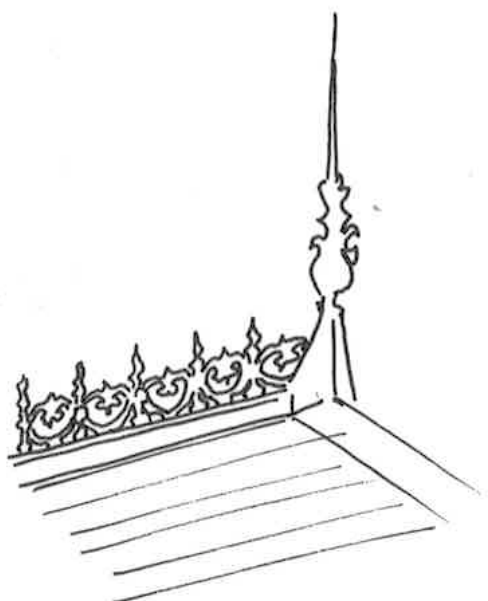


LES COUVERTURES

La couverture traditionnelle du Pays sabolien est l'ardoise, largement développée sur les toitures de la ville à partir du XIX^{ème} siècle.

La tuile plate, historiquement plus ancienne fait également partie de la palette de couvertures, encore très présente sur le bâti rural.

La toiture aussi peut révéler des décors qui contribuent à l'ambiance générale des rues (épi de faîtage, tuile faîtière sculptée, zinguerie décorée...).



Épi de faîtage

le PLUⁱ dit :

Les toitures composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° doivent être conservées. Le matériau de couverture est l'ardoise naturelle ou la tuile plate en terre cuite, ou un matériau d'aspect et de couleur identiques, selon le matériau dominant de l'îlot ou de la rue.

Sur construction neuve, une toiture terrasse peut être acceptée, sous certaines conditions (non visible ou végétalisé notamment).

Se référer au règlement du PLUⁱ pour plus d'informations.
<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Comment envisager des travaux en harmonie avec mon bâtiment ?.....

- Pour des travaux d'entretien, un **nettoyage et démoussage régulier** de la toiture (avec des produits neutres en incidence écologique) suffisent à assurer la pérennité du matériau. Le lichen qui pousse en particulier sur les pans à l'ombre rend plus poreuses les ardoises et facilite la rétention de l'humidité et le vieillissement prématuré de la toiture.
- Pour une **réfection de toiture, une pente et un matériau de couverture similaire à l'existant** sont préférables. Le remplacement par le matériau d'origine permet de ne pas avoir à remplacer ou renforcer la charpente si celle-ci est en bon état, puisqu'elle est conçue pour accueillir le matériau.
- Dans tous les cas, la valorisation des matériaux déposés pourra être recherchée (réutilisation d'anciennes tuiles...). **Si les ardoises ou les tuiles sont en bon état, avez-vous pensé à les réutiliser?** En plus d'une économie de matériaux, cela permet de conserver l'ambiance et les couleurs des toitures anciennes, en évitant l'uniformité des matériaux neufs.

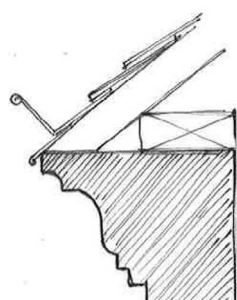
Pourquoi de l'ardoise naturelle ?

Pour une réfection de la toiture, il est préférable d'opter pour l'ardoise naturelle :

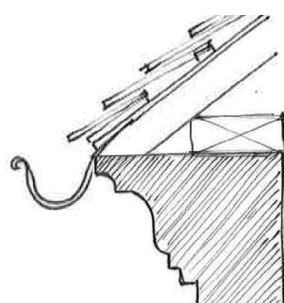
- elle est plus résistante à la mousse (plus acide) que la synthétique
- un nettoyage tous les 20 ans suffit contre 10 ans pour la synthétique
- elle offre un aspect mat plus satisfaisant
- d'origine minérale, elle n'emploie pas de procédé de fabrication lourd en empreinte carbone.

Quelques détails de couvertures saboliennes.....

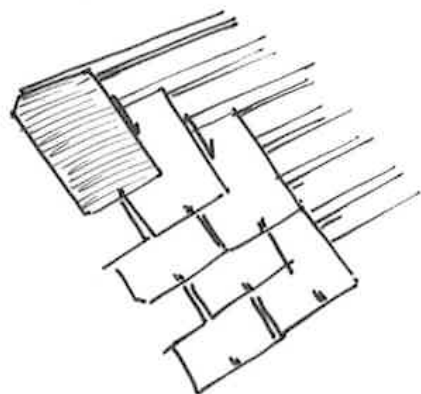
Privilégier des gouttières qui ne masquent pas les corniches.



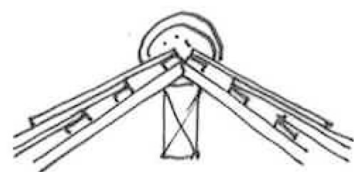
Dalle havraise ou nantaise



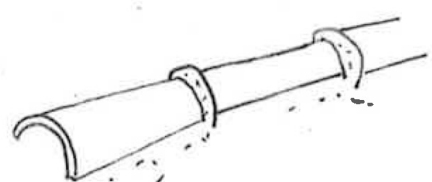
La gouttière pendante tombe devant la corniche



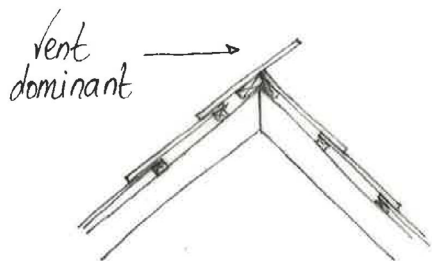
Ardoises posées sur linteaux



Couverture ardoisée et faîtage en tuiles



Embarure : saillie du mortier entre chaque tuile faîtière



Le principe du lignolet

Les faîtages des toitures observent une technique typique, **le lignolet**. Si votre toiture possède un lignolet, n'hésitez pas à le conserver, il limite les effets du vent d'ouest dominant.

Réalisation : auddicé - 2022

Contacts

Service urbanisme et aménagement :
02.43.62.50.16
urbanisme@sablesursarthe.fr

Architecte des Bâtiments de France :
02.72.16.42.50
udap72@culture.gouv.fr

Soliha (OPAH-RU)
02.85.85.50.43
opahrusable@solihapdl.fr



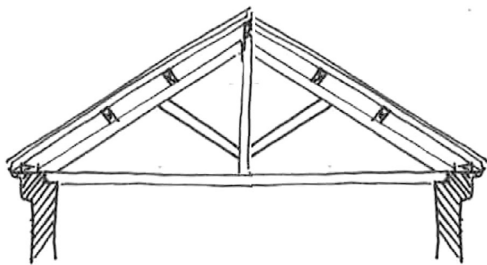
LUCARNES & CHÂSSIS DE TOIT

L'éclairage des combles se fait par des petits châssis de toit du type vasistas ou bien par des lucarnes. Ces dispositifs d'éclairage sont alignés dans l'axe des baies des étages inférieurs.

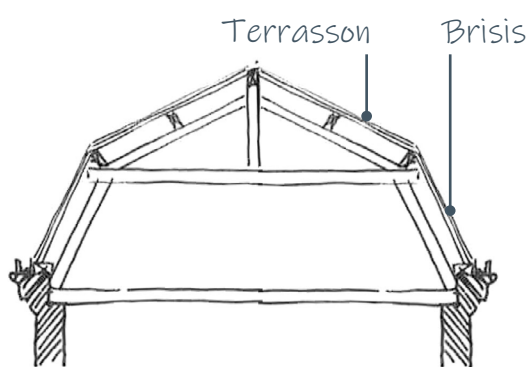
Les lucarnes viennent à la fois éclairer les combles et offrir un gain de surface sous la toiture.

Dans le cadre d'un aménagement de combles, le positionnement, le nombre et le type de lucarne s'avèrent primordiaux pour conserver l'unité de la façade.

Les grands immeubles de ville, villas ou maisons de maître possèdent parfois une toiture mansardée permettant un gain de surface habitable en combles.



Ferme traditionnelle



Ferme mansardée

le PLU dit :

Dans la cadre de la mise en place de châssis de toit en couverture, ils seront en pose encastrée.

Se référer au règlement du PLU pour plus d'informations.
<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Comment envisager des travaux en harmonie avec mon bâtiment ?.....

- **Nombre et positionnement** : les châssis de toit, tout comme les lucarnes, doivent s'implanter dans l'alignement des baies de la façade
- **Les lucarnes existantes doivent être conservées et restaurées** : les matériaux d'origine doivent être respectés, ainsi les travaux de remise en état des lucarnes dépendent de la typologie de la lucarne.
 - Pour restaurer une lucarne à fronton en pierres de taille, se référer à la fiche sur la remise en état des façades en pierres de taille.
 - Pour une lucarne à fronton bois, remplacer, traiter et peindre les pièces de bois pour les protéger.
- **Dans le cadre de la création d'une lucarne**, se référer aux exemples traditionnels. Les lucarnes rampantes ou dites chien couché ne sont pas locales. Généralement, les lucarnes possèdent des ouvertures plus étroites que celles des fenêtres. Se renseigner auprès du service urbanisme de la ville.

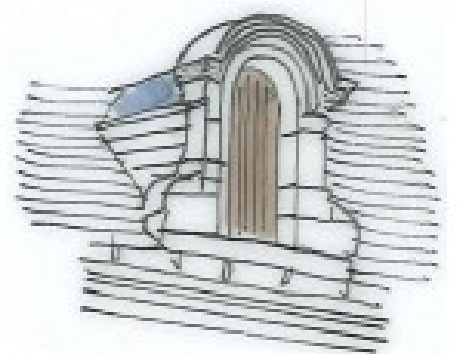
La forme de la lucarne dépend de la typologie du bâtiment :

- Pour une maison modeste ou ouvrière, une lucarne gerbière ou jacobine,
- Pour une maison de ville, une lucarne à fronton,
- Pour une maison bourgeoise ou maison de maître, une lucarne à fronton.

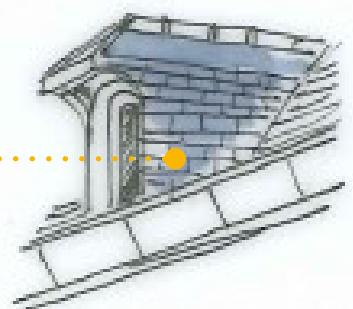
Quelques détails de lucarnes saboliennes.....



La lucarne-fronton à chapeau de gendarme



La lucarne à fronton avec ailerons : présente sur les maisons de maître



La lucarne capucine : dans les tissus anciens ou industriels

Les joues de lucarnes saboliennes sont généralement ardoisées.



La lucarne jacobine : présente sur un large éventail d'immeubles



La lucarne gerbière : traditionnelle des maisons de bourg (usage agricole ou pour l'artisanat)

Réalisation : auddicé - 2022

Contacts

Service urbanisme et aménagement :
02.43.62.50.16
urbanisme@sablesursarlhe.fr

Architecte des Bâtiments de France :
02.72.16.42.50
udap72@culture.gouv.fr

Soliha (OPAH-RU)
02.85.85.50.43
opahrusable@solihapdl.fr



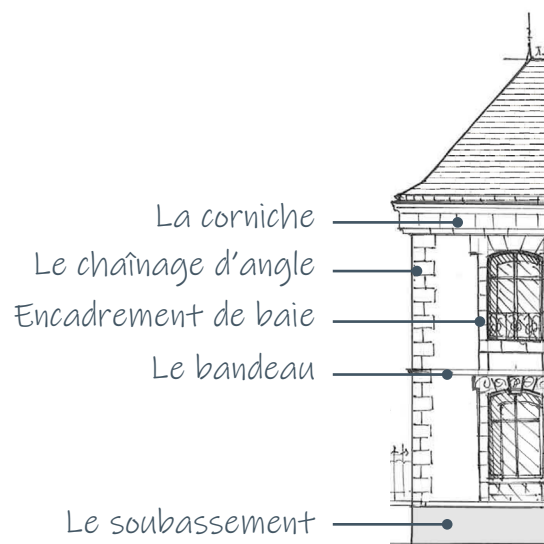
LES MATÉRIAUX DE FAÇADE

Malgré les différentes époques de construction, le centre-ville de Sablé-sur-Sarthe présente une unité et une harmonie qu'il est nécessaire de respecter.

On trouve principalement deux types de finitions de façade :

- Les constructions plus anciennes sont généralement édifiées en moellons calcaires enduits à la chaux.
- D'autres constructions, surtout des maisons de maître et immeubles de rapport, sont édifiées en pierre de taille calcaire.

On peut également trouver encore quelques maisons à pan de bois, plus rares, témoignant du tissu médiéval.



Éléments structurels de la façade

le PLUi dit :

Doivent être préservés et restaurés dans le respect de la mise en œuvre traditionnelle : les ouvrages en pierres de taille, en pierre de pays ou en brique, prévus pour être apparents.

Se référer au règlement du PLUi pour plus d'informations.
<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Comment envisager des travaux en harmonie avec mon bâtiment ?.....

- **Intervention sur une construction en moellons enduits** : la construction en moellons est enduite à la chaux dans le but d'être protégée des intempéries tout en laissant le mur respirer. Elle demande une structure complémentaire en pierre de taille. Ces éléments structurels se retrouvent au niveau des chaînages d'angles, des encadrements de baies et des bandeaux en façades. Dans le cas de pierres apparentes, il est préférable de ne pas les enduire. Ces éléments doivent être conservés car ils sont structurels.
- **Intervention sur une construction en pierres de taille** : les façades réalisées en pierres de taille sont quant à elles destinées à rester apparentes et ne doivent pas recevoir d'enduit. Il convient de les nettoyer de façon douce pour ne pas altérer la pierre.
- **Intervention sur une construction en pans de bois** : on s'attachera à la remise en état des bois et des remplissages en conservant les matériaux d'origine.

Zoom sur le tuffeau

Le tuffeau est une **pierre tendre, fragile et poreuse**. Il s'altère rapidement dès que les conditions sont défavorables. Les interventions possibles :

- **Nettoyage** : si la façade est en bon état, un simple nettoyage de la pierre peut être envisagé. Le nettoyage doit s'effectuer par brossage doux afin de ne pas abîmer la pierre et de ne pas enlever sa couche protectrice naturelle.
- **Réparation** : si la pierre est abîmée localement ou épaufrée (il manque une petite partie). Après enlèvement des parties malades, il sera mis soit un mortier de ragréage (préparation avec un mélange de sable, de poudre de pierre et de chaux aérienne); soit un cabochon de pierre (morceau de pierre) pour combler le trou.
- **Remplacement** : si certaines pierres de tuffeau sont trop altérées, cassées ou fissurées, leur remplacement devient indispensable.

Quelques détails de matériaux de façade

pierre de tuffeau

pierre de tuffeau jaunâtre

enduit à «pierres vues»

mur en moellons calcaires

Il est fortement déconseillé d'utiliser du parpaing ou béton pour combler ou renforcer un mur de pierre (moellons ou pierres de taille). Les matériaux ne fonctionnent pas de la même manière et cela risque de créer des désordres structurels (fissures...).



Les murs réalisés en pierres de taille sont conçus pour rester apparents, tandis que ceux réalisés en moellons doivent recevoir un enduit. L'enduisage dit «à pierres vues» n'est pas local.

Réalisation : auddicé - 2022

Contacts

Service urbanisme et aménagement :
02.43.62.50.16
urbanisme@sablesursarthe.fr

Architecte des Bâtiments de France :
02.72.16.42.50
udap72@culture.gouv.fr

Soliha (OPAH-RU)
02.85.85.50.43
opahrusable@solihapdl.fr

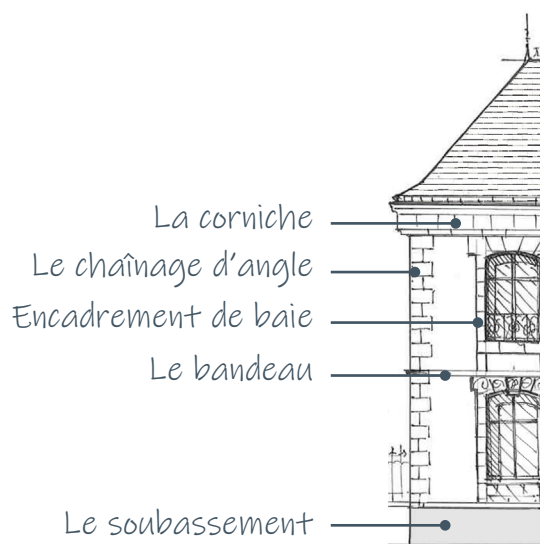


LES MODÉNATURES

Les éléments de modénature comprennent les corniches et bandeaux, les encadrements de baies et les chaînages d'angle en pierre de taille, les lucarnes... Ces éléments doivent être préservés dans la mesure du possible car ils participent à la qualité de la façade et à l'identité du territoire.

Les encadrements de baies sont réalisés traditionnellement en pierre de taille, plus occasionnellement en briques. On trouve également des modénatures en maçonnerie mixte : pierres et briques.

Ces éléments ne sont pas des décors plaqués sur les façades, mais des éléments structuraux qu'il convient de conserver et de restaurer, ou de remplacer si besoin.



Modénatures de la façade

le PLUi dit :

Doivent être préservés et restaurés dans le respect de la mise en œuvre traditionnelle : les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, etc.) ; les percements.

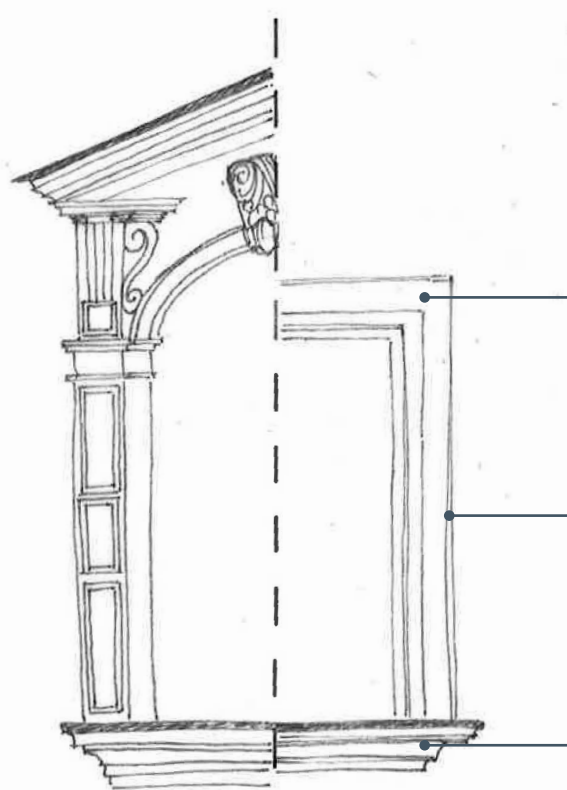
Se référer au règlement du PLUi pour plus d'informations.
<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Comment envisager des travaux en harmonie avec mon bâtiment ?.....

- **Les modénatures existantes doivent être conservées et rester apparentes.** Dans la mesure du possible, elles ne seront ni enduites, ni peintes.
- Pour le remplacement des éléments de modénature abîmés, on utilisera **le même matériau que celui d'origine** : pierre calcaire, brique ou autre.
Ces éléments ont un rôle structurel pour l'ensemble du bâtiment. Si une pierre formant angle doit être remplacée, penser à remplacer la pierre dans sa totalité, car une plaquette de faible épaisseur n'aura pas de rôle structurel.
- Pour la rénovation d'une baie possédant des modénatures d'encadrement, on évitera de modifier son format afin de conserver les pierres d'encadrement existantes ou on réutilisera le même vocabulaire pour recréer un encadrement.
- Il est conseillé de retirer l'enduit ou la peinture qui aurait été mis en œuvre précédemment sur les modénatures pour retrouver l'identité de l'architecture sabolienne et les décors de façade. De plus, si un enduit ciment a été mis sur les modénatures, celui-ci risque d'altérer notablement la structure de l'habitation.

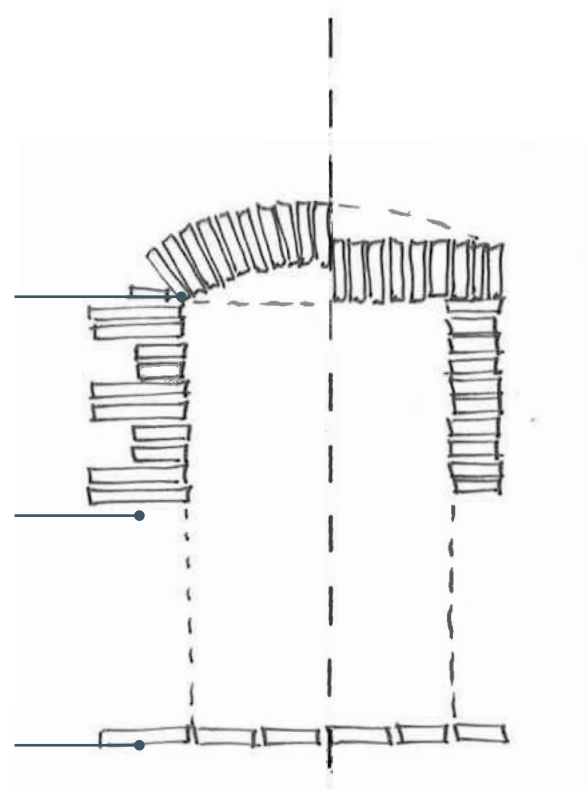
Quelques exemples de modénatures

Exemple d'encadrement de baie réalisé en pierres de taille



Encadrement de baie mouluré avec volutes et linteau cintré

Exemple d'encadrement de baie réalisé en briques



Linteau cintré et jambage harpé

Linteau et jambage droits

Appareillage mixte



Appareillage pierre de taille



Appareillage pierre et remplissage brique



Réalisation : auddicé - 2022

Contacts

Service urbanisme et aménagement :
02.43.62.50.16
urbanisme@sablesursarthe.fr

Architecte des Bâtiments de France :
02.72.16.42.50
udap72@culture.gouv.fr



ENDUITS & ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

L'enduit est utilisé pour recouvrir les maçonneries en moellons, dans le but de les protéger. Il est très utilisé à Sablé-sur-Sarthe et donne les tonalités de façades du centre-ville.

L'enduit traditionnel est de type couvrant, c'est-à-dire qu'il ne laisse pas apparaître les pierres.

Dans le cadre de la rénovation énergétique d'un bâtiment, une isolation par l'extérieur peut être envisagée. Elle ne peut néanmoins pas être mise en place sur n'importe quel bâtiment.

L'ITE (isolation thermique par l'extérieur) peut adopter plusieurs finitions :

- L'enduit reste la finition à privilégier car caractéristique du territoire.
- Un bardage peut être mis en place, mais ne témoigne pas du passé architectural sabolien, il devra être utilisé avec précaution.

Pour l'installation d'une ITE, si votre dispositif doit dépasser sur l'emprise publique, il est conseillé de vous rapprocher du service urbanisme.

le PLUi dit :

La nature et la couleur des enduits, matériaux et peintures doivent être choisis harmonieusement.

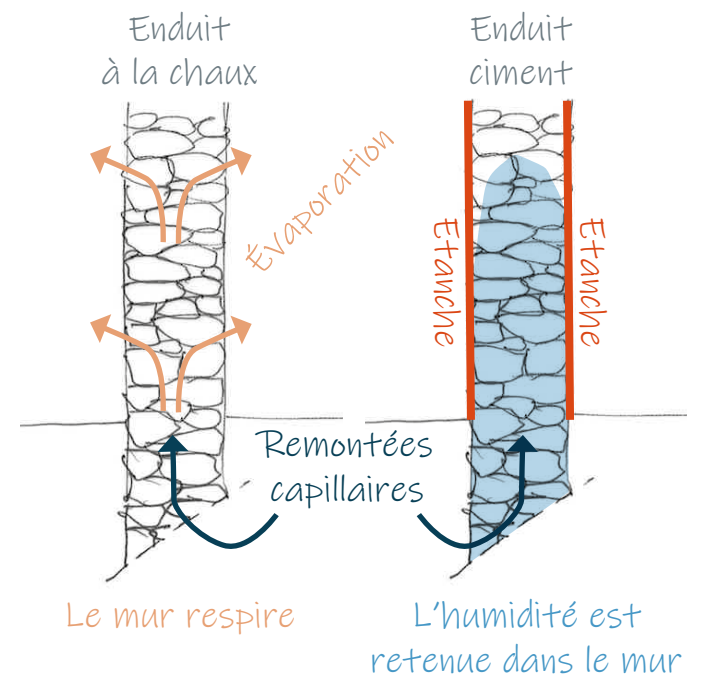
Le ton sable clair est à privilégier pour les enduits. L'utilisation du blanc, du gris et du noir est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30% de la surface de la construction.

Les bardages en bois, fibres de bois / composites, résine, fibres-ciment, pvc, ou métalliques sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 50% de la surface de la façade de la construction. Ils sont préférentiellement en bois naturel, non teinté, non peint.

Se référer au règlement du PLUi pour plus d'informations.
<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Comment envisager des travaux en harmonie avec mon bâtiment ?.....

- Initialement l'enduit était constitué de **chaux**. Cet enduit permet au mur d'être **protégé** des intempéries tout en le laissant respirer. Seul l'enduit traditionnel à la chaux réunit les qualités nécessaires à la protection du bâti ancien.
- D'autres techniques d'enduits ont été développées principalement au XXème siècle. Cependant ces **procédés étanches sont incompatibles avec les bâtiments anciens**. L'enduit ciment empêche le mur de respirer et bloque l'humidité à l'intérieur, créant des désordres structurels (fissures, tâches d'humidité, décollements d'enduit, destruction des pierres tendres...)
- La teinte des enduits reprendra les tons sables des constructions traditionnelles.



L'isolation thermique par l'extérieur

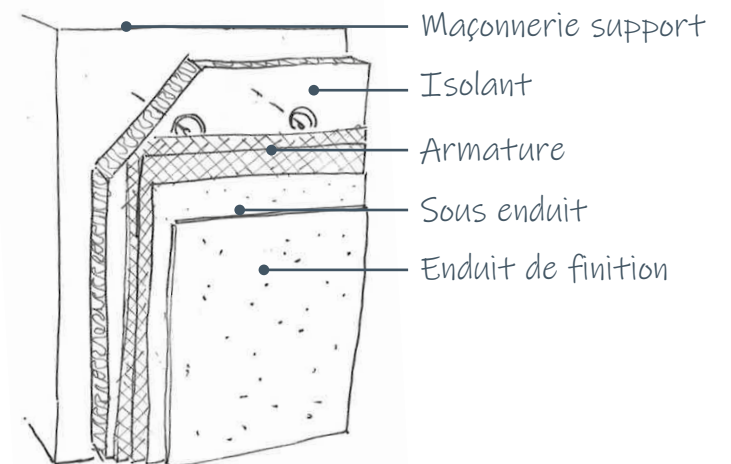
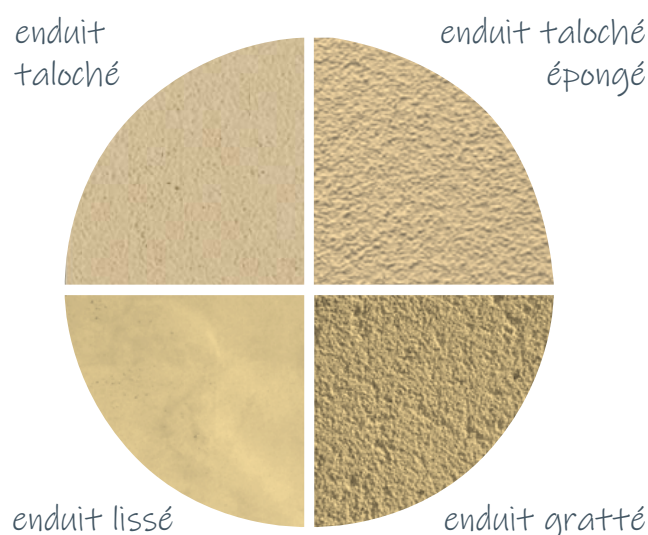
L'isolation par l'extérieur ou ITE, est une technique d'isolation des murs qui consiste à mettre en place **un isolant côté extérieur des murs**. Cet isolant est ensuite protégé par **différents types de revêtements extérieurs** : bardage ou enduit.

Le choix de recourir à l'ITE doit se faire **en considération du bâtiment existant**. L'ITE ne doit pas être effectuée sur des bâtiments anciens réalisés en maçonnerie de pierres, car elle ne permet pas au mur de respirer, tout comme l'enduit étanche. De plus, **elle efface les éléments de décors** : bandeau, corniche, encadrements de baie...

Aussi l'emploi de l'ITE se fait plutôt sur des **constructions plus récentes**, extensions des bourgs des années 50-60 **en maçonnerie de parpaings** et qui présentent de mauvaises performances énergétiques.

Les finitions.....

Pour la finition des enduits : la finition talochée est la plus courante. L'enduit peut également être taloché épongé, ou bien encore lissé avec le dos de la truelle. En revanche, les finitions grattées sont à éviter, leur tenue dans le temps est moindre et l'on constate souvent des micro-fissures.



Exemple de système d'ITE finition enduit

Pour la finition bardage : le matériau de bardage peut être du bois, du zinc, du métal... Les matériaux non respectueux de l'environnement sont à éviter. On choisira de préférence une **pose verticale** du bardage.

Réalisation : auddicé - 2022

Contacts

Service urbanisme et aménagement :
02.43.62.50.16
urbanisme@sablesursarthe.fr

Architecte des Bâtiments de France :
02.72.16.42.50
udap72@culture.gouv.fr

Soliha (OPAH-RU)
02.85.85.50.43
opahrusable@solihapdl.fr



LES MENUISERIES

La menuiserie, c'est l'art du travail et de l'assemblage des pièces de bois. Par extension, les menuiseries désignent l'ensemble des éléments assurant la fermeture des baies.

Les menuiseries jouent un rôle essentiel dans le caractère patrimonial d'un bâtiment et dans l'animation et la mise en valeur de la façade.

Si des menuiseries doivent être remplacées, le respect de leur qualité esthétique doit être recherché.

Traditionnellement les menuiseries sont en bois d'essence locale et peintes. Les fenêtres possèdent des carreaux plus hauts que larges. Les portes sont pleines avec un imposte vitré.

Le remplacement des fenêtres anciennes doit s'accompagner d'une ventilation adaptée pour conserver un renouvellement d'air suffisant.

Les volets font partie des menuiseries de façade, ils participent à la composition de la façade ainsi qu'au confort thermique de l'habitation.

le PLU dit :

Le rythme et l'aspect des façades sur rue doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

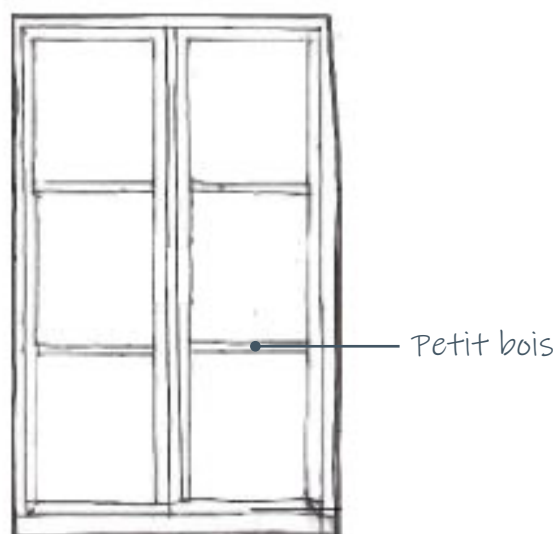
Pour les constructions neuves, les coffres de volets roulants seront intégrés dans l'épaisseur des murs.

Se référer au règlement du PLU pour plus d'informations.
<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

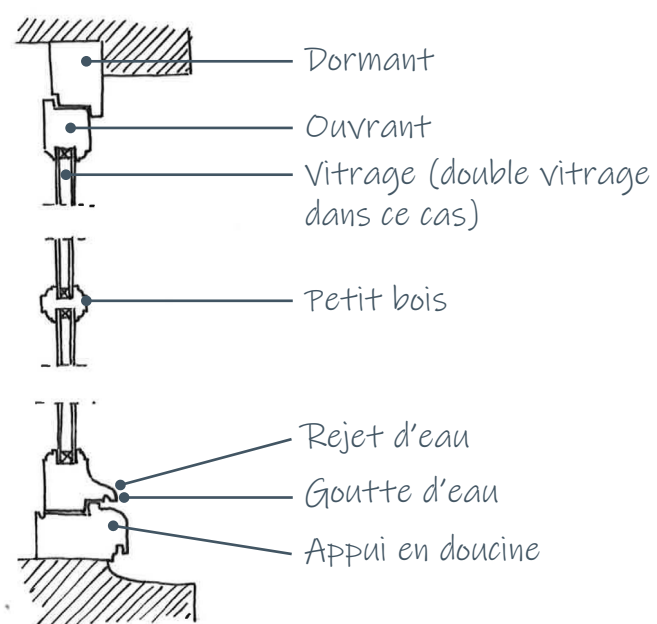
Comment envisager des travaux en harmonie avec mon bâtiment ?.....

- **La menuiserie traditionnelle est en bois peint.** Les fenêtres sont redécoupées en carreaux avec petits bois, souvent à six carreaux. Les menuiseries les plus anciennes peuvent avoir plus de carreaux, de taille plus petite. Il s'agit de conserver les proportions et dispositions des menuiseries existantes qui participent au vocabulaire de la façade : garder les proportions des carreaux, le même nombre de vantaux, les impostes...
- **Les volets traditionnels sont soit pleins, sans traverse diagonale, soit persiennés.**
- Il est conseillé dans la mesure du possible de restaurer et conserver les menuiseries : portes d'entrée, volets existants...
- Les volets roulants et menuiseries PVC sont interdits en périmètre protégé. *Consulter le règlement de la ZPPAU.*

Quelques détails de menuiseries.....

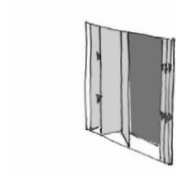


Menuiserie à deux vantaux et à six carreaux

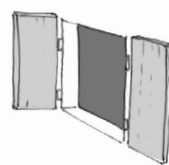


Coupe sur la menuiserie bois traditionnelle

Les possibilités sont multiples en termes de formes de volets : persiennes, battants, intérieurs... On s'attachera à réutiliser la forme de ceux existants. Les volets roulants avec un coffre extérieur dénaturent les façades des maisons anciennes et font perdre une partie de vitrage en partie haute et donc d'apport en luminosité.



Persiennes



Volets battants



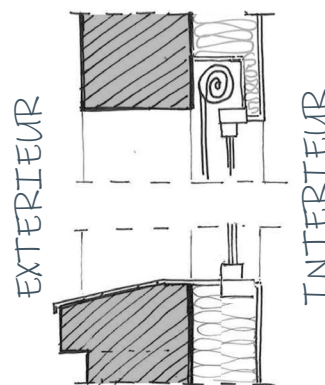
Volets intérieurs



Volets roulants intérieurs



Coffre de volet roulant extérieur sur un linteau cintré



Exemple de pose de volet roulant avec coffre intégré au doublage intérieur

Réalisation : auddicé - 2022

Contacts

Service urbanisme et aménagement :
02.43.62.50.16
urbanisme@sablesursarthe.fr

Architecte des Bâtiments de France :
02.72.16.42.50
udap72@culture.gouv.fr

Soliha (OPAH-RU)
02.85.85.50.43
opahrusable@solihapdl.fr



LES FERRONNERIES

La ferronnerie est l'art et la technique du travail du fer forgé. A partir du XVII^{ème} siècle, apparaissent les grilles de balcon et les garde-corps.

Les ferronneries constituent un élément important et soigné du décor et de l'architecture des façades mais aussi des clôtures.

On les retrouve sur le territoire sous forme de garde-corps de balcons ou de fenêtres ou encore à travers les portails et grilles surmontant les murets de clôture.

Les maisons de maître possèdent généralement des ferronneries de clôture, car elles sont traditionnellement accompagnées d'une cour ou jardin d'apparat à l'avant ou sur le côté. Ce peut aussi être le cas de certains immeuble de ville.

Les immeubles de ville présentent eux plus régulièrement des ferronneries de balcons et garde-corps de fenêtres.

le PLUⁱ dit :

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part, l'écriture architecturale de la construction et d'autre part, celle des constructions avoisinantes.

Se référer au règlement du PLUⁱ pour plus d'informations.
<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Comment envisager des travaux en harmonie avec mon bâtiment ?.....

- **Les ferronneries en fer forgé ou en fonte existantes** doivent être conservées. Pour être remises en état, elles seront au besoin sablées et ensuite repeintes. Si des parties doivent être réparées, utiliser des fers de même nature.
- **Pour la mise en place de barres d'appuis de fenêtre**, lorsqu'il n'y a pas d'élément de garde-corps existant, opter pour des formes simples : barres horizontales de petite section et métalliques ; ou bien copier un modèle ancien. *Cette disposition est notamment obligatoire pour un logement mis en location lorsque l'appui de fenêtre est inférieur à 90 centimètres de hauteur.*
- **Pour les garde-corps des balcons**, on évitera les brise-vues, claustras, toiles et autres canisses. S'ils permettent une meilleure intimité, ils dénaturent totalement l'harmonie de la façade. Privilégier une végétalisation du balcon pour le rendre plus intime.
- **Les portails anciens et éléments de clôture en fer forgé** seront préférentiellement conservés et restaurés, de même que les pilastres qui les encadrent.

Quelques détails de ferronneries.....

Les ferronneries de balcon



Balcon filant sur le premier étage et garde-corps aux autres étages



Les ferronneries de clôture



Portail et grille ajourés

Portail et grille avec tôle festonnée



Réalisation : auddicé - 2022

Contacts

Service urbanisme et aménagement :
02.43.62.50.16
urbanisme@sablesursarthe.fr

Architecte des Bâtiments de France :
02.72.16.42.50
udap72@culture.gouv.fr



LES DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales sont un élément fondamental du cadre de vie urbain. Elles reflètent le dynamisme commerçant et animent les rues par leurs couleurs.

La devanture commerciale peut prendre deux formes :

La devanture en applique : colorée et aux moulures diverses, elle permet un habillage personnalisé tout en respectant des codes architecturaux harmonieux sur l'ensemble de la rue. Elle donne une véritable impression de « rue commerçante » et offre l'avantage d'être facilement transformable lors d'un changement d'enseigne. Elle est très durable (nécessite une couche de peinture mais le matériau ne s'abîme pas).

Le choix des matériaux est important car il apporte un cachet à la boutique. Les devantures en bois d'antan sont encouragées car elles participent à l'amélioration du champ visuel et à la perception de la ville.

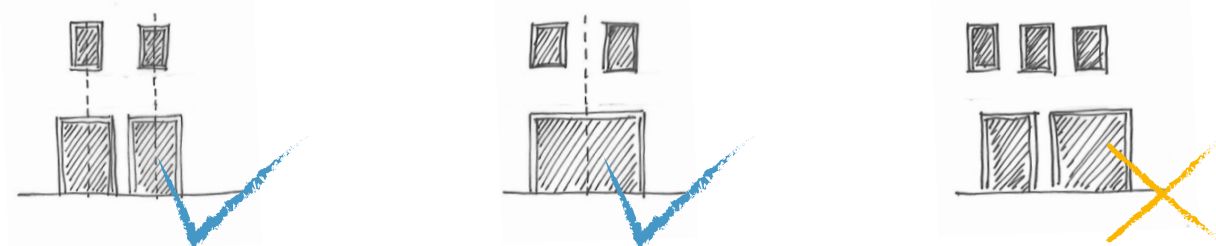
La devanture en feuillure : elle met en valeur la maçonnerie en pierre de taille et peut être particulièrement adaptée lorsque qu'il y a des modénatures d'encadrement de baie. Dans ce cas, les ensembles menuisés sont complétés par une enseigne en lettrage détaché sur la maçonnerie et potentiellement une enseigne drapeau.

Le saviez-vous ?

Les travaux de réfection de devanture commerciale sont subventionnés, sous conditions. Se renseigner auprès du service urbanisme.

Comment envisager des travaux en harmonie avec mon bâtiment ?.....

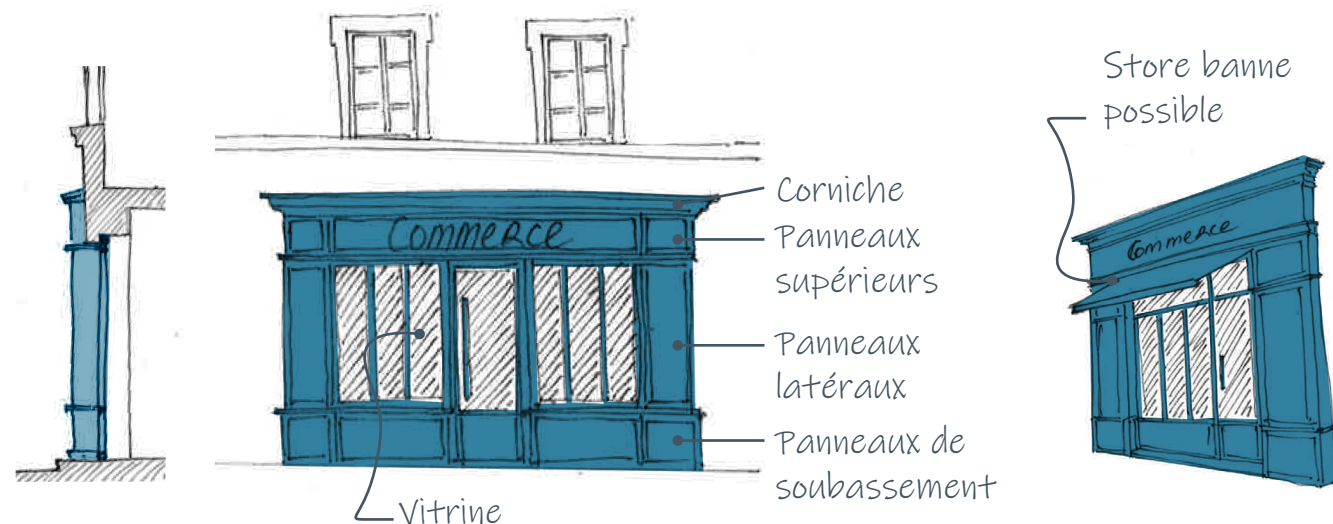
- Pour une bonne intégration de la devanture commerciale, **la composition** de celle-ci doit respecter les niveaux et travées de l'immeuble dans lequel elle s'insère.



- Les devantures commerciales sont traditionnellement **monochromes et colorées** (éviter le noir et gris). La couleur de la devanture doit être choisie en harmonie avec la teinte de la façade et des autres menuiseries existantes. Préférer les couleurs mates plutôt que brillantes. Le fait d'avoir une seule couleur de devanture permet de **garantir un effet « signal »** du commerce et de faire ressortir les informations importantes de la devanture : le nom sur l'enseigne et le type d'activité.
- **Pour les devantures en applique**, opter pour un dessin des panneautages bois qui reprenne celui des devantures traditionnelles (voir schémas ci-dessous).
- **Maintenir les accès indépendants aux étages ou les créer** le cas échéant, pour permettre l'occupation des étages par du logement. Cela permet notamment de diversifier les revenus en proposant des locations.

Les types de devantures commerciales.....

La devanture « en applique »



La devanture « en feuillure »



Nota : Un store banne ou une enseigne drapeau peuvent être mis sur les deux types de devantures, les schémas ont été réalisés à titre d'exemple.

Réalisation : auddicé - 2022



ENSEIGNES & ÉCLAIRAGE

Comment envisager des travaux en harmonie avec mon bâtiment ?.....

- **La sobriété : limiter les informations** communiquées à l'extérieur pour ne pas polluer le message à faire passer et rendre bien lisible la devanture commerciale.

La qualité de la devanture est un premier signe de communication et un élément incontournable pour attirer les consommateurs. Couleurs, matériaux, disposition des messages, chaque détail compte pour capter l'œil du client et lui donner envie de franchir le seuil de porte. C'est donc un levier commercial fort car c'est ce que le client verra en premier.

La sobriété des messages

Plus la devanture contient d'informations plus elle devient illisible. Une devanture efficace est sobre et claire. L'activité et l'offre produit proposées sont compréhensibles depuis l'extérieur. Le message est court pour favoriser la lisibilité des informations clés.

L'affichage extérieur doit être en adéquation avec l'intérieur du magasin, avec les produits et l'image de marque. Côté pratique, identifier l'endroit où diffuser les horaires d'ouverture du point de vente.

La typographie de lettrage utilisée pour véhiculer les messages doit être lisible et ses proportions modérées : ni trop petites, ni trop imposantes.

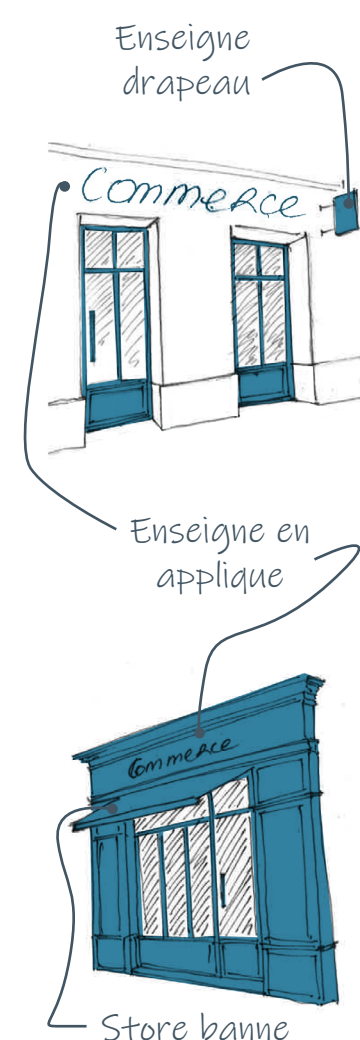
En terme d'image, il s'agit de soigner les choix des couleurs. Elles doivent être harmonieuses, colorées et s'inscrire dans l'environnement.



Les types d'enseignes

- **Les enseignes en applique** : disposer une seule enseigne en applique (ou deux si le commerce se situe en angle de rue) est préférable. Elles peuvent être sous forme de lettrage découpé, de lettrage peint, de vitrophanie sur la vitrine ou encore gravées sur un support ou inscrites sur un lambrequin de store banne. Il est fortement déconseillé de graver l'enseigne directement sur le mur ou de peindre sur le mur car cela fragilise la maçonnerie et donc le mur en lui-même. Constituer l'enseigne d'un lettrage en tube de néon est à éviter.
- **Les enseignes en drapeau** : limiter les enseignes drapeau à raison d'une par commerce (deux si le commerce est en angle). Les tabacs-presses-PMU-FDJ-bar sont invités à regrouper les licences sur une enseigne unique.
- **Les stores et bannes** : les stores et bannes participent à l'animation de l'espace public en période estivale. Ils ont aussi une vocation plus technique : protéger les vitrines du soleil et limiter ainsi le recours à la climatisation lors des épisodes de chaleur. Une bonne inclinaison d'environ 14° du store banne permet une bonne évacuation de l'eau et des poussières ainsi qu'une meilleure tenue au vent.

Ces éléments sont apposés en dessous du bandeau de la devanture pour les devantures en applique et dans la largeur des baies pour les devantures en feuillure.



Le saviez-vous ?

Les travaux de réfection de devanture commerciale sont subventionnés, sous conditions. Se renseigner auprès du service urbanisme.



LES HARMONIES CHROMATIQUES

L'identité chromatique se définit par l'ensemble des teintes présentes sur un territoire : toitures, façades, ainsi que les portes, volets, menuiseries et ferronneries...

Les couleurs et teintes utilisées sur les façades reflètent donc l'identité de la ville et en font ressortir le patrimoine.

Au sein du territoire sabolien, l'identité chromatique est de teinte douce et homogène, donnée principalement par les pierres calcaires ainsi que les enduits de ton sable clair ou plus ocrés.

Chaque immeuble peut exprimer sa singularité à travers le choix des teintes de ses menuiseries, ses ferronneries, ses volets, ses enduits ou encore ses éventuelles devantures commerciales.

L'harmonie des couleurs s'apprécie à l'échelle du bâtiment mais également à l'échelle de la rue ou de la ville.

Cette fiche présente, à titre d'exemple, des palettes chromatiques du paysage urbain sabolien.



toitures

enduits

maçonnerie

végétation



enduit

modénatures d'encadrement

menuiserie

● Harmonie des teintes

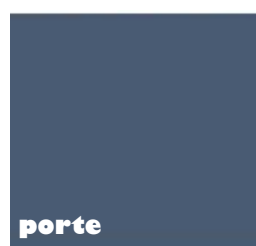
Des teintes colorées de menuiseries et volets viendront animer la façade souvent claire, beige ou légèrement ocrée. Au sein d'une même façade, le ton des peintures doit être homogène. Parfois la porte d'entrée peut se différencier.

● Nuances

Les menuiseries de fenêtres sont traditionnellement dans les tons pastels, tandis que les portes ou portails auront la même teinte mais plus soutenue. Les ferronneries sont généralement encore plus soutenues.

● Noir c'est noir...

Dans tous les cas, l'emploi du noir est proscrit.



porte



menuiserie



enduit



modénatures 1



modénatures 2



Réalisation : auddicé - 2022

Contacts

Service urbanisme et aménagement :
02.43.62.50.16
urbanisme@sablesursarthe.fr

Architecte des Bâtiments de France :
02.72.16.42.50
udap72@culture.gouv.fr



LE FLEURISSEMENT

L'idée est d'investir le pied des clôtures, murets, murs de façades et pignons de maisons, dans les nouveaux quartiers comme dans le cœur de ville.

Concernant la mise en œuvre, il s'agit de faire du semis direct sur sol perméable, ou alors de créer une petite fosse de plantation, dite «réservation de pleine terre», pour favoriser le développement des racines (à ne pas confondre avec une jardinière).

le PLU dit :

Les abords des constructions doivent être traités avec soin afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation du microclimat.

Se référer au règlement du PLU pour plus d'informations.

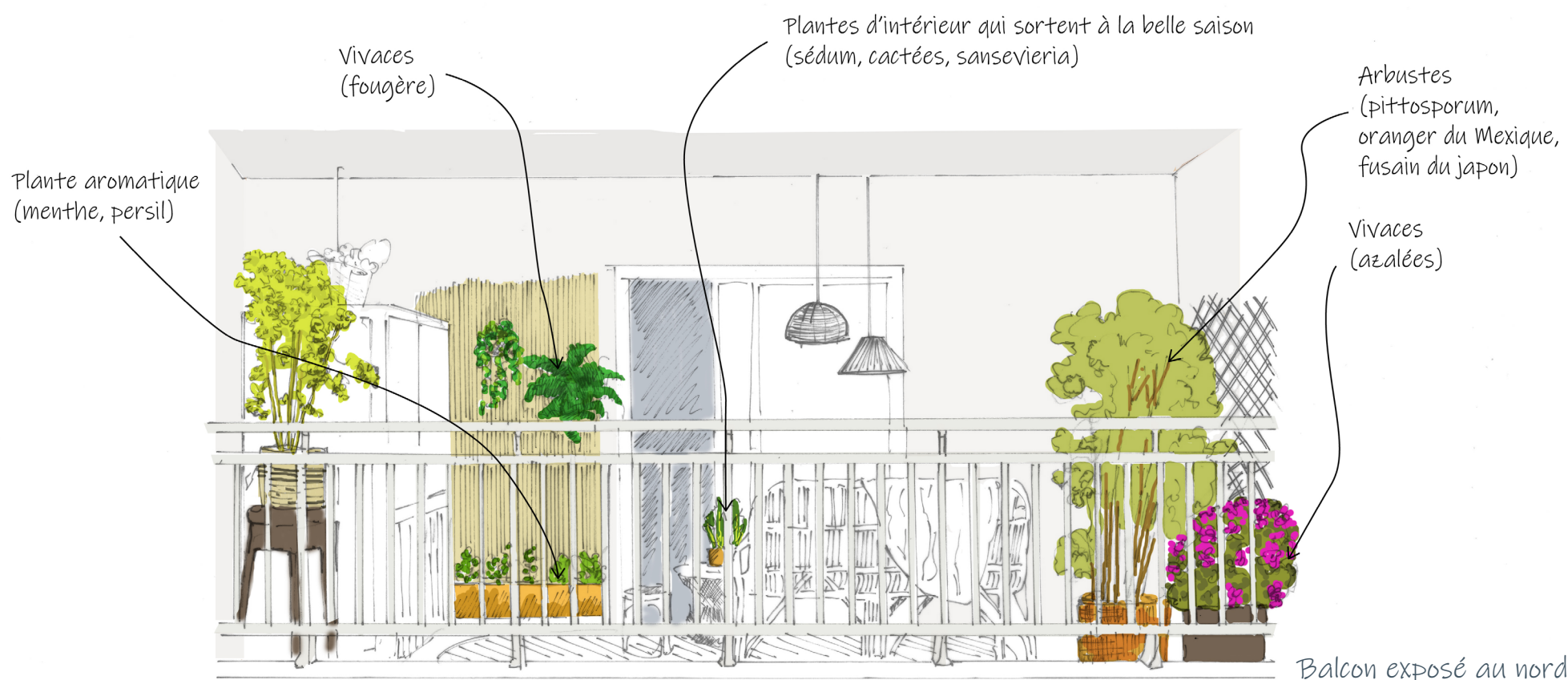
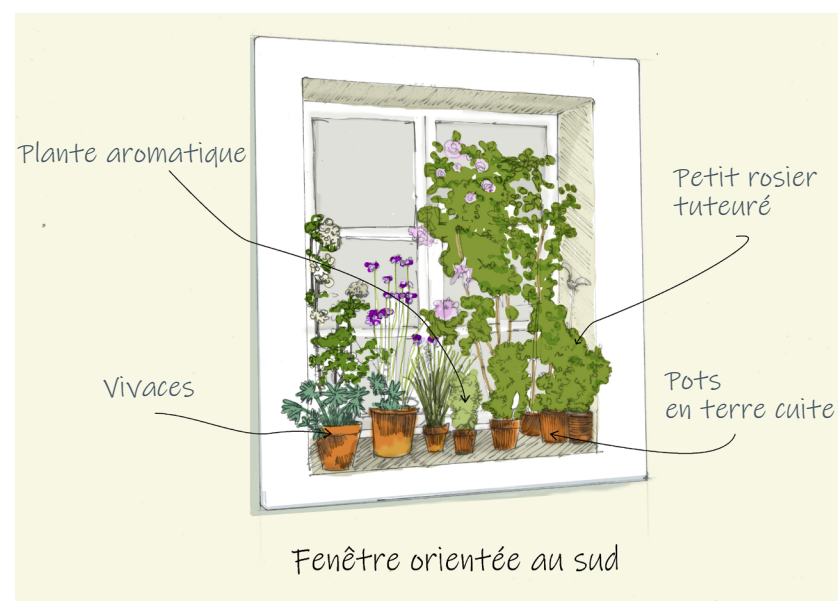
<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Comment favoriser le cadre de vie et la biodiversité de nos balcons et fenêtres ?

- **Fleurissement des balcons et des fenêtres :**
Investissez vos balcons et fenêtres ! Concernant la mise en œuvre, il s'agit de planter en pot des plantes vivaces, aromatiques, petits rosiers et des petits fruitiers.
- Tout d'abord, vérifier votre **ensoleillement**.
Etes-vous placé au nord ? Au sud ? Les plantations que vous choisirez de mettre dans votre mini-jardin y seront adaptées.
Pour une orientation nord : exemples de plantes sur le croquis ci-dessous.
Pour une orientation sud : cactées, sauge, lavande, fraisiers, tomates par exemple.
- A noter pour les balcons que d'une manière générale, et contrairement aux idées reçues, la **suspension de « jardinières »** du côté extérieur des balustrades est interdite. Côté intérieur, le poids de charge de vos pots et jardinières ne doit de toute façon pas excéder 250 kg par mètre carré.
- Préférez pour vos plantes et vos fleurs des **pots en terre cuite** qui laisseront respirer les racines. Exit le plastique ! A noter que les matériaux de récupération sont également très tendance : cagettes et caisses en bois, paniers en osier, cages à oiseaux...

Quelques exemples illustrés de nos conseils

Amusez-vous, n'hésitez pas à varier les couleurs pour apporter une touche de gaieté à votre balcon ou votre fenêtre! Sachez aussi qu'une touche de blanc (quelques pâquerettes par exemple), permettront de faire ressortir avec force le reste des couleurs de vos jardinières.



Réalisation : auddicé - 2022



LA NATURE EN VILLE

Prêter une attention à son jardin, qu'il soit petit ou grand, permet de bénéficier d'un cadre de vie agréable, tout en favorisant la biodiversité et en limitant le phénomène d'îlot de chaleur à l'échelle du quartier.

le PLUⁱ dit :

Les abords des constructions doivent être traités avec soin afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation du microclimat.

Se référer au règlement du PLUⁱ pour plus d'informations.
<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Comment accueillir la biodiversité dans son jardin ?

1 Bannir tout traitement chimique

Les pesticides sont très néfastes aux animaux utiles au jardin et destabilisent l'équilibre de celui-ci. Même les insecticides dits biologiques n'épargnent pas toujours les insectes utiles sur leur passage.

2 Préserver les refuges

Vous disposez de plusieurs solutions pour proposer un habitat destiné aux animaux utiles :

- **Conserver les refuges naturels** : mare ou point d'eau, tas de bois, arbre creux, mur à pierre sèche,
- **Créer des refuges artificiels** : boîtes d'hivernage pour les chrysopes, les bourdons ou les coccinelles, nichoirs pour oiseaux insectivores (mésange, rouge-gorge, pinson...). Le paillage est également un sol très utile pour héberger une foule de petits animaux utiles à nos jardins!

3 Associer des plantes différentes

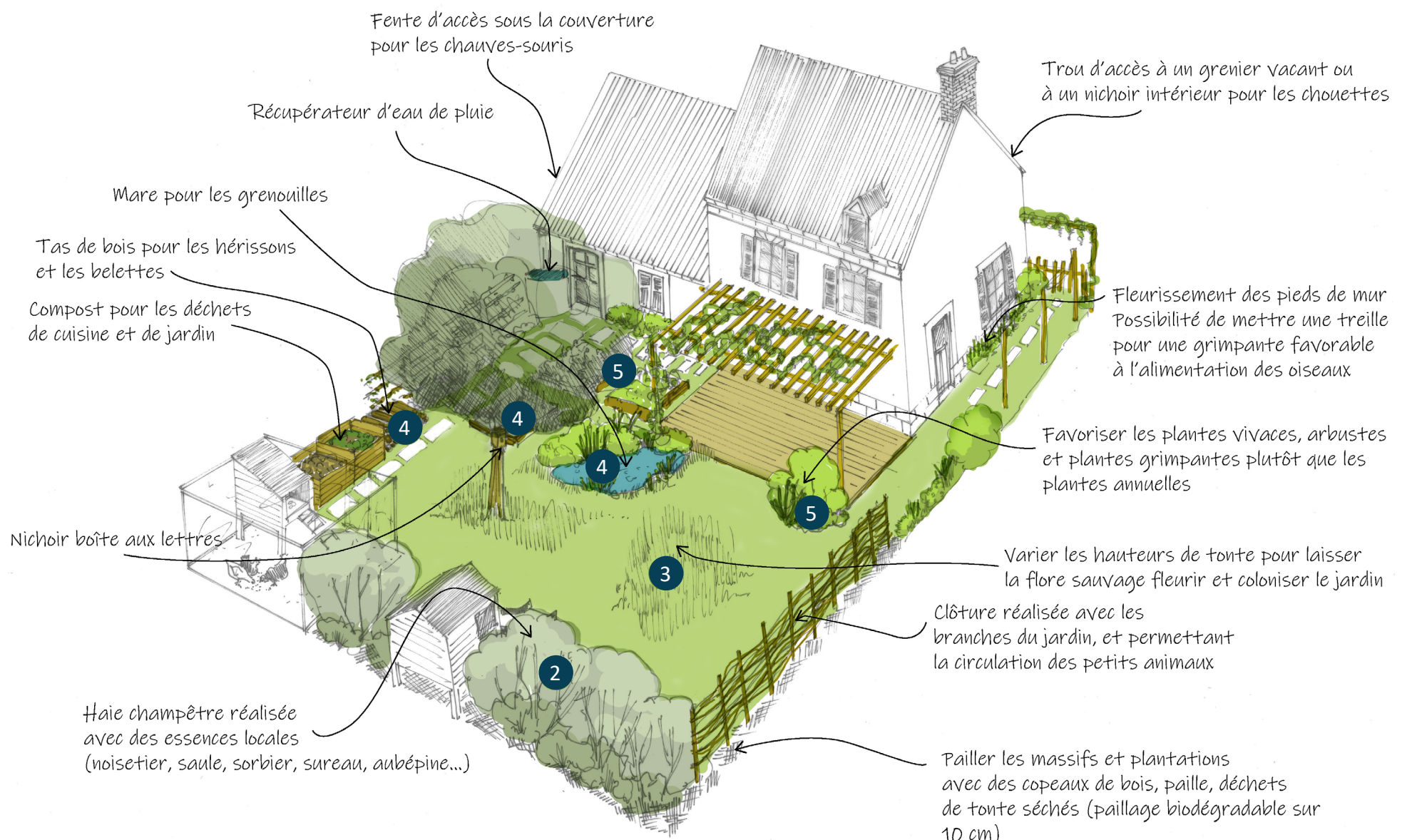
Certaines plantes (telle la capucine) ont la faculté d'attirer fortement les pucerons, par leur odeur et leur couleur mais aussi les prédateurs qui régulent ces populations. Les racines des œillets d'Inde (ou Tagètes) chassent les nématodes (ver parasite des végétaux), et l'odeur du feuillage et des fleurs éloigne et désoriente de nombreux parasites.

4 Varier les hauteurs de tonte

Adopter la tonte différenciée, plus haute, aux pieds des haies, des arbres, à proximité du potager, du verger... Laisser la flore sauvage fleurir et coloniser le jardin et préférer une tonte de la pelouse au-dessus de 6cm.

5 Planter des végétaux adaptés

Pour préserver l'écosystème, penser à conserver les éléments des paysages existants, arbres remarquables, haies bocagères.
Eviter les plantes envahissantes (buddleia, herbe de la pampa, renouée du Japon...)
Préférer une haie champêtre avec des essences locales, plus riches en nectar et en pollen, (noisetier, saule, lierre, sorbier, sureau, aubépine...) et favoriser les plantes vivaces, arbustes et plantes grimpantes plutôt que les plantes annuelles.



Réalisation : auddicé - 2022

Contacts

Service urbanisme et aménagement :
02.43.62.50.16
urbanisme@sablesursarthe.fr

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de
l'environnement (CAUE) de la Sarthe :
caue.sarthe@wanadoo.fr