
Charte de valorisation des façades des immeubles du front de mer

Saint Jean de Monte

Les Matériaux.

Il s'agit sur des immeubles aux formes denses et cubiques avec un matériau partout identique, l'enduit ciment, de prévoir des interventions plus légères qui animent les façades par des effets d'ombres et de matériaux.

Une approche respectueuse de l'environnement qui s'oriente vers :

- le confort thermique passifs des logements par la présence de brise soleil et de loggia filtrant les apports solaires et les vents .
- des matériaux durables et recyclables, qui stockent du CO2, bois traité classe III, qui ne nécessitent pas de traitement

Le Bois

Le bois sera le matériau privilégié des extensions et des rénovations, en référence aux aménagements réalisés sur l'esplanade du front de mer. De plus, sa légèreté et sa facilité de mise en œuvre en fait le matériau idéal des extensions et surélévations.

Les bois utilisés seront naturellement imputrescibles ou traités classe III, qui prend un ton argenté/grisé si il n'est pas traité.

Dans les cas où il sera choisi de teinter le bois, il devra être lasuré. Les tons chauds clairs ou médiums seront préférés aux teintes sombres.

Le bois bakelisé peut-être utilisé en panneaux de façade il est imputrescible et conserve sa teinte d'origine, de même que pour le bois lasuré, des tons chauds clairs ou médiums seront préférés aux

teintes sombres. Le bois sera utilisé en structure, en remplissage par clins ou par panneaux, en éléments de menuiseries extérieures, châssis ou brise soleil.

Le bois utilisé proviendra de filières pratiquant la gestion forestière durable, identifiées par le label PEFC.



Les Matériaux.

L'acier inoxydable

Utilisé en câblerie de type accastillage et en potelet, c'est le matériau idéal des garde-corps en association possible avec des lisses en bois ou des tôles perforées afin d'accentuer les horizontales sur certains immeubles.

L'aluminium

Utilisé en éléments de garde-corps ou de menuiseries extérieures.

Le verre

Les vitrages seront en glaces claires en doubles vitrages avec un traitement en verre peu émissif afin de répondre à la R.T. 2004

Des éléments vitrés opalescent type « Reglit » pourront être utilisés afin de créer des espaces d'intimité dans les loggias et locaux annexes.

Le béton

Le béton pourra être utilisé en ossature, notamment pour les cage d'ascenseurs ou portes-à-faux de balcon mais devra être habillé ou enduit en cohérence avec les tons choisis pour les façades.



Les garde-corps.

Les garde-corps existants sur les immeubles du front de mer sont souvent dégradés.

Rendue nécessaire pour des raisons de sécurité, la rénovation des garde-corps est l'occasion de moderniser et de requalifier l'image d'un immeuble.

Certains ensembles immobiliers comportent des garde-corps avec des barraudauges en bois qui pourront être conservés après rénovation et confortement.

Préconisations

Les montants verticaux des garde-corps seront de préférence en acier, les éléments de protection horizontale seront en câble acier et éléments d'accastillage acier, les lisses basses seront en clins de bois ou panneaux de bois bakélinés, en tôles laquées perforées ou déployées et les mains courantes en bois ou acier.

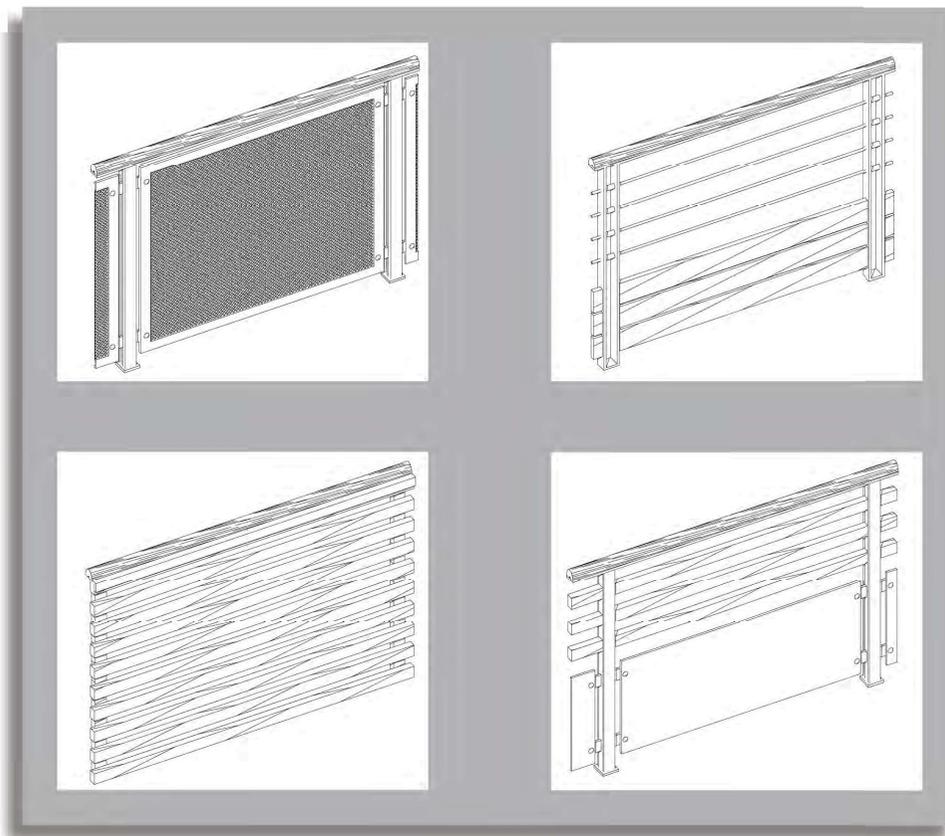
Les couleurs des aciers laqués seront choisies dans le nuancier des garde-corps.

Des jeux d'aspect peuvent être obtenus par des associations de matériaux clinset panneaux, par les variations d'écartement des câbles ou des panneaux.

Les nouveaux garde-corps privilégieront les horizontales.

Les garde-corps en verre fumés, dont les coloris ne sont souvent plus disponibles, seront avantageusement rénovés par des tôles perforées déployées et câbles aciers ou par du verre blanc, éventuellement sablé.

Les garde-corps devront répondre en tous points aux réglementations de sécurité.



Les entrées.

Les extensions en entrée d'immeuble permettent, dans le cadre d'un projet de rénovation des façades d'agrandir les halls trop exigus. Elles offrent l'espace nécessaire à l'installation de boîtes aux lettres agréées par la poste, de locaux pour le rangement des poussettes et créent un espace de transition avec la rue. La création d'une extension de ce type est également l'occasion de renforcer l'identité de l'immeuble par une réalisation originale de qualité.

Dans le cadre d'un projet de rénovation des façades de l'immeuble, un projet de création d'entrée sur le domaine public sera étudié avec bienveillance par les services instructeurs.

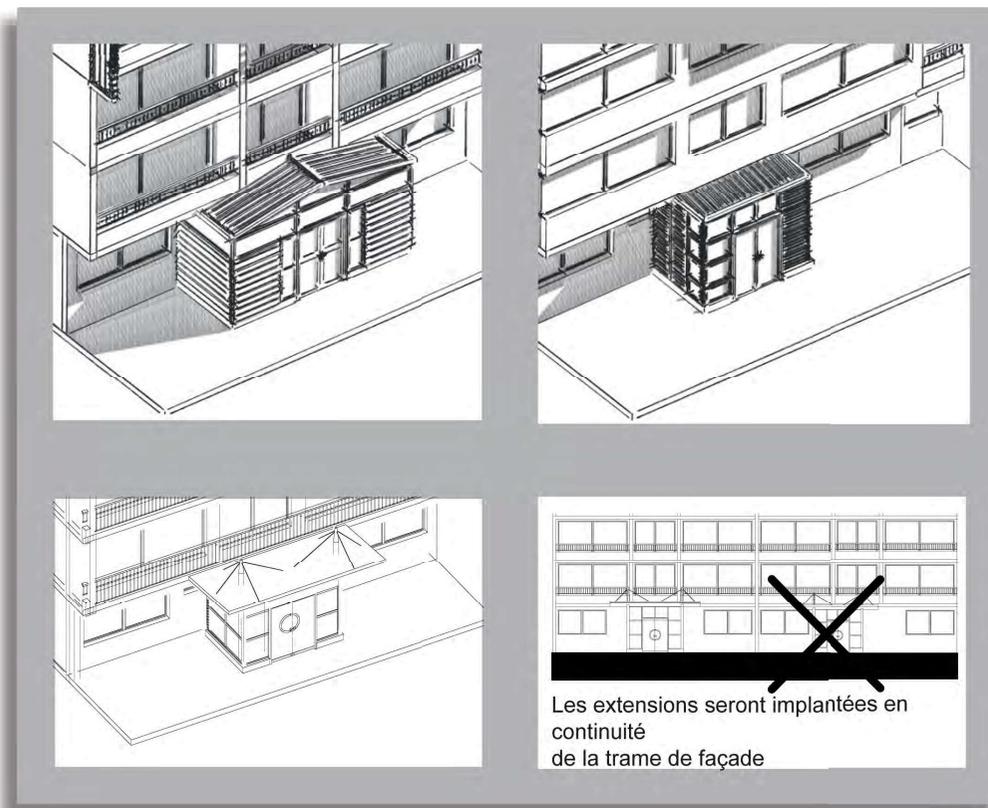
Préconisations

La structure sera de préférence en bois ou acier, les éléments de façades seront en clins de bois ou panneaux de bois bakélinisé, des clins de bois peint en atelier type «extrawood» pourront être utilisés dans la gamme des colorations du nuancier.

Les menuiseries seront en bois ou métal laqué (voir nuancier menuiseries), les vitrages seront en glaces claires feuilletées, des éléments vitrés opaques type «Reglit » pourront être utilisés afin de créer des espaces d'intimité.

Des jeux d'aspect peuvent être obtenus par des associations de matériaux clins et panneaux ou par le jeu des sens de pose des clins (horizontal ou vertical). L'affirmation de lignes horizontales sera privilégiée.

La hauteur de ces extensions ne dépassera pas celle du rez-de-chaussée et elles seront implantées en cohérence avec le rythme de la façade (voir schéma).



Les extensions en façade.

Les extensions en façade permettent d'agrandir la surface d'un ou plusieurs logements. Fermées ou ouvertes, elles peuvent agrandir une éventuelle loggia ou créer un espace extérieur pour un appartement qui en est dépourvu.

Préconisations

La structure sera de préférence en bois ou acier pour des questions de poids, les éléments de façades seront en clins de bois ou panneaux de bois bakérisé, des clins de bois peint en atelier type «extrawood» pourront être utilisés dans la gamme des colorations du nuancier.

Les menuiseries seront en bois ou métal laqué (voir nuancier menuiseries), les vitrages seront en glaces claires en doubles vitrages avec un traitement en verre peu émissif afin de répondre à la nouvelle réglementation thermique (RT 2004), des éléments vitrés opaques type «Reglit» pourront être utilisés afin de créer des espaces d'intimité.

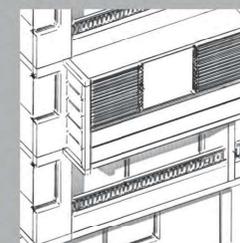
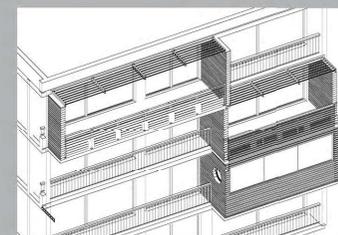
Les panneaux latéraux des loggias, qu'elles soient de type ouvert ou fermé, seront opaques ou translucides de façon à ne pas créer de vues directes sur les appartements mitoyens.

Le débord des extensions sera de un mètre maximum.

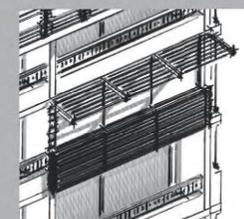
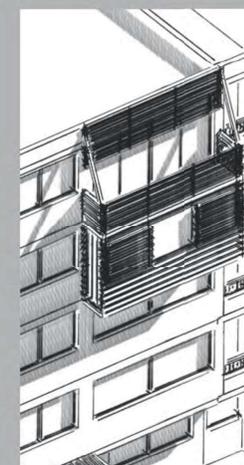
Des jeux d'aspect peuvent être obtenus par des associations de matériaux clins et panneaux ou par le jeu des sens de pose des clins.



Avant



Après



Les fermetures de loggias.

Les fermetures de loggias permettent d'agrandir la surface intérieure d'un logement par le sacrifice d'un espace extérieur. La pose d'un brise-soleil permet d'éviter une trop grande élévation de la température intérieure en été par rayonnement direct sur les vitrages.

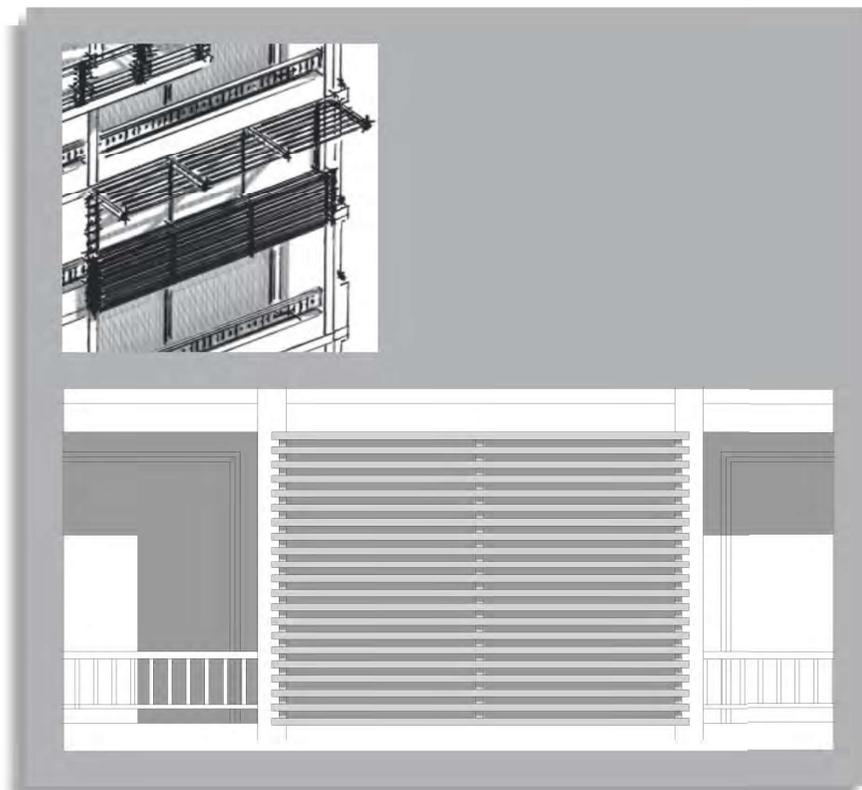
Préconisations

La structure sera de préférence en bois et/ou acier pour des questions de poids, les éléments de façades seront en clins de bois ou panneaux de bois bakélinisé, des clins de bois peint en atelier type « extrawood » pourront être utilisés dans la gamme des colorations du nuancier.

Les menuiseries seront en bois ou métal laqué (voir nuancier menuiseries), les vitrages seront en glaces claires en doubles vitrages avec un traitement en verre peu émissif afin de répondre à la nouvelle réglementation thermique RT 2004), des éléments vitrés opaques type « Reglit » pourront être utilisés afin de créer des espaces d'intimité.

Des jeux d'aspect peuvent être obtenus par des associations de matériaux clins et panneaux ou par le jeu des sens de pose des clins. Les horizontales seront recherchées ainsi que les jeux d'ombres et de claire-voie qui éviteront un aspect trop lisse à la façade.

La mise en place de ventelles, éventuellement en remplacement de claustras en maçonnerie dégradées, permet de créer des effets d'ombres tout en assurant une bonne ventilation.



Extensions en façade arrières.

Les extensions en façade arrière permettent d'ajouter à un logement un espace extérieur supplémentaire et d'améliorer cette façade qui fait partie de l'image de votre copropriété.

Elle peuvent également être l'occasion d'agrandir les boxes situés au niveau du parking.

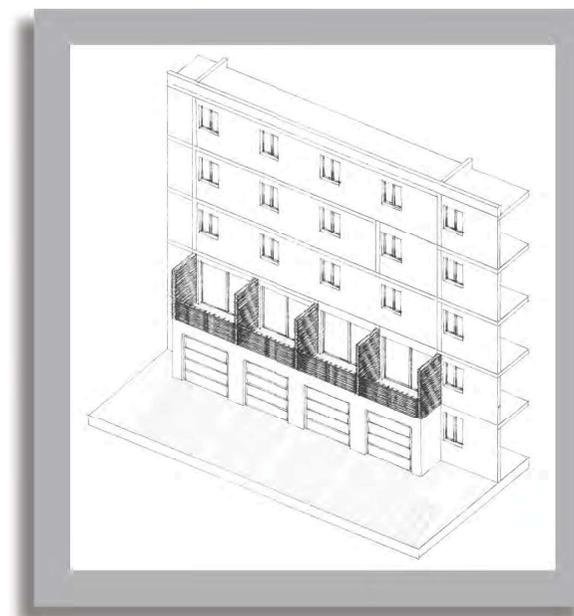
Préconisations

La structure des terrasses ou balcons sera de préférence en bois ou en acier, les éléments séparatifs de façades seront en clins de bois ou panneaux de bois bakélinisé, des clins de bois peint en atelier type « extrawood » pourront être utilisés dans la gamme des colorations définies par l'étude, ces éléments seront ajourés pour des questions de ventilation.

Des jeux d'aspect peuvent être obtenus par des associations de matériaux clins et panneaux, par les variations d'écartement des lames ou des panneaux, ou par le jeu des sens de pose des clins.

Dans le cas d'agrandissement conjoint de boxes et balcons, ceux-ci seront réalisés en maçonnerie enduite peinte dans le ton choisi pour le fond de façade.

Cette partie maçonnerie ne dépassera pas le niveau bas du rez-de-chaussé.



Les ascenseurs en façade arrière.

L'ajout d'un ascenseur est une importante amélioration du confort de votre immeuble, notamment pour les personnes à mobilité réduite ou âgées. Certains immeubles ont une structure de cage d'escalier et de palier qui rend possible l'adjonction d'un ascenseur sur les façades arrières.

Lorsque la place manque dans les cages d'escalier, une solution en applique sur la façade est la seule envisageable.

Dans ce cas cet ajout peut devenir un élément de requalification des façades arrières.

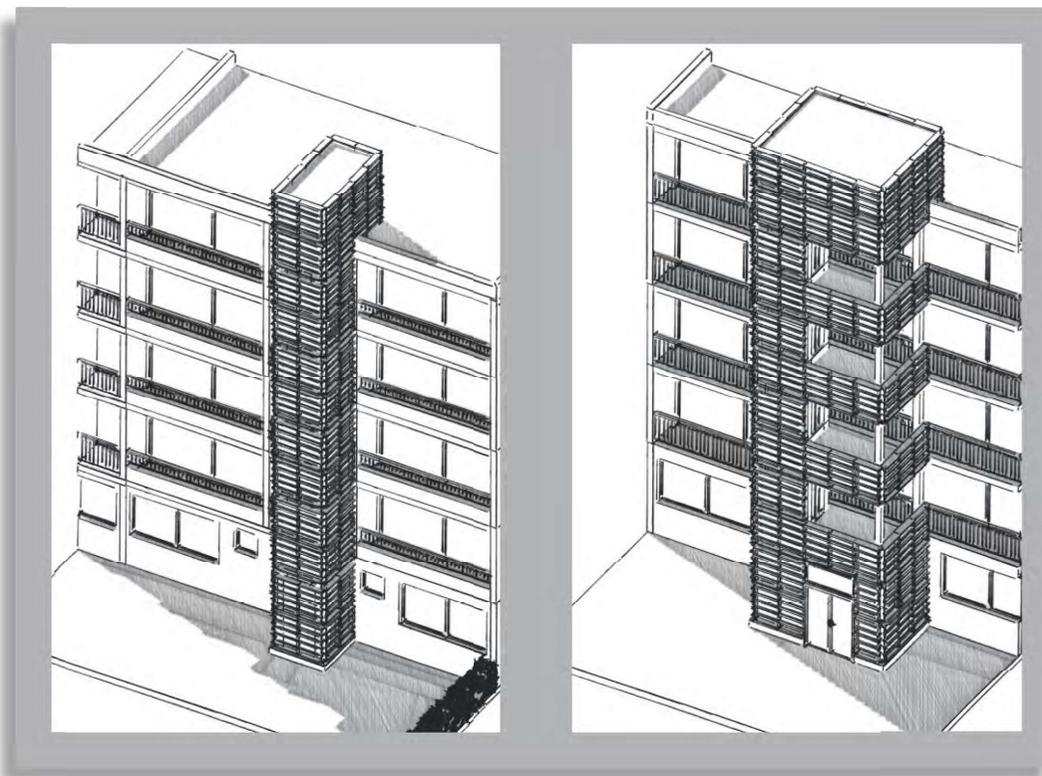
Préconisations

La structure sera de préférence acier, éventuellement en béton qui sera revêtu d'un habillage ou enduit dans les couleurs choisies pour le fond de façade, les éléments de façades seront en clins de bois ou panneaux de bois bakélinisé, des clins de bois peint en atelier type « extrawood » pourront être utilisés dans la gamme des colorations définies par l'étude.

Les menuiseries s'il y a lieu seront en bois ou métal laqué (voir nuancier menuiseries), les vitrages seront en glaces claires en doubles vitrages avec un traitement en verre peu émissif afin de répondre à la nouvelle Réglementation thermique, des éléments vitrés opalescent type « Reglit » pourront être utilisés afin de créer des espaces d'intimité.

Des jeux d'aspect peuvent être obtenus par des associations de matériaux clins et panneaux ou par le jeu des sens de pose des clins.

Privilégiant l'éclairage naturel, les paliers pourront être fermés par des menuiseries ou ouverts en loggia.



Les locaux annexes.

La création de locaux annexes permet de mieux répondre à de nouveaux besoins : locaux poubelles qui avec le tri sélectif sont de plus en plus grands, garage à vélos en cohérence avec les aménagements de pistes cyclables, locaux de rangements etc...

Les locaux annexes existants situés en façade arrière, boxes ou autres, font partie également partie de l'image d'une copropriété et peuvent faire l'objet d'une rénovation ou d'un nouveau traitement de façade. Ils sont l'occasion de requalifier et de mettre à profit les espaces arrières des copropriétés souvent délaissés.

Préconisations

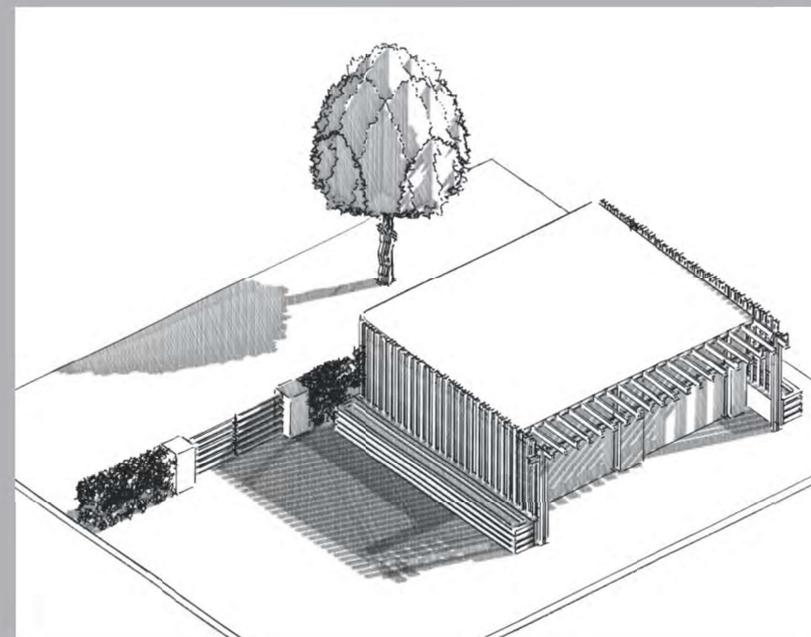
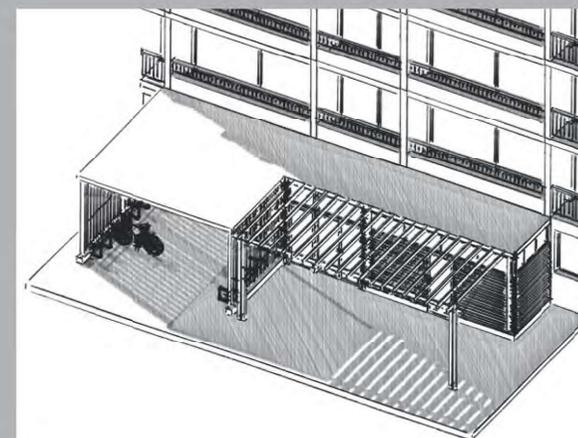
La structure sera de préférence en bois ou acier, les éléments de façades seront en clins de bois ou panneaux de bois bakélinisé, des clins de bois peint en atelier type « extrawood » pourront être utilisés dans la gamme des colorations définies par l'étude.

Les menuiseries s'il y a lieu seront en bois ou métal laqué (voir nuancier menuiseries), les vitrages seront en glaces claires en doubles vitrages avec un traitement en verre peu émissif afin de répondre à la nouvelle Réglementation thermique, des éléments vitrés opaques type « Reglit » pourront être utilisés afin de créer des espaces d'intimité.

Des jeux d'aspect peuvent être obtenus par des associations de matériaux clins et panneaux ou par le jeu des sens de pose des clins.

Des pergolas peuvent prolonger et/ou relier les différents locaux annexes (garage à vélos, local poubelles...), dont la hauteur ne dépassera pas celle du rez-de-chaussée et qui seront implantés en cohérence avec le rythme de la façade.

Des bacs maçonnés peints dans la couleur choisie pour le fond de façade (hauteur max. 40cm) ou bois peuvent permettre la végétalisation d'un habillage bois léger.



Les brise-soleil.

Les brise-soleil offrent une réponse solide et durable au problème de protectionsolaire des appartements du front de mer. L'orientation des lames permet de laisser passer les rayons du soleil plus horizontaux l'hiver et d'éviter le rayonnement direct l'été.

Préconisations

Les lames en bois ou bois bakélaisé choisie peuvent être disposées horizontalement (schéma 1) ou verticalement (schéma 2), sur structure bois ou métallique, solidement fixée sur les façades.

Les éléments métalliques seront laqués selon les couleurs du nuancier garde-corps.

Des jeux d'aspect peuvent être obtenus par des écartements variés des lames.

Les éléments de brise-soleil pourront être associés aux loggias et extensions en toiture, ainsi qu'aux garde-corps.

Les dimensionnements et orientations seront étudiés en fonction des angles de rayonnement du soleil en hiver et été à St-Jean-de-Monts (voir schéma ci-contre).

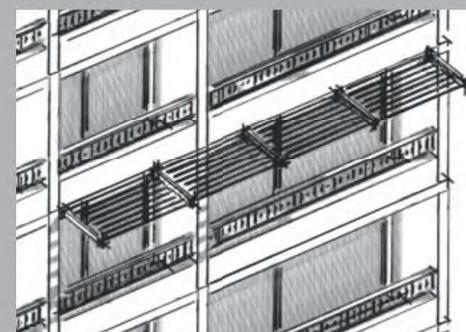
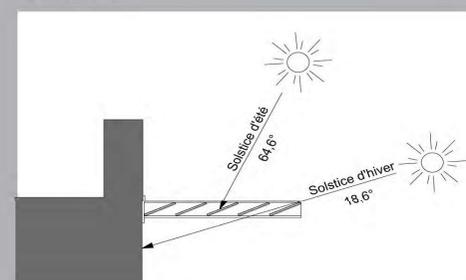


Schéma 1



Schéma 2



Extensions en toiture (1//2).

Les extensions en toiture peuvent être réalisées dans le cadre d'un projet concerté des copropriétaires d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles. Elles offrent la possibilité de vendre un droit à bâtir sur les toitures non utilisées et de financer ainsi un ravalement qualitatif de l'immeuble. Ces extensions permettent de créer des logement supplémentaires ou de d'agrandir en duplex les appartements des derniers niveaux.

Préconisations

La structure sera de préférence en bois pour des questions de poids, les éléments de façades seront en clins de bois ou panneaux de bois bakélinisé, des clins de bois peint en atelier type «extrawood » pourront être utilisés dans la gamme des colorations du nuancier.

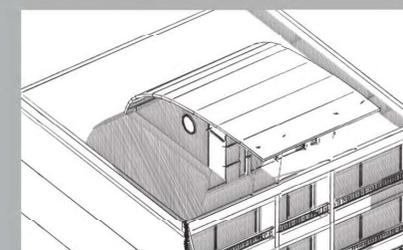
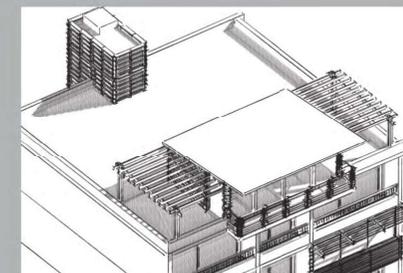
Les menuiseries seront en bois ou métal laqué (voir nuancier menuiseries), les vitrages seront en glaces claires en doubles vitrages avec un traitement en verre peu émissif afin de répondre à la nouvelle réglementation thermique (RT 2004), des éléments vitrés opaques type «Reglit» pourront être utilisés afin de créer des espaces d'intimité.

Les toitures seront en zinc ou bac acier, afin d'offrir des bords amincis. Elles seront débordantes côté mer, leur pente n'excédera pas 15°. Les toitures à deux pentes sont interdites.

Des jeux d'aspect peuvent être obtenus par des associations de matériaux clins et panneaux ou par le jeu des sens de pose des clins. Des pergolas peuvent prolonger et/ou relier ces extensions qui seront implantés en cohérence avec le rythme de la façade.



Avant



Après



Extensions en toiture (2/2).

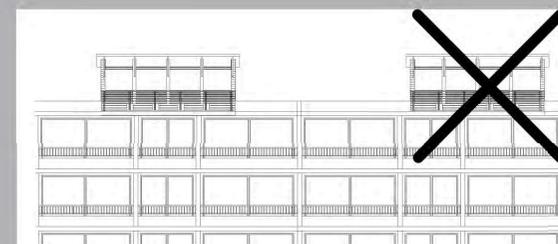
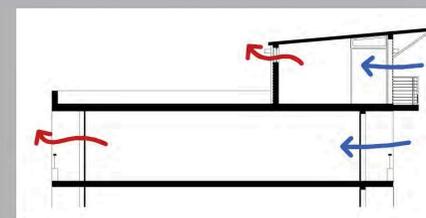
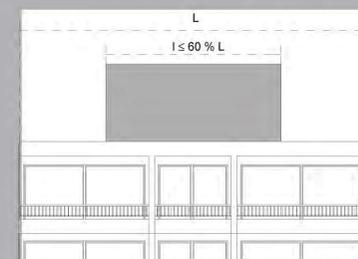
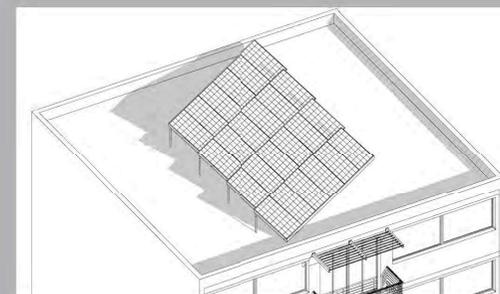
Des panneaux solaires pourront être implantés sur les toits terrasse. Ils permettent d'importantes économies d'énergie pour la production d'eau chaude sanitaire, surtout pendant les mois d'occupation des appartements du front de mer.

Leur mise en place peut faire l'objet de subventions par l'ADEME et les collectivités locales.

Le linéaire total des extensions contruites en toiture ne dépassera pas 60% de la longueur de façade sur mer de l'immeuble existant et leur surface ne dépassera pas 60% de la surface de toiture existante.

Le point haut de ces extensions n'excédera pas 3,50 m par rapport à la toiture existante.

La plupart des appartements du front de mer sont traversants, c'est-à-dire qu'il bénéficient d'ouvertures côté mer et côté terre. Cette disposition à l'avantage de permettre un renouvellement naturel de l'air. Les extensions devront conserver ce principe de double orientation qui apporte un confort thermique naturel. Les débords de toiture, brise-soleil et ventelles peuvent être utilisés pour compléter ce principe.



Les extensions seront implantées en continuité de la trame de façade

Commerces.

Le rythme des percements des devantures sera déterminé en fonction de la composition d'ensemble de la façade.

Les descentes de charges, la disposition des ouvertures reprendront celles des étages et ne viendront pas perturber la lecture de la trame existante dans les étages supérieurs.

(Schéma 1)

Les enseignes respecteront également le rythme des percements.

Leur hauteur sera coordonnée sur toute la longueur de la façade et ne dépassera pas l'emprise du rez-de-chaussée.

Les caissons lumineux sont interdits.

(Schéma 2)

