



# Commune nouvelle du Teilleul Projet de territoire et revitalisation des bourgs

TERRITOIRE À ÉNERGIE POSITIVE POUR LA  
**CROISSANCE VERTE**  
MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT

## Carnet de sensibilisation

**ARCHITOUR architectes associés – Mandataire  
Architecture et Urbanisme**

63 boulevard OYON 72100 LE MANS

**IDEA Recherche  
Territoires & Sciences Sociales**

Allée Marie Berhaut 35000 RENNES

**Troisième Paysage  
Paysagistes concepteurs**

142 Rue du Faubourg Saint Denis 75010 PARIS

**EMPRIXIA  
Urbanisme commercial**

61 Bd Jarry 72000 LE MANS

**SODEREF Développement  
Bureau d'études techniques et VRD**

Rue Lucien Chaserant 72650 SAINT-SATURNIN



## Principes d'intervention pour préserver les qualités architecturales, paysagères et environnementales du bourg

### Réhabilitation des façades :

- Volet patrimonial
- Volet vitrines commerciales – anciennes devantures transformées en logement et commerces actuels
- Volet environnemental/énergétique

### Gestion des limites espace privé/espace public :

- Végétation de pieds de murs
- Clôtures
- Stationnements végétalisés

## Réhabilitation des façades : Volet patrimonial

Les murs traditionnels sont constitués de moellons de granit, de grès et de schiste. Les moellons sont bruts ou équarris. Ils sont rejointoyés et laissés apparents. Certains joints ont été « tirés au fer », et parfois peints.

Dans le cas de restauration du bâti antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle, l'emploi du ciment pour les joints et les enduits est à bannir car il n'est pas compatible avec les murs anciens construits à la chaux. L'enduit à la chaux protège le mur et garantit sa bonne conservation car il le laisse respirer.

Pour le bâti de la reconstruction d'après guerre (rue de Bretagne), le ciment et le béton peuvent être utilisés puisque les méthodes de construction de cette époque intègrent déjà ce matériau.

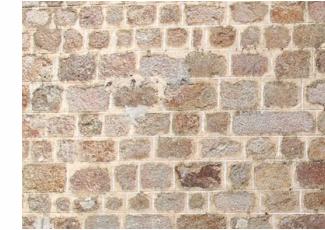
Certaines façades, aujourd'hui recouvertes par des enduits, abritent d'anciennes structures en pans de bois. Ces enduits sont à la chaux présentent parfois un faux appareillage peint imitant une façade en pierre. Lors de la restauration de ces façades à pan de bois, le piquetage des enduits en mauvais état et la mise à nu de la structure permettra d'envisager si le pan de bois était destiné à l'origine à rester apparent ou pas. Dans ce dernier cas, un enduit à la chaux devra être restitué à l'identique.



Moellons bruts rejointoyés avec joints tirés au fer.



Moellons bruts rejointoyés avec joints tirés au fer et peints.



Moellons équarris rejointoyés avec joints tirés au fer et peints.



Enduit sur façade à pan de bois. Faux joints peints imitant un appareillage de pierres de taille.

### MENUISERIES

Les menuiseries présentent des **petits carreaux plus hauts que larges**, proportions adaptées au bâti ancien.

Les **volets** pliants sont discrets, même si traditionnellement ces baies ne recevaient probablement aucun volet, ni pliant, ni battant.

**D'anciennes menuiseries en bois ont été conservées.** La menuiserie suit l'**arrondi** du linteau en bois cintré.

Parfois, des travaux simples et peu coûteux suffisent pour redonner de nouvelles **performances thermiques** et une nouvelle vie à la menuiserie en bois : ajout de joints d'étanchéité, réfection du mastic des carreaux, ponçage et remise en peinture.

Lorsque l'on remplace une menuiserie en mauvais état, préférer une **dépose totale du bâti** (contrairement à une pose « en rénovation » sur le bâti existant conservé) pour une meilleure **étanchéité à l'air**, et éviter l'épaississement du dormant et donc la perte de lumière à l'intérieur de la pièce.

Il est recommandé d'utiliser le **bois** pour des questions d'harmonie avec les matériaux anciens naturels. **Les menuiseries en bois peuvent être peintes de couleur et égayer ainsi les façades.**

**Les coffres de volets roulants apparents enlaidissent les façades.** Les disposer à l'intérieur de la pièce est moins dégradant.

**Les profils épais des menuiseries en PVC et les volets roulants entraînent une perte de lumière importante dans la pièce.**

### Les **points forts** et les **points faibles** d'une restauration.



### TOITURE

La toiture à croupe est en **ardoise**. Elle est dite « **débordante** » avec ses chevrons visibles sous la gouttière.

Les châssis de toit éclairant le comble sont peu nombreux et discrets.

**Les souches de cheminée en pierre** ont été conservées. En dehors de leur utilité fonctionnelle, ce sont des éléments très importants dans la silhouette des maisons.

Si les cheminées ne sont pas toutes utilisées aujourd'hui, le maintien des conduits intérieurs et des souches en toiture permettront un retour au chauffage au bois dans un temps futur si nécessaire et avec un minimum de travaux.

### FAÇADES

Les **encadrements** des baies et les **chaînes d'angle** en pierre de taille ont été conservés en l'état. Les **linteaux en bois cintrés**, plus anciens, subsistent également. Les façades présentent ainsi un aspect très proche de celui d'origine, les pierres ont simplement été **rejointoyées** (restauration des joints).

Une baie a été modifiée ou créée ultérieurement, cependant **les proportions plus hautes que larges et la taille de la baie correspondent aux baies d'origine. Seul l'encadrement a été réalisé de manière plus moderne, en décalage avec l'existant, avec des pierres d'encadrement régulières et d'une nature différente.**

# Carnet de sensibilisation : recommandations architecturales, paysagères et environnementales

Les **points forts** et les **points faibles** d'une restauration.

## MENUISERIES

**D'anciennes menuiseries en bois ont été conservées.**

Parfois des travaux simples et peu coûteux suffisent pour redonner de nouvelles **performances thermiques** et une nouvelle vie à la menuiserie en bois : ajout de joints d'étanchéité, réfection du mastic des carreaux, ponçage et remise en peinture.

Les fenêtres du rez-de-chaussée **sans petits carreaux** se distinguent nettement et rompent l'harmonie générale de la façade. Par ailleurs, **les profils épais des menuiseries en PVC entraînent une perte de lumière importante dans la pièce.**

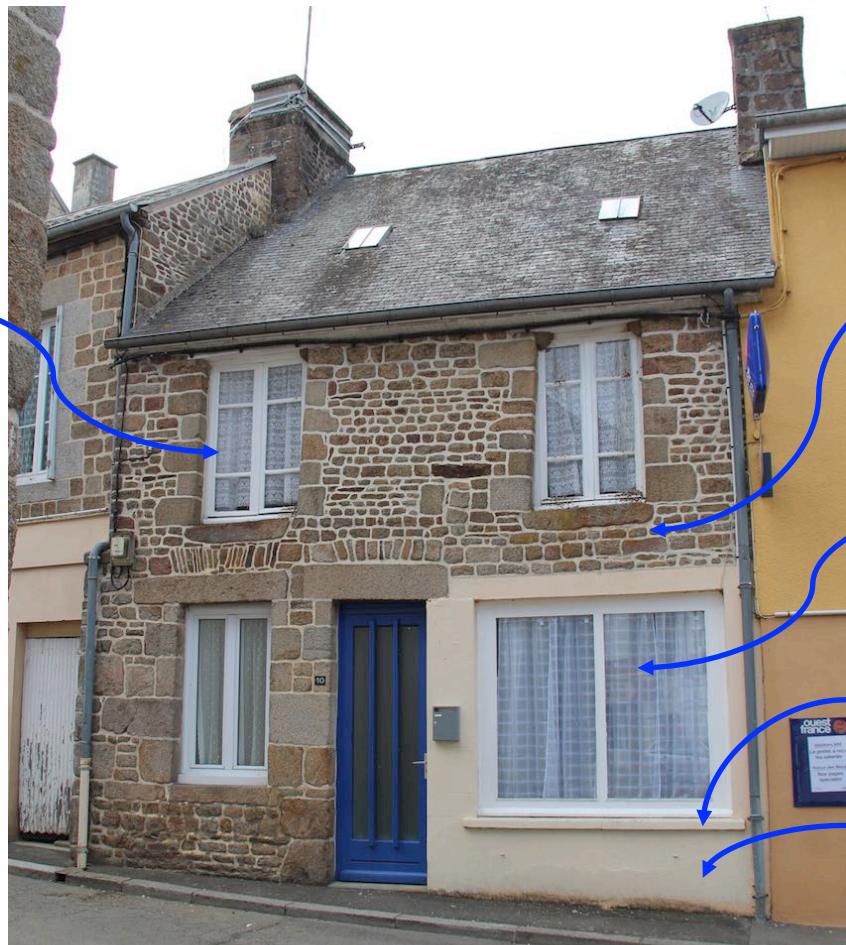
**De nombreuses menuiseries anciennes, portes d'entrée et fenêtres, subsistent au Teilleul**, à conserver et à restaurer. Quelques beaux exemples ci-dessous.



Ici, les menuiseries sont en **bois** et présentent des **petits carreaux plus hauts que larges**.

Par contre, un détail a été négligé : **les menuiseries n'ont pas suivi le linteau cintrée en brique.**

La porte d'entrée tiercée est également en **bois**. Le vitrage de la partie haute permet d'apporter de **l'éclairage naturel** en plus dans l'entrée.



## FAÇADES

Les façades restaurées présentent un aspect très proche de celui d'origine, les pierres ont simplement été **rejointoyées** (restauration des joints).

La couleur du joint doit être choisie soigneusement et rester dans le ton des pierres tout en étant légèrement plus clair. **La teinte ici est un peu trop claire.**

Trois fenêtres et la porte d'entrée ont conservé leur **disposition d'origine**.

**Par contre une modification de la façade au rez-de-chaussée sans rapport avec l'architecture dévalorise cette petite maison : fenêtre élargie, appui béton et enduit ciment peint.**

Un apport de lumière supplémentaire peut être créé à côté d'une fenêtre existante par une nouvelle ouverture. Elle aura nécessairement les mêmes dimensions et comportera des menuiseries identiques et éventuellement un piédroit commun. Dans le cas de gauche, cette solution n'aurait pas été possible mais elle l'aurait été ci-dessous.



## TOITURE

La cheminée et la lucarne ont été maintenues. Elles participent à l'harmonie de la façade. **Le châssis de toit est discret.**

## FAÇADES

Les **encadrements** des baies sont en **brique laissées apparentes**.

Les façades en moellons sont simplement **rejointoyées** (restauration des joints).

Le muret en pierre a été restauré à l'identique et participe à l'harmonie de l'ensemble.

# Carnet de sensibilisation : recommandations architecturales, paysagères et environnementales

## Réhabilitation des façades :

Volet vitrines commerciales – anciennes devantures transformés en logement et commerces actuels

### Recommandations pour les anciennes devantures commerciales

Les anciennes devantures avec **colonnes en granit**, typiques de la région, sont à conserver. Elles sont facilement transformables en baies pour du logement.  
On veillera à la **qualité des menuiseries** (voir recommandations « Menuiseries » plus haut). Les menuiseries des deux fenêtres et de la porte pourront être peintes de couleur et mettront en valeur la particularité de ces anciennes vitrines.  
Le granit devra rester **apparent**, ne pas être peint.  
Quelques anciennes **devantures en bois** devront également être restaurées.  
Les devantures du bâti de la **reconstruction** devront également être maintenues.  
**La taille des ouvertures pourra rester identique pour apporter un maximum d'éclairage naturel à l'intérieur des pièces. Les coffres des volets roulants, si ils ne peuvent être évités, seront installés à l'intérieur.**



Anciennes devantures avec **colonnes en granit**.



Ancienne devanture en **bois**.



Bâti de la reconstruction

### Recommandations pour les devantures commerciales actuelles



Devantures en bois cohérentes avec la façade.  
La hauteur des lettres de l'enseigne des magasins ainsi que les enseignes en drapeau ont été correctement dimensionnées.  
La longue vitrine, à gauche, a été divisée en trois travées.



Eviter la très grande vitrine d'un seul tenant et les matériaux sans rapport avec la façade.



Placer judicieusement les enseignes pour mettre en valeur l'architecture : ici le bandeau de faible hauteur ne masque pas le linteau de la vitrine. Il est bien adapté à la façade.

Il faudra simplement éviter la multiplication des enseignes en drapeau inutiles qui alourdissent la façade.



Dimensionner les enseignes en fonction de la façade. Ici les deux enseignes sont disproportionnées (celle de gauche est plus grande que les fenêtres les plus importantes) et dévalorisent cette façade de caractère.

## Réhabilitation des façades : Volet environnemental/énergétique

### Recommandations pour l'isolation thermique des bâtiments

L'isolation thermique du **bâti traditionnel** consistera à :

- **isoler les murs par l'intérieur.** Bannir l'isolation par l'extérieur pour ne pas dénaturer les façades en pierre ou à pan de bois,
- **isolation la toiture par l'intérieur,**
- **Isoler les baies vitrées :** restaurer les menuiseries anciennes dans la mesure du possible en ajoutant des joints thermiques, en restaurant les joints de mastic des carreaux, afin de rendre les menuiseries plus étanches. Le survitrage peut être aussi une solution pour augmenter la sensation de confort ; ou remplacer les menuiseries en trop mauvais état par des menuiseries bois de préférence, avec du double vitrage et des joints thermiques intégrés.

Le **bâti récent** peut faire l'objet de travaux **d'isolation par l'extérieur.** C'est une solution optimale thermiquement.

Et c'est une solution qui peut s'avérer également très intéressante pour requalifier des façades ou des extensions arrières modernes disgracieuses ou sans intérêt.

Il est recommandé de réaliser ces nouvelles façades en bardage bois plutôt qu'en enduit ITE (moins pérenne et moins qualitatif).



### Recommandations pour les extensions du bâti existant

#### **Agrandir une maison de ville**

Lorsqu'une maison est trop exiguë, une extension audacieuse apporte un nouvel espace de vie lumineux. La façade sur rue conserve son caractère patrimonial tandis que la façade arrière se veut résolument contemporaine.



Atelier 970, Gosselin et Honnet architectes

#### **Agrandir un bâtiment à fort caractère patrimonial**

Lorsque la maison présente une qualité architecturale, le principal enjeu est de lui conserver son identité tout en améliorant sa performance énergétique. L'extension peut reprendre la volumétrie du bâti initial avec les formes et/ou matériaux correspondants, ou bien être contemporaine et permettre de magnifier le bâti en lui insufflant un nouveau caractère architectural.



Emmanuel Côme architecte

Planches extraites de : « CAUE 76, rénover, réhabiliter, agrandir sa maison »

## Gestion des limites espace privé/espace public :

- Végétation de pieds de murs

### Enjeux

- Embellir le bourg, améliorer le cadre de vie :
  - Valoriser les limites privées et publiques,
  - Embellir le paysage urbain au fil des saisons via l'utilisation de végétaux adaptés
  - Limiter l'érosion des pieds de façades et préserver le bâti
- Valoriser l'environnement:
  - Préserver la diversité naturelle en centre bourg en laissant s'exprimer la flore spontanée
  - Réduire l'utilisation de désherbage (chimique et mécanique) entre les espaces publics et privés
- Créer du lien social :
  - Impliquer les habitants à participer à la création du paysage communal
  - Valoriser les échanges de pratiques



## Gestion des limites espace privé/espace public :

- Végétation de pieds de murs

### Recommandations

- Identifier les emprises propices aux aménagements:
  - Identifier les emprises existantes disponibles au sein du bourg pour la réalisation des aménagements
  - Identifier les linéaires potentiels à créer
- Favoriser la réalisations des aménagement :
  - Aider à la réalisation de nouvelles emprises devant les parcelles des habitants intéressés par le projet (déminalisation des surfaces de pieds de murs par la commune)
  - Distribution de bulbes issus des campagnes de fleurissement des espaces publics de la commune
  - Proposer une fiche présentant la palette végétale locale



## Gestion des limites espace privé/espace public :

### - Clôtures

#### Enjeux

- Offrir une unité d'aménagement au centre bourg:
  - Les clôtures et murets doivent contribuer à la mise en valeur de l'espace public
  - Des continuités de linéaires doivent être favorisées
- Un choix de matériaux raisonné:
  - Eviter les disparités de matériaux, formes et hauteurs
  - Favoriser des unités d'aménagements selon les différentes typologies urbaines
- Prendre en compte la biodiversité:
  - Assurer la continuité des trames vertes et bleues
  - Prise en compte des passages de faune
  - Privilégier les essences locales pour les haies végétales



Eviter les disparité de matériaux et les éléments préfabriqués, plaques bétons



Utilisation de matériaux naturels et de haies locales

## Gestion des limites espace privé/espace public :

### - Clôtures

#### Recommandations

- Offrir une unité d'aménagement au centre bourg:
  - Limiter les gabarits existants et les hauteurs trop importantes
  - Eviter les disparités de matériaux sur un même linéaire
  - Privilégier les limites végétalisés en périphérie du bourg, en lien avec le paysage
- Un choix de matériaux raisonné:
  - Favoriser les matériaux naturels, bois, pierres locales ou les clôtures en fer forgé qualitatives de couleur neutre
  - Proscrire les matériaux bruts, parpaings non enduits, clôtures PVC, panneaux préfabriqués
- Prendre en compte la biodiversité:
  - Veiller à ne pas obstruer les axes de ruissèlement
  - Favoriser le passage de la petite faune via des grillages à mailles larges, des ouvertures en pieds de clôtures/ murets, des barreaudages ajourés sans contact avec le sol, des palissades bois avec des écarts importants
  - Valoriser les muret avec gîtes, murets de pierres naturelles avec interstices
  - Proscrire les haies végétales mono spécifiques ou composées de conifères au profit d'espèces locales et diversifiées



Clôture ajourée



Palissade bois avec écarts



Muret ancien et clôture en fer forgé



Muret en pierre naturelle pourvu d'interstices

## Gestion des limites espace privé/espace public :

- Stationnements végétalisés

### Enjeux

- Offrir des emprises de stationnements végétalisés:
  - Permettre d'accroître les surfaces végétalisées en centre bourg
  - Amélioration du cadre de vie
  - Minimiser les espaces imperméables
  - Permettre la régulation hydrique (infiltration) et thermique (ilot de chaleur)

### Recommandations

- Mise en place d'une structure résistante:
  - Mélange terre pierre
  - Dalles alvéolées
  - Pavage joints enherbés
- Choix d'une végétation adaptées:
  - Mélange de fétuques rustiques
  - Mélange de prairie fleurie locales
- Gestion adaptée:
  - Fauche
  - Renouvellement naturel des semis



Bande de roulement pavés et joints gazon



Mélange terre pierre engazonnée



Mélange terre pierre engazonnée



Structure alvéolée et mélange terre pierre avant semis