

La Chevrolière
L'eau et la terre nous sont propices

Plan Local d'Urbanisme de La Chevrolière

DOSSIER D'APPROBATION

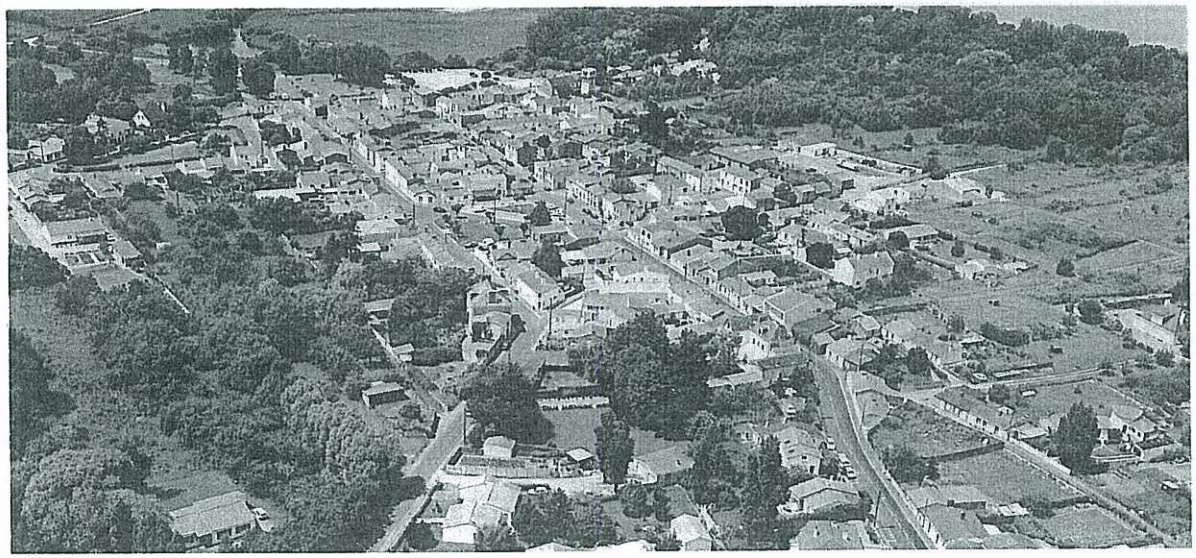
Annexes
Etudes patrimoniales
Village de Passay

Vu pour être annexé à la délibération du
21 décembre 2023
Le Maire,

Planen Urbanisme de projet
biotope
cédégis DÉCIDER SON TERRITOIRE

VALORISATION DU VILLAGE DE PASSAY

PERIMETRE SENSIBLE
CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES
BATIMENTS REMARQUABLES ET STRUCTURANTS



Octobre 2005

CAUE DE LOIRE ATLANTIQUE
Centre de Documentation

Giuseppe VALANZOLA - Architecte dfapt - 11 rue du Général de Gaulle - 85470 BREM SUR MER - Tél. : 02 51 90 50 95 – Fax : 02 51 20 12 01 – E-mail : giuseppe.valanzola@wanadoo.fr

SOMMAIRE

- **INTRODUCTION**

- **PHYSIONOMIE GENERALE**

  LES ELEMENTS STRUCTURANTS DE L'ENVIRONNEMENT
  LA PERCEPTION DU VILLAGE

- **DEFINITION D'UN PERIMETRE SENSIBLE**

  LA LIMITE D'APPARTENANCE VISUELLE
  LE PARCELLAIRE
  LES LIMITES DE PROPRIETE
  PROPOSITION D'UN PERIMETRE SENSIBLE

- **INVENTAIRE DES BATIMENTS REMARQUABLES ET STRUCTURANTS**

  REPERAGE DES BATIMENTS ANCIENS

- **PROPOSITION DE RECOMMANDANTIONS**

CAUE DE LOIRE ATLANTIQUE
Centre de Documentation

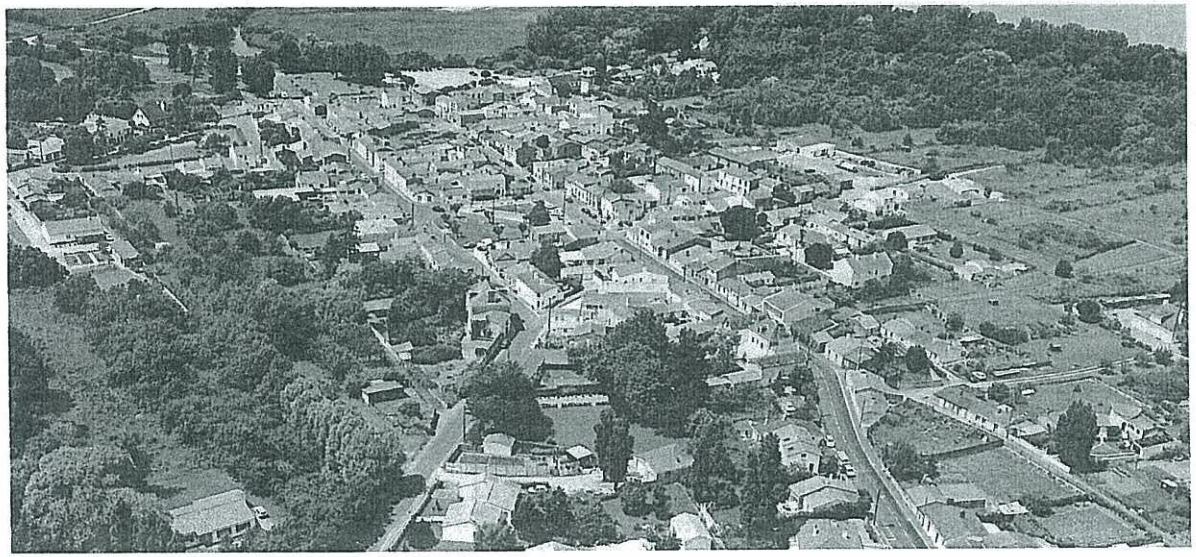
INTRODUCTION

Le village de Passay situé au bord du Lac de Grand-Lieu est un site sensible de la commune de La Chevrolière.

La rareté de ce site, bien conservé grâce à l'isolement relatif dont il a été l'objet, représente un patrimoine. Un patrimoine aujourd'hui menacé par l'extension des limites de l'agglomération Nantaise et par la pression foncière qui caractérise cette dernière, ainsi que par les changements d'habitudes et les nouvelles exigences des habitants.

Les riverains jouissent plus ou moins consciemment d'un cadre de vie exceptionnel, qu'ils aiment, mais qu'ils sont de plus en plus enclins à transformer pour mieux adapter leurs habitations à leurs habitudes et confort de vie, tout comme les personnes qui arrivent de l'extérieur, conquises par le charme et la spécificité architecturale du village, et qui désirent s'y installer sans toutefois sacrifier le confort auquel ils ont été habitués ailleurs.

L'objectif de la présente étude est de relever et de noter, d'une part les particularités des dispositions d'usage du sol, d'autre part les particularités paysagères et construites du village.
De cet ensemble pourront être déduits les éléments permanents à prolonger et les éléments de valeur dont l'évolution est à surveiller pour conserver le patrimoine existant.
Enfin, sont proposées quelques règles pouvant être appliquées aux actes urbains à venir, dans le but d'orienter et de protéger le développement harmonieux du village dans son milieu.



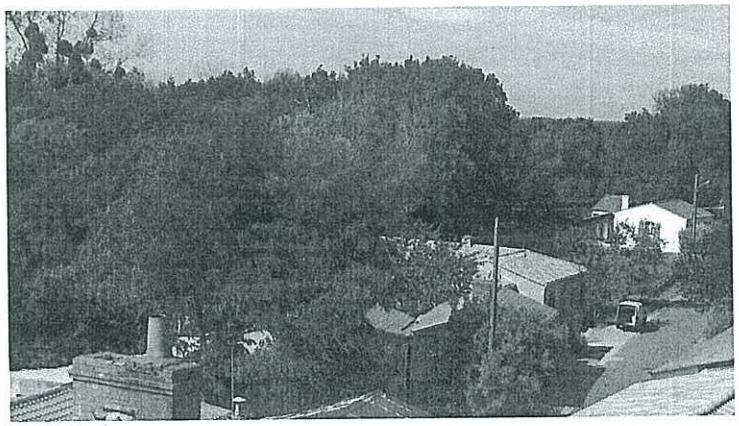
PHYSIONOMIE GENERALE

LES ELEMENTS STRUCTURANTS ET L'ENVIRONNEMENT

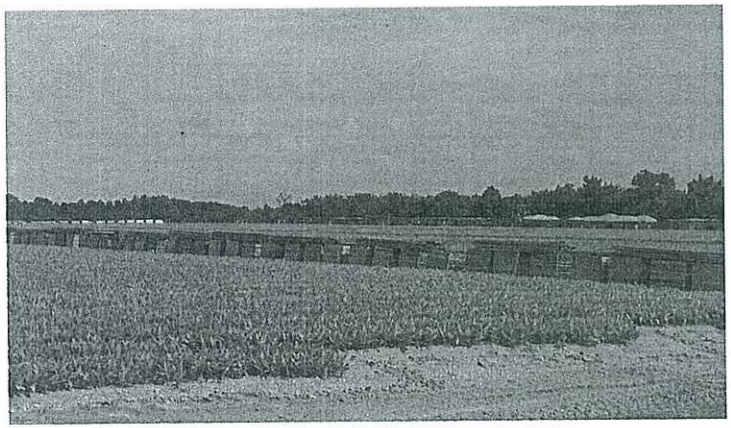
Le lac



Les zones boisées



Les cultures

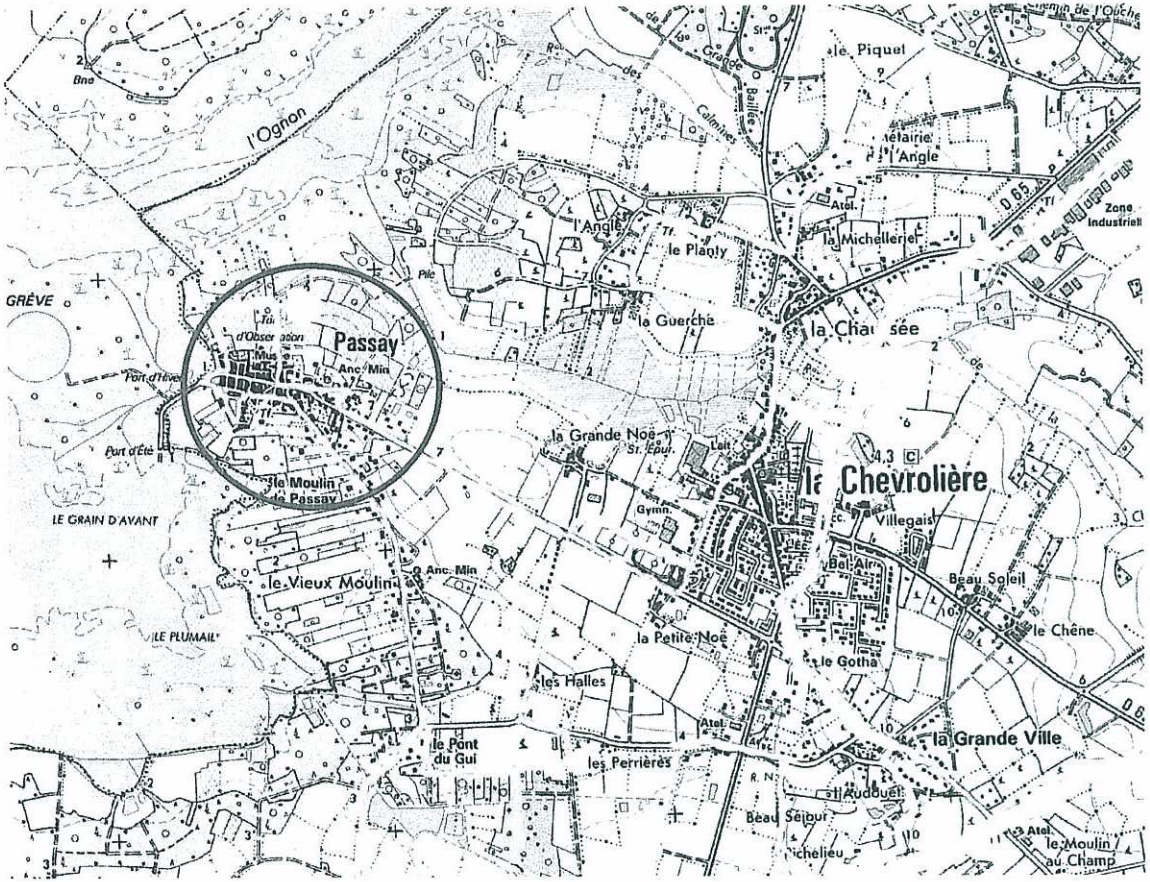


Le village



Le village est situé au bord du Lac de Grand-Lieu. Il est délimité au nord et au sud par des espaces boisés, et à l'est par des terres agricoles en culture.

LA PERCEPTION DU VILLAGE



La première action à mettre en œuvre est de définir pour le Village de Passay, un périmètre urbain, appelé par la suite « périmètre sensible », correspondant à la zone de densification du bâti et à la portion d'espace où sont localisées toutes les constructions repérées pour leur caractère remarquable et structurant.

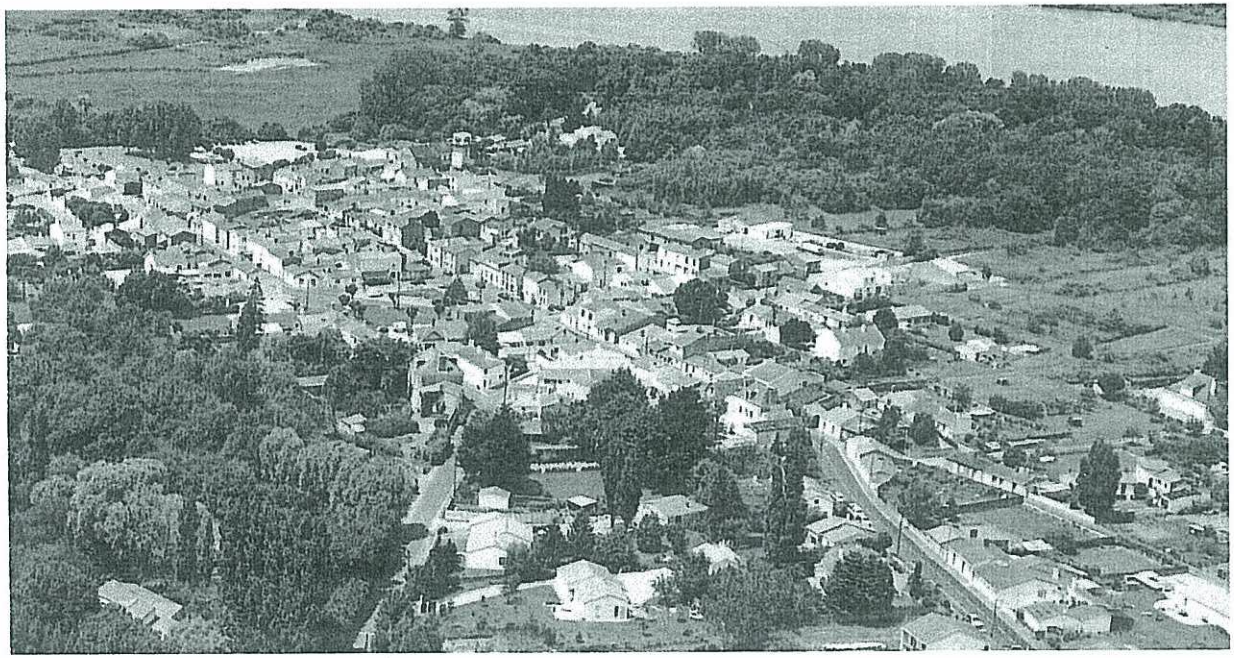
Il est également indispensable de conserver l'actuelle rupture urbaine qui existe aujourd'hui entre le bourg de La Chevrolière et le village de Passay.
Cette zone tampon qui permet une perception lointaine des constructions regroupées est une condition essentielle pour que Passay garde ses caractéristiques de village.

DEFINITION D'UN PERIMETRE SENSIBLE

La définition d'un périmètre sensible est indispensable pour la cohérence spatiale des actions futures.
Ce périmètre est perçu de façon sensible à partir des éléments suivants.

LA LIMITE D'APPARTENANCE VISUELLE

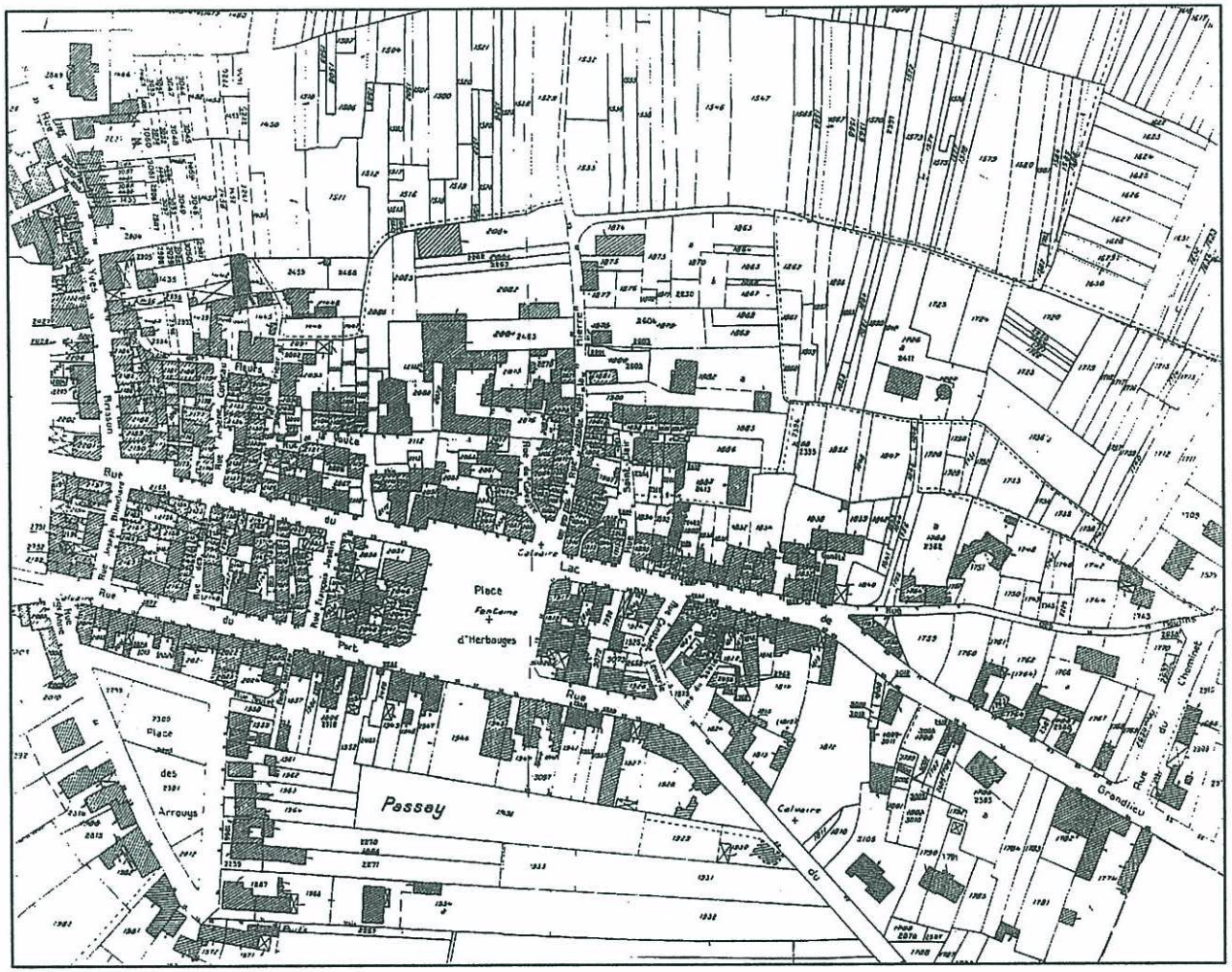
Une observation attentive des ambiances paysagères permet de situer une limite d'appartenance au caractère ancien et pittoresque.
Comme une ville, on peut dire que le village de Passay possède un centre bourg et une banlieue.
Les limites du centre bourg ancien orientent celles du périmètre sensible proposé. Elles correspondent à la zone du village constituée des dispositions urbaines et construites les plus anciennes. A l'intérieur de cette zone, les actions d'aménagement et de construction devront être guidées par des règles précises.



LE PARCELLAIRE

Le tracé parcellaire du village révèle l'imbrication très serrée d'une multitude de parcelles de petites tailles. La complexité de ce tricot de petites surfaces apparaît comme une spécificité.
Les parcelles plus grandes rayonnent autour du centre. Celles qui sont proches du noyau historique correspondent à l'implantation des maisons de maître et de leur jardin d'agrément.

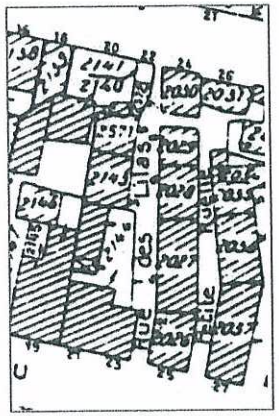
Plus on s'écarte du centre, plus les parcelles s'agrandissent. C'est ici que sont implantées les maisons plus récentes qui, contrairement aux constructions du tissu ancien, sont souvent en retrait des limites parcellaires le long de la rue.
La prise en compte de l'avenir des grandes parcelles situées en périphérie sera déterminante sur l'avenir du village.
La configuration très serrée des parcelles de petite taille n'est d'ailleurs pas sans contraintes d'un point de vue fonctionnel : services publics de ramassage des ordures ménagères par exemple, services privés tels que l'accès des véhicules à certains terrains très enclavés et servitudes de passage contractuelles ou d'usage.
Certains choix d'aménagement permettraient peut être d'améliorer le " fonctionnement " du village.



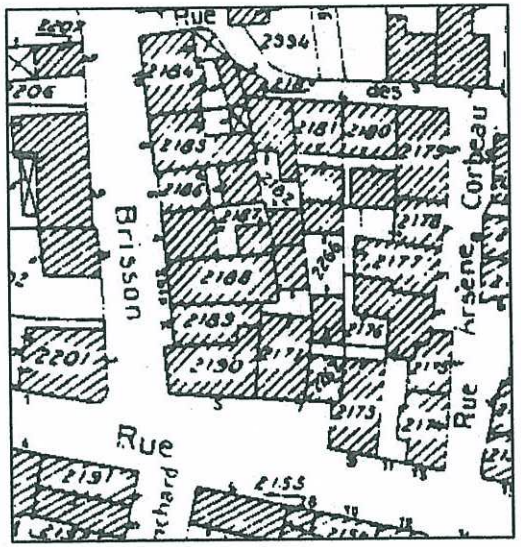
Cependant pour répondre à une volonté de protection, il y a peut être lieu aussi de savoir s'adapter aux exigences propres à ce site qui participent à son caractère exceptionnel.

LES LIMITES DE PROPRIETE

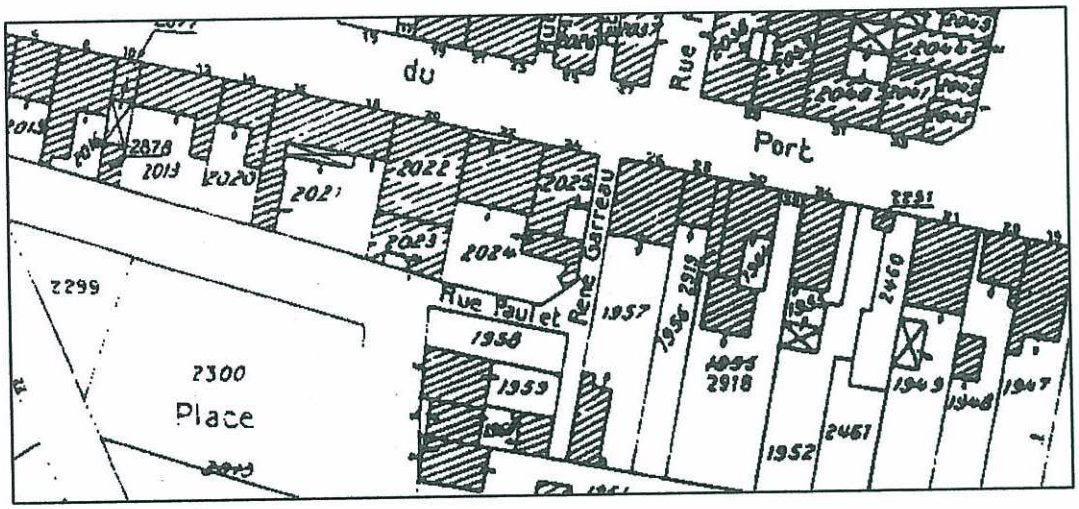
Parcelles de très petite taille.
Les constructions sont implantées en bordure des voies et occupent toute la superficie de la parcelle.



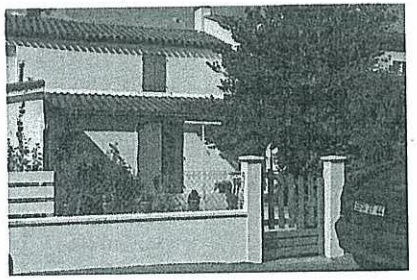




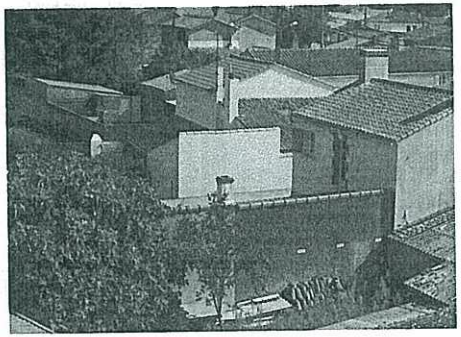
Parcelles de petite taille.
Les constructions sont implantées en bordure des voies.
On note une imbrication complexe des propriétés les unes dans les autres.

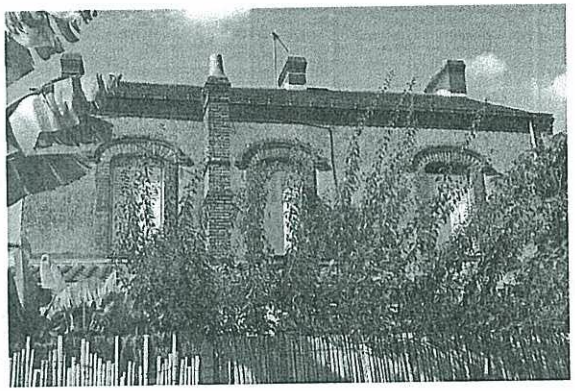


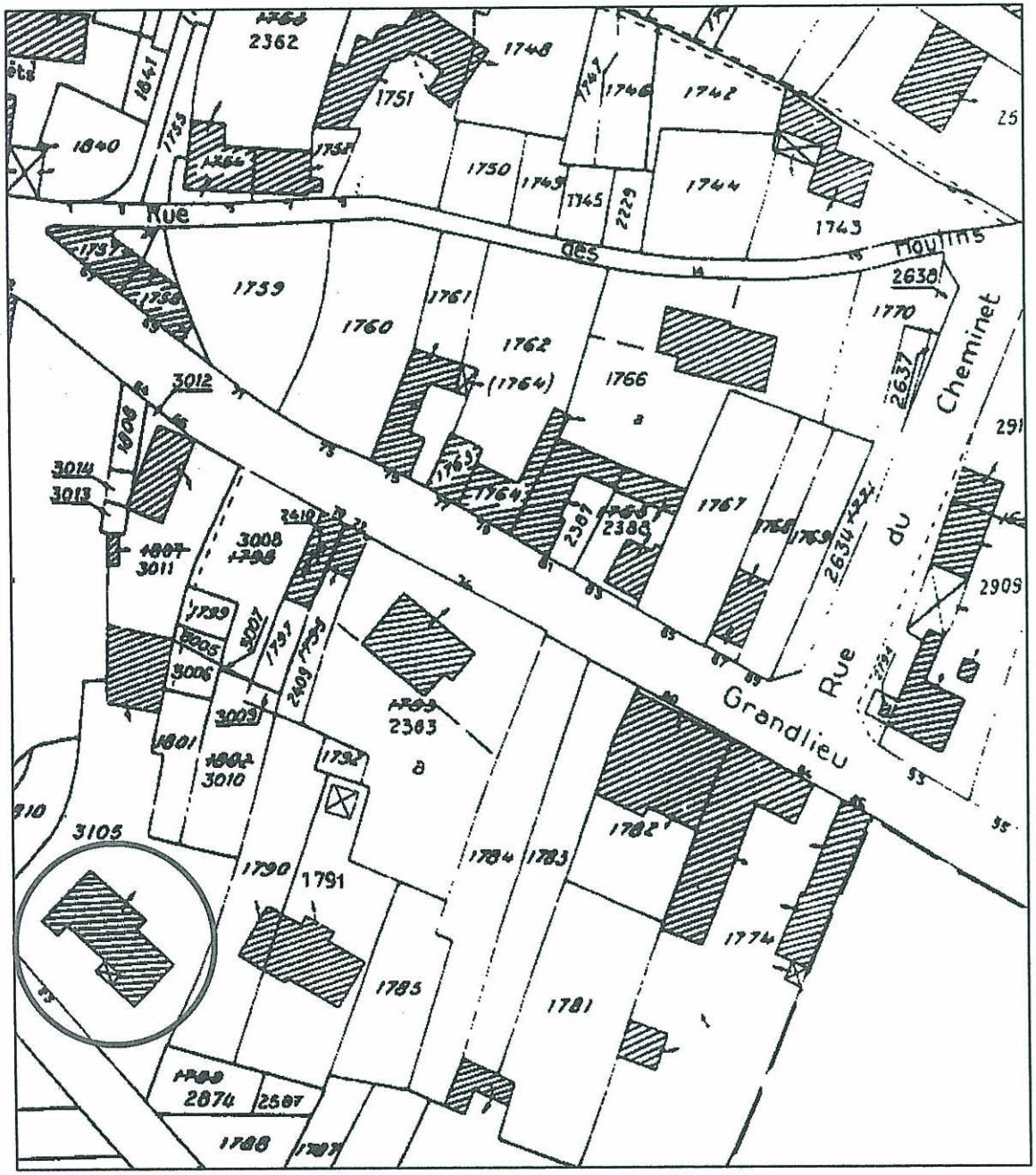
Parcelles plus grandes.
Les constructions sont implantées en limite de propriété et leur façade principale est alignée le long de la voie.
Elles n'occupent pas toute la parcelle dont une partie est réservée à <u>une cour</u> ou à <u>un jardin d'agrément</u>.











Parcelles plus grandes situées dans la périphérie du village où s'est développée l'urbanisation à partir des années 50.
Les constructions sont implantées en retrait des voies, au milieu de la parcelle.



PROPOSITION D'UN PERIMETRE SENSIBLE



PROPOSITIONS DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Il convient de contraindre les projets de réhabilitation et d'extension a plus d'authenticité constructive et culturelle. Le scénario proposé est le suivant :

1/ Nécessité de maintenir une ceinture verte non constructible autour du village.

2/ A l'intérieur du périmètre sensible, il y a lieu d'identifier les enjeux urbains de chaque projet.

• Les projets de réhabilitation seront soumis à des règles strictes issues des traditions locales dans le respect des implantations, des proportions, des matériaux, des couleurs, etc....

• Les projets d 'extension devront clairement exprimer leur parti (traditionnel ou contemporain). Car les projets d'architecture peuvent toujours trouver leur place dans la mesure où ils font la preuve d'une intégration intelligente au paysage existant.

• Les projets de construction neuve s'intégreront plus facilement dans une grande parcelle enclavée offrant peu de vues depuis l'espace public :
- privilégier l'implantation des constructions en retrait des voies
- définition attentive du COS dans le PLU
- interdire les maisons à étage.

LA NECESSITE D'UN CADRE REGLEMENTAIRE

Le cadre réglementaire doit être surtout un guide, et doit servir à empêcher certaines aberrations telles que : erreurs d'échelle, de couleurs, de proportions, formes traditionnelles déformées, vocabulaire architectural issu de traditions constructives d'autres régions, etc...

RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

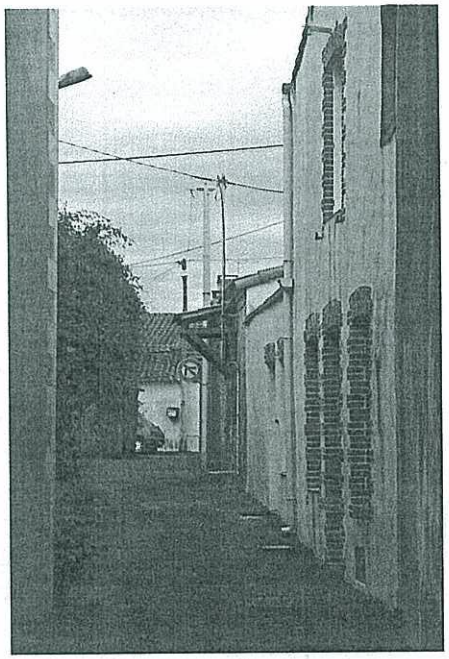
➢ *IMPLANTATION ET VOLUME*

Pour que les interventions s'intègrent dans le tissu existant, Il faudra en particulier :

- De façon systématique, inciter et favoriser les rénovations et extensions d'anciens bâtiments plutôt que leur démolition.

- Maintenir dans tous les cas les alignements existants.
En cas de projet neuf, l'implantation devra se faire au droit des anciennes fondations.
L'alignement linéaire sera respecté afin de renforcer l'organisation existante de la trame urbaine.

- Privilégier une volumétrie qui s'intègre dans le milieu environnant pour les projets neufs.



RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➢ *HAUTEUR DU BATI*

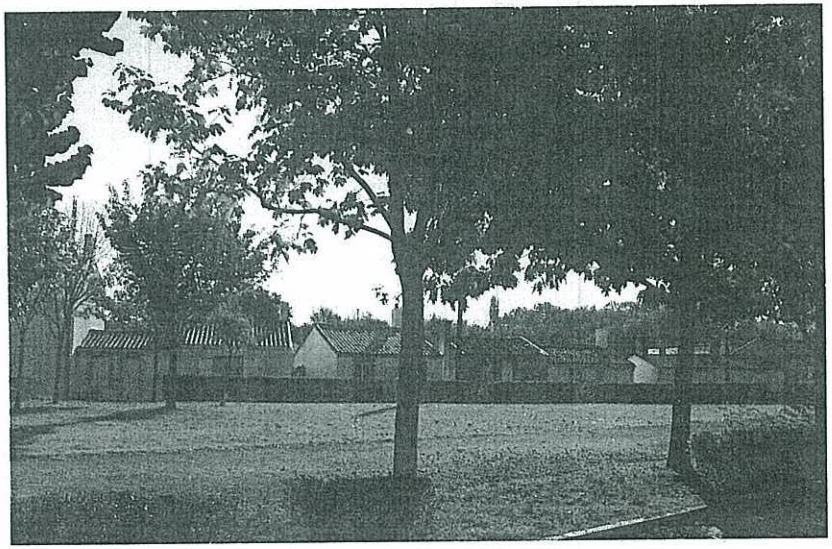
Les maisons de pêcheur jouent un rôle fondamental dans la perception du village de Passay.
Alignées le long des rues ou des places, elles confèrent au village son caractère unique.

- Sur un seul niveau
- Leur volume est organisé le plus souvent autour d'une seule grande pièce.
- Le soin apporté à la composition de la façade est remarquable (encadrements des portes et fenêtres, génoise, soubassement) avec l 'utilisation exclusive de matériaux locaux.

Patrimoine unique : leur réhabilitation devra être effectuée en respectant scrupuleusement les caractéristiques d'origine :

- Tous les éléments de décor devront être restaurés à l'identique
- Aucune surélévation ne pourra être admise dans le périmètre sensible.

Les maisons de pêcheur participe à la variété d'échelles dans le tissu urbain. Il est indispensable de la conserver.



Place des Arrouys

Les maisons de pêcheur en alignement, un élément essentiel des ambiances de Passay.

RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➢ *LES PERCEMENTS*

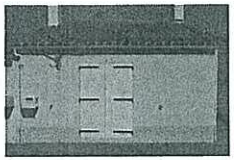
Les percements répondent à des règles de composition de façade bien précises, qui diffèrent selon la typologie d'appartenance de chaque construction.

Avant d'ouvrir ou d'agrandir une baie, il est donc nécessaire de prendre en compte les règles de proportions caractéristiques de chaque typologie.

• Dans la plupart des cas, son dessin repose sur un rapport de hauteur H = 2 x l (largeur). Même lorsque ce rapport diffère, portes et fenêtres sont toujours plus hautes que larges.
▪ Dans les maisons à étage, les ouvertures sont superposées verticalement selon un axe. Parfois cet axe passe par la porte d'entrée.

Pour répondre au désir actuel d'avoir plus de lumière dans les pièces d'habitation tout en gardant le charme de la façade, il serait préférable d'ouvrir de nouvelles baies plutôt que de les agrandir.





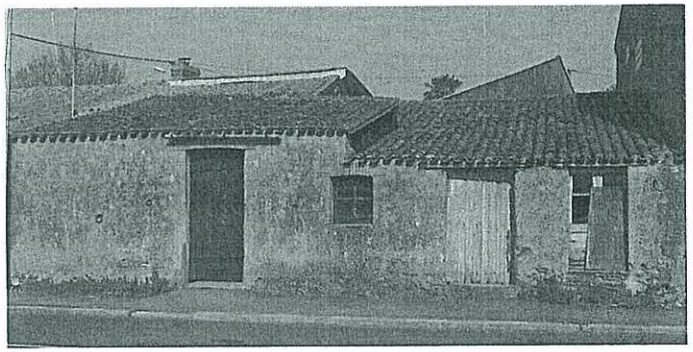


3 exemples de percements qui défigurent les façades

Enfin, avant de boucher des baies, il est indispensable de tenir compte de l'effet induit sur le volume de la construction.

Pour les constructions neuves, se référer aux caractéristiques de l'habitat traditionnel.

La maison rurale

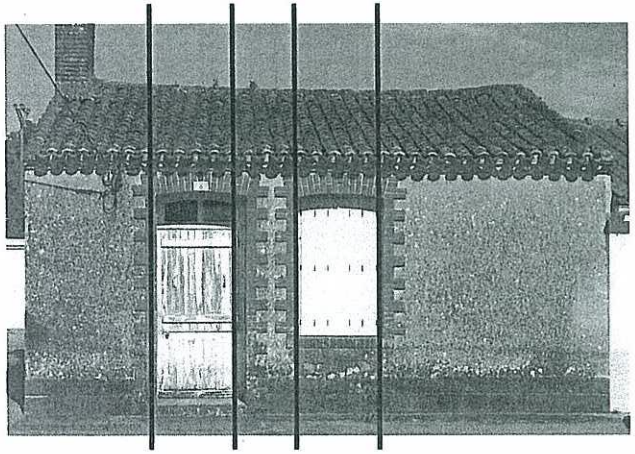


La disposition de la façade est libre et les percements ne sont dictés que par la seule nécessité de la distribution intérieure.

RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

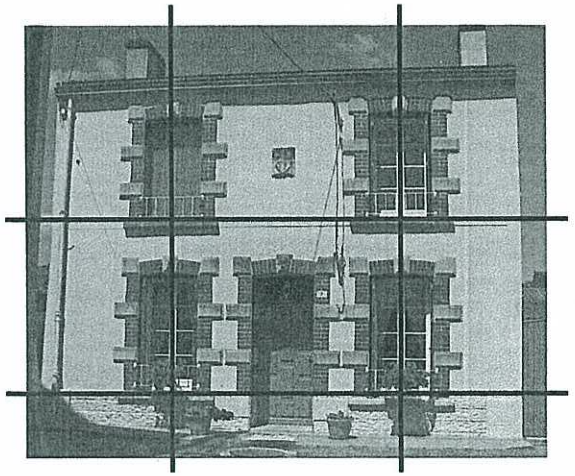
➢ ***LES PERCEMENTS***

La maison de pêcheur



La maison de pêcheur est caractérisée par sa petite taille.
Les percements se limitent le plus souvent à une porte et une fenêtre de largeur identique qu'il faut conserver.

La maison de bourg



La maison de bourg est caractérisée par son volume plus important : RDC + étage.
Les percements sont réguliers, disposés symétriquement sur la façade. Le rapport des fenêtres L=2l doit être conservé.

➢ *LES PERCEMENTS*

La maison bourgeoise



Cette typologie est caractérisée par une volumétrie imposante et des décrochements.

Les ouvertures sont toutefois ordonnancées autour d'un axe de symétrie.
Sur les édifices de plusieurs étages, elles sont en général organisées selon une hiérarchie dégressive de taille.

Les bâtiments appartenant à cette catégorie répondent chacun à un exercice de style différent. Les percements doivent donc être conservés et restaurés à l'identique.

RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➢ *LES ENCADREMENTS*

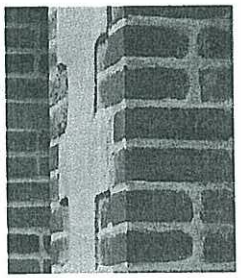
Le vocabulaire des encadrements est très riche : combinaisons de briques 2 x 2, 3 x 2, alternées avec les parties maçonnées ou la pierre.
Il convient donc de reprendre les proportions et les jeux de couleur existants.

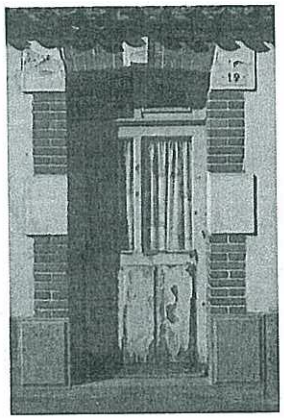
▪ Devront être évités : sur les appuis, le remplacement du zinc par de la brique ou de la pierre, l'utilisation des plaquettes de briques dans les entourages, les appuis et les linteaux saillants.

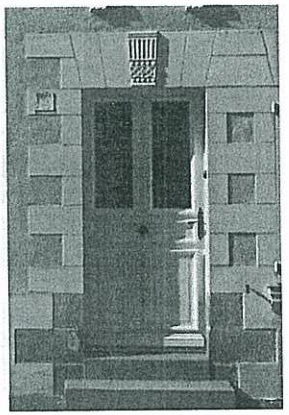
▪ Les pierres (calcaire, granit) et les briques ne doivent pas être peintes. La couleur des matériaux est un élément essentiel du modèle chromatique de chaque maison.
Leur nettoyage devra être fait dans les règles de l'art; l 'aide d 'un professionnel compétent est recommandé.

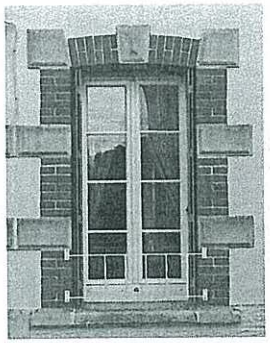
▪ L'enduit qui affleure l'encadrement sera sans surépaisseur, et le jointoiement des briques doit être à fleur de parement.

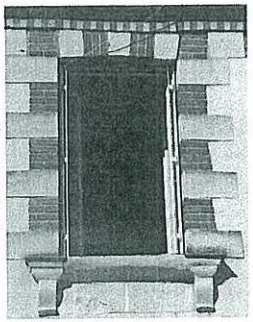
Ce qu'il faut éviter ...











RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➢ *PORTES, FENETRES*

Fenêtres et portes sont également des éléments qui, par leur forme et leurs matériaux, participent à l'harmonie de l'architecture.

Les principaux modèles ont été recensés et il convient de s'en inspirer : pour les fenêtres, vitrages à 4 ou 6 carreaux (rarement 8); pour les portes, impostes 2 carreaux et vitrage 2 ou 4 carreaux, comme on le retrouve dans de nombreux exemples.
Les menuiseries extérieures à petits carreaux n'existaient pas sur les typologies de construction traditionnelles.

La simplicité reste de règle.

Le choix du matériau est également essentiel.
Si les travaux concernent le bâti ancien, il est conseillé d'utiliser le bois, matière vivante et résistante qui, de plus, offre toutes les possibilités de choix de couleurs.
Le PVC est à éviter pour plusieurs raisons : son aspect brillant est mal adapté au bâti ancien et la palette des couleurs présentée actuellement par les fabricants est encore limitée à quelques teintes (blanc ou couleurs vives) qui ne sont pas compatibles avec les couleurs des enduits traditionnels. Enfin le PVC a l'inconvénient d'avoir une couleur figée et définitive.

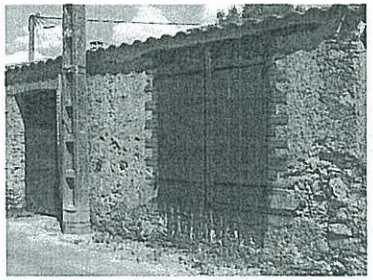


RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➢ *PORTES de GRANGES et GARAGES*

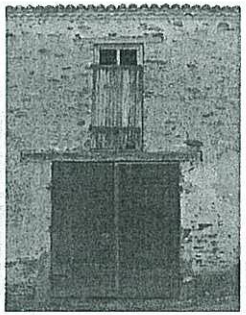
Transformer les anciennes granges ou celliers en garages permet aux habitants de Passay de pallier la carence de garages dans le périmètre sensible.

Il faudra alors privilégier les portes en bois goudronné ou peint de couleur sombre (modèle traditionnel illustré dans cette page) et écarter à tout prix les portes de garage en PVC pour marier au mieux les menuiseries aux enduits traditionnels des façades.









RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➢ *PERSIENNES, VOLETS*

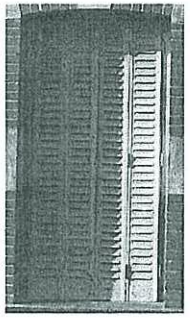
Les persiennes sont très répandues à Passay et correspondent à la dimension des façades et à la disposition des percements qui ne permettaient pas l'utilisation d'autres systèmes. Elles doivent donc être conservées.

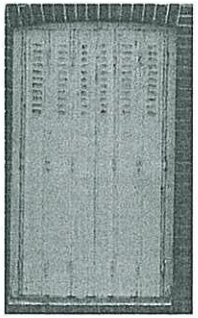
Les autres fenêtres sont équipées de volets rabattants.
A Passay, les volets sont recouverts d'une peinture et les pentures sont de même couleur que les panneaux de bois.
L'application d'une finition permet de protéger le bois. Les vernis sont à éviter car l'absence de pigments les rend vulnérables au rayonnement solaire.

La tendance actuelle est de remplacer persiennes et volets par des volets roulants ; cette solution est prohibée car non seulement les caissons mais aussi le matériau des volets roulants sont inesthétiques.









➢ *CORNICHES, GENOISES*

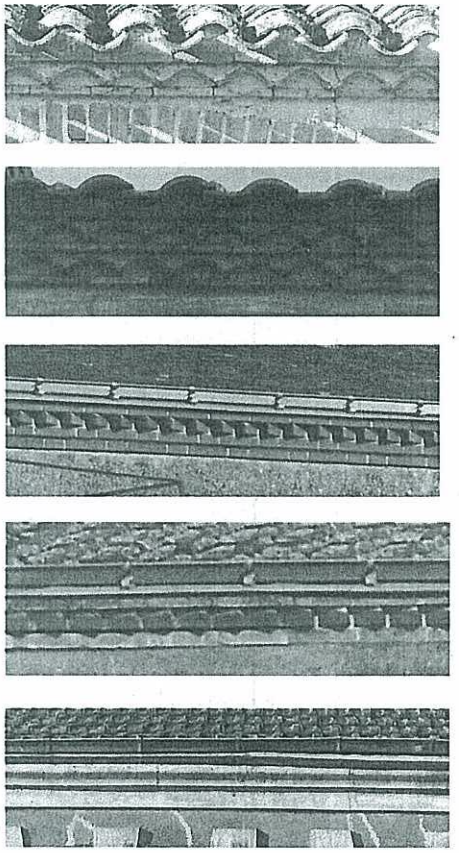
Les génoises et corniches, ornement majeur de la partie haute des façades de Passay, sont souvent cachées par des gouttières (exemples ci-dessous).





Pour l'évacuation des eaux de pluie, privilégier la dalle nantaise en zinc par exemple ou le chéneau caché qui permettent de protéger la façade tout en ne masquant pas les corniches et génoises existantes.

Les corniches en calcaire et en granit devront être nettoyées et restaurées dans les règles de l'art.



La diversité des modèles

RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➢ *SOUBASSEMENTS*

Les soubassements, dont la fonction était avant tout fonctionnelle (leur couleur plus sombre avait pour fonction de « masquer » les salissures provoquées par le passage des véhicules sur les chemins de terre et par les eaux de pluie), ont également un rôle important dans la composition de la façade.

Pierres appareillées ou soubassements simplement délimités par un trait tracé dans l'enduit du fond de façade, ou en bossage, faux appareillage de pierres ou opus incertum... Les modèles de soubassements sont variés et rappellent le savoir-faire des anciens artisans.

Il est nécessaire de les mettre en valeur :

- en mettant a nu la couleur naturelle de la pierre;
- en utilisant une couleur plus foncée, qui se distingue de la teinte du fond pour les soubassements marqués dans l 'enduit
- ou en réalisant une finition d'enduit différente de celle utilisée sur le reste de la façade.







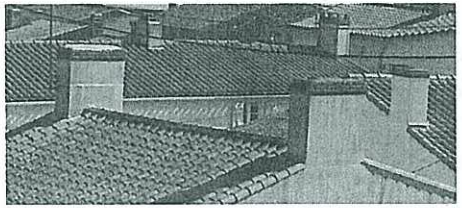

RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➢ *SOUCHES DE CHEMINEE*

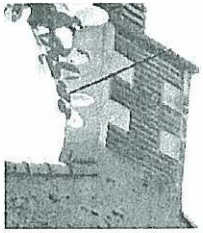
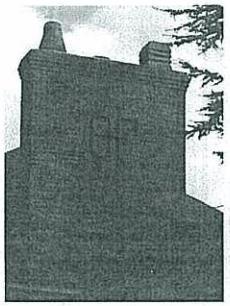
Les maisons de Passay étaient principalement chauffées au bois ; les souches de cheminée sont imposantes et leur nombre en fait un élément essentiel de la perception du village.

En briques ou en moellons enduits, elles méritent toutes d'être conservées et leur restauration doit se faire à l'identique.

En cas de création, les souches de cheminées seront disposées sur le pignon, en faîtage, en respectant les proportions propres à chaque typologie.







RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➢ *ZINGUERIE*

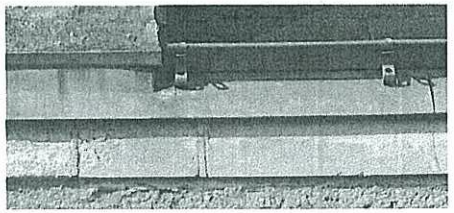
Les éléments en zinc ont pour fonction première de protéger les constructions de l'humidité : gouttières, descentes, dalle nantaise, pièces recouvrant les appuis de fenêtres.

Pour qu'elles puissent remplir leur rôle protecteur (éviter l'humidité dans les murs et l 'apparition de mousses et moisissures), les pièces de zinguerie doivent être étanches. Elles doivent donc être entretenues.

Elles participent également au décor et à la spécificité du lieu; elles doivent donc être conservées.







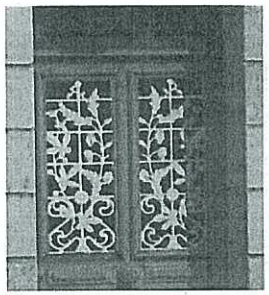


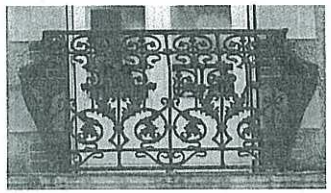
RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

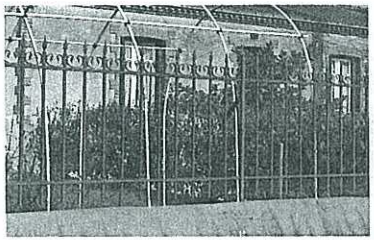
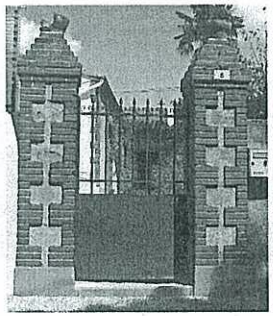
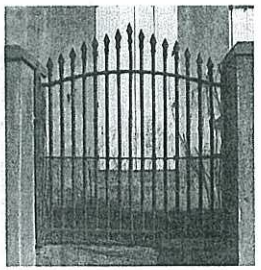
➢ *FERRONNERIES*

Balcons, garde-corps, marquises, grilles et portails rythment les façades et les rues.
Leur double fonction décorative et fonctionnelle rend nécessaires leur entretien et leur conservation.

Après un traitement antirouille adéquat, on privilégiera les couleurs sombres qui affineront le dessin unique de chaque élément de ferronnerie.





RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➢ *MURS DE CLOTURE et ESCALIERS*

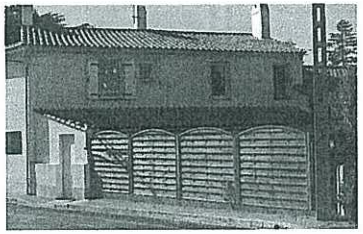
Les murs de clôture et les escaliers assurent, dans la plupart des cas, la continuité de la propriété sur l'espace public ; ils jouent un rôle important dans l'image du village.
Les matériaux devront donc être en accord avec les façades qu'ils jouxtent.

MURS DE CLOTURE

- Privilégier les murs de pierres dont les exemples sont encore nombreux à Passay.
Et là où ce n'est pas possible, les murets de parpaings devront impérativement être enduits.

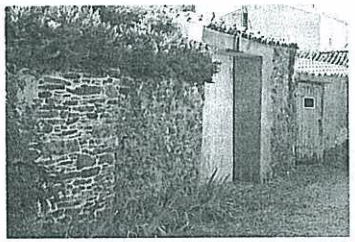
- Respecter les hauteurs d'origine des murets et la transparence des grilles qui complètent parfois le dispositif.
Pour se protéger de l 'extérieur sans surélever le mur, il est suggéré de rehausser le muret par une haie végétale.

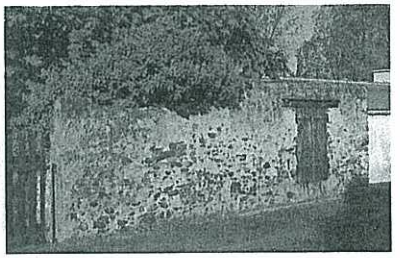
Eviter tous les matériaux et les formes qui ne sont pas en accord avec le bâti, comme dans l'exemple ci-contre

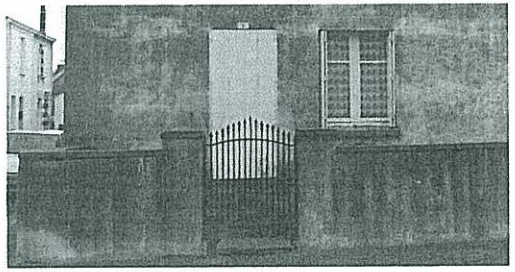


ESCALIERS

- Leur conservation s'impose en tant qu'éléments caractéristiques du paysage de Passay.
Leur ravalement doit être contemporain de celui des façades.









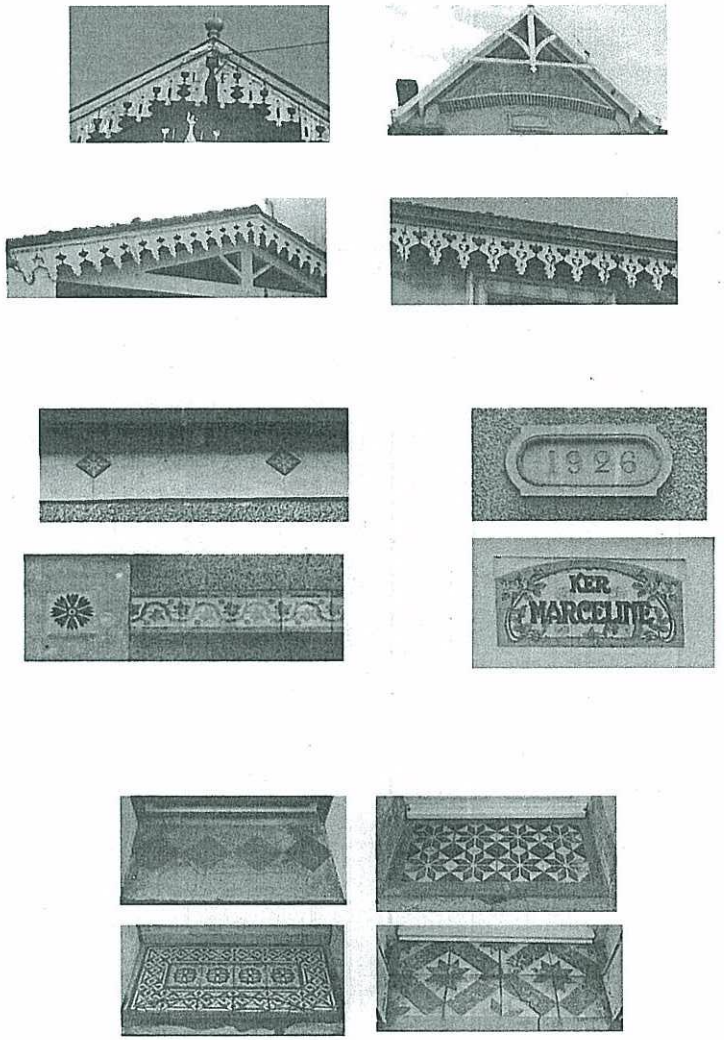


RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➢ *ELEMENTS DE DECOR*

Lambrequins, Médaillons, plaques, frises, seuils... autant d 'éléments de décor qui donnent à chaque construction son caractère unique.

Témoins du savoir-faire des artisans et des tendances architecturales d'une époque, tous ces éléments doivent être conservés et restaurés à l'identique.



RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

L'identité géographique, historique et culturelle de Passay est affirmée avant tout par les matériaux utilisés en façade.
Les façades racontent une histoire sur les méthodes, les techniques, les connaissances et l'état d'esprit des bâtisseurs qu'il serait dommage de gommer.

- Les maisons rurales, de pêcheur et de bourg procèdent d 'une logique simple : construites avec les matériaux du pays, leur aspect reflète la situation géologique locale.

- Les maisons bourgeoises par contre se distinguent souvent par l'emploi de matériaux nobles ou importés des régions voisines qui témoignent de la richesse de la construction.

D'une façon générale, la variété et la qualité des matériaux doit être conservée.

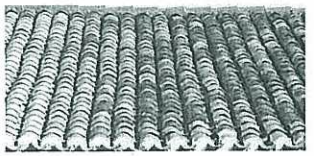
• Les toitures doivent être entretenues ou restaurées avec le matériau d'origine sur tout le bâti ancien.

Les tuiles anciennes doivent être soigneusement conservées. Si elles sont en mauvais état, elles peuvent être partiellement remplacées par des tuiles neuves en cherchant à utiliser en tuiles de couvert, les tuiles anciennes patinées.

Les toitures en ardoise doivent être restaurées à l'identique avec des ardoises naturelles.

Pour les extensions, les matériaux de couverture devront être identiques à ceux utilisés dans la partie existante.

➢ *MATERIAUX, ENDUITS*




A Passay, les matériaux dominants étaient la tuile " tige de botte " et l'ardoise des maisons bourgeoises, mariées aux enduits traditionnels de chaux et de sable...

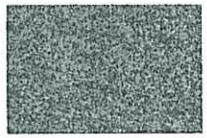








... la brique, le calcaire utilisés principalement dans les modénatures, le granit dans les seuils, les appuis et les soubassements.

RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➢ ***MATERIAUX, ENDUITS***

• Les pierres et briques doivent être nettoyées ou remplacées à l'identique (même dureté, même porosité, même texture, même grain, même tonalité).
Attention : l'utilisation de pierres de duretés différentes peut accélérer le vieillissement des pierres plus tendres.

L'importance des joints

La brique et la pierre étaient jointoyées au mortier de chaux aérienne dans le bâti ancien, et au mortier de chaux hydraulique dans le bâti moderne.
Les jointoiements de ciment sont proscrits pour 2 raisons : d 'une part, ils sont inesthétiques, mais surtout ils accélèrent le vieillissement des matériaux.

- Le rejointoiement des calcaires doit être effectué à la truelle, à fleur de parement. Sa couleur devra être très proche de la pierre, légèrement plus soutenue de façon à discerner le dessin de l'appareillage.
- Pour le granit, les joints seront grattés à fleur de parement du granit. L'objectif est que le joint se fasse oublier : les joints en creux ou en surépaisseur sont donc proscrits.

RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➢ ***MATERIAUX, ENDUITS***

L'enduit répond à une double fonction :
- Protéger les maçonneries contre les agressions atmosphériques (vent, pluie, pollution), réguler les variations thermiques et consolider les assemblages de composants peu homogènes.
- Participer au décor de la façade, de la rue, par le biais de la texture et de la couleur et donc mettre en valeur le patrimoine.

1/ Un enduit s'impose lorsque le mur est composé de matériaux médiocres ou hétéroclites. Les façades du village de Passay répondent aux critères d'un enduit couvrant. Seule la pierre taillée (calcaire, granit) doit restée apparente.

2/ Pour une bonne adhérence de l'enduit sur la maçonnerie, leurs caractéristiques physiques et chimiques doivent être les plus proches possible.
Sur le bâti ancien de Passay, il convient de rejeter les solutions à base de ciment gris, de chaux artificielles ou d'enduits plastiques.
L'enduit à la chaux aérienne est recommandé sur tous les supports à base de chaux.
Ses caractéristiques de bonne imperméabilité aux eaux de ruissellement et ses caractéristiques techniques qui permettent aux murs anciens de respirer et d'éviter les remontées de salpêtre sont particulièrement bien adaptées au bâti de la région.

3/ Au voisinage des chaînages d'angles en pierre, en brique et en maçonnerie, l'enduit doit être légèrement en retrait ou au même nu que la pierre, mais jamais en saillie.

4/ Le choix des finitions dépend du type d'architecture et de la maîtrise du geste professionnel. Dans la majorité des cas, il faut éviter les effets de truelle trop importants. L'enduit doit accrocher la lumière, pas la pluie ni les intempéries.

➢ ***RAVALEMENT***

QUELQUES GRANDS PRINCIPES DOIVENT ETRE RESPECTES POUR LA REUSSITE D'UN RAVALEMENT

• Les travaux de ravalement ou de badigeonnage concernent au minimum les **façades sur rue et sur cour lorsque la partie arrière du bâtiment est visible de la rue.**

• L'opération ne peut être partielle. Elle doit intéresser **toute la façade** même lorsque le bâtiment appartient à plusieurs propriétaires.

• Le projet prend en compte **tous les éléments de façade** quels que soient les techniques et matériaux utilisés.

• Il est indispensable de choisir des **matériaux qui soient cohérents avec la typologie architecturale.**
L'utilisation de matériaux contemporains est pratiquement inévitable dans la plupart des opérations de réhabilitation et d'extension.
Mais attention : les effets sont parfois pervers lorsqu'ils sont utilisés sur le bâti ancien, d'une part pour des raisons d'incompatibilité fonctionnelle, physique et chimique qui sont souvent à l'origine de la dégradation des matériaux, d'autre part parce qu'est rompue la relation privilégiée entre les constructions et la géographie des lieux, cette même relation qui confère au village tout son charme.

• Les travaux doivent être réalisés en **observant strictement les règles de mise en œuvre.**

RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➢ *COLORATION*

La coloration est un outil qui peut être particulièrement efficace pour renforcer l'identité des bâtiments emblématiques du village et pour intégrer les nouveaux bâtiments construits dans la partie plus ancienne.
Elle doit permettre de réaffirmer la légitimité des critères et des choix de coloration du passé.

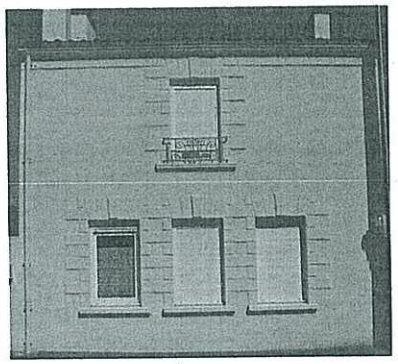
La coloration doit être comprise, non comme une contrainte supplémentaire, mais comme une valeur ajoutée, un apport qualitatif.

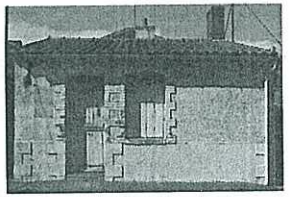
Les principaux éléments à prendre en compte dans le projet de coloration sont les suivants :

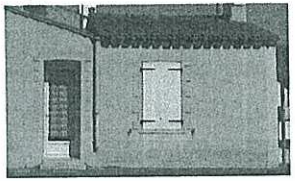
• L'impact de la surface. Le blanc est aveuglant sur de grandes surfaces. Son application doit être proscrite sur les bâtiments de volumétrie importante.

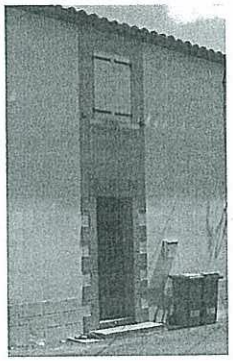
• L'impact des autres couleurs environnantes. Une couleur n'est perçue que par rapport aux autres couleurs qui l'entourent. Ainsi sur un fond blanc, les teintes apparaissent plus soutenues ; sur un fond gris, plus lumineuses ; sur un fond foncé, elles apparaissent plus claires.

Monochromie : la négation du modèle architectural d 'origine









La coloration : un outil qui peut s 'avérer redoutable, comme l'illustre cet exemple, quand certaines règles simples de composition ne sont pas respectées ou quand le contexte architectural est mal interprété…

RENOVATION ET EXTENSION : RECOMMANDATIONS

➢ *COLORATION*

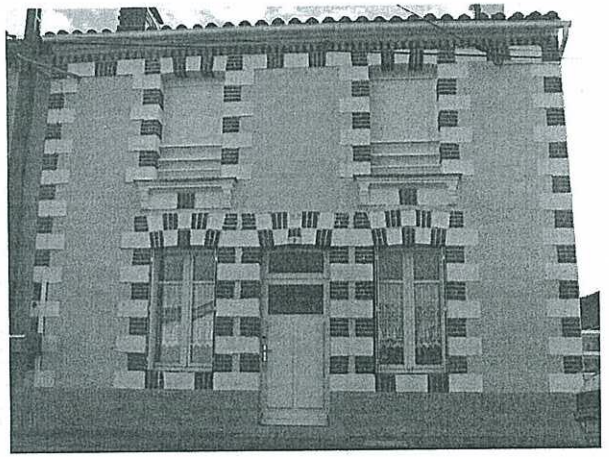
- La hiérarchisation des différents éléments de façade par la couleur.

- La couleur permet de casser un volume trop haut, trop long.
- Une couleur sombre permet d'accentuer un décrochement. Ainsi le relief des modénatures est accentué en fonçant les plans arrières. La couleur foncée utilisée sur la porte d'entrée accentue son renfoncement sur la façade et marque clairement l'entrée par contraste avec des teintes plus claires sur les autres menuiseries et volets.
- La couleur permet de souligner chaque élément : ainsi doit-on mettre en valeur le soubassement tracé dans l 'enduit en utilisant une teinte ou une finition d'enduit différente de celle du fond de façade par exemple.

▪ L'unité de coloration sur une même façade

Pour être cohérent le projet de coloration doit intéresser toutes les façades d'une même construction (attention, en particulier, aux maisons d'angle).

Il doit être cohérent sur les différents niveaux de la façade. La couleur du fond devra être identique, au RDC et au 1er étage.



INVENTAIRE DES BATIMENTS REMARQUABLES ET STRUCTURANTS

Le but du présent inventaire est de recenser tous les bâtiments représentatifs du patrimoine architectural de Passay, situés à l'intérieur du périmètre sensible, et qui seront soumis à des règles spécifiques lors des travaux de ravalement, de réhabilitation ou d 'extension.

Ces bâtiments présentent :
- soit un intérêt de structuration de l'espace par leur emplacement, leur implantation,
- soit un intérêt de qualification du paysage construit par leurs dispositions constructives, leur ancienneté.
Dans la plupart des cas, les constructions repérées réunissent l'ensemble de ces critères.

Ont ainsi été recensés :

- **les bâtiments « remarquables »** c'est à dire ceux qui jouent un rôle prépondérant, exceptionnel, dans la qualité des paysages de PASSAY.
Sont repérés dans cette catégorie des bâtiments parfois en très mauvais état, souvent inutilisés, mais qui sont des repères historiques et culturels essentiels.
Les seules modifications consenties sur ce bâti, dont le caractère identitaire est fort, obéiront très strictement aux prescriptions données.

- **les bâtiments « structurants »** , bâtiments qui ont déjà subi des transformations, mais dont l'évolution est à surveiller en se demandant quelles seraient les conséquences de leur destruction ou d'ultérieures modifications.

La méthode suivie est celle d'un inventaire, établi rue par rue.

REPERAGE DES BATIMENTS ANCIENS

Les bâtiments anciens, dont certains remontent à l'origine du village, sont très majoritaires.
Le charme et l'identité de l'architecture de Passay sont donnés :

• **Par les volumes des constructions, par leurs proportions.**
Volume simple de la maison rurale et de la maison de pêcheur, caractérisées par un toit à deux pentes sur un rez-de-chaussée et rarement un étage.
Volume plus important de la maison de bourg, toit à 2 pentes et percements disposés selon un axe vertical.
Volume imposant, toit à 4 pentes, présence de lucarnes, décrochements, dans l'architecture " bourgeoise " dont le vocabulaire est plus élaboré et éclectique.

• **Par le nombre d'ouvertures et leur disposition en façade**
La disposition et le nombre des ouvertures sont essentiels pour que le jeu des " pleins " et des " vides " sur la façade soit harmonieux.

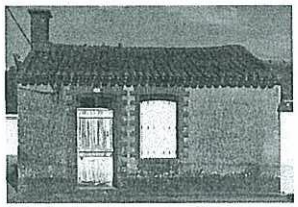
• **Par la diversité, la simplicité et la richesse des modénatures et éléments de décor**

On peut distinguer quatre grandes catégories qui présentent toutes un intérêt historique et patrimonial :

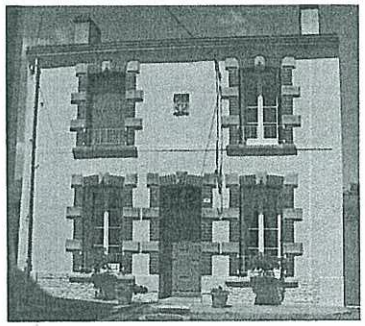
1/ LA MAISON RURALE



2/ LA MAISON DE PECHEUR



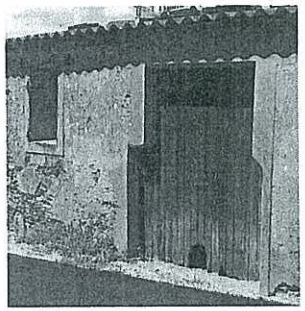
3/ LA MAISON DE BOURG

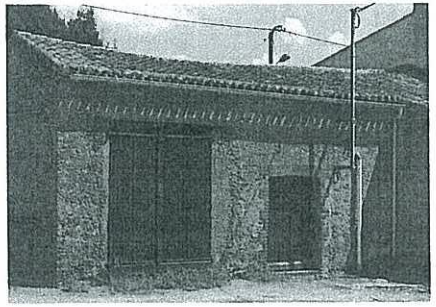


4/ LA MAISON BOUGEOISE



Le village se caractérise aussi par la présence de nombreux petits bâtiments en dépendances des habitations principales (caves, celliers, étables, ...) qui sont aujourd'hui pour la plupart utilisés comme garages, et qui sont également de plus en plus sollicités pour être transformés en habitations.





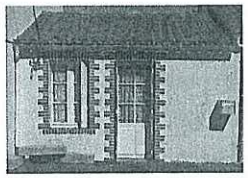
Quel qu'en soit l'usage, la présence de ces petits bâtiments indépendants de l'habitation principale participe au caractère du village en créant une échelle de construction supplémentaire, une variété de toitures, et en dédouanant les habitations de la présence en façade de porte de garage souvent disgracieuse.

Cette variété d'échelles dans le tissu urbain est une chance. Il est indispensable de la conserver.

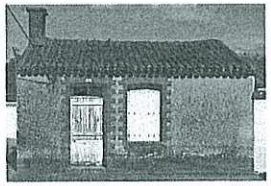
LES BATIMENTS REPERES

PLACE DES ARROUYS

LES BATIMENTS REMARQUABLES



3

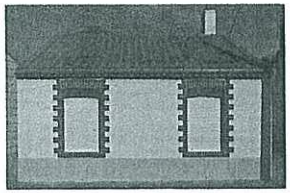


6

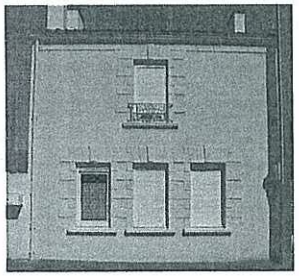


9

Petites maisons de pêcheurs typiques de Passay qui participent au caractère unitaire et originel de la Place.
Bâtiments remarquables par leur implantation, leur volume, les proportions des percements, les matériaux utilisés.



5



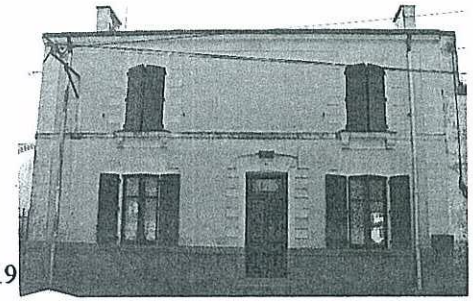
2

Construction dont on pourrait facilement remettre en valeur le caractère originel car le volume et les percements d'origine sont intacts.



14

Un modèle unique de maison de pêcheur. Le volume, la richesse des modénatures, les dimensions et la disposition des percements ainsi que l'escalier, lui confèrent un caractère unique, à conserver à l'identique.



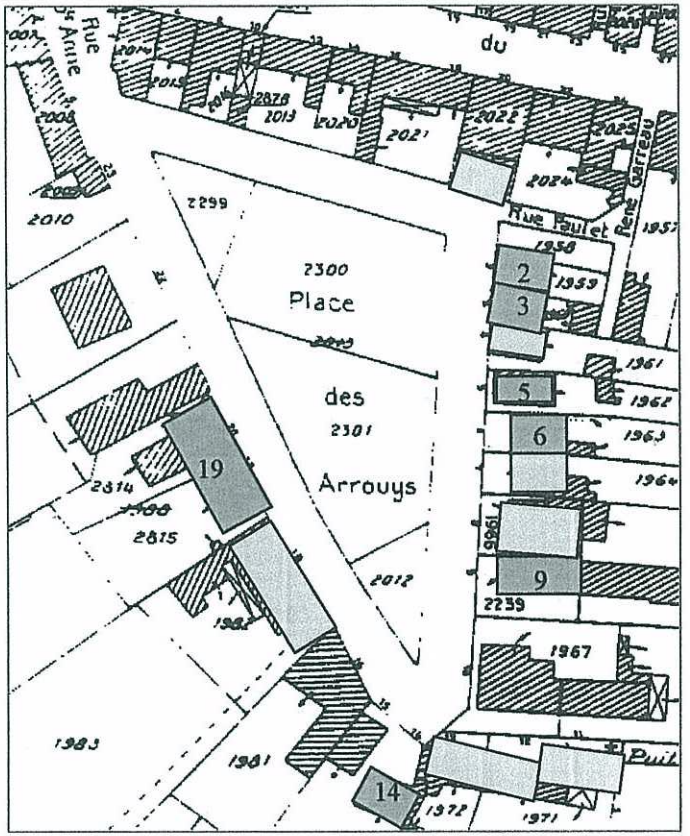
19



Maison datant de 1884 qui témoigne de son époque et de son appartenance à la typologie de maison bourgeoise.
Construction remarquable par les proportions, la symétrie des percements, le caractère originel de la porte d'entrée et des fenêtres (vitrages et ferronnerie), l'utilisation du tuffeau dans les encadrements, linteaux et corniches.
Les dépendances qualifient fortement la place. Leur évolution est à surveiller, car elles ont déjà subi des transformations (dimensions des percements) qui compromettent l'harmonie de l'ensemble.

Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants



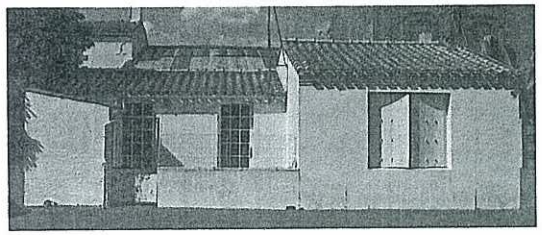
LES BATIMENTS REPERES

PLACE DES ARROUYS

LES BATIMENTS STRUCTURANTS

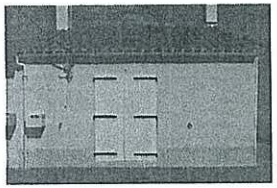
Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants



1

Petite maison basse qui dans son volume, les percements et les matériaux utilisés, participe au caractère unitaire de la Place.



4

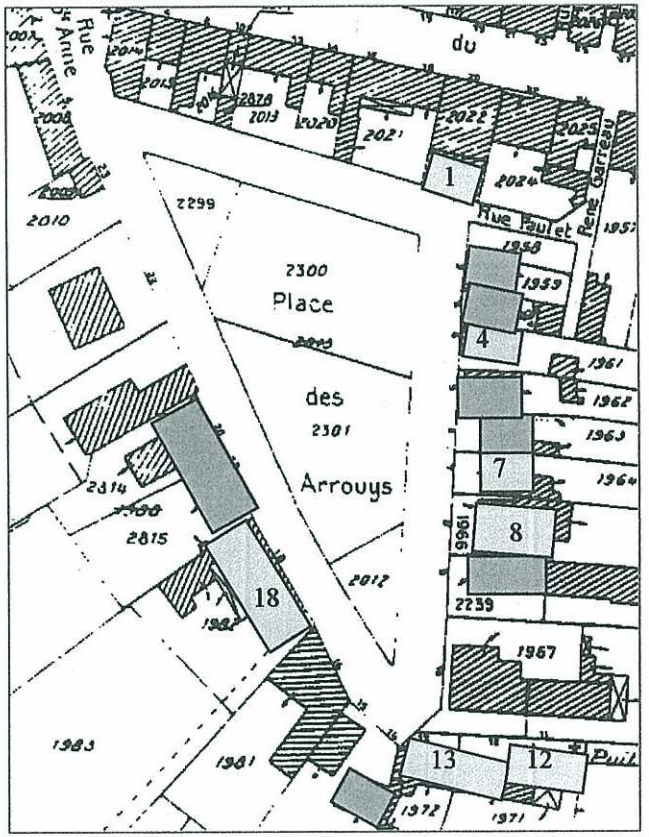


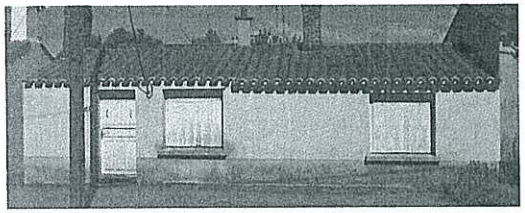
7



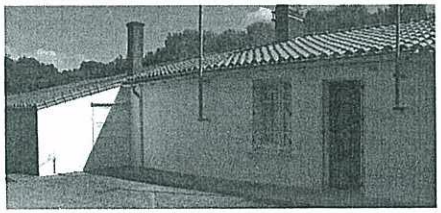
18

Petites maisons basses, de volume simple, éléments essentiels du caractère unitaire de la Place.
Pour cette raison, aucune surélévation ne peut être admise.
Lors de leur réhabilitation, une attention particulière devra être portée aux dimensions et emplacement des percements, ainsi qu'à la mise en valeur des modénatures et soubassements existants.





8



12



13

LES BATIMENTS REPERES

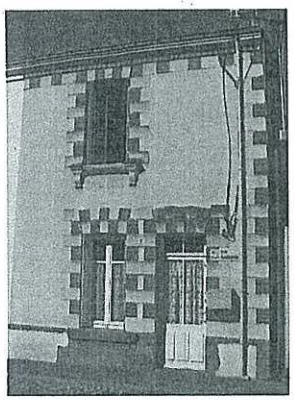
RUE JOSEPH BLANCHARD

LES BATIMENTS REMARQUABLES

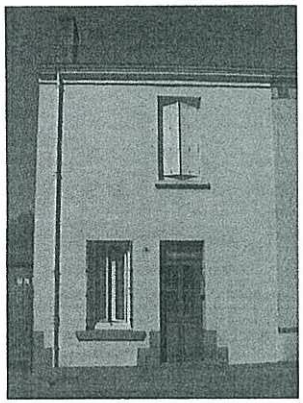


2

Cette construction placée en angle est très exposée aux vues et marque fortement l 'espace.
Sa réhabilitation sera à surveiller (ravalement, mise en valeur des ouvertures, du soubassement conservation de la génoise à 2 rangs de tuiles).



7



5

Ces 2 maisons de bourg qui se jouxtent sont exceptionnelles par leur volume et la disposition des percements.
Le modèle architectural de la maison situé au n°5 devra être mis en valeur (soubassement, encadrements) lors d'un prochain ravalement.
Situées en angle, leur impact visuel est important.

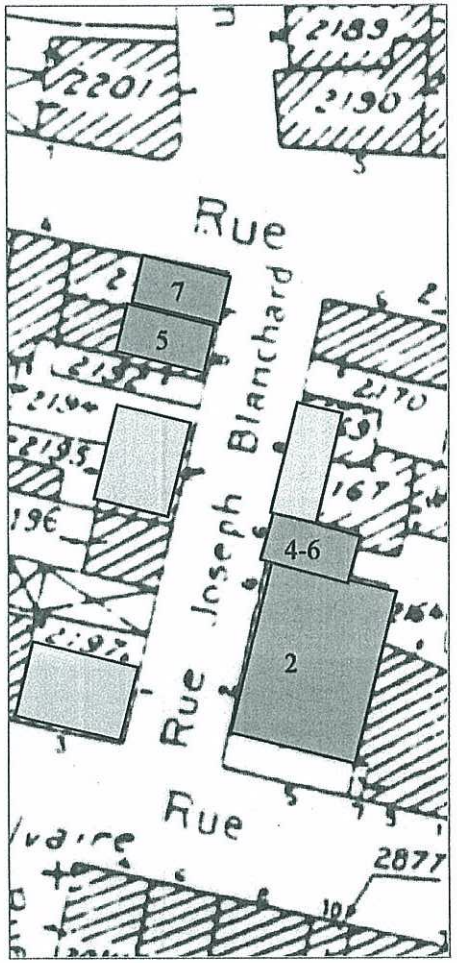


4-6

Un exemple de bâti rural qui mérite d 'être réhabilité avec soin en conservant la dimension et la couleur de la porte de garage et la position aléatoire des autres percements.

Bâtiments remarquables

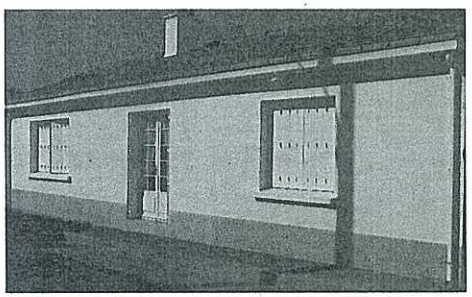
Bâtiments structurants



LES BATIMENTS REPERES

RUE JOSEPH BLANCHARD

LES BATIMENTS STRUCTURANTS

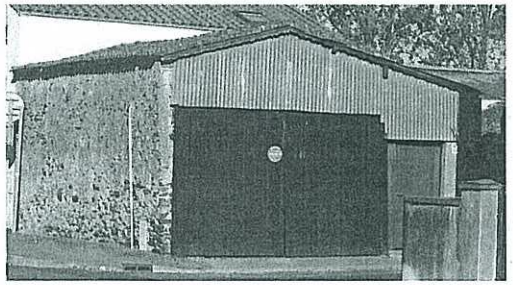


3



8

Petites maisons basses, de volume simple.
L'harmonie de l 'ensemble est rompue par la dimension des fenêtres. Toutefois, le volume rappelle leur typologie originelle d'appartenance. Il doit être conservé.

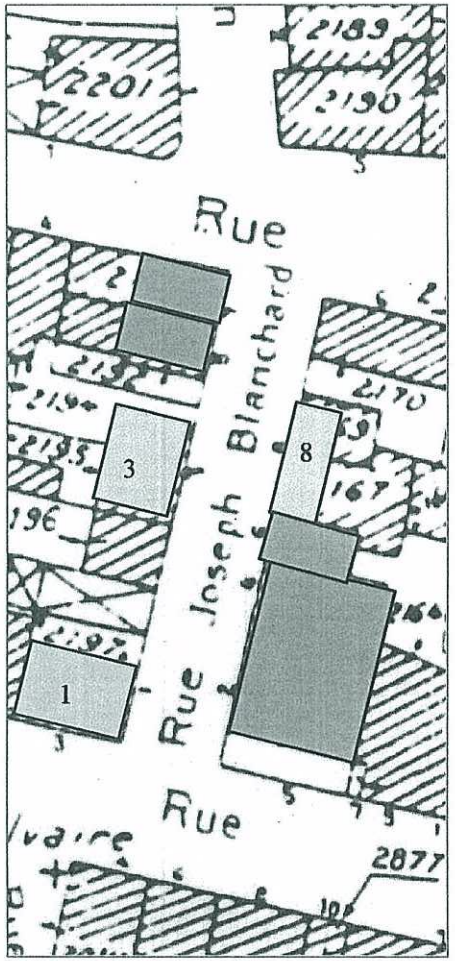


1

Ce garage placé en angle a un impact important dans la perception générale de la rue du Port.
Son évolution devra être surveillée.

Bâtiments remarquables

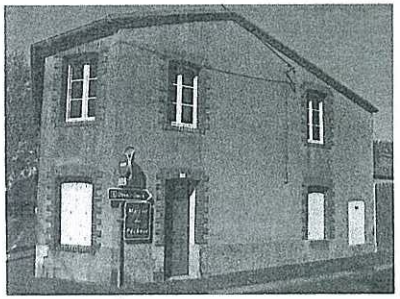
Bâtiments structurants



LES BATIMENTS REPERES

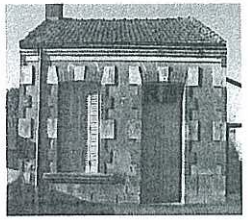
RUE YVES BRISSON

LES BATIMENTS REMARQUABLES



1

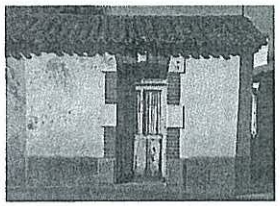
Cette construction placée à l 'angle de deux rues est très exposée aux vues et marque fortement l 'espace.
Sa réhabilitation sera à surveiller (enduit, soubassement, mise en valeur des ouvertures, conservation de la génoise à 1 rang de tuiles).



9



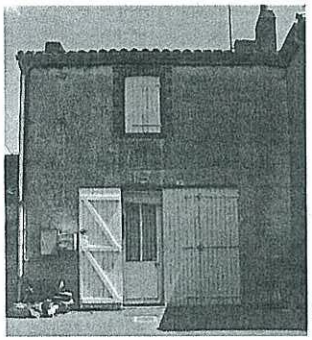
17



19

Petites maisons de pêcheur remarquables qui caractérisent fortement la rue Brisson.
Leur réhabilitation devra se faire en observant toutes les règles de ravalement du bâti ancien. La position et la dimension des percements doit impérativement être conservée.
Toute surélévation est bien entendu proscrite.

Bâti remarquable par les volumes, la disposition symétrique des percements, la simplicité des façades.
A surveiller en particulier la création de nouveaux percements.

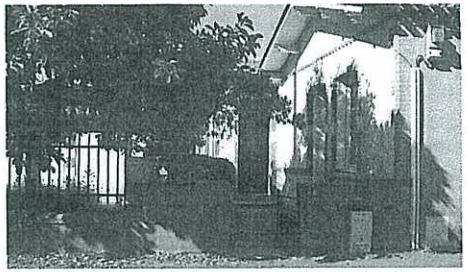


2

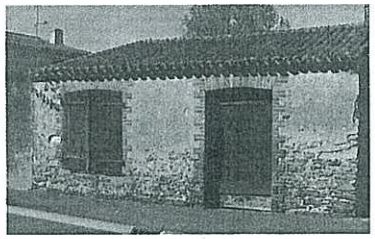


8

Un bâtiment unique avec sa petite cour en façade délimitée par un muret et une grille en alignement sur la voie.



33

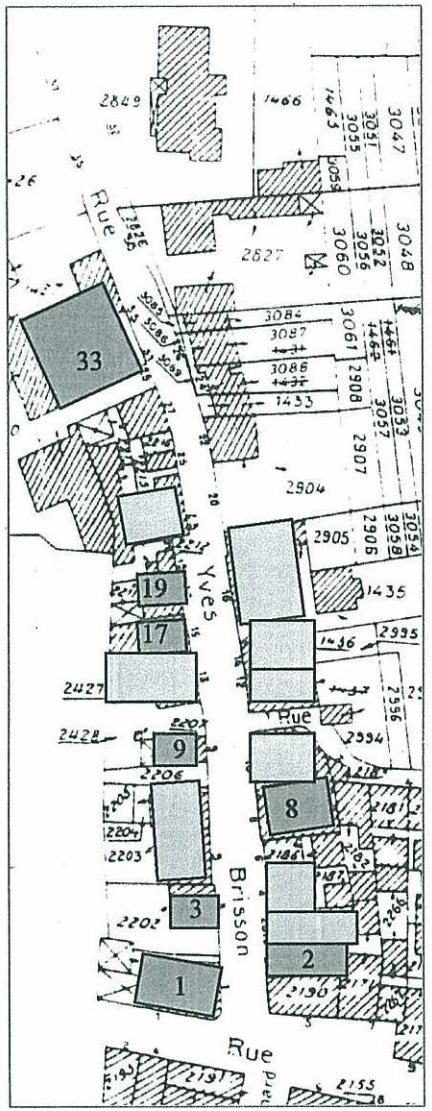


3

Bâti en alignement à la voie.
Typologie fortement sollicitée dont l 'évolution est à surveiller.

Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants



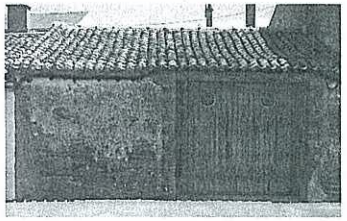
LES BATIMENTS REPERES

RUE YVES BRISSON

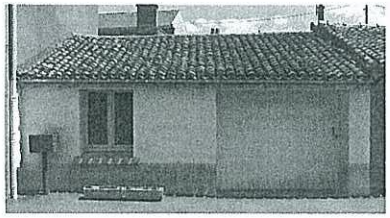
LES BATIMENTS STRUCTURANTS

Bâtiments remarquables

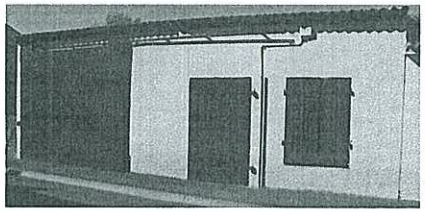
Bâtiments structurants



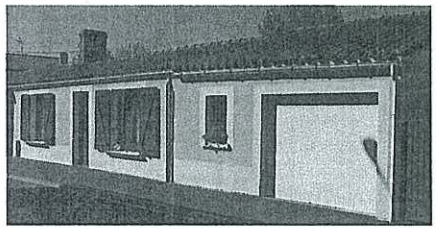
2 bis



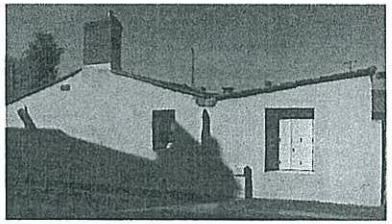
4



13

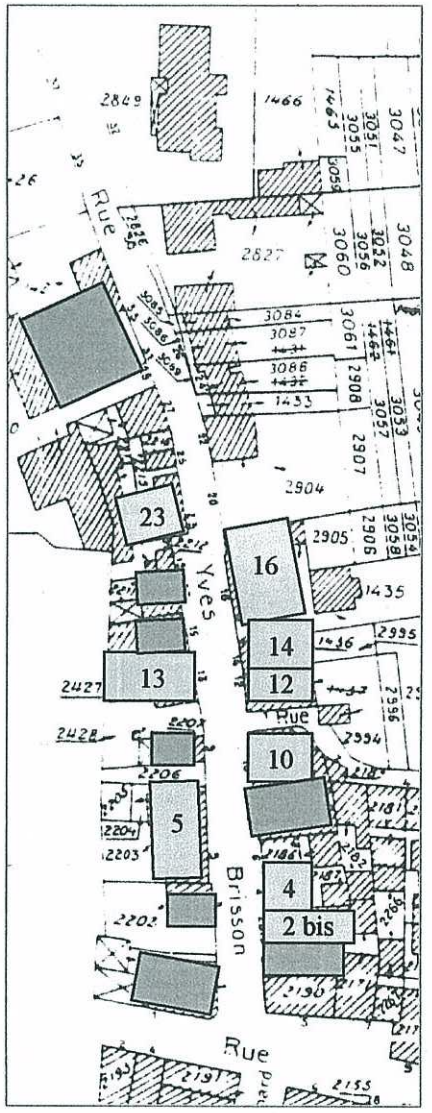


5

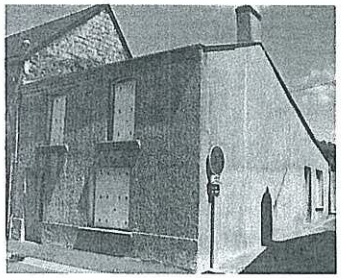


23

Constructions fortement dénaturées par la dimension des percements mais dont les volumes doivent être conservés à l 'identique (pas de surélévation future) car ils participent à l'harmonie de la rue Brisson dans son ensemble.



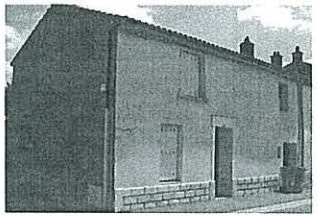
Ces constructions sont compromises par la dimension des percements, mais aussi par le type d 'enduit utilisé et le badigeonnage partiel du bâti (n°10) . Leur position dans la rue Brisson incite à prescrire un ravalement soigné qui mette mieux en valeur les éléments originels.



12



14



10



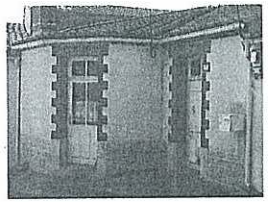
16

CAUE DE LOIRE ATLANTIQUE
Centre de Documentation

LES BATIMENTS REPERES

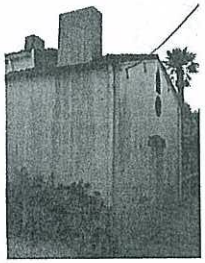
RUE DU CALVAIRE

LES BATIMENTS REMARQUABLES



1

Rare exemple de maison de pêcheur à décrochement.
Il est dommage que la gouttière cache la corniche à modillons de briques

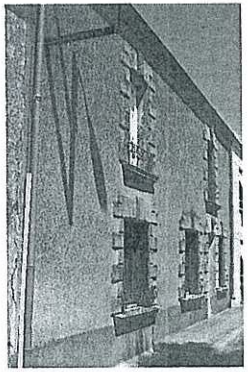


7



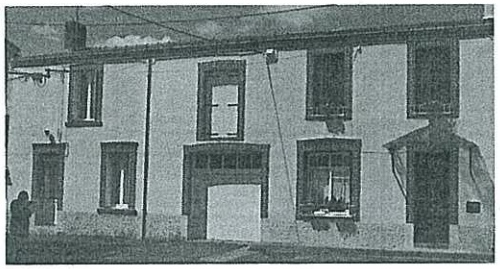
5

Maison de bourg dont les proportions sont typiques des traditions constructives locales. Colorations à revoir.



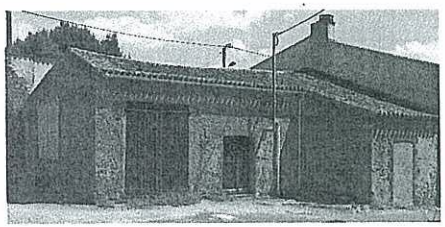
13

Construction remarquable : encadrements et corniche en tuffeau, ferronneries, symétrie des percements....
A conserver à l'identique.



14-16

Maisons rurales et hangars.
Typologies fortement sollicitées dont l'évolution est à surveiller.



8



10



11

Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants



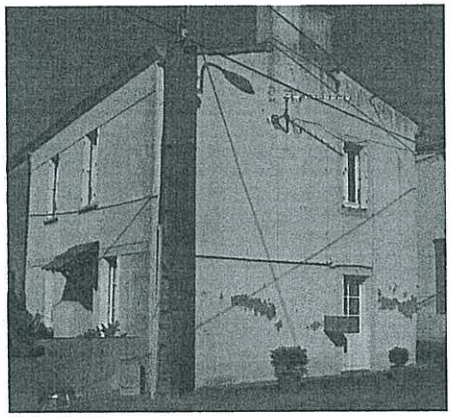
LES BATIMENTS REPERES

LES BATIMENTS STRUCTURANTS

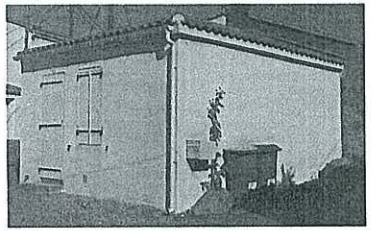
Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants

De par son volume et la disposition des percements en façade, cette maison mérite une réhabilitation faites dans les règles de l 'art.

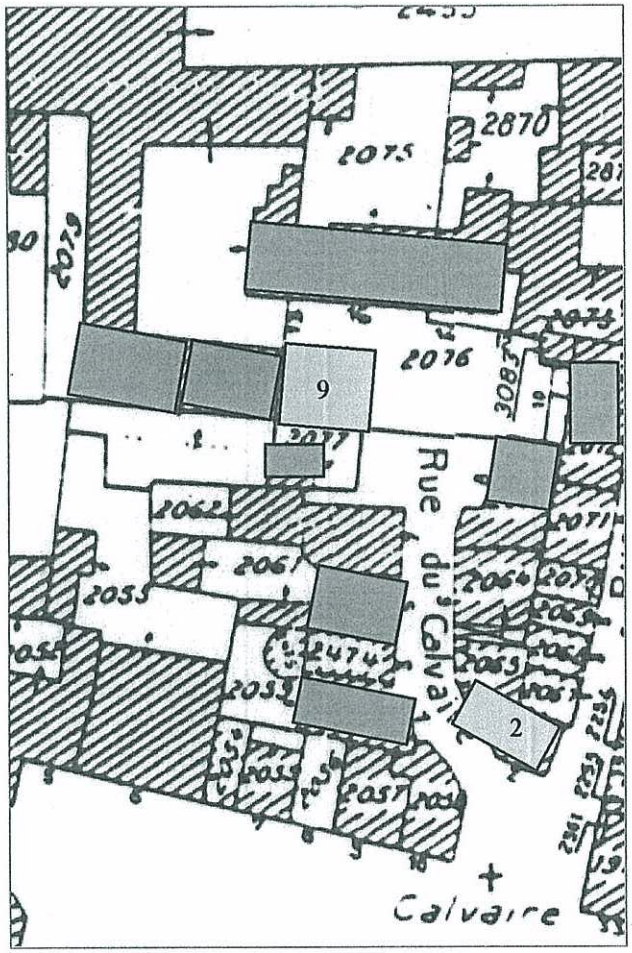


9



2

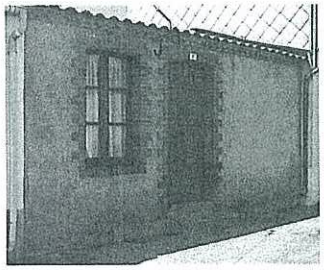
Petite maison qui occupe toute la parcelle.
Le volume doit être conservé (surélévation proscrite).



LES BATIMENTS REPERES

RUE ARSENE CORBEAU

LES BATIMENTS REMARQUABLES

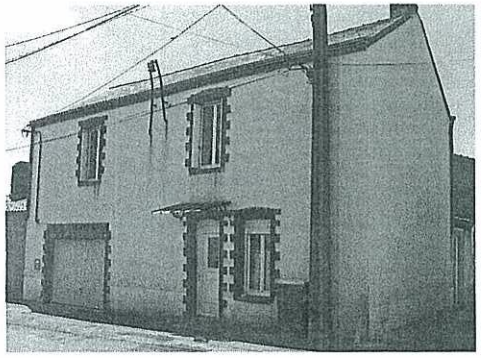


7

Petites maisons de pêcheurs.
Les soubassements devraient être marqués pour retrouver le modèle d 'origine.



6

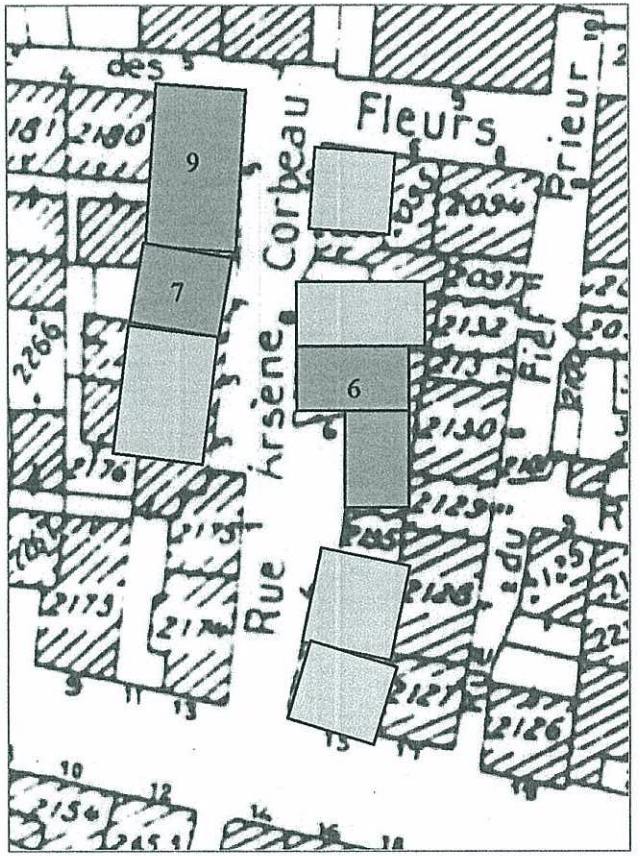


9

Le volume et le vocabulaire des modénatures sont typiques de la typologie de maison de bourg.
Seules les dimensions du garage cassent l'harmonie de la façade.
Pas de percements possibles en pignon.

Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants



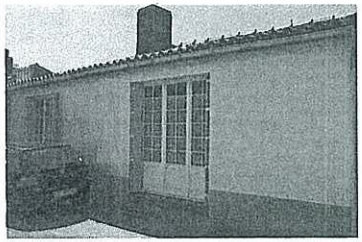
LES BATIMENTS REPERES

RUE ARSENE CORBEAU

LES BATIMENTS STRUCTURANTS

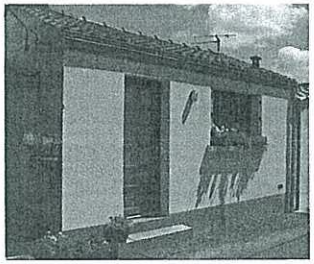


4

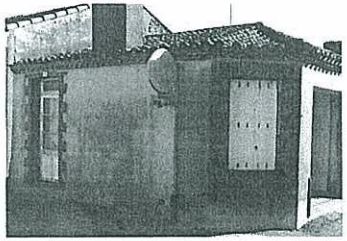


3-5

Les façades de ces constructions, en alignement sur la voie, sont dénaturées par la dimension de certains percements, et par les types d'ouvertures.
Ces bâtiments, par leur volume, ont un impact visuel important au niveau de l 'ensemble de la rue.
Les surélévations sont donc proscrites.



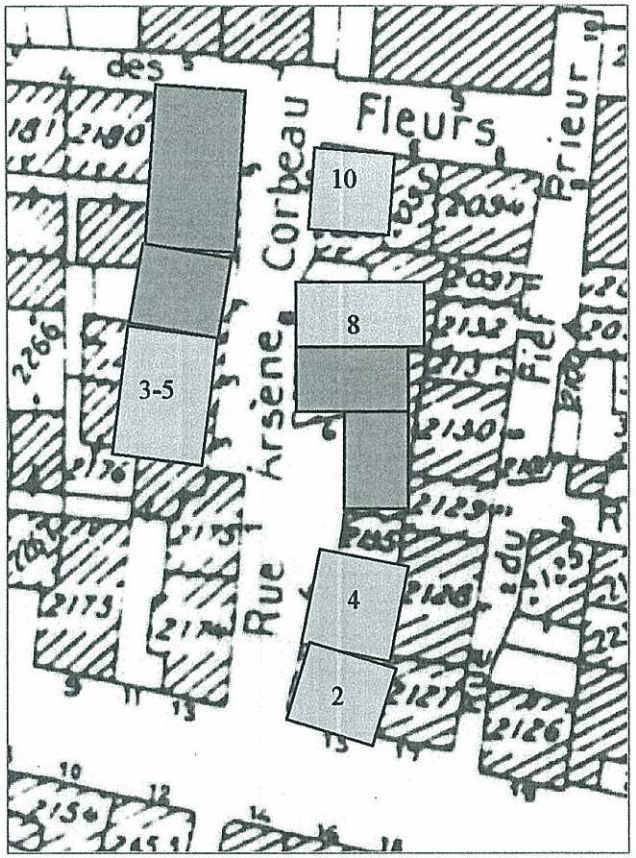
8



2

Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants



Le modèle de coloration , les types et la dimension des ouvertures, les volets roulants ou volets en PVC blanc dénaturent la façade. Un badigeonnage dans les règles de l 'art lui redonnerait en partie son aspect originel.



10

LES BATIMENTS REPERES

RUE DU FIEF PRIEUR

LES BATIMENTS REMARQUABLES

Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants



14

Bâti remarquable par les volumes, les modénatures et percements d 'origine.

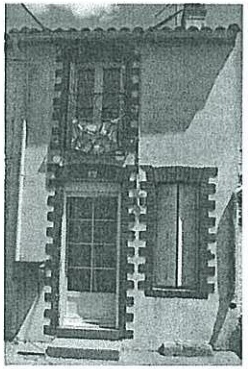
La texture de l'enduit sera à surveiller lors du prochain ravalement de la maison sise au n° 8.



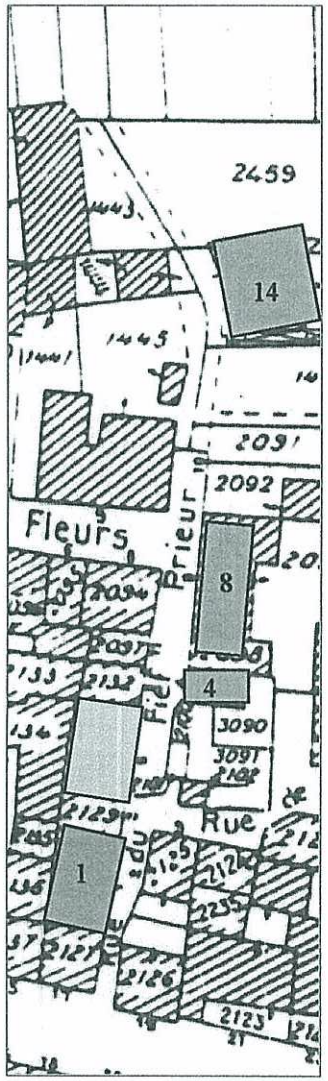
8



1



4



LES BATIMENTS REPERES

RUE DU FIEF PRIEUR

LES BATIMENTS STRUCTURANTS

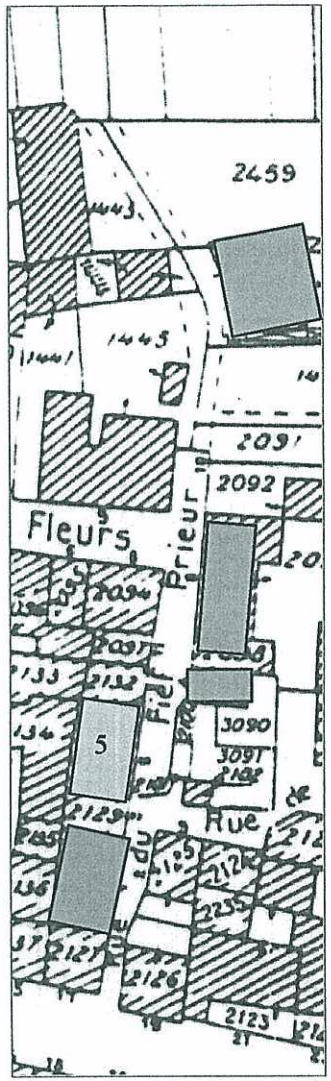


5

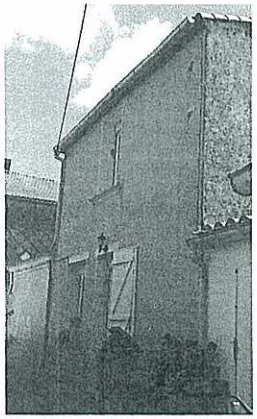
Le volume est typique de la typologie maison de bourg.
Les volets roulants et les percements du RdC dénaturent la façade.
Le soubassement et la génoise devraient être mis en valeur.

Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants

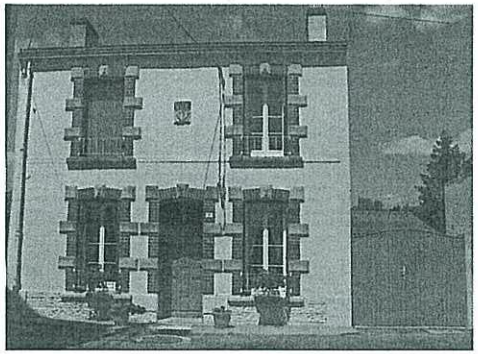


LES BATIMENTS REMARQUABLES



4

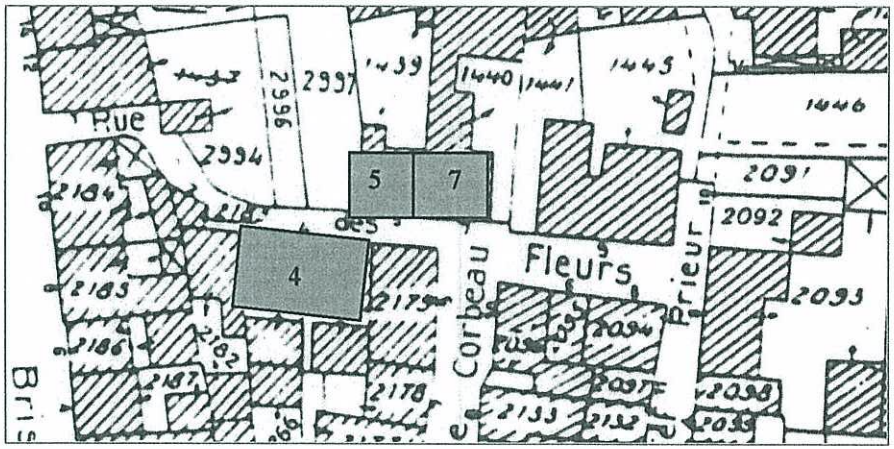
Volumes typiques de la typologie maison de bourg.
Modèle d'origine conservé.
A noter la symétrie des percements.



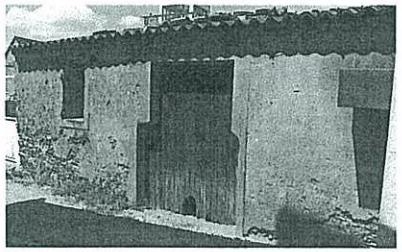
7

Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants



Un rare exemple de bâtiment rural dont l'évolution doit être surveillée.



5

LES BATIMENTS REPERES

IMPASSE DES GENETS

LES BATIMENTS REMARQUABLES



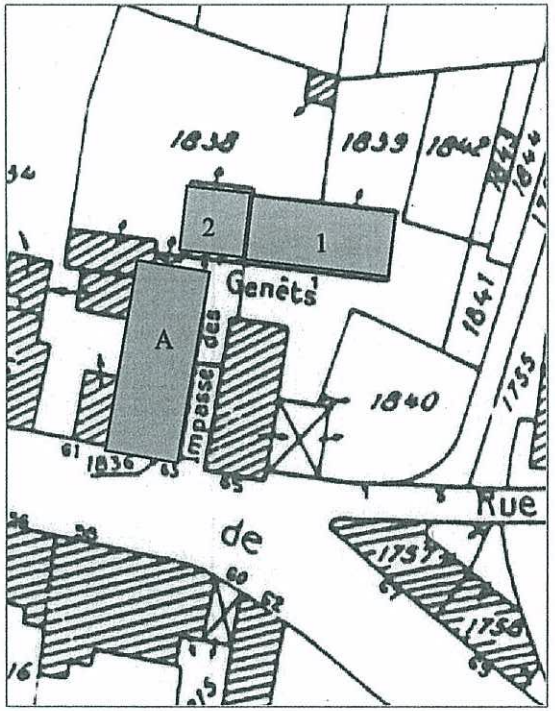
A

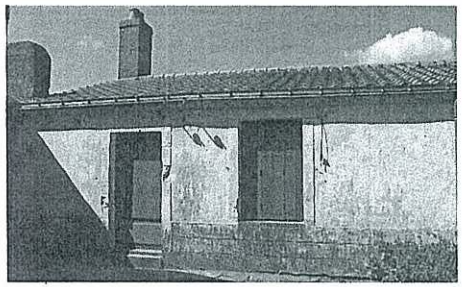


Bâtiment rural en mauvais état mais qui conserve ses caractéristiques d 'origine. Son évolution doit impérativement être surveillée.

Bâtiments remarquables

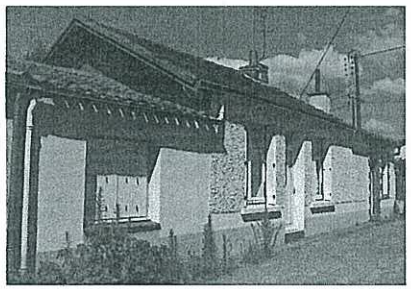
Bâtiments structurants





2

Typiques petites maisons basses qui participent à l'harmonie d'ensemble du quartier.



1

LES BATIMENTS REPERES

PLACE D'HERBAUGES

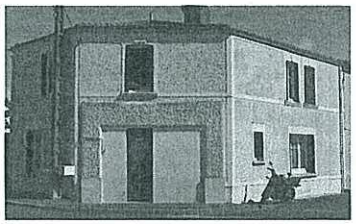
LES BATIMENTS REMARQUABLES



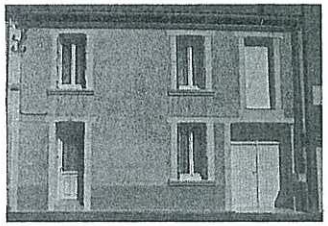
3



21

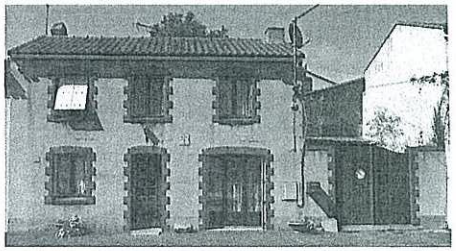


11



12

Maisons de bourg situées autour de la place centrale de Passay. Cette situation stratégique en plein cœur du village, dans un lieu de passage obligatoire, oblige à surveiller étroitement leur évolution future.



7



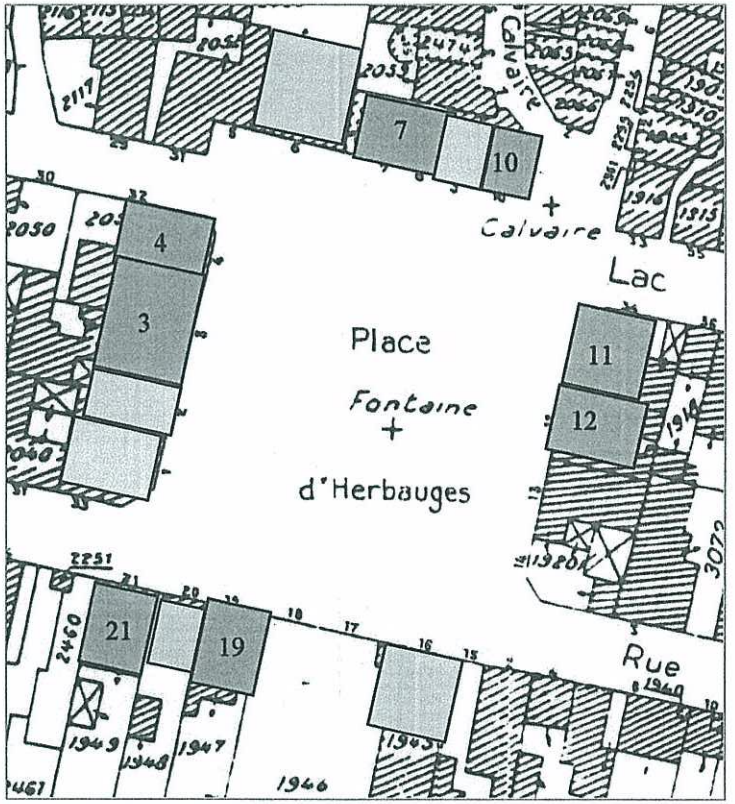
10



4



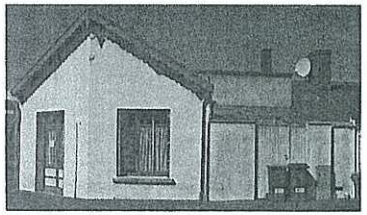
19



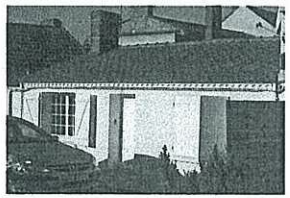
LES BATIMENTS REPERES

PLACE D'HERBAUGES

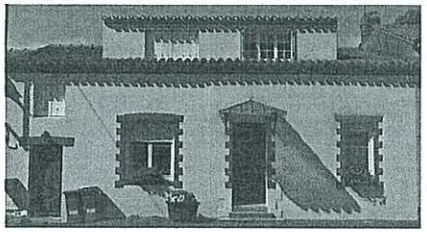
LES BATIMENTS STRUCTURANTS



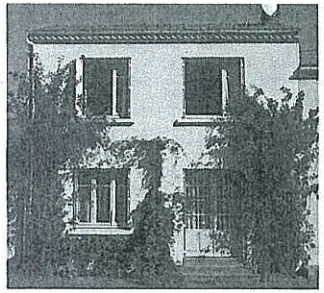
1



2



6



9

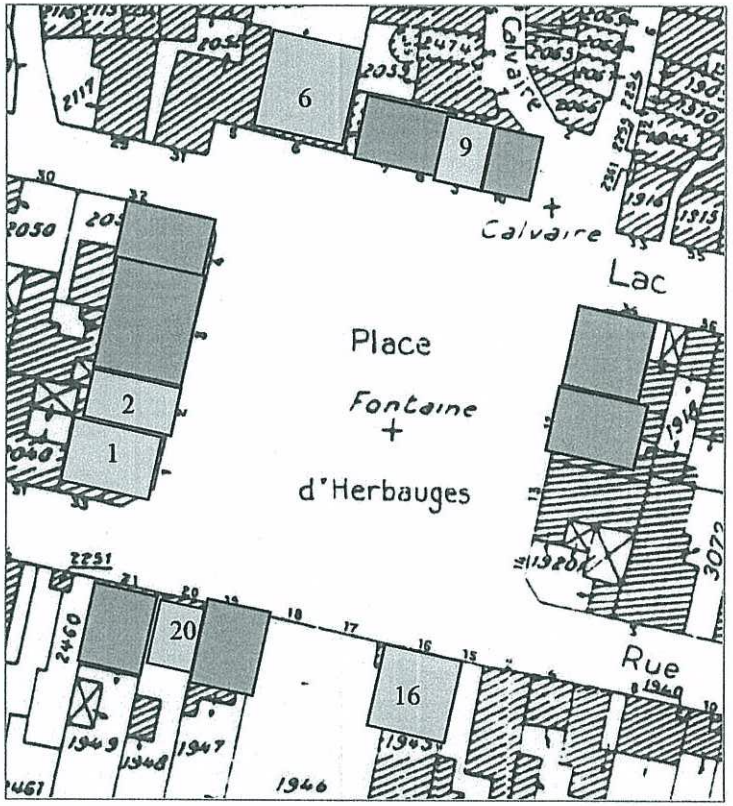
Dénaturées pour la plupart par les dimensions de certains percements, ces constructions structurent toutefois la place par leur volume et leur typologie d'origine encore lisible.
Il faudra surveiller leur évolution pour ne pas compromettre l'harmonie d'ensemble de la place.



20



16



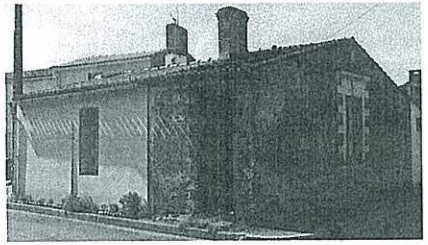
Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants

LES BATIMENTS REPERES

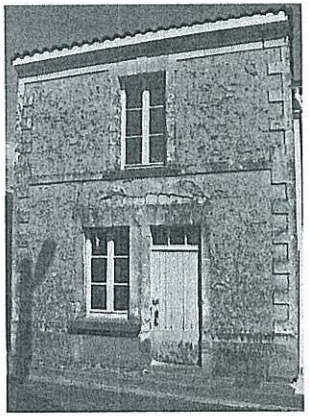
RUE FRANCOIS JOSNIN

LES BATIMENTS REMARQUABLES



7

Petite maison de pêcheur méritant une réhabilitation dans les règles de l 'art.

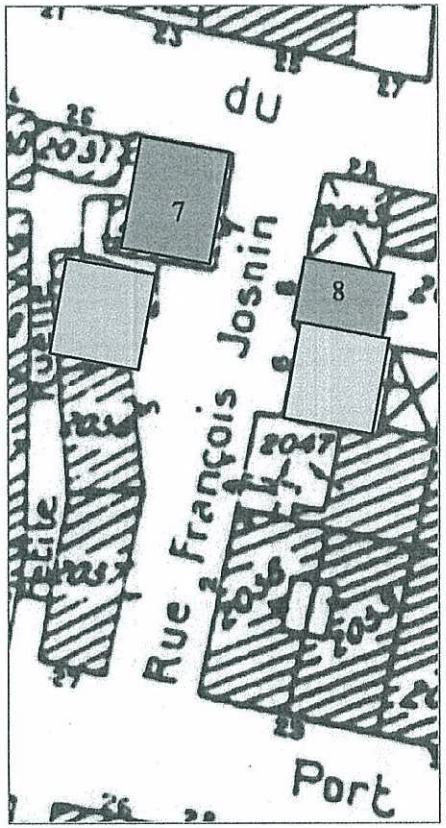


8

Maison de bourg remarquable : chaînage d 'angle et corniche en tuffeau, volume, percements et menuiseries d 'origine.
Cette maison en mauvais état sera très certainement soumise à un ravalement futur.
A contrôler, en particulier, la restauration de tous les éléments en tuffeau qui devra être effectuée par des professionnels.

Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants



LES BATIMENTS STRUCTURANTS



5

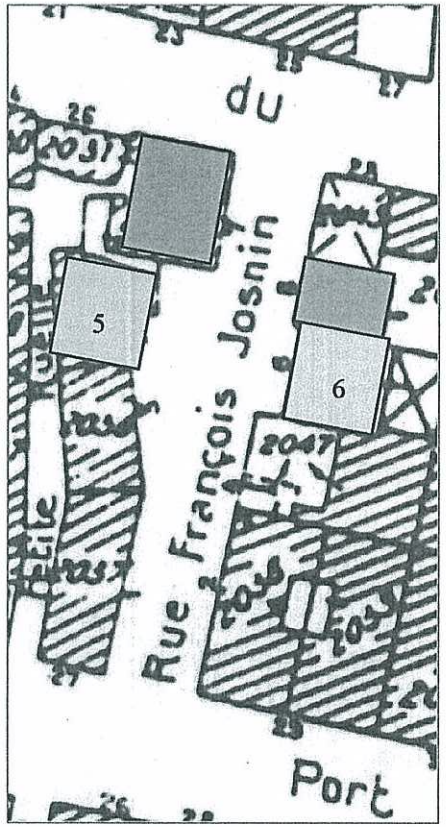
Soubassement, génoise, marquise, persiennes, percements d 'origine sur l'axe de la porte d'entrée, sont les éléments structurants de ces deux façades dont l'évolution devra être surveillée.



6

Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants



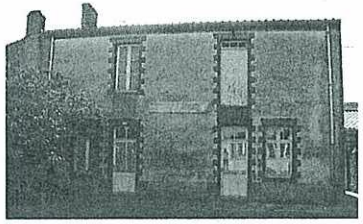
LES BATIMENTS REPERES

RUE DU LAC DE GRANDLIEU

LES BATIMENTS REMARQUABLES



1



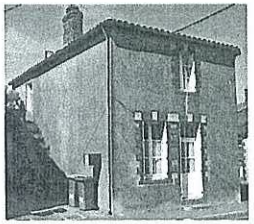
32



16



25



13

Série de maisons de bourg, situées le long d'une des voies principales de Passay. Le modèle d'origine est intact. Leur ravalement devra être effectué en observant strictement toutes les prescriptions données.
L'enjeu est important pour l'image globale du village de Passay.



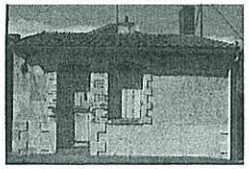
9

Bâtiments remarquables

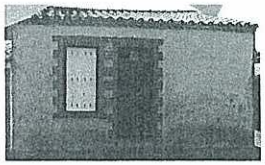
Bâtiments structurants



Petites maisons de pêcheurs exceptionnelles par leur volume, la disposition et les dimensions des percements. Attention à la mise en valeur de tous les éléments de composition de la façade : soubassement, encadrements, génoises.



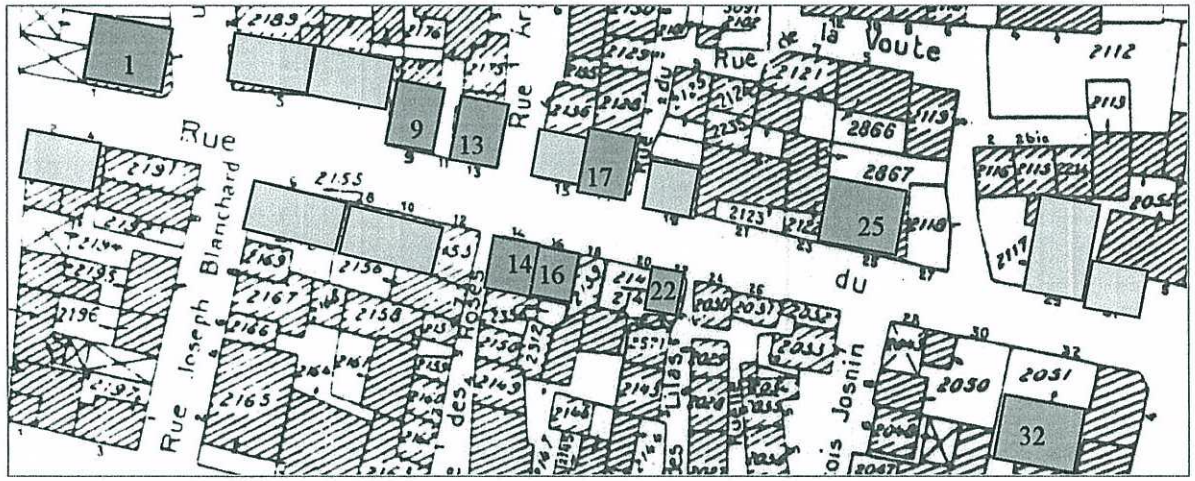
17



22



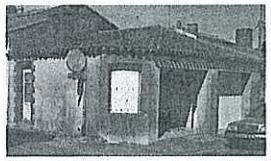
14



LES BATIMENTS REPERES

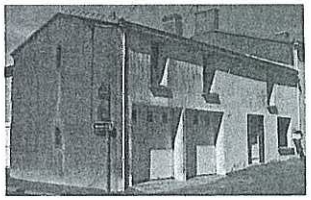
RUE DU LAC DE GRANDLIEU

LES BATIMENTS STRUCTURANTS



15

Ces maisons ont subi de nombreuses transformations. Cependant, les volumes différents (RdC et Rdc+1) qui se côtoient le long de la rue, ont un rôle important de rupture d'échelle.
Il sera donc essentiel de ne pas autoriser la surélévation des maisons basses.



5

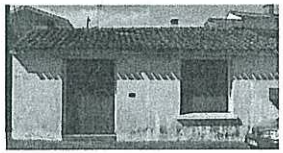
Un exemple clair, et hélas récurrent, de l'impact des garages en façade qui dénaturent complètement le bâti dans son ensemble.



2-4



6



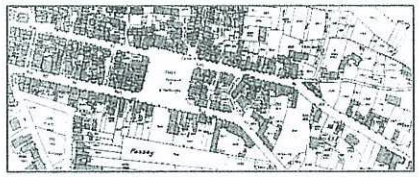
19

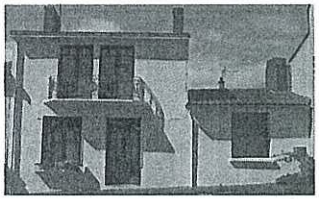


8-10

Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants





7



29



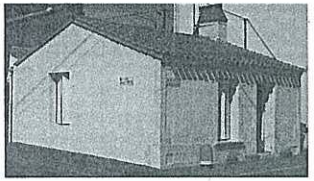
31



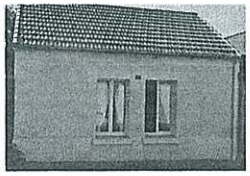
LES BATIMENTS REPERES

RUE DU LAC DE GRANDLIEU

LES BATIMENTS REMARQUABLES



33



38



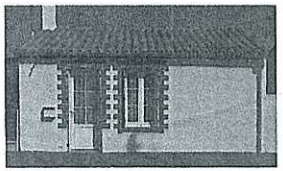
41



55



56



75

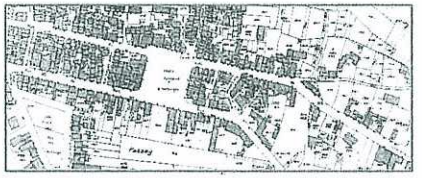
Petites maisons de pêcheur conservées dans leur état d'origine.
Les futurs travaux de ravalement seront l 'occasion de remettre en valeur tous les éléments de composition des façades.

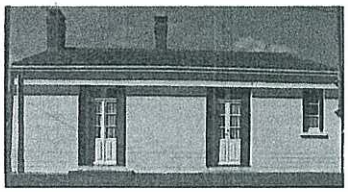


65

Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants





77



45-47

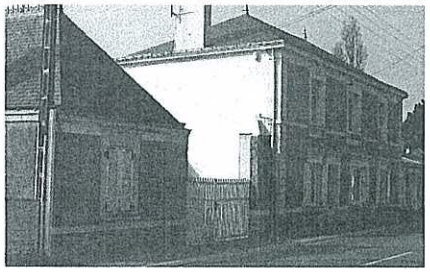
Bel exemple de bâtiment rural, dont l'évolution sera à surveiller de près.



LES BATIMENTS REPERES

RUE DU LAC DE GRANDLIEU

LES BATIMENTS REMARQUABLES



84-86

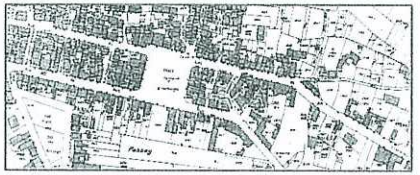
Belles maisons bourgeoises qui, par leur volume, constituent des repères visuels importants.
La réhabilitation ou le ravalement doit se faire à l 'identique.

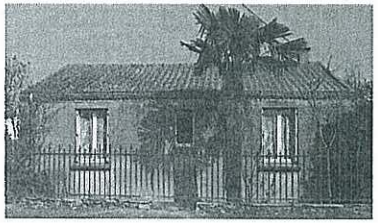


58

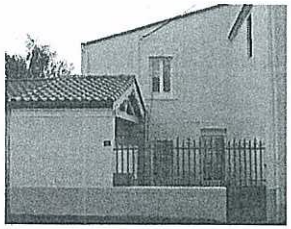
Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants





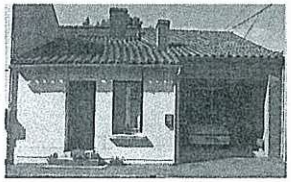
93

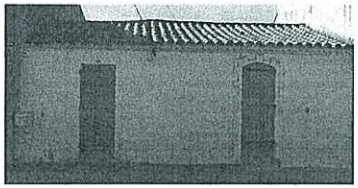


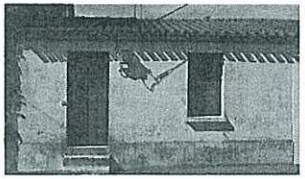
34



LES BATIMENTS STRUCTURANTS


37


50


51


53


57


67

Petites maisons basses qui ont un rôle structurant au niveau de toute la rue.


69

Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants



Les volumes rappellent l'ancienneté de la construction.
Ici, un exemple d'interprétation du bâti pour le moins aléatoire (coloration et encadrements en enduit lissé).

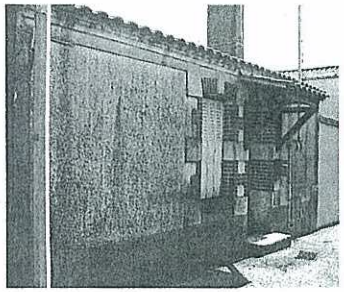

52-54



LES BATIMENTS REPERES

RUE DES LILAS

LES BATIMENTS REMARQUABLES



6

Maison de pêcheur qui mérite un ravalement fait dans les règles de l 'art.



A

Bâtiment rural en mauvais état sujet à transformations futures.
A surveiller .

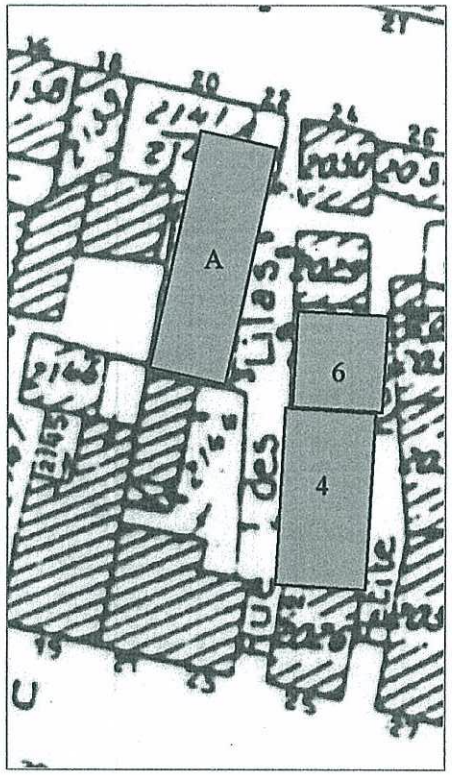


4

Bel exemple de réhabilitation du bâti traditionnel.

Bâtiments remarquables

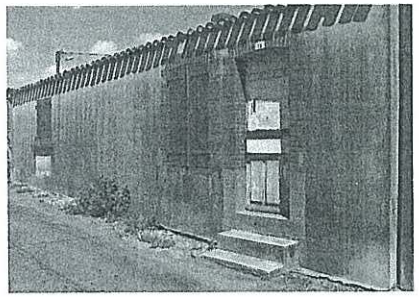
Bâtiments structurants



LES BATIMENTS REPERES

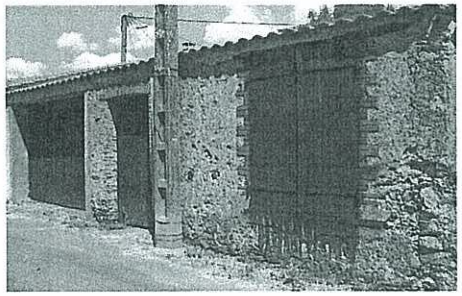
RUE DE LA MIERRE

LES BATIMENTS REMARQUABLES



6

Un des rares éléments structurants de la rue de la Mierre qui mérite donc un ravalement soigné.

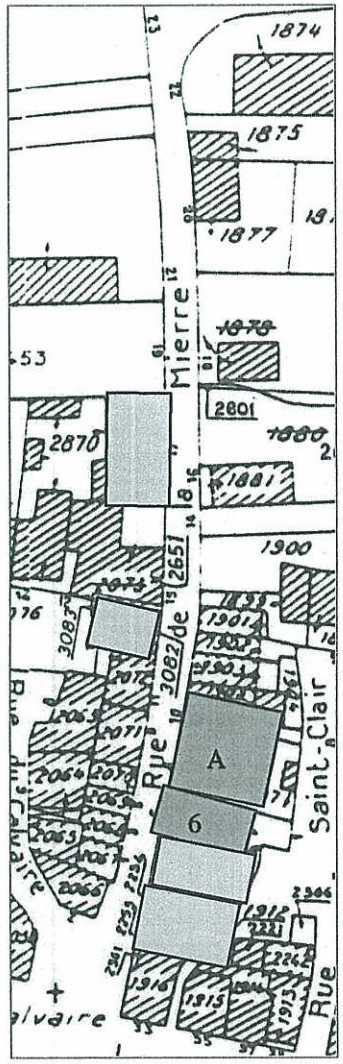


A

Hangar-garage. Les portes de couleur noire sont caractéristiques de Passay.

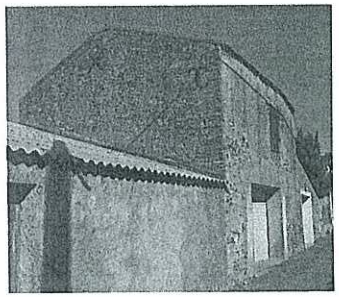
Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants

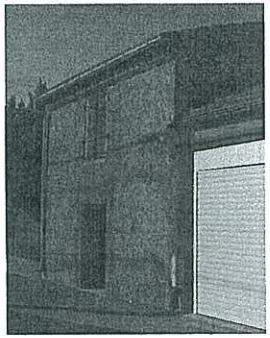


LES BATIMENTS REPERES

LES BATIMENTS STRUCTURANTS



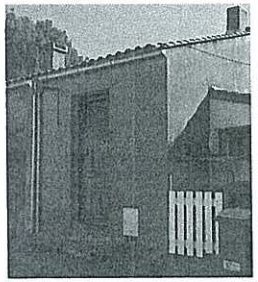
13



17



B

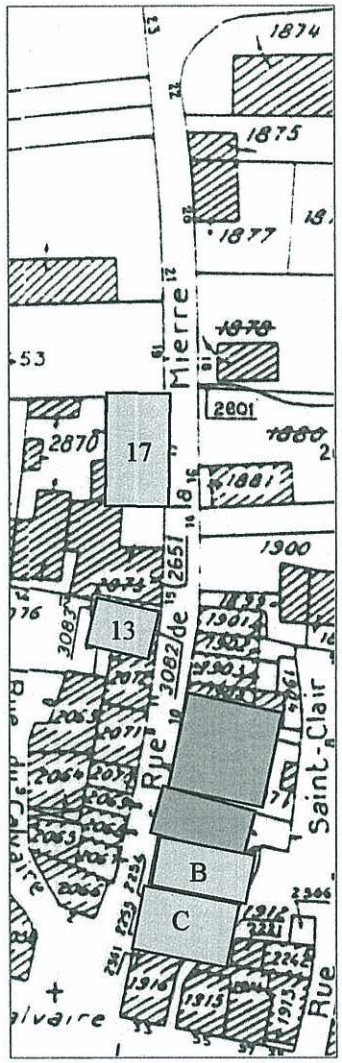


C

Grâce à leur volume, ces bâtiments qui sont en mauvais état ou qui ont déjà subi de nombreuses transformations, ont cependant un rôle structurant à l'échelle de la rue.

Bâtiments remarquables

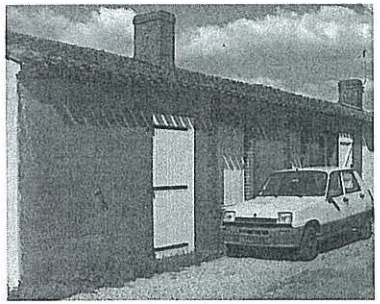
Bâtiments structurants



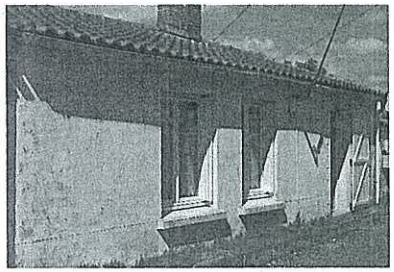
LES BATIMENTS REPERES

RUE DES MOULINS

LES BATIMENTS REMARQUABLES



5

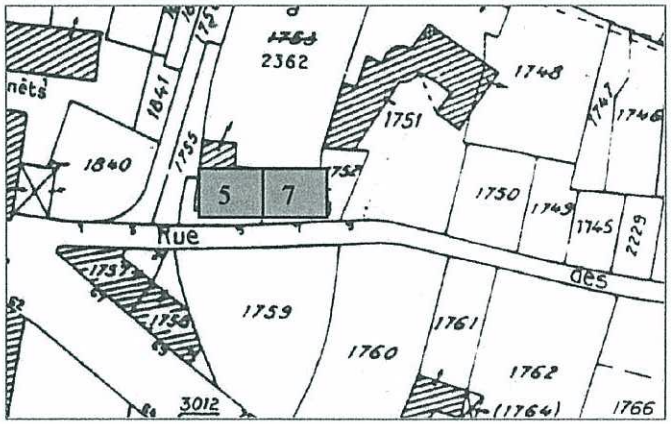


7

Tous les éléments du modèle architectural sont conservés, et méritent d'être mis en valeur lors d'un prochain ravalement (soubassement, encadrements de briques, génoise et souches de cheminée).
Un exemple de l'impact négatif de certains matériaux et du type de volets utilisé.

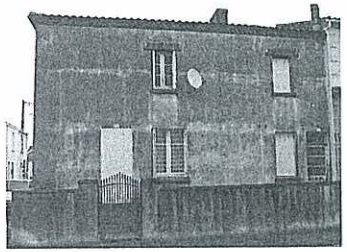
Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants

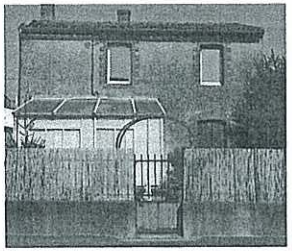


LES BATIMENTS REPERES

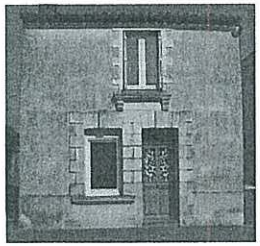
LES BATIMENTS REMARQUABLES



5



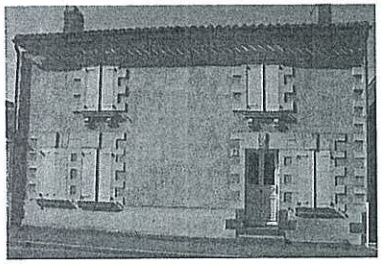
15



25



29

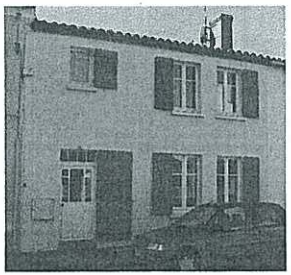


21-23

Symétrie des percements, jeux des modénatures, dimensions des percements, harmonie des volumes : ces maisons de bourg sont remarquables.



18



14

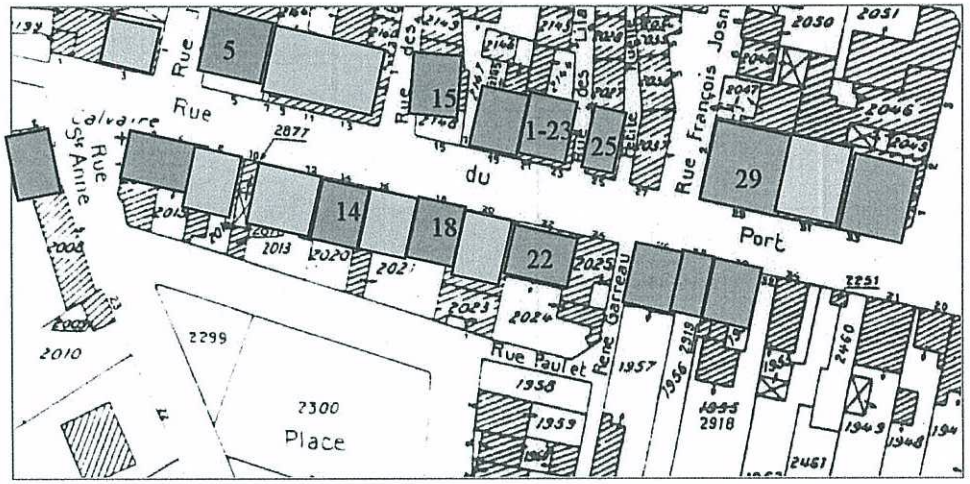


22

Un repère visuel exceptionnel par le volume du bâti et le caractère original des modénatures et éléments de décor qui rappellent une typologie architecturale minoritaire mais signifiante.
Un élément du patrimoine construit à restaurer scrupuleusement à l 'identique.

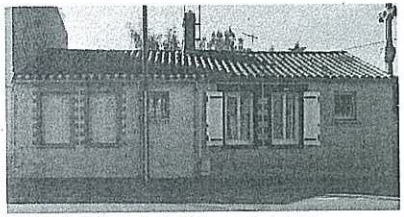
Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants

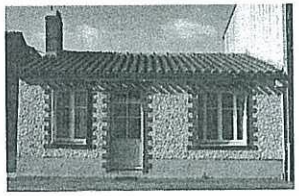


LES BATIMENTS REPERES

LES BATIMENTS REMARQUABLES



4-6



19

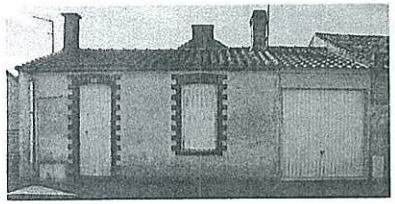


28

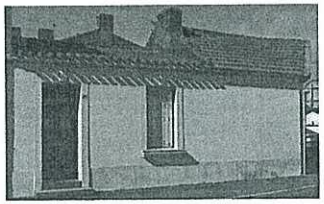
Petites maisons basses qui, en alternance avec les maisons de bourg, participent à cette rupture d'échelle d'origine, caractéristique de la rue du Port et du village de Passay dans son ensemble.
Leur surélévation est donc proscrite.



2



30



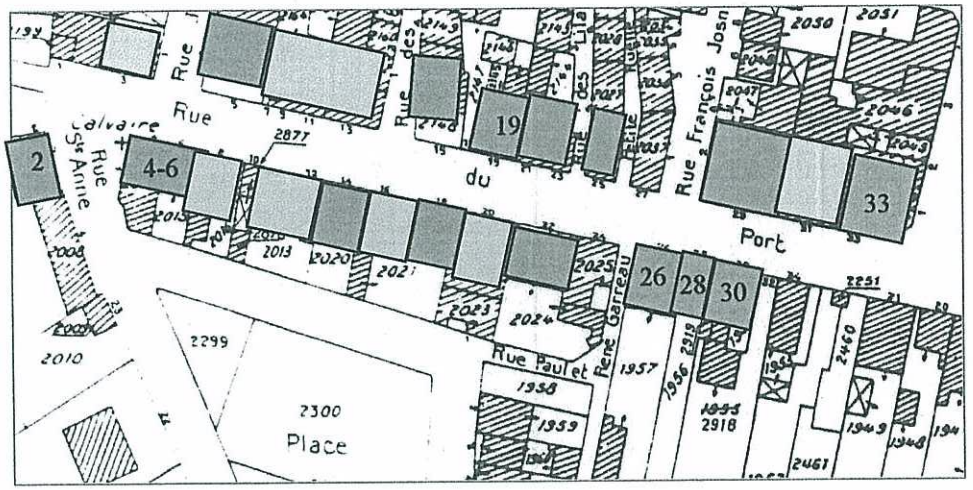
33



26

Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants



LES BATIMENTS REPERES

LES BATIMENTS STRUCTURANTS



8



12



16



7-13



20

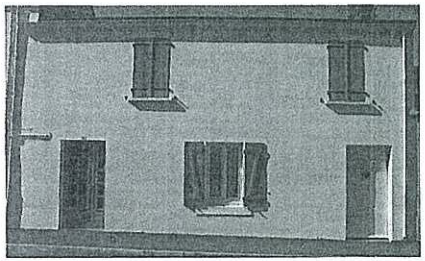
Leur caractère originel est compromis par la dimension des ouvertures en particulier.
La typologie d'appartenance est toutefois encore clairement lisible.
L'harmonie architecturale de la rue du Port exige de surveiller de très près l'évolution de ces différentes constructions.



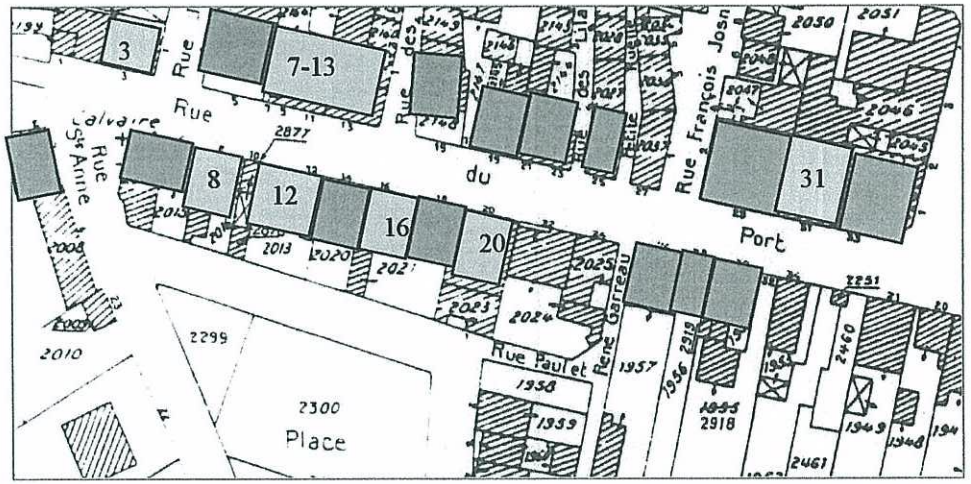
3

Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants



31

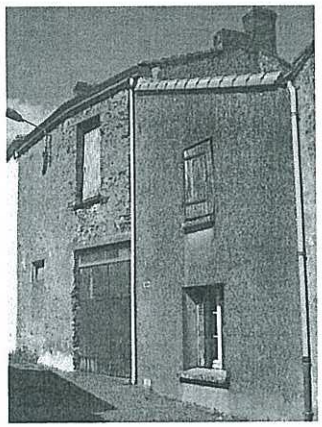


LES BATIMENTS REPERES

LES BATIMENTS STRUCTURANTS



7

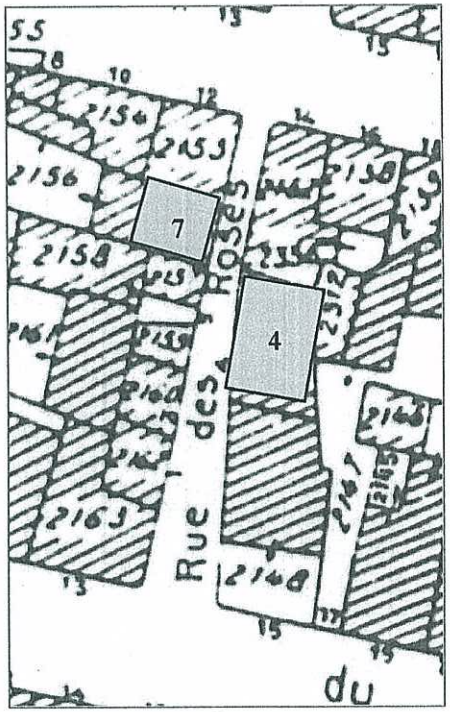


4

Rares exemples qualifiants et structurants de la rue des Roses.
Attention donc à leur évolution future.

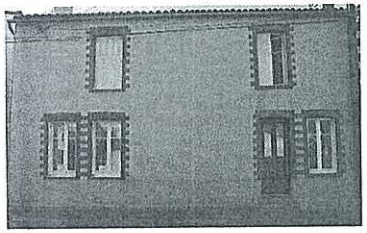
Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants



LES BATIMENTS REPERES

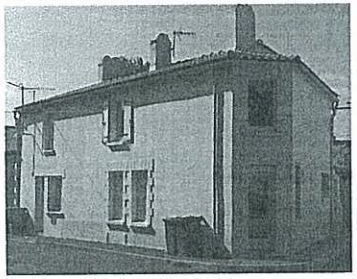
LES BATIMENTS REMARQUABLES



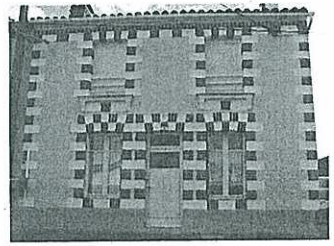
4



5

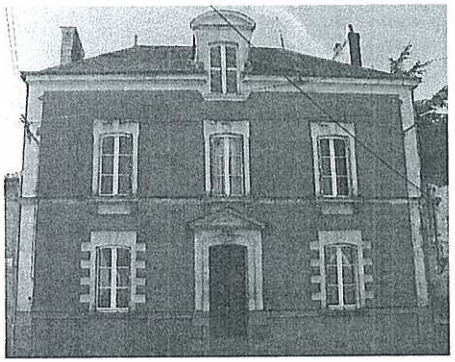


7-9



2

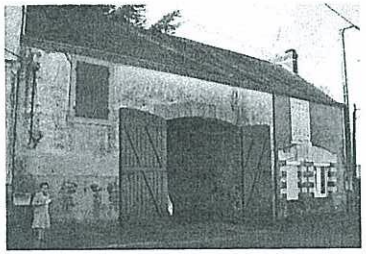
Bâti remarquable par la proportion et la disposition des ouverture et la diversité des modèles (encadrements et soubassements).



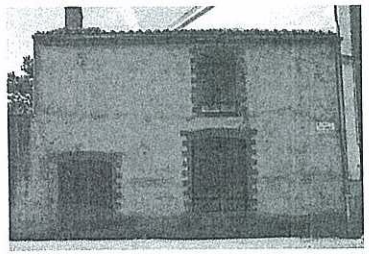
16

Très belle maison bourgeoise datant de 1879, conservé dans son état d 'origine.
La rénovation devra se faire à l'identique en apportant un soin particulier à la restauration de tous les éléments en tuffeau.

.



12-14

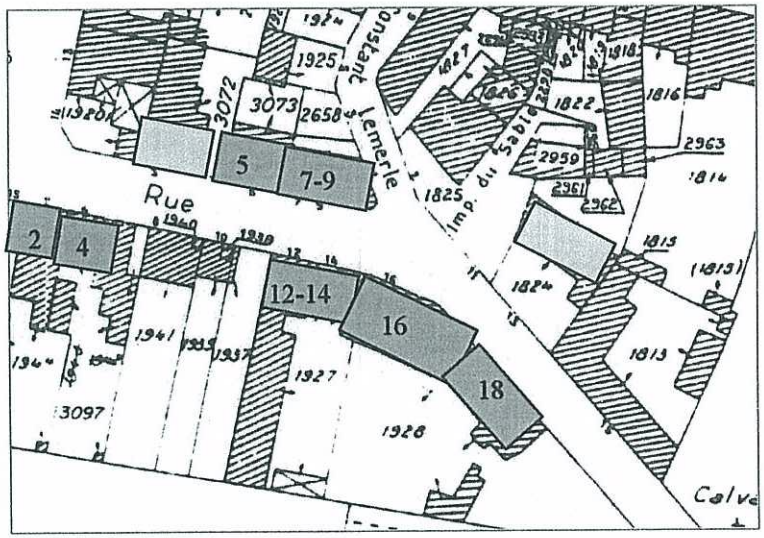


18

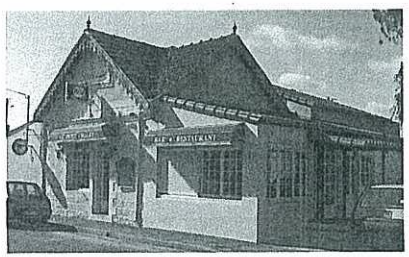
2 bâtiments qui devront être traités avec le plus grand soin, car ils ont placés de part et d 'autre de la maison bourgeoise située au n°16.

Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants



LES BATIMENTS STRUCTURANTS



3

Lambrequin et forme de toit caractéristiques de la typologie « chalet ».
Bien que fortement dénaturée par les extensions, cette construction mérite que soient mis en valeur tous les éléments originels.

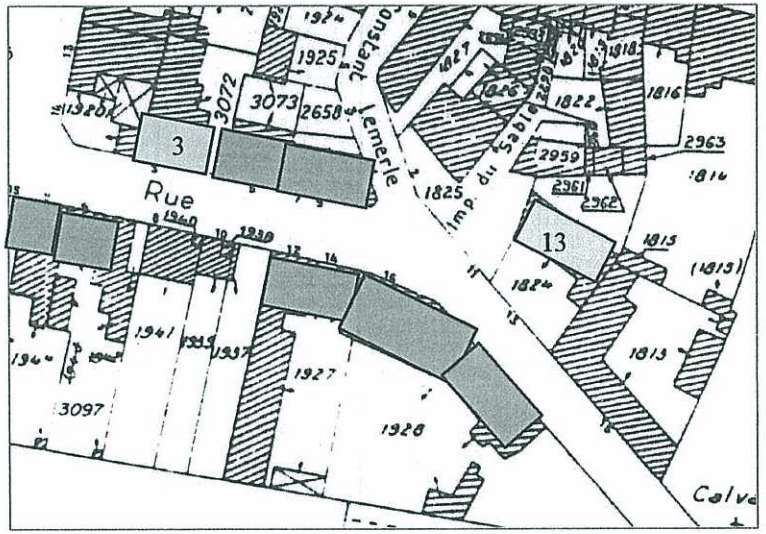
Des proportions harmonieuses.
La génoise et les encadrement en briques mériteraient d 'être mieux mis en valeur.



13

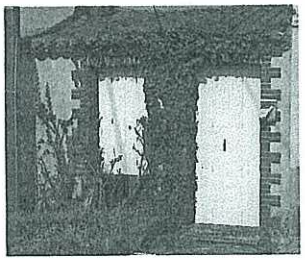
Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants



LES BATIMENTS REPERES

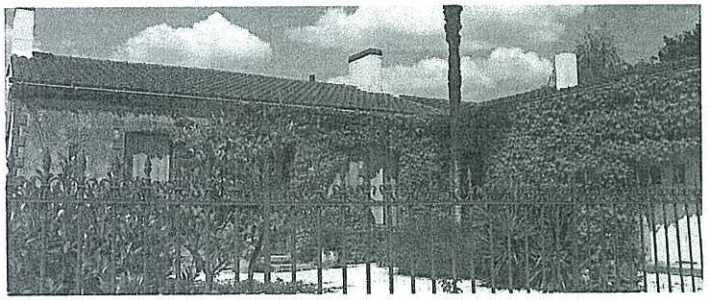
LES BATIMENTS REMARQUABLES



Petite maison de pêcheur remarquable par son volume.

3

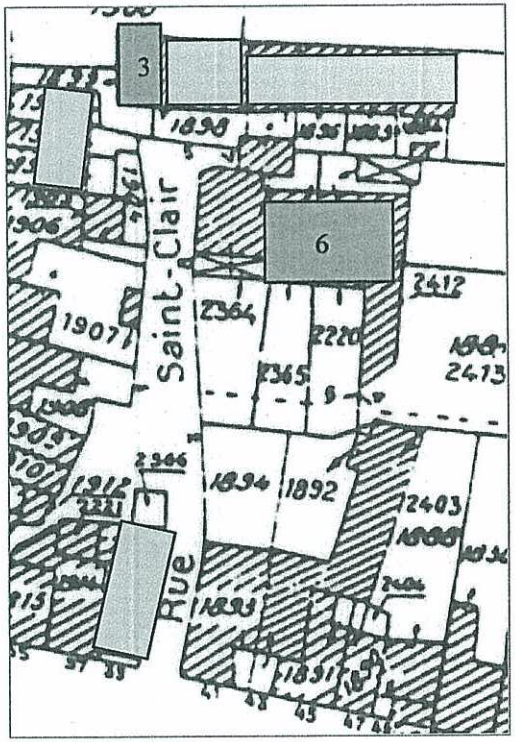
Maison de bourg atypique du fait de la présence d'un jardin en façade, délimité par une jolie grille de clôture.



6

Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants



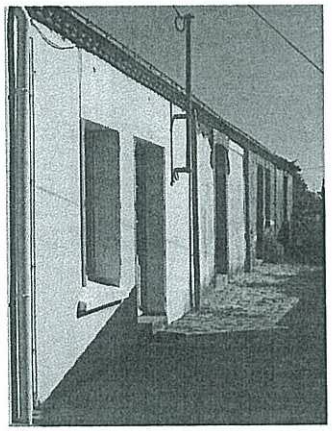
LES BATIMENTS REPERES

RUE SAINT-CLAIR

LES BATIMENTS STRUCTURANTS

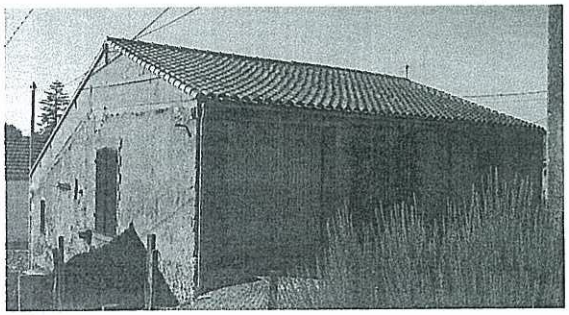


5



A

Même si le modèle d'origine a été fortement compromis par les transformations en façade (fermeture ou transformation des baies, etc...), les volumes méritent d 'être conservés.



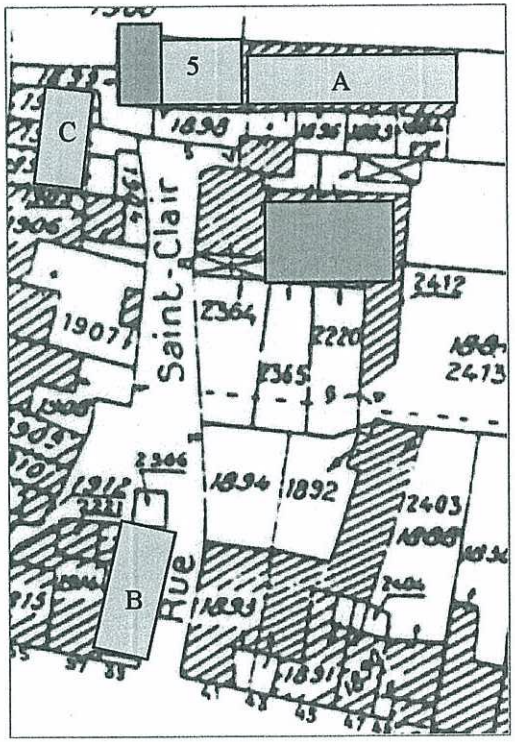
B



C

Bâtiments remarquables

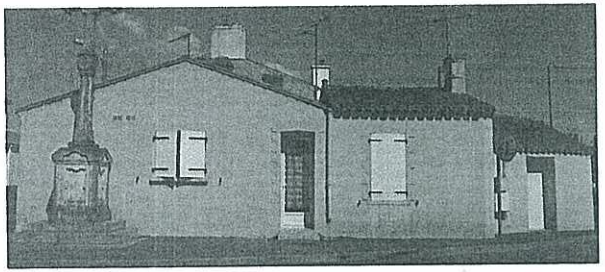
Bâtiments structurants



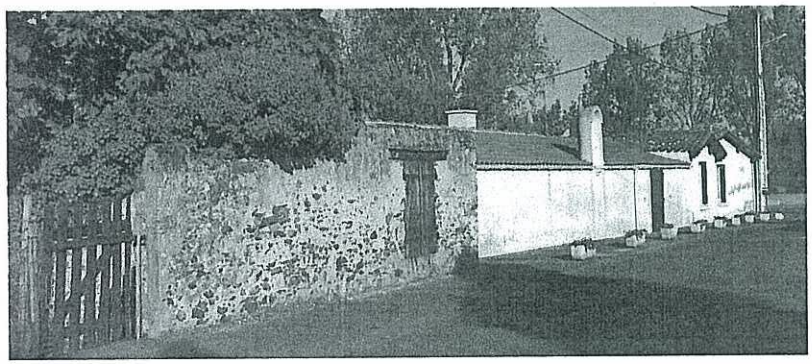
LES BATIMENTS REPERES

RUE SAINTE ANNE

LES BATIMENTS REMARQUABLES



1

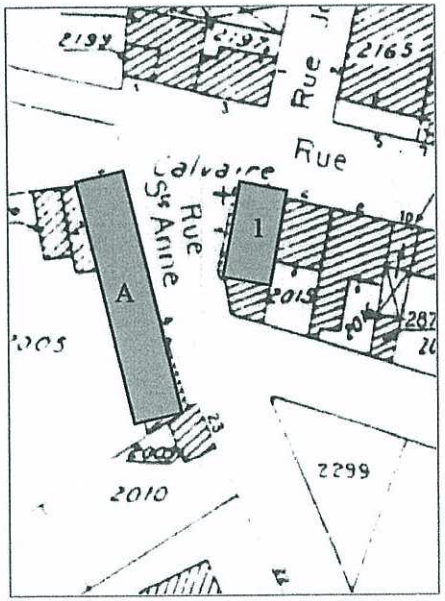


A

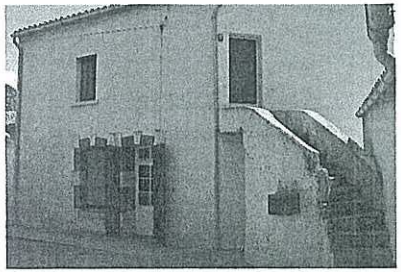
L 'enjeu d'une réhabilitation faite dans les règles de l 'art et d'une mise en valeur des éléments de façade est important du fait de la situation de ces deux constructions, à l 'angle d'une des rues principales de Passay.
Très beau mur de clôture à restaurer à l 'identique.

Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants



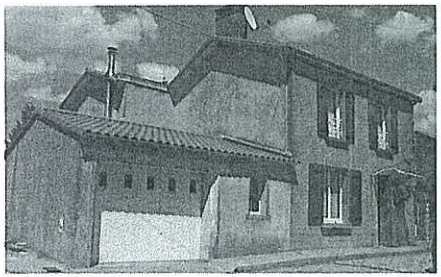
LES BATIMENTS REMARQUABLES



7



9



4

Constructions dont les caractéristiques principales sont restées intactes.
En particulier, escalier remarquable à conserver au n°7.

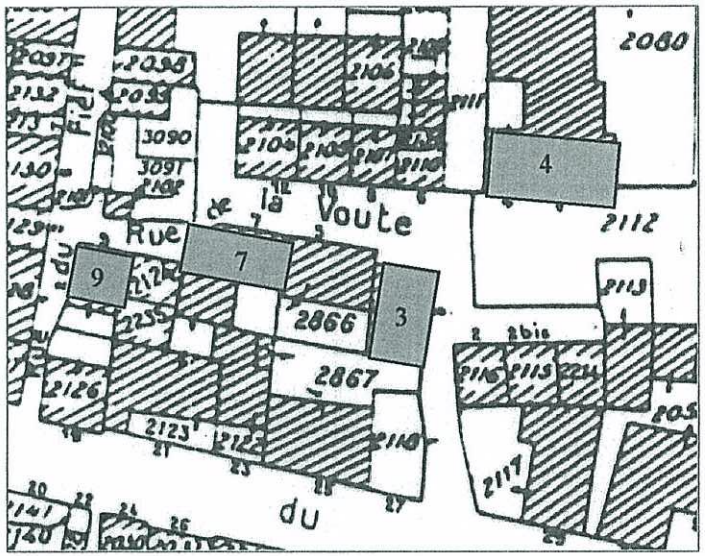
Bâtiment rural en mauvais état, mais dont les proportions sont remarquables.
Type de bâtiment fortement sollicité. De par son volume et sa situation en angle, son évolution devra être strictement contrôlée.



3

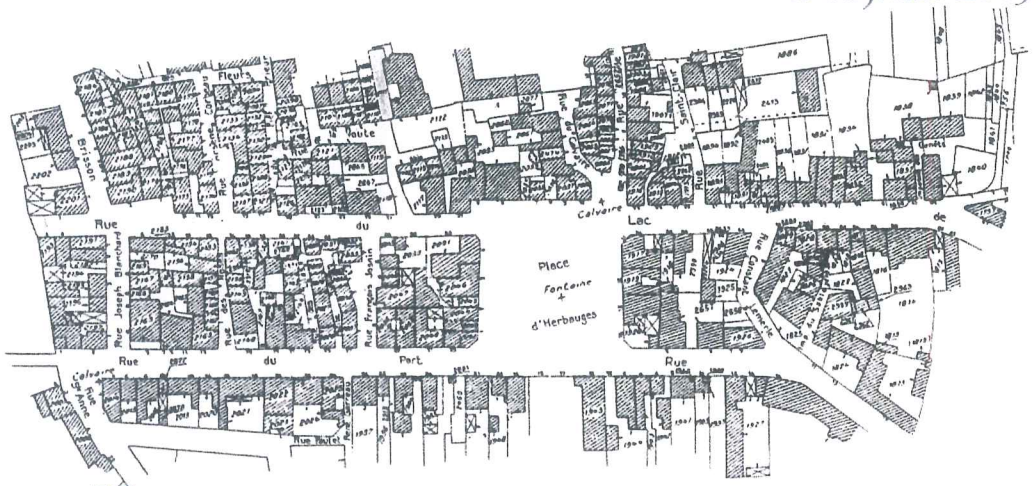
Bâtiments remarquables

Bâtiments structurants



Commune de La Chevrolière

le 08 juillet 2003



Village de **Passay**

définition d'un cahier de recommandations urbaines et architecturales

dossier 2 : le cahier de recommandations

groupe CEU
conseils et études urbaines
P. CARUDEL

SOMMAIRE :

1 ./ POURQUOI UN CAHIER DE RECOMMANDATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES :

2 ./ LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES :

21 – LES RECOMMANDATIONS URBAINES :

- Les principes d'aménagement :
- Les recommandations pour l'aménagement des espaces publics :
- Le plan lumière :

22 – LES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES :

- Le bâti existant et les constructions neuves :
- Les volumes et leur implantation :
- Les toitures et les souches de cheminées :
- Le traitement des façades :
- Les percements et leurs traitements :
- Les appentis et les garages :
- Les clôtures :

23 – LES CONDITIONS OPTIMALES DE MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE VALORISATION DU VILLAGE DE PASSAY :

- La mobilisation indispensable des habitants :
- La nécessaire incitation à la qualité des opérations à travers l'établissement d'une aide financière à la valorisation du bâti existant :
- L'indispensable mise en place d'une réglementation minimale dans le cadre de la révision du PLU :

ANNEXE 1 :

- les essences végétales préconisées :

1./ POURQUOI UN CAHIER DE RECOMMANDATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES :

Le diagnostic a montré les atouts urbains et architecturaux du village de Passay qui le place à part dans les villages de notre région.

A part, en raison de ses liens privilégiés avec le lac de Grand-Lieu mais, aussi, et peut être surtout, en raison de ses spécificités et de sa capacité à trouver une unité paysagère.

Cette potentialité mérite d'être exploitée car elle permet de renforcer l'attractivité du village et la valeur de son patrimoine bâti.

Le diagnostic a montré aussi ses faiblesses. Le village de Passay vit depuis plusieurs années une mutation importante qui tend à lui faire perdre son identité et sa qualité de vie.

Le problème mérite d'être abordé à l'échelle du village dans le cadre d'un programme d'interventions global et cohérent.

La recherche de l'harmonie, de l'unité paysagère doit être le fil conducteur de la politique d'ensemble qui reste à définir.

Elle concerne deux types d'acteurs :

- La commune de La Chevrolière pour la mise en valeur des espaces publics,
- Les riverains pour prolonger l'action de la commune sur la mise en valeur de leur patrimoine (Bâti, clôtures et jardin).

Il s'agit de mobiliser l'ensemble des personnes concernées par l'avenir du village de Passay, qu'ils soient acteurs publics ou privés.

La requalification du village ne se fera pas dans le cadre d'une intervention spectaculaire à court terme.
C'est une démarche longue qui prend appui sur le quotidien.

L'outil le plus adapté est le cahier de recommandations urbaines et architecturales. Il vise à aider les différents acteurs à prendre en considération les moyens qualifiants et à œuvrer vers le renforcement de l'identité du village et sa qualité de vie.

Inséré partiellement ou totalement dans le cadre de la révision du PLU, il servira de guide, sinon de garde fou à tous travaux qui seront engagés sur le territoire du village.

2./ LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES :

21 – LES RECOMMANDATIONS URBAINES :

❑ Les principes d'aménagement :

3 principes fondateurs encadrent le concept de requalification des espaces publics du village de Passay :

1. Premier principe : La mise en place d'une politique de déplacements "doux".

   Le diagnostic a montré que le village est dominé par la voiture. Le plan de circulation automobile est axé sur la fluidité au détriment des déplacements piétons. La voiture est invitée à rouler rapidement sur des voies dont la largeur est sans rapport avec le niveau faible du trafic.

   Ce premier principe est de redonner une place prioritaire aux déplacements doux (piétons et vélos) et de limiter l'espace réservé à la voiture. C'est par essence une des qualités fondamentales du cadre de vie d'un village, ce qui fait un de ses principaux atouts face à la "ville".

   Le concept d'aménagement s'exprime à travers la disparition des trottoirs (logique de séparation des modes de déplacements) au profit de la mixité. Ainsi, à partir de la place d'Herbauges, le piéton et l'automobile se partagent le même espace au centre de l'emprise publique.

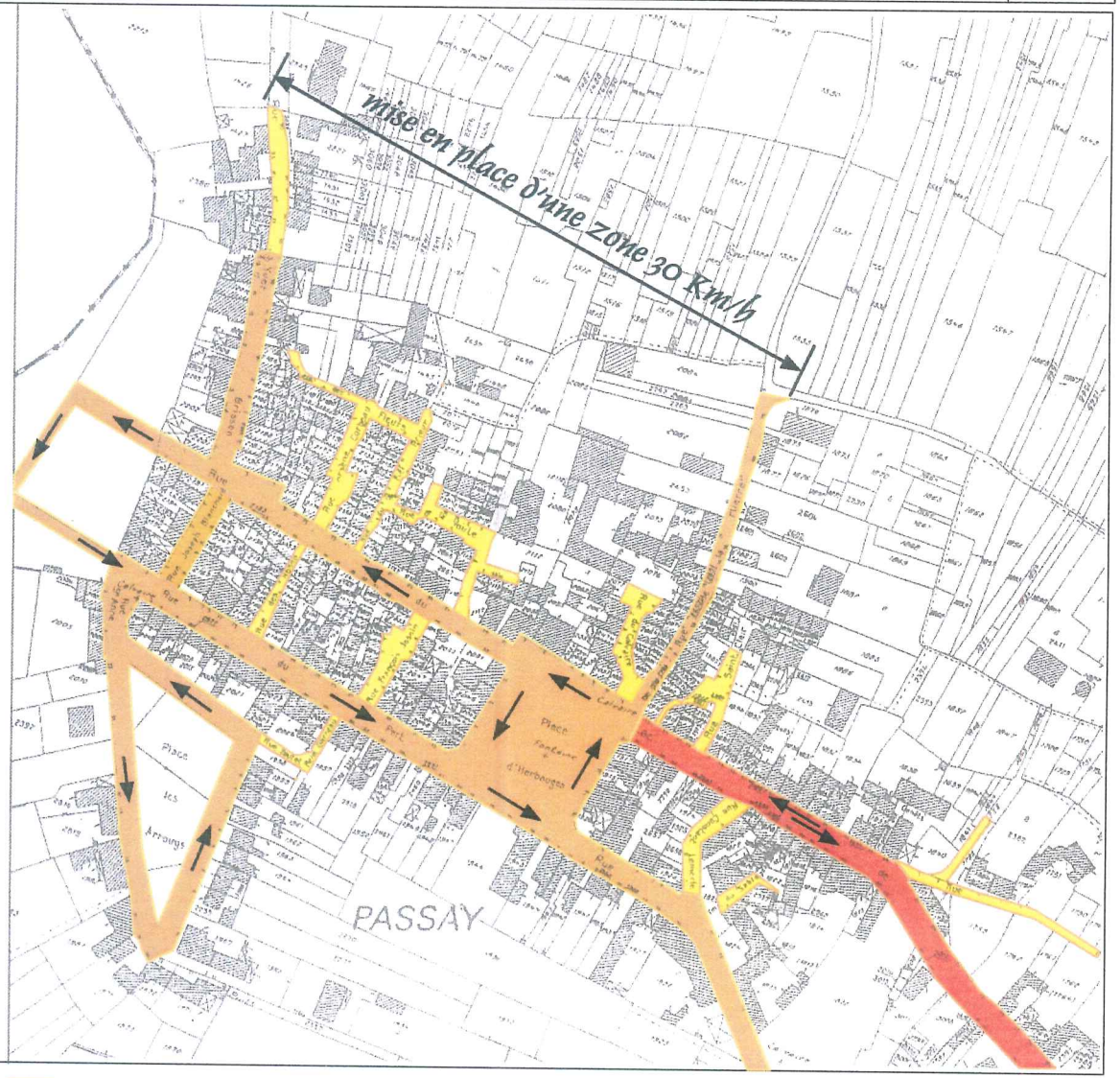
   Ce nouveau plan de déplacements s'inscrit dans le cadre d'une zone réglementée 30 Km/H. qui régit les rapports entre la voiture et les autres modes de déplacements.

   La rue Constant Lemerle devient une rue réservée aux riverains afin d'améliorer la sécurité sur la rue du Lac.

   Le stationnement est réglementé mais l'espace public offre une très grande liberté de stationnement "sauvage".

Le premier principe : la mise en place d'une politique de déplacements "doux"

I



0 50 m 100 m

CEU. P. Carudel

voie piétonne - desserte automobile sans stationnement
voie mixte - sans trottoir avec stationnement
voie urbaine - double sens avec stationnement longitudinal unilatéral

Le nouveau concept d'aménagement réduit cette "souplesse" pour limiter l'espace minéralisé au profit de la qualité paysagère.

2. Le deuxième principe : Le verdissement des pieds de façades des principales voies du village.

La requalification paysagère et la reconstitution de l'identité "village" de Passay s'appuie principalement sur la réduction de l'espace minéralisé au profit du "verdissement".

Pour atteindre l'effet critique, il est nécessaire de mettre en place un traitement systématique qui, à lui seul, modifie fondamentalement le paysage des lieux.

Le principe imaginé est de retraiter les pieds des façades des rues du village.
Le nouveau plan de circulation n'a plus besoin des trottoirs. Ceux-ci sont déminéralisés et mis en herbe.

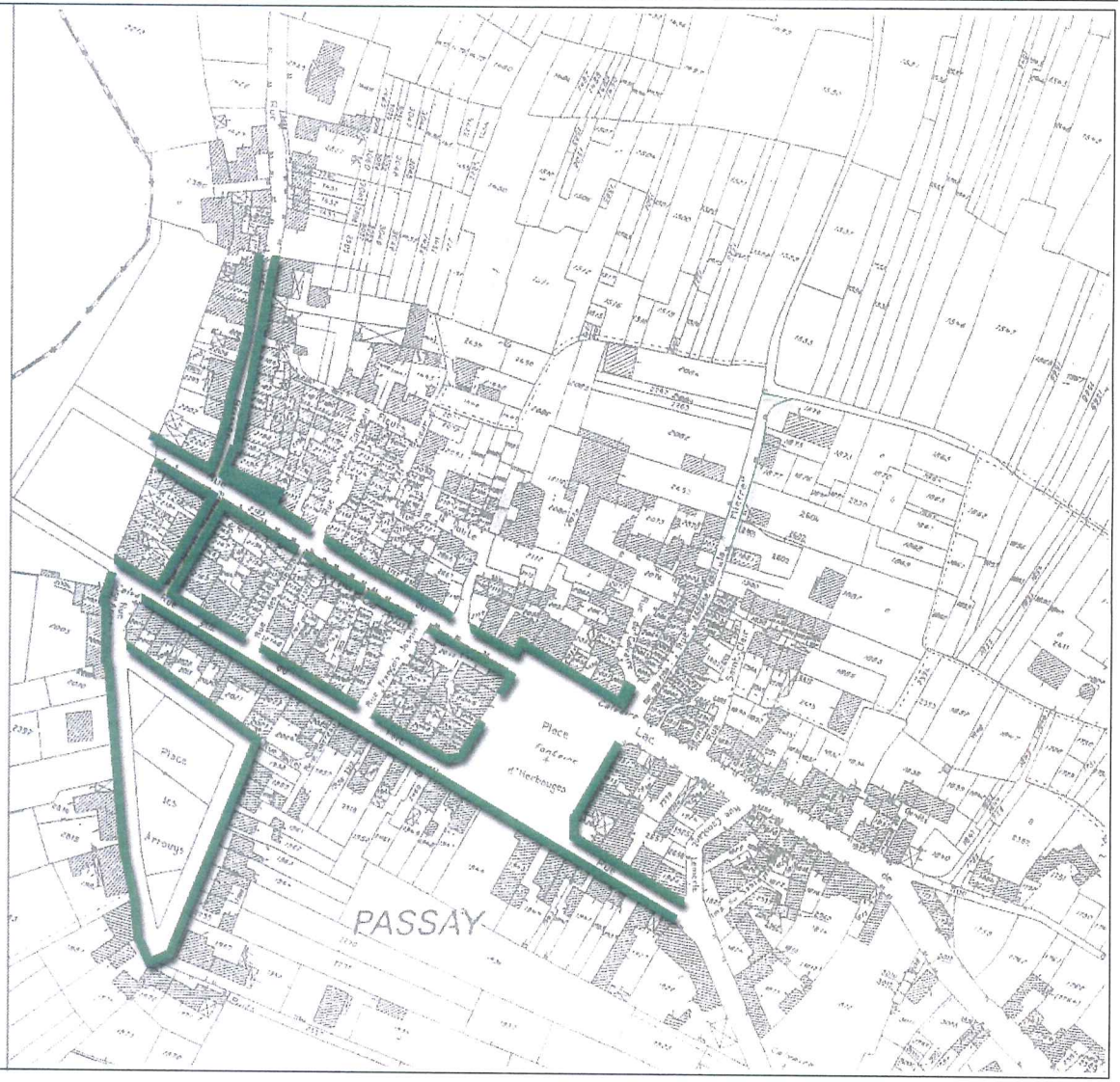
Cette stratégie d'intervention mérite de se limiter seulement aux principales voies du village à partir de la place d'Herbauges :

- Principales voies car c'est là que l'impact paysager est le plus grand,
- A partir de la place d'Herbauges pour donner à l'entrée du village des conditions de ralentissement automobile en toute sécurité (le statut de séquence intermédiaire entre voie rurale et cœur de village).

Ce verdissement est une mise en herbe (consolidée ou pas) derrière une bordure haute en granit ou en béton afin de les protéger des roues des voitures.
Il sera suivant les lieux agrémentés de végétaux à moyenne et/ou hautes tiges et de fleurissements.

Deuxième principe : le verdissement des pieds de façades des voies principales du village

2



0 50 m 100 m

CEU. P. Carudel

3. Le troisième principe : Une prise en charge partielle du verdissement par les riverains.

L'effort de "verdissement", axe principal du nouveau paysage du village, mérite d'être partiellement partagé par les riverains et ceci pour plusieurs raisons :

- D'abord dans une démarche de mise en valeur du bâti existant et d'appropriation de l'espace public. L'intérêt de qualifier les pieds de façades est, double. Il redonne à l'espace public un paysage valorisant et identitaire, mais il a aussi l'avantage d'embellir les constructions, et ainsi donner une plus value au patrimoine bâti.

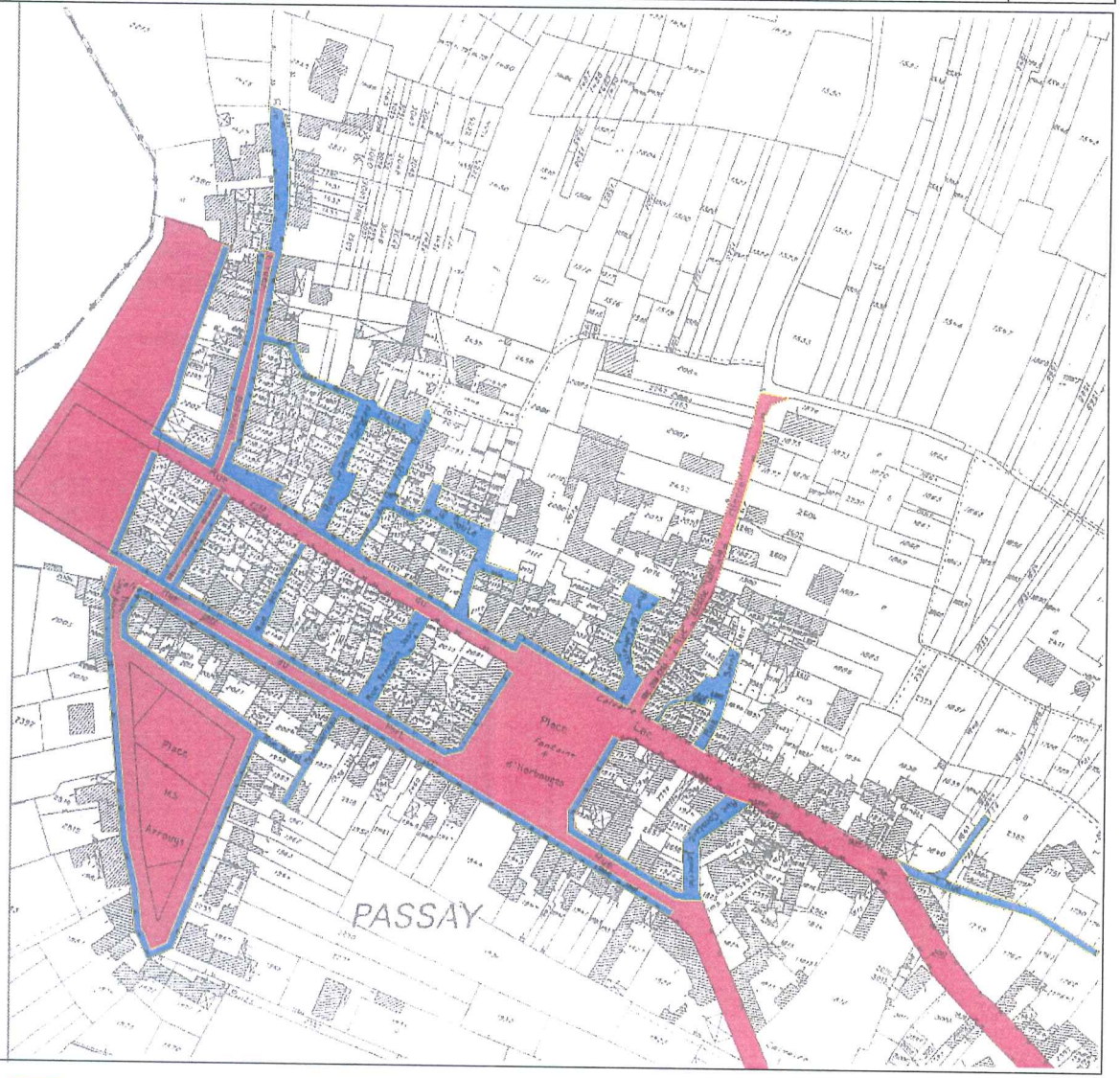
- Ensuite parce que l'entretien de ces espaces végétalisés demande une intervention suivie qui semble être au-delà des moyens dont dispose la commune de la Chevrolière. Le risque est de voir dans le temps ces espaces insuffisamment entretenus.

L'objectif est de trouver un bon partage du programme de maintenance des pieds de façades.
Une hypothèse de travail pourrait être que les riverains prennent en charge l'entretien courant. La ville pourrait, ainsi, programmer une intervention moins fréquente et plus systématique.

La gestion de ses espaces pourrait s'apparenter à la concession que certaines villes octroient à certains commerçants : Délimitation de l'espace concédé, règles d'entretien.

Troisième principe : une prise en charge partielle du "verdissement" par les riverains

3



0 50 m 100 m

partie entretenue par les riverains (sauf travaux lourds)

partie entretenue par la collectivité

CEU. P. Carudel

❑ Les recommandations pour l'aménagement des espaces publics :

Des matériaux tels que l'enrobé, le béton coulé en place ou en pavés ne sont pas dans l'esprit "village". Ils sont adaptés par référence à la route et à la ville.
De même, les trottoirs, les caniveaux centraux expriment l'urbain récent ou patrimonial.
Les matériaux à employer dans l'esprit village de Passay sont plutôt dans le registre suivant :

Les sols :

- Pour la séquence d'entrée de village : Trottoirs en béton désactivé fin.
- Pour les voies principales : Enrobé clouté avec un mélange de granulats blancs et beige-jaune.
- Pour les venelles : pavés granit éclatés ou béton désactivé fin.
- Pour les voies piétonnes, le sablé est préconisé.

Les espaces verts :

- Ils méritent d'être présents en permanence dans les espaces publics : Elargissements, pieds de façade de constructions, venelles, grimpant sur les clôtures ou sur les façades, débordant des jardins.
- Les essences à utiliser doivent être recherchées dans les 2 catégories suivantes :

  La catégorie jardin : Arbres fruitiers : Figuiers, cerisiers…
  Plantes grimpantes : Lilas, Clématite, vignes, rosiers…
  Fleurs.

  La catégorie plantes du lac : L'éventail des plantations locales en milieu humides.

- Leur composition dépend des lieux à aménager. Cependant, l'orientation générale à adopter est de prévoir en façade plutôt un épanchement des jardins et sur les places des compositions plus naturelles comme traces de bords du lac.

Le mobilier urbain :

- Le mobilier urbain mérite d'avoir un style compatible avec l'esprit de village. Toute référence urbaine ou routière est à exclure.
- Les différents éléments doivent être de la même famille afin de donner une unité à l'ensemble : Les formes mais surtout les matériaux doivent se décliner.

La première qualité que doit avoir le mobilier urbain dans le village c'est sa discrétion. Tout modèle "démonstratif" est à proscrire.

L'éclairage public :

- Le programme de valorisation de Passay aborde l'éclairage public dans un objectif de mise en scène nocturne du village. Ainsi, l'éclairage crée un décor qui renforce l'identité du village :
    - Mise en lumière de quelques façades ou pignons de constructions intéressantes,
    - Révéler des parties de clôtures de pierre, Illumination de certains végétaux…
- Les lanternes doivent répondre aux préconisations émises ci-dessus. Elles seront dans la plus part des cas sur façades dans la mesure du possible et sur mât pour le reste à environ 5,50 mètres de haut intégrant un éclairage d'ambiance.

- **Les types de traitements :**

3 Types d'espaces peuvent être répertoriés :

- **Les places** :

Passay présente 3 places qui sont chacune dans un contexte d'aménagement différent :

La "Grève" : C'est l'espace d'articulation entre le Village et le Lac. C'est la porte d'entrée du lac. C'est aussi l'aboutissement de l'axe qui structure le village depuis son entrée.
Le traitement actuel mérite d'être totalement repensé.
Son principe d'aménagement mérite d'être fondé en référence aux bords du lac :

- La perspective doit être largement ouverte sur le lac en particulier dans l'axe de la rue du Lac.
- L'esprit de l'aménagement doit retrouver les principes de la grève. Le traitement végétal doit être très naturel avec l'ouverture d'un large panorama sur le lac. Les espaces de stationnement et de circulation méritent d'être discrètement traités.
  Les essences employées doivent être puisées dans le registre des espaces locales en milieu humide. Leur composition doit être libre : Eviter tout alignement et végétaux taillés.

La place d'Herbauges : C'est le cœur du village. De forme carrée, limitée par les 2 grands axes qui structurent le village, l'aménagement de la place mérite d'être repensé dans l'esprit de place centrale du village.

La voie en diagonale accompagnée de ses places de stationnement est inadaptée à la forme et à l'esprit des lieux.

Le parti d'aménagement pourrait s'appuyer sur la réalisation de 2 voies de taille modeste le long des façades existantes. La partie centrale serait réservée à l'épanouissement d'un espace vert unique très naturel plantés de végétaux puisés dans le registre des essences locales en milieu humide (référence au lac).

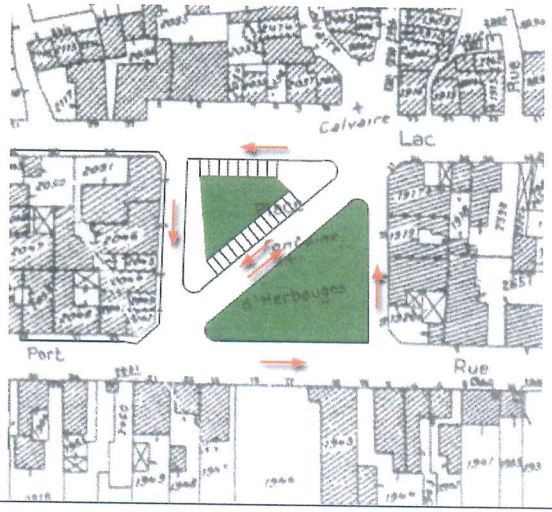
La place d'Herbauges

4

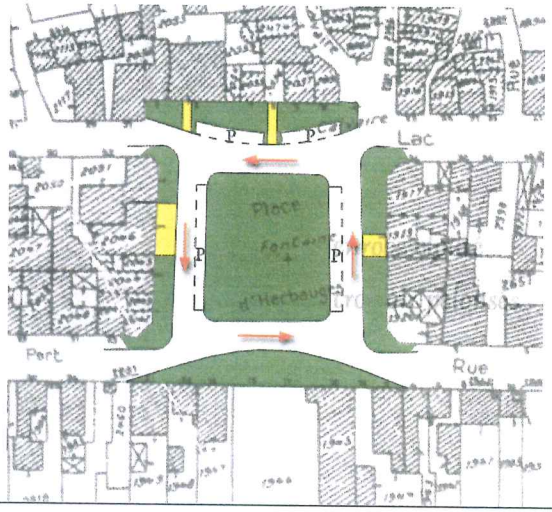
une place qui n'est pas accueillante,
une place qui n'a pas d'âme,
une place qui a perdu son unité : *forme - harmonie des traitements de sol*



schéma de l'état existant



préconisations : *- redonner forme à la place,*
- contenir la vitesse, - traiter les pieds de façades,
- redonner au traitement paysager une ambiance déclinée du lac de Grandlieu



La place Harrouys : Cette vaste place est située en périphérie du village dans le périmètre élargi des bords du lac.

Son traitement actuellement est trop structuré et trop urbain : Voirie avec trottoir coté bâti existant et haie taillée côté centre de la place. L'espace vert central est traité comme un square.
Le projet d'aménagement de la place méritera de retrouver une ambiance ouverte et des bords du lac.

L'esprit général d'aménagement de ces places est de traduire l'effet de "traces" de l'environnement naturel dans l'esprit de la composition des villages dont l'identité se situe entre le naturel et l'urbain.

- **Les rues** :

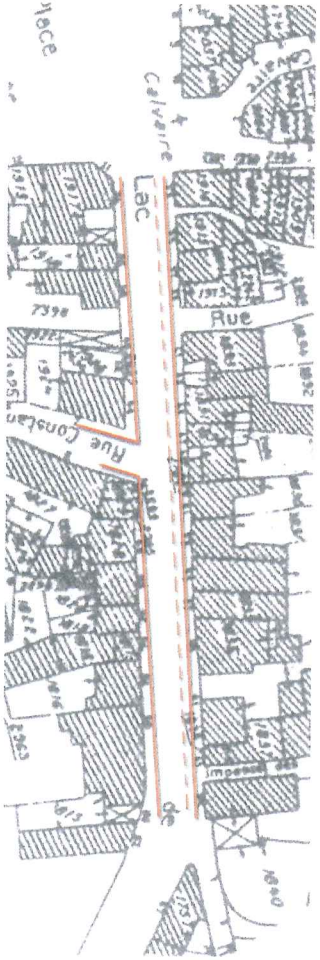
Elles regroupent la rue du Lac et la rue du Port et la rue Y. Brisson.
Pour la séquence de la rue du Lac en entrée de ville en amont de la place d'Herbauges, l'aménagement doit conserver un profil en travers avec trottoirs pour répondre au souci de sécurité routière(Cf. principe 1).

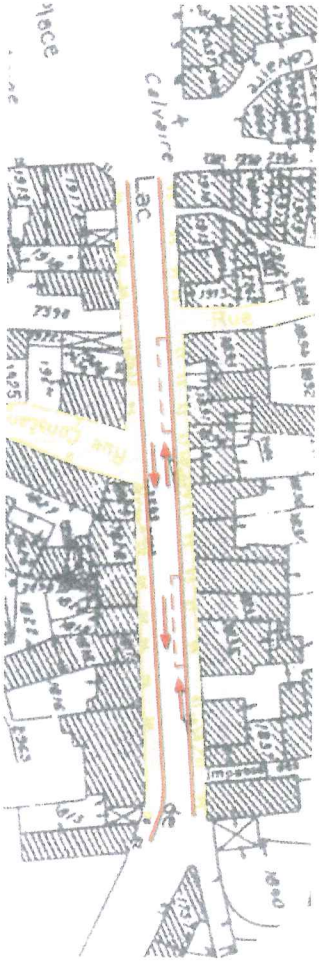
Le principe d'aménagement est d'élargir les trottoirs à 2 mètres environ et de réduire l'emprise de la voie à 4 mètres. Le stationnement unilatéral côté Nord est groupé pour permettre le stockage des véhicules en situation de croisement.

Pour le reste des rues, le traitement répond aux principes fixés ci-dessus. Les trottoirs ont disparus au profit d'une végétalisation des pieds de façades.

Le principe de traitement de la voie urbaine — double sens avec stationnement longitudinal unilatéral — 5

existant :
- emprise 10.00 m env.
- trottoirs 1.20 m env.
- chausée + stationnement aléatoire 7.60 m env.





préconisations :
- circulation alternée (sécurité)
- trottoirs à 2.00 m env. en béton désactivé fin
- chaussée + stationnement groupés 6.00 m env.

CEU. P. Carudel

0 — 50 m — 100 m

Le principe de traitement de la voie urbaine

double sens avec stationnement longitudinal unilatéral

5 bis





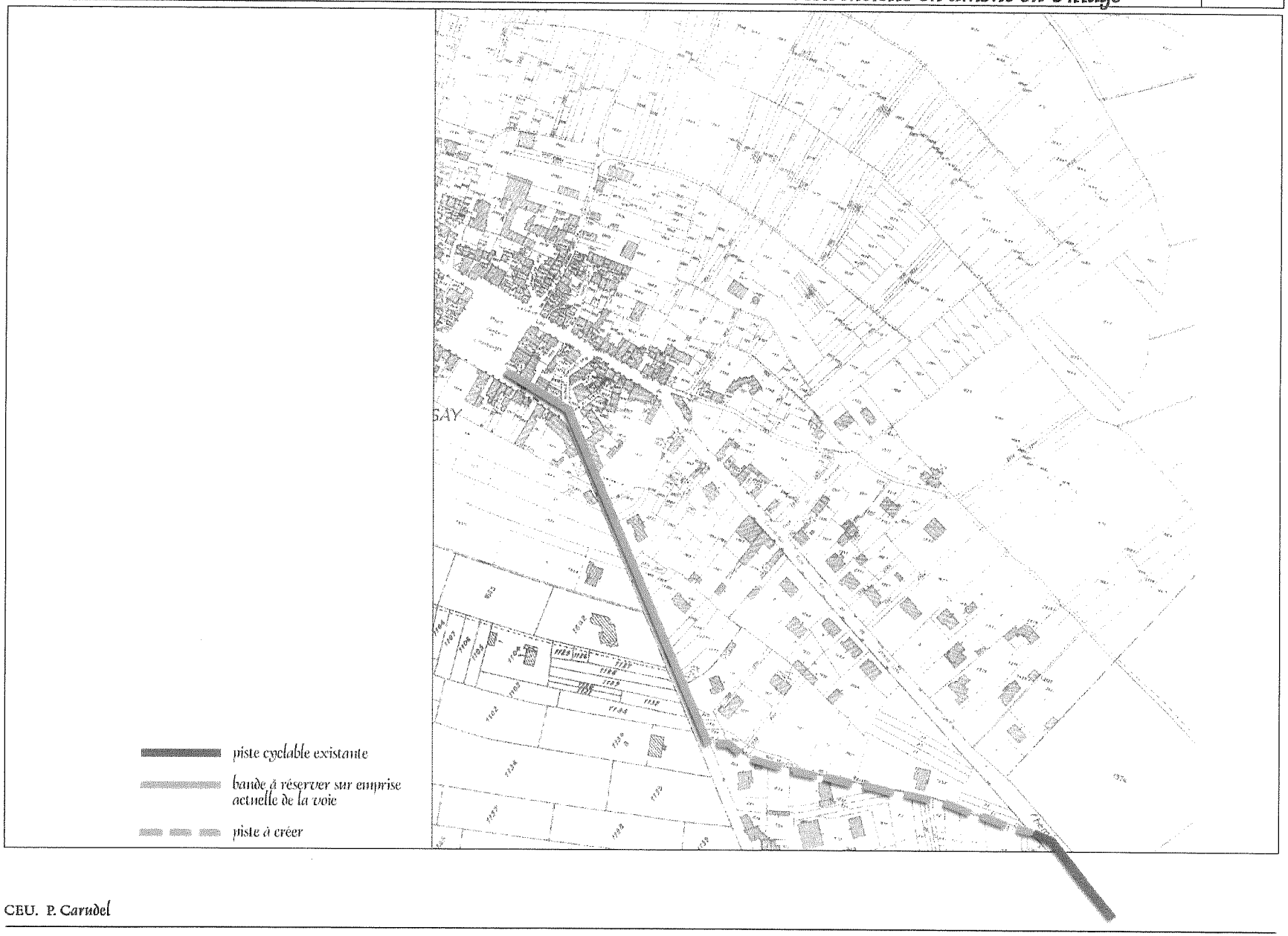
Le prolongement de l'itinéraire 2 roues dans le village de Passay - hypothèse 1 - rue du lac

6



Le prolongement de l'itinéraire 2 roues dans le village de Passay - hypothèse 2 - dans la zone résidentielle en amont du village

6 bis



Le principe de traitement en voie "douce" - sans trottoir, avec stationnement - rue du Lac

7





Le principe de traitement en voie "douce" - sans trottoir, avec stationnement - l'extrémité de la rue du Lac

8





Le principe de traitement en voie "douce" - rue Yves Brisson

Une voie en impasse qui est concue dans une logique de voie à trafic élevé : séparation des modes de déplacements (voie et trottoirs), alors que la mixité est l'usage constaté.
Cet ancien chemin a été totalement minéralisé et son paysage ne présente plus les caractéristiques du village.



trottoirs et voie sont traités en enrobé

une signalisation qui mérite d'être sur mât plutôt que sur façade

un éclairage public de type routier

préconisations :



mise en herbe avec fleurissement ponctuel

enrobé clouté

Toute la qualité du traitement dépend de la mise en œuvre de cette bande d'espaces verts qui mérite d'être entretenue par le riverain et par la commune.
Son registre de plantations est puisé sous la rubrique des plantes de jardin.
Au centre la voie devient mixte et est empruntée aussi bien par la voiture ou le piéton.
Les stationnements, en fonction des besoins et de la disponibilité des lieux, s'inscrivent ça et là dans ce dispositif.

- **Les venelles** :

Elles sont traitées de façon encore plus "naturelles" que les rues évoquées, ci-dessus.

Pour les venelles suffisamment larges, une bande de roulement de 2,50 mètres est réalisée en enrobé clouté. Le reste de l'espace est traité en accotement (espace mis en herbe avec système de consolidation de type résille alvéolaire).

Pour les venelles plus étroites une mise en herbe consolidée peut être réalisée sur la partie avant de la venelle avec l'aménagement de traces de roues en petits pavés granit éclatés ou en béton désactivé fin.

Les eaux pluviales doivent être canalisées pour limiter l'érosion des sols. Deux solutions sont envisageables : Soit en aérien par un caniveau en petits pavés granit, soit par des grilles judicieusement posées.
Dans les délaissés, des espaces verts seront aménagés.

Le principe de traitement de la venelle large

Cette venelle n'a pas d'utilité à avoir tout son espace minéralisé. Une bande de 2.50 m d'enrobé est amplement suffisante.



Pour les venelles larges, une bande d'enrobé sans bordure de 2.50 m est suffisante :
- mise en herbe en pied de façades (pelouse consolidée)
- traitement des entrées (portes et garages) des parcelles du bâti en petits pavés granit éclatés



Le principe de traitement de la venelle étroite

II

La colonisation partielle de la terre battue apporte une certaine douceur et une certaine ambiance village, même si l'espace est insuffisamment entretenu



Pour les venelles étroites, la mise en place d'une pelouse consolidée et d'un chemin de pneus en petits pavés granit éclatés



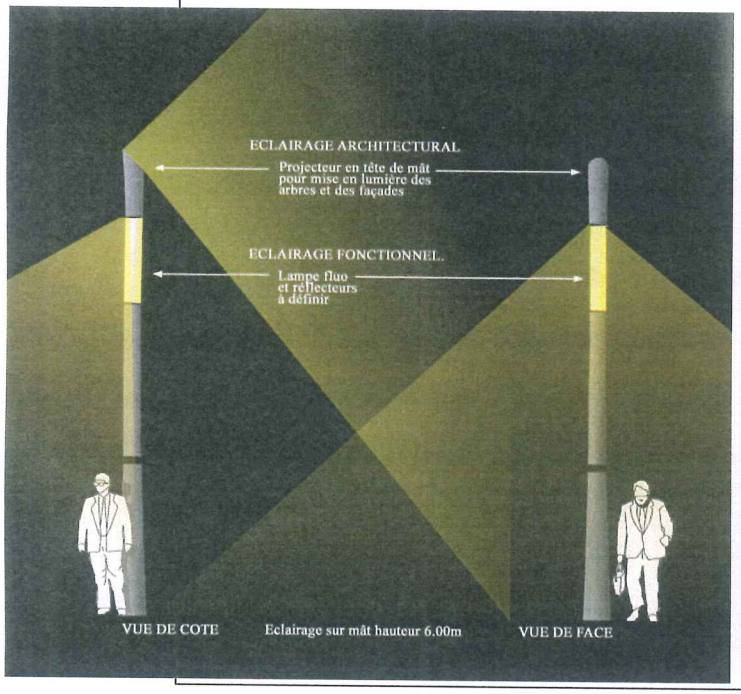
Le plan lumière

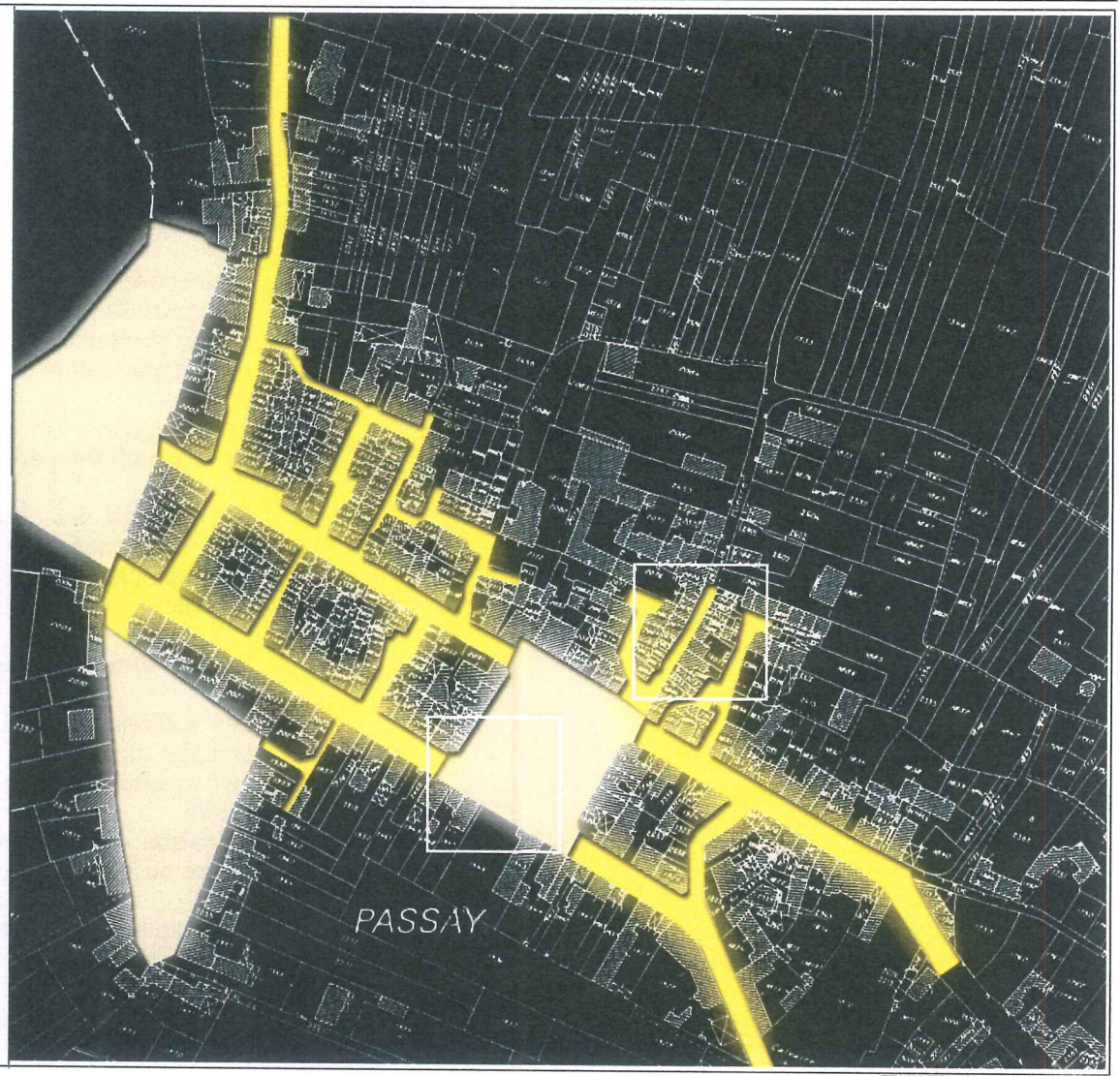
le concept :
mise en scène du village.

2 types d'espaces :

- **les places** : c'est le caractère végétal qui prime - éclairage blanc, type iodure métallique.

- **les rues et venelles** : éclairage légèrement chaud pour faire ressortir la douceur des tons des enduits de façades.





0 50 m 100 m

CEU. P. Carudel



les rues et venelles



les places

22 – LES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES :

❑ Le bâti existant et les constructions neuves :

L'objectif premier est de redonner dans le cœur du village de Passay une certaine unité architecturale.

Pour cela, un cadre de préconisations de la requalification du bâti existant est développé ci-dessous. Même si ces recommandations laissent une certaine marge de manœuvre, l'harmonie l'architecture sera retrouvée.

Pour préserver cette harmonie, les constructions neuves devront dans le cœur du village être traitées dans l'esprit du bâti existant.
Toute construction contemporaine de qualité architecturale intéressante sera la bien venue mais en périphérie du village.

❑ Les volumes et leur implantation :

Les volumes des constructions resteront simples sans ajout ponctuel, ni sailli, ni défoncé (pas de balcon, ni de loggia).
Les compléments seront disposés sur les pignons et à l'alignement des façades.

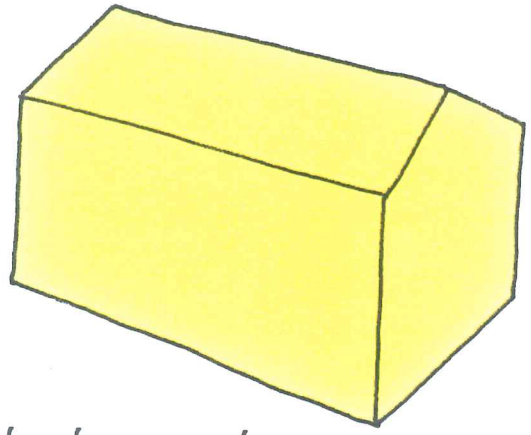
❑ Les toitures et les souches de cheminées :

Les toitures seront à double pente sans accident de toitures tels que croupes, lucarnes…
La couverture sera en tuiles rouges de type "tige de botte" sans débord de toiture.
La liaison entre façade et couverture sera réalisée avec une Génoise à simple ou à double rangées dans l'esprit des constructions anciennes.

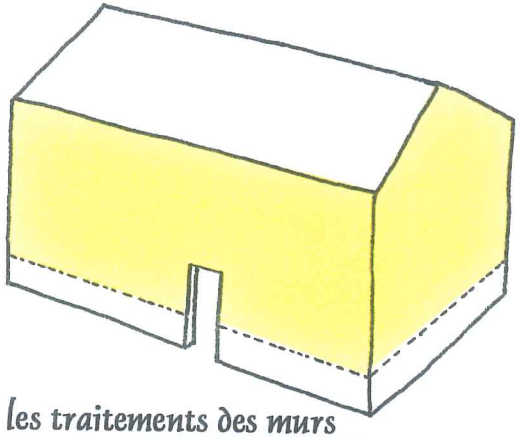
Les toitures des bâtiments complémentaires seront traitées dans les conditions suivantes :

- Pour de petits volumes, la toiture sera à une pente (de même angle que la construction principale),

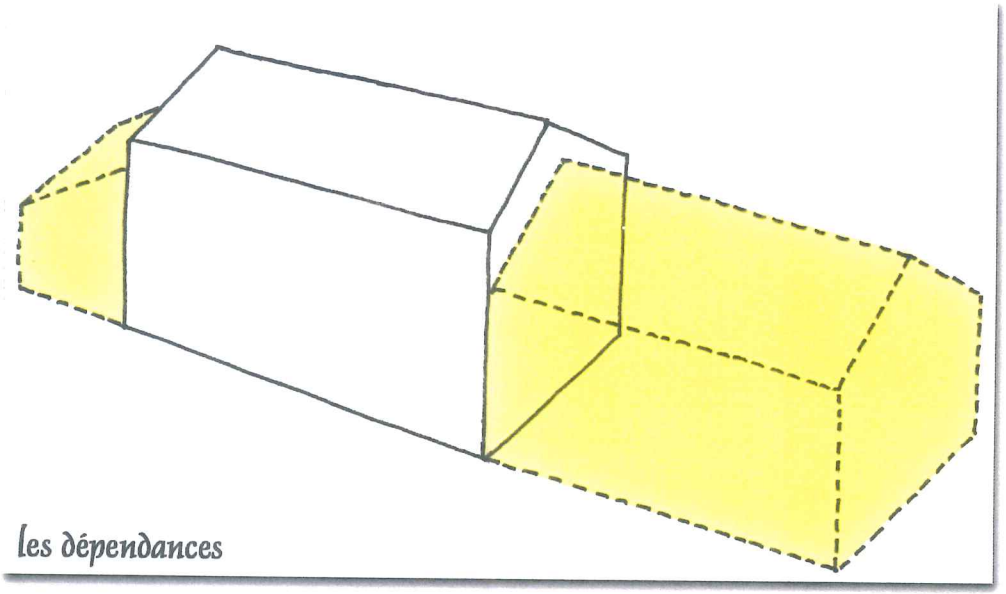
les volumes, les toitures et les traitements des murs



le volume général

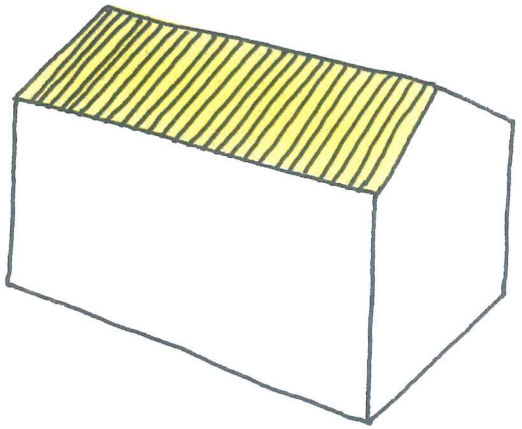


les traitements des murs

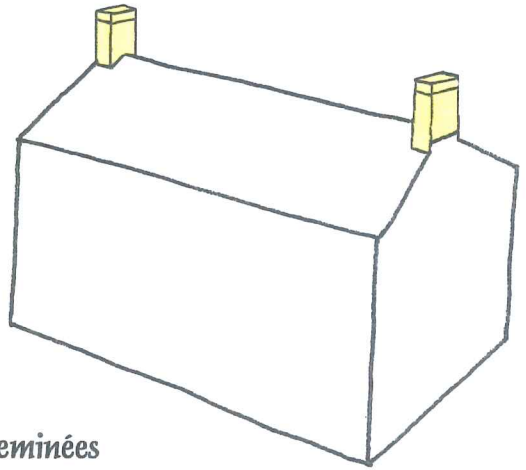


les dépendances

la toiture et les souches de cheminées



la toiture



les souches de cheminées

- Pour les grands volumes, la toiture sera à 2 pentes dans les conditions de la toiture principale sur le même plan ou à un niveau plus bas.

Les souches de cheminées seront réalisées en briques rouges (à l'ancienne) dans le plan des pignons, sans ajout métallique.

Les toitures ne recevront aucun appareillage (antennes, bloc de réfrigération...).

❑ **Le traitement des façades :**

Les façades et pignons recevront un enduit ciment traité à la chaux. Il y aura lieu de distinguer 2 parties :

- Une partie sous-bassement (à l'alignement des appuis de fenêtres), dont le ton sera relativement foncé,
- La partie au-dessus, recevra un enduit plus clair.

Les enduits teintés dans la masse et les peintures sont à proscrire.

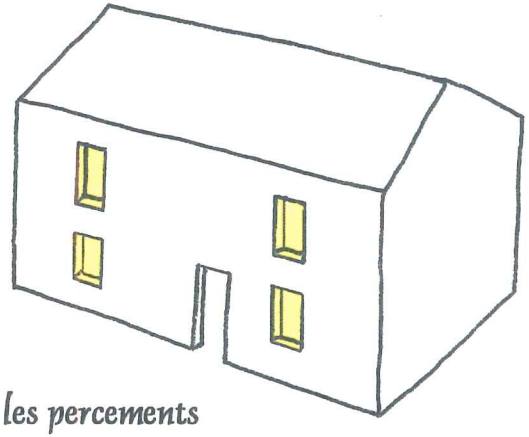
❑ **Les percements et leurs traitements :**

Ils respecteront l'architecture originelle en taille, en forme et en traitement. Ouvertures verticales et étroites, encadrées d'un appareillage de briques rouges à l'ancienne.

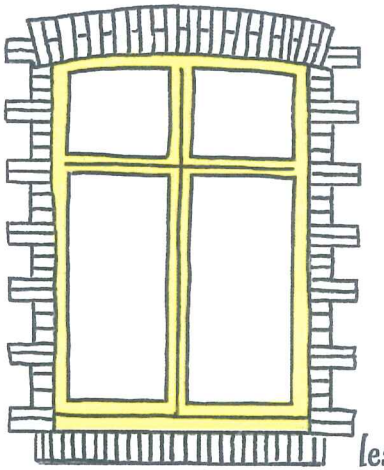
Les menuiseries seront en bois peint.

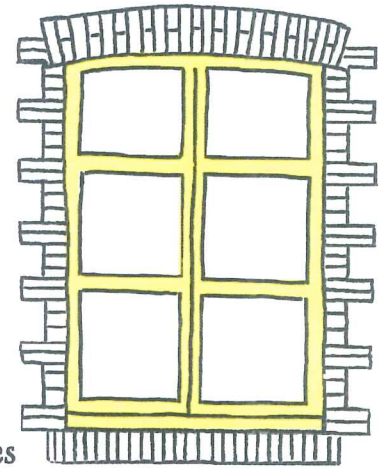
Des volets extérieurs en bois peint à larges lames verticales et à simple ou double ventaux, dans le ton des menuiseries, viendront compléter leur traitement.

les percements

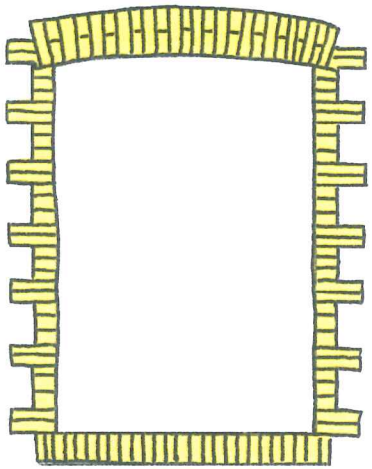


les percements

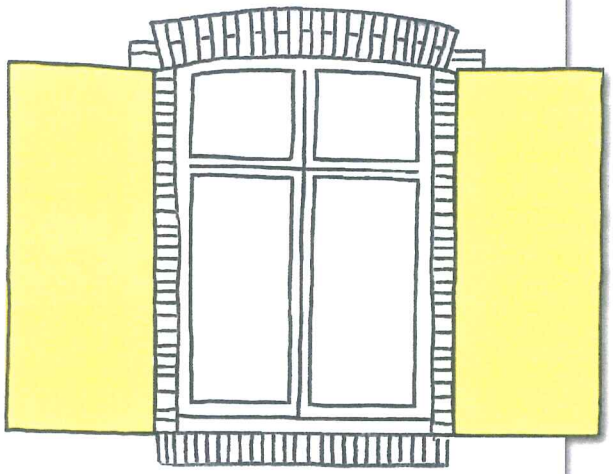




les menuiseries



les encadrements



les occultations

❑ Les appentis et les garages :

Les appentis et les garages seront inscrit dans le corps principal de la construction soit dans son volume principal, soit dans une construction complémentaire réalisée contre l'un des pignons.

Ils seront traités :

- En continuité de la construction principale (même matériaux, même finitions),
- Pour des les constructions de taille modeste avec une toiture à une seule pente (Cf. schéma sur les volumes), les façades pourront être soit en larges lames de bois goudronnées soit traitées comme le volume principal de la construction.

Leur dimension sera toujours inférieure à la construction principale en surface et en hauteur. Leur portail sera en larges lames de bois goudronné.

❑ Les clôtures :

Les clôtures de pierre existantes méritent d'être conservées et restaurées soit en gardant l'apparence des moellons rejointoyés soit en réalisant un enduit ciment à la chaux dont les teintes devront être dans la continuité des constructions existantes.

Le dessus du mur présentera une pente ou une double pente sur lequel sera posé des tuiles rondes.

Les nouvelles clôtures s'inspireront des clôtures existantes :

- Elles auront une hauteur d'environ 2 mètres,
- Seront pleines,

- Auront une finition d'enduit à la chaux dont le ton sera le même que celui de la construction principale,
- Surmonté d'1 ou 2 rangées de tuiles.
- Les ouvertures (portillon ou portail) seront de forme rectangulaire. Elles mériteront d'être en bois à larges lames goudronnées ou en métal comprenant des fers rectilignes et des remplissages en feuilles métalliques de couleur grise ou de la couleur des menuiseries de la construction principale.

23 – LES CONDITIONS OPTIMALES DE MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE VALORISATION DU VILLAGE DE PASSAY :

- **La mobilisation indispensable des habitants :**

Ce programme de requalification du village de Passay n'est crédible que dans la mesure où les habitants participent avec la collectivité à la mise en œuvre des opérations.

Leur rôle est indispensable dans la remise en valeur du bâti existant mais, aussi (Cf. les principes d'aménagement des espaces publics) dans la requalification et la gestion des espaces publics.

C'est, sans aucun doute, la première action à lancer par la commune de la Chevrolière. C'est un préalable à la réussite de l'opération. Leur mobilisation doit être collective, forte et continue dans le temps.

- **La nécessaire incitation à la qualité des opérations à travers l'établissement d'une aide financière à la valorisation du bâti existant.**

Pour favoriser cette mobilisation, au moins individuelle, une aide financière est nécessaire.
Les nombreuses opérations de ravalement pratiquées depuis plus de 20 ans dans la région ont montré que l'engagement des propriétaires est très corrélée au montant de la subvention.

Cette aide financière est une incitation dans la mesure où elle sera assujettie au respect des règles évoquées ci-dessus.

- **L'indispensable mise en place d'une réglementation minimale dans le cadre de la révision du PLU :**

Quelles que soient les chances de réussite, l'expérience montre qu'un minimum d'encadrement réglementaire est à instituer afin d'éviter des débordements irréversibles.

Reste à déterminer le niveau de contraintes à retenir ?

Il apparaît que l'essentiel est de :

- Protéger les volumes et les toitures en empêchant des excroissances incohérentes,
- De limiter les enduits et la palette des couleurs,
- De limiter les formes des ouvertures,
- Et de conserver aux clôtures une certaine unité.

ANNEXE 1 : les essences végétales préconisées :

1. LES ESSENCES «JARDIN» : les arbres, arbustes, grimpants, fleurs :

Arbres :

- Arbres fruitiers
- Sorbier,
- Sophora,
- Prunus
- Arbre de Judée,
- Lilas commun,
- Catalpa,
- Lagerstroemia,
- Pommier à fleurs,
- Robinier,
- Liquidambar,
- Tilleuil...

Arbustes :

- Berberis,
- Potentillia,
- Forsythia,
- Hortensia,
- Escallonia,
- Fuschia,
- Rosier paysager arbustif,
- Weigela,
- Abelia,
- Deutzia,
- Lavatère,
- Cognassier du Japon...

Grimpants :

- Clématite,
- Hortensia grimpant,
- Chèvrefeuille,
- Lierre,
- Vigne Vierge,
- Polygonum,
- Glycine,
- Coenothe
- Rosier grimpant...

fleurs :

- Capucine,
- Rose,
- Rose Trémière,
- Gazania,
- Marguerite,
- Campanule,
- Tulipe,
- Muguet,
- Aster,
- Iris,
- Primevère,
- Dahlia,
- Pivoine,
- Giroflée,
- Myosotis,
- Impatients,
- Renoncule,
- Pétunia...

2. LES ESSENCES LOCALES EN MILIEUX HUMIDES :

Arbres et arbustes :

- Aulne,
- Aulne à feuilles en cœur,
- Saule Marceau,
- Saule des vaniers,
- Saule pleureur,
- Peuplier d'Italie,
- Chêne pénonculé...