

COMMUNE DE CRIEL-SUR-MER

SEINE-MARITIME - CANTON D'EU



CAHIER DE PRESCRIPTIONS ET DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES SUR LE QUARTIER DE MESNIL-VAL

Juillet 2007



1 - MESNIL-VAL : UN QUARTIER BALNEAIRE SUR LE LITTORAL NORMAND

2 - LES CARACTERISTIQUES DE L'ARCHITECTURE BALNEAIRE

- 2.1. La complexité de la volumétrie
- 2.2. La complexité de la toiture
- 2.3. La modénature des façades
- 2.4. Les balcons et les clôtures en harmonie avec la construction
- 2.5. Une recherche d'axialité dans les percements

3 - QUELQUES TRANSFORMATIONS OU CONSTRUCTIONS, QUI SONT EN DESACCORD AVEC LES CARACTERISTIQUES BALNEAIRES

- 3.1. Perte de l'aspect balnéaire d'une maison conçue par Léon Mériot : Les Mouettes.
- 3.2. Quelques adaptations peu valorisantes
- 3.3. Des constructions récentes, peu intégrées dans ce quartier balnéaire

4 - LA RICHESSE PATRIMONIALE DE MESNIL-VAL

- 4.1. Les constructions d'architecture balnéaire d'exception
- 4.2. Les constructions d'architecture balnéaire remarquable
- 4.3. Les bâtis remarquables d'architecture « quotidienne ».

5 - DEFINITION DES ENJEUX ET DU PERIMETRE D'INTERVENTION

6 – LE MAINTIEN DE LA RICHESSE PATRIMONIALE DE L'ARCHITECTURE BALNEAIRE

- 6.1. La protection du patrimoine et du cadre balnéaire de Mesnil-Val par l'établissement de 3 prescriptions complémentaires dans le PLU
- 6.2. Les règles et les recommandations sur les immeubles d'architecture balnéaire remarquable et d'exception
 - 6.2.1. Les occupations et utilisations du sol autorisées
 - 6.2.2. La façade
 - 6.2.3. La toiture
 - 6.2.4. Les éléments d'ouvrages de menuiserie
- 6.3. Les règles pour les constructions nouvelles de mesnil-Val

1. Mesnil-Val : un quartier balnéaire sur le littoral normand

Le Grand Paysage de la commune de Criel-sur-Mer est caractérisé par un front maritime, marquant la rupture par rapport au haut plateau calcaire du Pays de Caux, accueillant principalement de l'activité agricole.

Trois pôles urbains sont présents sur le territoire : le centre-bourg, Criel-Plage et Mesnil-Val. Ces deux derniers sont situés au bord du littoral, à quelques kilomètres de l'agglomération Tréport – Eu – Mers.

Le quartier de Mesnil-Val forme un ensemble urbain homogène, qui présente une remarquable vitrine de l'histoire de la commune. Le style architectural balnéaire normand, développé depuis le début du 20^{ème} siècle, confère au quartier un cachet patrimonial certain, pourtant peu connu des Seinomarins.

Dans la vogue du tourisme balnéaire, l'architecte Léon Mériot a réalisé de nombreuses demeures, ayant toutes une signature visuelle. Les matériaux de façade utilisés sont principalement de la pierre, silex, brique et colombage.



Aujourd'hui, les dents creuses se sont urbanisées et le quartier est composé de résidences principales et secondaires. Il bénéficie de la présence de quelques commerces permanents (organisés le long de la rue de la mer) et d'équipements de loisirs balnéaires.

Depuis plusieurs années, le quartier de Mesnil-Val connaît un fort renouvellement et une importante arrivée de population. Cette situation entraîne une forte augmentation des prix du foncier et une évolution sensible des caractéristique du logement et de la famille. En effet, le cadre littoral de Mesnil-Val et la proximité du bassin d'emploi de la vallée de la Bresle attirent de nouvelles populations, plus aisées et plus jeunes.

Pour toutes ces raisons, le quartier de Mesnil-Val a été identifié comme un secteur à forte valeur patrimoniale, lors de l'élaboration du PLU. Une des orientations municipales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de protéger ce secteur historique. Toutefois, cet objectif n'a pas pu trouver une traduction simple dans le PLU.

C'est pourquoi, cette étude a été commanditée au bureau d'études ATTICA afin :

- de faire apparaître les spécificités architecturales et urbaines du secteur. Pour réaliser ce travail, le bureau d'étude ATTICA a dégagé les caractéristiques majeures du quartier de Mesnil-Val suite à plusieurs visites de terrain et suite à la prise de connaissance de documents sur l'histoire du quartier.
- d'établir des prescriptions particulières, adaptées et respectueuses de l'identité du quartier dont l'application est impérative ainsi que des recommandations, données à titre de conseil.

Les prescriptions, formulées dans ce cahier, ont été introduites dans le règlement du PLU de Criel-sur-Mer. Il précise donc les règles de composition architecturale sur les bâtiments existants et les dispositions à respecter pour l'implantation des nouvelles constructions. Des schémas ont été réalisés pour faciliter la compréhension et l'interprétation des règles,.

Ce cahier a également été conçu de manière à :

- devenir une aide à la décision pour la municipalité et le service instructeur, lors de l'examen des demandes d'urbanisme (permis de construire ou de démolir, déclaration de travaux,...).
- sensibiliser la population à la richesse de l'architecture balnéaire de Mesnil-Val.

2. Les caractéristiques de l'architecture balnéaire

L'architecture balnéaire recèle de caractéristiques particulières, qui sont développées dans ce chapitre, à savoir :

- la complexité de la volumétrie ;
- la complexité des toitures ;
- la modénature des façades ;
- les balcons et les clôtures en harmonie avec la construction ;
- la recherche d'axialité dans les percements.

2.1. LA COMPLEXITE DE LA VOLUMETRIE

Les constructions d'architecture balnéaire présentent toutes une complexité de volumétrie. Bien que le plan des habitations soit souvent de base carrée, des petits volumes ont été ajoutés afin de marquer l'entrée, le salon (par exemple par la création d'un bow-window permettant de bénéficier d'une large vue sur la mer), l'accès à la cave,...

Les RDC sont souvent surélevés pour des raisons de ventilation de l'habitation ; et les façades composées d'un mur de raval, marquant la toiture.

Il est à noter que l'implantation bâtie est toujours réalisée en fonction de la configuration de la voirie (c'est-à-dire que la façade principale est parallèle à la voirie principale) et dans un souci d'abriter les espaces de vie des vents d'ouest.

Trois catégories de constructions sont visibles sur le quartier :

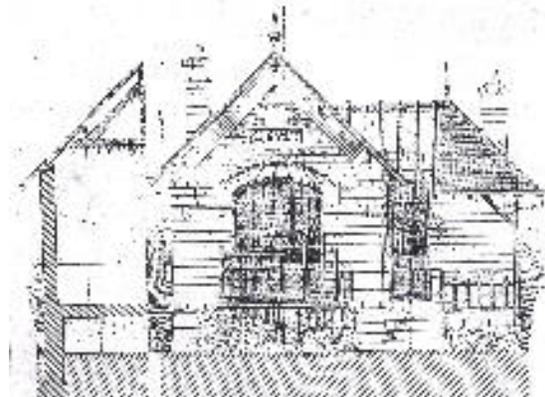
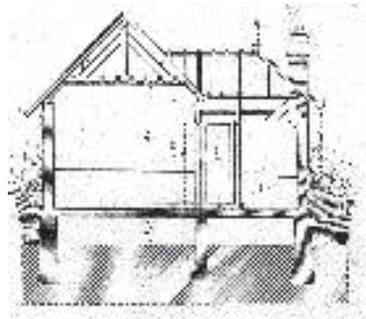
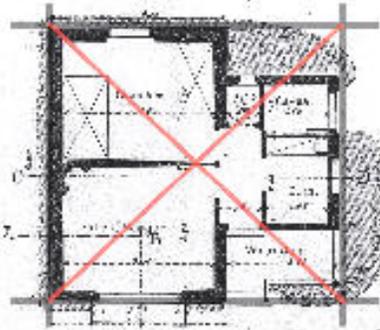
▪ Les Chalets ou villas

Les villas sont les demeures les plus représentatives de l'architecture balnéaire. De hauteur R+1+C, leur volumétrie s'impose sur le quartier, d'autant que ce sont des maisons individuelles souvent implantées sur un vaste jardin.



▪ Les Gringalet

Les maisons, appelées Gringalet, correspondent à des petites maisons de villégiature de niveau R+C. Elles sont composées d'un avant-corps, accueillant une grande ouverture donnant sur le salon de vie. L'entrée, accessible par un escalier extérieur, est abritée par un débord de toiture ou par une marquise.





▪ **Les maisons de ville**

Les maisons de ville sont situées sur l'avenue Louis Martin. Ce sont des maisons accolées de part et d'autre (c'est à dire implantées à la limite séparative), de hauteur R+1+C. Elles représentent une architecture homogène. La polychromie de façade, réalisée récemment, permet d'identifier les propriétés foncières.



2.2. LA COMPLEXITE DE LA TOITURE



La Coquette – Charpente cintrée sur loggia

La toiture représente une complexité dans le jeu de volumes, marquant les différentes fonctions de l'habitation.

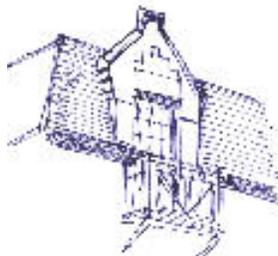
Les ouvertures sur toiture sont souvent des lucarnes à deux pentes, à capucine, à fronton ou à croupe. Les avant-corps principaux sont souvent recouverts d'un toit en queue de geai.

Les éléments porteurs de la charpente sont mis à jour et par conséquent visibles. Ils sont utilisés comme des éléments de décoration en façade et sont largement travaillés (ex. : arc cintré,...).

D'après le livre « L'Architecture Usuelle », le matériau de couverture utilisé était des tuiles normandes à patine brune.



Toiture à queue de geai



Tourelle

Lucarne à fronton

Toiture à la Mansart

2.3. LA MODENATURE DE FAÇADE



Motif brique sur le mur de raval



Corniche



Motif brique sur le mur de raval. Modénature d'angle en enduit lisse.



Assise en encorbellement des poteaux d'angle

La modénature des constructions d'architecture balnéaire confère aux façades une riche décoration, tout en marquant les étages, les toitures et les angles. Cette richesse ornementale est issue de la mise en œuvre de la brique rouges et blanches et parfois du colombage.

Ce jeu des matériaux reflète la composition architecturale de la maison, en mettant en valeur les différents niveaux par la réalisation de corniche, les linteaux ouvragés, Elle a également un but purement décoratif : assise en encorbellement du poteau d'angle, motifs en brique ou colombage sur le mur de raval.

2.4. LES BALCONS ET LES CLOTURES EN HARMONIE AVEC LA CONSTRUCTION

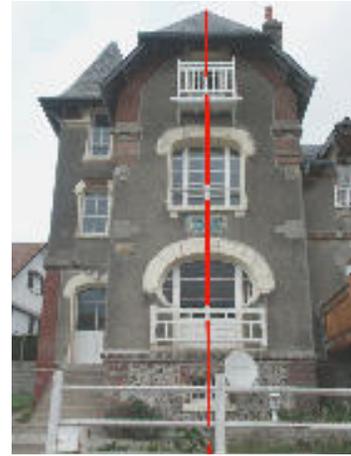
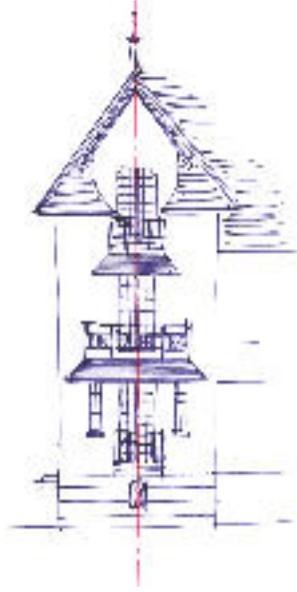


Les gardes de corps des balcons et les clôtures sont toujours réalisés en harmonie avec la construction principale, ce qui donne une cohérence à l'ensemble de la propriété.

Ils sont réalisés en boiserie et quelques fois en briques ajourées. Pour les clôtures donnant sur l'espace public, le soubassement est souvent réalisé en maçonnerie et ce sur une hauteur égale au tiers ou à la moitié de la hauteur totale..

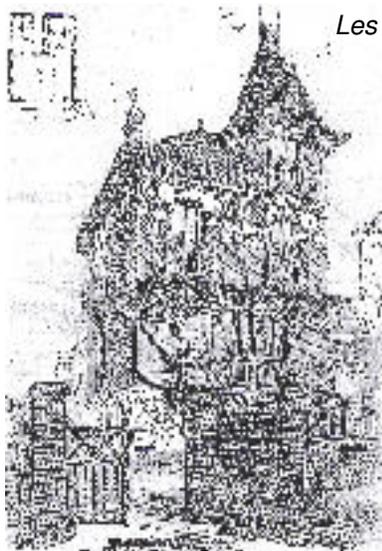
2.5. UNE RECHERCHE D'AXIALITE DANS LES PERCEMENTS

Les percements sur la façade ou en toiture, sont toujours composés dans une recherche d'axialité ou de symétrie par rapport à l'axe.



3. Quelques transformations ou constructions, qui sont en désaccord avec les caractéristiques balnéaires

3.1. PERTE DE L'ASPECT BALNEAIRE D'UNE MAISON CONÇUE PAR LEON MERIOT : LES MOUETTES.



Les Mouettes



Lors des visites de terrain, il est apparu que certaines maisons conçues par Léon Mériot ont été dégradées, soit par manque d'entretien (ex. : volets métalliques rouillés, façade délaissée, ...), soit par la réalisation de travaux d'aménagement ou de réfection en désaccord avec les composantes initiales.

La villa des Mouettes est la plus représentative de cette perte de richesse patrimoniale. En effet, elle a récemment subi plusieurs travaux et a ainsi perdu son originalité et son authenticité. Les travaux, améliorant certes le confort intérieur (ex. : isolation, volets roulants, double vitrage, ...) ont eu pour conséquence une diminution de sa valeur immobilière et la perte de « son cachet ».

- La réalisation d'enduit uniteinte sur deux façades (dont celle donnant sur l'Avenue du Val Heureux) a fait disparaître l'appareillage décoratif en briques et à estomper le rendu des reliefs, tels que la corniche.
- La plaque en céramique portant le nom de l'architecte a été retirée.
- La dépose des boiseries de balcon et des garde-corps des fenêtres a affadi la façade d'ornement. La pose de volets roulants et de fenêtres à double vitrage a conduit à la démolition de percements à arc cintré.
- La construction d'un garage individuel a pour résultante de cacher en partie la construction principale.

Cette demeure représente l'une des plus belles œuvres de l'architecte Léon Mériot et aujourd'hui le choix du traitement architectural l'a complétement dénaturé. Ce présent cahier a pour objectif de stopper ce type de dégradation.

3.2. QUELQUES ADAPTATIONS PEU VALORISANTES

La dégradation du patrimoine balnéaire s'opère au travers de plusieurs interventions « malheureuses ». Des adaptations sur les constructions balnéaires ont parfois été réalisées de manière peu harmonieuse avec la construction initiale. Il s'agit :

- d'extensions bâties, qui contrastent fortement avec la volumétrie initiale et la complexité de la toiture. Ce sont souvent de petits volumes abritant des garages ou permettant d'étendre la pièce de vie principale ;
- de la pose de corps de garde sans cohérence avec les balcons anciens et leurs décors ;
- de réfection de façade, réalisée sans respect de la composition d'origine. Deux techniques sont utilisées : la peinture ou l'enduit, réalisé d'une seule teinte. La brique et la modénature ne sont par conséquent plus visibles et la construction perd ainsi son aspect « ancien ».



Marie Louise – briques peintes en blanc, perte de la polychromie initiale et des éléments décoratifs originels



La Gapaudière – enduite, manque d'éléments décoratifs



Les Anémones – briques recouvertes d'enduit sur la façade donnant sur l'espace public – manque d'unité de la construction

3.3. DES CONSTRUCTIONS RECENTES, PEU INTEGREES DANS CE QUARTIER BALNEAIRE



Sur le quartier de Mesnil-Val, les dents creuses ont été progressivement urbanisées. Certains choix architecturaux n'ont pas permis de garantir l'intégration des constructions, ou tout du moins de renforcer le caractère balnéaire du quartier.

Il s'agit, dans la plupart des cas, d'habitations conçues sur un plan rectangulaire, de niveau R+C, avec un toit à deux pentes. La volumétrie dégagée et le choix d'une seule teinte en façade ont pour conséquence de créer un fort contraste avec les constructions environnantes et de perturber l'unité esthétique du quartier.



4 - La richesse patrimoniale de Mesnil-Val

Suite à plusieurs visites de terrain, toutes les demeures d'architecture remarquable ont été repérées sur le quartier de Mesnil-Val. Face à cette richesse, un classement a été établi en fonction de la compréhension des caractéristiques balnéaires :

- les demeures d'architecture balnéaire d'exception ;
- les demeures d'architecture balnéaire remarquable ;
- les demeures d'architecture remarquable. Cette catégorie est générale sur toute la commune de Criel-sur-Mer.

4.1. LES CONSTRUCTIONS D'ARCHITECTURE BALNEAIRE D'EXCEPTION



Les demeures d'architecture balnéaire d'exception ont été principalement conçues par l'architecte Léon Mériot. Une plaque en céramique portant son nom est souvent présente sur la façade principale.

28 maisons ont été recensées dans cette catégorie. Sur la carte ci-jointe, les maisons repérées par une couleur bleu cyan sont des constructions exceptionnelles, mais ne portant pas de plaque de l'architecte.

Les réalisations représentent une grande variété de conception et méritent d'être préservées dans leur intégralité. Ce sont toutes des villas, avec un riche ornement. Elles constituent de vrais bijoux.



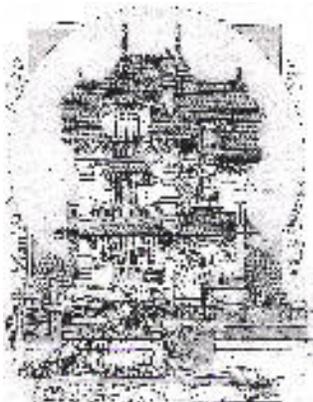
La Darling



Bon Gîte - Bon Temps

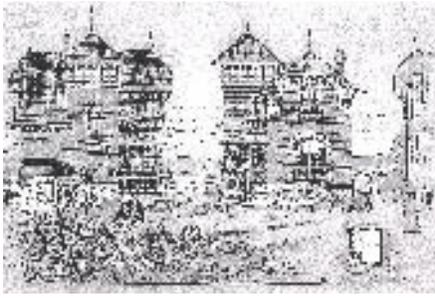


La Gauloise

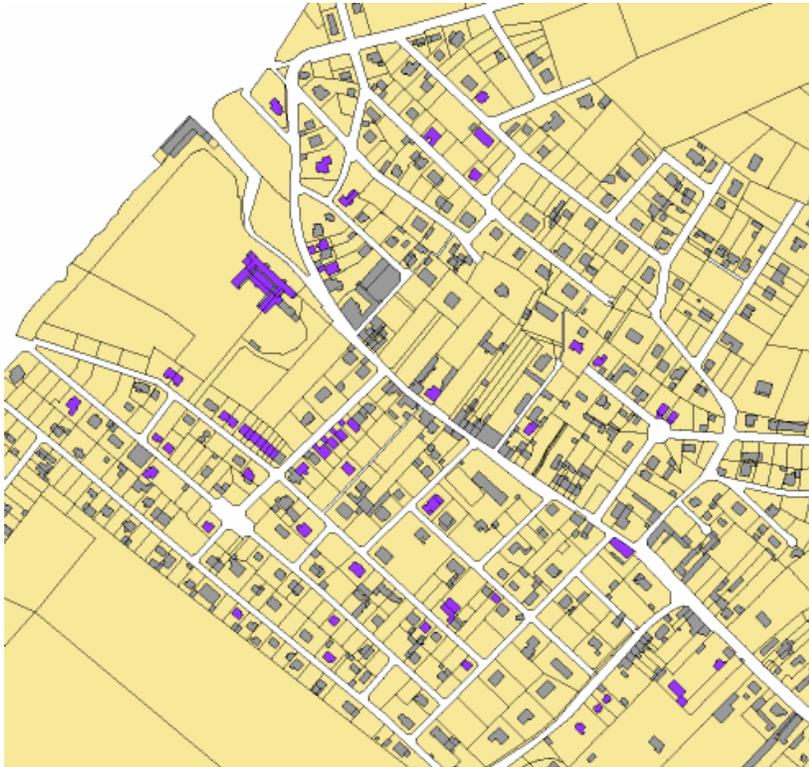


La Seiglière

Des gravures de l'architecte, (disponibles à la Mairie de Criel-sur-Mer), attestent de la composition initiale et de leur excellente préservation, en particulier de la Seiglière.



4.2. LES CONSTRUCTIONS D'ARCHITECTURE BALNEAIRE REMARQUABLE



Les constructions recensées sont des bâtis à l'architecture balnéaire remarquable. Ce sont des maisons qui présentent des caractéristiques balnéaires, mais où la richesse d'ornement et le jeu de volumétrie sont moins aboutis que dans la catégorie précédente.

Ces réalisations méritent d'être préservées, mais peuvent faire l'objet d'adaptation.



Tanaus



Magali

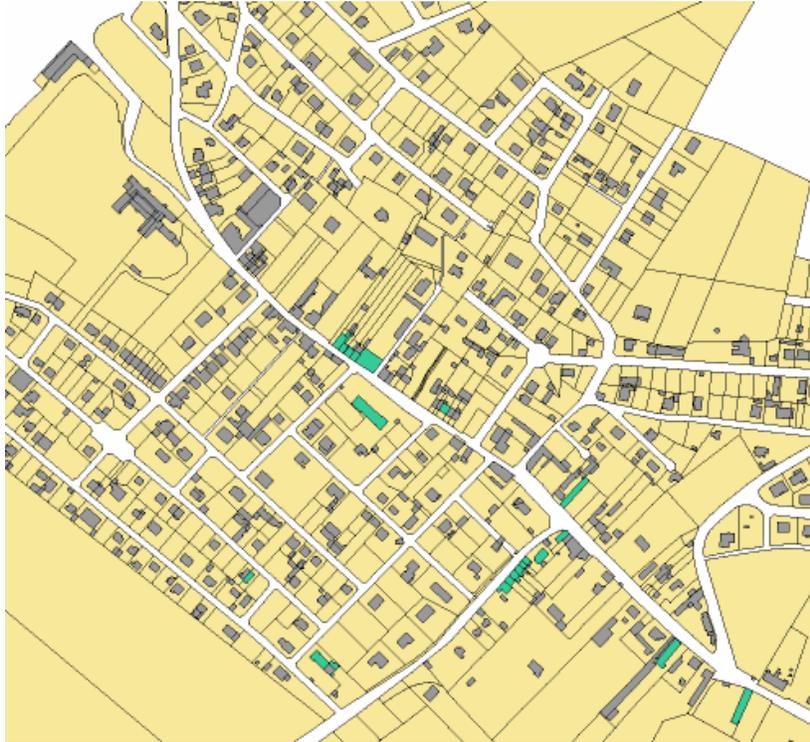


Le Roitelet



Sans Souci

4.3. LES BATIS REMARQUABLES D'ARCHITECTURE « QUOTIDIENNE ».



Il s'agit principalement de constructions anciennes en briques rouges, implantées sur les deux axes historiques du secteur : rue de la Mer et rue du Tréport. Elles sont plus éloignées du littoral. Elles ne possèdent pas (ou peu) de caractéristiques balnéaires.

Ces constructions méritent également d'être préservées. C'est pourquoi, elles font l'objet, dans le cadre du PLU de Criel-sur-Mer, de prescriptions particulières, mais n'ont pas été étudiées dans le cadre du présent document.

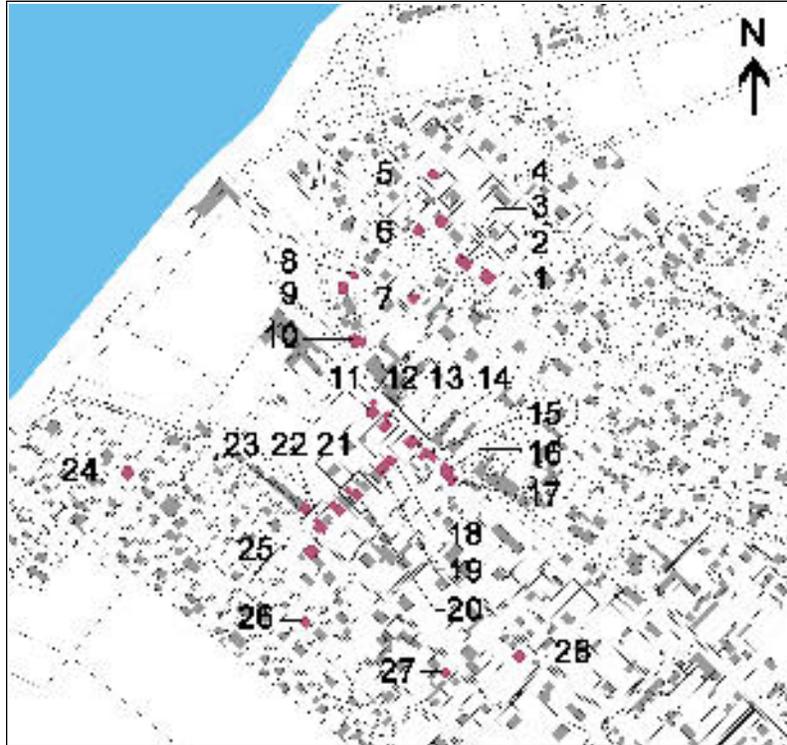


6 – Le maintien de la richesse patrimoniale de l'architecture balnéaire

6.1. LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU CADRE BALNEAIRE DE MESNIL-VAL PAR L'ETABLISSEMENT DE 3 PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE PLU

La protection du patrimoine architectural est garantie sur le quartier Mesnil-Val par l'établissement de trois prescriptions complémentaires inscrites dans le PLU de Criel-sur-Mer. Il s'agit :

- Des immeubles à l'architecture balnéaire d'exception à protéger ou à mettre en valeur. Les édifices, identifiés suite à des visites de terrain et à des recherches bibliographiques, sont les bâtis qui présentent le plus de caractéristiques de l'architecture balnéaire traditionnelle et principalement ceux conçus par l'architecte Léon Mériot (présence de plaque sur la façade d'entrée).
- Des immeubles à l'architecture balnéaire remarquable, à protéger ou à mettre en valeur. Ces constructions reprennent les codes de l'architecture balnéaire sans avoir été pour autant conçues par l'architecte Léon Mériot ou ne présentant pas toutes les caractéristiques balnéaires.



N°1 : BELLE BRISE	N°15 : BON GITE ET BON TEMPS
N°2 : LO MIA	N°16 : <i>sans nom</i>
N°3 : LA GAULOISE	N°17 : VILLA NEPTUNE
N°4 : LES ALOUETTES	N°18 : BON ACCUEIL
N°5 : LA PERLE	N°19 : LE GUI
N°6 : LES MUGUETS	N°20 : LES EGLANTINES
N°7 : LES PAILLONS	N°21 : LA MOUETTE
N°8 : <i>sans nom</i>	N°22 : MARIE LOUISE
N°9 : <i>sans nom</i>	N°23 : <i>sans nom</i>
N°10 : LA COQUETTE	N°24 : LA ROSERAIE
N°11 : PRIMEROSE	N°25 : LES LYS
N°12 : LA SEIGLIERE	N°26 : DARLING
N°13 : LES IRIS	N°27 : BEAU SOLEIL
N°14 : LES HORTENSIAS	N°28 : LES MYOSOTIS

De manière générale, ces 2 prescriptions ont été établies afin de mettre en valeur la logique constructive originelle des bâtiments dans ses proportions, ses matériaux, ses coloris, tout en autorisant les adaptations mineures pour le confort des habitants. En effet, toutes ces constructions à l'architecture balnéaire présentent des façades richement décorées et à l'ordonnancement varié. L'établissement des prescriptions complémentaires permet ainsi :

- de préserver cette richesse en réglementant les matériaux de façade, les percements de façade et de toiture et la polychromie des éléments d'ouvrages en menuiserie.
- de favoriser une architecture de qualité environnante, en prescrivant des règles spécifiques pour les nouvelles constructions (qui s'agisse d'annexe jointive ou non ou d'agrandissement).

De nombreuses prescriptions sont communes tant pour les deux catégories de prescriptions qu'entre la réhabilitation de la construction initiale et la réalisation de nouvelles constructions.

- Des nouvelles constructions sur le quartier de Mesnil-Val.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation dans le quartier de Mesnil-Val sont soumises à des prescriptions particulières. L'enjeu est de favoriser une architecture de qualité qui soit en adéquation avec

les caractéristiques des constructions balnéaires environnantes. Ces prescriptions permettent de garantir leur intégration dans le tissu urbain et d'éviter la réalisation de pavillon « banal », qui serait en totale contradiction dans le contexte urbain de Mesnil-Val

Ces trois prescriptions s'inscrivent en complément du règlement des zones du plan de délimitation en zones du PLU (soit le règlement des zones UC, UR et URa). Ainsi, pour tous travaux, constructions, aménagements, ... sur le quartier de Mesnil-Val ou sur les constructions d'architecture balnéaire, il est nécessaire de consulter les 2 types de documents afin de connaître toutes les prescriptions en ce qui concerne l'implantation par rapport aux emprises publiques, l'emprise au sol, les hauteurs de bâti, le Coefficient d'Occupation des Sols,

6.2. LES REGLES ET LES RECOMMANDATIONS SUR LES IMMEUBLES D'ARCHITECTURE BALNEAIRE REMARQUABLE ET D'EXCEPTION

Dans le premier chapitre (6.2.1.), sont exposées les principes d'occupations et utilisations des sols, associées aux règles de hauteur (article 10) et de pente de toit (article 11).

Les prescriptions établies sur l'aspect extérieur sont détaillées dans les chapitres suivants (de 6.2.2. à 6.2.4).

Il est à noter que, toutes les prescriptions détaillées ci-dessous, inscrites dans le règlement de PLU, doivent être respectées ; sauf dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine de qualité.

Les textes encadrés et mis en italique sont des recommandations complémentaires à la réglementation, instaurée par les prescriptions du PLU. Elles n'ont aucune valeur juridique. Elles servent à orienter au mieux les propriétaires dans les choix concernant les travaux sur ou autour des immeubles d'architecture balnéaire.

Des prescriptions et recommandations ont été formulées sur les thématiques suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées ;
- La façade (matériaux et percements) ;
- La toiture (couverture et percements) ;
- Les éléments d'ouvrages de menuiserie.

6.2.1. Les occupations et utilisations du sol autorisées

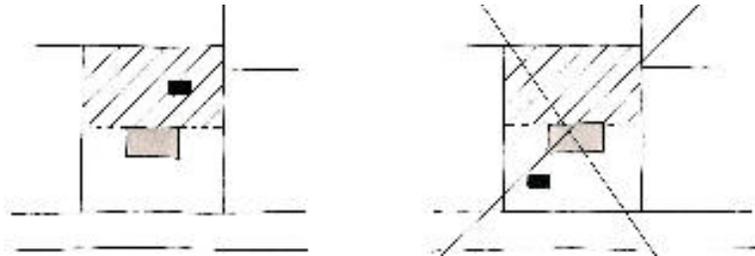
Dans le quartier de Mesnil-Val, l'ensemble du patrimoine balnéaire répertorié d'exception ou remarquable est soumis à la délivrance d'un permis de démolir. En cas de démolition, il est exigé que la construction contribue au même niveau d'identité que la construction initiale. Cette prescription permet au service instructeur de cibler la qualité architecturale des nouvelles constructions.

De manière générale, les travaux de réhabilitation sont favorisés, à condition qu'ils soient réalisés à l'identique des constructions initiales. Pour cela, une recherche bibliographique pourra s'avérer nécessaire. Cette prescription induit le plus grand respect pour ces constructions lors des travaux que ce soit de ravalement de façade, de pose de huisseries, de réfection des balcons, De même, les clôtures initiales existantes devront être restaurées ou restituées à l'identique.

Toutefois, pour des raisons d'adaptation aux évolutions du quotidien ou pour l'amélioration du confort de vie, des adaptations sont possibles :

- Les annexes non jointives sont autorisées pour les deux catégories d'immeuble, à condition de respecter les deux prescriptions suivantes :
 - la hauteur est limitée à R+C, afin que le gabarit de cette construction ne s'impose pas par rapport à la construction initiale ;
 - l'implantation doit être proposée dans la partie de parcelle, délimitée à l'arrière de la construction principale, afin que depuis l'espace public, la construction initiale soit visible dans son entièreté.

- En ce qui concerne les immeubles à l'architecture balnéaire d'exception, l'interdiction de réalisation d'agrandissement ou d'annexes jointifs garantit le maintien de la



volumétrie initiale. Les annexes jointives et les agrandissements sont seulement autorisés pour les immeubles d'architecture balnéaire remarquable, à condition que :

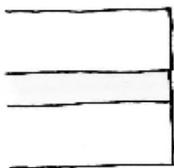
- o de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol et de respecter le cadre environnant et les caractéristiques architecturales du bâti balnéaire.
- o leur hauteur ne dépasse pas celle de la construction initiale ;
- o les toitures soient réalisées avec des versants de pentes identiques à celles de la construction initiale. Une adaptation de 5 % est mentionnée dans le règlement du PLU, ainsi que pour les agrandissements mesurés situés en façade arrière.

6.2.2. La façade

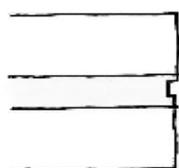
A - Les matériaux de façade

Sur les immeubles d'architecture balnéaire, il est exigé que la polychromie de la façade respecte les couleurs d'origine ou qu'elle soit choisie dans les teintes présentes sur le quartier.

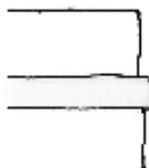
La teinte des parties enduites de toutes les constructions doit donc être en harmonie avec la polychromie existante à Mesnil-Val. Pour cela, en annexe du règlement de PLU, ont été jointes des photographies des enduits existants (voir ci-dessous). La gamme autorisée est par conséquent dans les teintes de gris, jaune, beige et ocre. Cette prescription s'applique également à toutes les réalisations qu'elles soient des agrandissements ou des annexes jointives ou non.



joint beurré



joint tiré au fer



joint à l'anglaise

Concernant les façades des constructions initiales, elles doivent être réhabilitées dans leur état initial. Ceci implique qu'aucun enduit ne soit réalisé sur des façades en briques et/ou silex ou moellon ou sur les colombages. Pour les constructions à l'architecture balnéaire d'exception, les joints des façades en briques doivent être réalisés soit en joint beurré, soit tiré au fer, soit à l'anglaise. Ces manières de faire garantissent la préservation de l'aspect de la façade et la pérennisation du savoir-faire traditionnel.

Le plus grand soin doit être apporté à ne pas endommager (et ne pas couvrir) les éléments décoratifs. Les ravalements et restaurations doivent respecter les moulurations, les corniches, les motifs, les



modénatures d'angle, les appareillages de briques,...

Pour les annexes jointives ou non et les agrandissements des constructions balnéaires, le traitement de façade devra être réalisé avec un minimum de 20% de brique et/ou de clin de bois dans les configurations, explicitées dans le chapitre sur les constructions nouvelles dans le quartier de Mesnil-Val.

De plus, pour les agrandissements et annexes jointives des constructions balnéaires remarquables, le traitement de façade pourra être identique à celui de la construction principale.

Ces prescriptions garantissent la qualité architecturale de la composition des façades.

Recommandations :

- *La restitution d'éléments disparus, pourrait être réalisée, afin de renforcer ce caractère balnéaire et patrimonial du bâti .Des gravures de Léon Mériot peuvent être une aide à la décision.*
- *En cas de réfection des façades d'origine en briques donnant sur rue, il est recommandé de réaliser des joints tirés à l'anglaise.*
- *Lorsque les façades des maisons d'architecture balnéaire sont composées alternativement de bandeaux brique et de bandeaux enduits, il est recommandé de peindre l'enduit dans la gamme de blanc.*

B - Les percements sur façade et leurs volets

De manière générale, les percements sur les façades initiales seront réalisés dans une recherche de composition axiale. Pour les constructions d'architecture balnéaire d'exception, les percements sur la ou les façades donnant sur rue sont interdits, ce qui garantit le maintien en état de la composition initiale visible depuis l'espace public et ce qui permet d'adapter la construction aux nouveaux besoins en arrière de demeure.

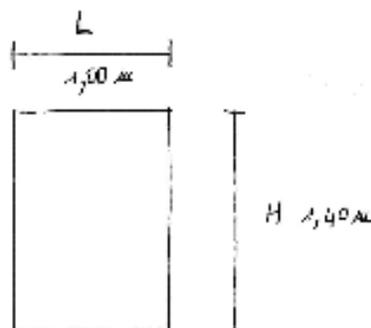
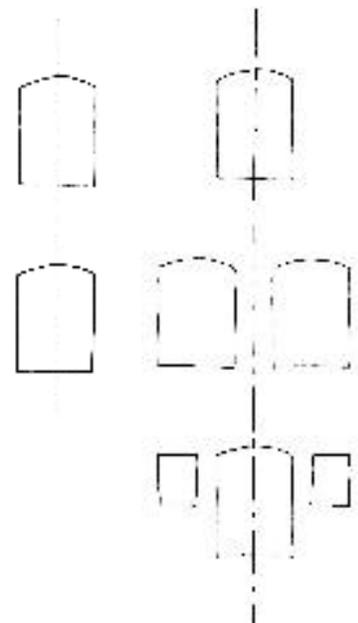
Pour toutes les constructions à l'architecture balnéaire et leur agrandissement ou annexes jointives, les percements sur façade devront être de proportion identique à l'une des baies de la construction initiale. Toutefois, à défaut d'un percement de référence, il est autorisé des percements plus hauts que larges dans une proportion de la hauteur sur la largeur d'au moins 1,4. Cette prescription est également valable pour les constructions en annexes non jointives.

Pour toutes les constructions à l'architecture balnéaire (dans le cas de modification des ouvertures existantes ou de réalisation de percements) et leur agrandissement ou annexes jointives, les montants des menuiseries devront être de section identique à celles existantes de la construction initiale à plus ou moins 10%. Ceci garantit l'homogénéité dans le traitement des fenêtres.

Les volets des baies sur façade doivent être réalisés soit à l'identique à ceux existants sur la construction initiale, soit en se rabattant en tableau ou en façade. Ceci permet de maintenir (ou garantir) le rythme vertical des constructions initiales (ou à venir).

Sur ces thématiques, aucune prescription n'est fixée pour les constructions non jointives.

Pour toutes les baies des constructions d'architecture balnéaire d'exception, leur menuiserie devra être scindée en petits bois. Cependant pour les constructions d'architecture balnéaire remarquable, cette obligation ne s'applique que pour les baies visibles depuis l'espace public. Cette prescription ne concerne pas les annexes non jointives.



Recommandations :

- Pour ne pas réaliser un règlement trop strict, certaines prescriptions n'ont pas été établies pour les annexes non-jointives ; toutefois, la réalisation par exemple de petits bois est un gage de la qualité architecturale et de son insertion dans le tissu urbain balnéaire..

6.2.3. La toiture

A - La couverture

Les matériaux de couverture des constructions balnéaires et de leur agrandissement et annexes jointives doivent être identiques à ceux utilisés initialement.

Pour les constructions nouvelles, les matériaux de couverture devront être identiques à ceux utilisés dans la construction principale ou de teinte ardoise. Les tuiles de teinte ardoise, présentant une épaisseur de plus de 1,5cm, sont interdites, car leur aspect n'est pas esthétique.

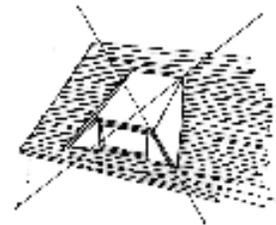
B - Les percements

L'architecture balnéaire développe une diversité de toiture tant dans le traitement que dans la forme. L'enjeu est par conséquent de conserver et de renforcer les caractéristiques des toitures.

Pour les constructions à l'architecture balnéaire d'exception, les châssis de toit (de type velux) sont interdits sur les toitures donnant sur la rue, ce qui permet de préserver la volumétrie initiale visible depuis l'espace public. Des percements de toitures sont autorisés à l'arrière afin de permettre l'aménagement des combles.

Pour les constructions à l'architecture balnéaire et leur agrandissements et annexes jointives:

- Les percements sur les toitures d'origine sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés à l'axialité des percements existants ou en symétrie par rapport à cette axialité :
 - soit au même format qu'un percement initial existant,
 - soit en lucarne à versant droit à deux pentes, à capucine, à fronton, à croupe ou demi - croupe (voir croquis n°3 en annexe)
 - en châssis de toiture (de type velux) dans le plan des rampants, limités à 78 x 98 cm de dimension et à pose encadrée pour les constructions d'architecture balnéaire d'exception et à pose semi encadrée pour celles remarquables.



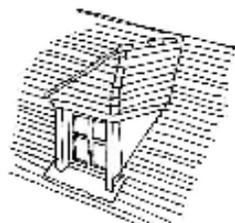
Pour les annexes non jointives, les prescriptions sont plus souples : aucune dimension pour les châssis de toit n'est mentionnée.

Les lucarnes rampantes (cf. : ce croquis ci-joint) sont par conséquent interdites. Sa configuration rappelle l'architecture des années 70 et n'est pas adaptée à l'esthétisme du quartier de Mesnil-Val.

à deux pentes

à capucine,

à croupe ou demi – croupe.



Recommandations

- *Les souches de cheminées en accord avec la construction doivent être conservées pour participer à la silhouette générale des toitures.*
- *Il en est de même pour les épis de toiture présents dans l'architecture balnéaire du quartier.*

6.2.4. Les éléments d'ouvrages de menuiserie

Tous les d'éléments d'ouvrage de menuiserie (que ce soient les volets, fenêtres, barrières, portillons de clôture, colombages, éléments saillants de charpente, gardes de corps de balcon, de terrasse et de loggia, ...) doivent être peints dans les teintes d'origine de la construction principale.

Dans le cas d'une étude de polychromie du bâti, il est possible d'autoriser une mise en couleur à condition qu'elle soit associée au blanc et qu'elle soit choisie dans la gamme des teintes utilisées sur le quartier de Mesnil-Val.

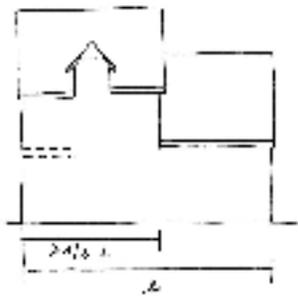
Recommandation

- *Dans le cas d'une recherche de polychromie, il est préférable que le blanc soit choisi pour les montants des fenêtres et leurs petits bois. La couleur associée pourrait alors être utilisée pour des éléments ponctuels sur la façade, tels que les gardes de corps des balcons, les clôtures, ...*
- *Il est savoir qu'à Mesnil Val, les gardes de corps des balcons ou loggias sont souvent en boiserie et quelque fois en briques ajourées, tandis que les clôtures se composent souvent de 2 parties (une partie inférieure pleine maçonnée - en brique ou en silex - et une partie supérieure plus légère en bois ou végétalisée). Ces configurations pourraient être privilégiées afin de renforcer les caractéristiques balnéaires du quartier.*

6.3. LES REGLES POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES DE MESNIL-VAL

Sur le plan de délimitation en zones, une trame sur l'ensemble du quartier de Mesnil-Val est inscrite (trame de petits points) pour toutes les nouvelles constructions.

L'article 11 instaure que toute construction nouvelle à usage d'habitation doit présenter un avant-corps d'au moins 1/3 de la façade. Cette prescription répond au fait que l'architecture balnéaire développe une diversité dans les jeux de volumes. Elle évite la réalisation de pavillon « banal » dans un tel contexte urbain (maison avec un plan rectangulaire).



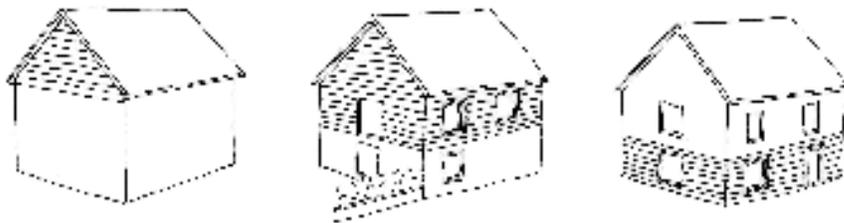
Pour les nouvelles constructions à usage d'habitations :

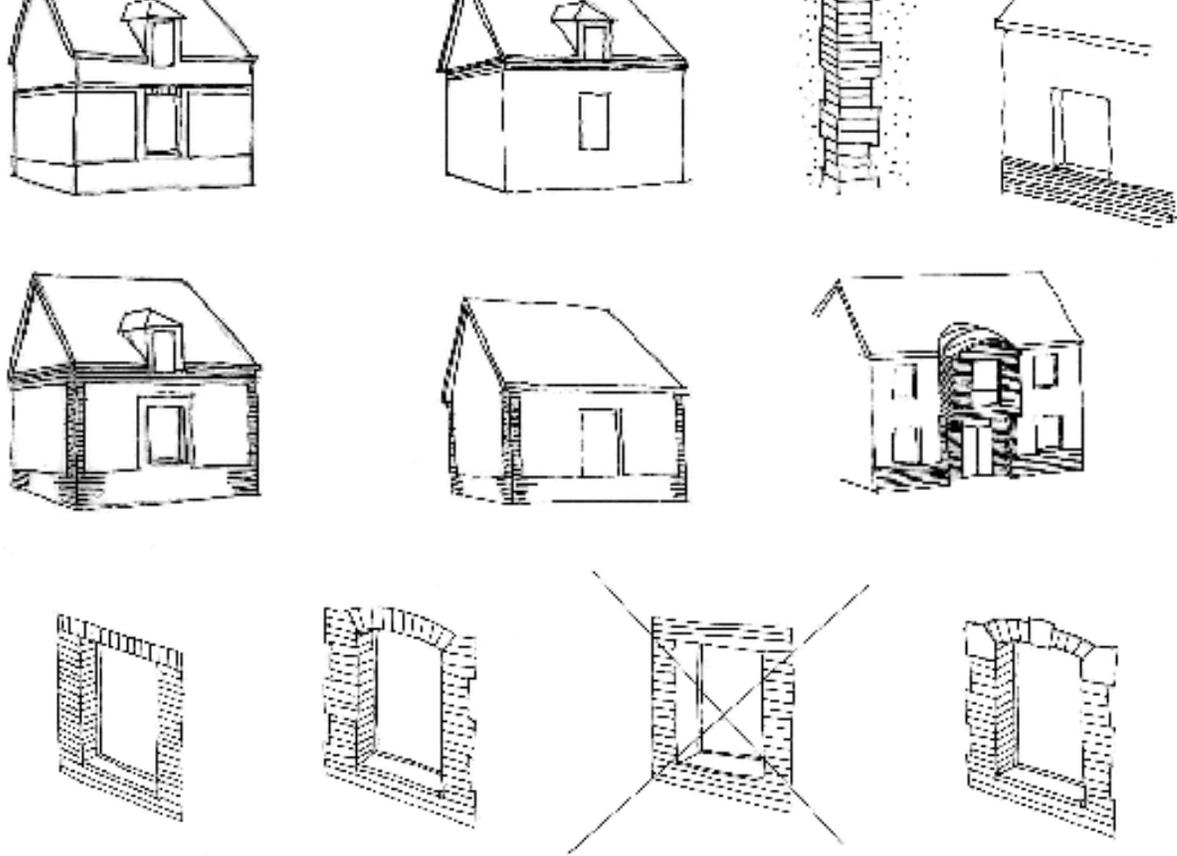
- Trois prescriptions ont été établies sur la polychromie :
 - o La mise en couleur des éléments de menuiserie est autorisée à condition qu'elle soit associée au blanc et qu'elle soit choisie dans la gamme des teintes utilisées sur le quartier de Mesnil-Val ;
 - o Les matériaux de couverture doivent être de teinte ardoise ;
 - o La teinte des parties enduites des façades doit être en harmonie avec la polychromie du quartier de Mesnil-Val.

Ces trois prescriptions sur la colorimétrie permettent de garantir la fabrication d'une unité esthétique sur le quartier ;

- Les percements sur façade doivent être réalisés dans une recherche de composition axiale et doivent être plus hauts que larges dans une proportion de la hauteur sur la largeur d'au moins 1,4. Ainsi, les percements horizontaux, qui font référence à l'architecture moderne, sont interdits car ils sont en contradiction avec le rythme vertical des constructions balnéaires.
- Le traitement de façade doit être réalisé avec un minimum de 20% de brique et/ou de clin de bois dans les configurations suivantes :
 - briques : en soubassement jusqu'aux appuis de fenêtre, en entourage de baies, en bandeau filant, en linteau ou en corniche, en pilastre d'angle et en surface complète d'éléments saillants.
 - clin de bois : en pignon, en rez-de-chaussée, en étage sur jardin et sur des surfaces significatives en rapport avec la composition des façades. Les bois doivent être peints d'une seule couleur.

L'exigence d'un minimum de 20% de briques et/ou de clin bois en matériaux de façade favorise la recherche d'une composition de façade harmonieuse. Par exemple, cela empêche la réalisation de pignon aveugle complètement enduit.





Recommandations :

- Deux types de volumétrie pourraient être favorisés : les maisons de type « villas » avec une hauteur de R+1+C, montrant une complexité dans la toiture ou des maisons plus petite de type « gringalet » de R+C avec un mur de raval donnant de l'ampleur à la volumétrie.
- Il est préférable de réaliser des volets en se rabattant en tableau ou en façade, afin de « reproduire » le rythme vertical des constructions balnéaires.
- Les balcons, terrasses ou loggia, donnant sur l'espace public, pourraient être favorisés, afin de donner un caractère plus balnéaire aux nouveaux pavillons. Leurs menuiseries pourront être en bois.
- Les clôtures pourront être réalisés en harmonie avec les gardes corps créés.



Garde de corps et barrière réalisés en harmonie



Maison type villa



Maison type Gringalet



Mur de raval

	TOUTE LA COMMUNE	MESNIL- VAL		
	Immeubles à protéger ou à mettre en valeur	Immeubles à l'architecture balnéaire d'exception	Immeubles à l'architecture balnéaire remarquable	Constructions nouvelles dans le quartier balnéaire
Article 2	La démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. En cas de démolition, la reconstruction doit présenter un même niveau de contribution significative à l'identité de la commune.			
		Seuls sont autorisés : - les travaux de réhabilitation à l'identique des constructions initiales à l'architecture balnéaire ; - la réalisation d'une construction non jointive, implantée dans la partie de parcelle délimitée à l'arrière de la construction principale.	- la réalisation d'agrandissement ou d'annexe jointifs, dans le respect du cadre environnant et des caractéristiques architecturales du bâti et sous réserve de ne pas dépasser 40 m ² d'emprise au sol.	
Article 10	Hauteur			
			Pour les agrandissements ou annexes jointives, la hauteur ne doit pas dépasser la hauteur de la construction initiale.	-
	La hauteur des constructions nouvelles est limitée à R+C			
Article 11	Volumétrie			
		Pour toute nouvelle construction principale à usage d'habitation : la construction doit être réalisée avec au moins un avant-corps, représentant au moins un tiers de la façade principale.		
	Façade : matériaux			
	- Les façades en brique et/ou silex des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur ces façades est interdite. Les motifs décoratifs en façade devront être maintenus ou restaurés dans leur état initial. - Les façades en colombage des constructions existantes devront être conservées. Les motifs décoratifs en façade devront être maintenus ou restaurés dans leur état initial.	La teinte des parties enduites des constructions doit être en harmonie avec la polychromie du quartier de Mesnil-Val (voir les teintes listées - croquis n°2B- en annexe).		
		Pour les constructions à l'architecture balnéaire, - les façades des constructions doivent être réhabilitées dans leur état initial. les joints des façades en brique doivent être réalisés soit en joint beurré, soit tiré au fer, soit à l'anglaise (voir croquis n°1 en annexe).		
	Pour les nouvelles constructions, et les agrandissements et annexes jointives des constructions balnéaires le traitement de façade devra être réalisé : avec un traitement identique à celui de la construction principale ; avec un minimum de 20% de brique et/ou de clin de bois dans les configurations suivantes : ▪ briques : en soubassement jusqu'aux appuis de fenêtre, en entourage de baies, en bandeau filant, en linteau ou en corniche, en pilastre d'angle et en surface complète d'éléments saillants (voir croquis n°5 en annexe). ▪ clin de bois : en pignon, en rez-de-chaussée, en étage sur jardin et sur des surfaces significatives en rapport avec la composition des façades. (voir croquis n°6 en annexe). Les bois doivent être peints d'une seule couleur.		Idem sauf que la prescription concerne que les nouvelles constructions à usage d'habitations.	
Façade : percement				
Dans le cas de modification des ouvertures existantes ou de réalisation de percements sur la façade donnant rue, les fenêtres seront plus hautes que larges dans une proportion de la hauteur sur la largeur d'au moins 1,4 (voir croquis n°7 en annexe). Leurs dispositions devront être établis à l'axialité des percements	Les percements sur façade seront réalisés dans une recherche de composition axiale.		Idem sauf que la prescription concerne que les nouvelles constructions à usage d'habitations.	
	Tout percement sur la ou les façades donnant sur rue est interdit.	Pour les constructions à l'architecture balnéaire et leur agrandissement et annexes jointives:		

existants ou en symétrie par à rapport à cette axialité (voir croquis n°6 en annexe)	<ul style="list-style-type: none"> - Les percements autorisés sur façade devront être de proportion identique à l'une des baies de la construction initiale. Toutefois, à défaut d'un percement de référence, il est autorisé des percements plus hauts que larges dans une proportion de la hauteur sur la largeur d'au moins 1,4 (voir croquis n°7 en annexe). - Dans le cas de modification des ouvertures existantes ou de réalisation de percements, les montants des menuiseries devront être de section identique à celles existantes de la construction initiale à plus ou moins 10%. - Les volets des baies sur façade doivent être réalisés soit à l'identique à ceux existants sur la construction initiale, soit en se rabattant en tableau ou en façade. 		
	<ul style="list-style-type: none"> - La menuiserie des baies devra être scindée en petits bois. 	<ul style="list-style-type: none"> - La menuiserie des baies donnant sur rue devra être scindée en petits bois. 	
	Pour les nouvelles constructions, les percements seront plus hauts que larges dans une proportion de la hauteur sur la largeur d'au moins 1,4 (voir croquis n°7 en annexe).		Idem sauf que la prescription concerne que les nouvelles constructions à usage d'habitations.
Toiture : percement			
	Pour les constructions à l'architecture balnéaire : <ul style="list-style-type: none"> - Les châssis de toit (de type velux) sont interdits sur les toitures donnant sur la rue. 		
	Pour les constructions à l'architecture balnéaire et leur agrandissements et annexes jointives: <ul style="list-style-type: none"> - Les percements sur les toitures d'origine sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés à l'axialité des percements existants ou en symétrie par à rapport à cette axialité : <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit au même format qu'un percement initial existant, ▪ soit en lucarne à versant droit à deux pentes, à capucine, à fronton, à croupe ou demi - croupe (voir croquis n°3 en annexe) ▪ en châssis de toiture dans le plan des rampants, limités à 78 x 98 cm de dimension et à pose encastrée (de type velux). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ en châssis de toiture dans le plan des rampants, limités à 78 x 98 cm de dimension et à pose semi-encastrée (de type velux). 	
	Pour les nouvelles constructions, les percements sur toiture devront être réalisés : <ul style="list-style-type: none"> - soit de proportion verticale en lucarne à versant droite à deux pentes, à capucine, à fronton, à demi-croupe ou à croupe (voir croquis n°3 en annexe), - soit à châssis de toiture dans le plan des rampants, avec une pose semi-encastrée. 		
Toiture : pente de toit			
		<ul style="list-style-type: none"> - Les toitures des agrandissements ou des annexes jointifs devront être réalisées avec des versants de pentes identiques à celles de la construction initiale. Une adaptation pourra être autorisée à plus ou moins 5% à condition de ne pas porter atteinte à l'harmonie générale de la volumétrie. - Des pentes inférieures à celles de la construction initiale sont autorisées pour les agrandissements mesurés situés en façade arrière. 	
Toiture : couverture :			
Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.	Les matériaux de couverture des constructions balnéaires et de leur agrandissement et annexes jointives devront être identiques à ceux utilisés initialement.		
	Pour les constructions nouvelles, les matériaux de couverture devront être identiques à ceux utilisés dans la construction principale ou de teinte ardoise. Les tuiles de teinte ardoise, présentant une épaisseur de plus de 1,5cm, sont interdites.	Pour les constructions nouvelles, les matériaux de couverture devront être de teinte ardoise.	
Clôture			

		Les clôtures initiales existantes doivent être restaurées ou restituées à l'identique.	
Tous les d'éléments d'ouvrage de menuiserie			
		Tous les d'éléments d'ouvrage de menuiserie (volets, fenêtre, barrières, portillons de clôture, colombages, éléments saillants de charpente, gardes de corps de balcon, de terrasse et de loggia, ...) doivent être peints dans les teintes d'origine de la construction principale. Dans le cas d'une étude de polychromie du bâti, il est possible d'autoriser une mise en couleur à condition qu'elle soit associée au blanc et qu'elle soit choisie dans la gamme des teintes utilisées sur le quartier de Mesnil-Val (voir les couleurs existantes sur le quartier listées en annexes – croquis n°2A).	
		D'autres dispositions que celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées à condition de faire l'objet d'une recherche architecturale contemporaine de qualité.	

GLOSSAIRE

Mur de raval



Charpente cintrée



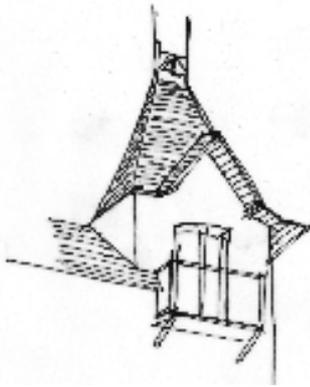
Loggia



Modénature d'angle



Les toitures



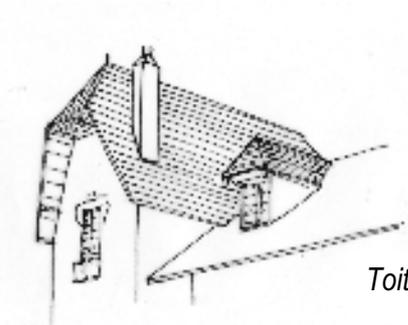
Toitures



Toiture à la Mansart



Complexité de toiture



Toiture à queue de Geai

Jambe de force



Epi de toiture



Salon d'hiver



Lucarne à fronton



Assise en encorbellement du poteau d'angle



Marquise sur la porte d'entrée



Moellon

