



VILLE DE BIOT

Département des Alpes-Maritimes
Arrondissement de Grasse
Canton d'Antibes-Nord
Communauté d'Agglomération
Sophia Antipolis

R é p u b l i q u e F r a n ç a i s e
VILLE DE BIOT
EXTRAIT DU REGISTRE
des délibérations du Conseil Municipal

SEANCE DU 27 JANVIER 2011	OPERATION FACADES
N° d'enregistrement 2011 / 23 / 9-01	MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES ET DU REGLEMENT

NOMBRE DE MEMBRES					CONVOCATION Le 19 janvier 2011
En exercice	Présents	Représentés	Votants	Absents	
29	24	4	28	1	
Certifié exécutoire compte tenu de :					 Le Maire, 
L’AFFICHAGE	LA TRANSMISSION		LA RECEPTION		
EN MAIRIE	EN SOUS-PREFECTURE		EN SOUS-PREFECTURE		
Le 03 FEV. 2011	Le 03 FEV. 2011		Le 03 FEV. 2011		

L'An deux mille onze, le vingt sept janvier, le Conseil Municipal de la Commune de Biot, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de :

Monsieur Jean-Pierre DERMIT, Maire.

Secrétaire de Séance : Madame Christine PELISSIER

ETAIENT PRESENTS M. Jean-Pierre DERMIT, **Maire**, Mme SANTAGATA, M. FORTUNÉ, Mme DESCHAINRES, M. PREVOST, Mme PETRELLI, M. OPERTC, ~~Mme PRADELLI~~, M. ANASTILE, **Adjoints**, M. ROIG, M. SAVY, M. BEHIER, Mme RAMOZZI, M^{me} VENIAT, Mme AUFEUVRE, M. PETIT, ~~Mme COGNEAU~~, Mme CAMATTE, M. TORRELLI, Mme BIGAZZI, M. BORGHI, Mme PELISSIER, M. BOUCAND, Mme SENS-MEYE, Mme DEBRAS, ~~Mme LEGOMTE~~, M. CAMATTE, M. FERAUD, Mme MAZUET, **Conseillers Municipaux**.

PROCURATIONS Mme PRADELLI donne procuration à Monsieur le Maire.
M. ANASTILE donne procuration à M. FORTUNE.
M. ROIG donne procuration à M. PETIT.
Mme COGNEAU donne procuration à Mme DESCHAINRES

Madame Christiane RAMOZZI, Conseillère Municipale déléguée au Programme de rénovation des façades, EXPOSE :

Dans le cadre de sa politique en faveur du patrimoine architectural, urbain et paysager, la Ville de Biot a décidé de redynamiser l'Opération Façades mise en place depuis 1997 ; tout d'abord en modifiant en 2009 le périmètre d'intervention et à présent, en 2011, en incluant dans le dispositif les portes à caractère patrimonial.

Il est rappelé que cette opération vise à inciter les propriétaires, par l'octroi d'une subvention municipale, à rénover les façades qui, d'une façon générale, sont visibles depuis le domaine public (rues, places et ruelles du centre historique) sans exclure les façades, parties de façades et toitures visibles dans des vues paysagères éloignées du centre historique.

Un architecte-coloriste assure également l'accompagnement de toute la démarche, de l'élaboration du projet à la réception des travaux. Sa prestation inclus :

- une visite préalable sur le site
- la détermination des prescriptions architecturales (couleurs, matériau à utiliser...)
- le montage du dossier à déposer auprès du service de l'urbanisme (relevé de façades...)
- le suivi du chantier et les contacts avec les entrepreneurs
- la réception des travaux et la vérification de la conformité avant le versement de la subvention

En 2009 et 2010, une quinzaine de projets ont ainsi pu bénéficier du concours technique et/ou financier de la commune.

Au travers de ces derniers, il est apparu que le cahier des charges technique et réglementaire de l'opération, réalisé en 1997, devait être actualisé pour répondre aux problématiques actuelles et assurer des restaurations pérennes de qualité.

En outre, de nombreuses portes à caractère patrimonial ont pu être identifiées. En effet, la porte d'entrée avec son linteau ou sa « clé » parfois datée est un élément essentiel pour la conservation du caractère et de la mémoire historique d'un édifice. Il en va de même des portes secondaires qui participent également à l'image patrimoniale du RDC des immeubles du centre historique.

Afin de permettre la préservation et la mise en valeur de ces portes, des recommandations particulières ont été ajoutées au cahier des charges et il est proposé d'attribuer une subvention spécifique, dans le cadre de travaux de restauration, correspondant à 50% du coût des travaux TTC, plafonné à 3000 €.

Vu la délibération du Conseil Municipal en date 20 février 1997 instaurant l'Opération façade et définissant notamment le périmètre d'intervention,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date 17 décembre 2003 modifiant les limites du secteur d'intervention et intégrant la totalité du village « historique »,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date 10 décembre 2009 modifiant le périmètre de l'opération,

Vu le cahier des charges réglementaire pour la restauration des façades et des portes du centre historique de Biot présenté en annexe,

Vu le règlement pour la restauration des façades et des portes présente en annexe.

Considérant l'exposé du rapporteur,

Le CONSEIL MUNICIPAL,
OUI le RAPPORTEUR en son EXPOSÉ,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
A L'UNANIMITÉ,

- APPROUVE le cahier des charges réglementaire pour la restauration des façades et des portes du centre historique de Biot ainsi que le règlement pour la restauration des façades et des portes.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

FAIT et DÉLIBÉRÉ les jour, mois, et an ci-dessus,
Suivent les signatures,

Pour extrait certifié conforme,

Fait à Biot, le 31 janvier 2011

Le Maire,



Jean-Pierre DERMIT
Vice-président de la CASA

CAHIER DES CHARGES REGLEMENTAIRE POUR LA RESTAURATION DES FAÇADES ET PORTES DU CENTRE HISTORIQUE DE BIOT

La Ville de Biot a décidé de donner un nouvel élan à la politique en faveur du patrimoine architectural du centre historique. Pour inciter l'ensemble des propriétaires des maisons du centre ancien à y participer, elle a procédé à la mise en place d'une subvention municipale destinée aux travaux de restauration des façades et des portes.

A cette subvention peuvent s'ajouter des aides :

- dans le cadre de l'OPAH inter communale (2009-2013)
- du Conseil Général des Alpes-Maritimes,
- de la Fondation du Patrimoine.

PERIMETRE

Il a été institué un périmètre d'intervention, joint en annexe, qui a été modifié et étendu par une délibération du conseil municipal du 10 décembre 2009.

I - CAHIER DES CHARGES POUR LA RESTAURATION DES FAÇADES

A/ OUVRAGES SUBVENTIONNES

Dans le cadre de cette opération, il a été décidé de subventionner tous les travaux de restauration des façades du centre historique de Biot sans prendre en considération ni le statut d'occupation ni le régime de propriété.

Tous les éléments sont concernés :

- la façade proprement dite (maçonnerie, peinture),
 - les fermetures des baies (portes, fenêtres, volets, persiennes) avec une attention toute particulière aux portes d'entrée (voir le dossier particulier),
 - l'encastrement ou la dissimulation de tous les types de réseaux (électricité, téléphone, TV, plomberie) ainsi que des systèmes de climatisation,
 - le remplacement des gouttières et descentes d'eaux pluviales (zinguerie).
- Par ailleurs, il sera également pris en considération les travaux de rénovation des toitures (tuiles, cheminées, zinguerie) dans la mesure où ceux-ci sont réalisés en même temps que les travaux en façades.

B/ TRAVAUX SUBVENTIONNES

Les travaux subventionnés doivent conduire à une réelle mise en valeur du patrimoine architectural dans le cadre d'une politique générale de développement durable. Ils seront donc analysés de manière globale sous ces deux aspects.

Ils pourront porter sur les éléments de référence suivant :

- Echafaudages et Protections,
- Lavages et Nettoyages divers,
- Travaux de maçonnerie y compris les saignées pour les encastresments de réseaux, le traitement des fissures, le décroûtage partiel (purge des parées au mortier de ciment) ou total des anciens enduits, la reprise de linteaux défectueux, etc., la rénovation des enduits existants (ragréage), la réalisation de nouveaux enduits, la mise en peinture des enduits (badigeon de chaux, peintures minérales aux silicates...) ainsi que des décors ou trompes l'œil, la réparation ou la restitution de modénatures (corniches, encadrements moulurés, etc.) ainsi que des appuis (pierre, ardoise, stuc),
- Le nettoyage, la réparation ou le remplacement de pierres appareillées,
- La réparation ou le remplacement des fermetures de baies (menisseries en bois, fenêtres, persiennes, etc.) ainsi que leur mise en peinture,
- La réparation, le remplacement ou la restitution de ferrovermes (grilles, balcons, etc.) ainsi que leur mise en peinture, le remplacement des gouttières et descentes en zinc ou en cuivre, ainsi que des dauphins en fonte,
- La réflexion des toitures (bois de charpentes, tuiles, zinguerie, cheminées, etc.)...

Liste non exhaustive, certains travaux exceptionnels tels que réouverture de baie ou modification pour reconstituer l'ordonnement des façades par exemple, pourront être pris en compte sur avis de l'architecte conseil de la Ville de Biot pour l'opération de restauration des façades du centre historique.

C/ INSTRUCTION DES DEMANDES DE SUBVENTION POUR LES FAÇADES

☐ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Les prescriptions à prendre en compte sont développées dans une étude architecturale et chromatique.

Il conviendra de considérer l'ensemble des éléments indissociables pour la mise en valeur de la façade :

- le socle, les emmarchements en pierres,
- l'enduit de façade (au mortier de chaux naturelle),
- les encadrements et les tableaux de la baie ainsi que les appuis (fins en ardoise, moulurés en pierre ou en stuc),
- les fermetures en bois peint : fenêtres, porte-fenêtres, volets, persiennes, portes...
- les fermetures : impostes, grilles de défense, garde-corps de balcons...
- les couleurs des différents éléments du vocabulaire architectural,
- les modénatures en relief, les décors peints en trompe l'œil...
- les toitures (dans le cas d'une rénovation en même temps que les travaux en façade) ainsi que les gouttières et descentes EP en zinc ou en cuivre...
- la restitution d'éléments disparus ou dénaturés pourra également être demandée,
- tous les travaux en conformité avec les prescriptions architecturales de la fiche particulière du projet de restauration pourront être pris en considération.

☐ MONTANT DES SUBVENTIONS

La subvention de la commune s'élèvera à 30 % du montant des travaux toutes taxes comprises, plafonnés à : 10 000,00 € TTC par façade.

Le montant de la subvention pourra être majoré dans les cas suivants :

- subvention portée à 50% des montants des travaux subventionnables dans les cas de surcoûts liés à un intérêt architectural particulier (décor, restitution de baies, etc.).

II - CAHIER DES CHARGES POUR LA RESTAURATION DES PORTES DU CENTRE HISTORIQUE DE BIOT

A/ OUVRAGES SUBVENTIONNES

☐ LES PORTES D'ENTREE

La porte d'entrée avec son linteau ou sa « clef » parfois datée est un élément essentiel pour la conservation du caractère et de la mémoire historique d'un édifice.

La forme et la décoration des portes évoluent à chaque époque, mais il faut aussi noter que la porte d'entrée a souvent été conservée au cours des siècles alors que le reste de la façade a été modifié.

☐ LES PORTES SECONDAIRES PRESENTANT UN INTERET PATRIMONIAL PARTICULIER

- les portes de caves de réserves ou de celliers,
- les portes d'étables pour des animaux domestiques (ânes, mulets...),
- les volets pleins des « garages » pour les charrettes,
- les portes de remises et de boudiques pour les locaux des artisans et des commerçants...

Réalisées en bois massif, comme les portes d'entrée, à simple ventail ou à doubles vantaux, cintrées ou d'équerre, ouvrant vers l'extérieur, elles participent pour tant au caractère du paysage urbain historique de Biot.

Il s'agit la plupart du temps de portes « doublées » et « clouées » : des planches verticales d'environ 20mm d'épaisseur sur lesquelles sont fixées des planches horizontales d'environ 50mm. Elles possèdent souvent des ouvertures pour la ventilation, protégées par une grille ou un grillage.

Aujourd'hui, cette typologie de portes pourra être conservée pour un usage similaire ou bien pour occulter une porte vitrée en R.d.C., placée dans une feuillure au nu de la façade.

B/ TRAVAUX SUBVENTIONNES

☐ BOISERIES

- Conserver et restaurer (de préférence à un remplacement) les portes d'entrée cintrées ou d'équerre en bois massif avec ou sans imposte; dans le cas d'un remplacement s'adresser à un artisan menuisier ou ébéniste compétent pour un travail à l'identique de l'ancienne porte, ou en copiant un modèle ancien en harmonie avec la typologie architecturale du bâtiment.

- Traiter les détails : impostes à petits bois et entablement mouluré, jets d'eau avec doucine, etc.
- Conserver et réutiliser les quincailleries d'origine : gonds, pentures, clairoirs, serrures, etc. ainsi que les impostes souvent protégées par des ferronneries décoratives.

☐ ENCADREMENTS

- Conserver, restaurer ou restituer des encadrements des portes, parfois peints au badigeon pour les plus modestes, souvent en relief en pierre ou au stuc (sur une ossature en briques de terre cuite) suivant les styles architecturaux.
- Intégrer harmonieusement les parlophones ou les boîtes aux lettres.

☐ SEUILS

- Conserver, restaurer ou restituer les seuils et les emmarchements en pierre calcaire bouchardée ou en pierre marbrière, parfois en ardoise ou en carrare, suivant les styles et les époques des édifices.

Sont interdits :

- la transformation de la porte en fenêtre,
- le rebouchage partiel pour poser une porte manufacturée « de catalogue »,
- la pose en applique sur la porte d'une boîte aux lettres,
- la mutilation d'un encadrement en pierre ou au stuc pour poser un parlophone,
- la pose de serrure ou de quincaillerie inappropriée.

C/ INSTRUCTION DES DEMANDES DE SUBVENTION POUR LES PORTES

☐ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Les prescriptions à prendre en compte sont développées dans une étude architecturale et chromatique. Il conviendra de considérer non seulement la porte elle-même, mais l'ensemble des éléments indissociables pour sa mise en valeur :

- le seuil ou l'emmarchement en pierres, l'encadrement et les tableaux de la baie, le linteau, droit ou cintré, la ferronnerie de l'imposte vitrée, la serrurerie et la quincaillerie, les éléments annexes comme les numéros de voirie, les sonnettes, parlophones, boîtes aux lettres... la restauration d'éléments disparus ou dénaturés au R.d.C. pourra également être demandée, tous les travaux en conformité avec les prescriptions architecturales de la fiche particulière du projet de restauration pourront être pris en considération.

☐ MONTANT DES SUBVENTIONS

La subvention de la commune s'élèvera à 50 % du montant des travaux toutes taxes comprises, plafonnés à 3 000,00 € par porte.

III - DISPOSITIONS GENERALES

☐ DOSSIERS IRRECEVABLES

Les travaux non conformes au cahier des charges et au cahier des prescriptions techniques, entraîneront l'irrecevabilité du dossier. Les dossiers non conformes au niveau administratif (défaut de Déclaration Préalable ou de Permis de Construire ou avis défavorable de la commission d'urbanisme...) incomplets ou hors délais, seront également irrecevables.

☐ BENEFICIAIRES DES SUBVENTIONS

- Les propriétaires occupants ou bailleurs, le représentant de la communauté immobilière en cas de copropriété (syndic professionnel ou bénévole désigné comme mandataire).
- Les locataires (privés, professionnels) avec l'accord du propriétaire (ou de la copropriété).

☐ DELAIS

A compter de la date d'octroi de la subvention, le pétitionnaire disposera du délai légal de validité de l'autorisation d'urbanisme pour effectuer les travaux et faire sa demande de certificat de conformité auprès de l'architecte conseil de la Ville de Biot pour l'opération de restauration des façades.

☐ PAIEMENT DE LA SUBVENTION - ANNULATION

Les subventions sont accordées dans les limites du budget communal voté par le Conseil Municipal de la Ville de Biot.

L'attribution de la subvention est assujettie à des conditions techniques et architecturales. Elle est également soumise à un contrôle effectué par l'architecte conseil de la Ville de Biot pour l'opération de restauration des façades du centre historique en fin de travaux. Elle est versée au pétitionnaire au vu de la fourniture des factures acquittées (originaux) des travaux et du certificat de conformité.

En cas de non-conformité des travaux réalisés aux prescriptions techniques ou d'une manière plus générale aux règles de l'Art, l'élu en charge de l'opération de restauration du centre historique, sur avis de l'Architecte conseil, annulera purement et simplement l'octroi de subvention pris, à l'origine, sous réserve du respect de la fiche de prescriptions, après délibération du conseil municipal.

☐ PERMISSION DE VOIRIE

Dans le cadre de l'opération façade et à l'intérieur du périmètre arrêté, la demande d'autorisation de voirie reste obligatoire.

ETUDE ARCHITECTURALE ET CHROMATIQUE

CHARTRE DE QUALITE POUR LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL & DU PAYSAGE URBAIN DU CENTRE HISTORIQUE

façades & portes



Les palettes de couleurs
et les recommandations architecturales
pour l'opération de restauration
des façades et des portes de Biot



Service Urbanisme
Foncier - Environnement
Développement durable
Tel : 04 93 65 78 89
Ville de BIOT
BP 339
06906 Sophia-Antipolis
Cedex

DECEMBRE
2010

Etude architecturale et chromatique

SOMMAIRE

LES PALETTES DE COULEURS &
LES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

INTRODUCTION

- Les couleurs du paysage p.1
- Les couleurs et les matériaux p.2

LES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Les recommandations générales p.3

Les recommandations particulières

- La composition des façades p.4
- Le guide des couleurs des façades p.5

Les palettes de couleurs des façades :

- Les teintes «terres» p.6
- Les teintes «sables» p.7
- Les teintes «pierres» p.8

Les recommandations architecturales et
les palettes de couleurs des éléments de
la composition des façades :

- Les fenêtres p.9
- Les volets et les persiennes p.10
- Les portes d'entrée p.11
- Les ferronneries p.12



Service Urbanisme
Foncier - Environnement
Développement durable
Tel : 04 93 65 78 89
Ville de BIOT
BP 339
06906 Sophia-Antipolis
Cedex

DECEMBRE
2010



HISTOIRE DE COULEURS

Couleurs du paysage

Il y a environ 100 ans seulement l'harmonie était encore totale entre le paysage « naturel » la terre provençale façonnée année après année, oar le natent travail de l'homme pour la culture de la vigne, du blé et des oliviers, et le paysage « urbain » des habitations du village de BIOT et des hameaux ou chapelles des alentours.

L'un était forcément la continuité de l'autre : les couleurs de l'un étaient les teintes de l'autre : pierres calcaires blanchâtres, ocres jaunes ou grises, mortiers de sables rosés ou beiges, terres cuites blondes ou brunes se mêlant aux boiseries chaillées, à la végétation méditerranéenne et au bleu intense du ciel.



Sous les génoises subsistent de lumineux badigeons et les variations multiples des ouvertures trahissent le savoir-faire de plusieurs dynasties d'artisans - maçons, tailleurs de pierres, stucateurs, menuisiers, ferronniers, ébénistes... - et le génie de plusieurs générations d'occupants. Tantôt ruinées ou misérables, tantôt mystérieuses, magnifiques ou encore famillères, les habitations anciennes n'ont pas fini d'interroger l'homme de notre siècle ; la modernité les a projetées hors de la culture artisanale qui les a produites....

(Yves Belmont, in « Haute-Provence Habité » Edisud Editeur)

COULEURS ET MATERIAUX

La pierre.

Elle forme l'ossature du paysage naturel comme celui dessiné par la main de l'homme pour sa subsistance – *murs de restanques des cultures, cabanons, puits* -, pour ses déplacements – *murs de soutènements de voies, ponts, bories* - ou pour son habitat. Calcaire dur, blanc-grisâtre ou beige pour une maçonnerie « franche » houlée au mortier de chaux. Calcaire cassant, souvent gélif, de qualité médiocre, veiné d'ocre jaune ou d'oxyde fer, schistes, galets de rivières utilisés pour le remplissage des murs de façades en « tout-venant » : souvent accompagnés d'éléments de terres cuites cassés. Calcaire « froid », calcaire « lithographique » le plus dur et le plus pur, pour un double usage, aussi noble l'un que l'autre :

♦ **cuit au four** il donnera une pierre à chaux « vive » qui après complète extinction se transformera en une pâte blanchâtre, la chaux grasse utilisée pour la confection des mortiers

♦ **travaillé** par le maître-artisan maçon, le « tailleur de pierre » Il sera employé pour confectionner les éléments raidisseurs et significatifs de l'architecture : chaînes d'angles, linteaux et jambages de baies, encadrements de portes, seuils et appuis, corniches moulurées, soubassements, bornes « chasse-roues »...

Le gypse était aussi exploité dans la région pour fournir du plâtre utilisé pour la maçonnerie intérieure et les enduits. Sous sa forme la plus résistante, le plâtre « gros », souvent de teinte rose voire rougeâtre ou orangé il était utilisé pour les scellements, la finition des tableaux de baies et il était mélangé à la chaux grasse pour les enduits et les stucs.

La terre et le sable .

Le sable mélangé à la chaux grasse compose le mortier pour bâtir les édifices



et pour les enduire. Pris sur place pour réaliser un mortier de chaux et de « terre de sablières » ou le mortier « franc » au sable de rivière qui sera lavé – *pour le nettoyer des « fines » et des impuretés* - :

Il est ocre beige ou rouge, jaune « paille » ou rosé, brun ou parfois rouge sombre, presque violet, chargé de « bauxite ».

Il en va de même pour les éléments en terre cuite : tuiles, briques, feuillets, jarres, pots ou motifs décoratifs dont l'argile est extraite localement (poteries de Elct, Velbonne, Vallauris). Les briques étaient utilisées pour certains linteaux, former des arcs de décharge, des piliers, des jambages ou seuils de baies, les carreaux servaient pour les sols *en feuillets ou tomates*, et des pièces spéciales étaient employés pour servir d'ossature de corniches ou de moulures. Dans ce cas la terre cuite était enduite au stuc (mélange de chaux grasse et de poudre de marbre) et badigeonnée. Cassée et réduite en poudre elle était aussi utilisée comme « inerte » et rentrait dans la composition du mortier pour lui donner plus d'hydraulicité (à l'exemple du « ciment » des romains) et assainir les murs (effet de « capteurs » de l'humidité).

Dans l'architecture des maisons de village la façade est en principe destinée à être enduite totalement ou partiellement, car le coût de la maçonnerie de pierre taillée dite « appareillée » est trop élevé. Le terme « enduit » n'a pas totalement la même signification que celui qu'il a de nos jours : très souvent il ne s'agissait que d'une couche d'un mortier de chaux grasse et de sable non tamisé, irrégulièrement lissé sur un mur avec « fruit », partiellement « réglé et laissant apparaître par endroit la pierre (enduit « à pierre vue »). Même les enduits les plus achevés, lissés à la truelle et badigeonnés n'étaient jamais parfaitement dressés et suivaient les imperfections du mur : ce détail n'est pas sans importance aujourd'hui quand il s'agira de restaurer.

L'enduit est par définition une peau qui protège l'édifice des intempéries : il est sujet à être renouvelé et sa texture ainsi que sa couleur varient suivant les modes et les époques.

L'enduit est par définition une peau qui protège l'édifice des intempéries : Il est sujet à être renouvelé et sa texture ainsi que sa couleur varient suivant les modes et les époques.

Le bois.

Utilisé pour les charpentes, certains linteaux d'ouvertures, les planchers et les menuiseries. Essentiellement du pays jusqu'à un passé assez proche, les essences utilisées étaient le cyprès, le chêne, le noyer et le pin. A l'exception des bois de charpentes des combles non habités, ainsi que les portes d'entrées, les bois étaient toujours protégés par un badigeon ou un enduit. A l'intérieur blanc « lait de chaux », à l'extérieur pigmenté : gris plus ou moins bleuté (bleu « charrette » utilisée pour la lessive) ou dans les teintes de vert (le sulfate de cuivre pour la vigne), parfois dans des tons chauds, beige ou brun-rouge « sang de bœuf ».





RECOMMANDATIONS POUR LA RESTAURATION DES FACADES DU CENTRE HISTORIQUE

01 RECOMMANDATIONS GENERALES

La composition de la façade est le reflet de la distribution intérieure des logements, du nombre des étages et du système constructif lié à l'époque d'origine de l'immeuble. Les alignements de façades qui composent les rues de BIOT présentent peu de différences en hauteur : 2 à 3 niveaux sur R.d.C., parfois 4 ou 5 étages pour les constructions en situation de « rempart » et quelques surélévations en retrait (séchoirs, combles, terrasses) et en largeur : 4m00 à 5m00 environ en moyenne, le double lors de certaines reconstructions ou dans les périodes plus récentes pour certains immeubles.

De manière générale tout projet de modification devra avoir pour but de ne pas nuire à l'homogénéité du bâtiment existant. Le projet devra aussi veiller à faire disparaître les éléments « parasites » qui dénatureront malheureusement trop souvent une façade : par exemple un enduit faussement « rustique » ou « tyrolien », ou « plastique », un volet en « z », une couleur « criarde » qui trop « blanchit », des percements disproportionnés, des matériaux inappropriés, etc... afin de restituer l'ancienne harmonie du bâti. Les réseaux d'eaux usées ou de câbles divers et variés (électricité, téléphones, climatisations, etc.) doivent également être encastres ou passer à l'intérieur de la construction.

Les pierres de tailles, souvent sculptées et moulurées pour les encadrements des portes d'entrée, et les maçonneries bien assisées pour certains soubassements d'immeubles doivent être conservées et restaurées (brossage, sablage, greffe de pierre, rejointoyage à la chaux, etc.). La chaux grasse naturelle et les sables locaux sont à utiliser pour les travaux de maçonneries et les enduits.

Les portes à panneaux à impostes, les menuiseries et persiennes en bois, les appuis des baies en ardoise ou au stuc sont à restaurer ou à restituer.

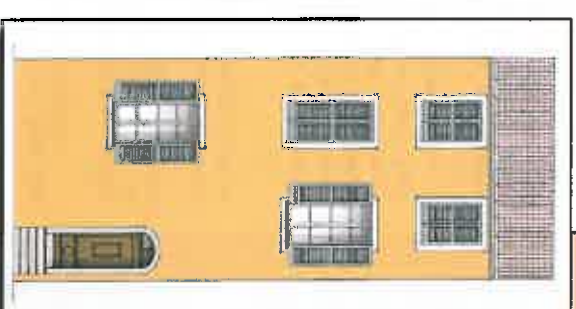
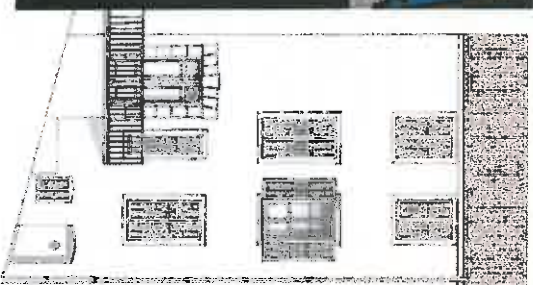
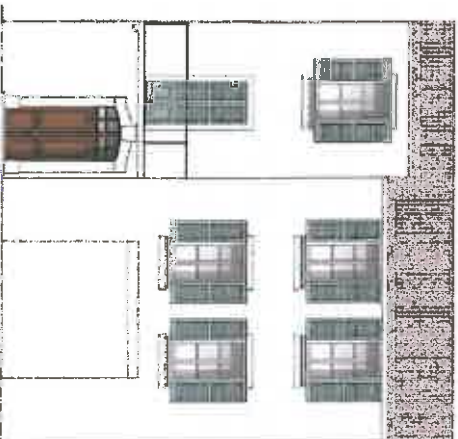
Les toitures doivent être réalisées suivant la tradition provençale en tuiles rondes en terre cuite, en couvert et courant. La tuile plate mécanique dite de « Marseille » doit être conservée pour les édifices XIX ème et début XX ème qui l'ont utilisée lors de la construction d'origine.

Enfin, les gouttières et les descentes d'eaux pluviales en façades doivent être réalisées en zinc naturel et avec des dauphins en fonte (dauphin stylé « à cannelures » pour certains édifices) en pieds de chutes.

Les réseaux apparents en façades sont à supprimer, soit en les encastrant, soit en les dissimulant (par exemple le long des corniches en façade ou sous le coffre-bois d'une devanture) ou en les déviant à l'intérieur du bâti; seuls les coffrets de télécomptage EDF/GDF seront en façades; les coffrets eau ou gaz sont à dissimuler de préférence derrière une porte en métal ou bois peint dans le soubassement de l'immeuble. Les climatiseurs seront dissimulés.

Le PVC est à exclure pour l'ensemble des éléments apparents en façades dans le centre ancien : menuiseries, gouttières et descentes EP, grilles d'aérations, coffrets, etc... Il pourra être toléré sous certaines conditions pour les constructions neuves: huisseries et volets-roulants uniquement (blanc exclu- teintes à choisir dans le nuancier des huisseries).





02 RECOMMANDATIONS PARTICULIERES

LA COMPOSITION DES FACADES

Dans le centre historique de BIOT les constructions se composent habituellement d'un R.d.C. avec l'entrée et des locaux utilisés le plus souvent pour des activités agricoles, commerciales ou artisanales, élevés sur une cave voûtée, et d'un ou deux étages d'habitation, parfois trois ou quatre pour les immeubles périphériques en position de rempart.

Les Immeubles d'aujourd'hui n'en gardent trace la plupart du temps qu'au niveau du R.d.C.: ils ont été en effet surélevés ou reconstruits sur le modèle ancien parfois à plusieurs reprises au cours des siècles, en maçonnerie de moellons partiellement enduits à la chaux. L'occupation de ces R.d.C. a aussi souvent évoluée au cours des dernières décennies : logements transformés en locaux commerciaux ou artisanaux, en remises ou en garages, ou à l'inverse local artisanal transformé en logement...

Dès le XVII^{ème} siècle des tentatives d'ordonnement accompagnent ces reconstructions, les fenêtres sont cintrées et le couronnement de l'édifice est souvent constitué d'un petit étage utilisé comme séchoir ou grenier à foin avec une baie fenêtrée munie d'une poulie. L'usage de la pierre de taille est réservé aux éléments raidisseurs du bâtiment : arcs, encadrements de baies (en particulier pour la porte d'entrée), chaînages d'angles...

Les façades étant constituées d'une maçonnerie de pierres en «tout venant» destinée à être enduite.

Au XIX^{ème} de nombreuses façades d'immeubles se transforment et se «modernisent» : élargissement des baies, création de balcons et d'une ornementation plus riche (corniches à modillons, modénatures moulurées, sculptures, ferronneries...) et commerces plus importants au R.d.C. De nouveaux bâtiments s'édifient autour du cœur de la cité : bâtiments administratifs ou bourgeois, petits «hôtels particuliers» ou «villas».

A partir de l'après-guerre on note l'accélération de ce phénomène avec la construction ou la transformation de bâtiments anciens pour les activités économiques, administratives et culturelles, de maisons individuelles isolées ou s'inscrivant dans de petits lotissements résidentiels. C'est le style «néo-provençal» qui est pratiquement la règle : certaines ont une bonne qualité chromatique (enduits à base de sables locaux).

Le guide des couleurs de BIOT

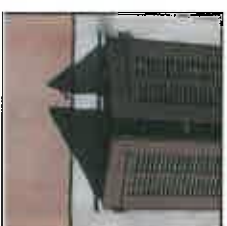
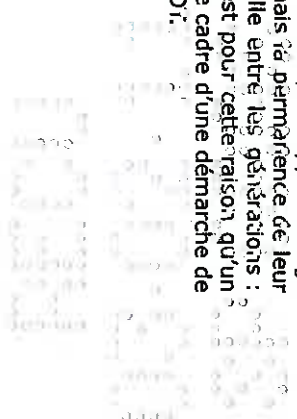
Les recommandations architecturales et chromatiques de la palettes de couleurs doivent être comprises comme des outils à la fois pédagogiques et réglementaires pour « guider » le choix le plus approprié dans une démarche de « projet ».

Des couleurs indicatives sont réunies pour chaque élément de la façade : les fonds, les décors, les boiserie, les ferronneries et les devantures des commerces.

Cette charte chromatique reprend les tonalités chaudes et ocrées traditionnelles provençales et méditerranéennes, dans des valeurs plutôt « sables » et « pastels » mais se différencie par une tendance à affirmer certaines couleurs plus pigmentées : des « terre de Sienne » de teinte « brun-rouge » ou « bauxite », des jaunes de chrome, des orangés ou des teintes « rousses » en accord avec l'influence culturelle « niçoise ».

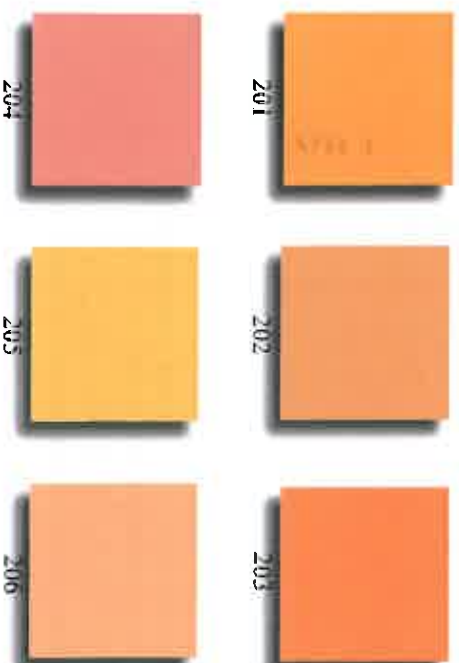
Toutes les combinaisons sont possibles mais avec certaines règles pour les organiser ensemble : contraste traditionnel en Provence entre les teintes chaudes des façades et les teintes froides des boiserie, entre les valeurs plus sombres des fonds par rapport aux décors et encadrements « pierres » en imitation de la pierre calcaire blanchâtre ou grise. Les soubassements prendront des teintes plus sombres ou grisées de sables naturels. Les portes d'entrée se distinguent par la teinte « patiné » du noyer, du merisier ou du chêne, ou par des couleurs plus éclatantes comme le « rouge basque » ou le « vert wagon » pour celles qui seront peintes.

En ce qui concerne le manientement des couleurs qui est l'art du peintre, il ne faut pas oublier, comme pour les autres métiers, que les savoir-faire sont transmis par l'apprentissage et la pratique. Le plus souvent, aucun écrit ne les consigne mais la permanence de leur usage a assuré pendant des siècles leur transmission naturelle entre les générations : ce qui n'est malheureusement plus le cas à notre époque. C'est pour cette raison qu'un « guide des couleurs » est un outil particulièrement utile dans le cadre d'une démarche de requalification et de mise en valeur du centre historique de BIOT.



PALETTE DES COULEURS

"teintes terres"



Les murs des constructions anciennes de la vieille ville et des alentours de BIOT sont construits «à chaux et à sable». Leur réflexion ou leur transformation nécessite l'emploi des mêmes matériaux que par le passé afin d'éviter un «rejet» tant au niveau technique qu'au niveau esthétique.

Il est important de restituer une «ambiance colorée» en harmonie avec le caractère architectural, l'emploi des sables locaux en complément avec des badigeons de chaux, et des peintures minérales mono composantes -5% d'organique- teintés avec des terres colorantes naturelles (ocres, terres de Siennne, Ombre, etc) est déterminant pour obtenir la qualité souhaitée dans le traitement des façades.

D'une manière générale les coloris proches des terres et des rochers du paysage naturel sont à privilégier :

- pour l'habitat traditionnel des collines et des campagnes à la périphérie de l'agglomération villageoise.
- pour les façades vues en perspective lointaine du centre historique : effet de «village perché» sur son promontoir, fonction de «peau colorée»...

Nota bene :

□ les références numériques des TEINTES DU NUancier «Ville de Biot» seront complétées par une liste d'équivalences dans des nuanciers de différents fabricants de peintures afin de respecter la neutralité du choix.

PALETTE DES COULEURS DES FAÇADES

« teintes terres »

La palette des teintes « terres » s'utilisera principalement pour les façades des immeubles les plus anciens, des XVI^{ème} et XVII^{ème} siècles ainsi que pour des façades plus récentes mais avec une composition simple et d'un caractère de type «maison de village» en particulier dans les parties nouvelles urbaines.

On pourra aussi utiliser ponctuellement les couleurs les moins vives de cette palette pour certains immeubles «néo-classiques» ou contemporains si le contexte environnemental le permet.

Les teintes de cette palette sont les plus «vives» du nuancier de BIOT : elles sont à utiliser avec une certaine «modération» pour «renforcer» la palette traditionnelle et animer l'ambiance urbaine.

Elles sont à recommander dans le cas d'un habitat individuel situé dans un paysage homogène. Penser toujours à l'harmonie d'ensemble des façades de la rue où se situe l'immeuble à ravaler, ou l'environnement lointain dans le cas d'une maison individuelle dans les collines : suivant le cas, accentuer ou baisser l'intensité de la teinte choisie.



PALETTE DES COULEURS "teintes sables"



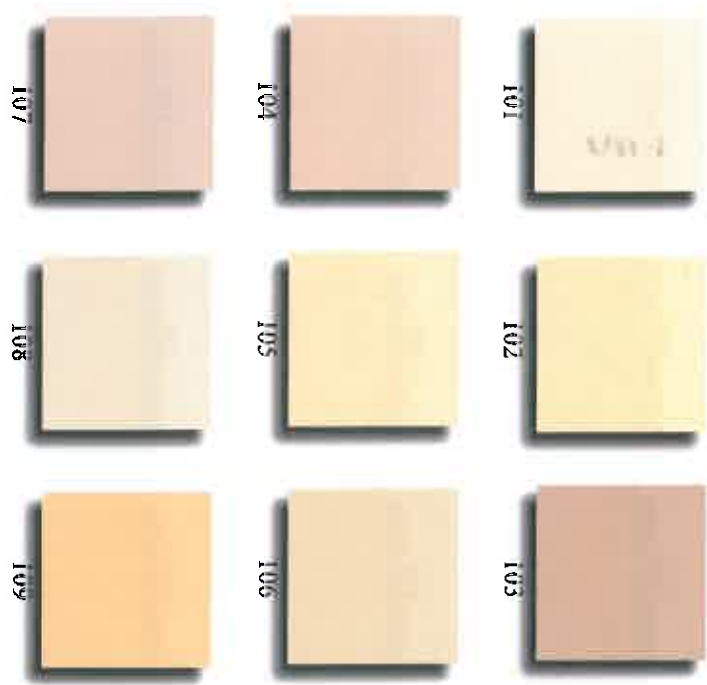
PALETTE DES COULEURS DES FAÇADES «teintes sables»

La palette des teintes « sables » s'utilisera principalement pour les fonds des façades des immeubles des XVIII^{ème} et début XIX^{ème} siècles ainsi que pour des façades plus récentes mais avec des décors et modénatures assez simples de type «maison de village provençal».

Penser toujours à l'harmonie d'ensemble des façades de la rue ou à l'environnement lointain dans le cas d'un édifice isolé : suivant le cas, accentuer ou baisser l'intensité de la teinte choisie.



PALETTE DES COULEURS
«teintes pierres»



PALETTE DES COULEURS DES FAÇADES
«teintes pierres»

- La palette des teintes «pierres» s'utilisera principalement à BIOT :
- ❑ pour les fronts des façades de certains immeubles des XIX^{ème} et début du XX^{ème} siècles,
 - ❑ pour l'ensemble des décors peints ou en relief de toutes les façades en général : bandeau en corniche et géniole, encadrements de baies, dalles de balcons et modénatures, etc...
 - ❑ pour l'enduit des façades «à pierres vues» ainsi que pour les joints des maçonneries en pierres des constructions plus anciennes.

Penser toujours à l'harmonie d'ensemble de la façade elle-même ainsi que de l'ensemble des façades qui composent une rue ou une place : suivant le cas, accentuer ou baisser l'intensité de la teinte choisie.



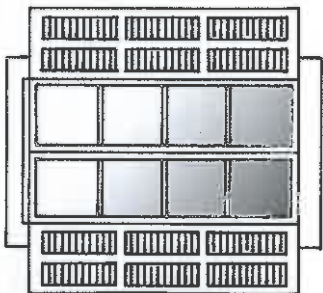
PALETTE DES COULEURS POUR LES HUISSERIES peinture micro poreuse de type «laque satin»



La palette des teintes pour les huisseries pourra s'employer également pour les fermetures des immeubles XIX^{ème} et début XX^{ème} siècles et les constructions contemporaines : volets-roulants, lambrequins, volets pleins et persiennes en façades ou en tableaux de baies, cadres fixes ou coulissants en aluminium laqué ou en PVC. Le «blanc» est à exclure.

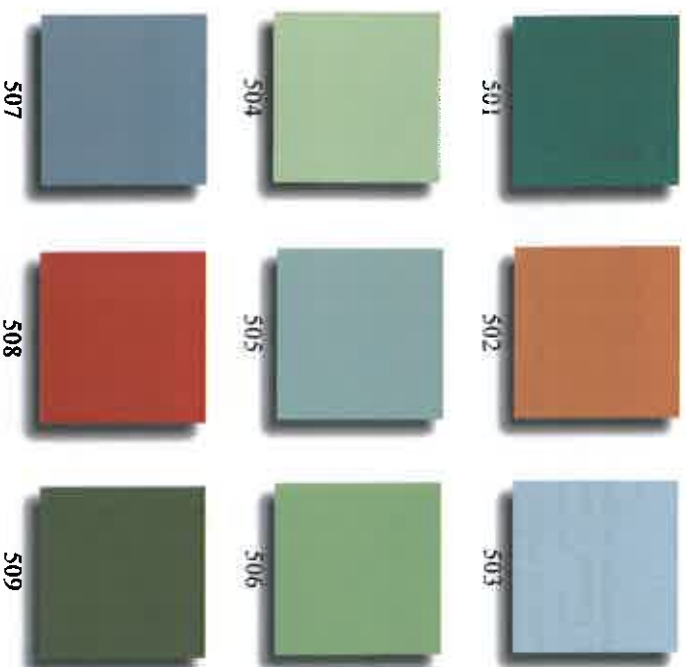
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES FENÊTRES

- ❑ BOISERIES : toujours conserver et restaurer les huisseries cintrées ou d'équerre en bois peint avec meneaux. Compter en principe 3 ou 4 carreaux sur la hauteur pour les fenêtres XIX^{ème} parfois moins dans certaines typologies fin XIX^{ème}, pour les plus anciennes menuiseries (XVIII^{ème}) préférer les petits carreaux à la française et conserver les impostes avec moulure à entablement en partie haute quand elles existent.
- Dans le cas d'un remplacement, s'adresser à un artisan menuisier compétent pour un travail à l'identique. Les barres d'appuis en ferronneries de style sont à conserver ou à restituer. Penser à harmoniser l'ensemble des baies pour toute une façade en respectant le style.
- Il est important de conserver et réutiliser les quincailleries d'origine : crochets, espagnolettes, viroulets, etc.
- ❑ ENCADREMENTS : Conserver, restaurer ou restituer des encadrements de baies : soit peints au badigeon dans la plupart des cas, soit en relief en pierre ou au stuc mouluré suivant le style architectural. Conserver également les feuillures pour les contrevents.
- ❑ APPUIS des baies : Toujours conserver et restaurer, ou restituer, s'ils n'existent plus, les appuis fins habituellement en ardoise ou parfois en carrare, ainsi que les appuis moulurés au stuc.
- Dans certaines typologies les appuis sont en pierre calcaire moulurée : il convient de les restaurer (brossage, sablage, greffe de pierre éventuelle).
- ❑ CONSTRUCTIONS RECENTES : pour celles qui s'inspirent de l'habitat traditionnel les recommandations sont identiques. Par contre les huisseries (fenêtres-porte-fenêtres ou baies vitrées) pourront être réalisées éventuellement, suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ou de l'Architecte-conseil, en aluminium laqué (suivant le nuancier) ou en PVC gris clair ou beige ou dans une autre teinte du nuancier. Le bois sera toujours utilisé pour les volets, les portes et les persiennes.



PALETTE DES COULEURS POUR LES PERSIENNES

peinture micro poreuse de type «laque satin»



La palette des teintes pour les persiennes pourra s'employer également pour les ferronneries (teintes «coordonnées» persiennes et ferronneries) ainsi que pour les devantures commerciales et pour certaines portes d'entrée.

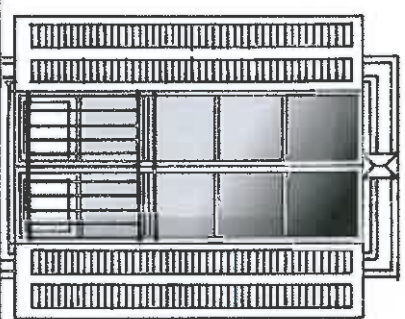
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES PERSIENNES ET LES VOILETS PLEINS OU CONTREVENTS

Toujours conserver et restaurer les persiennes en bois à lames ou les volets pleins traditionnels (à lames verticales sur cadre assemblé), cintrés ou d'équerre suivant les typologies; en cas de remplacement s'adresser à un artisan menuisier compétent pour un travail à l'identique.

Les barres d'appuis de bales en ferronneries de style XIX^{ème} ou «art déco» sont à conserver ou à restituer ainsi que les quincailleries : peintures, crochets, vitroulets, espagnolettes, etc...

Il faut harmoniser l'ensemble des fermetures pour une même façade en respectant le style et en conservant la grande variété des modèles qui existent :

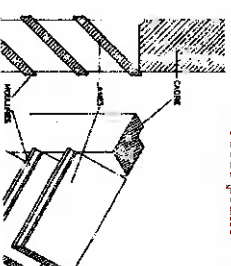
- volets pleins de type «contrevents» en façade, en planches verticales à l'extérieur sur un habillage fermé d'un cadre-troué et assemblé à l'intérieur : c'est le type de fermeture la plus ancienne que l'on retrouve en Provence; la même typologie existe pour les portes de caves.
- persiennes à lames avec portails pleins en partie haute ou en partie basse,
- persiennes avec portails «à la niçoise», ou avec des lames articulées en partie basse, - persiennes avec les montants qui divisent verticalement les vantaux ou avec des traverses qui les divisent horizontalement,
- persiennes à lames rases «à la française» (les plus anciennes) ou moulurées (ou mixtes : lames rases intérieures et lames moulurées à l'extérieur),
- ou encore pour les typologies plus récentes fin XIX^{ème} et début XX^{ème} siècle : persiennes avec des lames «à l'américaine» (lames plus petites et arrondies).



persiennes à lames «à l'américaine» avec montants verticaux



volet plein



persiennes avec portails «à la niçoise»



persiennes à lames moulurées

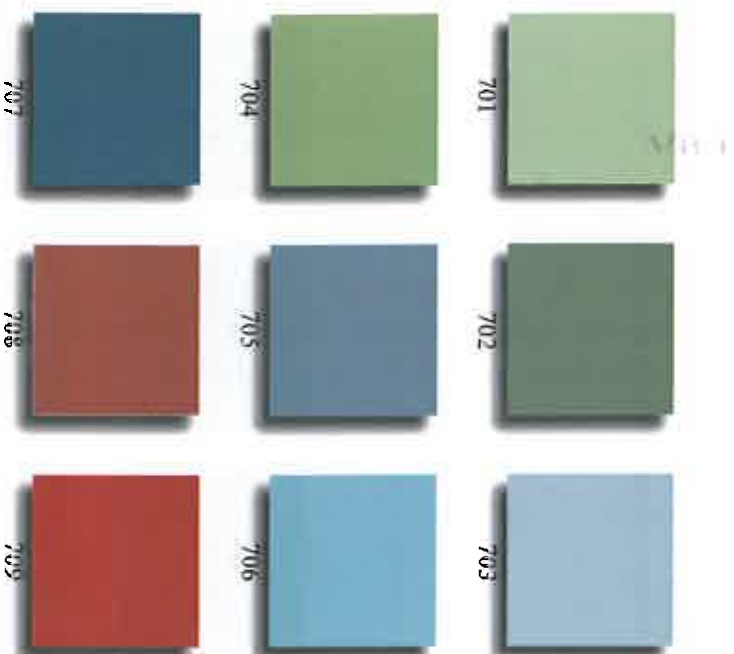


persiennes à lames avec montants horizontaux

□ APPUIS des bales :

Toujours conserver et restaurer, ou restituer, s'ils n'existent plus, les appuis fins en ardoise ; ces appuis peuvent être aussi en carrare pour certains immeubles du XIX^{ème} siècle ; dans cette même période ainsi qu'au XVIII^{ème} siècle, ces appuis se combinent souvent avec des moulures au stuc en retombé, qui doivent faire l'objet d'une restauration soignée et à l'identique (réaliser un moulage à l'identique).

PALETTE DES COULEURS POUR LES PORTES peinture «laque satin»



La palette des teintes pour les portes pourra s'employer également pour les devantures commerciales et certaines persiennes.

□ **TEINTES** : les portes d'entrée anciennes de BIOT sont le plus souvent en bois naturel -noyer, chêne ou mersier- teinté au brou de noix; les plus récentes -en pin- sont peintes. Aujourd'hui utiliser des lasurens (à renouveler régulièrement), des vernis gras mat ou des laques micro-poreuses.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES PORTES

□ **BOISERIES** : toujours conserver et restaurer (de préférence à un remplacement) les portes d'entrée cintrées ou d'équerre en bois massif avec ou sans imposte; dans le cas d'un remplacement s'adresser à un artisan menuisier ou ébéniste compétent pour un travail à l'identique de l'ancienne porte, ou en copiant un modèle ancien en harmonie avec la typologie architecturale du bâtiment. Penser aux détails : impostes à petits bois et entablement mouluré, jets d'eau avec doucine, etc.. Conserver et réutiliser les quincailleries d'origine : gonds peintures, clairtoirs, serrures, etc... ainsi que les impostes souvent protégées par des ferroménies décoratives.

□ **ENCADREMENTS** : conserver, restaurer ou restituer des encadrements des portes : parfois peints au badigeon, souvent en relief en pierre ou au stuc (sur une ossature en briques de terre cuite) suivant les styles architecturaux.

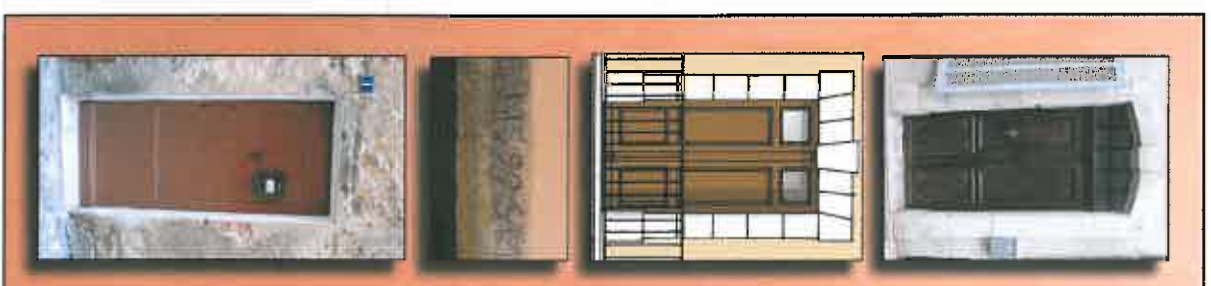
Réfléchir à la position des parlophones ou des boîtes aux lettres souvent inesthétiques.

□ **SEUILS des portes** : conserver, restaurer ou restituer les seuils et les emmarchements en pierre calcaire bouchardée ou en pierre marbrière, parfois en ardoise ou en carraire, suivant les styles et les époques.

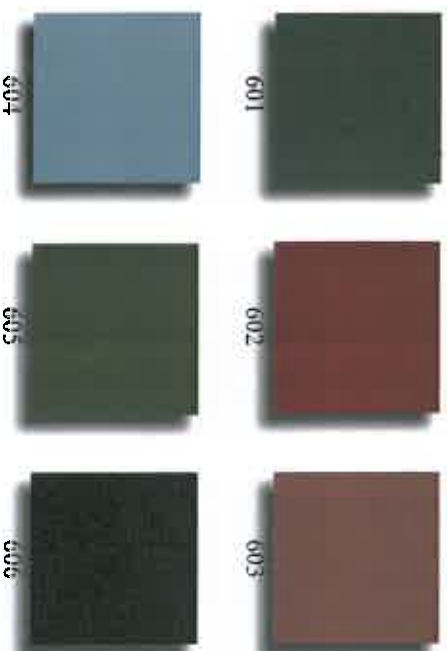
La porte d'entrée avec son linteau ou sa «clé» parfois datée est un élément essentiel à la conservation du caractère et de la mémoire historique d'un édifice.

La forme et la décoration des portes évoluent à chaque époque, mais il faut aussi noter que la porte d'entrée a souvent été conservée au cours des siècles alors que le reste de la façade a été modifié. C'est pourquoi on évitera son remplacement par une porte industrielle et anonyme ou faussement «stylée» (portes «à l'anglaise» avec vitrage cintré...); on privilégiera la restauration et le remplacement des boiseries abîmées chaque fois que cela est possible. D'ailleurs, la réparation permet souvent pour un coût inférieur au remplacement, le maintien d'une qualité évidente.

Eviter aussi : - la transformation de la porte en fenêtre,
- le rebouchage partiel pour poser une porte manufacturée «de catalogue»



PALETTE DES COULEURS POUR LES FERRONNERIES peinture «laque satin»

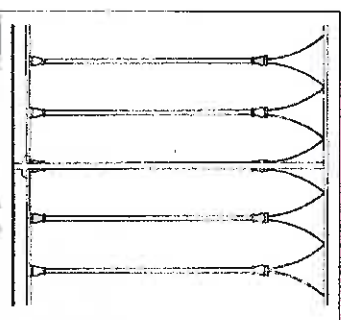
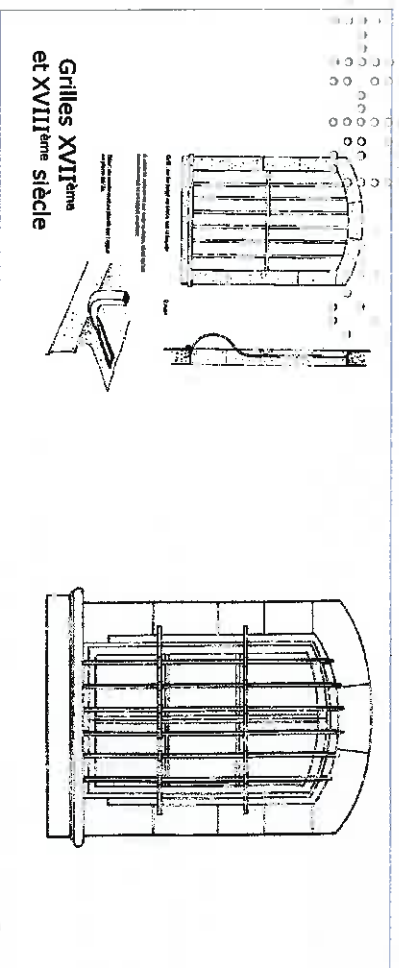


RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES FERRONNERIES

Conserver et restaurer les modèles XVII^{ème}, XIX^{ème} ou début XX^{ème} qui existent à BIOT : grilles de fenêtres, cleiroirs ou impostes de portes, garde-corps....

Dans le cas de restitution ou de création il convient de copier les modèles les plus simples adaptés au caractère de la façade.

Par ailleurs il conviendra de remplacer les fers forgés compliqués, «tyroliens» ou faussement piévençaux de fabrication récente ou les modèles industriels.



Garde corps
XIX^{ème} siècle



La palette des teintes pour les ferronneries pourra s'employer également pour les devantures commerciales et les portes d'entrée.