

Mairie de Mello



Centre d'Amélioration du Logement
Cal Pact Arim de l'Oise



CAUE
DE L'OISE
CONSEIL
D'ARCHITECTURE
D'URBANISME ET
D'ENVIRONNEMENT

Les maisons

Voilées de fines grilles,
Les maisons d'autrefois,
Les maisons de famille
Nous font signe du toit.
Elles sont parfumées
De lis et de jasmin,
Elles ont des parfums
Frais pour les matinées,
Capiteux pour les soirs.
Elles ont des armoires
De lavandè et de gloire,
Des trésors de draps blancs
Chiffrés de non-pareille ;
Et je les vois pareilles

A toi, ma toute belle,
De jeunesse éternelle
A tout jamais parées,
Malgré, malgré, malgré,
Les morsures du temps,
Voilées de fines grilles,
Les maisons d'autrefois,
Les maisons de famille
Ont des secrets pour toi ;
Et je les vois pareilles
A toi, ma toute belle,
A toi que j'aime tant.

Jean Demeuzes

MELLO

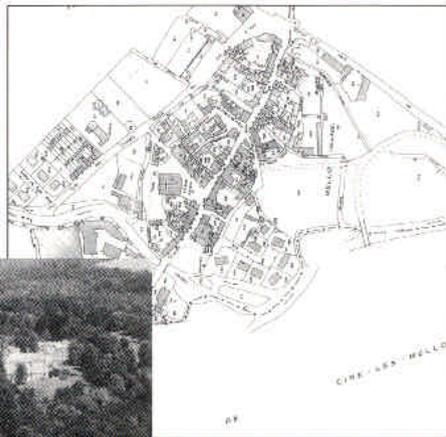
«SERVICE HABITAT ET CADRE DE VIE»

Dans la continuité de l'étude diagnostic de MELLO, menée par le CAL PACT ARIM de L'OISE, ce cahier appuie une action visant à revaloriser un patrimoine bâti fortement décrépi, à revitaliser les rues centrales et à remettre sur le marché des logements vacants et dégradés. Il donne des prescriptions à suivre pour tous travaux de rénovation de façade (avec l'assistance du CAUE) et il récapitule les différentes possibilités de montages de financements existants (avec l'assistance du CAL PACT ARIM).

Cette action est financée par la commune de MELLO et le CONSEIL REGIONAL DE PICARDIE

RECOMMANDATIONS URBAINES & ARCHITECTURALES

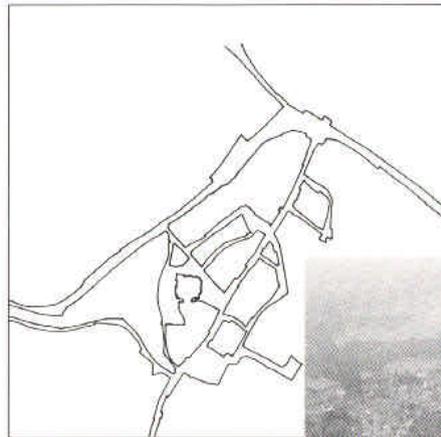
LE BOURG



- extrait du plan cadastral

Le bourg de Mello s'est constitué progressivement **au bas d'une côte abrupte et rocheuse jusqu'à la rivière du Thérain, sous la domination du château situé sur le plateau.**

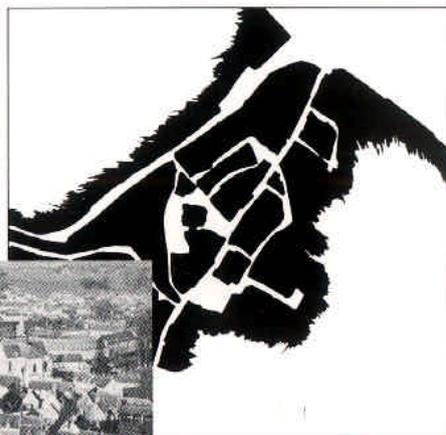
L'axe principal de son développement est perpendiculaire et enjambe la **vallée du Thérain**. L'essentiel du bâti se dispose de part et d'autre de cette **Grande Rue**, et au départ de quelques rues adjacentes perpendiculaires.



- la voirie

Le site de l'implantation du bourg prédispose Mello à **se concentrer sur lui-même**. Le **cours sinueux du Thérain et les multiples bras et rus affluents encerclent le bourg** et font obstacle à son développement.

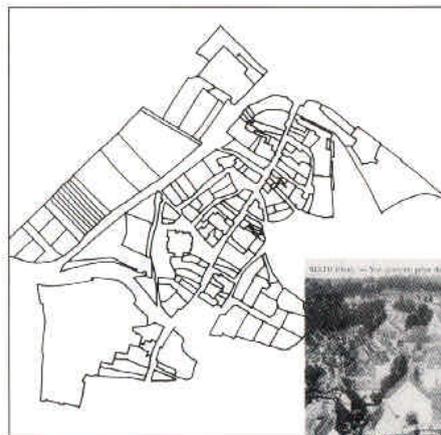
. Grande Rue : colonne vertébrale du centre bourg.



- les îlots

De plus, la ceinture de murailles qui entourait Mello a institué cette **délimitation circulaire (ovoïde)** du bourg.

. la **continuité du bâti du centre bourg révèle les vides**: place de la Mairie, place de l'Eglise, place du Jeu d'Arc, un chapelet de cours latéral à la grande rue.



- les parcelles

Cette structure originelle va orienter le développement pendant plusieurs siècles, par densification et destruction (action sur parcellaire) dans les limites définies par les cours d'eau, le dénivelé montant au plateau.

. **parcelles irrégulières, en lanière, perpendiculaires à la voirie.**



- le bâti

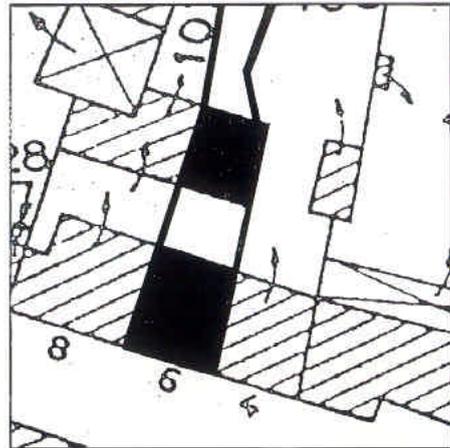
Les grands éléments permanents essentiels de l'évolution de Mello sont l'**axe principal de circulation aligné sur le château monumental surplombant la vallée**, auquel répond l'église et sa position urbaine centrale en contre point.

. **alignement du bâti en continu le long de la voirie.**

IMPLANTATION DU BÂTI SUR UNE PARCELLE

(avec les annexes, les clôtures, les abords)

- les constructions respectent l'**alignement sur rue** et la **ligne directrice des faitages des toits est parallèle à la voirie**
- **l'habitat principal est situé à l'avant de la parcelle** avec la façade donnant directement sur la rue
- **un mur de clôture en pierre de moëllon percé par une porte d'entrée et/ou une porte cochère souligne la continuité du bâti sur la rue** et protège les cours, les jardins de la vue extérieure
- des **bâtiments annexes se trouvent en fond de parcelle** ou à côté de l'habitation en front de rue.
- il existe quelques retours en angle de rue qui forment les pignons des maisons
- l'orientation du bâti sur rue est principalement sud-ouest et sur cour nord-est;
les pignons sont orientés nord-ouest ou sud-est
- les abords du bâti, les bordures des trottoirs, les caniveaux et les entrées sont en pavés de grès, en brique ou en pierre
- leur utilisation préserve le caractère du village
- des plantations d'essences locales pourraient être plus nombreuses à certains lieux du village (*places, cheminements, jardins, bords des rus...*) : tilleuls, charmilles, noisetiers, ou des arbres adaptés aux lieux humides : peupliers, saules...

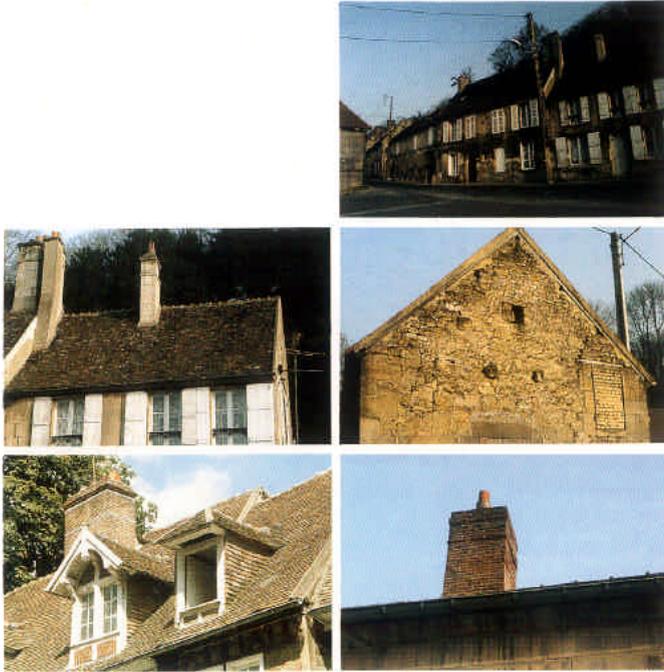


VOLUMÉTRIE

- les constructions sont composées de **volumes simples**, aucun appendice ne dépasse du "corps", mais la **suite des maisons et des murs de clôture** donne une **succession de variations légères par les retraits et les hauteurs qui rythment la voie**
- les bâtiments sont constitués de **2 niveaux surmontés par un toit à 2 versants**
- **la hauteur du bâti est égale à environ 10 mètres** (*l'égout de toiture se trouve à 6 ou 7 mètres du sol*)
- le toit se termine par des **pointes de pignons**
- **le faitage est parallèle à la voie**



LES TOITURES



Elles se caractérisent par une grande unité, dans:

- leurs pentes : de 35 à 50 °
- leurs formes : **2 versants égaux** pour les bâtiments sur rue avec la **ligne de faitage parallèle à la rue**
les **faitages** sont en **tuiles demi-rondes scellées au mortier clair**
- leur matériau : **tuile plate de petit moule**
- leur couleur : **ocre à brun rougeâtre**
- les lucarnes sont de type soit à **bâtière** soit à **capucine**
elles sont plus hautes que larges
- les autres ouvertures dans la toiture sont **des châssis à tabatière**
- les **souches de cheminée** sont en **Pierre de taille** ou en **brique rouge**

LES PERCEMENTS



- avec des **variations dans les encadrements**, les moulures, les percements ont toujours gardé une homogénéité de forme et de proportion, dans le type de fenêtres et de fermetures utilisées
- les **baies** sont **rectangulaires et 2 fois plus hautes que larges**
- les **fenêtres** sont à **2 vantaux ouvrant à la française**
- les **menuiseries** sont en **bois peint**
- les **volets** sont en **bois plein et peint (dans des couleurs de tons francs)** se rabattant sur la façade au rez-de-chaussée et à claire-voie à l'étage
- les **linteaux**, les appuis de fenêtres ou autres encadrements sont en **Pierre** plus ou moins travaillés
- les **portes d'entrée** sont en **bois plein d'un seul battant**
- les **portes cochères** pour les entrées de garage sont en **bois plein à 2 battants**

LES MATERIAUX

L'unité de la structure du village à travers les îlots est marquée par l'unicité des matériaux de façade :

- constructions en **Pierre de taille** plus ou moins ouvragées le long de la Grande Rue et en **mœllon** en périphérie du bourg (*qui peuvent être recouvertes avec un enduit de couleur*)
- toits couverts par de la **tuile plate de petit moule**
- menuiseries en **bois peint** et les portes

La pierre de Mello (*le calcaire lutétien de l'Oise possède une patine plus jaune que la craie de Picardie*) est une pierre tendre au départ qui durcit en quelques années, par la formation du calcin. Aujourd'hui, ces maisons en pierre sont abîmées.

La pierre se dégrade sous l'action de l'air, de l'eau, du sel, du gel (*vent, pluie, neige, gaz d'échappement, pollution atmosphérique...*) On constate une désagrégation des pierres de façades en : petits fragments, onglets qui tombent, creusements sur plusieurs centimètres.

On voit la formation de plaques, surtout sur les pierres d'angle, les linteaux des fenêtres, les bordures des corniches; une altération le long des joints, une désagrégation sableuse, une pierre pulvérulente incrustée de poussières, qui devient friable; des pierres sombres, encrassées, rongées.

On remarque le travail de la pierre pour la réalisation des linteaux, encadrements, seuils des portes et des fenêtres, des chaînages d'angle ou de milieu de pignon, ornements participant à l'architecture (*corniches, moulures, tableaux, bandeaux, sculptures...*)

La pierre de taille est destinée à être vue, sans jamais être soulignée, **les joints sont minces**, sans creux ni relief, de la **même couleur que la pierre du pays**.

Les appareillages sont généralement moyens : la pierre de taille mesure environ 20 x 35 cm pour la constitution des murs. Les soubassements sont soulignés par de plus gros blocs (*hauteur de la pierre supérieure à 35 cm*).

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux grasse et sable, finis à la taloche ou à la truelle.

Les interventions possibles :

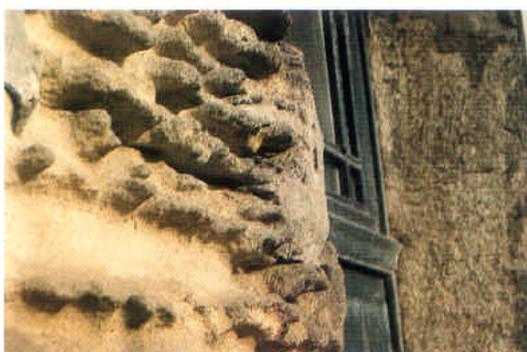
Pour restaurer une maison ancienne, on cherchera à conserver toutes parties du mur présentant de bonnes qualités de solidité mais aussi d'aspect et de patine sans vouloir tout remettre à neuf.

Le remplacement des pierres : (*3 niveaux d'intervention*)

- le remplacement à l'identique de la totalité des pierres trop dégradées. Dans ce cas, il est préférable de retrouver la pierre d'origine ou, à défaut, une pierre aux qualités équivalentes (*dureté, porosité, texture, grain, couleur*) ;
- le remplacement de la partie malade d'une pierre abîmée au moyen d'un volume rapporté (*technique dite d'incrustation*) ;
- le ragréage de certaines parties détériorées (*joints, arêtes*) au moyen de mortiers spéciaux imitant la pierre ; lorsque les désordres sont peu importants, de simples raccords de mortier suffisent.

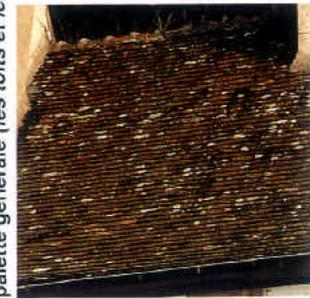
Tout l'art du raccord réside dans le choix et le dosage des agrégats (*sable, poudre de pierre*), du liant (*ciment, chaux, résines*) et de certains pigments colorés.

Afin de garantir la bonne tenue de la réparation dans le temps, ces raccords peuvent être armés avec des matériaux protégés contre l'agression de l'humidité (*clous, goujons, armatures en cuivre, laiton ou acier inoxydable*).



LES COULEURS

(Il était souvent imposé le "blanc cassé gris" pour les peintures des menuiseries : voici **une nouvelle palette de couleurs** ayant reçu l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France)



palette générale (les toits et les murs)

"La couleur donne la joie, elle peut aussi rendre fou" **Fernand Léger.**

"Le volume extérieur d'une architecture, son poids sensible, sa distance peuvent être diminués ou augmentés suivant les couleurs adoptées... La couleur est un puissant moyen d'art ; elle peut détruire un mur, elle peut l'orne, elle peut le faire reculer ou avancer, elle crée un nouvel espace". **Fernand Léger.**

Les couleurs des constructions sont relatives aux couleurs de leur environnement. Elles sont le reflet des matériaux locaux. Des variations de couleurs sont lisibles sous l'effet des changements de lumière.

La palette chromatique des toits et des murs est la conséquence visuelle de l'utilisation des matériaux de construction qui sont les matériaux locaux (tuile plate en terre cuite et pierre de taille ou moëllon)

- allant de l'ocre au rose, lorsqu'elles sont neuves, les tuiles se patinent sous l'action du soleil et des intempéries, prenant alors **des tons bruns et plus chauds.**
- la couleur des murs vient de la nature de la pierre que le bâtisseur trouvait sur place ou qu'il faisait venir de la carrière la plus proche.

Les roches calcaires sont composées de carbonate de chaux plus ou moins pur, mélangé à d'autres matières (*argile, magnésie, silice, oxydes métalliques*) qui modifient leur consistance et leur couleur. Leur coloration est claire et uniforme, généralement blanc jaunâtre.

Sur un mur en pierre de taille, les joints sont toujours très minces et discrets, à peine apparents. Ils sont de la couleur la plus proche de la pierre. Ils prennent une plus grande importance sur les murs de moëllons liés avec un bain de mortier. L'appareillage du mur influe sur la couleur puisqu'il fait intervenir un matériau de soutien qui a une texture et une coloration déterminées par sa composition.

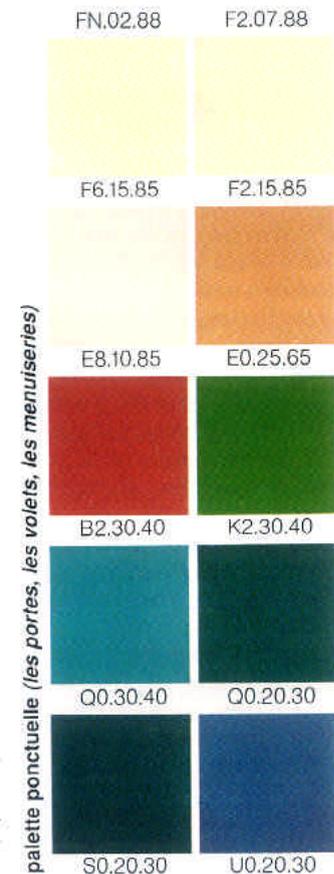
Les murs de pierres tendres (*moëllons et parfois même pierres de taille*) sont généralement recouverts, au moins lorsqu'ils sont exposés aux vents chargés de pluie, d'un enduit destiné à les protéger contre les dégradations causées par l'humidité et les intempéries.

La couleur des toits et des murs représente la coloration dominante d'une architecture mais elle est complétée, et souvent fortement influencée, par des éléments de détails tels que : portes, volets, soubassements, encadrements... qui viennent ponctuer l'ensemble de leurs taches colorées.

Les couleurs d'accompagnement constituent la palette ponctuelle. Celle-ci est composée de couleurs en contraste avec la palette générale, soit en valeur, soit en tonalité. Les contrastes sont parfois affirmés, surtout sur les menuiseries.

Ces surfaces colorées sont proportionnellement de petite taille ; elles constituent avec la palette générale un rapport quantitatif et qualitatif d'une grande importance pour l'animation des édifices (*mise en valeur de l'architecture : volets peints de couleur vive...*).

NUANCIER :
ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.



INTERVENTION DU CAL PACT ARIM DE L'OISE

Assistance au montage financier pour une opération de travaux sur les façades des anciennes maisons de la commune de Mello.
Financement pour une action globale et non une intervention partielle.

Spécification technique imposée :

- les travaux ne doivent pas être un simple entretien (*peinture, ...*) mais bien concerner un **ravalement** (*imperméabilisation, piochage de joints, enduit isolant ou non, grattage de la pierre, rejointoiement...*)
- ils doivent être réalisés dans le respect absolu des recommandations définies dans le présent cahier avec l'accord de la commission pour l'attribution de la subvention (*les menuiseries vernies, les pierres de taille peintes, les enduits à la tyrolienne et autres techniques non locales ne seront pas subventionnés*).

TEL 44 02 21 93

IMPORTANT : pour tous travaux modifiant l'aspect architectural des maisons, ravalement des façades en particulier, il est nécessaire de faire UNE DECLARATION DE TRAVAUX (renseignements et imprimés disponibles auprès de la mairie TEL 44 56 40 80)

FINANCEMENTS CLASSIQUES

SUBVENTIONS

Propriétaires occupants actifs et retraités :

Prime à l'amélioration de l'habitat :

1. Maximum 14 000 F pour un montant de travaux de 70 000 F
2. Immeuble de plus de 20 ans : existence d'un plafond de ressources

Propriétaires occupants retraités :

1. Subvention variable suivant la caisse de retraite de base (jusqu'à 8 000/9 000 F)
2. Immeuble de plus de 20 ans : existence d'un plafond de ressources

Propriétaires bailleurs :

Subvention ANAH :

1. Maximum 25% du coût des travaux subventionnables réalisés par artisans
2. Logements construits depuis plus de 15 ans

PRETS

CAF :

7 000 F en 36 mois pour les allocataires

1% patronal :

Montant variable 60 000 F entre 2 et 3% maximum

Prêt épargne logement :

Montant variable suivant le montant des intérêts acquis

REDUCTIONS FISCALES

En fonction de votre situation

SUBVENTIONS SPECIFIQUES A MELLO

Aides au ravalement de façades

Sans condition de ressources - concernant toutes habitations y compris les bâtiments annexes ayant vue sur rue

Ravalement simple

Coût des travaux inférieur à 50 000 F :

1. aide communale : 20% du coût TTC plafonnée à 10 000 F
2. en cumul avec une autre aide (Etat ou divers) 10% du coût TTC plafonnée à 5 000 F

Coût des travaux supérieur à 50 000 F :

1. aide communale : 25% du coût TTC plafonnée à 20 000 F
2. en cumul avec une autre aide (Etat ou divers) 10% du coût TTC plafonnée à 10 000 F

Ravalement + autres travaux

1. aide communale : 30% du coût TTC plafonnée à 20 000 F
2. en cumul avec une autre aide (Etat ou divers) 10% du coût TTC plafonnée à 15 000 F

POINT INFO - ENERGIE

Afin de compléter son dispositif de conseil sur l'habitat, l'ADIL de l'Oise met à la disposition du public :

«un service de conseil en Maîtrise de l'Energie»

- Des conseils gratuits, personnalisés sont assurés par un thermicien sur toutes les questions ayant rapport avec les économies d'énergies nouvelles, diagnostics thermiques, choix des équipements de chauffage, problèmes d'isolation, d'humidité ainsi que sur les déductions fiscales, etc.
- Des fiches techniques sur ces thèmes sont disponibles à la mairie de MELLO.
- Des visites conseils gratuites : le conseiller est à la disposition de tout public sur simple rendez-vous (*propriétaires occupants ou bailleurs, professionnels du bâtiment*).

TEL 44 02 56 48

INTERVENTION DU CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE L'OISE



A la demande de tout habitant de la commune de MELLO, un architecte-conseil du CAUE interviendra **GRATUITEMENT** à domicile pour répondre à toutes les questions concernant :

- le diagnostic de la construction et les travaux à entreprendre
- le choix des matériaux, des couleurs, de la volumétrie...
- les techniques de mise en œuvre.

Ce conseil personnalisé s'inscrit dans les missions du CAUE, qui reçoit également dans ses locaux de "la Cabotière" à Chantilly (**TEL 44 58 00 58**) tout particulier désirant rencontrer un architecte ou consulter la documentation (*nombreux ouvrages, revues, diapositives, documentation technique...*).

Le CAUE est un organisme qui regroupe des architectes, des urbanistes, des paysagistes, des professionnels de la communication qui interviennent tant auprès des élus que des particuliers dans tout le département de l'Oise.

ADRESSES UTILES

CONSEIL REGIONAL DE PICARDIE 11, Mail Albert 1er - 80026 AMIENS Tél 22 97 37 37
CAL PACT ARIM DE L'OISE 28, rue du Pont d'Arcole - 60000 BEAUVAIS Tél 44 02 21 93
MAIRIE DE MELLO - 60660 MELLO Tél 44 56 40 80
POINT INFO-ENERGIE 28, rue du Pont d'Arcole - 60000 BEAUVAIS Tél 44 02 56 48
MAISONS PAYSANNES DE L'OISE 28, rue du Pont d'Arcole - 60000 BEAUVAIS Tél 44 02 12 45
CARRIERES S.A. DUBOIS Notre-Dame - 60660 MELLO Tél 44 56 42 05
ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE Palais National - 60200 COMPIEGNE Tél 44 40 13 12
SUBDIVISION DE L'EQUIPEMENT 7, rue Aristide Briand - 60110 MERU Tél 44 22 11 38
CAUE DE L'OISE «La Cabotière» Parc du Château BP 439 - 60635 CHANTILLY Tél 44 58 00 58

BIBLIOGRAPHIE

- **Pierres de carrière et produits manufacturés.** - Paris : CATED, 1991. - 144 p.
Synthèse des connaissances sur le matériau pierre et recensement des sociétés, des carrières et des produits du secteur pierre.
- **Carrières de pierre hier et aujourd'hui** / Connaissance et sauvegarde du patrimoine historique du canton de Mouy. - Mouy : Société Idégrif, 1991. - 28 p., phot.
- **Journée de la pierre à Raray : 27 octobre 1984** / organisée par le CAUE de l'Oise. - CAUE 60, 1984
Dossier + diapositives.
- **La Restauration du patrimoine pierre.** - Nantes : SICOF, 1992. - 38 p., ill.
- **La Conservation de la pierre monumentale en France** / coord. par J.Philippon, D. Jeannette, R. A. Lefèvre. - Paris : Presses du CNRS, 1992. - 268 p., ill.
- **Le Ravalement : guide technique, réglementaire et juridique** / F. Virolleaud, M. Laurent. - Paris : Ed. du Moniteur, 1990. - 303 p., ill., phot.
- **Le Ravalement des façades en pierre de taille en Ile-de-France** / CAUE de Paris. - Paris : CAUE 75, s.d. - 17 p., phot.
- **Les enduits extérieurs plâtre et chaux en Ile-de-France** / CAUE de Paris. - Paris : CAUE 75, s. d. - 17 p., phot.
- **Réhabiliter et entretenir un immeuble ancien point par point** / ANAH. - Paris : Ed. du Moniteur, 1989. - 167 p.
- **Culture technique et savoir-faire traditionnels du bâtiment : département de l'Oise** / Maisons paysannes de France ; enquête de F. Calame. - s.l., 1988. - 271 p.
Fichier d'entreprises du bâtiment + monographie sur les carrières Dubois à Mello.
- **Le Bâti ancien en Picardie-Oise** / E. Verschuere, CAL-PACT de l'Oise. - Paris : EDF, 1983. - 128 p., ill., phot.
- **Picardie : recueil d'articles parus dans la revue «Maisons paysannes de France».** - 34 p., ill.
- **Comment restaurer et adapter une maison paysanne ancienne dans les pays d'Oise.** - Paris : Maisons paysannes de France, s.d. - 4 p.

Ces ouvrages sont consultables au centre de documentation du CAUE, à Chantilly. Sur simple rendez-vous (TEL 44 58 00 58).



LA CABOTIERE
PARC DU CHATEAU
B.P.439 - 60635
CHANTILLY - OISE
TEL 44.58.00.58
FAX 44.57.76.46