

Immeubles collectifs

L'habitat collectif privé est très rare dans le Pays "Forêt d'Orléans-Val de Loire". On trouve de petits immeubles des années 1970 à l'entrée de certaines agglomérations. Les constructions plus récentes (postérieures à 1990) sont encore plus exceptionnelles. Ces constructions offrent une architecture ordinaire, basée sur des techniques constructives industrialisées qui tranchent avec les constructions traditionnelles des centres anciens. Les immeubles du Pays "Forêt d'Orléans - Val de Loire" ont pour caractéristiques communes leur mode constructif (voile béton) et leur volumétrie (en général R+2 en hauteur et une largeur moyenne de 5 travées).



Les immeubles s'implantent librement dans la parcelle :

- soit à l'alignement sur rue et sur les 2 limites séparatives de propriété pour les immeubles en continuité d'une agglomération de bourg,
- soit en retrait d'alignement par rapport à la rue,
- soit encore, sans aucune référence particulière par rapport aux limites parcellaires.



Toiture, éléments de toiture et couverture

La forme des toitures dépendra du parti architectural choisi et l'insertion de la volumétrie à venir dans le site : toiture terrasse ou toiture à 2 pentes. Les formes complexes sont à éviter.



Couverture

Les matériaux traditionnels ou s'en rapprochant doivent être privilégiés (il peut s'agir par exemple d'ardoise ou de terre cuite).

Percements de toiture

Traditionnelles, les toitures des maisons du Pays "Forêt d'Orléans - Val de Loire" comportent peu d'ouvertures.

La multiplication des percements est à éviter.

- **Les lucarnes :**

Il faut préférer les lucarnes aux formes simples (en bâtière ou à croupe). Elles seront moins nombreuses que le nombre de baies situées à l'étage, et axées par rapport à celles-ci.

- **Les fenêtres de toit** peuvent remplacer avantageusement les lucarnes.

Elles seront également axées par rapport aux baies situées à l'étage.

Les verrières, bien positionnées et dessinées, permettent de ne pas cribler la toiture de petits percements.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans la charpente.

Éléments de toiture

- **Les souches de cheminées :**

Elles sont en maçonnerie de briques appareillées.

- **La zinguerie :**

Les descentes d'eaux pluviales tout comme les gouttières sont de préférence en zinc prépatiné. Le PVC est un matériau déconseillé. Les dauphins sont en fonte.

Murs et façades

Il s'agit de maçonneries de parpaing de ciment ou de voile béton.

Les murs sont ensuite recouverts, dans le meilleur des cas, d'un enduit ciment et couche de finition minérale (de type enduit projeté). D'autres finitions de qualité moindre sont également réalisées : enduit ciment peint, recouvrement par un revêtement plastique épais ou simple revêtement pelliculaire (peinture, revêtement plastique épais, imperméabilisant).

Dans la plupart des cas, la modénature (ensemble des profils et moulurations qui protègent la façade des eaux de pluie) est absente selon la stylistique moderne.

Les façades des immeubles peuvent faire l'objet de ravalements de différents types, en fonction de leur état et de la nature du parement.

Si la façade est peu encrassée et n'est pas dégradée (fissures, épauffrures...), un simple nettoyage peut être suffisant.

Si la maçonnerie est endommagée, il faudra alors, après réparation des fissures, mettre en œuvre de préférence un enduit minéral.

Zoom sur...

Les **immeubles collectifs** à venir doivent faire l'objet de projets contemporains de qualité : volumes fragmentés qui expriment l'organisation parcellaire d'origine, composition ordonnancée (traitement des limites, des soubassements, du couronnement...).

L'implantation doit également exprimer une structure urbaine prédéfinie, celle d'origine ou celle projetée d'un quartier en devenir.

Menuiseries et ferronneries

Fenêtres

Les châssis en bois peint, métalliques, en aluminium anodisé seront préférés au PVC.

Volets

Différentes configurations existent : volets bois peint persiennés ou persiennes repliées dans l'embrasure des baies.

Les coffres des volets roulants sont à proscrire, tout comme les volets PVC.



Espaces associés à la construction

Dans la plupart des cas, ces espaces ne font pas l'objet de traitement particulier lorsqu'ils existent. Des projets d'aménagement de ces espaces doivent être envisagés.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement global comprenant la circulation piétonne et automobile, les espaces de jeux, une structure végétale assurant la transition entre les espaces ouverts et les espaces fermés (que sont les immeubles, l'éclairage, les parkings, le traitement entre l'espace privé et public...).

