



Plan de rénovation des façades

PRESCRIPTIONS DANS LE CADRE DES RENOVATIONS DE FAÇADES ANCIENNES

Un entretien régulier de l'ensemble des façades permet à l'immeuble de conserver un état sanitaire durable et donc d'éviter des travaux conséquents et onéreux par la suite. La rénovation d'une façade, outre son rôle décoratif, assure une protection contre les agressions naturelles, préserve les maçonneries et prévient les désordres. Le ravalement améliore l'aspect esthétique et met en valeur le patrimoine bâti.

Avant tout projet de ravalement, il convient de s'assurer que les interventions qui seront faites sur le bâti ne viendront pas l'endommager. Il est recommandé de prendre rendez-vous avec le référent « Façades » ou de s'adresser à un architecte conseil du CAUE pour toute question spécifique.

1. Diagnostic de l'existant

Avant de démarrer les travaux, un diagnostic de la façade s'avère indispensable pour déterminer les rénovations à entreprendre.

Il est important d'identifier :

- La nature des matériaux de construction du mur ;
- L'enduit préexistant et son état ;
- Les désordres éventuels apparents (décollement, traces d'humidité, fissures, etc.) et leurs causes ;
- Les décors éventuels existants.

Une opération de ravalement est une bonne opportunité pour traiter la façade dans son intégralité et pour réaliser des travaux annexes en profitant des installations de chantier (échafaudages) mis en place à cette occasion. Ainsi il peut être intéressant d'intégrer :

- La rénovation des menuiseries, des ferronneries et des dessous de toitures ;
- La rénovation de la zinguerie ;
- La dissimulation des éléments techniques en façade (fils, câbles, boîtiers, etc.).

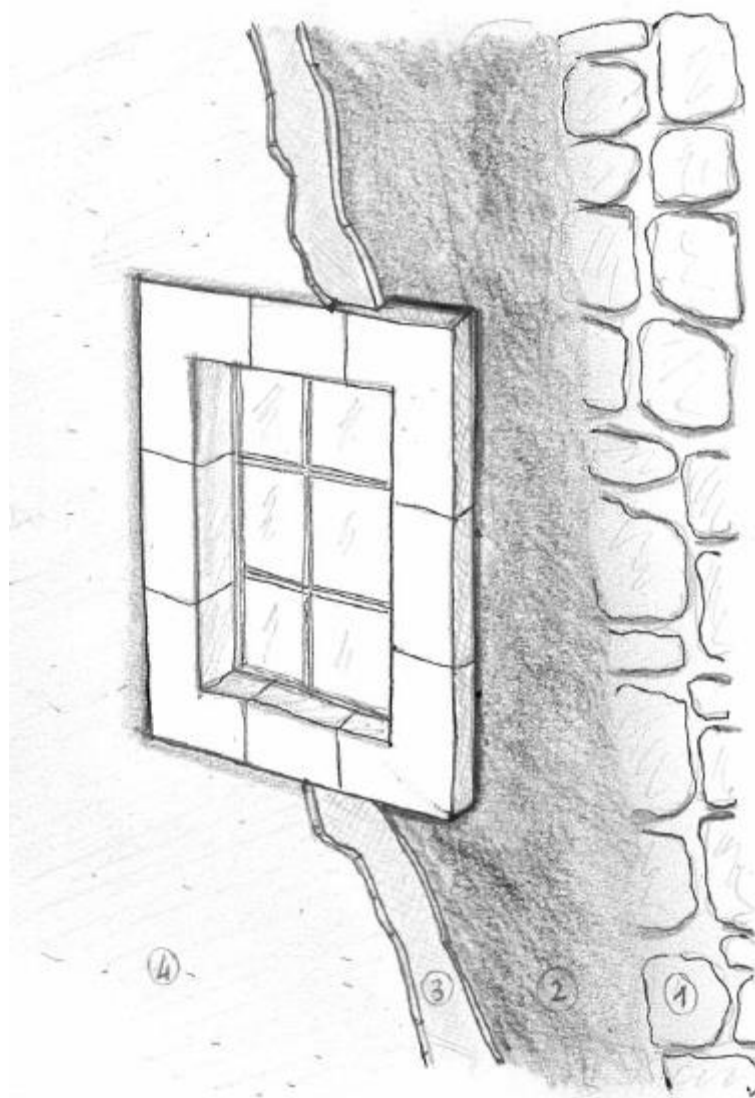
2. Façades en pierre enduites

Pour la réfection des enduits, on préconise l'utilisation d'un enduit adapté aux matériaux de construction. A Rumilly, les maçonneries du bâti ancien sont principalement réalisées en molasse. Il s'agit d'une pierre tendre et poreuse qui nécessite une protection aux caractéristiques physiques similaires.

En fonction de l'état sanitaire du mur, un piquage en recherche ou total pourrait s'avérer nécessaire.

2.1 Les enduits préconisés

On préconise un enduit à la chaux naturelle, préférablement réalisé sur chantier et formulé par le maçon avec du sable local. Cet enduit doit être réalisé en trois couches : gobetis, corps d'enduit et couche de finition.



- ① mur de pierre
- ② gobetis
- ③ corps d'enduit
- ④ finition

Il existe sur le marché des « enduits préfabriqués manufacturés » dits également « prêt à l'emploi ». Ces enduits réalisés en usine ne nécessitent qu'un ajout d'eau pour être mis en œuvre. Leur composition peut être relativement proche de la composition des enduits traditionnels et peut être adaptée aux maçonneries anciennes en pierre. Ces produits préformulés ne sont pas les matériaux à privilégier mais peuvent convenir sous réserve que leur composition soit adaptée à la rénovation du patrimoine et du bâti ancien (sans ciment ou autre adjuvant).

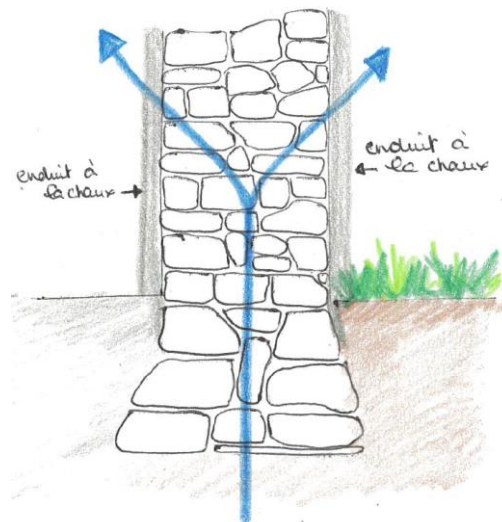


Bon à savoir

La chaux possède de nombreuses qualités :

- Elle a un rôle régulateur : perméable à la vapeur d'eau, elle laisse respirer les murs et favorise les échanges hygrométriques et l'évacuation de l'humidité. L'eau du sol qui remonte par capillarité dans les murs peut être évacuée grâce à l'évaporation en surface de l'enduit.
- Elle a un rôle protecteur : imperméable à l'eau de ruissellement elle protège les murs des éléments extérieurs (intempéries, pollution, etc.)
- Elle est souple, comme la molasse. Elle crée une surface homogène et lisse qui s'adapte à l'évolution du support, limite les fissures et réduit les risques d'infiltrations.
- Elle est résistante et vieillit bien.
- Elle est ignifuge et résiste bien au feu.

La chaux est saine et ne contient pas de composés organiques volatiles (COV). Elle possède des qualités antibactériennes et antiseptiques et empêche la prolifération des moisissures.



2.2 Les finitions

Les finitions à privilégier sont les enduits lissés, talochés ou grattés fin ainsi que les badigeons de chaux. Les enduits écrasés ou dits « rustiques » sont proscrits pour le bâti ancien de Rumilly.



L'épaisseur de l'enduit ne devra pas excéder celle des chaînes d'angle et des encadrements d'ouvertures. La surface extérieure de l'enduit doit venir en butée, au nu de la pierre d'encadrement.

En cas de peinture sur support existant, choisir une peinture minérale au silicate. Elle réagit chimiquement et forme une liaison durable avec le support qu'elle consolide tout en le laissant respirer.

Attention, les peintures organo-minérales ou siloxane sont proscrites. A base de résines plastiques elles adhèrent au support uniquement par collage. Sur le long terme elles risquent d'étouffer le support, de cloquer, de s'écailler et de contribuer à sa dégradation.

Le choix des couleurs doit s'effectuer à partir du nuancier s'appliquant au périmètre du Plan de rénovation des façades (cf. Guide de coloration).

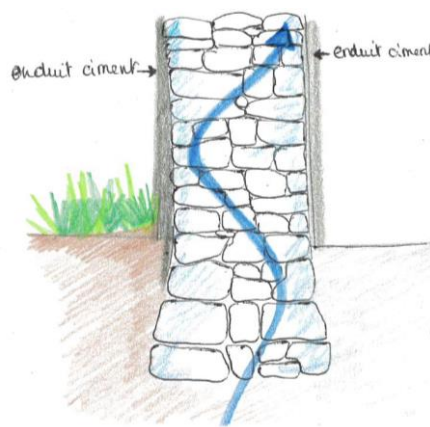
2.3 Les traitements à ne pas reproduire

Un enduit sera inadapté s'il est plus dur et plus étanche que les matériaux qu'il est censé protéger. Les types d'enduits suivants ne conviennent pas aux édifices du centre historique de Rumilly :

- Les enduits « monocouche » au ciment ;
- Les enduits dits "bâtards" réalisés avec un mélange ciment-chaux ;
- Les enduits prêts à l'emploi prévus pour les murs des maisons neuves en béton.

Bon à savoir

Les enduits en ciment appliqués sur la façade ne permettent pas à la vapeur d'eau de s'évacuer. Du fait du gonflement par l'humidité, l'enduit au ciment finit par se fissurer ou se décoller. Les pierres peuvent alors s'abîmer et être rongées – on parle d'alvéolisation ou de desquamation. L'enduit de ciment en partie basse déplace plus haut les pathologies provoquées par les sels solubles et peut entraîner à terme des désordres structurels.



Au cours du siècle dernier, de nombreuses bâtisses en pierres ont été enduites avec du ciment, avec les conséquences préjudiciables que nous connaissons. Néanmoins, si une façade présente un enduit ciment existant en bon état et qu'elle ne présente aucun problème sanitaire avéré (humidité, infiltrations, décollements, salpêtre, etc.), alors il peut être envisagé de le conserver. Cependant pour une façade saine sur le long terme un piquage complet de celle-ci est tout indiqué.

3. Façades en pierre enduites

Ces dernières décennies un effet de mode a entraîné la mise à nu des pierres de façades destinées à l'origine à être enduites. Cette pratique peut s'avérer nuisible pour la maçonnerie et transforme par ailleurs l'architecture traditionnelle ainsi que l'image patrimoniale de nos villes. La mise à nu des façades destinées à être enduites est donc proscrite à Rumilly.

Les maçonneries en pierre de taille particulièrement soignées peuvent néanmoins rester apparentes.

Dans le cas de ravalement de façades en pierre apparentes, les actions à mener seront laissées au cas par cas à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Bon à savoir

Un mur est généralement destiné à accueillir de l'enduit :

- Quand il est composé de maçonneries de moindre qualité (« tout-venant » constitué de pierres de tailles différentes et grossièrement montées) ;
- Si la façade est davantage soignée mais comporte des éléments en pierres de taille (encadrements de baies, chaînes d'angles...) en débord par rapport au nu du mur.

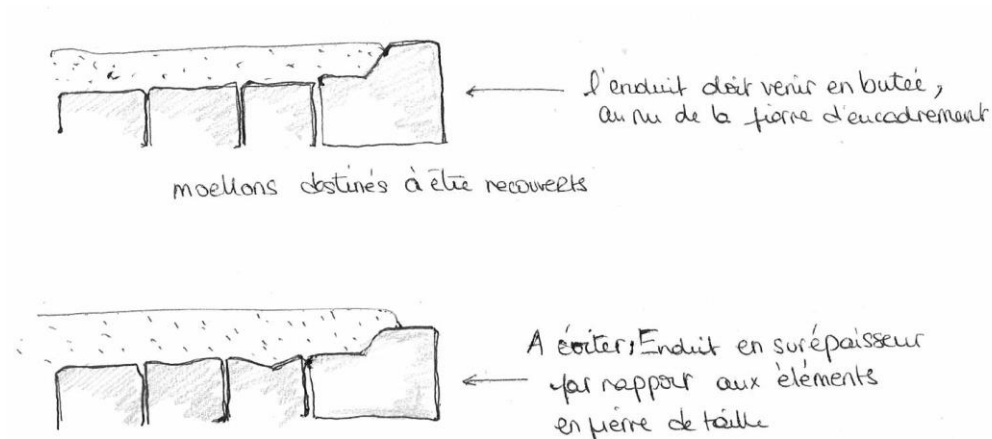
3.1 Les traitements préconisés pour les façades en pierres détériorées

Les pierres et plus encore les molasses, doivent être maçonnées, rejointoyées et/ou enduites avec des mortiers dont les caractéristiques de porosité et de dureté sont le plus proche possible des caractéristiques de ces roches. On préconise un rejointoiement au mortier de chaux naturelle (couleur de la pierre).

Les façades en pierres décroutées à tort, et dont les pierres commencent à se détériorer, méritent d'être enduites à la chaux pour les préserver. On préconise alors un enduit à base de chaux naturelle préférablement réalisé sur chantier et formulé par le maçon avec du sable local. Cet enduit doit être réalisé en trois couches : gobetis, corps d'enduit et couche de finition.

3.2 Les autres traitements possibles

Dans le cas où le rejointoiement serait accepté par l'Architecte des Bâtiments de France, il est impératif de réaliser des joints en chaux (et non en ciment) et dont la coloration se rapproche de la teinte de la pierre. Les joints doivent être au nu de la pierre et non en retrait.



Bon à savoir

Le joint est en quelque sorte le prolongement de la pierre et doit recréer une paroi où l'eau ne reste pas. Il doit permettre à la vapeur d'eau de s'échapper vers l'extérieur, tout en empêchant que l'eau ne s'infilte à l'intérieur. Les joints étanches obligent l'eau à passer par la pierre. Celle-ci se dégrade d'autant plus vite qu'elle est tendre. Les joints doivent restés plus souples et plus perspirant que la pierre.

Sont proscrits :

- Le décroutage des façades enduites pour laisser les pierres apparentes.
- Les pierres de mauvaise qualité laissées apparentes.
- Les joints en creux ou en relief, sources d'infiltration.

4. Ouvrants et menuiseries

Les ouvertures et menuiseries permettent de révéler une façade et de lui donner du rythme et du corps.

Il est préconisé que les menuiseries soient, réparées, repeintes, refaites à l'identique si la rénovation s'avère impossible ou recréées avec style (avec l'accord de l'Architecte des bâtiments de France).

Lorsque les menuiseries existantes comportent une partition, celle-ci devra être retrouvée.

A éviter :

- L'absence de couleur : aluminium anodisé, PVC blanc ou noir, mais aussi le bois systématiquement vernis.
- L'absence de relief et décor : sur les façades de style, la porte doit être en harmonie avec le reste.
- L'absence de « plein » : un vitrage total crée un déséquilibre visuel dans la façade. Les vitrages doivent être limités et composés avec les parties pleines de la menuiserie en respectant les proportions du percement.

Le choix des couleurs doit s'effectuer à partir du nuancier s'appliquant au périmètre du Plan de rénovation des façades (cf. Guide de coloration).

5. Occultations

En cas de rénovation ou de changement partiel des systèmes d'occultation, une cohérence d'ensemble en termes d'unité de matériaux, de forme et de couleur sera recherchée à l'échelle de l'ensemble de la façade. Leur remplacement se fera le plus possible à l'identique. Les volets roulants sont proscrits.

Le choix des couleurs doit s'effectuer à partir du nuancier s'appliquant au périmètre du Plan de rénovation des façades (cf. Guide de coloration).

6. Encadrements et modénatures

Si les encadrements de fenêtre sont en pierre naturelle, ils doivent être nettoyés (par hydrogommage ou brossage, sablage et lavage haute pression proscrits) afin de retrouver la pierre originale ou peints à la chaux ou à « l'eau forte » (peinture de chaux très diluée qui permet des effets de transparence et vivifie la couleur).

Si les modénatures ou encadrements sont peints, il est demandé de les repeindre soit dans une couleur proche de la teinte naturelle de la pierre soit selon une couleur du nuancier.

Il en est de même pour les encadrements de porte de belle facture.

7. Ferronneries

Les ferronneries sont à rénover, refaire à l'identique ou à recréer avec style (avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France). À repeindre dans un coloris proposé au nuancier.

8. Travaux remarquables

Si la façade présente des particularismes remarquables, des sculptures, des fresques ou des trompes l'œil, il est demandé de les restituer à l'identique. Un relevé (dessin et photos) est à prévoir avant tout travaux.

9. Réseaux en façades

Les câbles électriques, coffrets plastiques, ainsi que divers tuyaux (gaz, eaux usées, etc.), peuvent venir parasiter les façades et porter préjudice à la conservation, à l'esthétique et à la mise en valeur des façades. Les câbles électriques pour des raisons de sécurité ne doivent



être peints, cependant les coffrets en plastique, sous réserves que les numéros inscrits dessus restent visibles, peuvent être peints de la même couleur que la façade.

Si la façade à ravalier présente des câbles disgracieux, avant toute action, une prise de contact avec le référent « Façade » est recommandée afin d'étudier la question.

Une mise en sécurité devra être sollicitée auprès d'Enedis afin que les câbles soient décrochés et/ou isolés avant le ravalement puis repositionnés après celui-ci. De même une démarche auprès d'Orange sera à réaliser avant tout travaux de façade. Il est important de noter que ces démarches seront à réaliser plusieurs mois en amont des travaux.

10. Façades en pierre enduites

Si la façade supporte de l'éclairage public et que pour les besoins des travaux de rénovations ceux-ci doivent être déposés, il est demandé aux propriétaires de prendre attache auprès des services techniques de la ville de Rumilly. La Mairie se chargera, le cas échéant, de la dépose et de la repose des appareils, ainsi que de la consignation électrique.

Par la rénovation de vos façades, vous prenez également part à l'embellissement du centre historique et contribuez à conserver l'identité et le caractère unique de la ville. Vous participez ainsi à la requalification de l'espace urbain et vous renforcez son attractivité à travers la valorisation du cadre de vie.

