



Opérations façades

CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR LA REQUALIFICATION DES FAÇADES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MILLAU GRANDS CAUSSES

Ce cahier apporte des conseils afin d'orienter les propriétaires vers un projet de restauration de qualité, favorisant des travaux respectueux de l'architecture traditionnelle.

Le C.A.U.E. a pour mission de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement avec le souci permanent de les adapter aux particularités locales.

Dans le cadre de ses missions, il a pour vocation de sensibiliser à la qualité architecturale, urbaine et paysagère de l'Aveyron et d'accompagner les collectivités qui peuvent le consulter pour tout projet d'aménagement.

La spécificité des interventions du c.a.u.e repose sur leur indépendance par rapport aux enjeux financiers et opérationnels et sur l'association de compétences à la fois techniques et culturelles.

Il contribue à la formation et au perfectionnement des maîtres d'ouvrages, des professionnels et des agents des administrations et des collectivités qui interviennent dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

PROGRAMME «OPÉRATION FAÇADES»

Mis en œuvre et suivi par la Communauté de communes Millau Grands Causses, ce programme sert à la fois l'intérêt public et celui des **propriétaires privés** dans la réhabilitation et la valorisation de leur patrimoine bâti.

Afin de réhabiliter au mieux ce bâti ancien qui fait le caractère des bourgs et hameaux de l'intercommunalité, le c.a.u.e a été mandaté pour établir un **cahier de recommandations architecturales**. Ce cahier a pour objet de sensibiliser les élus et les propriétaires à l'identité locale, technique et urbaine du territoire.

Un **périmètre** est établi pour chaque commune, en fonction de l'intérêt urbain et architectural des lieux. Les façades doivent être vues du domaine public.

Les **travaux** subventionnés sont ceux nécessaires au ravalement complet des façades (enduits, menuiseries, éléments de décorations, zinguerie, dissimulation d'éléments techniques..) y compris la façade commerciale dans la mesure du possible.

FAÇADES ET CADRE DE VIE

Les façades font l'architecture du domaine public et contribuent à donner sa qualité et son caractère aux bourgs.

Elles évoquent un pays, une région, une histoire. Chaque façade fait partie d'un ensemble construit (centre ancien, tour de ville, place...) régi par des règles d'urbanité plus ou moins implicites (mitoyenneté, alignement, hauteur).

La mise en valeur des façades doit participer au cadre de vie.

C'est pourquoi, l'embellissement des centres anciens, cœurs de villages et hameaux est au centre des préoccupations de la Communauté de communes Millau Grands Causses.

Cette opération, exigeante en terme qualitatif, s'inscrit dans la dynamique de la politique de l'Habitat engagée sur le long terme.



Fig. 1 - Vue vers Peyreleau

Les principes de réhabilitation du bâti ancien doivent être fondés sur les caractéristiques de ce bâti. Un bâti qui souffre perd de sa valeur. Bien réhabilité, sa valeur augmente. Les propriétaires doivent mieux connaître et comprendre leur patrimoine bâti. C'est le but de ce cahier de recommandations architecturales.

Restaurer sa façade, quels intérêts ?

- > Participer à la valorisation patrimoniale de sa commune,
- > Augmenter la valeur de son bien immobilier,
- > Renforcer le confort de son logement (thermique, humidité...),
- > Garantir une protection de la maçonnerie et éviter des travaux lourds.



Fig. 2 à 4 - Cartes postales anciennes



UNE VARIÉTÉ DE SITUATIONS ET D'ARCHITECTURES

Plateau du Causse Noir, versants constitués d'éboulis consolidés, vallée du Tarn, de la Dourbie, et du Cernon, voies de communication, sont les lieux d'implantation des villages de la Communauté de communes Millau Grands Causses. Ils ont déterminé des structures urbaines particulières dictées par le site, l'histoire ou les productions locales (vignes, élevage...).

Du village rural de Saint-André-de-Vézines aux immeubles bourgeois de Saint Georges-de-Luzençon, les époques et les motifs d'architecture sont différents même si les matériaux utilisés sont en parties similaires.

L'évolution des modes d'habiter, les nouveaux usages, nécessitent une adaptation des bâtiments d'origine qui doit être fondée sur le respect du caractère de ce bâti. Un bâtiment mal ou maladroitement rénové perd de sa valeur. Une réhabilitation bien conduite constituera une plus-value pour ces patrimoines privés.



Fig. 5 - Peyre



Fig. 6 - Mostuéjols

TYOLOGIE : VOIES DE COMMUNICATION

Saint Georges-de-Luzençon, Creissels, Aguessac, Rivière-sur-Tarn

Certains bourgs ont établi un premier noyau ancien, souvent proche de la rivière, avant de se conforter en alignement le long d'une voie de communication importante.

Ces bourgs adoptent alors un caractère urbain : immeubles de plusieurs niveaux construits en mitoyenneté et en alignement le long de la voie.

Sur la rue principale, il y a bien une architecture de représentation, à la différence des façades des villages d'origine. Comme sur les immeubles bourgeois, la composition souligne le dessin du soubassement et des encadrements. Les façades sont ordonnancées selon des règles de symétrie, de proportion, de rapport entre plein et vide. Progressivement, les immeubles s'enrichissent de décors colorés et de balcons ouvragés.

Relais de poste, auberges, présentent une façade qui exprime l'usage du bâtiment. De larges portails témoignent de cet usage. En bois, ils sont peints en couleur.

La même typologie de bâtiments d'angle, en proie à l'intersection de l'axe principal est présente dans tous ces bourgs. Ces pignons particuliers tiennent une place importante dans le paysage urbain.



Fig. 7 - Rue principale - Creissels



Fig. 8 - Rue principale - Aguessac



Fig. 9 - Rue principale - Rivière-sur-Tarn



Fig. 10 - Rue principale - Saint George-de-Luzençon



Fig. 11 - Rue principale - Saint George-de-Luzençon



Fig. 12 - Rue principale - Saint George-de-Luzençon

TPOLOGIE : VILLAGES DE CAUSSE

Veyreau, Saint-André-de-Vézines

Dans ce pays pauvre dont le sol est en majeure partie terre de pâturage, les hameaux ou villages sont des regroupements de fermes implantées à la limite des dépressions labourables, parfois directement sur le rocher.

Des bâtiments massifs, une architecture de pierre dictée par les ressources locales.

Le volume principal abrite la bergerie, l'habitation et le grenier qui se superposent ainsi que les annexes nécessaires à la vie autarcique imposée par l'isolement (four à pain, soue à cochon, caves, citernes).

Le mode de construction des voûtes a nécessité toutes sortes de renforts (contreforts, arcs-boutants, empâtements) qui ajoutent à la singularité de chaque bâtiment.

Les meilleurs appareillages sont réservés aux bâtiments les plus importants de la communauté villageoise (ex : église).

L'architecture domestique est en général recouverte d'un enduit à la chaux.

Certains encadrements d'ouvertures étaient peints en blanc, peut-être pour des raisons sanitaires, le blanc de chaux possédant des propriétés désinfectantes.



Fig. 13 - Veyreau



Fig. 14 - Veyreau



Fig. 15 - Saint André-de-Vézines



Fig. 16 - Saint André-de-Vézines



Fig. 17 - La Cresse



Fig. 18 - Mostuéjols

TYPOLOGIE : VILLAGES DE COTEAUX

Compeyre, Mostuéjols, Paulhe, Peyreleau

Dans les vallées, les villages d'origine médiévale se sont implantés sur les pentes ou les pitons rocheux afin de s'assurer une sécurité.

Ces groupements à l'habitat dense et dont la situation topographique limite la croissance sont aujourd'hui des lieux de résidence qui ne sont plus liés à une exploitation agricole ou viticole.

A Compeyre ou Mostuéjols, les caves à vins ont présidé à l'urbanisation et ont offert une prospérité visible dans son patrimoine bâti.

L'implantation dans la pente a généré des espaces extérieurs tels que des terrasses, perrons, qui prennent toute leur importance comme espaces «privés» extérieurs avec une présence forte sur le domaine public.

Le végétal (treilles, rosiers grimpants...) participe au caractère des façades.

Les maisons possèdent souvent des cours intérieures, fermées par de nombreux porches.

Le dessin des façades est souvent organisé selon un axe central, au dessus d'un porche, témoin du passé viticole.

En règle générale, les maçonneries sont enduites et révèlent quelquefois un soin du décor dans le dessin d'un appareil en pierre de taille.



Fig. 19 - Mostuéjols



Fig. 20 - Mostuéjols



Fig. 21 - Compeyre



Fig. 22 - Compeyre



Fig. 23 - Peyreleau



Fig. 24 - Peyre

TYOLOGIE : VILLAGES DE VALLÉES

Comprégnac, La Cresse, Le Rozier, La Roque-Sainte-Marguerite

Certains villages se sont construits à proximité d'un cour d'eau : Dourbie, Tarn, Cernon.

L'implantation contre un promontoire rocheux offre pour certains villages une protection supplémentaire.

Lorsque la géographie ne suffisait pas à la protection du village, celui-ci pouvait être fortifié. A Comprégnac ou dans le vieux village de Creissels, cette protection se traduit par des façades modestes, massives et peu percées.

La proximité de la rivière a parfois imposé une surélévation de l'habitation, visible aux quelques marches ou au perron.

Dans les villages de vallées, le tissu urbain est souvent dense et certaines ruelles sont couvertes par des porches.



Fig. 25 - Aguessac - Village bas



Fig. 26 - Creissels - Village bas



Fig. 27 - Comprégnac



Fig. 28 - Comprégnac



Fig. 29 - Boyne

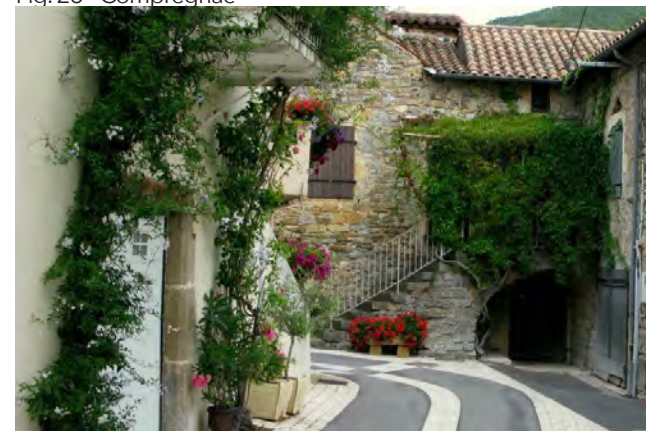


Fig. 30 - Rivière-sur-Tarn

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

La majorité des constructions anciennes est bâtie avec des matériaux extraits localement. Le calcaire prédomine.

La nature et la résistance de la pierre, la taille et la qualité de mise en œuvre des moellons, la nature du bâti justifient ou non d'enduire la façade. Par exemple, les calcaires marneux de la vallée du Tarn, que les maçons protégeaient d'un enduit à la chaux, sont très sensibles au gel. Ils étaient employés pour la construction du mur. La pierre de taille était réservée aux encadrements.

Selon les communes, la diversité de calcaires donne des variations de qualité et de couleur :

- Calcaires blancs-gris des plateaux :
St-André-de Vézines, La Roque-Ste-Marguerite, Veyreau.
- Calcaires à la patine orangée des éboulis des avant-causses :
La Cresse, Compeyre, Paulhe, Comprégnac, Creissels.
- Calcaires marneux à la teinte bleutée :
Aguessac, St-Georges-de-Luzençon, Mostuéjols.

Dans une même maçonnerie, les appareillages montrent parfois la diversité des moellons employés : Tuf et calcaire, moellons réguliers assisés...

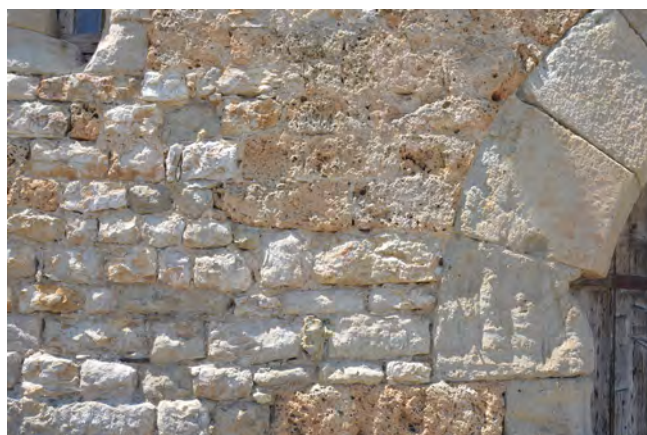


Fig. 31 à 34 - Variété de pierre calcaire

ENDUIT : PROTECTION ET DÉCOR

L'enduit est à la fois la peau de l'édifice et son décor.

En règle générale, les habitations constituées de moellons médiocres et irréguliers étaient recouvertes d'un enduit. Il s'agissait d'une nécessité technique.

La mise en œuvre d'un enduit à la chaux assurait l'étanchéité, une meilleure isolation des parties habitées et protégeait la pierre de l'érosion, tout en soulignant l'ordonnement de la façade.

L'aspect de l'enduit est donné par le grain du sable et le mode d'application de la dernière couche dite de finition qui permet de travailler la couleur et la texture.

Les bâtiments utilitaires ne nécessitaient pas cette même protection et isolation. Quelques rares exemples de maçonneries en pierre de taille ne requièrent pas cette protection.

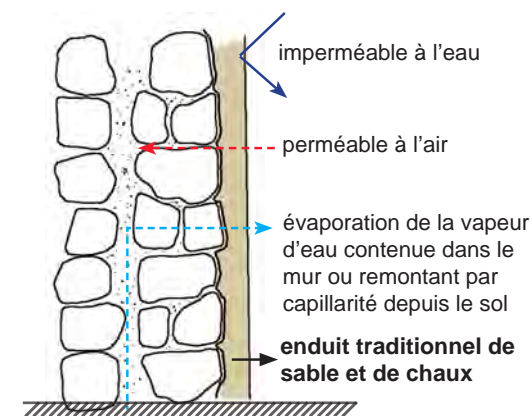


Fig. 35 - Fonctionnement mur enduit à la chaux

COMPOSITION ET MISE EN ŒUVRE DE L'ENDUIT À LA CHAUX NATURELLE

La chaux est un matériau connu et maîtrisé depuis l'Antiquité dans le bassin méditerranéen. Elle permet de réaliser des ouvrages résistants à l'épreuve du temps.

La chaux est le résultat de la cuisson d'un calcaire à une température entre 800°C et 1000°C. Selon la nature du calcaire cuit, on obtiendra des chaux calciques, ou des chaux hydrauliques...

Selon les époques, la mise en œuvre de l'enduit varie donnant une diversité d'aspects (taloché, resserré à la truelle..)
Traditionnellement, l'enduit est arrêté à la règle et ne contourne pas les pierres de taille.
L'enduit arrive à fleur de pierre pour valoriser un encadrement.

1. La finition

Couche fine et lisse donnant sa teinte et son aspect final à l'enduit (incorporation possible de pigments naturels, effets différents selon l'outil...)

2. Le corps d'enduit

Couche plus épaisse qui aplanit le support

3. Le gobetis

Couche d'accroche granuleuse et plus liquide

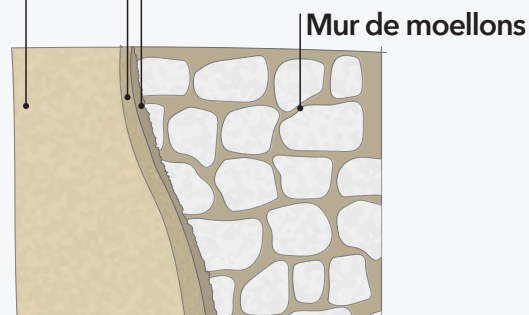


Fig. 36 - Finition enduit



Selon les situations, l'enduit est plus ou moins travaillé. En milieu rural, il est plus «rustique».

Dans les bourgs plus urbains, il présente plus d'urbanité : le dessin du soubassement et des encadrements, des décors particuliers à une époque, sont présents. La finition de l'enduit est talochée ou lissée par un badigeon. Un décor peint sur l'enduit remplace parfois un appareillage ou des éléments en pierre de taille tels que les encadrements ou les chaînes d'angle.

Ces principes de décor soulignent la composition de la façade et permettent à des façades moins ouvragées de s'intégrer dans un ensemble urbain en le personnalisant.



Fig. 37 - Carte postale ancienne : Finition d'enduit imitant la pierre de taille



Fig. 38 à 41 - Finitions d'enduits

PALETTE CHROMATIQUE

Traditionnellement, la couleur des façades était liée à celle des sables locaux utilisés dans les enduits. Elle marque le caractère d'un village.

L'ajout de pigments naturels pouvait faire varier les teintes. La couleur des éléments de second-œuvre (volets bois, ferronnerie...) participe également à la qualité de la façade.

Une complémentarité des tons de ces éléments par rapport à la couleur de l'enduit était recherchée.



Fig. 42 à 48 - Diversité de teintes



ÉLÉMENTS DE SECOND ŒUVRE

Menuiseries, ferronneries, zingueries, enseignes, devantures commerciales font partie intégrante de la façade et participent au caractère des bourgs et des hameaux. Chaque typologie est déclinée pour en faire des éléments uniques personnalisant les habitations.

Le dessin et la nature du matériau de ces éléments sont à préserver.

La richesse du répertoire des éléments de second œuvre se lit notamment à travers la qualité de ses portes et portails (dimensions, qualité de l'encadrement, traitement de la menuiserie, détails en ferronnerie).

Selon les particularités des bourgs, le dessin des menuiseries présente un caractère plus urbain ou rural. Elles étaient essentiellement en bois peint. Parfois, l'encadrement en pierre présente un travail de sculpture.



Fig. 49 à 56 - Diversité de portes et portails



ÉLÉMENTS DE SECOND ŒUVRE

Les ferronneries ouvragées (balcons, portails...) sont une richesse de l'architecture locale.

Si les balcons ouvragés sont plus présents dans les bourgs à caractère urbain, de nombreux éléments de ferronneries ornent les perrons de nombreuses communes, parfois supports de treilles ou de vignes grimpantes.

Ces éléments sont à valoriser. Ils peuvent également servir de modèle pour des créations neuves.



Fig. 57 à 62 - Diversité de ferronneries



ALTÉRATIONS

La réhabilitation d'une façade dépasse, dans certains cas, le simple ravalement de surfaces.

La qualité d'une façade s'exprime dans sa globalité et la cohérence des matériaux mis en œuvre. Qu'il s'agisse d'une transformation ordinaire ou partielle ou d'un projet de rénovation de vitrine, l'intégrité de la façade doit être préservée.

Par maladresse, les altérations se multiplient, des logiques et des savoir-faire sont abandonnés. L'abandon d'un décor, un percement mal proportionné, la suppression d'éléments artisanaux au profit d'éléments industriels, conditionnent la qualité de la restauration et la valeur du bâtiment. Un bâti mal rénové perdra de sa valeur.

L'évolution d'un bâtiment est nécessaire et légitime. Il doit s'adapter à de nouveaux modes de vie, à un usage actuel, c'est la condition de sa pérennisation.

L'assistance d'un architecte conseil est là pour prescrire une réhabilitation «sur mesure». Ce conseil consiste à redonner une cohérence et un équilibre à la façade, garantir l'adéquation technique entre support et revêtement, établir le dialogue avec l'artisan et le propriétaire, conduire des travaux dans les règles du bâti ancien. Le versement de l'aide est soumis au respect de la prescription.

DÉSORDRES TECHNIQUES

Les problèmes d'humidité, le manque d'entretien et l'utilisation d'enduits à base de ciment sont des facteurs de dégradation des revêtements de façades.

Liés à l'humidité

Les maçonneries en pierre renferment de l'humidité dont elles doivent se libérer par évaporation.

La nature du sous-sol (infiltration par capillarité), l'étanchéité des sols urbains, la qualité des matériaux de construction, des revêtements de façades inadéquats (enduit ciment, peinture plastique...) et le manque de ventilation aggravent les phénomènes d'humidité dans les murs.

Liés à la déformation

Les maçonneries anciennes ont une aptitude à la déformation sans désordres graves. La plasticité relative des enduits à la chaux naturelle leur permet d'absorber ces déformations. Les enduits ciments trop rigides pour absorber les mouvements de la maçonnerie se fissurent, occasionnant des entrées d'eau. Le mortier de chaux fait cohésion avec la maçonnerie alors que l'enduit ciment se décolle.

Liés à la composition des revêtements

Les enduits ciments : largement employés au début du XX^e siècle pour sa facilité de mise en œuvre et son apparente solidité, ils ne conviennent pas à la maçonnerie ancienne. Ils forment une barrière étanche qui empêche l'humidité de s'évaporer. Celle-ci migre alors dans le mur, provoquant des désordres à l'intérieur de l'habitation, des décollements en façade et, à terme, le pourrissement des pierres de la maçonnerie.

Les peintures plastiques ont les mêmes effets que les enduits ciments en emprisonnant l'humidité dans le mur.

Liés à la finition de l'enduit

L'arrêt arbitraire d'un enduit déséquilibre le dessin d'une façade et crée souvent des «bourelets» le long desquels l'humidité peut s'infiltrer et la saleté se déposer. Cette finition ne correspond à aucune réalité historique et technique.

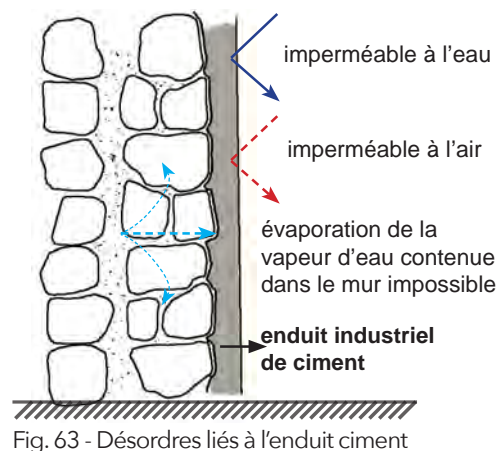


Fig. 63 - Désordres liés à l'enduit ciment

L'humidité présente dans la maçonnerie doit migrer vers l'extérieur du bâtiment par évaporation.



Fig. 64 - Sur-épaisseur de l'enduit



Fig. 65 - Enduit ciment et remontée d'humidité

PERTE D'UN SAVOIR-FAIRE

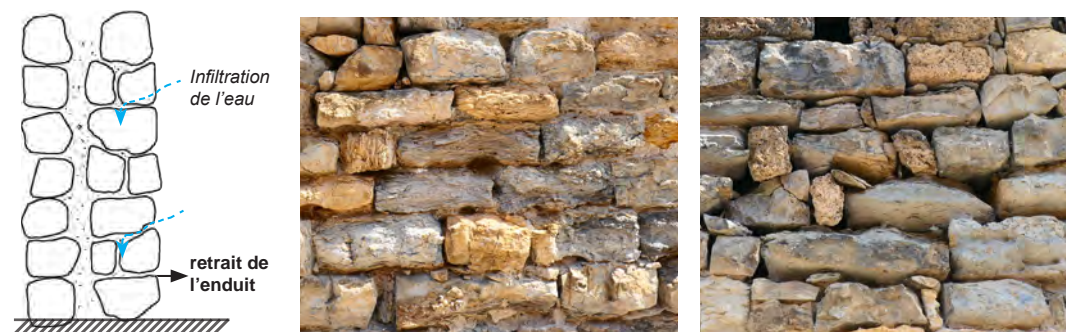
L'image de villages typiques aux constructions en pierres apparentes est une mode apparue vers 1960. Elle donne un portrait faussé du patrimoine et surtout nuit à la pérennité des constructions.

Le désir de montrer la pierre comme un matériau noble et naturel va parfois à l'encontre d'une réalité technique et historique.

Le «décroustage», ou mise à nu de maçonneries en pierre destinées, à l'origine, à être recouvertes d'un enduit est une perte de compréhension du bâti par les artisans qui sont souvent les premiers intéressés par la rénovation des façades.

A la différence d'une maçonnerie en pierre de taille, la mise à nu d'une maçonnerie de moellons implique la disparition d'une protection qui peut entraîner des désordres techniques : érosion, déchaussement. Il convient d'apprécier la qualité d'un appareillage ou d'une pierre avant de vouloir la montrer. La pierre apparente systématique expose à des désordres (infiltrations) et participe à la banalisation à l'encontre d'une diversité et d'un particularisme local.

Les arcs de décharge et les linteaux en bois (éléments techniques) étaient également destinés à être enduits.



Sans protection, la maçonnerie calcaire tend à séroder et à se déchausser



Fig. 66 à 69 - Retrait de l'enduit

DES JOINTS ADAPTÉS

Une mauvaise mise en œuvre des joints peut être néfaste au bâtiment :

- Les joints creux, en relief ou en saillie entraînent des désordres techniques,
- Les joints trop clairs vont souligner la qualité modeste de l'appareillage,
- L'utilisation de ciment altère la maçonnerie.

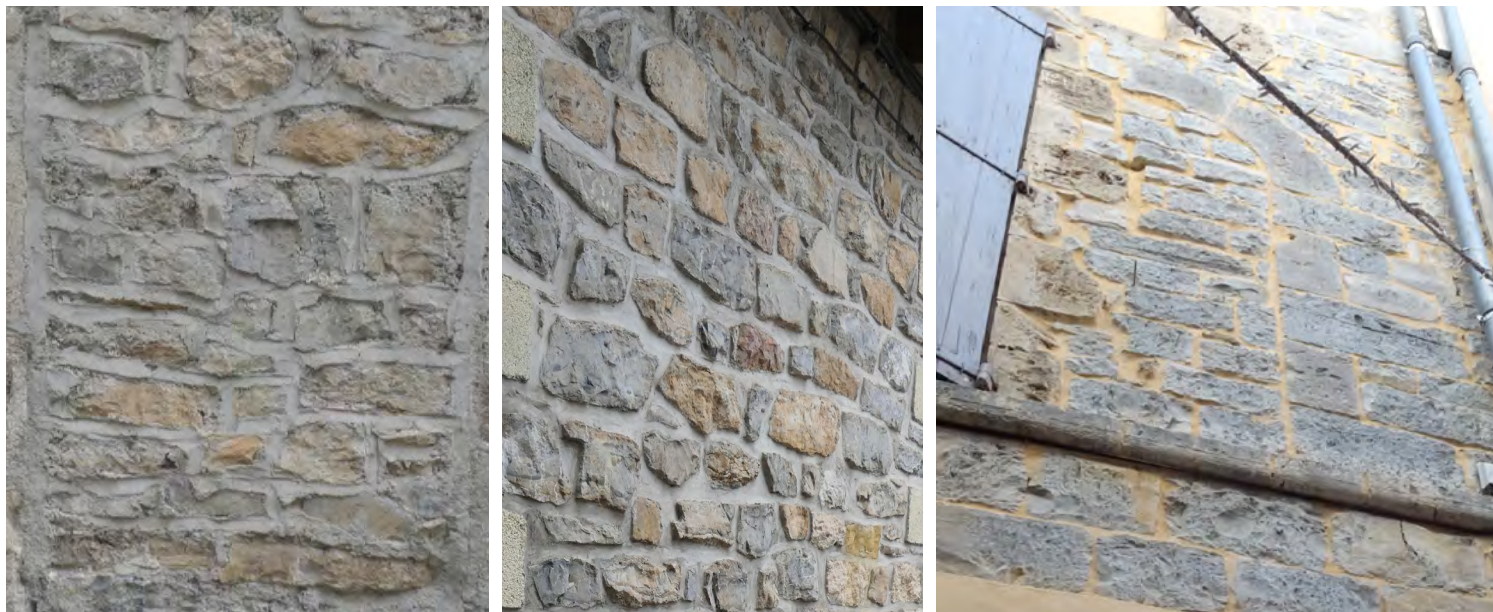


Fig. 70 à 72 - Joints en ciment, en retrait, teinte inappropriée

A défaut d'un enduit, lorsque la maçonnerie est laissée apparente, il convient de respecter certaines règles pour traiter le jointoiment :

- Les joints doivent se fondre au mieux dans le parement et les encadrements,
- La teinte des joints doit se rapprocher au plus près de la teinte de la pierre pour garantir un résultat plus cohérent,
- L'utilisation de mortier de chaux naturelle et de sables locaux permet de rester dans les tons du support.



Fig. 73 - Joint à la chaux, teinte proche de celle de la pierre

PERTE D'UNE COHÉRENCE ARCHITECTURALE

Les évolutions se font au quotidien. Par négligence, elles peuvent compromettre la valeur d'un bâtiment.

Une observation de la composition de la façade est indispensable : qualité de l'enduit et des matériaux de construction, taille et proportion des percements, dessin des éléments de second œuvre, présence d'éléments techniques...

Pour permettre des évolutions d'usages, les modifications des percements sont les premières interventions sur la façade (création, suppression, élargissement, réduction..).

Leur traitement se fait parfois au détriment de la cohérence globale de la façade : proportion ignorant l'ordonnancement existant, matériaux inadaptés...

Les rez-de-chaussée sont également souvent sujets à des évolutions : changement de commerce ou changement d'affectation.

La finition de l'enduit doit également être en cohérence avec son contexte urbain et les caractéristiques du bâti ancien. L'arrêt de l'enduit par des baguettes blanches rigides nuit à l'esthétique d'une architecture ancienne en lui retirant les légères irrégularités qui la caractérise.



Fig. 74 à 76 - Incohérence de l'enduit

Les exemples ci-dessous témoignent d'évolutions successives des bâtiments ayant engendré quelques altérations :

Maçonnerie :

Une juxtaposition enduit/pierres apparentes sur une même façade ne répond pas à une justification architecturale.

Le résultat nuit à son équilibre (découpage arbitraire de la façade) et peut entraîner des désordres techniques avec le temps (infiltration d'eau à la limite de l'enduit).

Composition :

Les ouvertures existantes sont ponctuellement modifiées sans logique de composition de la façade (hauteurs différentes).

Second œuvre :

La juxtaposition de menuiseries et d'occultations de couleurs et de matériaux différents nuit à l'harmonie de la façade.



Fig. 77 à 79 - Suppression de la composition des façades

ÉLÉMENTS DE SECOND ŒUVRE

Lors de réhabilitations, pour des raisons de commodité, de changement d'affectation, d'entretien, ils sont parfois l'objet de dénaturations involontaires.

Outre l'éventail plus large de matériaux qui ne répondent pas au caractère du bâtiment, une des dénaturations commune consiste à vernir «ton bois» toutes les menuiseries. Cette tendance va à l'encontre d'individualiser les habitations par une teinte particulière et annulent toute personnalité des villages.

Une autre erreur est de remplacer des éléments en bois ou en métal par du PVC. Les montants d'une menuiserie PVC, souvent plus épais que des menuiseries bois ou aluminium vont diminuer la clarté des ouvertures, souvent déjà réduites sur le bâti ancien et nuisent à son caractère. Ce type de menuiserie n'est pas subventionné dans le cadre de l'opération façade.



Fig. 80 à 82 - Choix de second-œuvre altérant la façade

Le dessin et le matériau des menuiseries et des ferronneries doivent être respectés dans leur intégrité.

Les menuiseries anciennes participent pleinement au caractère d'une façade.

Le chêne est d'une qualité irremplaçable, durable et réparable. L'entretien régulier des menuiseries permet d'éviter leur remplacement par des produits contemporains standardisés et peu adaptés au bâti ancien.



Fig. 83 à 86 - Choix de restauration des éléments de second-œuvre

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

La gestion des réseaux en façade n'est pas un détail. Leur visibilité peut diminuer largement le soin porté à la restauration de la façade.

Évacuations : L'aspect plastique du PVC n'est pas subventionné. Préférer des descentes d'eau pluviale et des chéneaux en zinc mieux adaptés au bâti ancien.

Electricité et téléphone : Optimiser le nombre de câbles, installer au plus discret (le long des descentes, sous l'avant-toit), dissimuler par la peinture.

Climatisation et pompe à chaleur : Choisir un emplacement discret et envisager une dissimulation.



Fig. 87 à 89 - Réseaux et éléments techniques en façade

AMÉLIORATION THERMIQUE

L'amélioration thermique d'une maison ancienne ne se fait pas uniquement par l'isolation des murs (intérieure ou extérieure). Elle ne peut se concevoir que **globalement**.

Le bâti ancien possède des qualités existantes à préserver. Des améliorations sont possibles. Des retours en arrière (élimination des erreurs et des pathologies issues de mauvaises restaurations) ou l'apport de solutions nouvelles sont également à envisager. Il n'existe pas de solution standard, mais des solutions à adopter au cas par cas.

Certaines interventions sont inappropriées et peuvent entraîner une perte des qualités intrinsèques du bâti ancien, voire des pathologies ou une réduction de sa durée de vie.

Ex : Tout recouvrement ou toute isolation avec des matériaux industriels hydrofuges ou étanches risquent de créer des désordres irréversibles. A l'intérieur, le goût contemporain pour la « pierre apparente » va à l'encontre du confort et génère parfois l'effet de paroi froide.

Un diagnostic global s'impose.

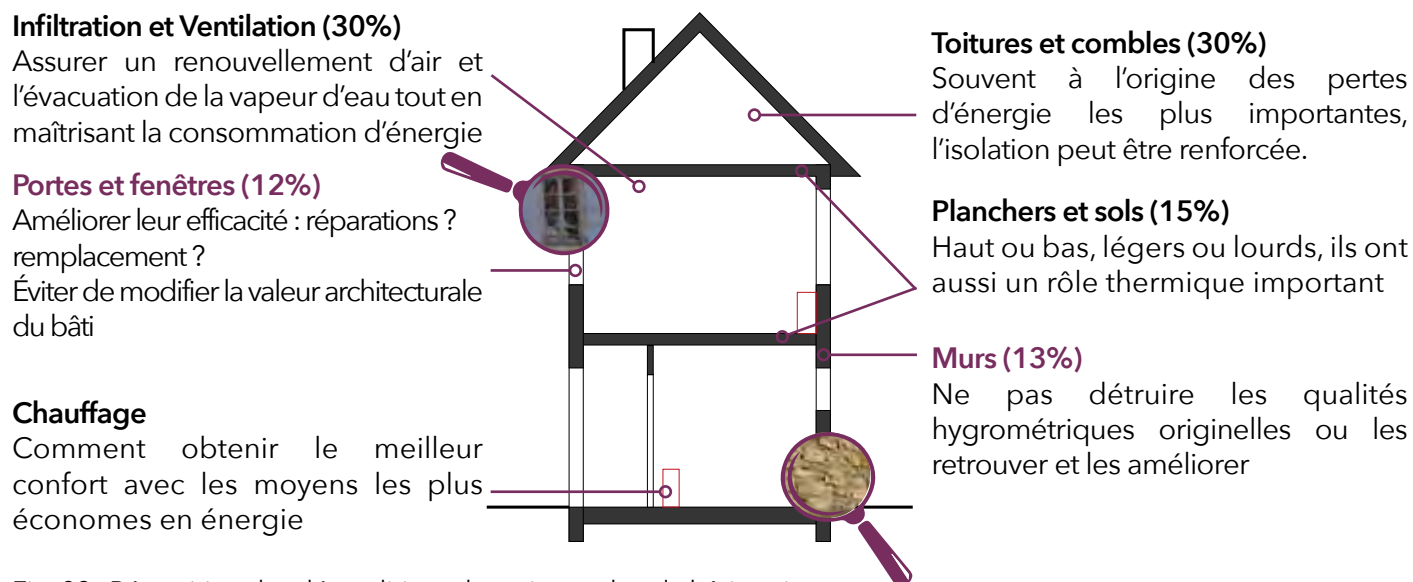


Fig. 82 - Répartition des déperditions thermiques dans le bâti ancien

Pour aller plus loin

Maisons paysannes de France, fiches Athéba

<http://maisons-paysannes.org/restaurer-et-construire/fiches-conseils/amelioration-thermique-bati-ancien/>

LES MURS ANCIENS

L'inertie et la ventilation naturelle sont les grands atouts thermiques d'un mur ancien. Pour ne pas perdre ce bénéfice, un équilibre entre isolation et inertie thermique peut être trouvé grâce à une simple «correction thermique».

L'isolation par l'extérieur est rarement envisageable sur du bâti ancien, car incompatible avec les qualités patrimoniales du bâti : disparition des modénatures de la façade, problèmes de raccord avec les débords de toits et les encadrements de baies, défaut d'alignement des façades entre bâtiments mitoyens, risque d'imperméabilisation des façades pouvant altérer les murs.

En façade, l'enduit à la chaux joue le rôle de correcteur thermique.

A l'intérieur, la pose de panneaux de laine de bois, l'application d'un enduit isolant type chaux chanvre ou la mise en œuvre d'autres isolants naturels peut limiter l'effet de paroi froide. Ces interventions jouent le rôle de correction thermique sans modifier l'équilibre hygrométrique du mur.



Fig. 83 - Finition chaux-chanvre

LES FENÊTRES



Fig. 84 et 85 - Illustrations double fenêtre

3 options d'intervention :

- > La conservation et restauration de la menuiserie d'origine.
- > Le renforcement du vitrage (survitrage intérieur ou remplacement du vitrage par un double vitrage).
- > Le système de double fenêtre présente des propriétés intéressantes en terme d'isolation thermique et acoustique. Cette solution consiste à placer une deuxième fenêtre en arrière (côté intérieur) de la menuiserie d'origine qui, elle, reste en place.
Elles peuvent répondre aux exigences actuelles tout en respectant la qualité patrimoniale des maisons. Le coût est équivalent, voire inférieur, au remplacement complet de la menuiserie existante.

Restaurer sa façade, quels intérêts ?

- Participer à la valorisation patrimoniale de sa commune
- Augmenter la valeur de son bien immobilier
- Renforcer le confort de son logement (thermique, humidité...)
- Garantir une protection de la maçonnerie et éviter des travaux lourds

Quelques règles simples à respecter

Pour toutes les façades : une attention systématique sera portée à leur composition (perçements, devantures commerciales...) dans le cadre de l'attribution du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Façades enduites : La composition de la façade sera respectée, les encadrements de baies et soubassements seront marqués. Les ferronneries seront conservées et les menuiseries peintes en couleur. On pourra ainsi adopter une tonalité générale plus marquée.

Façades en pierre : Quand la qualité de l'appareillage et la mise en œuvre le permettent, les joints seront dans le ton de la pierre-support. La couleur sera également utilisée en menuiserie. Afin de respecter la géométrie de la façade dans le détail, les linteaux bois et reprises en maçonnerie ne seront pas apparents.

Les éléments de second oeuvre comportent menuiseries, zingueries, ferronneries, enseignes... Les choix sont aujourd'hui très diversifiés.

Une attention toute particulière est à porter sur l'harmonie de ces nouveaux éléments dans la composition générale de la façade, par exemple : menuiserie bois, fenêtres en vantail ou à petits bois, portes d'entrée et de garage ; occultations ; persiennes ; ferronnerie : balcons et garde-corps, ainsi que les devantures commerciales.



Fig. 90 - Façade restaurée

Un bon diagnostic

Un bon diagnostic est nécessaire avant toute intervention sur du bâti ancien. Des travaux inutiles et préjudiciables pour l'immeuble se verront rapidement et pourront à terme causer un surcoût.

Le diagnostic et des prescriptions seront établis par l'architecte conseil ou maître d'œuvre qualifié.

> Repérage de l'immeuble dans l'espace et le temps

son histoire par rapport à celle du quartier et son urbanisme, son époque de construction et ses modifications, connaissance de restaurations antérieures...

> Connaissance de l'histoire de la façade

des savoir-faire et matériaux de cette époque, des techniques de construction, couleurs usitées...

> Etablissement d'un diagnostic préalable de l'existant

type d'enduit, peinture en place, état de dégradation, pathologies, nécessité ou non d'un piquage de l'enduit, compatibilité entre les matériaux prévus et la maçonnerie, état et intérêt des mobiliers de façades...

> Etablissement de prescriptions par l'architecte conseil (ou maître d'œuvre qualifié) à partir de ce diagnostic

> Chiffrage

d'une intervention partielle ou complète, des éléments de second-œuvre, d'autres éléments liés à la façade

> Choix des entreprises

sur devis descriptif estimatif détaillé

**RÉHABILITATION DES FAÇADES
EN CENTRE BOURG**

FICHE DE PRESCRIPTION

DEMANDEUR
Nom et adresse : _____

COMMUNE : _____

Adresse de l'immeuble concerné : _____

ARCHITECTE
Nom et adresse : _____

ACCORDS sur la prescription - Dates et signatures

Demandeur	Architecte	A.B.F. (si Intervention)	Commune	Artisan

Fig. 91 - Modèle fiche de prescriptions architecturales

Les étapes du projet

- > Vous prenez contact avec la CCMGC :
 - Par téléphone au 05 65 61 40 20, ou
 - Par mail contact@cc-millaugrandscausses.fr
- > La CCMGC vous communique le règlement d'attribution des aides et le cahier de préconisations architecturales qu'il vous faudra respecter pour être éligible à l'aide financière.
- > Vous choisissez votre architecte conseil - ou maître d'œuvre qualifié - qui vous accompagnera dans l'élaboration du projet de rénovation de façade.
- > Vous déposez le projet finalisé auprès de la CCMGC, avec les devis correspondants, par mail et vous obtenez un retour validant le programme de travaux ou, si nécessaire, demandant des précisions après examen par la commission d'attribution.
 - Mail : adresse_à_créer@cc-millaugrandscausses.fr
- > Vous déposez votre déclaration préalable de travaux auprès de votre service urbanisme. Vous y joignez le conseil architectural et technique de votre professionnel.
- > Une fois l'autorisation obtenue, vous réalisez vos travaux.
- > Les modalités de versement de la subvention conjointe :
 - Vous contactez la CCMGC pour signaler la fin des travaux ;
 - Vous déposez les factures acquittées avec la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) auprès de la mairie ;
 - Une visite de contrôle est effectuée en fin de chantier, en présence de l'architecte conseil ou maître d'œuvre qualifié choisi par le porteur de projet, et d'un ou plusieurs membres qualifiés de la commission d'attribution, afin de vérifier la concordance des travaux au projet initialement accepté ;
 - A l'issue, votre dossier finalisé vous permettra de percevoir la subvention.