

Opérations façades

CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR LA REQUALIFICATION DES FAÇADES DU CENTRE VILLE DE MILLAU

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.



BC Architecture



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.



Le Ministère de la Culture et de la Communication a délivré le label Ville d'art et d'histoire à la ville de Millau en 2010.

Depuis, la Ville mène des actions en direction du Patrimoine archéologique, bâti, mobilier ou encore environnemental, alliant connaissance, restauration et valorisation de son patrimoine.

Une opération de connaissance du patrimoine menée en convention entre la ville de Millau et la Région Occitanie a identifié les éléments du patrimoine de la ville. Le site internet www.millau-patrimoine.fr donne des éléments de connaissance et de compréhension.

En 2017, un projet de Site Patrimonial Remarquable a été initié afin de protéger la ville dont la restauration, la réhabilitation et la valorisation présente, au point de vue architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

PROGRAMME «OPÉRATION FAÇADES»

Mis en œuvre et suivi par la Communauté de communes Millau Grands Causses (CCMGC) avec le soutien de la Région Occitanie, 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 et l'attrait de la ville de Millau et des bourgs 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 élus et 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. A Millau, le périmètre se concentre sur le centre-ville.

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 à la ville. 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 et être un atout supplémentaire pour la requalification des centres villes.

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 d'une politique de l'Habitat engagée sur le long terme. La ville de Millau apporte sa contribution à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement urbain.



Fig.1 Quai Sully Challes, © Olivier Gal

LE CENTRE ANCIEN

Apparue au XI^e et XII^e siècles dans une des sinuosités du Tarn, la ville de Millau est rapidement devenue un lieu de passage majeur dans les échanges commerciaux, et également un important point de péage, favorisé par la présence d'un pont.

Développée au pied du palais d'Alphonse II d'Aragon, la ville marchande prospère avec la construction de riches demeures médiévales, reconnaissables aujourd'hui par les vestiges de portes ou de fenêtres notamment couvertes d'arcs.

A partir du XIII^e siècle, les fortifications et les fossés protègent les habitations médiévales et dessinent la forme actuelle du centre ancien de la ville¹.

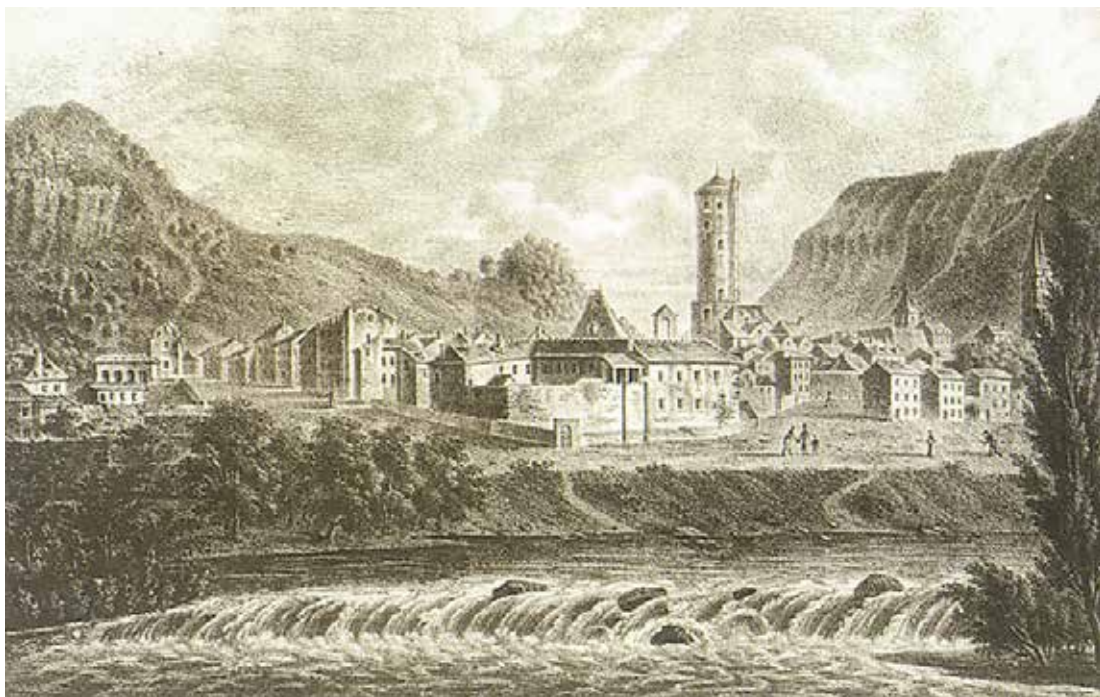


Fig. 2 - Gravure : Avant le XVIII^e s. seuls quelques bâtis étaient construits hors des limites médiévales.



Fig. 3 et 4 - Cartes postales anciennes - Centre historique

¹ Ville d'art et d'histoire de Millau, *Laissez-vous conter Millau*

Au cœur du centre ancien, les façades principales présentent une architecture de qualité (ordonnancement, proportion des ouvertures, encadrements en pierre ou peints, richesse colorimétrique, menuiseries...) illustrant les différentes périodes de formation de la ville (Moyen-Age : baies couvertes d'arcs ; Ancien Régime : grandes croisées).

Les façades en alignement sont souvent étroites avec un nombre de travées variant entre 2 et 4.



Fig.5 - Typologie Immeuble ancien



Fig. 6 à 8 - Immeubles centre ancien



LES BOULEVARDS

Une première tentative d'ouverture de la ville a lieu au XVII^e siècle avec l'aménagement de l'esplanade de la Capelle, au nord de la ville. Au XVIII^e siècle, la ville sort désormais de son enceinte : les anciens fossés sont transformés en boulevards.

Les boulevards de l'Ayrolle, Saint-Antoine et Richard forment aujourd'hui la ceinture du centre ancien. Ils ont bénéficié d'opérations d'embellissement aux XVIII^e et XIX^e siècles, dans le traitement des façades et de l'espace public (bancs, alignements d'arbres, trottoirs...)².

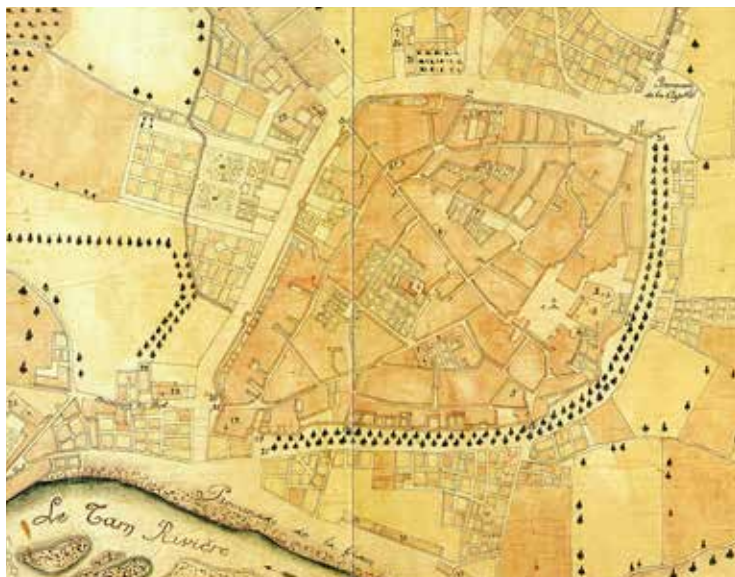


Fig. 9 - Plan du XVIII^e siècle

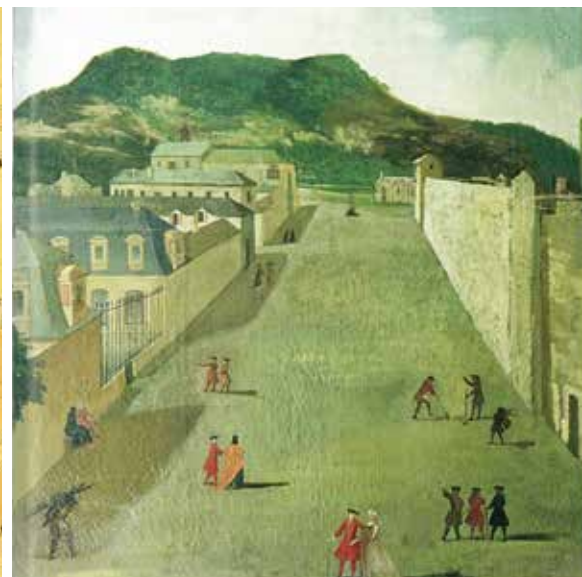


Fig. 10 - Tableau fin XVIII^e siècle, Hôtel Sambucy-de-Sorgue, le couvent des Capucins et le cours ceinturant la ville, collection privée



Fig. 11 et 12 - Cartes postales - boulevards

² Ibid.

Les larges façades principales des immeubles de rapport présentent une architecture riche et ordonnancée : bandeaux, encadrement, soubassement, ferronnerie... Le nombre de travées varie majoritairement entre 3 et 6.

Plusieurs hôtels particuliers se sont également installés le long des boulevards, souvent en retrait de l'alignement avec la présence d'un jardin de présentation entre rue et façade.



Fig. 13 - Typologie Immeuble de rapport



Fig. 14 - Immeuble de rapport



Fig. 15 - Maison bourgeoise



Fig. 16 - Avenue Jean Jaurès

LES FAUBOURGS

Dès le XIII^e siècle, trois faubourgs se développent en dehors des fortifications (les Ouliers, le Barry et le faubourg du Pont). Abattus pendant les guerres de Religion, les faubourgs actuels gardent, dans la trame urbaine, les vestiges des premières constructions.

C'est à partir du XIX^e siècle que les faubourgs s'étendent à l'arrière des boulevards.

Ces premières extensions de la ville présentent une grande variété architecturale : hôtel particulier, immeuble, maison bourgeoise, maison de ville... La ville s'ouvre également vers les quais du Tarn comme lieu de promenade.

Le développement de la mégisserie marque également le paysage urbain de Millau avec la constitution d'ensembles industriels à proximité du Tarn³.



Fig. 17 - Carte touristique ancienne



Fig. 18 - Carte postale ancienne - Quai Sully Chaliès



Fig. 19 - Carte postale ancienne - Vue générale

³ Ibid.

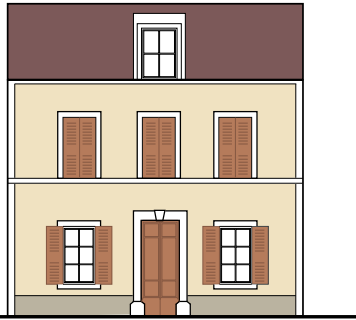


Fig. 20 - Typologie Maison de ville

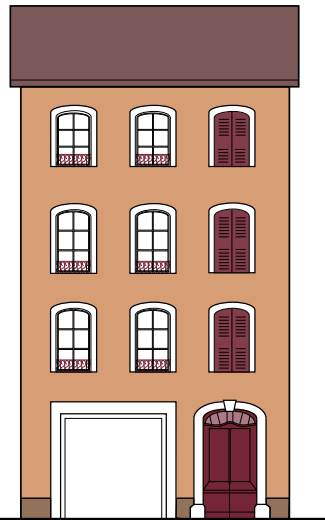


Fig. 21 - Typologie Petit immeuble



Fig. 22 - Typologie Maison bourgeoise



Fig. 23 à 25 - Rues de faubourg

CARACTÈRES URBAINS

Les façades forment le cadre et le décor de la ville.

Mitoyenneté et alignement

La typologie d'un habitat mitoyen, aligné sur la rue, qu'il soit collectif ou individuel, constitué d'immeubles à plusieurs niveaux est caractéristique d'un habitat urbain.

Ponctuellement, les hôtels particuliers et les maisons bourgeoises s'implantent en recul de l'alignement, à l'abri d'un petit jardin mettant en scène le bâtiment.

Commerces

En centre-ville, les commerces en rez-de-chaussée sont une constante et rythment les rues.

Largeur de la rue

Les variations de largeur de rue définissent les différents lieux de la ville.

Dans les rues du centre ancien, le profil des rues est le même depuis le Moyen-Âge, majoritairement étroit à l'exception de quelques places. Au niveau des boulevards, l'espace se fait plus large, héritage de l'emprise des fortifications et des fossés, mais également lié à la volonté d'élargir et d'embellir ces nouveaux lieux de promenade.

Dans les faubourgs, les largeurs varient selon les quartiers et leur période de développement.

Urbanité

Chaque façade fait partie d'un ensemble construit : rue, boulevard, place, promenade, quai...

A ce titre, la façade n'est pas seulement un élément individuel parmi d'autres mais d'abord et surtout faisant partie d'un tout.



Fig. 26 - Carte postale ancienne - Place Maréchal Foch

CARACTÈRES ARCHITECTURAUX

Selon les périodes, il existe des règles de composition architecturale récurrentes que l'on retrouve sur l'ensemble des constructions urbaines : ordonnancement, symétrie, alignement, proportion des percements.

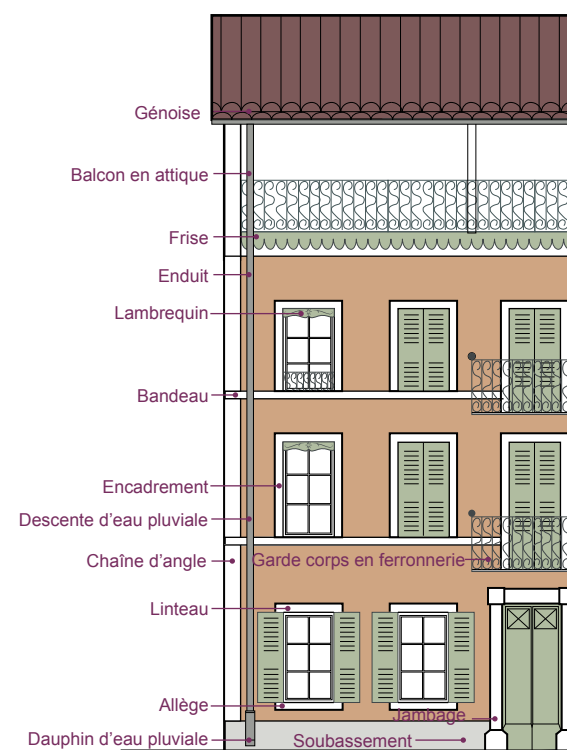
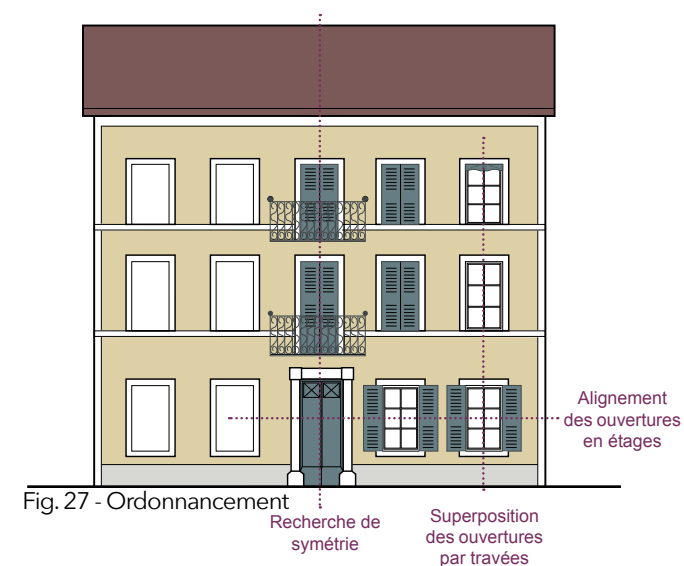
L'équilibre d'une façade doit beaucoup au contraste entre le vide des percements et le plein du mur. Plus hautes que larges, les fenêtres s'alignent verticalement par travées et horizontalement par étages. Elles font parfois l'objet d'une attention particulière (encadrement en pierre de taille, sculpture...).

Modénature :

Ce terme exprime l'ensemble des moulures dont les reliefs créent des jeux d'ombres et de lumière. Les modénatures rythment une façade.

Certains détails architecturaux ou motifs décoratifs vont affirmer l'originalité d'une façade et jouer un rôle important dans la composition de la façade :

- le soubassement va renforcer l'assise du bâtiment tout en le protégeant des remontées d'humidité le long du mur.
- les encadrements des ouvertures (fenêtres et portes) et les chaînes d'angles, qu'ils soient en pierre ou simplement peints sur l'enduit, accentuent quant à eux la trame de la façade. Ils expriment la richesse du propriétaire et son statut social.
- les bandeaux soulignent les niveaux.
- les corniches, moulures,... décorent une façade.



MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Traditionnellement, les constructions anciennes étaient bâties avec des matériaux extraits localement.

A Millau, la majorité des constructions est réalisée en moellons calcaires de différentes tailles et qualités structurelles.

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 :

La pierre de taille (calcaire ou grès) était destinée aux plus riches bâtiments, majoritairement sur les boulevards.

Elle était également largement mise en œuvre pour les encadrements d'ouvertures et les chaînes d'angle des habitations.

L'appareillage des murs, plus généralement en moellons était enduit.



Fig. 29 - Maçonnerie en moellon



Fig. 30 - Maçonnerie en moellon enduit



Fig. 31 - Maçonnerie en pierre de taille

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, mettant en valeur sa modénature.

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.

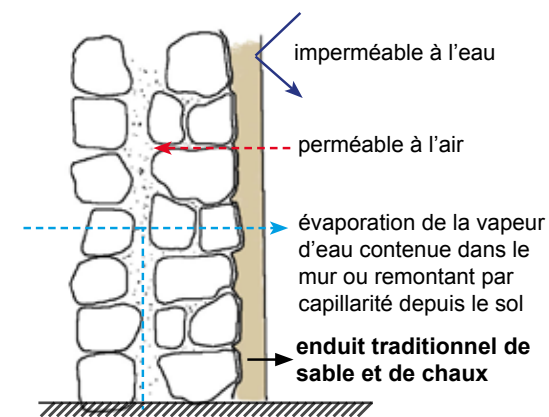


Fig. 32 - Fonctionnement mur enduit à la chaux

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 périodes, 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.

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

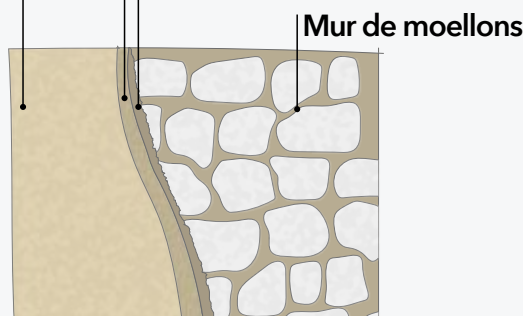


Fig. 33 - Finition enduit



ENDUIT : PROTECTION ET DÉCOR

L'enduit devenait souvent le support d'un décor peint qui enrichissait la façade.

L'enduit permet à des maisons de facture plus modeste, d'imiter par le dessin les encadrements, chaînes d'angle, soubassement et de s'intégrer dans un ensemble urbain tout en personnalisant son habitation. Les encadrements recevaient un badigeon dans une teinte complémentaire avec l'enduit de façade.

Quelques habitations du centre ancien conservent cette méthode d'ornementation. Ces traces de peintures rendent compte d'une richesse de couleurs, du bleu au rose en passant par différentes nuances d'ocres jaunes.

Les différentes techniques de dressage (application), des plus rustiques aux plus lisses modifient également la perception de la façade.

Sur les boulevards, plusieurs façades ont bénéficié d'un travail particulier visant à imiter la pierre de taille, dans son dessin et dans son aspect (effet de relief).

Un badigeon de chaux blanche couvrait parfois les pierres d'encadrement et marquait l'ordonnancement.



Fig. 34 à 36 - Finition d'enduit : évocation de la pierre de taille

RICHESSE CHROMATIQUE

La large palette chromatique de la ville de Millau marque son caractère urbain d'influence méridionale. Les couleurs vives éclairent les rues.

Traditionnellement, la couleur des façades était liée à celle des sables locaux utilisés dans les enduits. 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.

Dans le **centre ancien**, la palette est la plus variée de la ville : du bleu à l'ocre jaune en passant par différents tons de roses...

Les **faubourgs** présentent également une richesse de couleurs, parfois vives, dans un camaïeu d'ocres jaunes.

Sur les **boulevards**, les façades sont plus claires et homogènes entre elles avec l'utilisation d'ocres jaunes ou roses, proches des teintes de sables locaux.



Fig. 37 et 38 - Diversité de teintes



Fig. 39 - Étude et proposition colorimétrique des élévations de la place du Voultre, réalisée dans le cadre de la requalification urbaine de la place
BC Architecture

ÉLÉMENTS DE SECOND-ŒUVRE

Menuiseries, ferronneries, zingueries, enseignes, devantures commerciales font partie intégrante de la façade et participent au caractère de la ville.

Chaque typologie d'élément est déclinée pour en faire des éléments uniques personnalisant les habitations.

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

Les balcons en ferronnerie ouvragée sont une des caractéristiques de l'habitat urbain.

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

Les menuiseries (portes d'entrée ou cochères, volets, fenêtres) sont en bois peint. Parfois, l'encadrement en pierre présente un travail de sculpture.



Fig. 40 à 42 - Portes anciennes



Fig. 43 - Balustrade



Fig. 44 - Éléments de second-œuvre restaurés

TÉMOINS D'UNE VILLE FLORISSANTE

Ponctuellement, certains éléments architecturaux, plus ou moins discrets, témoignent de l'histoire florissante de Millau.

Ces éléments ne sont pas représentatifs de l'architecture traditionnelle de la ville mais méritent une valorisation lors d'une éventuelle opération de valorisation des façades : baies médiévales, portails classiques, portail couvert d'un arc brisé, arcades de la place Foch, détails sculptés, décor en remploi...



Fig. 45 - Portail classique



Fig. 46 - Galerie



© Ville de Millau
Fig. 47 - Détail médiéval



Fig. 48 - Portail classique



Fig. 49 - Portail en arc brisé



© Ville de Millau
Fig. 50 - Détail médiéval



Fig. 51 - Portail classique

VITRINES ET ENSEIGNES COMMERCIALES

Soigneusement traitées, les enseignes peuvent attirer l'œil, animer et enrichir le paysage urbain. Leur bonne intégration nécessite une réflexion sur la forme, les matériaux utilisés, leur couleur, le graphisme, la taille et le positionnement sur la façade.

Les travaux doivent respecter la réglementation sur la publicité extérieure (RLPi) mise en place par la Communauté de communes.

Il existe plusieurs possibilités :

- > Peinture sur enduit
- > Simples lettres découpées apposées sur le linteau en pierre
- > Drapeau maintenu perpendiculairement au mur
- > Enseigne en applique intégrée dans le même plan que la façade proportionnée en fonction de l'ordonnancement
- > Stores intégrés à la morphologie de la façade



Fig. 52 à 54 - Devantures de qualité

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.

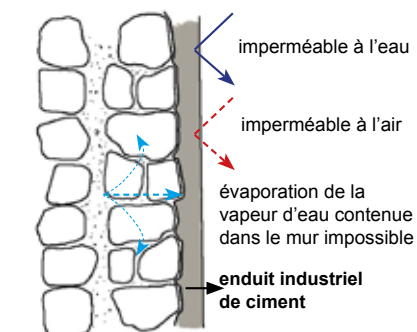
Liés à la composition des revêtements

Les enduits ciments : largement employés au début du XX^e siècle pour leur facilité de mise en œuvre et leur apparente solidité, 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.



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

Fig. 55 - Désordres liés à l'enduit ciment



Fig. 56 à 58 - Enduit ciment altéré

Fig. 59 - Sur-épaisseur de l'enduit

PERTE D'UN SAVOIR-FAIRE

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

Le «décrou tage», 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.

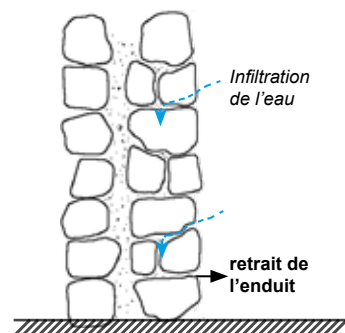
A la différence d'une maçonnerie en pierre de taille, la mise à nu d'une maçonnerie de moellons implique la disparition d'une protection qui peut entraîner des désordres techniques.

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.

Dans le paysage urbain, la qualité de la pierre de taille disparaît dans l'appareillage médiocre du mur, brouillant la composition de la façade.

Les exemples ci-contre rendent compte d'une mise à nu de la maçonnerie. La différence entre les moellons destinés à être enduits et la pierre de taille des encadrements destinée à être apparente est évidente.

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



Sans protection, la maçonnerie calcaire tend à s'éroder et à se déchausser



Fig. 60 à 63 - Retrait de l'enduit

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. 64 - Modification maladroite de la baie



Fig. 65 - Fausses pierres d'encadrement



Fig. 66 - Modification arbitraire



Fig. 67 - Enduit arrêté à la baguette

Les exemples ci-dessous témoignent d'évolutions successives des bâtiments ayant engendré des 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 matériaux et couleurs différents nuit à l'harmonie de la façade.



Fig. 68 à 70 - Suppression de la composition de façade, incohérence de l'enduit

ÉLÉMENTS DE SECOND ŒUVRE

Lors de réhabilitations, pour des raisons de commodité, de changement d'affectation, d'entretien, ils font 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.

Une autre erreur est de remplacer des éléments en bois ou en métal par du PVC. Celui-ci nuit au caractère d'une façade et n'est pas autorisé dans le centre ancien de Millau.

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.

La pose d'un volet roulant n'est pas adaptée à la qualité architecturale du bâti ancien mais peut ponctuellement être dissimulée par un lambrequin.

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



Fig. 71 à 73 - Choix de second-œuvre altérant la façade



Fig. 74 - Juxtaposition de matériaux pour les menuiseries : bois, métal, plastique.



Fig. 75 - Dessin des balcons en rupture avec celui des ferronneries visibles à Millau.



Fig. 76 - Une ouverture maladroite du rez de chaussée : perte de l'ordonnancement, juxtaposition de matériaux.

VITRINES ET ENSEIGNES COMMERCIALES

La réfection de devantures commerciales, ou le partage du rez de chaussée ou de l'immeuble entre plusieurs propriétaires induisent souvent un déséquilibre pour la façade :

problèmes de proportions, de copropriété, de rapport à l'étage, mais aussi problèmes de matériaux (aluminium, verres réfléchissants, caissons lumineux, plastiques...).

Des dimensions démesurées, couleurs et formes disparates, prolifération désordonnée, peuvent coloniser, banaliser l'espace et dévaloriser la rue.

La surenchère d'enseignes nuit parfois à la lisibilité de la fonction commerciale. Une seule enseigne bien placée est parfois plus efficace.

Le principe d'une enseigne centrale respectant l'ordonnement de la façade, intégrée dans sa composition peut valoriser le bâtiment et le commerce (alignement vertical avec les ouvertures supérieures et horizontal avec les portes d'immeubles).

De même, un éclairage discret et bien orienté peut signifier le commerce sans perturber la perception depuis l'espace public.



Fig. 77 - Juxtaposition de matériaux, couleur, dessin différents en rez-de-chaussée de chaque immeuble.



Fig. 78 - Une modification des ouvertures en rupture avec les ouvertures en symétrie, couleur en rupture avec l'ensemble de la façade.

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. 79 à 81 - Réseaux 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.

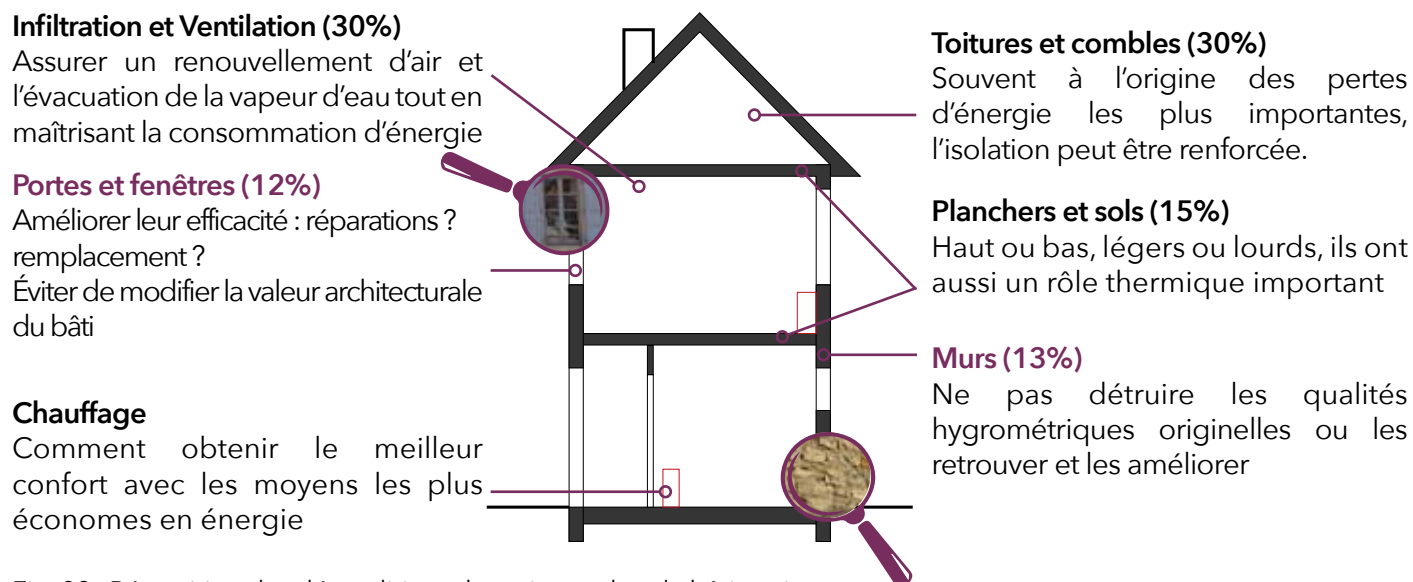


Fig. 82 - Répartition des déperditions thermiques dans le bâti ancien

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 ŒUVRE 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 un vantail ou à petits bois, portes d'entrée et de garage ; persiennes ; ferronnerie : balcons et garde-corps, ainsi que les devantures commerciales et enseignes.



Fig. 86 - 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 choisi par le porteur de projet.

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

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

> Connaissance de l'histoire de la façade

des savoir-faire et matériaux de cette période, 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. 87 - 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.