



GUIDE DE RECOMMANDATIONS RESTAURATION DE FAÇADE



MIRÉ

OPAH-RU



TABLE DES MATIÈRES

CONTEXTE -	4
RÉGLEMENTATION -	5
INTRODUCTION -	6
LES MATÉRIAUX -	8
LES MENUISERIES -	12
LES FINITIONS -	13
DEVANTURES COMMERCIALES -	14
CONTACTS -	15

Ce guide est réalisé afin d'accompagner l'amélioration durable des logements tout en préservant le caractère et l'identité architecturale et urbaine des bourgs. Car cette dernière est notamment incarnée par la qualité des façades, tant dans leur organisation que dans les matériaux utilisés.

C'est la raison pour laquelle en complément de l'animation de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU), la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou a souhaité mettre en place une opération de conseil et de subventions à la réhabilitation des façades dans les périmètres identifiés.

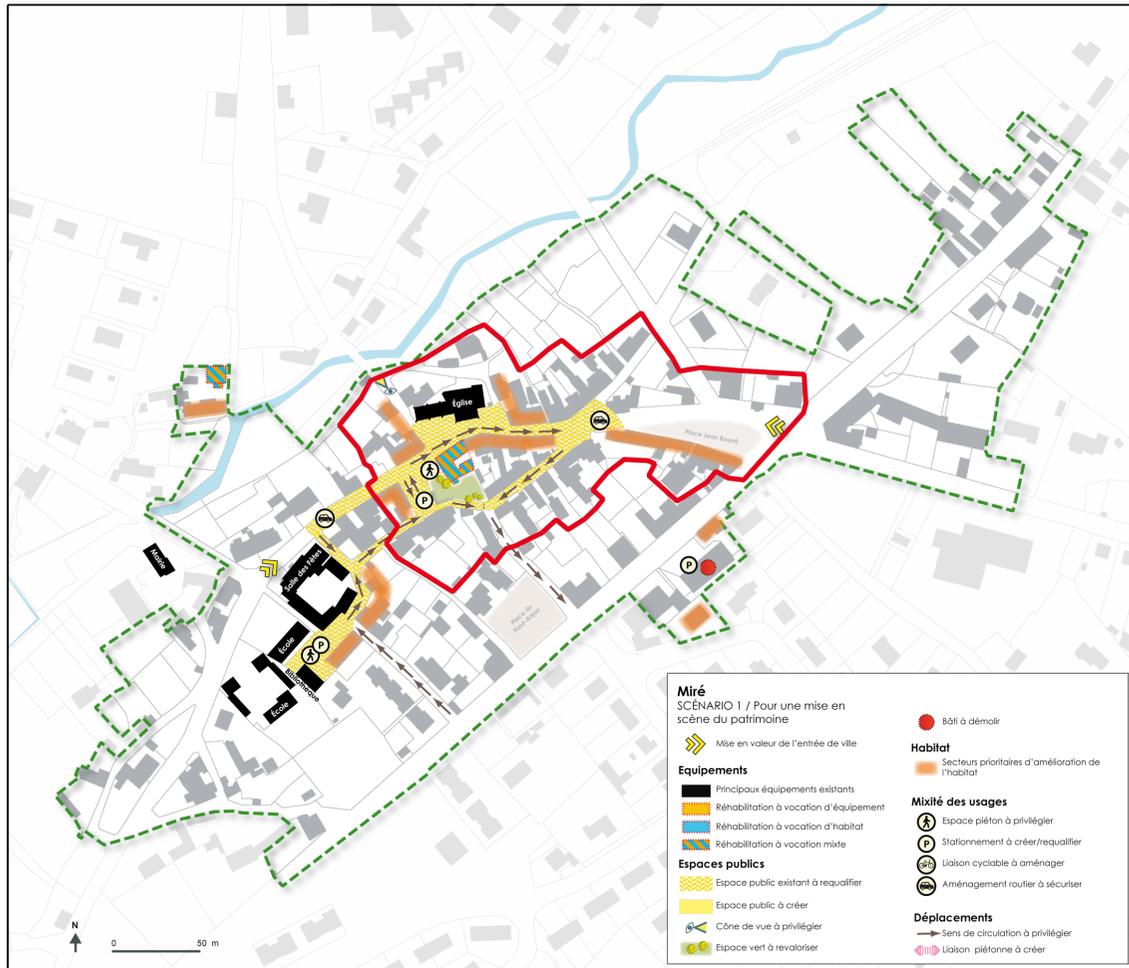
Ce guide expose les principales techniques, méthodes et matériaux à privilégier pour la rénovation de votre façade, en fonction de son état actuel.



Ce guide se base sur la réglementation d'urbanisme en vigueur et les préconisations esthétiques et techniques relatives à l'architecture du Maine-et-Loire.

Guide de recommandations : restauration des façades

PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION



CONTEXTE

Le périmètre de l'opération façade correspond à celui de l'OPAH-RU inscrit en rouge ci-dessus.

Pour savoir si votre logement se trouve dans le périmètre, appelez Soliha au 07 78 10 60 08.



L'ensemble des travaux sur une façade, lorsqu'ils en modifient l'aspect, doivent être précédés d'une **déclaration préalable** en mairie.
Pour être valide, celle-ci doit déclarer des travaux en conformité avec la réglementation en vigueur dans les documents opposables d'urbanisme.

DOCUMENT OPPOSABLE

Il s'agit du **Plan Local d'Urbanisme** (PLU) approuvé le 25 mai 2020.



ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

L'ensemble du **périmètre de l'OPAH-RU** est inclus dans le secteur **UC** du PLU, relatif au centre historique de la commune, et caractérisé par une mixité fonctionnelle mêlant habitat, équipements, commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX FAÇADES

L'article **U11** rappelle les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions :

Généralités : les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de la réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Matériaux : l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.



L'église Notre-Dame et le Dolmen étant classés/inscrits et bénéficiant d'un périmètre de protection des abords, l'**Architecte des Bâtiments de France** doit être associé au projet.

GÉNÉRALITÉS :

2

PRENDRE CONSEIL AUPRÈS DES SERVICES INSTRUCTEURS :

Il est conseillé de prendre contact avec le **service instructeur** de la commune et l'**Architecte des Bâtiments de France** (si concerné) le plus en amont possible, afin de gagner du temps et de faire évoluer son projet si nécessaire.

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) agit sous l'autorité du Préfet dans l'objectif de protéger, restaurer et valoriser le patrimoine bâti et paysager des territoires. Il émet un avis sur les projets, notamment ceux localisés à proximité d'un monument historique.

4

LE CHOIX DES MATÉRIAUX :

Quelques conseils pour diminuer l'impact environnemental d'une construction et favoriser le respect de la santé des habitants :

- choisir des matériaux de **provenance locale** pour minimiser l'impact et le coût du transport,
- opter pour des matériaux nécessitant **peu d'énergie grise** (énergie consommée par les matériaux pour leur fabrication, transport, mise en œuvre et élimination ou recyclage). Le cuivre, le ciment, l'acier, l'aluminium, l'inox, le polystyrène ou le PVC sont très énergivores par exemple. (il faut 100 fois plus d'énergie pour fabriquer une fenêtre en aluminium qu'en bois).
- utiliser avec parcimonie les matériaux issus de l'industrie pétrochimique (sources de pollution du bâtiment et pouvant générer des problèmes de santé chez les occupants).

1

BIEN PRÉPARER SON PROJET :

- identifier les **matériaux** composant la façade ;
- identifier les **désordres** éventuels et y remédier ;
- connaître l'**époque de construction** et comprendre l'identité patrimoniale du bien.

3

LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES :

Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant sont a minima soumis à **déclaration préalable**.

Un dossier doit donc être constitué et déposé en mairie.

Au même titre que le permis de construire, une déclaration préalable est une autorisation d'urbanisme qui doit être déposée par le propriétaire.

5

SAVOIR-FAIRE :

De façon générale, les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien d'une façade doivent être réalisés en utilisant les **techniques et savoir-faire propres à l'époque de création** de l'édifice concernés par les travaux. Ne pas hésiter à faire appel à des architectes, maîtres d'œuvre et artisans pour élaborer votre projet.

LA COMPOSITION D'UNE FAÇADE

La façade est composée de **rythmes** horizontaux et verticaux qui constituent son identité. Ces rythmes sont marqués par la **position des ouvertures** (rapport plein/vide) et les **éléments de modénature**. L'harmonie générale d'une façade résulte de l'ensemble de ces éléments.

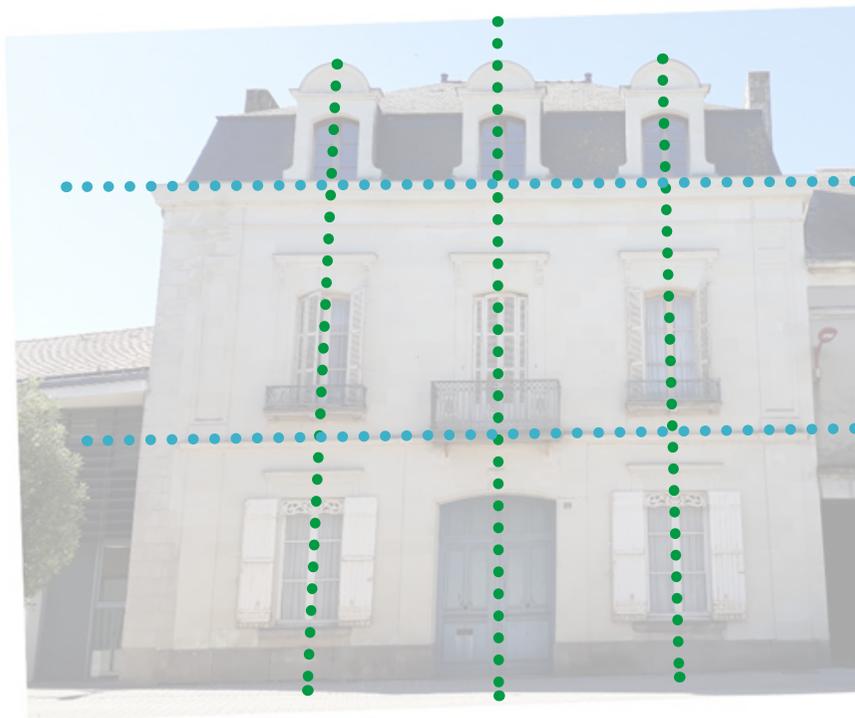
il s'agit de tous les éléments de «décor» : corniches, encadrements de fenêtres, génoises, frontons...

Les façades sont composées en **niveaux** et **travées**, les ouvertures sont idéalement alignées :

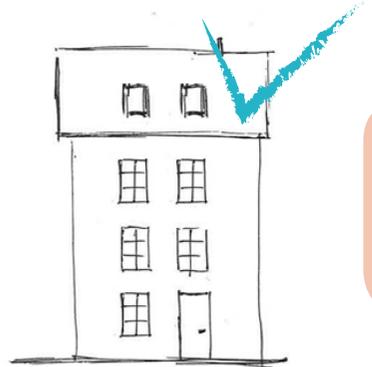
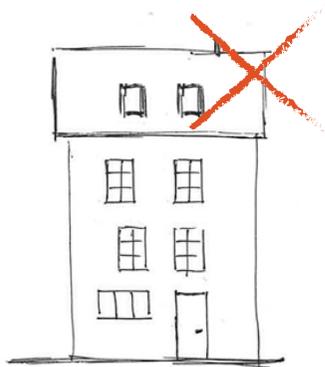


■ **L'horizontalité** de la façade est soulignée par des corniches, des bandeaux ou des niveaux de soubassement, ces lignes marquent les différents niveaux ;

■ **La verticalité** de la façade est marquée par la superposition des ouvertures qui forment des travées.



Les travaux de rénovation doivent respecter les règles de composition, de symétrie, d'alignement et de proportion de chaque façade, tout particulièrement en cas de création ou de modification de baie.





LA PIERRE

Le type d'intervention sur la façade dépend du type de pierre et de son état.

Les pierres utilisées pour les constructions traditionnelles sur le secteur peuvent être le tuffeau, le schiste ou le granit.

Le schiste, utilisé en moellons, est généralement enduit.

LES TECHNIQUES CONSTRUCTIVES

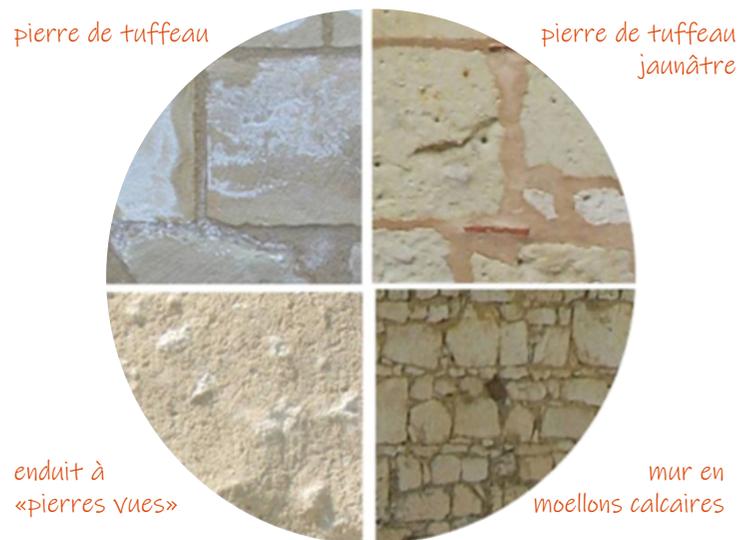
La pierre de taille :

Les pierres de taille sont destinées à être vues et ne doivent être ni peintes ni enduites.

Les murs en moellons:

Le moellon de construction n'est pas destiné à rester apparent. Lorsque le moellon est visible, cela découle, généralement de l'usure de l'enduit.

Certaines constructions en moellons sont parfois enduites à « pierres vues »



ZOOM SUR LE TUFFEAU

Les facteurs de dégradation :

Le tuffeau est une pierre **tendre**, **fragile** et **poreuse**. Il s'altère rapidement dès que les conditions sont défavorables. Les facteurs de dégradations peuvent être liés à :

- la pierre en elle-même, provoquant des fissures ou fragmentations de la pierre,
- l'eau, provoquant des desquamations ou des alvéoles,
- une incompatibilité entre matériaux, avec le ciment notamment qui empêche la bonne circulation de l'eau entre les pierres,
- la présence d'algues ou de champignons, provoquant des salissures noires (en général sur les faces exposées aux pluies).

Les interventions possibles :

- **Nettoyage** : si la façade est en bon état un simple nettoyage de la pierre peut être envisagé. Le nettoyage doit être le plus doux possible afin de ne pas abîmer la pierre et de ne pas enlever sa couche protectrice naturelle.
- **Réparation** : si la pierre est abîmée, une réparation avec un mélange de sable, de poudre de pierre et de chaux aérienne peut être envisagée. Ce mélange est appliqué après avoir enlevé toutes les parties malades.
- **Remplacement** : en cas de façades trop dégradées pour réaliser un simple ravalement, un placage en pierre de tuffeau ou un remplacement des pierres sont à envisager. En cas de placage, les plaquettes de tuffeau doivent avoir une épaisseur conséquente (10cm minimum) pour la pérennité de la réhabilitation.



LA BRIQUE

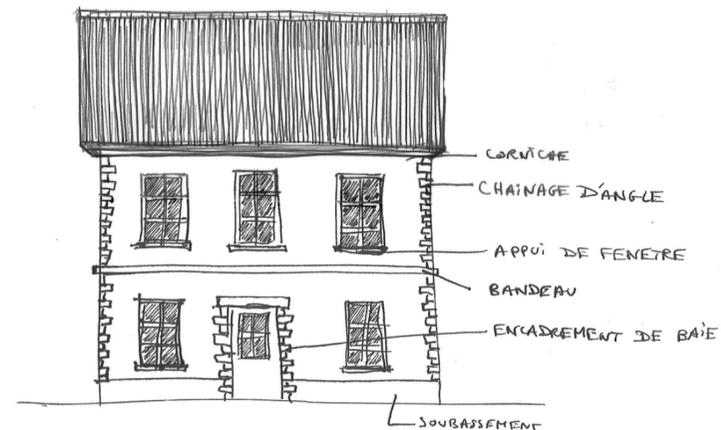
La brique est, sur le secteur, essentiellement utilisée en **modénatures** : encadrements de baies, chaînages d'angle, bandeaux... Ces éléments ne sont pas des décors plaqués sur les façades, mais des éléments structurels qu'il convient de conserver et de restaurer. Les briques défectueuses peuvent être remplacées. Les briques resteront idéalement apparentes (non enduites) afin de conserver l'identité architecturale du bâtiment.

LES ÉLÉMENTS DE MODÉNATURE



Les éléments de modénature comprennent les corniches et bandeaux, les encadrements de baies et les chaînages d'angle en pierre de taille, les lucarnes...

Les éléments de modénature doivent être préservés dans la mesure du possible, ils participent à la qualité de la façade.





LES BARDAGES

Pour un bardage bois sur une extension contemporaine, les essences comme le douglas, le châtaignier, le mélèze ou le chêne permettent d'éviter l'emploi d'un traitement chimique et de laisser le matériau griser naturellement.

Bien souvent, les granges rurales paraissent revêtues d'un bardage noir, à cause de l'utilisation d'huile de vidange pour le traitement des planches. Le contraste ainsi créé entre façade claire (pierre calcaire ou enduit) et lumineuse et une annexe aux teintes sombres peut être intéressant à retrouver (en utilisant des peintures ou lasures écologiques).



L'ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

Le recours au bardage pour le choix d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) est une **solution économique permettant de réels gains énergétiques** pour votre habitation, sans perte de surface habitable.

CONSEIL : le choix de recourir à l'ITE doit néanmoins se faire en considération de la façade existante. L'ITE est **déconseillée** dans les cas suivants :

- existence d'une façade de qualité avec notamment : des éléments de modénature maçonnés, des volets battants, un enduit traditionnel à pierres vues ;
- empiètement sur l'espace public amenant à rendre impraticable le trottoir.

Dans tous les cas, il est important, afin de conserver l'identité patrimoniale de nos bourgs :

- de respecter l'ordonnement de la façade (travées et bandeaux) : limiter l'élargissement des ouvertures ;
- de choisir une teinte neutre voire naturelle, en évitant les couleurs vives ;
- de rechercher la pose de bois naturel, en évitant le recours aux lames PVC ou fibrociment ;
- de préférer la pose verticale, plus traditionnelle (inspirée des séchoirs à tabac, par exemple).

NB : si les murs de la maison sont en pierre et recouverts d'un enduit ciment, il est impératif de déposer l'enduit ciment avant de poser l'ITE pour permettre la respiration du mur et ne pas fragiliser l'ensemble par le pourrissement des murs porteurs.





LES ENDUITS

Les enduits sont des **revêtements** que l'on applique sur le matériau constitutif de la façade. Dans le cas de façades ou parties de façades enduites, les enduits peuvent être soit nettoyés s'ils sont encore en relativement bon état, soit refaits.

Une attention particulière doit être apportée concernant le choix de l'enduit et sa mise en œuvre :

- En **nuançant la finition** d'un enduit (lissé, broché, taloché), on peut varier l'aspect sur différentes parties du bâtiment et ainsi animer la façade (pour matérialiser un encadrement de fenêtre ou un bandeau par exemple).
- Pour la restauration de façades traditionnelles (en pierre de taille ou en moellons), les **enduits traditionnels** (à la chaux) doivent être privilégiés, ils permettent à la pierre de « **respirer** » contrairement à l'utilisation d'enduits modernes (étanches) qui risquent de provoquer des désordres en accélérant le pourrissement du mur.
- Le **ravalement** d'un enduit va dépendre de son état (propreté, adhérence, désordres...), il peut être nécessaire de refaire la couche de finition ou l'enduit dans sa totalité.
- Les **enduits modernes** doivent être réservés aux constructions contemporaines, pour recouvrir des maçonneries en parpaings de ciment ou en béton par exemple.
- Les **éléments de modénature** ne doivent pas être recouverts par l'enduit.



L'enduit broché fait ressortir la diversité des grains de sable. Le brochage permet de vieillir prématurément l'enduit.



L'enduit à pierre vue harmonise les différents éléments du mur, entre moellons et pierres de taille.



Ici, l'enduit couvrait initialement les moellons. Le rejointoiment n'est donc pas adapté puisqu'on retrouve les traces de piquage et la surépaisseur des pierres de taille de la chaîne d'angle.

LES MENUISERIES

Les menuiseries jouent un rôle essentiel dans le caractère patrimonial d'un bâtiment. Si des menuiseries doivent être remplacées, le **respect des qualités esthétiques des anciennes menuiseries doit être recherché** (nombre de vantaux, petits bois, proportions de l'ouverture (les proportions varient suivant les époques de construction, elles sont pour les constructions traditionnelles généralement plus hautes que larges)).



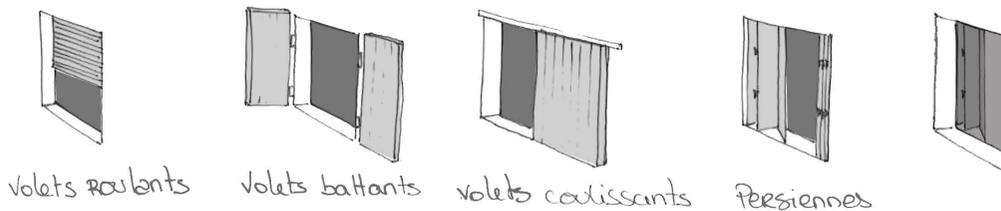
IMPORTANT

Traiter de manière unifiée et cohérente l'ensemble des menuiseries d'une façade.



Le remplacement des fenêtres anciennes doit s'accompagner d'une **ventilation adaptée** pour conserver un renouvellement d'air suffisant.

Les **volets** participent à la composition de la façade ainsi qu'au confort thermique de l'habitation. Les volets roulants dénaturent les façades des maisons anciennes, la conservation de volets traditionnels est à privilégier, ils peuvent être pleins ou persiennés.



LE JEU DE COULEURS

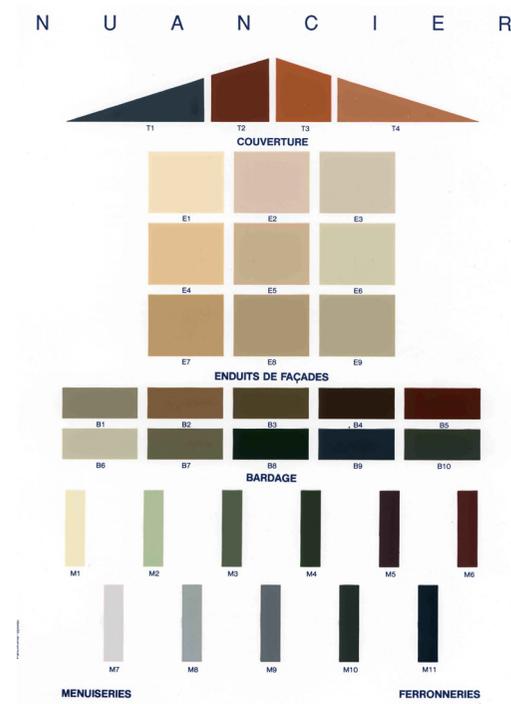
Se référer au **nuancier du Maine et Loire** pour le choix des teintes d'enduits, de menuiseries, de ferronnerie ou de bardage.

Pour animer la façade, des teintes plus soutenues peuvent être employées pour les portes que pour les fenêtres par exemple.

Utiliser des **tons foncés** pour les garde-corps afin de les mettre en valeur par effet de contraste.

le nuancier est disponible à l'adresse :

<https://www.culture.gouv.fr/content/download/25681/file/nuancier.pdf?inLanguage=fr-FR>



LA ZINGUERIE

La zinguerie de façade concerne les chéneaux, les gouttières, appuis de fenêtres, dessus de balcon ou de frontons.

Maintenir en bon état de fonctionnement ces éléments permet de préserver les façades de nombreux désordres.

Les **descendantes d'eau pluviale** doivent être intégrées à la composition de la façade.

LA FERRONNERIE

Les ferronneries existantes (garde-corps, marquises, soupiraux...) apportent du cachet à la façade et gagnent à être **conservées et entretenues** régulièrement.



Guide de recommandations : restauration des façades



LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les façades sont aussi le support de nombreux réseaux, à l'**interface entre le domaine privé et le domaine public**.

La profusion de ces cables, antennes, climatisations, etc. peut largement entâcher le charme d'un bâtiment.

Les divers raccordements (électricité, gaz, eau...) d'un bâtiment ne devraient pas être visibles depuis la rue, ils doivent dans la mesure du possible passer à l'intérieur de la construction.

Eviter de positionner en **façade sur rue** des éléments techniques de type antennes, appareil de climatisation ou sorties de ventilation... S'ils ne peuvent être positionnés sur une autre façade, leur intégration sera recherchée par une pose sous forme de niche dans la façade par exemple.

Si les raccordements ne peuvent être occultés, ils seront idéalement positionnés **le long des éléments verticaux** (descentes d'eaux pluviales, chaines d'angles) et **horizontaux** (corniche, bandeau, débord de toiture...) de la façade. Ils peuvent être peints de la même teinte que le support sur lequel ils sont accrochés.

Si les coffrets techniques sont apparents en façade, leur **intégration** sera recherchée.



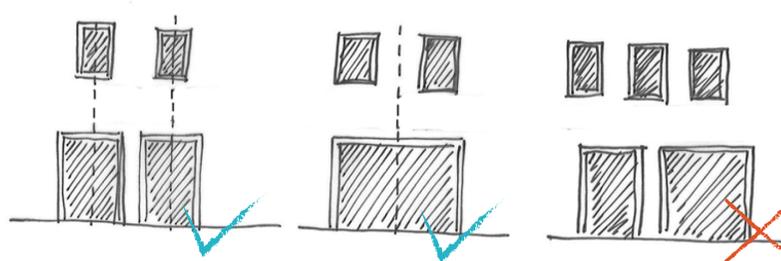


LES FAÇADES COMMERCIALES

Les façades commerciales constituent un **élément fondamental du cadre de vie urbain** ; elles reflètent le dynamisme commerçant, l'étendue des services et commerces. Elles communiquent également sur la **qualité de l'accueil** et des produits proposés.

Pour une bonne intégration des devantures commerciales, la composition de celles-ci doit **respecter les niveaux et travées** des façades existantes.

Pour les façades commerciales réalisées en applique, privilégier les **devantures monochromes**. La couleur de la devanture doit être choisie en harmonie avec la teinte de la façade et des autres menuiseries existantes. Eviter les teintes vives (sauf rapport avec une enseigne).



Corniche

Panneaux latéraux

Panneaux de soubassement

Seuil en maçonnerie



PROPRIÉTAIRES BON A SAVOIR

Dans le cadre de son programme OPAH-RU porté par la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou, la collectivité aide financièrement les projets de ravalement des façades dans une logique d'embellissement des polarités et de la revitalisation des centres-bourgs anciens.

Pour en savoir plus, rapprochez-vous de SOLIHA ou de votre mairie.

POUR NOUS ADRESSER VOTRE PROJET

- **SOLIHA** : OPÉRATEUR-CONSEIL DE L'OPAH-RU AGRÉÉ POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES

07 78 10 60 08 / opah.valleesduhautanjou@solihha.fr

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

- **SERVICE URBANISME DE LA COMMUNE**
SANDRA JOUBEL, SERVICE URBANISME,

02 41 32 82 14 / s.joubel@mire.fr

CONTACT

