

Olivet

Rénovation de façades en centre-ville

Fiche 1 : Les surfaces & modénatures*



Le ravalement tiendra donc compte des matériaux employés. Il s'agit de maintenir ou de retrouver un aspect de traitement de façade en cohérence avec le bâtiment lui-même et avec ceux qui lui sont mitoyens.

Les matériaux relevés en façade sont généralement : pierre de taille, appareillage de briques, enduit traditionnel (à la chaux) ou moderne (liant artificiel), éléments en bois ou en plâtre.

> CONSTAT

Les façades enduites ont deux traitements, variables suivant l'époque et le support du bâtiment :

- **enduit traditionnel** : réalisé au mortier de chaux et de sable de Loire. Cet enduit crée une double protection de la façade en protégeant le parement et en ayant un rôle désinfectant.

- **crépis moderne** : réalisé à partir de liant artificiel, le ciment, et en remplacement d'enduit traditionnel sur des façades anciennes.

Il permet des effets décoratifs, comme un appareillage de pierres simulées ou tout autre décor spécifique.

Les enduits à base de ciment se sont développés au début du 20^{ème} siècle, pour leurs qualités de prise rapide et de bonne résistance. Toutefois, de tels enduits appliqués sur un bâtiment ancien ont un impact sur son vieillissement. Ils se décollent en façade et par manque de porosité font pourrir la pierre en sous face.

Ces éléments en mortier de ciment et à but décoratif ne sont pas à reproduire !

L'ensemble du secteur d'étude est marqué par des enduits détériorés ou pollués (traces d'humidité, fissures...). Des éléments de modénature sont cachés sous une couche d'enduit ou de peinture. Quelques pignons aveugles sont traités de manière maladroite laissant deviner l'ancien bâtiment. Certaines façades ont déjà été restaurées avec l'application d'un nouvel enduit.



> RÉGLEMENTATIONS

Plan Local d'Urbanisme - Zone UA - article UA 11 :

"Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans le paysage environnant et en tenant compte des constructions avoisinantes. [...] Les enduits ne pourront être laissés brut de projection et devront être retravaillés de manière à assurer un grain fin et une surface plane sans aspérité."

> PRESCRIPTIONS

LE RAVALEMENT DE FAÇADES ET DE MODÉNATURES EN PIERRES

Les façades ou parties de façades réalisées en pierres de taille appareillées seront laissées apparentes lorsqu'elles étaient destinées à l'origine à rester visibles. Tous les éléments de structure et/ou de décor seront conservés, restaurés et restitués (encadrements de baies, appuis, linteaux, modénatures etc.). Les éléments en pierres dégradés ou abimés seront remplacés par incrustation, avec des éléments de même teinte, même texture et même dimension, respectant la façade d'origine. Les éléments encrassés seront gommés ou lavés à l'eau et brossés. Les pollutions seront à dissoudre. Si la pierre a été peinte, sans effet recherché, elle sera décapée, lavée, rincée et restituée en l'état d'origine. Des rejointoiements sont à envisager si nécessaire. Ceux en bon état seront à conserver. Les joints dégradés seront rejointoyés au mortier de chaux.

Éléments en pierres :

- 1 Façade en pierres de taille appareillées.
- 2 et 3 Éléments de modénature : bandeau, appui, encadrement, corniche, chaîne, lucarne, linteau...



* modénature : ensemble des éléments d'ornements constituant le style d'une façade (bandeaux, appuis, encadrements, corniches...)

LE RAVALEMENT DE FAÇADES ET DE MODÉNATURES EN BRIQUES

Les façades ou parties de façades réalisées en briques seront laissées apparentes lorsqu'elles étaient destinées à l'origine à rester visible. Tous les éléments de structures et/ou de décors seront conservés, restaurés et restitués (encadrements de baies, appuis, linteaux, modénatures...). Les éléments en briques dégradés ou abimés seront remplacés par incrustation, avec des éléments de même teinte, même texture et même dimension, respectant la façade d'origine. Les éléments dégradés pourront être remplacés par des briques de récupération. Les éléments encrassés seront lavés à l'eau et brossés. Les pollutions seront à dissoudre. Si la brique a été peinte, sans effet recherché, elle sera décapée, lavée, rincée et restituée en l'état d'origine. Des rejointoiements sont à envisager si nécessaire, notamment au niveau des corniches, des bandeaux et des encadrements. Ceux en bon état seront à conserver. Les joints dégradés seront réalisés au mortier de chaux.

Éléments en briques :

- 1 Façade en pierres de taille appareillées.
- 2 Éléments de modénature : bandeau, appui, encadrement, corniche, chaîne, lucarne, linteau ...
- 3 Briques peintes et masquées à restaurer



LE RAVALEMENT DE FAÇADES EN PARTIES ENDUITES

Le type de ravalement sera évalué en fonction de l'état de l'enduit existant, de l'époque et de l'aspect de la façade. Afin d'établir un diagnostic, des sondages sont envisageables notamment au niveau des fissures, des enduits dégradés ou encore des parties en bois recouvertes d'enduit et à rendre apparentes. Des éléments d'intérêts patrimoniaux dissimulés sous une couche d'enduit devront être rendus apparents, selon l'état. Les éléments de décor seront conservés dans la mesure du possible. La longévité d'un enduit dépend de l'accroche au support de maçonnerie, de l'étanchéité relative et de la stabilité de la matière.

• Enduit à refaire :

Un enduit traditionnel dégradé sera remplacé. Les enduits en ciment sur des bâtiments anciens sont également à reprendre.

La finition sera variable : brossée, talochée ou épongée. La mise en œuvre d'un nouvel enduit se fera par application de couches successives : le gobetis (couche d'accroche qui augmente l'adhérence par sa forte dose de liant), le corps d'enduit ou le dressage (assurant la planéité) et enfin la couche de finition (l'aspect de surface dépend de la mise en œuvre, de la composition du mortier et de l'outillage).

Composition du nouvel enduit : chaux aérienne (le liant) + sable de Loire (l'agrégat) + pigment minéral. La chaux laisse respirer la façade et freine la pénétration de l'eau. Elle apporte souplesse et perméabilité aux vieilles façades.

• Enduit à conserver :

Un enduit traditionnel en bon état mécanique, mais encrassé, sera réparé et nettoyé. Cependant, il ne devra pas créer de désordre dans un alignement de façades restaurées, notamment par une teinte qui peut s'éloigner du nuancier proposé.

PANS DE BOIS ET MODÉNATURES EN BOIS

Ces situations seront étudiées au cas par cas, sur la base de sondages. Les parties en bois pourront être rendues apparentes si la qualité du traitement le permet. Les éléments en bois de type linteau, jambage, ... seront à restaurer.

ÉLÉMENTS EN PLÂTRE - STUC

Des moulures en plâtre existent au niveau de certaines corniches. Il s'agira de les reprendre, en fonction de leur état (fissuré, ébréché, cassé ...).

- 1 Exemple de corniche en plâtre
- 2 et 3 Moulures détériorées à restaurer



+ D'INFOS :

MAIRIE D'OLIVET
283, rue du Général de Gaulle
45160 OLIVET



Tél. 02 38 69 83 54
Fax 02 38 69 83 09
www.ville-olivet.fr

Olivet