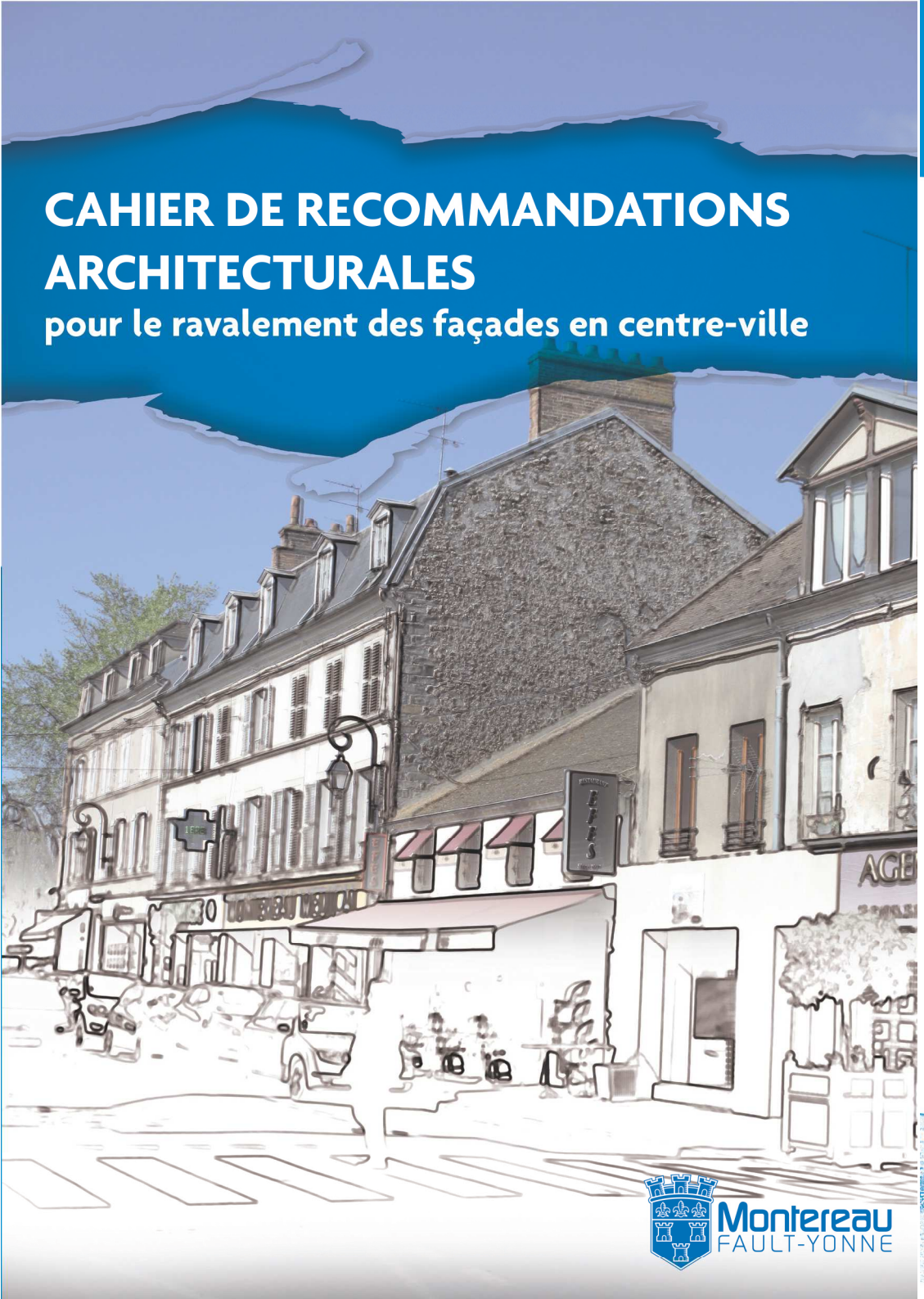
CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

pour le ravalement des façades en centre-ville



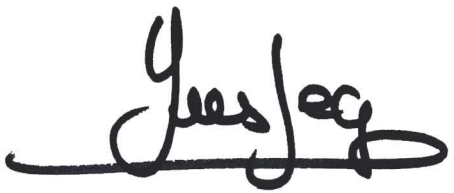
Montereau FAULT-YONNE

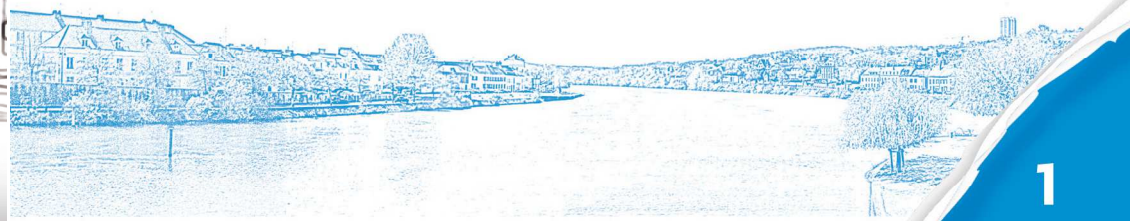
Mot du Maire

La rénovation du centre-ville, une valorisation patrimoniale individuelle et collective

Avec la nouvelle place du Marché au Blé, la réhabilitation de la Ville Basse a entamé sa nouvelle phase.
Commerçante et polyvalente, la nouvelle place est l'espace témoin des transformations à venir de toute la Ville Basse : revitalisée, restaurée, réhabilitée et réorganisée, un véritable centre mettant en valeur son patrimoine et résolument tourné vers l'avenir !
Dans ce grand chantier, chaque propriétaire a un rôle à jouer pour redonner au centre-ville son attractivité et ainsi revaloriser son bâti.
Entre ces pages, vous trouverez toutes les informations et recommandations architecturales dont vous avez besoin pour mener à bien les travaux de ravalement qui s'avèrent souvent nécessaires et pour lesquels la Mairie met des aides techniques et financières en place. Par le renouveau du centre-ville, c'est la mise en valeur du patrimoine individuel et collectif qui est assurée.

Yves Jégo
Maire de Montereau-Fault-Yonne
Député de Seine-et-Marne





Pourquoi participer ?

Le centre-ville de Montereau : un patrimoine architectural à valoriser

Le centre-ville de Montereau était auparavant le carrefour commercial de la Ville et de ses environs, témoin de son histoire et de sa localisation au confluent de la Seine et de l'Yonne. Les lieux remarquables et les noms de rues sont les témoins de cette époque. Le ravalement est un moyen de valoriser le bâti et de prolonger sa durée de vie.

1 Collégiale Notre-Dame et Saint-Loup
2 Impasse de la Madeleine
3 Ancien Hôtel-Dieu
4 Rue Danielle Casanova
5 Place du Vieux Marché
6 L'auberge du Coche Royal
7 Le pressoir de Vulaynes
8 Le logis du Grand Cerf
9 La rue aux Pois
10 Le grenier à sel de Preuilly
11 L'auberge Saint-Nicolas
12 La maison du directeur des coches d'eau
13 Hôtel de la Levrette
14 La place du Marché au Blé
15 L'hôtellerie des Trois Rois
16 L'hospice de la Charité
17 La rue Couverte

Un entretien régulier, des soucis en moins

Outre l'aspect esthétique, le ravalement améliore également l'étanchéité des façades. C'est une façon de lutter contre le vieillissement des matériaux et l'érosion de la structure du bâtiment.

L'entretien régulier de la façade avec des matériaux adaptés permet de pallier une intervention lourde et coûteuse.

Pourquoi participer ?

Avec le temps, des fissures peuvent apparaitre. Elles sont souvent la cause de la mise en œuvre défectueuse des matériaux et provoquent des infiltrations pouvant engendrer des dégâts bien plus graves affectant la structure du bâtiment.

Les fissures structurelles :

Elles se présentent sous la forme d'un escalier montant vers l'angle extérieur de la construction. Avant même d'entreprendre un ravalement, il est nécessaire de procéder à leur stabilisation (reprise en sous-œuvre des fondations). Pour cela, il faut faire appel à un bureau d'études techniques.

Les fissures d'angle :

On peut les repérer aux angles des baies. Elles relient les linteaux des fenêtres aux allèges des étages supérieurs. Ce type de fissures est très fréquent sur les immeubles anciens. Elles apparaissent dans les endroits les plus fragiles : les percements.

Le faïençage :

Il correspond à des micro fissures multi directionnelles qui traduisent le décollement de l'enduit de sa paroi. Elles apparaissent sur des façades anciennes ou dans le cas d'un défaut de mise en œuvre d'un enduit.

Les fissures traversantes :

Elle se produisent généralement à la liaison entre deux matériaux. Elles sont visibles des deux côtés de la structure. Ce peut être le cas des fissures d'angle.

Pourquoi participer ?

L'obligation de fournir un logement décent

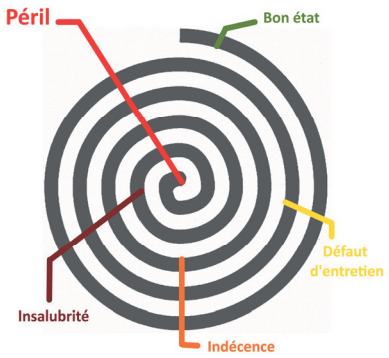
Extrait de l'article 2 du Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent :

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.

2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

D'après l'Article L129-1 du Code de la construction et de l'habitation,lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le Maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures.



Les aides financières

Les aides à la rénovation énergétique

Programmer des travaux de rénovation énergétique dans votre logement est une bonne occasion de faire le point sur la performance thermique du bâtiment, sur l'état de votre système de chauffage et sur le montant de vos factures d'énergie.

Cette démarche permet de déterminer les travaux les plus efficaces pour réduire votre consommation d'énergie.

L'Espace Info Energie de la Communauté de Communes des Deux Fleuves vous accompagne tout au long de votre projet en mettant à votre disposition les résultats de la thermographie aérienne, en procédant à des simulations de travaux (temps d'amortissement), en vous informant sur les aides financières et les démarches pour en bénéficier et en vous assistant dans la comparaison technique de vos devis.

Il s'agit d'un service gratuit mis en place par la volonté des 14 maires de la Communauté de Communes des Deux Fleuves vous permettant d'obtenir des conseils objectifs afin de vous aider à réduire durablement vos factures d'énergie.

Les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

Il existe des aides pour les propriétaires occupants ou les propriétaires bailleurs (mono ou copropriétés) qui souhaitent entreprendre des travaux de rénovation.

Les subventions sont soumises à des plafonds de ressources et le demandeur doit remplir certaines conditions.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site internet de l'ANAH : www.anah.fr

Les aides financières

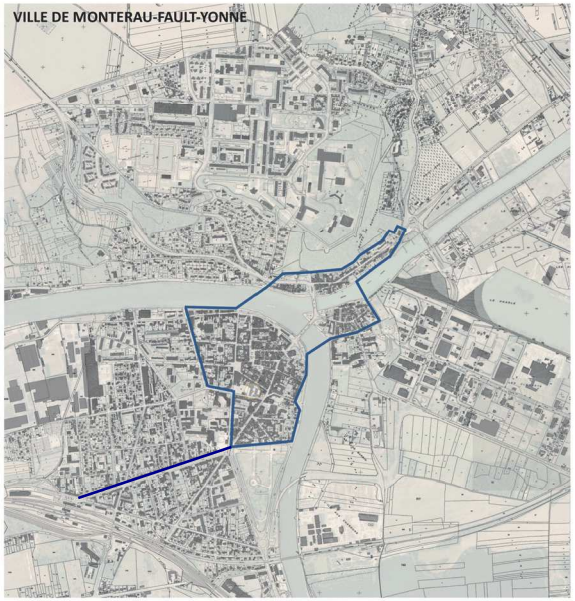
L'Opération Façades

L'Opération Façades est un dispositif d'aides aux ravalements mis en place par la Ville de Montereau et qui vise à fournir une aide financière aux propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux de ravalement. Il n'existe pas de conditions de ressources ou de majoration de l'aide suivant les ressources du demandeur dans le cadre de l'opération.

Le montant de la subvention dépend :
- du périmètre dans lequel se situe l'immeuble concerné ;
- de la localisation de la façade par rapport au domaine public ;
- du type de revêtement.

PERIMETRE A

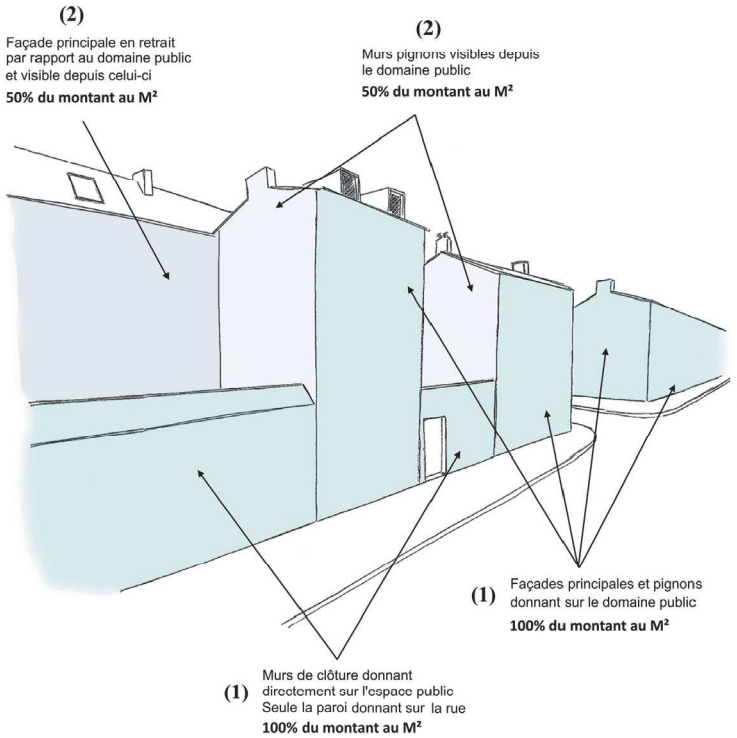
PERIMETRE B



La décision d'octroi de subvention prise par la commission municipale d'aides aux ravalements arrête le montant de l'aide, qui ne peut pas être révisé à la hausse.

Les aides financières

	Périmètre A		Périmètre B	
	(1)	(2)	(1)	(2)
Revêtement enduit	50€/m²	25€/m²	25€/m²	12,5€/m²
Revêtement peinture ou badigeon	20€/m²	10€/m²	10€/m²	5€/m²



Cette subvention ne peut être accordée qu'une seule fois par façade sur une période de dix ans. Seuls les travaux réalisés sur les immeubles construits avant 1949 sont subventionnables. Le montant de la subvention est plafonné à 50% du montant des travaux pour les immeubles de la place du Marché au blé et 40% pour les immeubles situés dans les périmètres A et B.

Pour plus d'informations, renseignez-vous auprès du Service Urbanisme de la Ville de Montereau. Tel : 01.64.70.44.52

Ravalement

Les façades enduites

L'enduit protège les constructions de l'humidité et de l'usure du temps. On préférera les enduits à la chaux aérienne ou de plâtre et chaux gratté fin ou lissé sur le bâti ancien.
Ce procédé facilite les échanges hygrométriques entre le support et l'extérieur.
Les enduits de ciment ont comme inconvénient majeur de ne pas laisser respirer le support et subissent par conséquent des décollements ou sont susceptibles de fissurer.

Préconisations :

- Privilégier une finition offrant le moins d'accroches aux salissures (grain fin soit gratté fin ou lissé).
- Lorsque l'enduit est en bon état, un sablage, un gommage, un lait de chaux ou une peinture microporeuse de type minérale peuvent être envisagés.
- Lorsque l'enduit est détérioré, il est nécessaire de refaire la couche de finition ou l'enduit dans sa totalité.
- Le fait de traiter la partie en soubassement avec un enduit à la chaux facilitera l'évaporation des remontées capillaires et évitera donc les infiltrations et moisissures qui en résultent.
- Les éléments de relief (modénatures, corniches, appuis, jambages, bandeaux) sont traditionnellement d'une couleur plus claire que celle choisie pour la façade.
- Les éléments endommagés ou disparus seront restitués par prise d'empreinte puis moulage. Il est formellement interdit de supprimer les reliefs, moulures, carreaux de ciment/ céramique et autres décors d'époque qui composent la façade.
- Les encadrements des ouvertures seront caractérisés par un bandeau méplat de teinte plus claire que l'enduit de façade.

Ravalement

Les façades en maçonnerie apparente

Les façades en maçonnerie apparente sont en brique ou en pierre.
Les travaux de ravalement consistent à nettoyer et à rejointoyer le parement.

Préconisations :

- Les façades en brique et en pierre de taille sont destinées à rester apparentes.
- Le nettoyage est l'occasion d'évaluer l'état des pierres/ briques qui composent la façade.
- Le nettoyage à haute pression est fortement déconseillé car il favorise la porosité des matériaux. Il doit être doux.
- Le rejointoiement doit être réalisé hors période de gel.
- Le joint ne doit pas recouvrir le matériau et doit être en retrait de l'alignement (environ 5 mm).
- Le mortier doit être réalisé à base de chaux naturelle (aérienne ou hydraulique), de sable et d'eau. Il doit être ponctué d'éclats de brique ou de pierre afin de lui donner la teinte du matériau et d'en limiter l'importance. L'usage d'un mortier ciment est fortement déconseillé, il risque de provoquer des fissures.
- Les modénatures endommagées ou disparues seront restituées par prise d'empreinte puis moulage. Il est formellement interdit de supprimer les reliefs, moulures, carreaux de ciment/ céramique et autres décors d'époque qui composent la façade.

Ravalement

Ces bâtiments occupaient une place importante dans la vie sociale et commerciale de la Ville (Ancien Hospice rue du Petit Chaudron, Grenier à Sel de Preuilly de la rue de la Poterie) et sont les témoins de cette époque révolue.

L'analyse de l'état d'une construction à pans de bois nécessite la présence d'un architecte ou maitre d'œuvre.

Le ravalement est l'occasion de vérifier l'état général du bâtiment afin d'éviter des désordres qui pourraient survenir par la suite.

La structure est soit apparente, soit recouverte. Si elle est recouverte, il est déconseillé de rendre les bois apparents, cela risquerait de la fragiliser.
Si la structure est apparente, il est interdit de la recouvrir.

Préconisations :

- Si le remplissage est à refaire, privilégier les matériaux adaptés et légers afin de ne pas surcharger la structure (chaux et fibre végétale, brique creuse, etc.).
- Le remplissage et les enduits peuvent permettre d'améliorer la performance énergétique du bâtiment sans altérer ses matériaux (béton de chanvre banché entre pans de bois avec finition enduit chaux + enduit chaux-chanvre en intérieur et badigeon).
- L'enduit de chaux aérienne posé sur le remplissage entre les pans de bois viendra au même nu (ni en retrait, ni en saillie) que ces derniers.

Les démarches administratives

Les réseaux

Il est parfois nécessaire de protéger les réseaux avant de démarrer les travaux. Pour cela, il faut déposer une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) auprès du fournisseur.

La DICT a pour objet :
- D'indiquer aux exploitants des réseaux la localisation précise des travaux projetés et les techniques qui seront employées ;
- D'obtenir les informations sur la localisation des réseaux et les recommandations visant à prévenir leur endommagement.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site : www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr ou www.protys.fr

Déclarer ses travaux

Lorsque vous prévoyez de réaliser des travaux en façade ou à l'intérieur du bâtiment, une déclaration de travaux est obligatoire même si vous ne créez pas de surfaces supplémentaires.
Le centre-ville de Montereau fait partie du périmètre de protection des monuments historiques et les travaux sont alors soumis à autorisation et prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Vous devez donc effectuer :

- une déclaration préalable ou une demande de permis de construire (selon la nature des travaux) ;

- une demande d'autorisation de voirie pour pose d'un échafaudage lorsqu'il est situé sur le domaine public auprès du Centre Superviseur Urbain (CSU).

Pour plus d'informations, renseignez-vous auprès du Service Urbanisme de la Ville.
Tel : 01.64.70.44.52

Les menuiseries et ferronneries

Les menuiseries extérieures (fenêtres, volets et portes) sont traditionnellement réalisées en bois. C'est un matériau noble qui contribue à la valorisation du patrimoine architectural en centre-ville.
En fonction du bâtiment, les occultations seront réalisées par :

- des persiennes ,
- des volets pleins à barre et sans écharpe ,
- des jalousies.

Les persiennes sont destinées à arrêter les rayons lumineux tout en laissant l'air circuler.

Lorsque la persienne est à lames orientables et rétractables, c'est un store vénitien ou une jalousie.

Les lambrequins existants devront être conservés.

Les ferronneries remarquables sont à peindre dans une couleur foncée permettant leur lecture en façade.

Les pièces d'époque ne peuvent pas être remplacées (ou bien à l'identique).

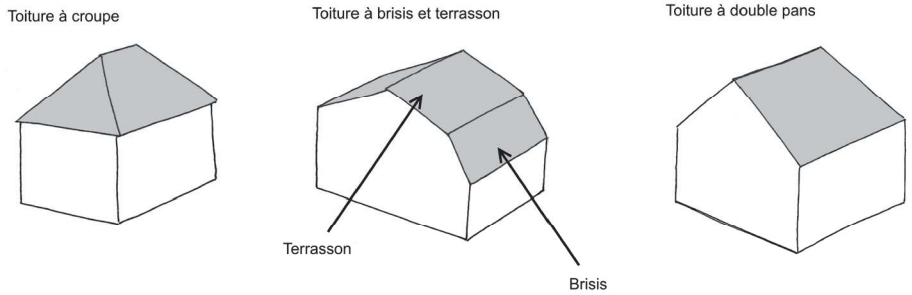
Après un décapage/ponçage, ces éléments doivent être protégés contre la corrosion. Ils seront ensuite recouverts d'une finition mate.

La toiture

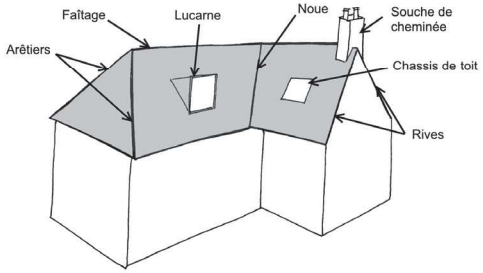
Pour la rénovation d'un immeuble situé en centre-ville, les tuiles utilisées doivent être plates et en terre cuite, (densité 65 à 80/ m) et d'une épaisseur suffisante (13 mm recommandé).

La teinte des tuiles sera choisie dans les tons bruns vieillis et nuancés en excluant les tons trop clairs et trop uniformes.

Les mises en œuvre locales doivent être respectées pour les rives et les arêtiers qui seront maçonnés ainsi que le faitage qui sera à crête et embarrures.



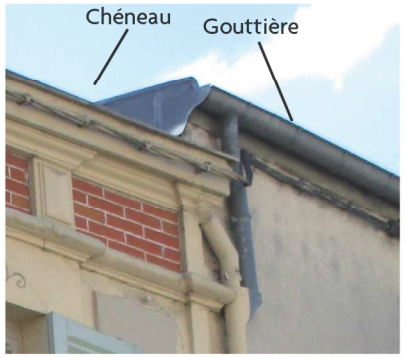
Sur les toitures à croupe, il est conseillé de rétablir les épis de faitage (s'ils ont disparu) ou de les conserver.
Les faitages peuvent être réalisés à l'aide de tuiles faîtières en terre cuite (non vieillies artificiellement et non vernissées), posées avec crête et embarrures au mortier de chaux hydraulique naturelle, de même teinte que les enduits.



Les ouvertures en toiture doivent être traitées sous forme de lucarnes (surtout en façade sur rue), de préférence à capucine et en bonne proportion.
Sur le bâti ancien, les châssis de toit seront en nombre limité, de dimensions réduites et de modèle tabatière avec meneau central.

La zinguerie et les réseaux

Les infiltrations en tête des murs sont à l'origine des dégradations en façade.



La réalisation d'un ravalement est l'occasion de vérifier l'étanchéité des chéneaux, gouttières et descentes d'eau de pluie (EP).
Pour une meilleure intégration et par souci de durabilité, les éléments en PVC sont à proscrire.

Les descentes d'eau pluviale seront disposées de façon discrète sur la façade (de part et d'autre).

Les dauphins seront de préférence en fonte. En cas de remplacement de chéneau, il faudra reprendre les éléments de modénature du chéneau d'origine.
Les couvertines et bavettes doivent être tenues en bon état. Elles préservent le bâtiment des infiltrations et en garantissent l'étanchéité.

Les réseaux et câbles divers qui seront décrochés lors des travaux devront être replacés à la fin du chantier.

Le ravalement est également une opportunité pour déposer les éléments de façade inusités tels que les câbles, conduits, etc. afin de la décharger.
L'ensemble des réseaux et câbles électriques peuvent être camouflés (peinture dans la même teinte que la façade).
Les opérations de câblerie devront être réalisées par un professionnel.

Colorisation

Les teintes des menuiseries

Les teintes de RAL suivantes pourront être utilisées pour les menuiseries extérieures.

Les portes doivent être de la même couleur que le reste des menuiseries mais préférablement dans un ton plus foncé.

Les teintes des façades

Les teintes suivantes sont données à titre indicatif pour une meilleure cohérence chromatique en centre-ville.

Colorisation

Pour le choix des couleurs, il est important de composer en harmonie et de privilégier des teintes naturelles. Les éléments de décor sont plus clairs que la couleur de la façade (généralement en blanc cassé ou beige) et les menuiseries et ferronneries, plus foncées, viennent jouer en contraste.

Quelques principes généraux sont à étudier :

- Ne pas utiliser les mêmes teintes pour les façades et les menuiseries et ferronneries ;
- Se différencier des teintes des façades voisines mais rester dans des tons complémentaires ;
- Alterner des tons chauds (ocres, beige...) et froids (minéral, gris...).

Ces images correspondent à des simulations de colorisation des façades en centre-ville.

Montereau
FAULT-YONNE

Mairie de Montereau
Service Urbanisme
54, rue Jean-aurès
77875 Montereau Cedex

Tel : 01 64 70 44 52
www.ville-montereau77.fr

Rédaction : Service Urbanisme
Crédits photos : Service Urbanisme, Communauté de Communes des Deux Fleuves.
Réalisation : Service Communication
Impression : Service Communication