



Neuville
en Ferrain

INCITATION A LA RESTAURATION DES FAÇADES

CAHIER DES CHARGES

De façon non exhaustive, chaque dossier étant examiné de manière spécifique, les principaux critères de mise en œuvre sont ainsi définis :

NETTOYAGE DES FAÇADES

La prime concerne :

- Les travaux de sablage ou de lessivage des façades (**5 € 33 / m²**)
- Les travaux de sablage et de rejointoiement (**10 € 67 / m²**)
- Le ravalement à joint hollandais (**7 € 62 / m²**)

Les façades ne devront pas avoir été transformées (rabaissement des baies, mise en place de linteaux béton, non respect des rythmes traditionnels ...)

1- Pour la pierre :

Sont interdits le sablage à sec, le brossage au chemin de fer et le nettoyage au jet d'acide.

Le rejointoiement sera plein et clair, en fonction de la pierre, et au mortier à la chaux hydraulique naturelle.

2- Pour la brique :

Comme pour la pierre, le nettoyage sera le plus doux possible.

Le rejointoiement sera clair, au mortier à la chaux hydraulique naturelle mixée avec du sable fin ocré.

3- Pour la pierre et la brique :

Après nettoyage et réfection, un traitement hydrofuge non imperméable pourra éventuellement être appliqué.

Si un élément doit être remplacé, le nouveau sera choisi avec soin dans le matériau d'origine.

4- Pour le béton :

Le nettoyage sera opéré par sablage modéré, avec un traitement anticorrosion de tout éventuel fer à vif.

Les cimentages seront évités et la reprise sera faite en béton ou avec des résines.

LES ÉLÉMENTS DE MODÉNATURE

Les encadrements de baies, les cordons, les corniches, les soubassements ou un simple bandeau de briques légèrement saillant structurent la façade.

Ces éléments ont, outre un rôle décoratif, l'intérêt de rejeter les eaux de pluie évitant leur ruissellement sur la façade, et sont un moyen efficace pour accrocher la lumière et donner ainsi une présence à la façade.

Une opération de ravalement doit être l'occasion de restaurer et de remettre en valeur ces éléments.

Les projets présentant une sauvegarde ou une restitution de la modénature seront privilégiés.

Ainsi, une prime supplémentaire sera accordée, venant s'ajouter à la prime au m² octroyée pour les ravalements :

- Reconstitution d'un élément architectural important tel que balcon, balustrade, lucarne très ouvragée : **jusque 762 € 24**
- Reprise d'éléments décoratifs en plâtre et plus généralement restitution ou sauvegarde des éléments de modénature : **76 € 22**

LES ÉLÉMENTS DE SECOND ŒUVRE

Si la couleur dépend au premier chef des matériaux de gros œuvre, elle est également présente de façon rapportée par l'intermédiaire de la peinture notamment, appliquée sur les éléments de second œuvre.

En effet, les menuiseries et les éléments métalliques sont des supports privilégiés de la couleur et ne doivent pas être oubliés lors d'un projet de rénovation de façade.

En particulier, ce sont sur ces éléments de second œuvre que peuvent être appliquées des colorations vives et soutenues qui, en contraste avec les teintes de la façade, vont permettre de la rehausser par une note forte.

C'est là un des moyens d'individualiser un immeuble à l'intérieur d'un rang ou d'une rue sans pour autant en briser l'harmonie.

1. La brique enduite et la brique vernissée :

Certaines briques sont enduites à la chaux pour constituer des motifs décoratifs.

Les briques vernissées, dont la face est émaillée au four avec un émail de couleur, sont utilisées en général pour souligner un détail de construction comme un arc de décharge ou un linteau en association avec des briques naturelles, ponctuant la façade par ces éléments de couleurs souvent vives.

Dans le cas d'un nettoyage de la façade par hydro sablage, il est absolument nécessaire de prendre garde à ne pas ôter l'émail de ces briques et de restituer l'enduit à la chaux sur les briques constituant un motif, afin de maintenir un élément décoratif et coloré, capital dans l'architecture du bâtiment.

2. La menuiserie et les ouvertures :

Composées de la porte, des fenêtres et parfois des volets, les menuiseries constituent un élément important des façades.

Ainsi, lors d'un changement, c'est à la menuiserie de s'adapter au percement, pas le contraire.

Il faut rechercher dans la mesure du possible à éviter de modifier la forme et la proportion des ouvertures.

Ainsi, la remise en état d'un percement traditionnel d'origine fera l'objet de versement d'une prime de **182 € 94**.

De plus, il est demandé en cas de remplacement de menuiseries un respect précis des compartimentages et sections en petits bois d'origine.

Enfin, il faut veiller à respecter les cintres des baies d'une part en ne modifiant pas le linteau, et d'autre part en utilisant une menuiserie dont le profil supérieur est également cintré.

Lors du remplacement des menuiseries, les impostes seront conservées et les menuiseries en bois seront privilégiées.

Les fenêtres seront peintes plutôt que vernies.

Les baies, portes et fenêtres comme les volets sont l'occasion de traitements colorés contrastés par rapport au reste de la façade.

On peut également, par exemple pour une même menuiserie, utiliser deux teintes différentes pour le dormant et pour l'ouvrant, enrichissant ainsi le traitement coloré de la façade.

Autre élément de menuiserie : les caissons de chéneaux sont également un support à l'utilisation de la couleur.

Les volets en bois sont les menuiseries traditionnelles qui s'intègrent le mieux aux façades du bâti ancien existant.

De plus, le bois est un support idéal pour la couleur.

Le remplacement des volets en bois sera réalisé à l'identique.

Dans le cas d'impossibilité technique ou de création, les volets roulants sont autorisés à condition que les coffres ne soient pas apparents.

La mise en peinture des menuiseries fera l'objet de versement d'une prime de **30 € 48** par élément.

Les éléments métalliques :

Ce sont les éléments tels qu'appuis de baies, garde-corps, ancrages, linteaux, qui peuvent être l'occasion d'un traitement particulier du point de vue de la couleur.

Ces éléments métalliques font partie de la composition de la façade et doivent être conservés et mis en valeur.

Outre un rôle premier de sécurité, ce sont également des éléments qui, mis en valeur par un traitement coloré particulier, peuvent, en harmonie ou en contraste avec les teintes employées pour les menuiseries et les murs, compléter le traitement coloré de l'ensemble de la façade.

La mise en peinture d'un élément métallique fera l'objet de versement d'une prime de **30€49** par élément.

LA REFECTION DES FAÇADES

1- Les enduits :

A l'origine, les façades destinées à être enduites l'ont été à l'aide d'un enduit fait d'un mortier de chaux hydraulique naturelle, ou aérienne et de sable.

Des produits nouveaux sont apparus, à base de ciments artificiels ou monocouche comportant des résines et des matières synthétiques.

La mise à nu des briques dans le cas de façades qui ont été dès l'origine enduites est à proscrire pour deux raisons :

- risque de désordres dus à la pénétration d'humidité,
- disparition de la modénature liée à la technique de l'enduit et donc appauvrissement de l'architecture de l'immeuble.

Mise en œuvre d'enduit :

Les façades abîmées par des transformations antérieures ne respectant pas les caractéristiques de l'architecture traditionnelle peuvent être enduites à condition que :

- la remise en état soit rendue impossible pour des raisons techniques,
- l'enduit mis en œuvre soit à base de chaux hydraulique naturelle et colorée dans la masse.

En effet, les enduits à base de chaux ne sont pas destinés à être peints, la peinture ayant un effet opacifiant qui perturbe les échanges de vapeur d'eau au travers de l'enduit et provoque l'apparition de cloques et de fissures (sauf si utilisation d'une peinture pliolithe).

- des éléments de modénature (corniches, bandeaux, moulures, encadrements de baies, soubassement ...) soient mis en œuvre afin de donner du relief et du cachet à la façade.

La prime accordée est la suivante :

- Mise en œuvre partielle d'enduit : **16 € 77 / m²**
- Mise en œuvre totale d'enduit : **22 € 10 / m²**

A laquelle viendra s'ajouter la prime allouée pour restitution de la modénature : **76 € 22**

Réfection des enduits :

Pour les immeubles déjà enduits nécessitant une restauration, et si l'enduit est en bon état, il suffira de refaire la couche de finition après un simple nettoyage soigné, à la brosse métallique.

La peinture employée sera une peinture pliolithe (type microporeuse) qui ne perturbera pas les échanges de vapeur d'eau au travers de l'enduit.

La prime accordée est la suivante :

- Peinture unie : **6 € 86 / m²**
- Peinture polychrome : **7 € 62 le m²**

A laquelle viendra s'ajouter la prime de **76 € 22** allouée pour restitution de la modénature.

2- La pose de briquettes

La pose briquettes est autorisée aux conditions suivantes :

- la façade doit être cimentée,
- la modénature devra être restituée,
- les percements (fenêtres, portes) devront être maintenus ou recréés aux dimensions d'origine

Si la façade est en briques, un sablage et un rejointoiement seront demandés, sauf impossibilité technique.

La prime accordée pour la pose de briquettes est de **13 € 72 / m²**, à laquelle peut s'ajouter la prime de **76 € 22** pour restitution de la modénature et de 182 € 94 pour remise en état d'un percement traditionnel d'origine.