

CAHIER DE PRESCRIPTIONS GENERALES

ANNEXE AU RÉGLEMENT DE RAVALEMENT

1. INTRODUCTION

1.1. Cadre réglementaire, champ d'application

Le Cahier de prescriptions générales est une annexe au règlement de la campagne de ravalement obligatoire de la zone. En outre, le projet doit respecter le PLU, y compris les servitudes du règlement de la ZPPAUP lorsque l'immeuble se situe dans son périmètre.

1.2. Objectifs

Le règlement du ravalement et le cahier de prescriptions générales annexé ont pour objectif de fournir aux pétitionnaires et aux entreprises l'essentiel des éléments techniques et méthodologiques nécessaires à la constitution du projet de ravalement. Certains aspects, tels que les pathologies structurelles ou les interventions sur la composition des façades, restent propres à chaque bâtiment, et nécessitent une étude spécifique située hors du champ d'application du cahier de prescriptions générales.

Les fiches de ravalement, fournies par la Mission Grand Cœur, listent les ouvrages qui devront être réalisés. A chacune des cases cochées sur la fiche correspond un chapitre du présent cahier, qui explicite la nature de l'intervention, la méthodologie et les éventuelles démarches connexes : essais, avis, consultation de nuanciers...

1.3. Typologie des façades

La zone de ravalement obligatoire offre une palette de typologie de construction très large, allant de la maison individuelle à l'immeuble collectif.

La majorité des constructions date de la fin du 19^{ème} siècle, époque du développement des faubourgs de Montpellier et jusqu'à la seconde guerre mondiale. Il s'agit de bâti ancien caractérisé par l'utilisation de techniques et matériaux traditionnels : pierre, moellon, mortier de chaux, brique, bois.

Ces façades peuvent être classées en trois grandes catégories, qui peuvent être présentes sur un même édifice :

- la façade en pierre de taille,
- la façade enduite sur toute sa surface avec ou sans décor,
- la façade avec partie courante enduite, avec ou sans décor, et éléments de modénature (encadrement de baie, bandeau, corniche...) en pierre de taille.

D'autres matériaux sont visibles en parement, tels que le moellon, la brique mais de façon très marginale.

De façon ponctuelle, des immeubles de construction plus récente sont venus compléter les alignements et présentent des matériaux de facture plus contemporaine : béton, verre, bois, ... Les préconisations spécifiques pour ces bâtiments seront portées sur la fiche de ravalement, elles pourront faire référence à des parties de ce cahier de préconisations générales.

1.4. Conditions et limites

La campagne de ravalement obligatoire concerne l'ensemble des façades visibles depuis le domaine public, y compris les pignons, les façades d'édicules en toiture et leurs retours, les combles, brisis et les murs de clôture.

Le ravalement se limite à la façade, à la peau de l'édifice et aux éléments qui la composent tels que les menuiseries, les ferronneries ou les réseaux d'eaux pluviales.

Cependant, indépendamment du ravalement lui-même, le traitement d'éventuelles pathologies graves et évolutives nécessitant des interventions sur la structure du bâtiment (du type pose de tirant, reprise de fondation, etc.) devra impérativement être réalisé au préalable par le ou les propriétaires à l'aide d'un bureau d'études spécialisé (ces travaux même nécessaires ne peuvent être inclus dans les travaux de ravalement subventionnés).

2. PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

2.1. COMPOSITION

Description

La perturbation de la composition d'une façade peut avoir pour origine :

- l'ajout, le bouchement ou la modification d'ouvertures,
- le non respect des proportions traditionnelles des baies,
- la suppression ou la modification d'éléments de modénature.

Prescriptions

En cas de modification des façades, les principes de composition devront être maintenus ou restitués, les alignements de baies seront conservés.

Les ouvertures modifiées seront restituées dans leurs dispositions d'origine et les baies obturées seront réouvertes.

2.2. PAREMENT ET DECOR

2.2.1. Pierre de taille

Description

Les parements peuvent se présenter sous deux formes :

Soit tous les parements sont en pierre de taille.

Soit l'utilisation de ce matériau est réservée à la modénature et au décor sur fond enduit : traitement du soubassement, des encadrements de baie, des bandeaux d'étage, des sculptures, de l'entablement sommital ou de la corniche.

L'état de conservation présente alors un ou plusieurs des défauts suivants :

- salissures, tâches, lichens, tags ;
- joints ouverts ou dégradés, érosion de surface ;
- fissuration, desquamation, éclats, lacunes.

Prescriptions

1. Nettoyage des parements

Le procédé de nettoyage sera adapté selon le type de salissure rencontré et fera l'objet d'essai pour validation préalable par la M.G.C. :

- par hydro-gommage (< 3 bars pour la pression d'eau), fournir la notice de l'appareil pour validation du procédé (préciser l'utilisation d'une micro-fine < 3 microns) ;
- par lavage par ruissellement et/ou projection d'eau froide sous pression modérée et brossage doux.

Exclure les lavages haute-pression, sablage, brûlage et décapage chimique ou tout procédé risquant de dégrader la pierre.

2. Purge des éléments altérés

Il est d'abord nécessaire de débarrasser les parements des éléments altérés ou désaffectés.

- purge de la pierre altérée, des anciens mortiers de ragréage et de raccord,
- suppression des éléments parasites organiques, en métal ou en bois.

3. Rejointoiement à la chaux

Les joints de maçonnerie doivent être regarnis :

- dégarnissage des joints dégradés ou au ciment, en conservation des joints en bon état, nettoyage à la brosse,
- rejointoiement au mortier de chaux XHN selon constitution d'origine à l'identique des parements existants, avec humidification préalable.

4. Remaillage, reprise de fissure

- ouverture de la fissure,
- agrafage par agrafes inox ou laiton croisées et positionnées dans les joints,
- injection au coulis de mortier de chaux XHN par gravité jusqu'à remplissage de la maçonnerie,

- remaillage par éléments de pierre, identique à celles en œuvre, au cœur des maçonneries si nécessaire.

5. Restauration de la pierre

Les éléments en pierre doivent être remplacés ou réparés.

- changement des éléments de pierre fortement dégradés, en tiroir ou bouchon ponctuel de pierre identique à celle en œuvre sur le bâtiment ;
- ragréage ponctuel de pierres au mortier de chaux naturelle et résine avec armature métallique inox quand épaisseur > 2 cm, le cas échéant un parement en pierre sera réalisé par incrustation ;
- restauration des éléments décoratifs (corbeaux, clefs et panneaux sculptés et moulurés, bas-reliefs...) :
 - relevé préalable de détail pour reconstitution,
 - piquage des anciens ragréages et joints dégradés,
 - restauration des zones dégradées par minéralisation et/ou par ragréage des cavités et érosions au mortier de couleur et granulométrie identique à la pierre, compris armature inox,
 - rejointoiement à la chaux,
 - en cas de forte dégradation, dépose de l'élément et remplacement à l'identique,
 - application d'une eau forte ou patine d'harmonisation transparente le cas échéant.

6. Consolidation et étanchéité des balcons, protection des parements horizontaux : entablement, corniche, appui de baie

Les éléments en saillie doivent être protégés :

- les ouvrages horizontaux saillants de type : entablement, corniche, bandeau, fronton, devront être protégés par une couvertine en zinc, cuivre ou plomb ;
- les balcons seront retaillés et ragrés afin d'éviter la stagnation des eaux de pluie. Le rejointoiement sera particulièrement soigné. Lorsque la pierre s'avère trop dégradée ou trop poreuse, une protection en plomb, zinc ou cuivre sera réalisée sur forme de pose en plâtre avec Kraft d'interposition. Les scellements de garde-corps seront révisés pour éviter le foisonnement des fers consécutifs à l'infiltration d'eau ; une protection par résine coulée pourra toutefois être acceptée sur les ouvrages les plus simples ;
- les appuis de baie seront retaillés si nécessaire afin d'éviter la stagnation des eaux de pluie.

7. Patine

La surface des parements doit être, le cas échéant, protégée et harmonisée :

- application d'une patine à la chaux naturelle, faiblement dosée (1 volume de chaux pour 20 volumes d'eau), laissant transparaître la pierre. A l'exclusion de tout produit industrialisé couvrant la façade (peinture, résine, badigeon épais...) ;
- une patine d'harmonisation pourra être réalisée en fin de chantier, en cas de nécessité, afin d'harmoniser les pierres anciennes avec les reprises. En aucun cas cette patine ne pourra être utilisée pour compenser une défaillance du nettoyage.

8. Seuil à remplacer

Souvent dégradés, les seuils des portes du rez-de-chaussée doivent être refaits :

- Les seuils de portes visibles depuis la voie publique doivent être constitués d'un matériau s'intégrant à la façade. Le plus souvent ils seront en pierre calcaire. Exceptionnellement, ils pourront être réalisés en mortier pour réparation de pierre dégradée ou lorsque la façade est entièrement dépourvue de pierre de taille. Le carrelage, le marbre et tout autre revêtement synthétique sont proscrits.

2.2.2. Enduit à la chaux

Description

Les parements enduits se présentent sous deux formes.

Soit sur partie courante seulement, la modénature étant le plus souvent en pierre de taille.

Soit sur l'ensemble de la façade avec ou sans décor.

Différentes sortes de finition ont pu être utilisées : taloché, lissé, fouetté, tyrolienne,...

Les décors, souvent présents même si parfois effacés, sont peints au badigeon coloré et soulignent les éléments d'architecture : bandeaux périphériques et d'encadrement de baie, filets, frises, chaînes d'angle, faux joints, etc.

L'état de conservation présente alors un ou plusieurs des défauts suivants :

- salissures, tâches, lichens, tags,
- érosion de surface, faïençage,
- fissuration, boursouffure, décollement, lacunes.

Prescriptions

1. Piochement des enduits

- Opérations préalables lorsque l'enduit présente un décor à restituer : relevés graphique et photographique. Eventuellement, des échantillons seront prélevés pour analyse et pour servir de modèle lors de la réalisation de l'enduit neuf,
- Piochement des enduits altérés avec toutes précautions pour ne pas dégrader les maçonneries et pierres de taille.

2. Enduit neuf au mortier de chaux naturelle en 3 couches

- Préparation du support : refichage, rejointoiement, consolidation par injection selon l'état des maçonneries dégagées, reprise de fissure
- Enduit à la chaux en 3 passes : gobetis, corps d'enduit et finition. La composition de l'enduit et la nature des sables devront être les plus proches possibles de celles de l'enduit d'origine. L'aspect et la technique employée pour la finition devront également être similaires à ceux d'origine (taloché, gratté, tyrolienne...), y compris les éventuels décors engravés ou en ronde-bosse. En l'absence de vestiges d'enduit d'origine (supprimé ou remplacé) le choix du type d'enduit sera réalisé en référence à des modèles voisins.

Des outils sont mis à disposition par la M.G.C. afin d'assister les entreprises et les particuliers dans le choix et la réalisation des enduits : étude couleur, nuancier, échantillons d'enduit.

L'utilisation d'enduit bâtard (chaux/ciment, chaux/plâtre) sera exclusivement réservée aux bâtiments initialement construits avec ce matériau.

3. Application d'un badigeon de protection à la chaux naturelle

- Réalisation d'un badigeon de chaux passé à la brosse en 2 couches croisées sur support humidifié.

4. Conservation de l'enduit existant

L'enduit existant pourra ou devra être conservé si :

- son état de conservation et sa composition le permettent :
 - Nettoyage par brossage léger ou projection d'eau froide sous pression modérée,
 - Application d'une couche d'enduit de finition à la chaux et/ou d'un badigeon à la chaux naturelle selon son aspect (aucune surépaisseur par rapport à la modénature ne peut être autorisée).
- la qualité exceptionnelle de sa mise en œuvre (décor complexe) le justifie :
 - Consolidation des parties dégradées par injection, reminéralisation ;
 - Nettoyage par brossage léger ou projection d'eau froide sous pression modérée ;
 - Comblement des éventuelles lacunes par un enduit identique à celui en œuvre.

5. Décor au badigeon coloré à créer ou restituer

Le décor sera :

- restitué sur la base des relevés avant réfection de l'enduit ou d'une iconographie plus ancienne : technique et teinte à l'identique ;
- créé suivant des modèles existants sur des édifices de style similaire.

Les badigeons seront réalisés à la chaux et avec des pigments naturels.

2.2.3. Autres parements : façades des bâtiments récents

Description

D'autres types de parements peuvent se présenter, essentiellement sur le bâti contemporain (après la seconde guerre mondiale), proposant des matériaux et des techniques très variés.

Majoritairement, les murs de façade sont :

- en béton banché, couvert d'une peinture, d'un crépi ou laissé brut.
- en agglomérés de ciment ou en briques creuses, couvert d'un enduit, crépi (organique ou minéral) teinté dans la masse ou peint.

Bien d'autres types de parements peuvent être rencontrés comme le verre, les bardages métal ou bois, la pierre agrafée, la faïence...

Le présent cahier ne traite que des cas les plus courants.

L'état de conservation présente alors un ou plusieurs des défauts suivants :

- salissures, tâches, lichens, tags ;
- corrosion des fers, érosion ;
- fissuration, décollement, éclats, lacunes.

Prescriptions

1. Nettoyage ou décapage des parements

Le procédé de nettoyage sera adapté au matériau et au type de salissure rencontré :

- nettoyage par :
 - Gommage,
 - lavage par projection d'eau sous pression adaptée.

Le procédé de décapage sera adapté au matériau rencontré :

- décapage de peinture ou crépi par :
 - brûlage, décapage chimique,
 - sablage, gommage,
 - projection d'eau sous pression.

2. Reprise sur parement dégradé

Il est d'abord nécessaire de débarrasser les parements des éléments altérés ou désaffectés, selon les dégradations rencontrées les interventions suivantes seront réalisées :

- purge des parties altérées, des anciens mortiers de ragréage et de raccord,
- traitement anti-corrosion des fers à bétons corrodés,
- ragréage au mortier compatible,
- rebouchage des fissures.

3. Application d'un revêtement de finition

Suite au décapage de la façade ou sur enduit ciment neuf :

- Préparation du support et application éventuelle d'un primaire adapté,
- Application d'une peinture organique, silicate ou minérale adaptée au support,

Les matériaux et les teintes seront conformes au règlement du PLU de la zone concernée.

2.3. ELEMENTS DESAFFECTES OU PARASITES

Description

Ensemble des éléments n'ayant pas lieu d'être sur une façade (liste non exhaustive) :

- canalisation d'eaux usées et eaux vannes,
- parabole, antenne TV, climatiseurs, étendoir fixe, ...

Prescriptions

Ces éléments devront être supprimés ou déplacés afin de ne pas être visibles. Un cahier de préconisations définissant les règles à respecter pour l'implantation des climatiseurs est mis à disposition par la M.G.C.

Les réseaux EU et EV ne peuvent rester apparents, ils devront être intégrés, soit à l'intérieur du bâtiment soit en saignée ou toute autre solution permettant de les dégager de la façade. Ils ne devront en aucun cas être raccordés sur une descente d'eaux pluviales.

2.4. EAUX PLUVIALES ET TOITURE

Description

Les égouts de toiture sont de trois types :

- avant-toit débordant en bois (chevron et volige),
- génoise en terre cuite (tuile et parefeuille),
- corniche et entablement en pierre de taille.

Le réseau de collecte des eaux de pluie comprend :

- les gouttières pendantes, chéneaux, et descentes majoritairement en zinc, parfois en plomb, fonte ou terre cuite ;
- les dauphins en fonte en pied de chute se substituant au zinc peu résistant aux chocs.

Les parties ou éléments de toiture visibles depuis le domaine public sont :

- les brisis de toiture en ardoise et leur zinguerie,
- les lucarnes,
- les souches de cheminées, les épis de faîtage...

Prescriptions

- Avant-toit débordant en bois :

- révision, remplacement des bois dégradés : chevrons, volige ;
- restitution d'éventuelle lacune et reconstitution d'avant-toit débordant pouvant comporter des éléments de décor ;
- mise en peinture ou lasure après décapage des pièces conservées.

Informez M.G.C. pour validation préalable de la teinte

- Corniche ou entablement en pierre :

- révision, remplacement ou création d'un habillage en zinc, en cuivre ou en plomb,
- nettoyage et préparation du support,
- pose d'un feutre ou kraft d'interposition,
- la pose permettant la libre dilatation du métal y compris toutes sujétions de recouvrement, fixation, agrafage, ourlets et solins,
- protection des remontées par engravure avec rejointoiement au mortier de chaux.

- Génoise :

- nettoyage à l'eau et à la brosse,
- rejointoiement au mortier de chaux après dégarnissage de joints dégradés et humidification,
- restitution d'éventuelle lacune avec matériaux identiques.

- Gouttière pendante :

- révision de gouttière pendante : nettoyage, vérification des fixations et de la pente,
- remplacement ou création de gouttière pendante en zinc ou en cuivre

Les gouttières ne doivent pas être peintes.

Les gouttières en PVC sont proscrites.

- Chéneau :

Les chéneaux, encaissés ou non, sont souvent invisibles de la voie publique, car trop en retrait ou masqués par une balustrade en pierre. Toutefois, un défaut d'étanchéité peut dégrader la façade au même titre qu'une gouttière. Dans ce cas, la réfection pourra être intégrée au ravalement.

- révision de chéneau en zinc, plomb ou cuivre non peint : nettoyage, vérification des solins,
- remplacement ou création de chéneau en zinc, plomb ou cuivre,
- nettoyage et préparation du support,
- pose d'un feutre ou kraft d'interposition,
- protection des remontées par engravure avec rejointoiement eau mortier de chaux.

- Tuyau de descente d'eaux pluviales:

- révision de descente : nettoyage, vérification des fixations,
- remplacement ou création de descente en zinc ou cuivre.

Les tuyaux ne doivent pas être peints.

Des descentes en terre cuite souvent vernissée, ou en fonte souvent cannelées (à usage exclusif des eaux de pluie) peuvent être rencontrées : elles seront conservées et restaurées.

Les tuyaux de descente en PVC sont proscrits.

- Dauphin en pied de descente :

- révision de dauphin en fonte : nettoyage, vérification des fixations et mise en peinture,
- remplacement, complément ou création de dauphin en fonte sur une hauteur de 2 m et mise en peinture (teinte à valider dans la déclaration préalable).

Bâtiments récents : le matériau et la teinte des organes de collecte et d'évacuation des eaux de pluies seront conformes au règlement du PLU de la zone concernée.

2.5. MENUISERIES EXTERIEURES

Description

Ces menuiseries sont constituées le plus souvent d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- porte d'entrée,
- porte de garage ou de remise,
- fenêtres, portes-fenêtres et châssis fixes,
- volets et contrevents,
- lambrequins et stores en bois (ou fer ou zinc),
- stores à lamelles en bois.

Prescriptions

L'ensemble des menuiseries extérieures (portes, portes fenêtres, fenêtres et volets) devra être conforme à la typologie de l'immeuble.

Les menuiseries non conformes en raison de la nature du matériau ou de leur aspect seront remplacées, le cas échéant, par des menuiseries neuves suivant le modèle ancien présent sur l'édifice ou un modèle similaire avoisinant conformément au règlement du PLU de la zone concernée.

Les menuiseries d'origine en bon état de conservation seront préférentiellement conservées et restaurées. Dans le cas contraire, elles seront refaites suivant le modèle existant.

Les menuiseries conservées dont la couleur n'est pas satisfaisante devront être repeintes dans une teinte choisie dans le nuancier de la M.G.C.

Restauration de menuiseries existantes conservées :

- remplacement des parties dégradées par enfustage ou empieçement, remise en jeu.

Remise en peinture de menuiseries anciennes conservées :

- prévoir décapage préalable des vieilles couches de peintures,
- application de deux couches de peinture glycérophtalique sur menuiseries anciennes.

Remplacement de menuiseries dégradées ou non conformes, création :

- suivant modèle ancien présent sur l'édifice ou sur un modèle similaire avoisinant ; seront respectés la composition générale de la menuiserie avec ou sans imposte, l'implantation, la partition, les proportions et l'alignement du vitrage,
- la menuiserie sera placée en retrait du nu extérieur de la façade,
- les éventuels coffres de volets roulants des commerces doivent être intégrés à la maçonnerie ou à la menuiserie, ceux placés aux étages seront conservés, intégrés ou supprimés selon le règlement du PLU de la zone concernée.

Dessins en plan, coupe et élévation, échelle 1/20^e, à fournir à la demande d'autorisation de travaux.

Mise en peinture de menuiseries neuves

- application d'une couche de préparation et de deux couches de peinture glycérophtalique sur menuiseries neuves

Lambrequins et store à lamelle à restaurer ou restituer :

- travaux à réaliser en suivant les dispositions du modèle ancien présent sur l'édifice ou d'un modèle similaire avoisinant, et mise en peinture

Choix de la teinte des peintures dans nuancier de la M.G.C. pour validation.

Bâtiments récents : le matériau, le dessin et la teinte des menuiseries seront conformes au règlement du PLU de la zone concernée.

2.6. FERRONNERIES

Description

Ces ferronneries (fer forgé, fonte, aciers) sont constituées le plus souvent d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- garde-corps et barres d'appui,
- grilles et barreaudages,
- ancrés de tirant.

Prescriptions

Restauration de ferronnerie altérée à conserver :

- remplacement des éléments altérés ou manquants et vérification des scellements.
-

Remplacement de ferronnerie altérée ou inadaptée, création :

- réalisation suivant modèle ancien présent sur l'édifice ou sur un modèle similaire avoisinant et scellements dans les maçonneries.

Dessin en plan, coupe et élévation échelle 1/20 à fournir à la demande d'autorisation de travaux.

Traitement anticorrosion et mise en peinture des ferronneries :

- application d'une couche anti-corrosion et de deux couches de peinture glycérophtalique sur ferronneries neuves et sur ferronneries anciennes compris décapage préalable des vieilles couches de peinture.

Les grilles seront sans cadre, placées en tableau et en retrait du nu de la façade, dans les encadrements ou le cas échéant placées en applique avec une saillie peu importante. Les barreaux seront droits et ronds avec des traverses en fer plat.

Choix de la teinte des peintures dans nuancier de la M.G.C. pour validation.

Bâtiments récents : le matériau, le dessin et la teinte des ferronneries seront conformes au règlement du PLU de la zone concernée.

2.7. RESEAUX FILAIRES

Description

Ces réseaux comprennent le plus souvent :

- des câbles électriques du réseau public d'ERDF,
- des câbles de téléphone,
- des câbles d'antenne de télévision,
- des câbles d'éclairage public.

Prescriptions

Réseau filaire appartenant au(x) propriétaire(s) de l'immeuble :

- les réseaux d'alimentation d'appareil électrique et de câble d'antenne de télévision devront être supprimés et intégrés à l'intérieur du bâtiment.

Réseau filaire appartenant à des concessionnaires ou aux services publics :

- les réseaux seront supprimés lorsqu'ils sont désaffectés, avec l'accord du concessionnaire,
- s'ils ne peuvent être déposés, ils seront rationalisés, regroupés et mis en discrétion par un repositionnement adapté au cas par cas respectant l'architecture (sous génoise, sur bandeau, sous balcon) et une mise en peinture de la teinte du support.

Le ou les propriétaires ou le syndic est tenu de faire les démarches auprès des concessionnaires pour obtenir leur accord et/ou leur intervention.

2.8. DEVANTURES COMMERCIALES

Description

L'ensemble des éléments qui composent la devanture d'un commerce se présente le plus souvent ainsi :

- une devanture, comportant ou non une ou des vitrines ;
- un rideau ou une grille de sécurité, enroulé en linteau ou plié en tableau ;
- une ou des enseignes posées en applique ou en drapeau, lumineuse ou non ;
- un éclairage extérieur sur l'enseigne ou sur l'entrée ;
- un store ou banne protégeant l'entrée ou la terrasse.

Préconisations

De façon générale, les devantures devront s'intégrer dans leur environnement par l'utilisation de matériaux et de teinte en harmonie avec la façade. Les éléments en applique, les enseignes ou bannes ne devront pas nuire à la lecture de l'architecture, mais au contraire utiliser celle-ci pour composer la devanture.

Menuiserie, vitrine, rideau et grille métallique placés en tableau devront être positionnés en retrait du nu extérieur de la façade d'au moins 15 cm.

Les enseignes en applique et en drapeau, ainsi que l'éclairage extérieur devront se conformer au Règlement Spécial de Publicité des enseignes et des pré-enseignes de la Ville de Montpellier.