



Vincennes - Centre ancien

Pourquoi ravalier une façade ?

15

Entretien le bâtiment

Le ravalement au même titre que l'entretien de la toiture est **indispensable à la santé du bâtiment**. Il s'impose d'autant plus que les dommages que subit un mur mal entretenu, sont plus longs à apparaître, qu'une fuite de toiture par exemple. **Les effets du temps sur les maçonneries ne sont pas directement perceptibles.**

Si la problématique du ravalement concerne avant tout la peau du bâtiment (la partie superficielle de la maçonnerie), le plus important reste le respect des éléments structurels intégrés dans ces maçonneries.

Un ravalement dégradé ou inadapté peut-être à l'origine de problème à l'intérieur des bâtiments (dans les parties communes ou les logements).

Redonner vie à un bâtiment

Un ravalement est une opération de réparation de la façade qui consiste en une résorption des fissures pour assurer la bonne tenue dans le temps du bâtiment. Le maître d'œuvre doit alors s'attacher à **protéger et pérenniser le bâti dans les aspects architecturaux et urbains.**

Trois raisons pour décider d'un ravalement :

1 - Protéger la façade

Un ravalement en bon état protège l'intérieur des risques d'humidité et empêche la maçonnerie de s'abîmer. C'est une assurance de la longévité de votre appartement.

2 - Affirmer la valeur d'un patrimoine

Un ravalement neuf et respectueux des particularités architecturales des façades redonne sa juste valeur à l'ensemble du bien.

3 - Contribuer à un environnement urbain plaisant

Le ravalement contribue également à l'amélioration générale du quartier.

Respecter le bâti dans toutes ses dimensions

Préserver les caractères architecturaux :

Un ravalement doit aboutir à la conservation, voire à la restitution des éléments de modénatures :

- corniches moulurées à l'égout du toit,
- bandeaux intermédiaires,
- encadrement des baies,
- chaînage d'angle,
- tables en saillie,
- soubassement,
- appuis,...

En effet, ils remplissent également un rôle de protection du bâti, protégeant la façade des ruissellements.

Pérenniser le bâtiment et sa structure :

Dans le cas du bâti ancien, très souvent composé de moellons hourdés au plâtre, il est très important de **veiller au respect des échanges gazeux entre les supports de maçonnerie et l'extérieur**.

L'humidité pénètre dans les maçonneries pour différentes raisons (remontées capillaires, infiltrations, perméabilité, fuite de tuyauterie, etc.). En principe cette humidité ressort vers l'extérieur sous forme de vapeur d'eau.

Si un enduit est inadapté, (une peinture étanche, un revêtement plastique épais, - type I3 ou I4, un enduit ciment) et est appliqué sur cette façade, **il formera une coupure capillaire**, qui empêchera l'évaporation de l'humidité par l'extérieur.

La respiration du mur se fera alors par l'intérieur du bâtiment, provoquant des **dégradations superficielles** (d décollement des papiers peints, cloquage des peintures, condensation et moisissures) et des altérations durables (poussissement des pièces de structures en bois comme des linteaux, desquamation de la pierre en maçonnerie)

Les attributions des subventions sont conditionnées à l'emploi de matériaux respectant le bâti ancien. Soyez attentif à la rédaction des devis. Le devis doit obtenir l'avis favorable de l'architecte de l'équipe de suivi animation. Si le devis n'est pas modifié suivant les préconisations, les dossiers de subventions individuels seront rejetés.

les techniques à employer suivant le bâtiment

Les techniques de ravalement sont très diverses.

Pour choisir la technique adaptée à un bâtiment, **il faut tenir compte de l'état de la façade, de ses caractéristiques architecturales, des matériaux qui composent le mur, les enduits et le décor.**

La technique retenue sera le plus souvent celle adoptée lors de la construction de l'édifice.

Outre le gage d'authenticité, on évitera ainsi les problèmes d'incompatibilité des nouveaux matériaux avec les murs

Il est très difficile de retrouver un état originel lorsque ces éléments disparaissent, et les modifier peut déséquilibrer l'harmonie de la façade.

Par ailleurs, la valeur esthétique a une incidence sur la valeur immobilière :

Des considérations d'ordre qualitatif peuvent orienter le choix d'une technique plutôt qu'une autre.

Ravaler des maçonneries anciennes enduites

L'architecture banale en pan de bois ou en moellons (de calcaire, parfois de meulière) est toujours enduite. Les moellons ne restent pas apparents, sauf dans certains murs de clôture, ou par effet de mode (style de « rocaille », dont sont dérivés « les pavillons en meulière »).

La brique, matériau économique très utilisé à partir de la deuxième moitié du XIXe siècle, est aussi enduite au plâtre.

Cet enduit est traditionnellement réalisé à base de plâtre grossier, dit « plâtre gros », de sable et de chaux grasse.

Le ravalement d'un enduit ancien doit respecter certaines règles sans lesquelles, il risque de se fissurer rapidement ou même de mettre en péril la maçonnerie et les pièces de bois incorporées à celle-ci.

Il doit **absolument laisser respirer le support** (utilisation de mortier plâtre et chaux, de chaux aérienne, de plâtre recouvert de peinture décorative de type D2 ou D3).

Comment exécuter le ravalement d'un enduit ancien ?

Support	→	Moellons ou briques
Joints	→	Mortier plâtre et chaux (Gros plâtre)
Enduits	→	Mortier plâtre et chaux

Pour un enduit très dégradé :

- Piocher l'ensemble de l'ancien enduit,
- Traiter les pièces de bois (linteaux,...) incorporées à la maçonnerie, poser un feutre bitumineux, les recouvrir d'un grillage galvanisé d'accrochage,
- Reconstituer les corniches, bandeaux, appuis des fenêtres avec un mortier adapté au support,
- Le dessus de ces éléments doit être protégé par une bavette en zinc.

Pour un enduit peu endommagé :

- Reprendre les endroits endommagés, après piochage partiels, avec un enduit similaire,
- Nettoyer à l'eau faible pression l'ancien enduit,
- Appliquer une peinture de type minérale ou un badigeon de chaux

Les peintures imperméables, type I3 et I4, sont fortement déconseillées (voir paragraphe pérenniser le bâtiment).

Comment reprendre un ravalement défectueux ?

(Pour un enduit existant incompatible avec le support)

Support	→	Moellons ou briques
Joints	→	Mortier plâtre et chaux (Gros plâtre)
Enduits	→	Ciment

L'enduit à base de ciment est trop rigide et trop étanche :

- Le piocher en totalité jusqu'à faire apparaître la maçonnerie,
- Reconstituer les éléments de coupure horizontale (corniches, bandeaux, appuis de fenêtre),
- Passer un enduit adapté au support.

L'enduit existant accroche bien au support et il serait trop coûteux de le piocher :

- remédier aux éventuelles infiltrations extérieures et intérieures (pluviales, fenêtres, plomberie,...)
- s'assurer que la maçonnerie et les pièces de bois ne sont pas humides,
- reboucher, après piochage des parties fissurées ou dégradées, avec un enduit de composition similaire à l'existant (bâtard ou ciment),
- peindre à la peinture décorative (de type D2 ou D3) ou recouvrir d'un badigeon de chaux

Ravalé la brique

Comment exécuter un ravalement des briques ?

Support	→	Briques de parement
Joints	→	Ciment

- nettoyer la brique à l'eau sous pression avec un détersif
- refaire les joints endommagés au mortier de ciment
- refaire les éléments de protection de zinguerie

Certaines briques dites sillico-calcaires, sur certaines constructions entre 1900 et 1940, sont à base de ciment coloré. Elles sont beaucoup plus tendres que les briques de terre cuite des mêmes époques et elles sont plus fragiles (plus sensibles au phénomène d'érosion du à la pluie et l'éclatement au gel).

Ces briques sillico-calcaires ne peuvent être nettoyées à haute pression d'eau : il est plutôt conseillé de les nettoyer à faible pression et de les protéger par un produit imperméabilisant adapté.

Ravaler la pierre de taille :

La pierre de taille brute se ravale, c'est-à-dire qu'elle est recreusée, taillée, reconstituée dans ses parties manquantes.

Extrait du PLU de la ville de Vincennes, zone UA s'appliquant en centre ville

11.2 Aménagement des constructions existantes

11.2.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction [...]

11.2.2 Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Seuls les enduits peuvent être peints à condition de ne pas entraver la respiration de la maçonnerie. Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier plâtre et chaux.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramiques de façade,...) doivent être conservés et restaurés. Dans le cas du remplacement des menuiseries, il convient d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine.

Le dispositif originel de fermeture externe des baies, notamment les volets battants à lames horizontales, doit être maintenu.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part, la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements des façades doivent être conçus pour préserver une composition générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

La fermeture d'une loggia ou la création d'une véranda en étage sont interdites. La création d'une véranda en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voie.

11.2.3 Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et l'esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre de reconstituer des éléments de modénatures originels.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

La déclaration préalable

La déclaration préalable remplace la déclaration de travaux depuis le 1^{er} juillet 2007.

Cette déclaration est obligatoire.

Elle doit être établie en deux exemplaires, plus un supplémentaire transmis aux architectes des bâtiments de France. Elle doit être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposée à la Mairie de la commune dans lesquels les travaux sont envisagés.

A réception, le Maire enregistre la déclaration et vous délivre un récépissé. C'est le Maire qui transmet la déclaration aux architectes des bâtiments de France.

Le délai d'instruction de la demande par les services compétents est de deux mois à compter de la réception du dossier complet en Mairie. Ce délai peut-être modifié ; dans ce cas, le service instructeur ou l'architecte des bâtiments de France le notifie au demandeur.

Si aucune modification d'une décision expresse n'a été envoyée au demandeur dans le délai d'instruction imparti, le silence de l'administration vaut décision de non-opposition à la déclaration préalable autorisation tacite.

Si la décision émet un rejet de la demande, celle-ci est assortie de prescriptions.

La décision de non-opposition devient nulle si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de deux ans. Pour autant, la décision de non-opposition peut être prorogée d'une année, si les prescriptions d'urbanisme n'ont pas évolué de façon favorable à son égard.

Avertissement : Les travaux de ravalement sont soumis à l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France, car le périmètre de l'OPAH est situé dans la zone de protection du Château de Vincennes et de l'Hôtel de ville, ainsi que dans le périmètre des quartiers anciens du centre-ville.

Pour plus de renseignements, contactez le service Urbanisme de la ville de Vincennes au numéro suivant : 01 43 98 66 74 (accueil des services techniques)

Rappel : pensez à effectuer votre demande d'autorisation de voirie pour la pause d'échafaudages au moins 3 semaines avant le commencement des travaux.

Renseignements au 01 43 98 66 21 (Mme DEBOTTE) ou au 01 43 98 66 17 (M. FAY)

Les aides à l'immeuble dans le cadre de travaux de ravalement

- subvention de 10 % pour la mise en valeur du patrimoine (réintégration des modénatures ou d'éléments architecturaux intéressant sur les façades rue, ainsi que les changements d'occultation)
- subvention de 10 % d'un plafond de travaux de 6 000 € HT par lot d'habitation pour l'enfouissement des réseaux.

A noter : ces aides peuvent être attribuées en complément des aides individuelles

