

Cuisery
opération façades

Guide des bonnes pratiques
édition 2021



Propriétaires !

Ce Guide technique de prescription est fait pour vous.

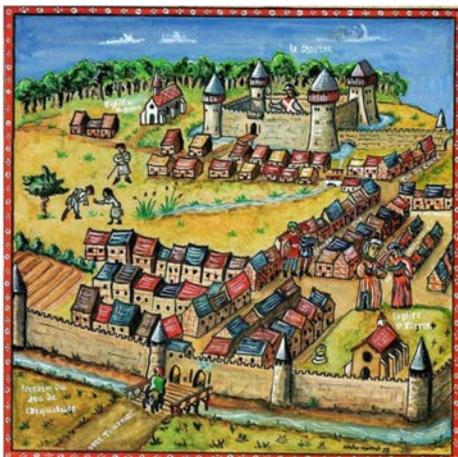
Il vous aidera à comprendre votre patrimoine, ses origines, ses particularités, ses faiblesses et son potentiel...

Suivez le guide, à travers quelques questions de bon sens.

*Pourquoi rénover ma façade ?
Quelles façades sont concernées ?
Qui m'a aidé à rénover ma façade ?
Quelle est l'histoire de ma façade ?*

Quelles sont les règles à suivre ?

Quelles sont les procédures à suivre ?



C'est le lieu !

Aux mains des Sires de Bagé, Cuisery est une cité médiévale florissante. Ville frontalière à la limite de la Bourgogne et de la Franche Comté, elle connaît beaucoup de flux marchands qui font la richesse de ses artisans tisserands, cloutiers, cordiers, forgerons... et ses agriculteurs qui approvisionnent les bans de boucherie.

Malheureusement, cette situation stratégique est aussi l'itinéraire des armées qui régulièrement mettent à sac la riante cité. Reconstituée inlassablement sur ses fondations, en respectant le tracé médiéval des ruelles étroites, les nouvelles constructions utilisent des techniques moins fragiles au feu... et perdent toutes traces des premières maisons en bois à colombages. Peu à peu, au fil des démolitions et des reconstructions in situ, l'aspect des rues a évolué pour donner l'image actuelle, hétérogène en ce qui concerne les types d'architectures, mais homogène en ce qui concerne la forme urbaine.

Notamment la densité du bâti, la continuité des façades et leur alignements confèrent au centre son caractère inégalable de petite cité médiévale.



C'est urgent !

Les qualités initiales de la ville médiévale sont devenues des handicaps lourds au moment de la croissance urbaine à la fin du 20ème siècle. Le 'tout-automobile' a eu raison des commerces traditionnels et les habitants historiques ont peu à peu quitté le centre pour s'installer en périphérie.

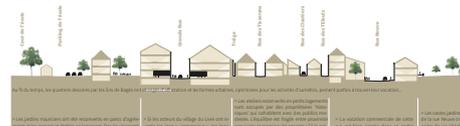
Les maisons non occupées n'ont plus été entretenues et se sont délabrées. Nombre de bâtiments du centre sont en état de vétusté et de dégradation avancée... Mais comment réhabiliter ces constructions si elle ne correspondent plus aux besoins actuels des habitants ?

Il est temps de réfléchir autrement. Notre époque de crise offre bien des opportunités pour penser différemment nos modes de vie, de déplacement, de consommation et notre habitat.



C'est le moment !

Dans le cadre des efforts portés sur le centre historique, la collectivité réfléchit à une stratégie globale pour reconquérir certains îlots en délaissement. Ces réflexions sont complexes et doivent être menées en concertation avec les habitants, les financeurs, les partenaires institutionnels de l'habitat (UDAP, ANAH...)



Parallèlement, les élu(e)s ont décidé en priorité, de lancer une opération façades pour aider les propriétaires à rénover l'aspect extérieur de leur maison.

Une intervention en surface est une manière peu invasive d'agir en profondeur sur la dynamique d'un quartier...

Pourquoi rénover ma façade ?

Les monuments, c'est valorisant !

Le long passé du centre ancien de Cuisery justifierai en soi une protection de son patrimoine historique, tant l'attrait du quartier est lié à son identité urbaine et à l'originalité de son architecture.

Légalement, c'est le classement des monuments (Tour de l'ancien château, Chapelle saint Pierre, Eglise Notre Dame, Monument aux Morts) qui justifie le Périmètre Délimité des Abords (PDA) de protection qui s'applique à toutes les autorisations d'urbanisme sur le secteur.

Ces obligations posées, il peut être motivant de s'intéresser sérieusement à l'histoire du bâtiment dont on a la responsabilité et de se renseigner pour mieux comprendre les intentions initiales des bâtisseurs. Pourquoi un mur est-il enduit ou non ? Pourquoi utiliser de la chaux ? Comment gérer l'humidité des murs ? etc.

L'architecte des bâtiments de France de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine est un interlocuteur incontournable pour vous guider et vous conseiller dans vos projets patrimoniaux.

Un règlement, c'est rassurant !

Dans le cadre de l'opération façades de Cuisery, la collectivité qui donne des subventions incitatives aux propriétaires, entend également faciliter les rapports entre les acteurs du bâtiment.

Parler un langage commun est un bon moyen pour se comprendre et débattre sereinement des innombrables questions portant sur les détails de rénovations du bâti ancien.

C'est pourquoi l'animateur de l'opération façade a proposé un règlement très détaillé des types d'interventions attendues et celles qui sont tout à fait inappropriées. Des altérations parfois irréversibles ont été réalisées sans intentions mauvaises, mais plutôt par méconnaissance techniques et historiques et les conséquences sont définitives pour la propriété. En perdant son cachet, elle perd de la valeur. Le quartier se banalise. En perdant son identité, le village perd de son attractivité touristique.

Le règlement agit comme une boussole, pour envisager sereinement l'évolution positive du patrimoine.

Des aides, c'est épatant !

Conscient des efforts demandés aux propriétaires pour hausser la qualité de leur projet, la ville de Cuisery entend apporter son aide sur plusieurs plans.

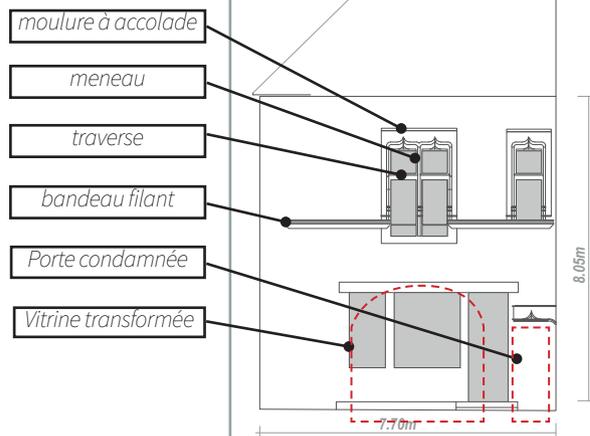
Une aide technique à la réflexion et à la décision, pour identifier les questions importantes à traiter, les métiers qui seront sollicités (maçons, peintres, menuisiers, serruriers, couvreurs, tailleurs de pierre...) Car l'important est que les travaux envisagés s'inscrivent dans la continuité de l'histoire du bâtiment, avec des interventions dites 'réversibles', qui ne dénaturent pas l'identité du bâti.

Une aide esthétique, car choisir des couleurs qui ne jurent pas avec celles des voisins n'est pas si simple que cela !

Une aide financière, pour donner un 'coup de pouce' aux propriétaires courageux qui participent à l'effort collectif d'embellissement du centre : renseignez-vous en mairie !

Qui m'aide à rénover ma façade ?

Tout propriétaire a la responsabilité d'entretenir et de transmettre un patrimoine en bon état. Avant d'engager des travaux sur une façade, il est utile de connaître l'histoire de la maison, afin de pouvoir intervenir sans trahir la volonté originelle du bâtisseur. L'époque de construction apporte bien des informations sur la composition de la façade, son mode de construction...



Quelle est l'histoire de ma façade ?

LA MAISON RENAISSANCE

Bâties avant le 16ème siècle, les maisons renaissance sont assez rares à Cuisery et sont présentes dans les parties la plus anciennes. Leurs caractéristiques communes :

- Les ouvertures sont alignés par strates horizontales posées sur les corniches filantes, mais ne sont pas forcément superposées verticalement.

- Au rez de chaussée, les boutiques étaient couramment ouvertes par un arc, avant d'être remplacé par un linteau droit.

- Les ouvertures sont décorés de moulures régulières, avec accolades et les fenêtres souvent dédoublées par un meneau vertical et recoupées par une traverse horizontale.

> Remettre en place les meneaux et traverses démontés, le cas échéant.

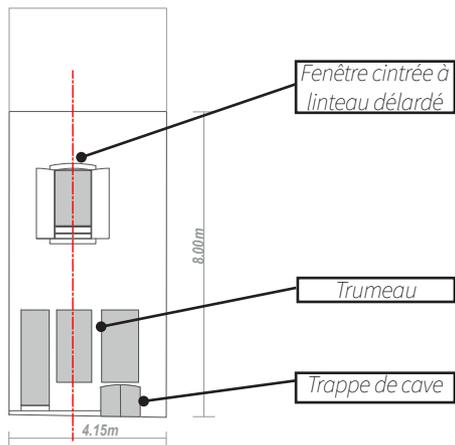
> Préférer les menuiseries d'un seul volume vitré entre maçonnerie aux petits carreaux

> Mettre en place des volets intérieurs pour les besoins d'occultation

> Porter une attention particulière lors des travaux de décrépissage sur les structures mises à jour (linteaux, ouvertures...) avant la repose d'enduit.

! Mis en place en 1798 par le Directoire, et supprimé en 1926 seulement, l'impôt sur les portes et fenêtres fait partie des contributions directes créées avec le souci de respecter l'inviolabilité de l'espace privé. La richesse des propriétaires était donc évaluée sur le nombre d'ouvertures entre maçonneries. La fenêtre à meneau est particulièrement touchée par cet impôt, multiplié par 4. La démolition des meneaux/ traverses a longtemps constitué une forme de défiscalisation sauvage !





LA MAISON DE VILLE A UNE SEULE TRAVÉE

Elles correspondant aux anciennes maisons d'artisans ou commerçants. Principalement situées au Sud de la Grande Rue et dans le quartier Saint Pierre, ces constructions sont conçues à l'origine pour l'habitation et l'activité du propriétaire. Elles sont caractérisées par :

- Une largeur d'une travée porteuse et une hauteur limitée, même si la profondeur de la parcelle est parfois considérable.

- Une faible proportion d'ouvertures regroupées au centre de la façade, qui crée une impression de plein, mais complexifie parfois la pose des volets extérieurs en RDC.

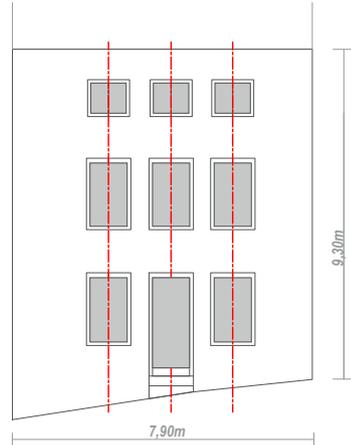
- La composition de la façade, sa symétrie, est donnée par la ou les fenêtres d'étages.

- > S'inspirer de la composition des fenêtres d'étages, témoins du dessin originel en cas de modification des ouvertures du rez de chaussée (vitrines, portes,)

- > Maintenir les accès de caves, caractéristiques de cette typologie.

- > Conserver, entretenir ou remettre en place les volets bois à persiennes extérieurs.

- > Utiliser le rythme serré des façades pour animer les linéaires par des couleurs légèrement contrastées.



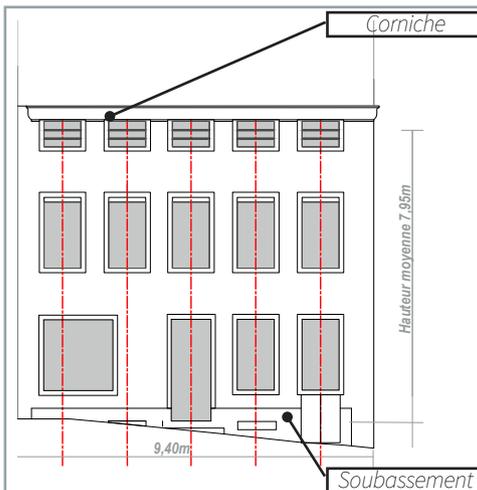
LA MAISON DE VILLE

Largement représentées dans la grande rue, elles structurent et rythment la voie commerçante par leur pas de porte.

- La composition de façade est symétrique, avec de 2 à 3 baies par niveaux, soulignées par des encadrements de pierre en saillie et une corniche en pierre souligne parfois l'arase sous la toiture.

- Au dernier niveau, des ouvertures plus petites marquent les combles, habités ou ventilés à usage de stockage,

- > **Ne pas reproduire certaines vitrines dont le remaniement tardif ne prend pas en compte la composition initiale de façade.**



L'IMMEUBLE D'HABITATION

De facture plus récente, 19/20ème siècle, ces constructions sont conçues pour favoriser l'habitabilité, avec :

- Des étages plus hauts, plus lumineux, avec des fenêtres grandes et nombreuses, comptant plus de 'vides' que de 'pleins', ce qui pénalise la pose de volets traditionnels battants.

- Des façades décorées de balcons, garde corps ouvragés, consoles, encadrements pierres sculptés, corniches filantes, entablement, ...

- > Protéger les décors de façades existants
- > Maintenir les accès de caves caractéristiques de cette typologie

- > Anticiper le remplacement des volets métalliques pliants aux remplacements des menuiseries (possibilité de lambrequins pour la pose de stores à lames orientables)

- > Respecter la composition de façade pour toute transformation commerciale du rez de chaussée

- > Éviter les teintes trop soutenues pour ces façades généralement plus grandes que les autres.



Pierres de tailles apparentes & moellons de pierres à enduire

Les maçonneries de pierre de taille

Elles sont reconnaissables à des joints droits et réguliers, de faible largeur (inférieur à 1 ou 2cm). Elles doivent rester ou être rendues apparentes. Elles seront nettoyées et rejointoyées au mortier de chaux, de la couleur dominante des pierres et affleurant le nu du parement.

Les pierres d'encadrement des baies, laissées apparentes, sont nettoyées par hydrogommage.

Les enduits

Dans l'ancien, il est conseillé de favoriser des enduits à base de chaux, favorisant la perméabilité à la vapeur d'eau, qui assainit les murs. Le ciment, hydrofuge, provoque couramment des désordres dans le bâti ancien et sera utilisé avec parcimonie. Il ne faut pas rechercher une planéité parfaite en chargeant inutilement, mais au contraire suivre le mouvement du gros œuvre.

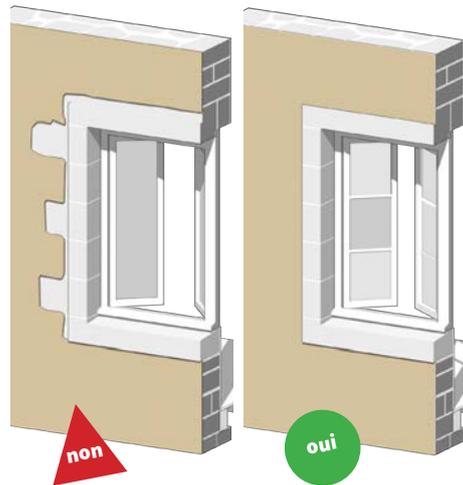
La couche de finition sera talochée pour obtenir un grain fin et fermé, évitant les micro fissures qui donne un abri aux araignées de murs (*dictyna civica*).



Les façades en pierres, apparentes ?

Il existe des façades en pierres bien taillées et bien ajustées, avec des joints très fins pour lesquelles l'enduit n'est pas nécessaire pour assurer l'étanchéité du mur. Ce sont souvent des monuments ou des bâtiments institutionnels, onéreux à construire et plus soignés.

La plupart des constructions rurales sont bâties en moellons de pierres plus grossiers, ou le joint de mortier est large et joue un rôle capital pour sceller les pierres entre elles. Malgré la beauté des pierres, **celles-ci sont destinées à être enduites**, pour ne pas ressembler à un 'écorché', exposé aux intempéries. La pierre de Prety sensible au gel doit être protégée.



Les encadrements des baies (portes, fenêtres) seront marqués par une limite rectiligne de l'enduit, sans harpages ni formes molles, à une distance de 15 à 20cm de l'angle de fenêtre, équivalente à la largeur du tableau. Cette limite de l'enduit et de la pierre sera traitée sans ressaut, en amortissant le mortier.

Les ouvrages en pierre de taille mis à jour lors du décrépiage seront soumis à l'avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France avant toute modification.



Quelles sont les règles à suivre ?

Les prescriptions suivantes, validées par l'Unité Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, donnent un cadre général pour l'ensemble des travaux concernant la rénovation des façades visibles depuis le domaine public.

Le respect de ces règles conditionnent l'obtention des subventions façades.

Les badigeons de chaux

L'application de badigeons de chaux (badigeon, eau forte, patine) permet d'harmoniser les tonalités d'un mur de pierres apparentes ; mais aussi de reproduire des décors (filet sang de bœuf, faux chaînage harpé, trompe l'œil, enseignes...) Ces décors font parti de la culture locale et leur maintien ou reproduction permet de renforcer l'identité du quartier.



Les peintures

Après les réparations et préparations du support, privilégier les peintures silicatées à pigmentation minérales.

Les teintes des enduits et des peintures seront choisies dans le nuancier de manière à créer une harmonie à l'échelle de la façade à partir des éléments invariants (teinte des pierres d'encadrement, de menuiseries aluminium, etc.) mais aussi de créer des contrastes harmonieux avec les façades voisines, dans leur état actuel et futur (projet de ravalement)

Les ouvertures

Les ouvertures seront restituées dans leurs proportions et état d'origine. Les modifications sacrifiant les arcs, linteaux ou jambages existants sont interdits

Les nouveaux percements devront respecter les proportions, la composition d'ensemble et le mode de construction propre à l'immeuble.

Les portes

Les portes d'entrée sont sobres, de formes simples, en harmonie avec les autres menuiseries de l'immeuble. A Cuisery, des éléments vitrés apportent de la lumière dans les circulations. Il peut s'agir d'un imposte ouvrant qui permet aussi de ventiler les parties communes.

Les menuiseries

Le dessin des menuiseries doit s'adapter à la typologie du bâti. Les fenêtres à la française à deux vantaux avec petits bois divisant trois volumes sont recommandées dans la majorité des cas. Des ouvrants à un seul vantail et sans petits bois peuvent être adaptés pour des immeubles renaissances, des ouvertures réduites... Les menuiseries sont de couleur claire selon le nuancier, mais le blanc pur est interdit.



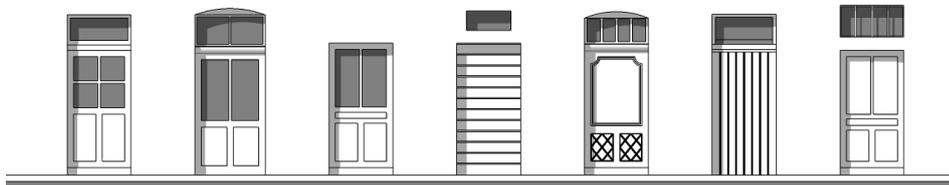
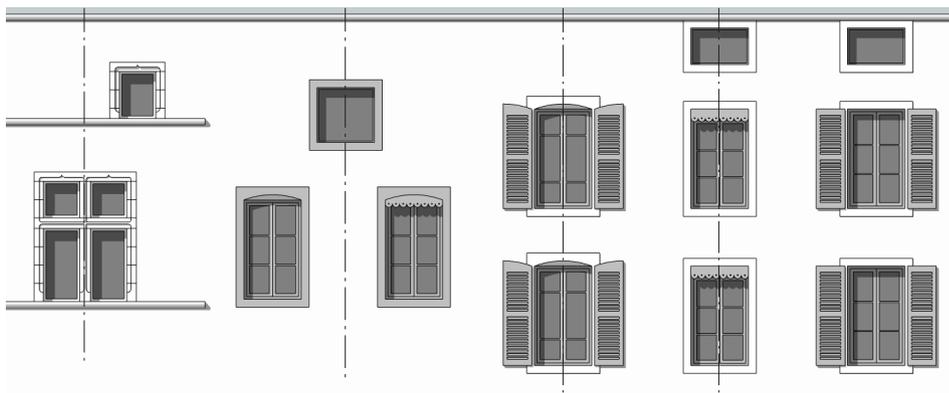
Les volets

Ils doivent être en bois, à battants, peints de couleur en harmonie avec les menuiseries de l'immeuble. Ils seront à lames pleines, ou à lamelles, sans écharpes obliques (Z). Les ferrures, simples, seront de même couleur que les volets.

Les persiennes métalliques repliables sont tolérées quand il n'existe pas d'autres solutions d'occultation.

les volets roulants sont proscrits.

Les stores à lames orientables peuvent être autorisés à la seule condition de masquer leur mécanisme derrière un lambrequin. Ils doivent s'implanter en retrait du nu extérieur de la façade de manière à permettre de refermer les volets.





Les façades commerciales

Les vitrines seront traitées de façon à rendre apparente et lisible la structure de l'édifice. Les descentes de charges sont verticales et les piédroits de baies alignés. Il existe deux types de vitrines : en applique, recouvrant le gros œuvre ou en feuillure du tableau, mettant en valeur la maçonnerie de l'édifice. On choisira un procédé notamment en fonction de l'état et de l'intérêt des structures à masquer ou montrer.

Pour les vitrines en feuillures, il est recommandé un recul de 18 à 20cm environ par rapport au nu de la façade. Il vaut mieux éviter de reculer la vitrine au nu intérieur de la maçonnerie, ce qui créerait un tableau très profond (environ 50cm)

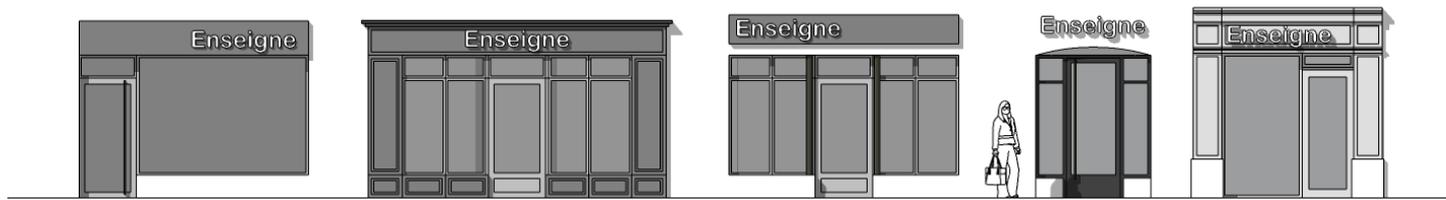
Dans le cas d'habillage en saillie, les devantures anciennes doivent être préservées et restaurées. Seuls seront autorisés des matériaux durables, utilisés traditionnellement sur les devantures anciennes en bois, à l'exception de tout matériaux composites (dibon, aluminium, etc) qui sont proscrits. Un soin particulier sera porté à la protection supérieure de l'habillage, par un rejaillissement en zinc ou cuivre.

Une attention particulière sera portée aux tracés d'arcs et de linteaux ouvragés, susceptibles d'être mis en valeur. Dans ces cas, le rehaussement ou l'élargissement des vitrines sacrifiant ou dénaturant les arcs, linteaux ou jambages est interdit.

Les enseignes

Rappel : Dans le Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques, les enseignes sont soumises à autorisation et font l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France. (Code de l'environnement)

L'enseigne peut prendre la forme de lettres découpées ou d'un panneau. Elle doit être composée de matériaux durables, en harmonie de dimensions et de proportions avec l'immeuble support. Elle doit être démontable en cas de cessation ou de changement d'activité « sauf si l'enseigne a un intérêt historique, artistique ou pittoresque. » La hauteur des lettrages est généralement limitée à 30cm.



Les détails architecturaux

Les éléments de modénature et détails architecturaux participent à la valeur patrimonial d'un bâtiment : chaînages d'angle, encadrements peints, parfois réhaussés d'un lignage sang de boeuf, encadrements de portes ou de fenêtres chanfreinés, platebande, moulurations en pierre, blasons historiés, linteaux datés et gravés, inscriptions, clefs d'arcades sculptées, consoles de balcon sculptées, sorties d'évier en pierre...

Tous ces détails contribuent à la diversité de l'architecture ancienne et à la datation d'un édifice. Ils ne doivent pas disparaître. Toute intervention qui entraîne une destruction ou le recouvrement de ces éléments architectoniques est proscrite : l'isolation par l'extérieur, l'élargissement d'un linteau, la pose d'équipements techniques en façades...

Les éléments extérieurs sur l'espace public
Les seuils et marches des entrées seront en pierre ou en matériaux d'aspect similaire. Pour les entrées de caves, on tentera de conserver les vantaux en bois et les ferrages anciens. Il est recommandé de respecter les articulations de la façade avec la chaussée.

Les garde-corps

Ils devront s'inspirer d'exemples locaux, en fonte, fer forgé ou bois selon la typologie du bâtiment. Ils seront scellés dans l'embrasure de la baie c'est à dire son tableau.

Les balcons neufs pourront être acceptés s'ils respectent la composition et l'équilibre de la façade, et le mode de construction propre à l'immeuble, ou à son époque. Il devra s'inspirer des exemples locaux dans son aspect et son traitement de détail.

Les descentes d'eau pluviales

Les gouttières seront en cuivre, zinc patiné ou peint de la couleur de la façade. Les descentes d'eaux pluviales seront implantées aux limites séparatives et respecteront la modénature de la façade.



Les équipements en façades

- Les équipements contemporains peinent souvent à trouver leur place sur les façades anciennes.
- Les antennes paraboliques sont interdites, mais tolérées si invisibles depuis le domaine public.
- Les groupes de climatisation extérieurs sont proscrits en excroissance. Ils sont tolérés s'ils sont intégrés dans le bâti, masqués derrière une menuiserie, et qu'ils respectent l'espace public. Il est également possible de recourir à des systèmes de ventilation et rafraîchissement naturel.
- Les boîtes aux lettres (et les compteurs) ne seront pas posées en saillies sur le domaine public. Elles sont encastrées dans l'épaisseur du mur extérieur, implantées dans le hall d'entrée...
- Les câblages électriques seront peints de la teinte de la façade.

