

LES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE BÂTI À VERSAILLES



- Versailles a su conserver son remarquable patrimoine architectural. Chacun de nous l'apprécie, le respecte et le valorise afin que notre ville conserve l'excellence qui la définit si bien.
- La fragilité de cette richesse culturelle, nous impose une réelle démarche citoyenne de mise en valeur de l'authenticité de notre cadre de vie, afin de la transmettre aux générations futures.
- Pour y parvenir, la Ville et l'Etat ont créé un ensemble de règles adaptées à la qualité des différents paysages urbains composant le Versailles d'aujourd'hui. Celles-ci établissent les modalités de vos interventions sur les constructions existantes.
- Cette plaquette, établie pour vous guider dans vos démarches, vous informe sur le contexte architectural de la ville et vous conseille sur les prescriptions techniques et réglementaires à respecter pour vos travaux.

VALORISER LE PATRIMOINE LORS DE VOS TRAVAUX

Vos projets extérieurs et intérieurs vont durablement modifier l'état d'un bâti existant de qualité.

Il convient donc d'adopter une démarche respectueuse adaptée à ce contexte particulier :



- **Conserver** l'esprit du lieu en intégrant à votre projet tout élément présentant un intérêt historique et/ou architectural.
- **Restaurer** ces éléments afin de les valoriser et permettre leur préservation.
- **Restituer** tout ou partie des éléments disparus dans le respect de leur authenticité stylistique ou historique.
- **Mettre** en œuvre des matériaux traditionnels compatibles avec les ouvrages.

COMPRENDRE VOTRE CONTEXTE ARCHITECTURAL

Afin de valoriser les caractéristiques authentiques et architecturales de votre habitation, quelle qu'en soit sa nature, la reconnaissance des éléments de qualité à prendre en compte dans votre projet de travaux, constitue la première étape de votre démarche.

Chaque quartier de Versailles possède sa propre identité, conférée par le style et l'époque de toutes les constructions qui le composent.

La **synthèse** chronologique des façades versaillaises ci-dessous vous aidera à mieux identifier les caractéristiques architecturales de votre habitation.

XVII^{ème} siècle

Les façades de plâtre teinté des maisons répondaient à celles du château. Elles en reprenaient le décor par des panneaux de fausses briques bordés de bandeaux de plâtre ocré. Les étages séparés par des bandeaux moulurés s'achevaient par une corniche importante couronnée d'une couverture d'ardoise à deux pentes ou mansardée.



XVIII^{ème} siècle

Dans la seconde moitié du siècle, les façades versaillaises deviennent classiques en copiant l'apparence de la pierre sculptée à l'aide d'un décor de plâtre badigeonné. Guirlandes florales, visages modelés, entablements et moulures de baies, tout le répertoire décoratif classique se retrouvait sur les façades.



XIX^{ème} siècle

Si au début du siècle, l'aspect des maisons versaillaises s'inscrit dans une continuité classique, il évolue avec l'utilisation de matériaux différents vers un style plus éclectique : pierre meulière et brique apparentes, décors de faïence, fonte moulée pour la ferronnerie et contrevents sur les baies. Les couvertures en zinc et en tuiles mécaniques font leur apparition.



XX^{ème} siècle

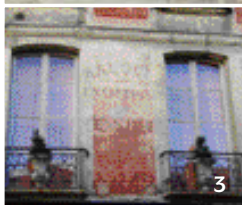
L'abandon de la référence historique s'amorce dans les années 20 avec les premières constructions de style moderne. Le ciment peint et le béton apparent alliés à la brique composent les façades des constructions parfois couvertes en toiture terrasse.



VOS FAÇADES ET LES TECHNIQUES DE RAVALEMENT

Selon la nature des matériaux utilisés et leur état de conservation, la mise en valeur des façades versaillaises présentant un intérêt historique et/ou architectural implique des choix de mise en œuvre de travaux adaptés à chaque cas.

Rapide inventaire de celles-ci :



Nettoyage des façades

C'est la technique par excellence des matériaux devant rester apparents : pierre calcaire taillée (1), sculptée (2), meulière, brique, faïence.

Le plâtre teinté (3) ou modelé peut également être nettoyé avant restauration.

Si l'eau sous pression est déconseillée, seules les techniques de nettoyage respectant la surface travaillée des matériaux sont admissibles, à l'exclusion du ponçage, du bouchardage et du "chemin de fer"...

La pierre calcaire pourra recevoir une patine ocrée afin d'en «éveiller» la couleur blonde originelle.

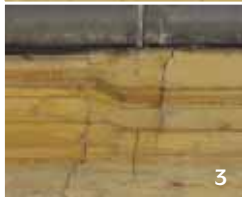


Badigeons & peintures

Les badigeons colorés (1) utilisaient les terres ocrées du sous-sol versaillais afin de teinter le plâtre pour conférer aux façades un aspect général de construction en pierre blonde.

Ils harmonisaient d'un même ton ocré toutes les parties de la façade et parfois même celles en pierre apparente (3).

En réalisant votre ravalement, vous aurez soin de retrouver cette teinte caractéristique des constructions versaillaises (2). Des sondages préalables pourront la révéler afin de la copier.



Enduits de plâtre et chaux

La quasi totalité des façades de la ville, jusqu' au 1^{er} quart du XX^{ème} siècle, étaient enduites d'un mélange de plâtre et chaux coupé (1) ou jeté (2), et teinté d'ocre jaune (3) ou rouge (4).

Soumises aux intempéries, elles ne peuvent parfois être conservées en l'état.

Un nouvel enduit de plâtre et chaux fin, coupé à la berthelée (1), ou jeté (2), et teinté d'ocre dans la masse assurera une nouvelle protection.

Tout ravalement devra reproduire et restituer les dispositions authentiques de vos façades selon la qualité de leurs décors originels.



Soubassements & soupiraux

En matériaux variés et d'aspects différents, les soubassements versaillais garantissent la tenue des façades de plâtre en permettant l'évaporation de l'humidité contenue dans les maçonneries.

Qu'ils soient réalisés en pierre massive calcaire (1), en mortier de chaux gris marronné, en dalles de pierre agrafées et en pierre meulière taillée ou non à la fin du XIX^{ème} et au XX^{ème} (2), ces ouvrages seront conservés et restaurés. Seuls les soubassements en ciment présentant de fortes réparations seront peints.

Le maintien de soupiraux (3) participe de manière essentielle à l'assainissement des maçonneries.

VOS FAÇADES DANS LES DETAILS

Éléments de décor ou dispositifs fonctionnels, parfois les deux, ils confèrent une richesse artisanale et un intérêt archéologique à vos façades qu'ils contribuent à personnaliser. Vous aurez à cœur de les restaurer ou de les restituer selon leur état.



Les éléments du décor

Rarement en pierre, ces modénatures sont réalisées en plâtre badigeonné (1) dans le ton des façades.

Elles s'inspirent essentiellement du répertoire classique de la pierre sculptée : visages, guirlandes et de motifs floraux, vases, faux appareillages, frises (2) etc, selon les époques.

L'émergence de nouveaux courants décoratifs, dès la fin du XIX^{ème} siècle, introduit la pierre meulière, les combinaisons polychromes de briques (3), les reliefs vernissés (4), les faïences et le ciment moulé.

Un relevé dessiné et la conservation d'un échantillon du décor favoriseront la justesse de sa restitution lors du chantier. Les décors peints en trompe l'oeil pourront être restitués ou créés, ils participeront à l'animation du paysage urbain.

Les corniches, bandeaux et appuis...

Tout en contribuant au décor des façades versaillaises, les corniches (1), les entablements (2), les bandeaux intermédiaires et les appuis de baies (3), jouent un rôle prépondérant dans la protection de celles-ci contre le ruissellement de l'eau de pluie.

Qu'ils soient en pierre ou en plâtre, ces éléments seront conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

Ceux calibrés en plâtre, adopteront la couleur générale ocrée de la façade.



Les menuiseries

Lorsque leur état de conservation l'autorise, vos menuiseries anciennes devront être conservées et restaurées dans un souci d'authenticité (1).

Pour les sujets de qualité s'avérant irréparables, des copies (2) fidèles seront alors réalisées.

Le remplacement de vos croisées anciennes, implique la copie de certaines caractéristiques essentielles : pièce d'appui arrondie, jet d'eau à doucine (3), petits bois reproduisant le profil existant. Vos espagnolettes (4), vos crémones anciennes et les volets intérieurs devront être reposés lors de ces interventions.

Les contrevents persiennés à la française apparus dès la fin du XVIII^{ème} siècle sont à maintenir en place voire à compléter.

Les garde-corps et barreaudages...

Ces ouvrages de protection sont souvent de véritables chefs d'œuvres de serrurerie qui confèrent leur personnalité à vos baies (1).

Qu'ils soient de ferronnerie (2) ou de fonte moulée (3) ces ouvrages devront être conservés.

Les garde-corps anciens seront conservés dans leur authenticité et sécurisés si nécessaire par de discrètes serrureries additionnelles. Lors d'une création de garde-corps, le modèle choisi respectera le style de la façade.



VOS TRAVAUX EXTERIEURS

Vos projets de travaux extérieurs doivent tenir compte à la fois de la qualité de l'environnement urbain immédiat et des caractéristiques propres de votre habitation.

La couverture

Quelle que soit sa nature, elle constitue le couronnement de la façade et confère son identité historique au bâtiment. Lors de vos travaux de réfection vous pourrez être amené à restituer son matériau originel afin de redonner à l'ensemble sa logique constructive initiale.

L'aspect ancien de la charpente, sa forte pente, l'histoire de l'immeuble sont autant d'indices permettant une restitution du matériau originel.

A deux pentes ou mansardée, la couverture d'ardoise naturelle de petite taille (1) constitue le matériau dominant de l'ancien régime. Les tuiles plates de terre cuite (2) sont parfois présentes dans les cours et en périphérie de la ville. Le zinc (3), à partir du milieu du XIX^{ème} siècle permet de couvrir les faibles pentes et la tuile mécanique s'utilise couramment pour les constructions et les rénovations du XX^{ème} siècle.

Les lucarnes adoptent différentes tailles et formes (4) selon leurs usages et leurs époques. Généralement réalisées en bois peint, elles sont couvertes d'ardoises, rarement de tuiles, (modèles à deux pentes ou à capucine) ou de zinc (modèle à fronton courbe). Les châssis de toit doivent rester des éléments mineurs des couvertures principalement côté cour.



Les clôtures

Les clôtures constituent un élément structurant des différents paysages urbains en s'ajustant à l'échelle des maisons. Leur maintien garantit la qualité et la particularité de ces paysages.

Les clôtures des quartiers les plus anciens sont traditionnellement constituées de hauts murs en moellons enduits de plâtre badigeonné, parfois décorés de panneaux en «jeté» (1) et protégés du sol par des soubassements «respirants» (permettant l'évaporation de l'humidité). Admise en parement sur les façades des maisons suburbaines dès le milieu du XIX^{ème} siècle, la pierre meulière est utilisée pour la construction de murs hauts et de murs bahuts (2) surmontés de grilles en serrurerie (3).

Les grilles et les portails en serrurerie traditionnelle (4) sont autant d'ouvrages authentiques, aux motifs parfois très élaborés qui seront conservés et restaurés.



VOS TRAVAUX INTERIEURS

Vos projets de travaux sur les espaces intérieurs anciens doivent respecter l'esprit des lieux en conservant leurs éléments de qualité. Repeindre une cage d'escalier, changer des croisées, réaménager votre appartement ou refaire un sol, sont autant de mises en œuvre qui imposent l'intégration soigneuse de ces éléments dans vos projets.

Les décors

Les entrées, les escaliers et leurs paliers sont souvent des lieux qui ont conservé leur authenticité originelle. Un soin particulier sera donc apporté à leur conservation lors des travaux de rénovation.

Sols d'entrée en grandes dalles ou hexagones à cabochons de pierre, tomettes de paliers et de marches (1). Ces éléments resteront apparents.

Départ d'escalier en pierre, marches en bois massif complétées de tomettes (2), garde-corps à balustres de bois XVII^{ème} (3), en barreaux ou motifs de fer forgé XVII^{ème} (4) et XVIII^{ème} à vases médicis en laiton (5).

Limon débillardé (6) ou droit, portes palières simples ou à panneaux teintés ou peintes en coloris foncés.

Murs et plafonds traités comme des « extérieurs » dans le ton des façades avec parfois un soubassement marqué, lambris peints (7).

Afin de limiter les remontées d'humidité, le sol et les maçonneries des caves anciennes ne devront pas être étanchéifiés pour en favoriser la ventilation naturelle.



Les parties privatives

Si les pièces d'habitation ont souvent conservé leurs décors les plus précieux, ce sont paradoxalement les espaces qui sont les plus modifiés. Ces éléments du patrimoine domestique sont protégés et seront également intégrés à vos projets.

Sols en parquets à motifs (1), hexagone à cabochons de pierre noire (2), en tomettes de terre cuite (3) ou traditionnellement peintes en rouge foncé, faïences murales (4).

Menuiseries de lambris peints à bas reliefs modelés, portes de distribution et leurs serrures, volets (5).

Cheminées de pierre (6), en plâtre, en marbre.

Plafonds décorés de corniches, rosaces (7) et cartouches.

Une attention particulière sera apportée lors de la création des salles d'eau et des cuisines pour minimiser et intégrer les différents réseaux de fluides.

CONSEILS PRATIQUES

*Vous avez un projet de travaux (intérieurs ou extérieurs) concernant votre bâtiment. Voici des **informations** qu'il est indispensable de connaître avant de signer une promesse de vente, un devis d'entreprise et avant de prendre un quelconque engagement juridique ou financier.*

Prenez contact avec le Service Urbanisme

Le **Service Urbanisme** a pour mission d'instruire vos demandes de travaux et de veiller à leur conformité avec la réglementation. Il apporte également aide et conseils.

Prenez contact avec ce service le plus tôt possible afin de :

- Recueillir les informations et retirer les formulaires nécessaires (déclaration préalable, permis de construire, permis de démolir).
- Prendre connaissance des règles du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé (P.S.M.V.) et du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) applicables à votre bâtiment et consultables au Service Urbanisme.
- Prendre un rendez-vous avec un instructeur, éventuellement sur site afin de mieux comprendre vos travaux, vous éclairer sur la réglementation et la composition de votre dossier. Plus il sera complet en éléments d'informations (photographies, dessins, plans, notices explicatives...) plus son instruction en sera facilitée.

Tout au long de votre démarche, l'**Architecte de la Ville** (Maison de l'Habitat Ancien) a pour mission de vous orienter, vous conseiller et confirmer les choix architecturaux de vos propositions de travaux, en conformité avec la politique de valorisation du patrimoine versaillais.

Pour l'essentiel de la Ville, l'**Architecte des Bâtiments de France** a pour mission d'exercer sur les travaux intérieurs et extérieurs un contrôle assorti d'éventuelles prescriptions dont le strict respect est obligatoire. Dans le cadre de l'instruction de votre dossier, le Service Urbanisme lui transmettra votre demande. S'agissant des immeubles inscrits à l'inventaire, l'accord du préfet de région doit être obtenu.

S'agissant des immeubles classés au titre des monuments historiques, vous déposerez votre demande directement au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Sollicitez l'aide d'un professionnel qualifié

Des architectes et des entrepreneurs spécialisés en restauration de bâtiments anciens pourront vous accompagner dans vos projets.

Soyez attentif au respect des règles de copropriété

L'accord de la copropriété devra être préalablement obtenu avant le dépôt de toute demande de travaux auprès du Service Urbanisme.



Délais d'obtention

Votre demande est instruite par le Service Urbanisme qui examine chaque aspect de votre projet et recueille les avis des services extérieurs consultés.

A Versailles, les délais applicables sont les suivants :

- **1 à 2 mois pour une déclaration préalable,**
- **3 mois pour un permis de démolir,**
- **3 à 6 mois pour un permis de construire.**

Conseils : la mise en œuvre des travaux peut débuter par une réunion de chantier préalable avec l'instructeur de votre dossier, l'Architecte de la ville, votre entrepreneur et votre architecte. Les prescriptions de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France seront explicitées pour en faciliter l'application stricte.

LA COULEUR DANS VOTRE VILLE

La couleur... Cette dimension essentielle de la ville fut pendant des siècles l'expression d'une tradition constructive locale très codifiée. Sa pratique disparaît durant quelques décennies au profit du blanc à partir des années 1920 banalisant ainsi le décor des immeubles. La réutilisation de ces teintes traditionnelles constitue l'ultime étape de la restauration de vos façades.

La maçonnerie

Les façades anciennes enduites de plâtre adopteront le ton local du badigeon qui colore traditionnellement la ville d'ocre jaune légèrement orangé jusqu'aux années 1930.
Les tons trop vifs ou blafards seront éliminés.
Des sondages réalisés sur votre façade avant le démarrage du chantier vous permettront parfois d'identifier précisément la teinte originelle.
Les soubassements en enduit auront une coloration beige grisée légèrement marronnée.



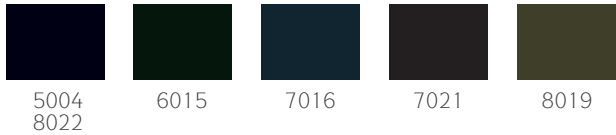
Les croisées et contrevents...

Ces éléments seront peints en ton clair et neutre, à base de gris très légèrement colorés.
Les blancs et les blancs cassés seront uniquement retenus pour les immeubles postérieurs aux années 1930.
Les teintes claires RAL suivantes seront utilisées :



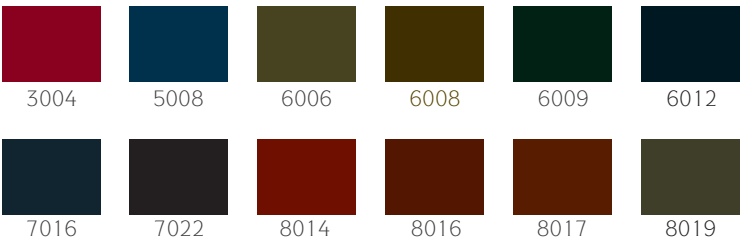
La serrurerie

De fer forgé ou de fonte, les ouvrages de serrureries seront peints dans des tons extrêmement foncés sans toutefois atteindre le noir absolu.
Les garde-corps et les barreaudages se fondent traditionnellement dans les vitrages foncés des croisées.
La main courante en bois des garde-corps sera peinte dans le même ton que la serrurerie.
Les teintes foncées RAL suivantes seront utilisées :



Les portails, portes et charpentes apparentes...

Ces éléments en bois peints adopteront des tons sombres ou moyens, non vifs.
Ils seront peints d'une seule teinte.
Les teintes sombres RAL suivantes seront utilisées :



ATTENTION : Les blancs et noirs purs sont à proscrire. Vos propositions de coloris devront être validées, sous forme d'échantillons secs en place sur votre chantier, par l'architecte conseil de la Ville ou un représentant du service urbanisme avant la mise en peinture définitive.

