

# Charte

## DES BONNES PRATIQUES DE RESTAURATION DU BÂTI ANCIEN À NANTES

### **AVERTISSEMENT**

Ce document n'est pas un guide technique et administratif exhaustif sur la restauration du bâti ancien. Le sujet est bien trop vaste pour être abordé en totalité dans un seul ouvrage, et il existe déjà de nombreux documents techniques ou sites internet qui traitent en détail de chacun des domaines concernés. Une liste de certains de ces documents et sites vous est fournie en annexe.

# Introduction

## RÔLE DE L'ASSOCIATION NANTES RENAISSANCE

Nantes Renaissance a été créée en 1985 avec pour mission principale la gestion des travaux réalisés dans le Secteur Sauvegardé qui venait d'être approuvé en 1983 ; cette mission est assurée depuis 2010 directement par les services municipaux, avec la création de la DPARC.

Aujourd'hui, le rôle de l'Association Nantes Renaissance s'étend à tout le territoire communal et ses actions peuvent se résumer par trois objectifs :

- Recherche et vulgarisation des connaissances sur l'histoire et le patrimoine de la ville, concrétisées par des publications, des visites thématiques, des conférences...
- Meilleure connaissance du bâti urbain nantais, de ses spécificités et de sa valeur patrimoniale.
- Promotion des savoir-faire des artisans et architectes en matière de restauration, à travers des visites de chantier, des ateliers et surtout par la labellisation de professionnels réunis autour d'une charte qui garantit la qualité des travaux réalisés.



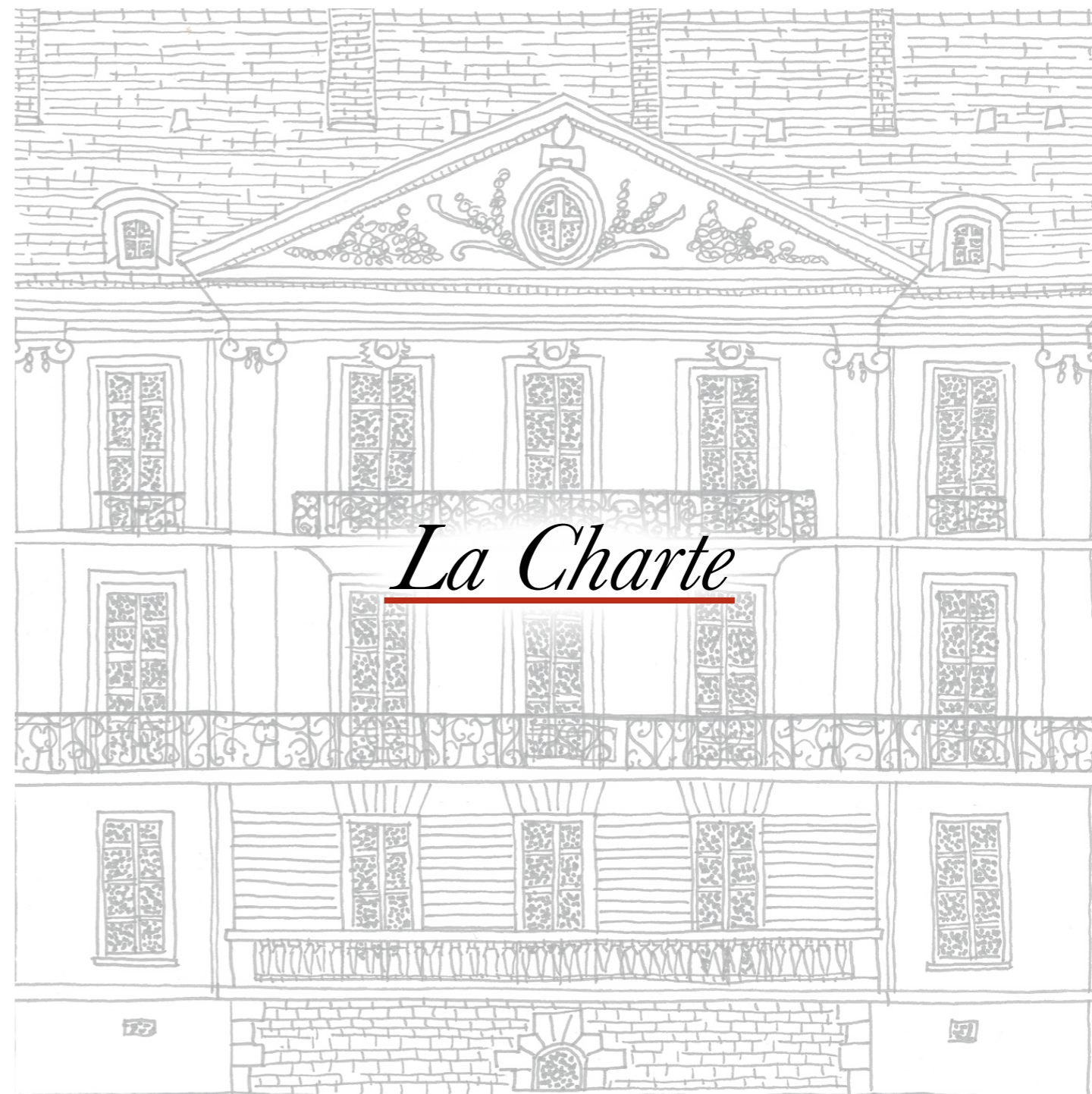
Façades du 9 et 9 bis, allée Turenne, © Patrick Leray



Décor sculptés



Taille de pierres



## OBJECTIFS ET CONTENU DE LA CHARTE

La présente «Charte des bonnes pratiques de restauration» se veut être un lien entre les professionnels et les maîtres d'ouvrage (propriétaires initiant eux-mêmes les travaux ou syndics les représentant dans le cadre de copropriétés).

A l'origine limitée au centre-ville couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, elle concerne désormais l'ensemble de la commune de Nantes. Mais elle peut servir de référence pour le patrimoine urbain de l'ensemble du Pays Nantais.

Élaborée en 2011 et enrichie en 2016 à l'issue de rencontres thématiques avec les professionnels des métiers concernés, adhérents de l'association, elle se devait d'être actualisée pour prendre en compte les thématiques nouvelles liées aux enjeux climatiques, le développement de métiers dit « d'art » essentiels pour la préservation et le maintien de la qualité du patrimoine bâti, et le rôle central du maître d'ouvrage.



La Charte se présente comme un répertoire des principaux matériaux et techniques utilisés à Nantes et de leurs évolutions jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle.

Son contenu est classé par métier. Mais il ne faut pas perdre de vue que la plupart des éléments de construction ou de décor font intervenir plusieurs savoir-faire. Ce qui demande une lecture transversale.

Sa partie maîtrise d'ouvrage a été complétée pour permettre à tous les acteurs de mieux appréhender les particularités et la valeur d'un patrimoine, le développement d'un projet de rénovation de bâti ancien, le rôle des différents intervenants et les enjeux liés à l'amélioration du confort thermique.



*Maçon*



*Couvreur*



*Menuisier*



*Ferronnier*

## L'AUTHENTICITÉ POUR GUIDE

Quelle que soit la nature des travaux envisagés, il est toujours utile de bien comprendre l'histoire d'un bâtiment et ce qui en fait son intérêt, les traces de ses usages successifs ainsi que les techniques et matériaux mis en œuvre à chaque étape de sa construction ou de sa transformation. Une bonne restauration est celle qui permet de révéler cette histoire tout en gardant la cohérence esthétique de l'ensemble.

Restaurer ne veut pas dire remettre à neuf, une construction doit légitimement assumer son âge. Mais il est important de ne pas oublier que le respect et la pérennité de cette authenticité passent avant tout par son entretien régulier. Une vigilance dans ce domaine peut éviter des interventions plus lourdes et coûteuses, au risque de nuire à sa qualité.

### ÉVITER LES SOLUTIONS STANDARDISÉES

Le renouvellement des matériaux du bâtiment est aujourd'hui largement soutenu sous couvert des thèmes de confort, d'économie d'énergie ou simplement de modernité parfaitement légitimes. Ils sont cependant à mettre en rapport avec les qualités d'une construction : un volet roulant est-il vraiment plus pratique et efficace que des volets intérieurs ou des contrevents alors qu'il va détériorer l'ensemble de la façade ?

Remplacer une fenêtre peut devenir indispensable par son état, pour des raisons d'économie d'énergie ou d'esthétique. Il sera cependant toujours préférable d'envisager sa restauration, en particulier si elle est caractéristique de l'époque de construction de l'immeuble et n'est pas de dimensions standard. Une fenêtre moderne n'est pas obligatoirement plus durable.



*Restauration du château des ducs de Bretagne*

## DISPOSITIONS D'ORIGINE, DÉFINITION

Les dispositions d'origine d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment se définissent à travers son dessin, sa composition, sa logique de distribution, ses procédés constructifs ou techniques (y compris les matériaux et leur mise en œuvre). Celles-ci correspondent à l'état initial du bâtiment, à sa construction/création ou à un état significatif de son histoire.

L'objectif est de conserver ou de retrouver une identification de l'époque de construction, de son usage ou programme initial et les traces significatives de l'histoire d'un immeuble.

Cela concerne :

- Pour une façade : son architecture dans sa globalité incluant la composition des pleins et des vides, le détail des modénatures et les matériaux.
- Pour les menuiseries ou ferronneries : les matériaux, dessins, profils, techniques d'assemblage et dimensions d'éléments d'origine ou d'éléments que l'on peut retrouver sur un immeuble de même époque et même programme.
- Pour les volumes intérieurs : la logique de distribution, les escaliers et les éléments remarquables intérieurs.
- Pour les espaces libres (cour ou jardin) : la composition et les éléments du projet dessiné à son origine ou l'état qui semble le mieux adapté à sa typologie particulière.

*L'authenticité c'est le respect des dispositions d'origine d'un bâtiment mais aussi de ses évolutions significatives dans le temps, témoins de son histoire.*

### PRESCRIPTIONS DU PSMV : US11 page 24

Le règlement du PSMV définit ainsi le terme de restauration :

« Travaux, consolidations, remontages ou réfections, tendant à conserver un bâtiment et qui consistent en une intervention destinée à assurer sa pérennité en améliorant son état physique et la lisibilité de son architecture d'origine et des interventions ultérieures marquantes de son histoire. »

Il précise aussi que « toute la sensibilité du projet tient à l'équilibre entre architecture et mémoire des interventions successives. »



Restauration au 10, rue neuve des Capucins,  
Alain Bacon architecte DPLG (agence TILT)

## LES ENGAGEMENTS DE LA CHARTE

- Préserver le patrimoine et l'identité architecturale du bâti nantais,
- Promouvoir la qualité architecturale urbaine,
- Informer le maître d'ouvrage du contexte réglementaire,
- Faciliter la liaison avec les instances administratives concernées.

### LES ARCHITECTES ET MAÎTRES D'OEUVRE SIGNATAIRES S'ENGAGENT :

A proposer aux propriétaires deux missions complémentaires et successives, établies en référence au cahier des clauses générales du contrat d'architecte et aux prescriptions de la charte :

- La **mission de diagnostic** établie dans le cadre de cette charte va au-delà du diagnostic tel qu'il est défini par l'Ordre des Architectes. Elle comporte tous les éléments jugés nécessaires à la compréhension et à la justification du projet pouvant compléter le diagnostic. (Voir « Missions de l'architecte », p.38)
- La **mission de maîtrise d'oeuvre** recouvre l'ensemble des études de conception et de réalisation des travaux à mener sur l'édifice telles que définies par l'Ordre des Architectes. Les signataires assurent les conditions d'une saine et réelle concurrence. Ils feront de préférence appel aux entreprises signataires de la présente charte et les entreprises consultées seront choisies par le maître d'ouvrage en accord avec l'architecte.

Ces missions concernent les parties communes visibles ou invisibles depuis l'espace public et dans certains cas, les parties privatives. Elles doivent faire l'objet d'un contrat.

### LES ENTREPRISES SIGNATAIRES S'ENGAGENT :

- A respecter scrupuleusement les règles de l'art et techniques de mise en œuvre évoquées dans la présente charte, à informer les propriétaires de la nécessité d'obtenir une autorisation de travaux, et à se conformer aux règles du PLUm, ou, le cas échéant, au règlement du PSMV et aux éventuelles prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.
- A fournir des devis descriptifs et quantitatifs détaillés, assortis de prix unitaires à l'intention des propriétaires. Pour ce faire, les entreprises s'appuieront sur des photographies ou des croquis réalisés avant les travaux. Ils favoriseront sur les chantiers une bonne coordination entre les différents corps de métiers pour assurer un parfait déroulement des travaux.
- A garantir le bon résultat de leur travail, à effectuer si besoin les reprises nécessaires pour obtenir la conformité avec les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.
- A respecter la réglementation en vigueur en matière de sécurité. Les travaux comporteront toutes les protections nécessaires pour assurer de bonnes conditions de travail aux intervenants et limiter au maximum les nuisances pour les occupants et l'environnement immédiat du chantier.