

Contexte
d'application

NATURE DES TRAVAUX

PRINCIPE DE BASE

Des travaux sur un bâti ancien, quels qu'ils soient, demandent une approche pragmatique au cours de laquelle chaque étape aura son utilité et son importance. Elle permettra alors de garantir une action cohérente assurant la préservation de ses caractéristiques architecturales et patrimoniales ainsi que sa pérennité. Le code du patrimoine distingue plusieurs types de travaux : les travaux d'entretien, les travaux de réparation, les travaux de restauration et ceux de modification.

ENTRETIENS RÉGULIERS ET PETITES RÉPARATIONS

Il s'agit de toutes les actions périodiques, dites préventives, destinées à maintenir un immeuble en bon état et à conserver son intérêt patrimonial. Elles ont un impact limité sur le bâtiment et ne doivent pas modifier les matériaux, l'aspect ou la disposition de l'immeuble.

TRAVAUX DE RÉPARATIONS OU DE RESTAURATIONS IMPORTANTES

Il s'agit alors d'actions dites curatives.

Les travaux de réparations importantes sont des interventions sur les parties d'ouvrages endommagées d'un immeuble qui consistent à rétablir l'aspect et sa fonction d'origine, à stopper les altérations et à traiter leurs conséquences.

Les travaux de restauration concernent l'ensemble des interventions de grande ampleur portant sur tout ou partie d'un immeuble et qui ont pour but de sauvegarder, conserver, restituer ses qualités architecturales ou techniques.

Ces travaux doivent nécessairement faire l'objet d'un travail de recherche et de documentation pour comprendre l'ensemble du bâtiment à travers son origine, ses modifications successives, ses modes de construction. Cette approche doit



Réparation de corniches

être complétée par un diagnostic précis de l'état actuel afin de déterminer ce qui peut et doit être conservé. Des travaux de restauration peuvent, dans certains cas, amener à rétablir un état antérieur des ouvrages.

Ils sont soumis à autorisation de travaux au titre du code des codes du patrimoine et de l'urbanisme et nécessitent une surveillance confiée à un architecte ou maître d'oeuvre spécialisé.

TRAVAUX DE MODIFICATIONS

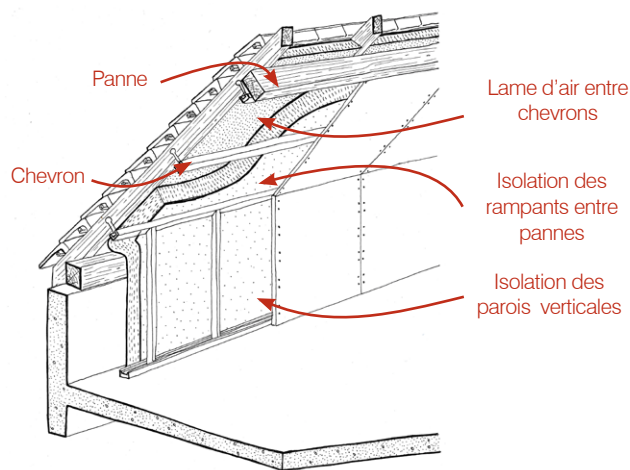
Il s'agit de travaux de construction, extension, aménagements ou restructuration. Ils sont soumis à autorisation de travaux au titre du code du patrimoine.



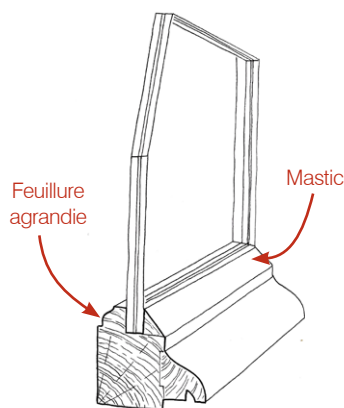
Plafonnier



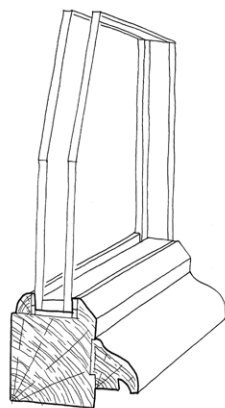
Corniches de plafond



Amélioration de l'isolation avec ventilation sous toiture



Élargissement du châssis existant avec pose d'un verre feuilleté.



Élargissement du châssis existant avec pose d'un double vitrage si le montant est assez épais

TRAVAUX INTÉRIEURS

Tout projet de travaux concernant les intérieurs devra s'attacher à respecter l'intégrité de l'immeuble, à préserver son intérêt patrimonial et sa pérennité.

Cela passe par le maintien des structures porteuses (planchers, murs de refend, escaliers, cloisonnements semi-porteurs...), des décors muraux (staff, boiseries, cheminées et trumeaux, corniches de plafond, sols...) et des éléments significatifs des usages anciens de la construction.

Il reste toujours des éléments à conserver et à mettre en valeur pour témoigner de l'Histoire. Ce sont les signes particuliers qui les caractérisent.

Le patrimoine bâti ne peut être réduit au seul rôle de décor urbain.

TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE

Ils se justifient par le droit au confort thermique, y compris pour les bâtiments anciens, mais aussi par des enjeux climatiques, réglementaires et de lutte contre la précarité de l'habitat.

Toutefois, le bâti ancien est le fruit d'une évolution très lente basée sur des techniques traditionnelles et des matériaux naturels bien maîtrisés et bien connus par les artisans du patrimoine. De fait, des interventions inadaptées peuvent entraîner des pathologies à la fois structurelles et sanitaires.






Aussi, en matière d'isolation thermique, il conviendra en premier lieu, d'intervenir plus en terme d'amélioration de l'existant plutôt que de rénovation, et de veiller à ce que l'aspect performance respecte l'aspect patrimonial ou compose avec celui-ci. (Cf. p. 36)

NOTION DE BÂTI ANCIEN

Le bâti ancien et de qualité patrimoniale est essentiellement un bâti construit avant 1948, protégé réglementairement ou situé en site protégé. Mais cela concerne aussi le patrimoine que *l'on aime* et que *l'on* souhaite préserver et transmettre. Il se caractérise par l'utilisation de matériaux naturels et locaux.



Cartographie schématique de localisation des différentes époques d'urbanisation de la ville de Nantes

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Avant XVII ^e : Ville intra-muros et remparts |  | Anciennes communes de Chantenay (à l'ouest) et Doulon (à l'est) |
|  | XVII ^e : extension remparts et tenues religieuses hors de la ville intra-muros | | |
|  | XIX ^e : Extension jusqu'aux boulevards de ceinture | | |
|  | XX ^e : Extensions de la ville au-delà des boulevards de ceinture, dont annexion des communes de Doulon et Chantenay | | |
| | Reconstruction d'après guerre : essentiellement en centre-ville, au cas par cas (non représenté) | | |

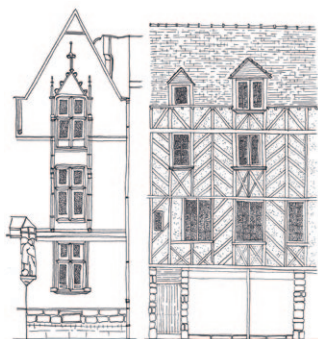
PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE L'ARCHITECTURE NANTAISE

Ci-après sont décrites, succinctement et par époque de construction, ces caractéristiques.

Pour plus de précisions, consultez l'ouvrage « Site Patrimonial Remarquable de Nantes, évolutions urbaines et architecturales » édité par Nantes Renaissance en 2023.

AVANT LE XVII^e SIÈCLE

Peu d'immeubles restent présents à Nantes. Il s'agit essentiellement d'hôtels particuliers sur cour et de maisons à pans de bois. Toutefois, dans le secteur médiéval, certains pans de bois subsistent encore en façade sur rue et en arrière sur cour.



Avant XVII^e



XVII^e

XVII^e SIÈCLE

Belles demeures et hôtels particuliers, habitat sur parcellaire étroit. Les façades s'organisent en travées verticales de différentes largeurs, et de façon symétrique. Certaines allèges de fenêtres ont parfois été supprimées pour créer des porte-fenêtres avec balcon.

Les corniches sont à simple larmier ou modillons et les ferronneries à entrelacs de volutes simples de fer plat, assemblés par colliers ou à mi-fer. Des escaliers en bois avec rambarde et balustres desservent le tout en second rideau.

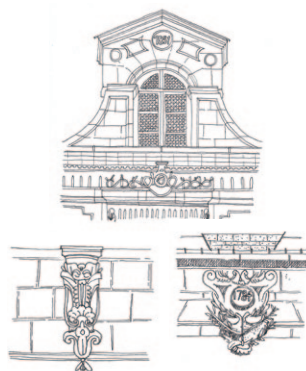
DÉBUT - MI-XVIII^e SIÈCLE

Hôtels d'armateurs et immeubles de rapport dont la composition des façades est régulière et axée. Les lignes de balcons marquent la hiérarchie des étages (entresol, étages nobles, étages courants). Les toitures sont à 2 pans avec des lucarnes légèrement en retrait des corniches.

Les encadrements et consoles de balcons sont décorés de moulures et sculptures (styles rocaille et rococo). Les garde-corps, (parfois galbés), se composent de motifs d'entrelacs et volutes assemblés à mi-fer ou par rivet.



XVIII^e



Lucarne XVIII^e corniche décorée et modillon

FIN XVIII^e SIÈCLE

Époque des grands ordonnancements urbains (classique et néo-classique des architectes Ceineray et Crucy) rythmés par les porches d'entrée et formés en majorité d'immeubles de rapport et de quelques hôtels particuliers. Les façades sont de composition verticale sobre et répétitive avec fronton central et pavillons d'angle, composées d'un soubassement intégrant l'entre-sol, de deux à trois étages courants et un étage en combles.

Les ferronneries ont une ligne épurée tendant vers un modèle type à barraudage. Les décors de façade balconnets et balcons sont sobres et se limitent à des corniches moulurées et des joints à refend en soubassement.



Hôtels particuliers et immeubles de rapport - Fin XVIII^e

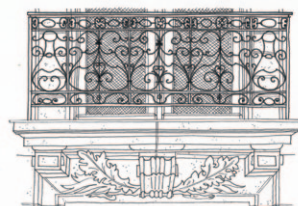
DÉBUT - MI-XIX^e SIÈCLE

Multiplicité des typologies au cours du siècle.

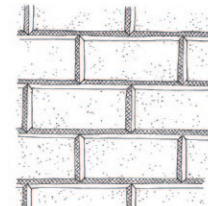
Début XIX^e : grands immeubles de rapport, maisons étroites, dernières maisons de plaisance et premières maisons urbaines.

Mi-XIX^e : grands immeubles d'habitation à l'architecture éclectique ou réservée, moderne et économique, révolution architecturale des années 1870, maisons mitoyennes étroites et petits hôtels de style néo-gothique, classique ou entre modernité et tradition.

Cette multiplicité des styles, des usages et des typologies bâties entraîne logiquement une grande diversité de compositions de façades, d'usage de modénatures et de ferronneries. C'est aussi le cas pour les modes de distribution et les types de couvertures employées.



Balconnet et ferronneries - Fin XVIII^e



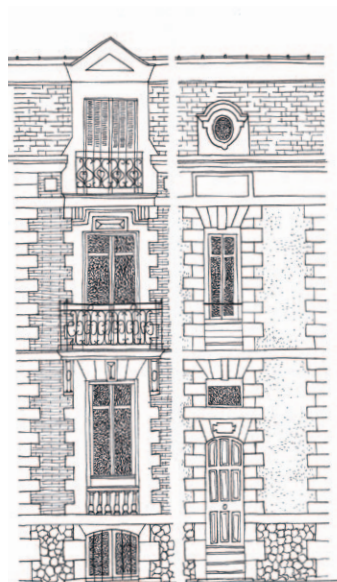
Joints à refends - Fin XVIII^e



Maisons individuelles - début du XIX^e



Néo-gothique - Milieu du XIX^e



*Entre modernité et tradition -
Milieu du XIX^e*



*Architecture réservée, moderne et
économique - Milieu du XIX^e*

FIN XIX^e SIÈCLE

À la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle, l'architecture à Nantes devient plus variée et technique.



Maisons modestes - Fin du XIX^e, début du XX^e

Immeubles urbains avec rez-de-chaussée commercial : façades décorées avec corniches et mascarons, bow-windows et éléments de ferronnerie ou de céramique d'influences diverses, notamment Art nouveau.

Maisons modestes plus simples, à caractère rural : façades asymétriques, murs enduits avec encadrements en briques, menuiseries bois ou métal, toits à deux pans en ardoises ou en tuiles et quelques décors peints ou en céramique.

Habitat social économique et fonctionnel : façades en moellons apparents, peu de décor et petites ouvertures. De nouvelles techniques comme la ferronnerie industrielle et l'installation des premiers ascenseurs apparaissent.

DÉBUT XX^e SIÈCLE

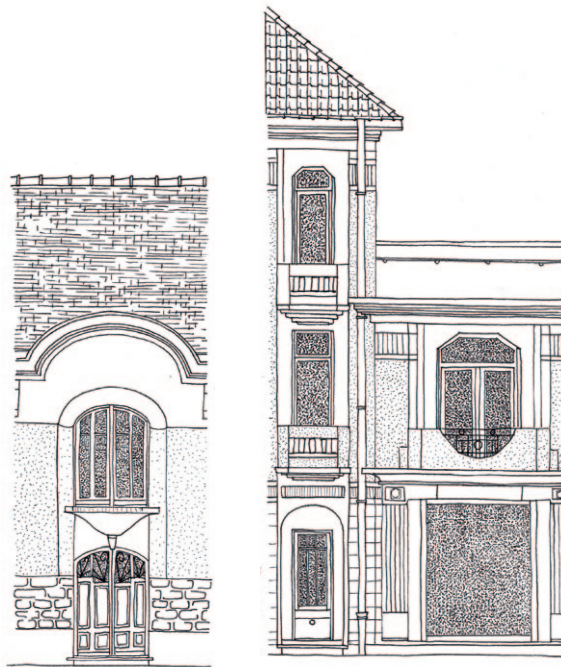
Architecture marquée par les programmes d'habitat social de style Art déco et Art nouveau et de pavillons ou maisons individuelles de formes et d'inspirations diverses : régionalisme, éclectisme, chalet...

ENTRE LES DEUX GUERRES

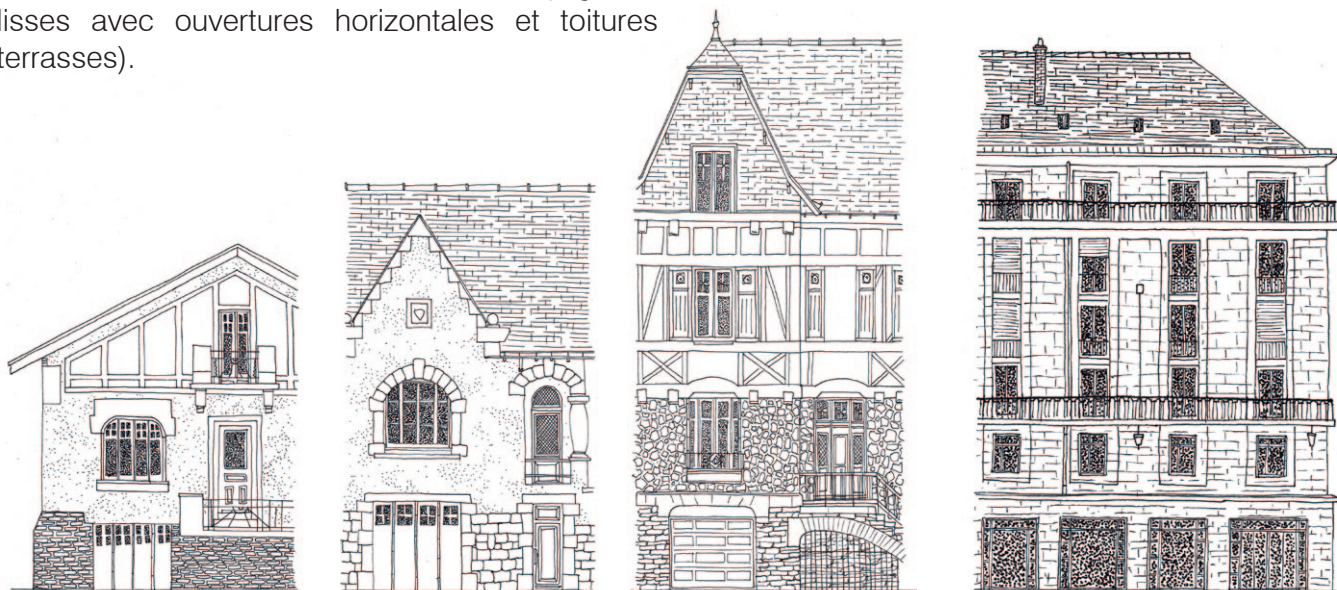
Immeubles avec structures béton, façades en moellons apparents ou parpaings de pierre, décors en creux, façades intégrant des éléments en mosaïque ou faïence et des ferronneries à motifs Art déco.

FIN XX^e SIÈCLE / RECONSTRUCTION

Trois tendances : la reconstruction à l'identique, la reconstruction avec conservation du gabarit initial (toitures à deux pans en ardoises, façades lisses avec quelques encadrements de fenêtres) ou la construction d'immeubles modernes (façades lisses avec ouvertures horizontales et toitures terrasses).



Art déco - entre-deux-guerres



Néo-régionalisme (néo-basque, néo-breton, néo-normand) - entre-deux-guerres

Reconstruction



Avant XVII, 3 et 5, rue Bossuet



XVII^e, 8, rue St-Nicolas



Début XVIII^e, 8, place de la Bourse



Mi-XVIII^e, 70, quai de la Fosse



Fin XVIII^e, 2, allée Duguay-Trouin



Début XIX^e, 3, place Sainte-Croix



Mi-XIX^e, 4, allée Duquesne



Fin XIX^e, 13, rue de Strasbourg



Début XX^e, 2, rue Baudry



Entre-deux-guerres, 36, rue George-Sand



Reconstruction, 2, rue du Calvaire

Pour plus d'informations, se référer aux ouvrages de Nantes Renaissance :

« Site patrimonial remarquable de Nantes, Évolutions urbaines et architecturales » (2023),

« Architecture du XVII^e siècle » (2022)

« Maisons de Nantes » (2017)

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET RÉGLEMENTAIRES

TYPES DE DISPOSITIFS

Les dispositifs de protection du patrimoine à Nantes sont au nombre de 4 :

- Les Monuments Historiques (dispositif national) et leurs rayons de protection
- Le PLUm : Plan Local d'Urbanisme métropolitain (dispositif local qui inclut la protection de certaines constructions)
- Le PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur qui se substitue au PLUm sur le périmètre du Site patrimonial remarquable (dispositif national et local)
- Le label ACR : Architecture Contemporaine Remarquable

Important : les textes qui suivent sont valables dans le contexte juridique à la date d'élaboration du présent document. Il appartient à chacun de prendre contact avec les services compétents pour vérifier leur actualité.

LES MONUMENTS HISTORIQUES ET LEURS ABORDS (CODE DU PATRIMOINE)

Il existe deux types de protection au titre des Monuments Historiques : l'inscription et le classement.

- Sont inscrits les biens qui revêtent un intérêt historique, artistique ou architectural.
- Sont classés les biens qui, en plus, présentent un intérêt public.

La décision dépend du ministère de la culture. Les critères de protection sont : rareté, exemplarité, authenticité et intégrité.

Tous les travaux sur des Monuments Historiques (MH) sont soumis à autorisation auprès du CRMH (DRAC) et pour un immeuble classé, ils doivent être suivis par un architecte du patrimoine. (Cf. p. 28)



© Nantes Métropole



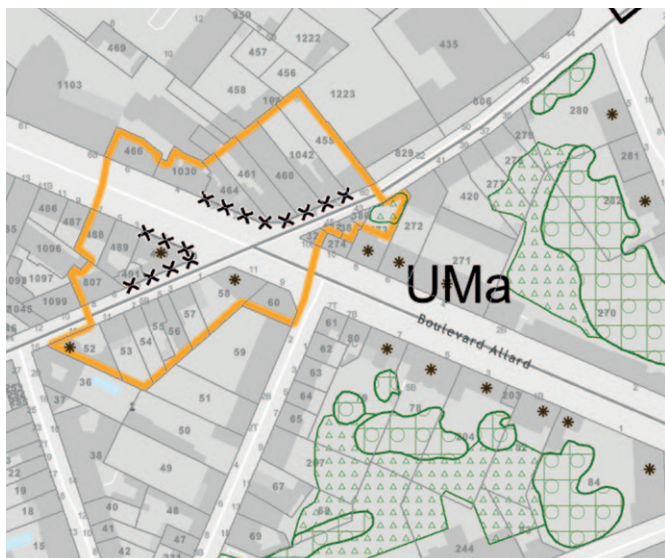
© Ministère de la Culture



© Ministère de la Culture



Hôtel Durbé au 86 quai de la Fosse classé Monument Historique en 1926



Plan de repérage des ordonnancements nantais, extrait du plan de révision de Nantes ©, DRAC PDLL, Nantes Métropole



Label ACR : immeuble Delamarre, 1, rue Saget, © DRAC pays de la Loire

LE PLUm

Les règles applicables au patrimoine sont précisées dans la 3^e partie du règlement du PLUm.

Il identifie les éléments du patrimoine pour lesquels des travaux sont autorisés à condition qu'ils respectent, préservent, mettent en valeur ou ne dénaturent pas leurs caractéristiques architecturales.

A savoir : le patrimoine bâti, le petit patrimoine, les séquences urbaines, des périmètres et sous-secteurs patrimoniaux.

Les travaux concernés sont : les ravalements ou modifications de menuiseries, les améliorations d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité, l'insertion d'éléments ou de dispositifs techniques et d'éléments architecturaux secondaires dans le cas de séquences urbaines.

Les sous-secteurs patrimoniaux font l'objet de prescriptions détaillées pour chacun d'eux dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (*page 152 et suivantes*).

Nota : beaucoup de dispositions techniques auxquelles fait référence le règlement du PLUm ont leur équivalence dans celui du PSMV.

LABEL ARCHITECTURE CONTEMPORAINE (ACR)

Il s'agit d'un label attribué à certaines constructions datant de moins d'un siècle, non protégées au titre des Monuments Historiques, dont la conception présente un intérêt architectural ou technique : singularité ou notoriété, conception à caractère

innovant ou expérimental ou appartenance à un mouvement architectural. Exemples : lotissement du Grand Clos, hôtel La Pérouse, marché de Talensac...

Les immeubles label ACR sont soumis à déclaration de travaux et peuvent bénéficier d'un conseil et d'un accompagnement de la DRAC pour les études patrimoniales du projet.

LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)



*Extrait du plan réglementaire du PSMV du Site Patrimonial Remarquable Nantes, Loire-Atlantique
© DRAC Pays de la Loire / Nantes Métropole, AUP architectes urbanistes, 2017*

LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV)

Le PSMV se substitue au PLUm sur le périmètre ci-contre.

Il identifie les éléments remarquables du patrimoine soumis à prescriptions et autorisations.

Il précise : les immeubles protégés de types A et B, les ordonnancements architecturaux ou végétaux à respecter, les fragments ou éléments d'architecture protégés ou à préserver, les murs à conserver ou à restituer, les immeubles pouvant être améliorés ou modifiés et ceux à démolir.

Si l'immeuble est protégé au titre du PSMV, toute intervention sur l'existant (y compris en intérieur) susceptible d'en modifier l'aspect, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux et doit se conformer au règlement du PSMV.

Les prescriptions applicables portent sur :

- les restaurations/ravalements de façade,
- les modifications de façades (y compris la création d'ouvertures),
- les ferronneries : restauration, remplacement, rehaussement et peinture,
- les menuiseries : remplacement, peinture, isolation, quincaillerie, volets et bannes,
- les éléments de zinguerie : en façade, en toiture,
- les couvertures et leurs éléments de composition, les souches de cheminées,
- les devantures et façades commerciales, les enseignes, les stores-bannes, auvents de commerces.
- les travaux intérieurs, dans le cas où l'immeuble est protégé (de type A ou de type B).



LES AUTORISATIONS RÉGLEMENTAIRES

- TOUS LES TRAVAUX IMPACTANT L'ASPECT EXTERIEUR sauf «simple entretien» sont soumis à autorisation.
- LES TRAVAUX INTERIEURS N'AYANT PAS D'IMPACT SUR L'ASPECT EXTERIEUR ne sont pas soumis à autorisation, sauf pour les immeubles protégés au titre du PMSV.

NATURE DES TRAVAUX Liste non exhaustive, les interventions ci-après sont données à titre indicatif	AUTORISATION REQUISE
Démolition de tout ou partie d'un immeuble	oui
Création d'une surface au sol ou de plancher $\geq 20 \text{ m}^2$ ou d'une hauteur $\geq 12 \text{ m}$ (vérandas, locaux techniques, appentis ...)	oui *
Réfection de toiture partielle ou totale	oui
Fenêtre de toit , installation ou modification	oui
Remplacement de zingueries ou restauration d'une souche de cheminée	oui
Menuiseries extérieures pose, modification, remplacement ou remise en peinture (fenêtre, porte, volet...)	oui
Ravalement de façades	oui **
Isolation thermique par l'extérieur (ITE) murs et toiture	oui
Tous travaux intérieurs en PSMV, s'ils entraînent la modification de structures porteuses (remplacement escalier, reprise à neuf plancher, modification de cloisons porteuses...)	oui
Tout autre travaux en secteur protégé et Monuments Historiques ou leurs abords modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment (enseignes, bannes, réseaux et canalisations non enterrés, panneaux solaires ou photovoltaïques, équipements techniques divers...)	oui
Isolation des combles sans changement de destination	non*
Aménagement de combles avec création de surfaces habitable ou ayant un impact sur l'aspect extérieur du bâtiment	oui
Changement de destination de locaux	oui
Simple entretien , nettoyage de toiture (remaillage, remplacement ponctuel d'éléments, révisions, solins, chéneau...) tel que défini par le code de l'urbanisme	non***

Réglementation relative au territoire de la commune de Nantes à la date de publication du présent document. En cas de doute, contactez la Direction de l'Urbanisme Réglementaire de la ville de Nantes

(*) Sauf si Monument Historique ou immeubles de types A ou B au titre du PSMV

(**) Disposition locale Plum

(***) Les «travaux de simple entretien» qui ne nécessitent pas d'autorisation sont définis par le code de l'urbanisme.

CAS PARTICULIER DES MONUMENTS HISTORIQUES

Ils font l'objet d'un contrôle scientifique et technique du Service de la Conservation Régionale des Monuments Historiques (CRMH) et de mesures spécifiques.

Aussi, avant toute intervention sur un immeuble protégé au titre des MH, il appartient au propriétaire ou au maître d'ouvrage d'en informer le service de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) en charge des Monuments Historiques.

Cette saisine doit se faire avant le dépôt de la demande d'autorisation, les services de l'État pouvant assurer un rôle de conseil, d'orientation et d'information du maître d'ouvrage.

Pour les immeubles classés :

Tous les travaux de réparations quels qu'ils soient ou de restauration sont soumis à autorisation spéciale de la DRAC (Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine) et nécessitent le recours à un MOE Architecte du patrimoine. (Cf. p.28)

Pour les immeubles inscrits :

Tous les travaux portant sur les immeubles bâtis ou parties d'immeuble inscrites au titre des Monuments Historiques, sont soumis à autorisation réglementaire, à l'exception des travaux d'entretien régulier ou de petites réparations. (Cf : définitions p. 12)

Cela concerne les parties extérieures et intérieures bâties, les cours ou jardins, et les éléments d'architecture ou de décoration.

La demande d'autorisation pour les immeubles inscrits est instruite en mairie avec avis de l'ABF. Les travaux non soumis à autorisation réglementaire doivent faire l'objet d'une information de la DRAC.

LES BONS RÉFLEXES POUR ENTREPRENDRE UN PROJET

1. Vérifier s'il est soumis à autorisation réglementaire et/ou concerné par une protection patrimoniale en consultant la carte interactive du PLUM sur le site internet de Nantes Métropole.
2. Si c'est le cas, s'attacher les services d'un maître d'oeuvre ou d'un architecte pour l'élaboration du projet et la constitution du dossier d'autorisation. Il devra de préférence avoir une qualification ou des références en matière de bâti ancien.
3. Pour Nantes, prendre un contact préalable avec :
 - L'architecte-conseil de la DPARC ou la direction de l'urbanisme, si le projet est situé en Site Patrimonial Remarquable ou s'il concerne un élément de patrimoine remarquable du PLUm. (Cf. *Les protections patrimoniales et réglementaires p.20*)
 - L'Architecte des Bâtiments de France, si le projet concerne un Monument Historique, ou s'il est situé dans un périmètre protégé (SPR, rayon protection MH, site inscrit...)

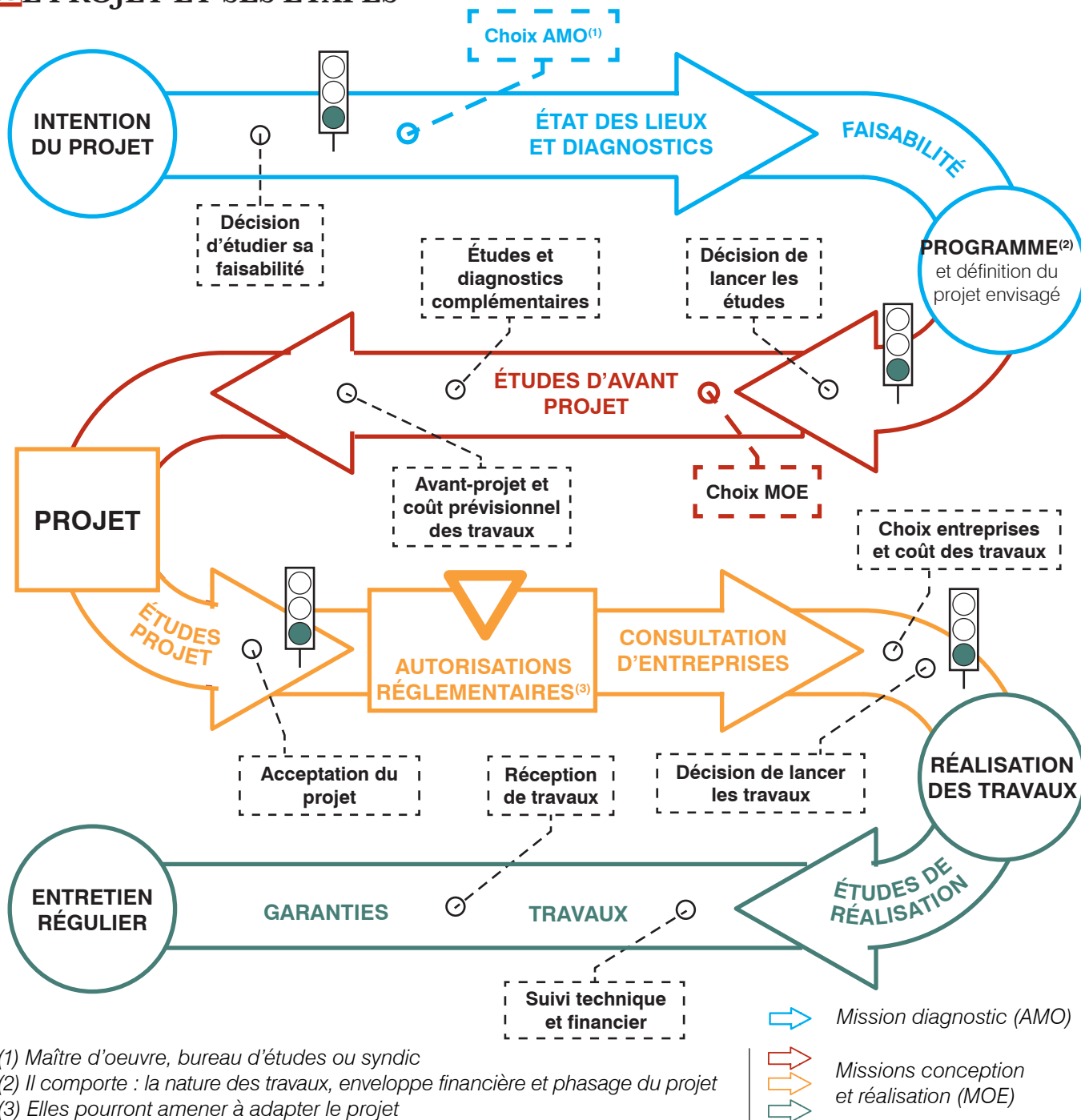


Par la suite, il est recommandé de présenter le projet en amont de son dépôt, ce qui facilitera son instruction et sa validation ultérieures.

Remarque importante :

Les critères pour l'obtention de subventions ou d'aides à la rénovation sont conditionnés par la réalisation de travaux respectueux du bâti et de la réglementation.

LE PROJET ET SES ÉTAPES



(1) Maître d'oeuvre, bureau d'études ou syndic

(2) Il comporte : la nature des travaux, enveloppe financière et phasage du projet

(3) Elles pourront amener à adapter le projet

LES ACTEURS ET MÉTIERS DE LA RESTAURATION

Mener à bien un projet, le mettre en oeuvre et atteindre ses objectifs sans surprise (administratives, techniques ou financières) demande une démarche pragmatique, au cours de laquelle chaque étape et chaque acteur a son importance (*voir schéma ci-contre*).

L'acteur principal et central d'un projet est le maître d'ouvrage. Il en est l'initiateur, son financeur et son bénéficiaire. Mais bien d'autres acteurs sont amenés à intervenir.

LE SYNDIC

Il est le représentant légal du syndicat des copropriétaires. Il assure le suivi complet de l'opération et en rend compte aux copropriétaires. Avec son aide, le conseil syndical peut lancer les démarches préparatoires au projet : sensibilisation, bilan, plan de financement, consultation des professionnels.

LE DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

C'est un professionnel qui doit disposer d'une qualification ou attester d'une formation spécifique. Il peut s'agir d'architectes, de bureaux d'études, ou d'entreprises spécialisées recensés dans l'annuaire des professionnels qualifiés RGE du site internet France Rénov'.

L'ARCHITECTE DE COPROPRIÉTÉ

Une fonction méconnue, mais d'une grande aide pour les propriétaires ou leur syndic. On parle parfois d'architecte d'entretien attiré à un bâtiment.

Professionnel au service des copropriétaires, sa vision globale du bâti et de ses évolutions lui permettent de coordonner et d'assurer la cohérence des travaux d'entretien, de rénovation et d'amélioration de l'immeuble.

Il conseille les copropriétaires ou leur représentant. Il peut être missionné pour établir le plan pluriannuel des travaux et assurer le suivi du dossier d'immeuble et de son entretien. (*Cf. page 39*)

LES ACTEURS EN COPROPRIÉTÉ

Le syndicat des copropriétaires : il est composé de l'ensemble des copropriétaires et prend les décisions concernant la copropriété.

Le conseil syndical de copropriété : constitué de plusieurs copropriétaires élus en l'Assemblée Générale (AG), il assiste le syndic, contrôle sa gestion et donne son avis sur les points concernant la copropriété.

Le syndic de copropriété : c'est le représentant légal du syndicat des copropriétaires. À ce titre, il exécute les décisions de l'AG, gère les travaux de toiture et des parties communes.

La prise de décision des travaux : elle est de la responsabilité des copropriétaires en AG. Le syndic propose au minimum 3 devis et les plans des travaux (hors urgence) qui sont votés en AG.

Nota : pour des travaux d'amélioration des performances énergétiques la majorité simple est suffisante.

Le financement : les frais liés aux travaux sur les parties communes sont assurés par chaque propriétaire proportionnellement à la quote-part attachée à son logement, déduction faite des aides et subventions obtenues.

Conseil : lors de travaux complexes ou impliquant plusieurs métiers sur les parties communes, il est recommandé de s'assurer les services d'un architecte. Il permettra d'avoir une vision globale des travaux et une réalisation garantie et respectueuse de la qualité des espaces.

ARCHITECTE DPLG OU DE-HMONP ET MAÎTRE D'OEUVRE

Ceux sont des métiers complémentaires.

Toutefois, selon les missions qui lui sont confiées, un architecte peut assurer le rôle de maître d'œuvre. Attention, l'inverse n'est pas permis légalement, notamment pour la conception de projets nécessitant une autorisation réglementaire. De plus le métier d'architecte présente des garanties complémentaires propres à leur statut (Cf. p. 31).

Faire appel à un professionnel spécialisé dans la restauration présente différents atouts. Par son expertise et ses compétences, il est le gage d'une intervention de qualité, notamment sur le bâti ancien.

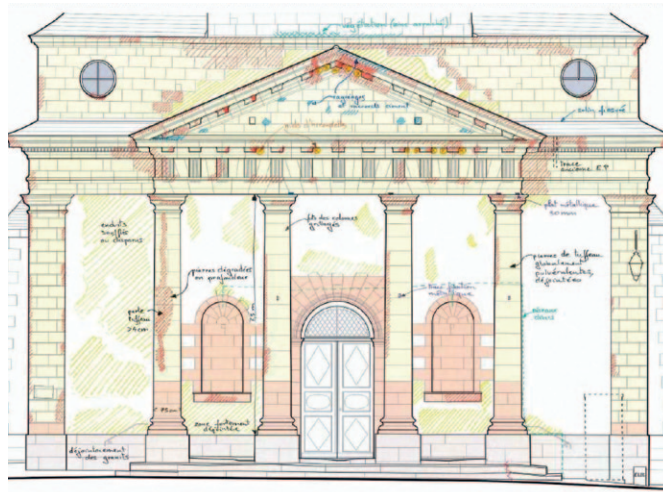
Il sait prévenir les risques liés à l'état du bâti existant et trouver des alternatives aux contraintes techniques et/ou financières.

Le maître d'œuvre peut assister le maître d'ouvrage du diagnostic à la direction des travaux. (Cf. p. 38). Sa mission et son coût doivent faire l'objet d'un contrat ⁽¹⁾.

Pour les immeubles inscrits, si les travaux sont soumis à autorisation, ils doivent être suivis par un architecte.

Pour les immeubles classés, ils doivent dans tous les cas être suivis, soit par un Architecte en Chef des Monuments Historiques, soit par un architecte titulaire d'un Diplôme de Spécialisation Approfondie (DSA) « architecture et patrimoine » ou équivalent.

(1) Un contrat type est disponible sur le site de l'Ordre des architectes.



Relevé de l'existant et repérage des principaux désordres, ©ANTAK Architectes

CONTRÔLEUR TECHNIQUE

Dans certains cas, il sera nécessaire de faire appel à un bureau de contrôle pour vérifier la conformité et la stabilité de parties d'ouvrage ou d'installations (plancher, mur, charpente, électricité,...).

COORDONNATEUR SÉCURITÉ ET PROTECTION DE LA SANTÉ

La réglementation impose le recours à un Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) pour les opérations de bâtiment sur lesquelles interviennent, ensemble ou successivement, au moins deux entreprises.

Pour les particuliers, cette coordination peut être assurée, soit par le maître d'œuvre si les travaux sont soumis à permis de construire, soit par l'une des entreprises intervenantes.

A défaut, le maître d'ouvrage devient responsable et doit missionner un coordonnateur SPS qualifié. (Cf. Article L4532-7 du Code du travail)



Direction régionale
des affaires culturelles
des Pays de la Loire

L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE (ABF)

Il s'assure de l'application de la réglementation concernant la protection du patrimoine. Il a un rôle de conseil, contrôle et conservation d'une architecture de qualité. Il délivre des avis sur les demandes d'autorisation de travaux pour les bâtiments protégés ou en site protégé.



LA DIRECTION DU PATRIMOINE ET DE L'ARCHÉOLOGIE DE LA VILLE DE NANTES (DPARC)

Logos des ABF, de la DRAC, de la ville de Nantes (DPARC) et de l'Ordre des Architectes

L'architecte conseil de la Ville peut assurer un accompagnement technique et financier pour définir précisément un projet technique de rénovation dans le respect de la réglementation. Il intervient en étroite collaboration avec l'ABF.

LES ORGANISMES-RESSOURCES

Ils peuvent apporter des informations sur tous les sujets relatifs aux travaux sur l'immobilier, les réglementations, les aides et conseils. Les principaux sites-ressources sont : La Maison de l'Habitant, l'ADIL, l' ANHIL le CREBA. (Cf. p.104)

LE CONSEIL AUX PARTICULIERS

Le CAUE 44 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Loire Atlantique) peut apporter des conseils tout au long du processus d'élaboration du projet.



Pour ce faire, les architectes du CAUE ont vocation à alimenter la réflexion sur le projet. Ils conseillent le maître d'ouvrage ou son représentant en lui proposant des pistes de recherches. Ils peuvent l'aider à définir ses attentes avec plus de précision sans toutefois en assurer la maîtrise d'œuvre.



A Nantes, ce conseil est gratuit et s'adresse aux particuliers et aux professionnels adhérents du CAUE, sur rendez-vous les vendredis matin. (Pour plus de précisions, consulter le site du CAUE cf p.101.)

Logos du CAUE44, de l'ADIL44, du CREBA et de la Maison de l'Habitant

AUTHENTICITÉ ET QUALITÉ

Il est conseillé de faire appel à des professionnels qualifiés car la qualité du projet dépend de leur savoir-faire.

Nantes Renaissance propose une liste de professionnels dont les compétences ont été reconnues devant une commission composée d'experts (sur la base d'un dossier de références).

Ce sont ces professionnels qui ont contribué à la rédaction de cette Charte. Ils sont capables de s'adapter à la diversité des situations de restauration et rechercher avec le maître d'ouvrage les solutions les mieux adaptées aux qualités de son patrimoine.

Les travaux concernés sont de nature et d'importance très variables depuis la réfection d'une peinture, la réparation ou le changement d'une baie, jusqu'à la restauration complète d'un immeuble protégé.

Pour les petits travaux d'entretien, le propriétaire privé assurera probablement lui-même leur suivi.

Mais pour les travaux plus importants, les propriétaires (représentés par leur syndic) devront faire appel à un architecte qui assurera la conduite du projet depuis le diagnostic jusqu'à la fin du chantier.

Restaurer est un projet collectif où se mêlent différentes compétences. Une bonne collaboration entre les différents métiers et techniques est indispensable à la cohérence de la restauration et au respect du patrimoine.

Une relation de confiance entre les professionnels et le maître d'ouvrage est nécessaire, surtout s'il s'agit d'un propriétaire privé agissant seul.

Le choix des artisans et entreprises est donc très important. Le moins cher n'offre pas toujours toutes les garanties voulues. Les très bonnes restaurations restent les plus onéreuses. Elles sont indispensables sur les façades de qualité et, en premier lieu, sur les immeubles protégés. Une restauration réussie est un investissement à long terme pour garantir la pérennité de l'immeuble.



Ateliers de la Fédération Compagnonnique des métiers du Bâtiment



Profil Staff, plâtrier-staffeur aux Journées européennes du Patrimoine et du Matrimoine 2025

QUALIFICATIONS ET LABELS

ARCHITECTE

Faire appel à un architecte DPLG ou DE-HMONP, trois bonnes raisons :

1. Une obligation réglementaire.

Lors de travaux de rénovation ou de modification d'un bâtiment ancien, le recours aux services d'un architecte est obligatoire :

- Pour les travaux soumis à autorisation concernant des bâtiments protégés au titre du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Nantes, ou du PLUm Métropolitain.
- Pour les immeubles inscrits ou classés Monuments Historiques. Dans ce cas, le projet est suivi par un architecte du Patrimoine.
- Pour des extensions de bâtiments existants et d'une surface de plancher de plus de 150 m².

2. Le «confort» d'un projet mené en toute sérénité.

Face à la complexité des enjeux administratifs, esthétiques, contextuels ou techniques, l'architecte sera d'un conseil et d'une aide précieuse auprès du maître d'ouvrage. Il le décharge de nombreuses tâches qui requièrent des compétences multiples. Le tout est formalisé par un contrat*.

3. Une garantie de qualité, de résultat et de coût.

Si un projet est conçu et suivi par un architecte inscrit à l'Ordre, cela garantit qu'il dispose de compétences avérées et reconnues et qu'il est en règle au regard des assurances couvrant le champ de ses responsabilités et une réalisation en toute transparence.

** Pour plus d'informations et de conseils sur le recours à un architecte ou un modèle de contrat, consulter le site internet de l'Ordre des Architectes (Cf. page 104).*

ENTREPRISES

- **Les qualifications QUALIBAT** : elles garantissent que les entreprises disposent d'un personnel qualifié, d'une connaissance des techniques anciennes et de la mise en œuvre des matériaux traditionnels et régionaux.
- **La marque CIP «patrimoine»¹ de la CAPEB** : elle identifie les entreprises compétentes pour des travaux de rénovation et restauration du patrimoine bâti et garantit qu'elles utilisent les matériaux et spécificités constructives du site, dans le respect des bâtis anciens.
- **Le label «Entreprise du Patrimoine Vivant» (EPV)** : il est attribué par l'État aux entreprises françaises disposant de savoir-faire artisanaux d'excellence.
- **Le label « Reconnu Garant de l'Environnement» (RGE)** : il est une reconnaissance accordée par les pouvoirs publics et l'ADEME à des professionnels du secteur du bâtiment et des énergies renouvelables, engagés dans une démarche de qualité.

Listes disponibles sur les portails internet :

- de la Direction générale des entreprises - Label « Entreprise du Patrimoine Vivant »
- de la CAPEB – annuaire des Artisans du patrimoine – Label CIP
- des artisans du patrimoine -Annuaire
- du Pôle patrimoine Régional - Annuaire
- de Qualibat – Annuaire des entreprises qualifiées
- des architectes du patrimoine – Annuaire
- de l'Ordre des architectes
- de France Rénov' – annuaire professionnels RGE et architectes
- Nantes Renaissance

¹ Certificat d'Identification Professionnelle

BÂTI ANCIEN ET CONFORT THERMIQUE

POURQUOI ISOLER UN BÂTIMENT ?

Quatre bonnes raisons :

1. **Les enjeux climatiques** et la réduction de l'empreinte carbone : rechercher un meilleur confort thermique en hiver et en été.
2. **Une obligation** : réglementation et/ou mise aux normes.
3. **Une opportunité** de travaux : réfection et réparations courantes.
4. **Des enjeux sociaux** de lutte contre la précarité de l'habitat : risques sanitaires et qualité de vie.

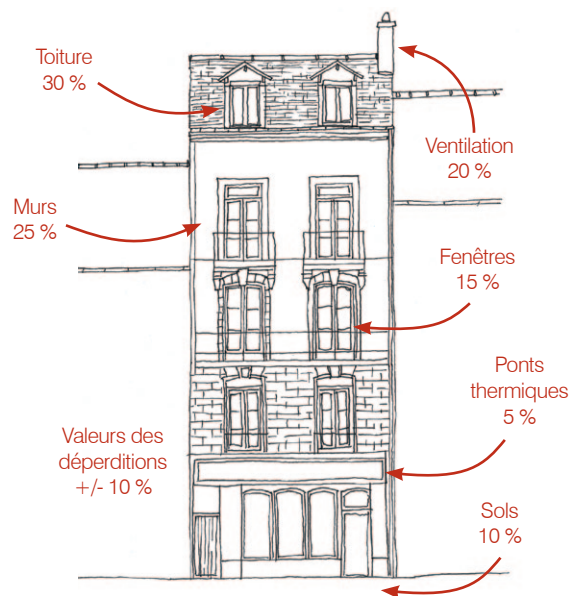
En France, les bâtiments représentent aujourd'hui 44 % de la consommation énergétique et 20 % des émissions de gaz à effet de serre. Leur rénovation thermique est donc un des objectifs majeurs de la «loi de transition énergétique pour la croissance verte».

Isoler correctement un bâtiment ancien de qualité architecturale n'est pas simple. Il n'y a pas de réponse type compte tenu de la multiplicité des situations rencontrées.

La meilleure réponse relèvera d'une approche pragmatique et raisonnée qui devra prendre en compte les aspects architecturaux, réglementaires, techniques, qualitatifs, fonciers et financiers. Ils ne pourront être appréhendés qu'à partir d'une analyse diagnostique précise et exhaustive du bâtiment. (Cf. pages 34-35)

L'objectif sera de trouver le juste équilibre entre fonction et amélioration, et entre intégration esthétique et confort intérieur. Il s'attachera à retrouver si possible les fonctions d'origine pour ensuite se focaliser sur l'amélioration des caractéristiques thermiques.

La réglementation prévoit que les travaux de rénovation importants devront s'accompagner obligatoirement de travaux d'amélioration thermique. Il pourra être exceptionnellement dérogé à cette obligation, sous certaines conditions (incompatibilité avec la réglementation, dégradation architecturale ou surcoût) et sur présentation d'une note rédigée par un professionnel agréé d'architecture ou un homme de l'art.

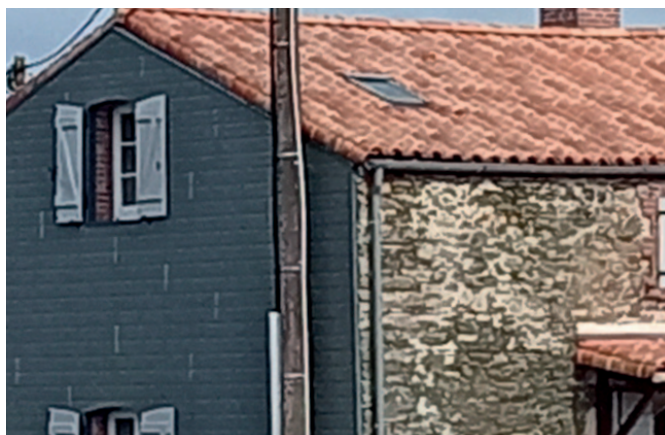


Déperditions thermiques du bâti ancien, valeurs moyennes selon différentes sources

PRESCRIPTIONS DU PSMV : US11-8a page 48
« Conformément à l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques et à la performance énergétique des bâtiments existants (article 6), les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modifications de l'aspect de la construction qui seraient en contradiction avec les protections prévues par le PSMV.»



*Performances thermiques en fonction du type de bâti,
© Pierre d'Angle – (ANABF Sept. 2020)*



Exemple d'une isolation extérieure avec ajout de bardage PVC.



*Isolation en façade et mauvais raccord avec existant (hors secteur nantais),
© Pierre d'Angle – (ANABF Sept. 2020)*

« Contrairement aux idées reçues, le bâti d'avant le XX^e siècle se comporte relativement bien au regard du confort thermique. »

Source : Pierre d'Angle – (ANABF Sept. 2020)

Le choix du procédé d'isolation par l'intérieur ou par l'extérieur et des matériaux devra faire l'objet d'un travail fin d'intégration et de respect vis-à-vis de l'esthétique globale du bâtiment. Les modifications ou adaptations envisagées devront être étudiées au cas par cas.

L'isolation par l'intérieur (ITI) est la solution la moins pénalisante pour un immeuble ancien. A condition toutefois qu'elle permette aux murs de « respirer », qu'elle se développe sur l'ensemble de l'immeuble et qu'elle n'entraîne pas la disparition de décors intérieurs. (Cf p. 97)

PRESCRIPTIONS DU PSMV : US11-8b page 48

«L'isolation par l'extérieur des immeubles protégés est donc interdite, elle peut toutefois être exceptionnellement acceptée sur des puits de jour et sur les façades secondaires de moindre qualité architecturale des immeubles protégés de type B. [...]

Les immeubles non protégés peuvent recevoir une isolation par l'extérieur si le projet garantit une amélioration de l'architecture et ne perturbe ni la continuité du paysage urbain, ni l'alignement du front bâti par rapport à l'espace public. [...]

Cette isolation doit alors faire l'objet d'un véritable projet architectural ; elle peut se faire avec une finition enduite ou un bardage sur ossature (en ardoise, en bois, en zinc ou en cuivre...), le choix du traitement architectural peut être imposé en fonction du contexte.»

LE DIAGNOSTIC THERMIQUE D'UN BÂTIMENT ANCIEN

Les bâtiments anciens ont été conçus uniquement à partir des savoir-faire acquis au fil du temps hors cadre normalisé et avec des matériaux naturels non standardisés.

Les logiciels thermiques réglementaires actuels basés sur des dispositions normées sont peu adaptés. Il s'agit d'une approche scientifique relativement récente qui reste à affiner.

Par conséquent, il n'y a pas de méthode toute faite mais des points de vigilance pour obtenir un diagnostic fiable et le plus adapté à chaque bâtiment.

Un bon diagnostic doit pouvoir permettre au maître d'ouvrage, et/ou son maître d'oeuvre, d'identifier, de hiérarchiser et de programmer les actions à entreprendre en fonction :

- de leur apport effectif (rapport action/gain thermique)
- de leur coût,
- de l'ampleur des travaux (phasage des interventions)
- de leur impact esthétique (incidences sur son intérêt architectural et sa valeur patrimoniale).

Le diagnostic devra préciser quelles sont les actions à mener en priorité et permettre au maître d'oeuvre de proposer un calendrier d'interventions adapté à la capacité financière du maître d'ouvrage.

QUELQUES POINTS DE VIGILANCE

Le diagnostic thermique d'un bâtiment ancien doit être établi et interprété en fonction de son diagnostic architectural. Il sera affiné par une bonne connaissance du bâti, de son environnement, de son orientation, des matériaux qui le constituent, de ses usages et leur localisation.

Il pourra être complété de mesures et sondages ciblés pour mieux comprendre son comportement thermique, ses atouts et ses faiblesses.

Ainsi, une localisation en milieu urbain dense ou protégé, un bâtiment isolé ou mitoyen, l'orientation des vents dominants froids, etc., sont autant de paramètres dont la connaissance permettra de fiabiliser le diagnostic.

Important : le sentiment d'inconfort thermique peut être dû à un taux d'humidité excessif, une ventilation mal contrôlée ou la sensation de paroi froide. Certaines actions correctives simples de ces points peuvent apporter une amélioration significative.

Par exemple, contrôler la ventilation d'un bâtiment, de ses combles ou de sa cave peut abaisser son taux d'humidité et une correction thermique des parois (isolant correcteur sur les murs ou le sol) peut supprimer l'effet de paroi froide.

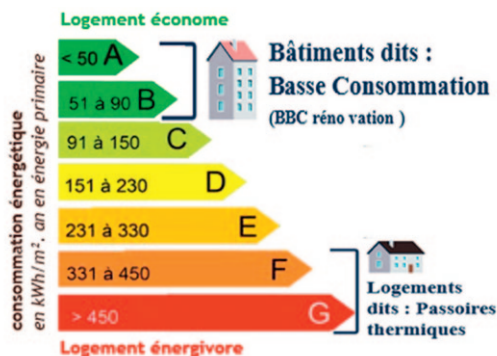
Le taux d'humidité d'un bâtiment sain doit être idéalement compris entre 50 et 60 %.

Le Diagnostic Performance Énergétique (DPE)

Il renseigne sur la performance énergétique d'un logement, selon une étiquette allant de A à G qui indique son niveau de consommation d'énergie et son impact en terme d'émissions de gaz à effet de serre.

C'est une obligation réglementaire pour la vente ou la location d'un logement d'habitation*. Il doit être établi par un diagnostiqueur certifié, à l'initiative et aux frais du propriétaire du logement.

Il donne l'estimation des coûts annuels d'énergie, des indications sur la performance thermique du logement par élément, et des recommandations de travaux d'usage, de gestion et l'entretien des bâtiments**.



* Sauf pour les immeubles Monuments Historiques, cf. article R126-15 du Code de la construction.

** Pour plus d'informations consulter le site du ministère de la transition écologique : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/diagnostic-performance-energetique-dpe>

QUELQUES CONSEILS POUR S'ASSURER D'UN BON DPE

- Vérifier si le diagnostiqueur est certifié et recensé dans l'annuaire des professionnels qualifiés RGE du site France Rénov'.
- Le diagnostiqueur doit souscrire une assurance pour couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité.
- Consulter plusieurs diagnostiqueurs.
- Le mode opératoire proposé devra être adapté à un immeuble ancien et préciser la méthodologie de détermination des caractéristiques des principaux éléments de construction.
- L'analyse devra différencier les approches selon les orientations et localisations de façades et intégrer les conduits de cheminées souvent déperditifs.
- Éviter la seule approche par un logiciel de calcul, non adapté au bâti ancien.
- Le diagnostiqueur devra proposer une visite sur site avec, si possible, des points de sondages. Les combles, caves et parties communes permettent de mieux identifier les caractéristiques de construction. Elle comportera aussi la vérification des points de rosée (condensation) des parois.

Une fois le DPE réalisé, il faudra s'assurer de sa validité en vérifiant qu'il est bien enregistré sur le site de l'ADEME. (<https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/accueil>).

Important : un diagnostic complet devra porter sur la globalité de l'immeuble pour mieux cibler, préciser et optimiser les travaux qu'il conviendra de faire. Ce Diagnostic Thermique Global (DTG) doit centraliser les diagnostics des locaux privés et des communs. Selon la qualité du diagnostic, les aléas et imprévus lors des travaux sont susceptibles de faire varier les estimations de façon importante.

CONFORT THERMIQUE : QUELQUES CONSEILS

Les constructions anciennes dépendent d'un fragile équilibre entre leur morphologie, leur environnement et les matériaux utilisés, notamment en termes de « respiration ». Améliorer l' « étanchéité » thermique de murs anciens selon des procédés ou matériaux inadaptés peut nuire à la salubrité intérieure d'un logement.

Aussi, avant d'envisager des travaux d'isolation lourds et dispendieux, le confort thermique et/ou phonique d'un logement peut être sensiblement amélioré par des interventions simples.

CONTEXTE PHYSIQUE DE L'IMMEUBLE

Il convient d'agir en priorité sur les parois les plus exposées au froid (orientées au Nord ou l'Est), et qui ne sont pas protégées par un autre bâtiment.

OUVERTURES EXTÉRIEURES

Pour améliorer le confort thermique :

- Privilégier les fenêtres en bois avec double vitrage à intercalaire fin et la pose de joints d'étanchéité sur les huisseries existantes ou la pose de double fenêtres.
- Mettre en place des volets intérieurs ou extérieurs lorsque cela est autorisé.
- Équiper les fenêtres de tentures en tissu occultant thermique, ou des stores vénitiens.
- Mettre en oeuvre des portes palières isolantes ou matelassées.

LUTTER CONTRE LES EFFETS DES PAROIS FROIDES

Maintenir ou mettre en place des boiseries et tentures sur les murs les plus froids ou des tapis sur les sols permet de limiter ces effets.

MAÇONNERIE

Par son inertie thermique, été comme hiver, un mur en maçonnerie de schiste ou moëllons et parement de pierre calcaire (60 à 80 cm d'épaisseur) se comportera toujours mieux qu'un mur de parpaings ou de béton. Il faudra toutefois veiller à ce qu'il puisse « respirer » en permettant à la vapeur d'eau de le traverser.

Une légère perte de surface habitable peut apporter un gain non négligeable de surface à vivre...



Isolation d'une toiture par l'extérieur, en «sarking»

COMPLEMENT D'ISOLATION EN TOITURE

Il s'agit d'isoler une toiture par l'extérieur avec une isolation placée entre la charpente et la couverture. Cette technique limite les ponts thermiques, conserve le volume habitable sous les toits et laisse apparents les éléments de charpente.

Elle n'est pas recommandée pour les bâtiments à caractère patrimonial car elle peut conduire à des surépaisseurs incompatibles avec le maintien des volumétries existantes, notamment en secteur protégé. De plus, elle nécessite une vigilance sur le traitement des éléments de toiture, des cheminées, des ouvertures, des zingueries et sur le surpoids éventuel lié à la technique utilisée. Cf. : fiche Nantes Renaissance « L'isolation thermique des toitures anciennes »