

# 04 LES ANCIENNES CITÉS OUVRIÈRES

Cité du Champbeauvert ▶



▲ Cité du Champ du Pin



▲ Cité rue Viviani

Au lendemain de la guerre de 1870, Epinal connaît un fort développement industriel. Jusque dans les années 1930, les patrons d'usines construisent eux-mêmes des logements pour une partie de leurs employés. Certaines cités spinaliennes sont l'œuvre des compagnies de chemin de fer.

Dans tous les cas, l'architecture y est reconnaissable : initialement motivée par une recherche d'économie, la répétition de modèles a créé des ensembles urbains à l'identité forte, mémoire d'une histoire collective.

## Restaurez l'enduit

Les façades doivent être protégées par un enduit, car le moellon mis à nu n'est pas protégé de l'humidité et du gel : évitez à tout prix la mode de la « pierre apparente » qui, au-delà de toute considération esthétique, relève de l'erreur technique !

- + Évaluez le besoin de travaux en fonction du niveau de dégradation : l'enduit ne demande pas systématiquement une intervention lourde, le raviver voire le nettoyer peut suffire lorsqu'il s'avère en bon état.
- + Employez la chaux naturelle, seul liant permettant à la maçonnerie ancienne de « respirer ».
- + Épousez les déformations et les irrégularités du mur, qui disent son histoire, en évitant de redresser systématiquement sa surface par un enduit tiré à la règle... ou, à l'inverse, de le caricaturer par une finition grossière parfois considérée à tort comme l'expression du « rustique ». Privilégiez des enduits lisses - feutrés, talochés fins, éventuellement grattés - qui accrochent peu les poussières et les salissures.
- + Évitez toute surépaisseur de l'enduit par rapport aux modénatures.
- + Évitez l'isolation par l'extérieur qui dénaturerait la façade.

## Préservez et valorisez les modénatures...

### ... en pierre de taille

- + Ne la recouvrez pas par un enduit ou une peinture.
- + Nettoyez-la sans la décaper : privilégiez des méthodes douces (brosse nylon sous ruissellement d'eau, gommage ou hydrogommage) en évitant les procédés trop abrasifs qui fragilisent la pierre, la rendent poreuse et font disparaître ses reliefs.
- + Restaurez les joints et ragrégez les pierres endommagées avec des mortiers à base de chaux naturelle et de poudre de pierre.
- + Protégez la pierre après nettoyage et réparation par application d'un lait de chaux.
- + Les graffitis peuvent être nettoyés ponctuellement avec un solvant organique ou un produit alcalin.

### ... en béton

Avec le temps, le béton peut se dégrader et laisser apparaître le ferrailage qui, en rouillant, le fait éclater. Après décapage et traitement des fers, puis réparation du béton, une peinture minérale peut être appliquée.

### ... en brique

Les briques présentes ici sont faites de laitier, matériau reconnaissable à sa teinte grise.

- + Elles sont aussi sensibles à l'eau et à l'humidité que la pierre de taille : jointoyez-les impérativement avec du mortier de chaux.
- + Ne leur appliquez pas d'enduit ou de peinture étanche. Envisagez, au besoin, un lait de chaux ou une peinture minérale.
- + Veillez à leur entretien régulier, car leur remplacement est difficile à assurer.

## Préservez et entretenez les menuiseries

L'entretien régulier permet d'éviter l'apparition de désordres (dégradation du bois, éclatement des scellements par la rouille...) et, ainsi, de s'épargner le remplacement de ces éléments dont la restitution à l'identique est souvent difficile.

Privilégiez la conservation et la rénovation des anciens modèles : ils font partie intégrante de la composition de la façade et témoignent souvent de savoir-faire aujourd'hui disparus.

- + La plupart du temps, une réparation est possible : une peinture usée peut être refaite, une pièce de bois déformée peut être remplacée, les performances acoustiques et thermiques d'une menuiserie ancienne peuvent être améliorées...
- + Peignez les éléments en bois après les avoir lessivés pour retirer les anciennes couches de peinture. Évitez les lasures et les vernis, qui dénaturent l'aspect du bois et vieillissent mal.

Si un remplacement s'impose :

- + Privilégiez le bois en vous inspirant des modèles d'origine (dessin, forme, proportions, finesse des profilés...) pour préserver l'harmonie de la façade.
- + Réemployez les éléments de serrurerie originels (gonds, pentures...). En vous évitant d'avoir à recréer de nouveaux scellements, ils facilitent l'adaptation au bâti existant. Peignez-les dans la teinte de la menuiserie.
- + En cas de remplacement ou d'installation de volets, inspirez-vous des modèles anciens préservés localement : volets à lames fixes ou mobiles, volets pliants métalliques, ou contrevents pleins réalisés en planches larges assemblées par deux barres horizontales. Évitez les volets roulants ainsi que ceux à barres et écharpes (en « Z »).

## Préservez les clôtures d'origine

- + Avec le temps, le béton peut se dégrader et laisser apparaître le ferrailage qui, en rouillant, le fait éclater. Après décapage et traitement des fers, puis réparation du béton, une peinture minérale peut être appliquée.
- + Lessivez et, selon l'état, brossez les éléments en acier pour les débarrasser des parties non adhérentes. Au besoin, traitez la rouille avec un produit passivant, puis protégez le métal par l'application d'un anti-rouille préalable ou intégré dans la peinture.

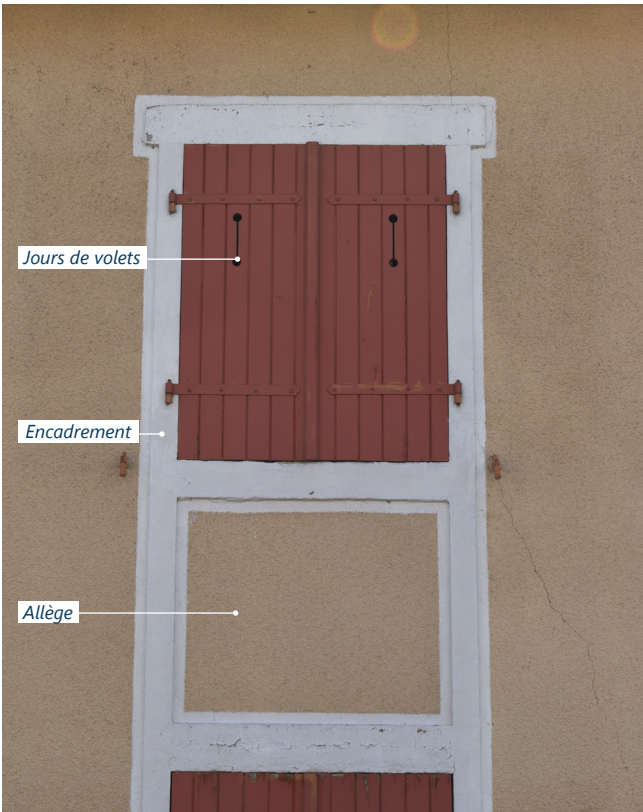




Les murs sont, dans leur immense majorité, construits en moellons de grès enduits.



Ouverts, fermés, entrebâillés, les volets animent les façades et les rues par leur relief et leur couleur.



Jours de volets

Encadrement

Allège

Traitement ornemental en creux ou en relief de certains éléments structurels, les modénatures protègent la façade du ruissellement des eaux de pluie en même temps qu'elles valorisent l'architecture de l'édifice.



Rive de toiture



Les clôtures en béton, dont le portillon en acier reprend ici le dessin dans la cité du Champ du Pin, participent à l'unité de la cité.



Jardinière intégrée







## La campagne de ravalement à Épinal

Soucieuse de valoriser son cadre de vie et plus particulièrement son patrimoine architectural, la Ville d'Épinal a souhaité renforcer son action en se dotant de nouveaux outils pour accompagner les Spinaliens dans leurs projets de ravalement de façade :

- + de nouvelles palettes colorimétriques ;
- + une série de fiches conseils ;
- + un dispositif d'accompagnement conseil et de soutien financier.

### Contact:

Service urbanisme - Ville d'Épinal  
Hôtel de Ville - 9 rue du Général Leclerc - 88 000 ÉPINAL  
03 29 68 51 32 - [mairie@epinal.fr](mailto:mairie@epinal.fr)  
[www.epinal.fr](http://www.epinal.fr)

### Se faire accompagner

N'hésitez pas à recourir aux services de professionnels pour vous aider et accompagner au mieux dans la conception de votre projet et sa réalisation. Un architecte ou un maître d'œuvre peuvent être d'une aide précieuse lors de projets présentant une complexité spécifique.

### Les fiches conseils

#### Les préalables

- > Pourquoi et comment envisager un ravalement ?
- > Dispositif communal d'aide à la rénovation des façades

#### Les fiches typologiques

- 01 > Les immeubles anciens
- 02 > Les immeubles bourgeois du milieu du XIX<sup>e</sup> au début du XX<sup>e</sup> siècle
- 03 > Les villas du milieu du XIX<sup>e</sup> au début du XX<sup>e</sup> siècle
- 04 > Les anciennes cités ouvrières
- 05 > Les bâtiments et ensembles bâtis de la 2<sup>nd</sup>e Reconstruction et des années 1950
- 06 > Les architectures d'après 1970
- > Les devantures et vitrines commerciales



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme  
et de l'Environnement des Vosges  
Conseil départemental des Vosges  
88088 EPINAL Cedex 9  
03 29 29 89 40 - [caue88@vosges.fr](mailto:caue88@vosges.fr)  
[www.caue88.com](http://www.caue88.com)



Unité Départementale de l'Architecture  
et du Patrimoine des Vosges  
Quartier de la Magdeleine, bâtiment B, entrée 5  
Rue du Général Haxo 88000 EPINAL  
03 29 29 25 80 - [udap.vosges@culture.gouv.fr](mailto:udap.vosges@culture.gouv.fr)