

REVITALISATION DU CENTRE BOURG

Charte qualité vitrines commerciales
Secteur rue Jean Jacques Rousseau

D. NOËL, architecte conseiller

Avril 2012



SOMMAIRE

1)	Introduction :	3
	a) L'article L. 123-1-5 §7 du code de l'urbanisme :	3
	b) Méthodologie :	3
	c) Buts :	4
2)	Périmètre :	4
	a) Introduction :	4
	b) plan :	4
3)	Qualité architecturale :	5
	a) Typologie :	5
	b) de bons exemples :	6
4)	PROPOSITIONS DE REGLES :	8
	a) La façade :	8
	□ COMPOSITION de la façade :	8
	b) La vitrine :	9
	c) Immeuble remarquable :	9

1) Introduction :

Dans le cadre de la réhabilitation de la rue Jean Jacques Rousseau, la commune souhaite, afin de requalifier son centre et lui donner plus d'attractivité, mettre en place des outils pour améliorer visuellement les façades qui bordent cette voie.

Outre un accompagnement financier (étude FISAC), la commune met en place un document de conseils en matière de traitement d'une devanture qui lui servira à la fois de guide à donner aux propriétaires ou aux occupants qui souhaitent faire des travaux d'amélioration, ainsi que d'outil à intégrer dans son futur document d'urbanisme pour lui trouver un cadre juridique réglementaire.

a) L'article L. 123-1-5 §7 du code de l'urbanisme :

Dans les PLU :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

1°, 2°, ... et particulièrement :

« 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis. Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ; »

b) Méthodologie :

A partir des photographies de toutes les vitrines de la rue J.J. Rousseau, l'architecte conseil du CAUE opère un classement selon la qualité architecturale de la totalité de la façade de l'immeuble.

Cette qualité s'appuie essentiellement sur le dessin des éléments de la façade : corniches, fenêtres et leur entourage, bandeaux, soubassements plus ou moins travaillés ou sculptés.

Elle est aussi liée aux matériaux employés à l'origine, le plus souvent la pierre, voir le bois pour certaines vitrines, qu'il faudra remettre en leur état d'origine.

A l'aide de cette analyse il sera mis en place un certain nombre de conseils et de prescriptions selon les enjeux intégrés soit dans une charte de conseil soit dans le règlement du PLU au travers de son règlement et particulièrement l'article 11 (aspect architectural)

c) Buts :

Il s'agit de préserver et valoriser l'identité de ce cœur de ville ancien et mettre en place une nouvelle dynamique commerciale.

Créer un parcours piétonnier agréable pouvant conduire jusqu'au monument classé : la tour de l'honneur et son parc autour.

2) Périmètre :

a) Introduction :

La commune s'étant engagée dans des travaux lourds de réhabilitation des sols de la rue J.J. Rousseau l'application de l'art L123-1-5§7 se fera à minima le long de cette rue et de chaque côté.

Toutefois on peut considérer que son débouché ouest, côté la tour de l'honneur monument classé, doit être intégré car visuellement et spatialement la place Gambetta termine la rue.

Ce d'autant plus qu'elle accueille en son centre un équipement public : la salle des fêtes.

b) plan :



Ainsi, entouré de rouge, l'ensemble des constructions bordant la rue JJ Rousseau (tracé orange) et le périmètre large de la place Gambetta seront pris en compte et concernés par le contenu de l'Article L123-1-5§7.

3) Qualité architecturale :

L'ensemble des immeubles de ce périmètre n'est pas homogène. Même si leur typologie est proche, il y a des différences qui permettent de repérer ceux qui sont intéressants à conserver absolument dans leur « dessin » d'origine et d'autres qui le sont moins.

a) Typologie :

Il s'agit toujours d'immeubles bâtis en pierres et couvert en tuiles canal (une seule exception). Leur façade est généralement étroite (de 3 à 7m en moyenne) et leur hauteur ne dépasse pas 2 niveaux au-dessus du RDC, soit en étages complets (R+2) soit avec comble éclairé en façade (R+1+C). Le RDC est la plupart du temps un commerce.

La qualité de l'immeuble, abstraction faite de son entretien, est directement liée à la qualité plus ou moins grande apportée aux éléments qui composent la façade.

En partant du toit on regardera son débord qui est traité soit en génoise (tuiles superposées en porte à faux) soit en corniche de pierres. Le soin apporté à sa forme peut aller de la simple superposition de moulures droites à un plus ou moins grand nombre de sculptures.



Génoise immeuble « simple »



Corniche complexe immeuble « sophistiqué »

De même l'examen des fenêtres fera apparaître des différences entre le simple rectangle (hauteur 2 fois la largeur) et la même forme encadrée d'un simple relief ou de plusieurs moulures. La même fenêtre peut être ornée d'un linteau (partie haute et horizontale de la fenêtre) ouvragé voire supporté d'un petit chapiteau ou d'un tympan.



On va trouver des façades enrichies par des balcons plus ou moins imposants avec des garde-corps en fer forgé (XIX^{ème} siècle) avec des dessins floraux ou en simple serrurerie composé de barres verticales (XX^{ème} siècle).

En général les étages sont peu touchés et vraisemblablement ont gardé leur dessin d'origine plus ou moins camouflé parfois par un enduit ciment gris ou de la peinture allant du ton pierre au blanc.

Les transformations en RDC sont plus profondes suivant la date des travaux. Les pieds d'immeuble, mis à part ceux qui sont demeurés en logement, ont été ouverts pour créer de grande baies sans lien avec les étages. S'agissant de la partie vivante du bâti, le traitement des vitrines est souvent meilleur que celui des étages surtout s'ils ne sont pas habités.

Les règles qui vont être proposées pour être insérées dans le PLU viseront donc plutôt l'ensemble de l'immeuble, car la beauté se dégage de l'homogénéité de toute la façade, que le style de la boutique à son pied.

Comment retrouver cette homogénéité.

b) de bons exemples :





Que faut-il retenir de ces deux exemples situés sur la place Gambetta ?

- une stricte séparation entre les pleins (murs en pierres) et les vides (fenêtres et vitrines)
- le matériau de façade, ici pierres ravalées, est continu du sol au toit.

Toute la majesté, la qualité de ces bâtiments vient de ces principes et ce quelle que soit la complexité du traitement de la façade qui n'est que mieux mis en relief.

On ajoutera que pour respecter cette règle, tout ce qui concerne les enseignes, est inséré dans les ouvertures à l'exception des enseignes « drapeau » de taille modeste.

Toutefois on pourra admettre qu'une vitrine plaquée sur toute la longueur de la façade peut aussi exister mais on superposera deux qualités celle de la vitrine et celle des étages.

4) PROPOSITIONS DE REGLES :

Nous sommes dans le périmètre d'un monument classé (500m) en conséquence les permis ou déclarations préalables sont examinés aux services du S.T.A.P. Certes il n'y a pas co-visibilité mais comme on l'a dit, la qualité globale des façades mérite un soin aussi exigeant que l'Architecte de Bâtiments de France pourrait l'exiger.

Sans aller vers un règlement du type Secteur sauvegardé nous proposons ici quelques règles simples.

a) La façade :

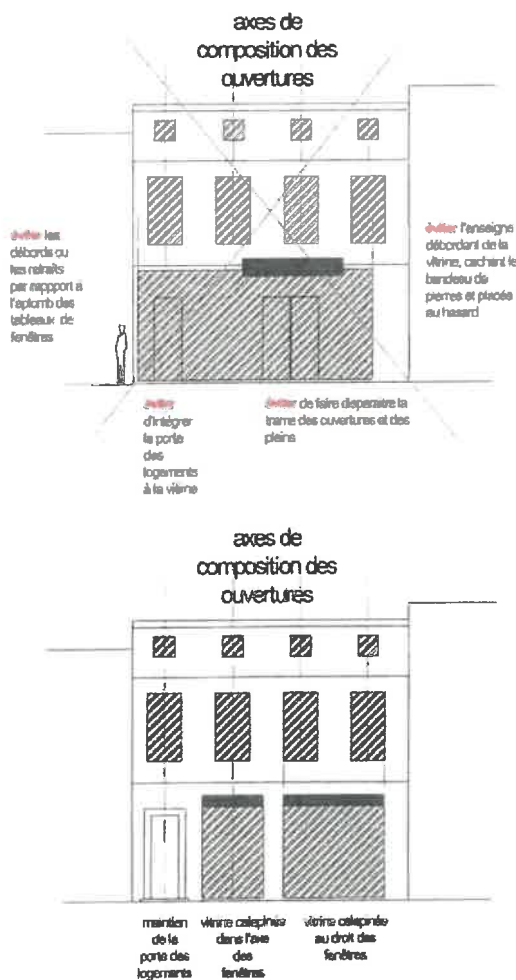
Il faut revenir à la façade d'origine. Il faut donc supprimer les enduits ciments, les peintures blanches, remettre la pierre en évidence.

RAVALEMENT OBLIGATOIRE de toutes les parties maçonnées avec enduit à fleur sur les moellons ton pierre de gironde.

SURELEVATION POSSIBLE d'un étage pour les immeubles en R+1 sur toute la largeur de la façade

• COMPOSITION de la façade :

Conseils :



Supprimer les éléments disgracieux :



b) La vitrine :

Elle sera strictement contenue dans l'encadrement de l'ouverture dans tous les cas de figure (ex du bas) sauf vitrine plaquée ou en applique ex du haut).



In plaquette ville d'Albi

La ou les ouvertures respecteront la composition initiale de la façade marquée par le ou les étages et ses fenêtres.

c) Immeuble remarquable :

DEMOLITION INTERDITE

MODIFICATION de façade INTERDITE sauf restitution du soubassement à l'état d'origine (Retrouver des photos, des cartes postales)

En cas de modification de la vitrine celle-ci devra respecter au plus près les propositions ci-dessus.

d) Autres détails :

On pourra réglementer aussi :

- **L'enseigne frontale (une seule)**

Qui ne devra pas dépasser les dimensions du cadre vitrine

- **L'enseigne drapeau (une seule)**

Qui sera limitée en taille

- **Les stores bannes (un par vitrine)**

Qui ne devront pas dépasser les dimensions du cadre vitrine

5) CONCLUSION

La commune insérera dans son règlement de PLU une annexe qui contiendra l'ensemble des règles qu'elle aura choisies. L'article 11 de la zone concernée mentionnera les « contraintes » complémentaires et renverra à l'annexe.

Le plan de zonage indiquera le périmètre des bâtiments concernés.

Le tout pourrait s'insérer harmonieusement avec un nouveau périmètre de protection du monument de la tour de l'honneur (P.P.M.), que le S.T.A.P. pourrait mettre en place pendant la révision du document d'urbanisme.



Un autre exemple récent à suivre

(Léal architecte)

- pierres ravalées jusqu'au RDC
- vitrine centrée due la façade
- menuiserie et porte d'entrée centrée sur le dessin des fenêtres. Teinte sobre
- bandeau enseigne intégré aux vitrines.

ANNEXE 1

ANALYSE
Façades au Nord de la
rue
J.J.Rousseau

D.Noël architecte conseiller

Mars.2012



a) Le compte rendu d'analyse des façades comprend :

- Une photo et un commentaire avec
- Descriptif sommaire de la façade avec ses éléments caractéristiques
- Quelques suggestions d'amélioration
- Une conclusion sur son intérêt

b) Plans de situation

- Ordre des photos d'est en ouest le long de la rue Jean Jacques Rousseau (JJR)



Immeuble remarquable



VITRINES LESPARRE



Parcelle 249
 Immeuble pierres joints creux ciment gris
 Corniche génoise
 Soubassement enduit peinture grise
 Coiffé par un bandeau saillant en ciment moulé

Soubassement à reprendre

MAUVAIS ETAT



Parcelle 250
 Immeuble pierres étage peint blanc
 Corniche pierres
 Soubassement pierres de placage
 Bandeau intermédiaire peint en gris
 Moulures encadrement fenêtres peintes

RETROUVER LES COULEURS D'ORIGINE enduit et moulures

BON ETAT



Parcelle 251
 Immeuble pierres étages enduits
 Corniche génoise
 Volets bois peints
 Soubassement décorés ouvertures non alignées avec l'étage.
 Enseigne peinte sur mur non calepinée sur les ouvertures
 Bannes en deux parties non symétriques
 Moulures encadrement fenêtres peintes

FACADE ETAGE à reprendre enseigne plus discrète

BON ETAT



Parcelle 252
 Immeuble pierres encadrement pierres de taille saillante
 Corniche pierres
 Tourelle d'angle

FACADE à nettoyer

BON ETAT

Immeuble remarquable

VITRINES LESPARE



Parcelle 277
Immeuble pierres encadrement fenêtres saillants
Génoise
Volets bois peints
Comiche intermédiaire
Soubassement enduit peint

FACADE à nettoyer
Vitrine à élargir aux tableaux des fenêtres d'étage

ETAT MOYEN



Parcelle 278
Immeuble pierres fenêtres encadrement pierres moulurés saillante
Comiche pierres
Volets bois peints
Comiche intermédiaire
Soubassement vitrine décalée par rapport aux fenêtres
Marquise sans rapport au style de la façade

FACADE supprimer la marquise actuelle

ETAT MOYEN



Parcelle 279
Immeuble pierres peintes
Comiche pierres sculptée
Fenêtres encadrement pierres de taille moulurée avec petit médaillon
Balcons de fenêtres fer forgé
Soubassement sans rapport avec l'étage
Coffre de volet roulant usagé

FACADE à nettoyer

IMMEUBLE REMARQUABLE



Parcelle 280
Immeuble pierres étage enduit peint blanc
Balcons de fenêtres
Grande enseigne couleurs vives
Décoration multiple
Soubassement traité sur toute largeur de l'immeuble
Vitré et peint gris

FACADE à simplifier

ETAT MOYEN

VITRINES LESPARRE



Parcelle 281
 Immeuble pierres étage enduit peint blanc
 Fenêtres avec volet bois peints
 Banne toute largeur usagée
 Soubassement grands vitrages redécoupés en hauteur
 et placage de pierres artificielles

FACADE à améliorer

ETAT MOYEN



Parcelle 282
 Immeuble pierres moellons apparents
 toute hauteur
 Volets bois peints
 Soubassement conservé en l'état
 Accès à l'étage séparé
 Enseigne « décalée » taille et matériau

ENSEIGNE à simplifier

TRES BON ETAT à conserver en l'état



Parcelle 375
 Immeuble pierres étage enduit ancien
 Volets bois
 Bandeau toute largeur rapporté (bois peint)
 Soubassement enduit peint
 Pas de vitrine
 Encadrement saillant de portes d'entrée peint blanc
 Boîtes aux lettres en saillie.

FACADE à retraiter

ETAT MOYEN



Parcelle 374
 Immeuble pierres étage enduit taloché peint blanc
 Volets bois peints
 Unité de façade avec fenêtre de RDC mal modifiée
 Pas de vitrine

FENETRE et ENDUIT à reprendre

ETAT MOYEN

VITRINES LESPARRE



Parcelle 284
Immeuble pierres étage enduit peint blanc toute hauteur
Génoise
Volets bois peints
RDC porte d'origine encadrement à conserver
Pas de vitrine

A RAVALER

ETAT MEDIOCRE



Parcelle 287
Immeuble pierres étage enduit peint blanc
Corniche pierres
Encadrement de fenêtres mouluré
Volets bois peints
Bandeau ou banne ajouté
Vitrine correcte

A RAVALER (supprimer le blanc)

ETAT MOYEN



Parcelle 543
Immeuble pierres étage enduit peint blanc
Génoise
Volets bois peints
Unité de façade sauf soubassement ciment peint
BELLE PORTE D'ENTREE à conserver et valoriser
Pas de vitrine

A RAVALER

ETAT MOYEN



Parcelle 302
Immeuble pierres étage enduit peint (?)
Génoise
Volets bois peints
Soubassement vitré avec bandeau épais peint
Pan coupé Pas de vitrine

REDONNER UNITE à la façade

ETAT MOYEN

VITRINES L'ESPARRE



Parcelle 303
 Immeuble pierres apparentes sur 2 étages
 Corniche pierres
 Volets roulants
 Balcon filant garde corps serrurerie
 Soubassement vitrine plaquée en bois avec bandeau peint

ENTREtenir vitrine plaquée et supprimer bandeau

IMMEUBLE et VITRINE REMARQUABLES



Parcelle 304
 Immeuble pierres 2 étages enduit peint (?)
 Génoise
 Bandeaux et encadrements de fenêtres apparents
 CURIOSITE fenêtres décalées (?)
 Volets bois peints dégradés
 Soubassement vitré avec bandeau épais peint + petites vitrines latérales (ajoutées)

REDONNER UNITE à la façade, ravalement

ETAT MOYEN



Parcelle 308
 Immeuble pierres étage enduit peint (?)
 Génoise
 Volets bois peints
 Soubassement 2 vitrines plaquées en bois dégradées avec petits auvents (pour store banne)

REDONNER UNITE à la façade, ravalement à coordonner avec le P304

ETAT MEDIOCRE



Parcelle 309
 Immeuble pierres enduit peint toute hauteur
 Génoise
 Volets bois peints
 Soubassement vitré avec bandeau enseigne épais toute longueur

ATTENUER L'IMPACT DE L'ENSEIGNE

BON ETAT

VITRINES LESPARRE



Parcelle 310
 Immeuble pierres apparentes joints ciment étage
 Corniche pierres
 Volets bois peints fenêtres petits carreaux
 Soubassement vitré avec bandeau enseigne calepiné

A CONSERVER en l'état

BON ETAT



Parcelle 311/453
 Immeuble pierres enduit peint toute hauteur
 Corniche pierres
 Encadrement de fenêtres mouluré
 Volets bois peints (partiellement)
 Bandeau pierres
 Soubassement vitré store banne usagé

A RAVALER

BON MOYEN



Parcelle 368
 Immeuble pierres apparentes toute hauteur
 Corniche pierres
 Volets roulants
 Soubassement vitré encadrement pierres apparentes
 Store banne + volet roulant métal apparent

INTEGRER LE Volet roulant

BON ETAT



Parcelle 560
 Immeuble pierres enduit peint toute hauteur
 Génoise
 Volets roulant a fleurant
 Soubassement vitré avec vol. roul. en saillie et vitrine
 plaqué bois peint
 Moulure béton autour des vitrines

SUPPRIMER LA MOULURE AJOUTEE

BON ETAT

VITRINES LESPASSE



Parcelle 313
 Immeuble pierres apparentes étage peint toute hauteur
 Corniche pierres
 Oeils de bœuf moulurés Volets roulant afileur
 Porte fenêtres encadrement moulurées
 Volets bis
 Balcon filant serrurerie
 Soubassement vitrine toute longueur
 Bandeau bardage peint
 Store banne semi encastré

A RAVALER REFAIRE LA VITRINE

IMMEUBLE REMARQUABLE (défiguré)



Parcelle 412
 Immeuble pierres étage peint blanc
 Génoise
 Fenêtres volets bois
 Soubassement vitrine de biais toute longueur
 Bandeau enseigne bardage peint
 Store banne semi encastré

A RAVALER supprimer le blanc

ETAT MOYEN



Parcelle 554
 Immeuble pierres apparentes étages
 Corniche pierres
 Volets bois peints
 Encadrement, tympan de fenêtres sculptés
 Petits balcons serrurerie séparés
 Soubassement vitré avec peinture sur pierres
 Vitrine de biais

A RAVALER toute hauteur

BON ETAT (REMARQUABLE ?)



Parcelle 327
 Immeuble pierres enduit à fleur sur 2 étages
 Corniche pierres
 Encadrement pierres apparentes
 Un balcon serrurerie central
 Soubassement RDC enduit peint deux tons
 Pas de vitrine, et fenêtre centrale réduite

A RAVALER toute hauteur

ETAT MOYEN (INTERESSANT)

VITRINES LESPARE



Parcelle 328
Immeuble pierres enduit peint deux tons
Génoise
Soubassement RDC Vitrine avec deux biais toute largeur
encadrement couleur foncée

A RAVALER vitrine à refaire

ETAT MOYEN



Parcelle 329
Immeuble pierres enduit peint blanc
Extension latérale gauche « récente »
Corniche pierres
Encadrements de fenêtres moulurés
Soubassement RDC Vitrine plaquée bois
Toute longueur

RAVALER ou repeindre ton pierre

BON ETAT



Parcelle 413
Immeuble pierres apparentes toute hauteur
Corniche pierres
Fenêtres avec encadrement mouluré
Balcons séparés simple serrurerie 2ème étage
Balcons séparés belle serrurerie 1er étage
Soubassement pas de vitrine

A ENTRETENIR

IMMEUBLE REMARQUABLE



Parcelle 331
Immeuble pierres apparentes toute hauteur
Corniche pierres
Fenêtres avec encadrement mouluré intéressant
Soubassement vitrine toute longueur
Store banne, enseigne calepinée sur la vitrine

A ENTRETENIR / RAVALER

IMMEUBLE REMARQUABLE

VITRINES LESPARRE



Parcelle 332
Immeuble pierres étage enduit
Génoise
Fenêtres avec volets bois
Soubassement vitrine toute longueur peint blanc
Enseigne toute longueur

A ENTRETENIR / RAVALER

ETAT MOYEN



Parcelle 333
Immeuble pierres étage enduit
Génoise
Fenêtres encadrement pierres apparentes
Linteau cintré avec volets bois
Soubassement 3 vitrines différentes toute longueur
Store banne usagé sur une vitrine

A ENTRETENIR / RAVALER

ETAT VETUSTE



Parcelle 335
Immeuble d'angle (pierres ?) étage enduit peint
En recul par rapport à l'alignement
Fenêtres récentes
Angle RDC coupé poteau béton
Soubassement 1 grande vitrine
Bandeau peint

A ENTRETENIR PEINTURE

ETAT MOYEN (architecture banale)



Parcelle 416
Immeuble d'angle étage enduit peint
Génoise
Fenêtres encadrement peint
Volets bois
Soubassement peint couleur différente 3 vitrines
Une enseigne couleur vive

RETROUVER UNITE Façade
Revoir enseigne

ETAT MOYEN

VITRINES LESPARE



Parcelle 102
 Immeuble pierres apparentes 2 étages
 Corniche pierres
 Fenêtres encadrements moulurés
 Volets roulants
 Balcon filant au 2^{ème} serrurerie
 Soubassement vitrine en recul toute longueur
 Bandeau enseigne toute longueur
 Enseignes verticales sur poteaux

RAVALER RETROUVER UNITE Façade
 Revoir enseigne

IMMEUBLE REMARQUABLE



Parcelle 103
 Immeuble pierres enduit peint blanc
 Corniche pierres
 Fenêtres dimension différentes (?)
 Volets roulants
 Bandeau saillant
 Soubassement vitrine en recul toute longueur
 Store banne

ENTRETENIR supprimer le blanc

ETAT MOYEN



Parcelle 104
 Immeuble pierres étage peint blanc
 Corniche pierres
 Portes Fenêtres encadrements moulurés
 Volets roulants
 Balcon filant simple serrurerie
 Soubassement 3 vitrines toute longueur dont une encadrée par une couleur vive
 Stores bannes

RAVALER trouver une homogénéité au RDC

IMMEUBLE REMARQUABLE



Parcelle 105
 Immeuble pierres étage enduit
 Corniche pierres bandeau sculpté
 Fenêtres encadrements moulurés
 Volets bois
 Soubassement vitrine toute
 Bandeau peint blanc puis enseigne grise toute longueur
 Enseignes verticales sur encadrement vitrine

RAVALER trouver une homogénéité au RDC

BON ETAT

VITRINES L'ESPARRE



Parcelle 106
 Immeuble pierres apparentes étage
 Corniche pierres bandeau sculpté
 Fenêtres encadrements apparents
 Volets métal (?)
 Balcon central simple serrurerie
 Soubassement 3 vitrines rythmées par les fenêtres
 Linteaux comprenant 2 bandeaux superposés de couleur différente

RAVALER

IMMEUBLE REMARQUABLE



Parcelle 107
 Immeuble pierres étage peint blanc
 Corniche pierres
 Fenêtres encadrements apparents
 Volets bois
 Soubassement 1 vitrine décentrée
 Store banne vétuste bandeau zinc vétuste

A RAVALER
 Vitrine à requalifier

ETAT TRES MOYEN



Parcelle 107
 Immeuble pierres étage peint
 Génoise
 Œils de boeuf
 Fenêtres Volets bois

Soubassement 1 vitrine décalée
 Store banne

A RAVALER

ETAT MOYEN



Parcelle 431
 Immeuble pierres 2 étages peints blanc
 Corniche pierres
 Bandeau pierre
 Fenêtres encadrements apparents
 Volets roulants
 Garde-corps serrurerie (2ème étage)
 Soubassement 1 vitrine centrale bandeaux (béton ?) et bandeau menuisé
 Store banne Enseignes verticales latérales

A RAVALER retraiter les encadrements de vitrine

ETAT MOYEN

VITRINES L'ESPARRE



Parcelle 473
 Immeuble pierres apparentes étage
 Corniche pierres sculptée
 Fenêtres encadrements apparents
 Volets bois
 Balcon central simple serrurerie
 Soubassement 2 vitrines rythmées par les fenêtres et un passage couvert

RAVALER étage

BON ETAT



Parcelle 421
 Immeuble pierres apparentes 2 étages
 Corniche pierres bandeau sculpté
 Fenêtres encadrements apparents
 Volets bois
 Soubassement 1 vitrines plaquée centrale
 Enseigne toute longueur

RAVALER étage repeindre RDC

IMMEUBLE INTERESSANT
 ETAT MOYEN



Parcelle 439
 Immeuble d'angle pierres apparentes 2 étages
 Corniche pierres bandeau sculpté
 Fenêtres encadrements apparents
 Volets bois
 Balcon partiel tournant simple serrurerie
 Soubassement 6 vitrines rythmées par les fenêtres
 Linteaux arc plein cintre avec imposte dessin menuisé

A RAVALER

IMMEUBLE REMARQUABLE



Parcelle 440
 Immeuble pierres apparentes 1 étage prolongeant le 339
 Corniche pierres bandeau sculpté
 Fenêtres encadrements apparents
 Volets bois
 Soubassement 3 vitrines rythmées par les fenêtres
 Linteaux arc plein cintre avec imposte dessin menuisé

A RAVALER

IMMEUBLE REMARQUABLE (place Gambetta)

VITRINES LESPARRÉ



Parcelle 120/121
 Immeuble pierres apparentes 2 étages
 Corniche pierres bandeau sculpté
 Fenêtres encadrements apparents
 Volets bois
 Bandeau sculpté
 Soubassement 1 vitrines centré peinte
 Enseignes diverses

A RAVALER toute hauteur

IMMEUBLES REMARQUABLES (place Gambetta)



Parcelle 498
 Immeuble pierres apparentes 2 étages prolongeant le 120/121
 Corniche pierres bandeau sculpté
 Fenêtres et Porte-fenêtres encadrements pierres moulurés
 Balcon filant serrurerie Volets roulants
 Soubassement 1 vitrines centrale toute longueur
 En avant du mur
 Grande enseigne toute longueur

A RAVALER diminuer l'enseigne

IMMEUBLE REMARQUABLE (place Gambetta)



Parcelle 124
 Immeuble pierres apparentes 1 étage
 Corniche pierres bandeau sculpté id 498
 Fenêtres encadrements pierres moulurés
 Volets bois
 Soubassement 1 vitrine centrée
 Store banne toute longueur
 Enseigne toute longueur

Peut rester en l'état

IMMEUBLE REMARQUABLE (place Gambetta)



Parcelle 125
 Immeuble pierres apparentes 1 étage prolongeant le 124
 Corniche pierres bandeau sculpté
 Fenêtres encadrements apparents
 Pas de volets
 Soubassement 1 vitrine plaqué intégrant entrée

A RAVALER étage

IMMEUBLE REMARQUABLE (place Gambetta)

VITRINES L'ESPARRE



Parcelle 126
 Immeuble pierres peintes 1 étage prolongeant le 125
 Corniche pierres bandeau sculpté
 Fenêtres encadrements apparents
 Pas de volets
 Soubassement 1 vitrine centrée hauteur de vitrage différent
 Enseigne et store banne superposés
 Panneaux publicitaires latéraux

A RAVALER unité de façade supprimer les panneaux latéraux

IMMEUBLE REMARQUABLE (place Gambetta)



Parcelle 559
 Immeuble pierres peint blanc prolongeant le 125
 Corniche pierres bandeau sculpté
 Fenêtres encadrements apparents
 Pas de volets
 Soubassement 1 vitrine alignée aux fenêtres

A RAVALER étage

IMMEUBLE REMARQUABLE (place Gambetta)



Parcelle 129
 Immeuble pierres apparentes 2 étages prolongeant le 125
 Corniche pierres bandeau sculpté
 Fenêtres encadrements apparents
 Pas de volets
 Soubassement 5 vitrines alignées aux fenêtres,
 Pierres apparentes

A MAINTENIR en l'état de ravalement (exemplaire)

IMMEUBLE REMARQUABLE (place Gambetta)



Parcelle 129
 Immeuble d'angle pierres apparentes
 Dito ci-dessus

IMMEUBLE REMARQUABLE (cours Gal de Gaulle)

VITRINES LESPARRÉ



Parcelle 559
 Immeuble pierres enduit gris
 Corniche pierres bandeau
 Fenêtres encadrements pierres apparentes
 Balcon pierre semi-filant serrurerie ouvragée
 Fenestrons encadrements pierres apparentes
 Volets bois usagés
 Soubassement 1 vitrine centrale
 Store banne usagé

A RAVALER

IMMEUBLE INTERESSANT (crs Gal de Gaulle))



Parcelle 559
 Immeuble pierres enduit gris
 Corniche pierres bandeau
 Fenêtres encadrements pierres apparentes
 Marquise sur serrurerie
 Fenestrons encadrements pierres apparentes
 Volets bois usagés
 Soubassement 1 vitrine latérale plaquée (bois peint)
 Porte d'entrée

A RAVALER et conserver vitrine plaquée te marquise

IMMEUBLE INTERESSANT (pl ; Gambetta)



Parcelle 38
 Immeuble d'angle pierres apparentes 2 étages
 Corniche pierres bandeau sculpté
 Fenêtres et Porte-fenêtres encadrements pierres moulurés
 Balcon pierre filant simple serrurerie ouvragée
 Volets roulants
 Soubassement enduit peint ton pierre plusieurs fenêtres ou porte fenêtres alignés sur celles d'étage
 Marquise partielle verre serrurerie
 Banne assujettie à la marquise

A RAVALER en totalité

IMMEUBLE REMARQUABLE



Parcelle 35
 Immeuble pierres peintes blanc 1 étage
 Corniche pierres
 Fenêtres encadrements pierres saillantes
 Balcon pierre filant
 Volets bois
 Soubassement peint blanc
 Pas de vitrine mais grande fenêtre

A RAVALER en totalité

ETAT MOYEN

VITRINES L'ESPARRE



Parcelle 39
Immeuble d'angle pierres peintes ou enduit ton pierres 1
étage
Corniche pierres bandeau mouluré
Fenêtres encadrements pierres apparentes
Pas de volets
Soubassement même revêtement qu'étage
1 grande vitrine alignée aux fenêtres
Bandeau enseigne de même longueur

A MAINTENIR en l'état

BON ETAT

(Ferme le côté ouest de la place Gambetta)

ANNEXE 2

ANALYSE
Façades au Sud de la
Rue J.J.Rousseau

D.Noël architecte conseiller

Avril 2012



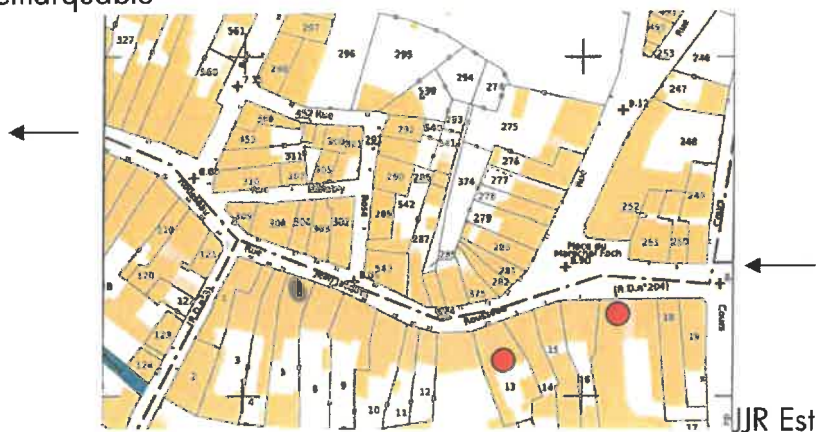
a) Le compte rendu d'analyse des façades comprend :

- Une photo et un commentaire avec
- Descriptif sommaire de la façade avec ses éléments caractéristiques
- Quelques suggestions d'amélioration
- Une conclusion sur son intérêt global

b) Plans de situation

- Ordre des photos d'est en ouest le long de la rue Jean Jacques Rousseau (JJR)

● Immeuble remarquable



VITRINES LESPARRE



Parcelle 19
 Immeuble d'angle (arrondi) pierres peintes 1 étage
 Corniche pierres
 Volets roulants
 Soubassement enduit peinture ton pierre vitrine
 partielle
 Store banne toute longueur vitrine

Peut rester EN l'état

BON ETAT



Parcelle 18
 Immeuble pierres apparentes 1 étage
 Corniche pierres sculptée
 Fenêtres encadrement pierres moulurées
 Balcons serrurerie ouvragée
 Soubassement enduit peint ton pierre
 Vitrine centrale, bandeau enseigne, petite vitrine
 latérale

RAVALER toute hauteur (retrouver les pierres au RDC=

BON ETAT



Parcelle 17
 Immeuble pierres apparentes 2 niveaux
 Corniche pierres sculptée
 Colonnes (doriques) encastrées
 Soubassement pierres apparentes
 2 vitrines latérales alignées sur étages
 Passage couvert central
 Une enseigne sur linteau vitrine gauche

MAINTENIR EN L'état supprimer une enseigne

Immeuble Remarquable



Parcelle 16
 Immeuble pierres enduit peint blanc
 Génoise
 Fenêtres avec volets bois peints
 Soubassement mixte placage avec vitrine et enduit
 dito étage + petit soubassement marron
 Une enseigne sur deux niveaux longueur supérieure à
 la vitrine

RETROUVER UNITE d façade et réduction de
 l'enseigne

ETAT MOYEN

VITRINES LESPARRE



Parcelle 15
 Immeuble pierres enduit peint 2 niveaux
 Génoise
 Fenêtre centrale rebouchée (?)
 Pas de volet
 Soubassement 1 vitrine latérale alignée sur limite mitoyenne
 Une enseigne toute longueur vitrine
 + Bandeau vitrage « Naco » longueur différente

RAVALER ou RETROUVER UNITE façade

ETAT MOYEN



Parcelle 14
 Immeuble pierres enduit peint blanc
 Génoise
 Fenêtres volets bois
 Soubassement 1 vitrine latérale plaquée alignée sur limite mitoyenne
 Une enseigne toute longueur vitrine

RAVALER ou RETROUVER UNITE façade

ETAT MOYEN



Parcelle 13
 Immeuble pierres apparentes 2 niveaux
 Corniche pierre sculptée
 Fenêtres avec tympan mouluré
 Volets bois
 Soubassement 1 vitrine latérale plaquée alignée sur limite mitoyenne
 + fenêtre et porte entrée pierres peintes

RAVALER

IMMEUBLE REMARQUABLE



Parcelle 13
 Immeuble pierres apparentes 2 niveaux
 Corniche pierre et bandeau sculptés
 Fenêtres encadrement pierre mouluré avec tympan mouluré
 Volets bois
 Soubassement 2 entrées latérales
 Pas de vitrine peinture sous appuis de fenêtres

RAVALER

IMMEUBLE REMARQUABLE

VITRINES LESPARRE



Parcelle 12
 Immeuble pierres apparentes 1 niveau
 Génoise
 Fenêtres avec Volets bois
 Soubassement pas de vitrine une porte fenêtre centrale une porte et une fenêtre latérales

RAVALER

ETAT MOYEN



Parcelle 11
 Immeuble pierres blanches apparentes 1 niveau (ou peint blanc)
 Corniche pierre
 Fenêtres encadrement mouluré avec Volets bois
 Balcon serrurerie ouvragé
 Soubassement 1 vitrine centrale avec pierres apparentes

RAVALER

BON ETAT



Parcelle 10
 Immeuble pierres enduites 1 niveau
 Corniche pierre sculptée peinte blanc
 Fenêtres avec encadrement peint blanc
 Pas de volets
 Soubassement 1 vitrine bois plaquée toute longueur
 Peinte blanc (en cours de travaux)

FINIR VITRINE

TRES BON ETAT



Parcelle 9
 Immeuble pierres enduites 2 niveaux
 Génoise
 Fenêtres avec volets bois
 Soubassement 1 vitrine toute longueur plaquée
 Variété de matériaux : marbre, ardoise ou granit poli alu doré, sur-vitrine (ou plaquée), vitrage différents, + entrée latérale

RAVALER étage vitrine à « simplifier »

ETAT MOYEN

VITRINES LESPARRE



Parcelle 8/1
 Immeuble pierres apparentes 1 niveau
 Corniche pierre
 Porte fenêtre centrale avec volets bois
 Balcon central serrurerie ouvragé
 Soubassement 1 porte garage centrale bois pierres peintes blanc

RAVALER

ETAT MOYEN



Parcelle 8/2
 Immeuble pierres apparentes 2 niveaux
 Corniche pierre sculptée
 Fenêtres et P. fenêtres avec encadrement mouluré
 Volets bois
 Balcon filant sous P.F. simple serrurerie
 Soubassement 1 vitrine latérale bandeau de vitrage « Naco » + porte d'entrée latérale, pierres peintes

RAVALER

ETAT MOYEN



Parcelle 5
 Immeuble pierres apparentes 1 niveau
 Corniche pierre sculptée
 Fenêtres avec encadrement mouluré angles arrondis
 Pas de volets bois
 Soubassement 2 vitrines latérales avec appui 1 entrée sous fenêtre
 Enduit ton pierre (façade RDC modifiée)

RAVALER toute hauteur

IMMEUBLE REMARQUABLE



Parcelle 4
 Immeuble pierres enduites 2 niveaux
 Corniche pierre sculptée peinte
 Fenêtres avec encadrement peint
 Volets bois
 Balcon filant simple serrurerie
 Soubassement 1 porte d'entrée 1 fenêtre

A MAINTENIR en l'état

BON ETAT

VITRINES LESPARRE



Parcelle 3
 Immeuble pierres enduit 2 niveaux
 Génoise
 Fenêtres avec pierres apparentes
 Volets bois
 Soubassement 1 vitrine centrale
 Bandeau enseigne plus large que vitrine et
 Linteau apparent usagé

RAVALER réduire l'enseigne

ETAT MOYEN



Parcelle 1
 Immeuble d'angle pierres peintes 1 niveau
 Corniche pierre sculptée + acrotère (pierre ?)
 Portes-fenêtres avec encadrement mouluré
 Volets bois
 Balcon filant serrurerie ouvragée
 Soubassement 2 vitrines encadrement et enseigne
 différentes

RAVALER trouver une unité dans les vitrines

ETAT MOYEN



Parcelle 121
 Immeuble d'angle pierres peintes blanc 1 niveau
 Génoise
 Fenêtres avec volets bois (une fenêtre bouchée ?)
 Volets bois
 Soubassement 4 vitrines tailles différentes menuiserie
 en relief, une entrée dans l'angle

RAVALER trouver une unité dans les vitrines

ETAT MOYEN



Parcelle 120
 Immeuble pierres apparentes 1 niveau
 Corniche pierre sculptée
 Portes-fenêtres avec encadrement mouluré Tympan
 central
 Volets bois
 Balcons séparé serrurerie ouvragée
 Soubassement 1 vitrine latérale encadrement plaqué
 Une porte d'entrée + P. Fenêtre pierres apparentes
 peintes

RAVALER

ETAT MOYEN

VITRINES LESPARRE



Parcelle 119
 Immeuble pierres apparentes 2 niveaux
 Corniche pierre moulurée
 Porte-fenêtre avec encadrement relief linteau légèrement cintré
 Pas de volet
 Niche vitrée avec vierge encastrée
 Soubassement 1 vitrine avec porte latérale bois pierres enduites peintes
 Store banne disparu + petit auvent de protection

RAVALER

ETAT MOYEN



Parcelle 118
 Immeuble maçonné peint simple RDC
 Acrotère + rang de tuiles
 Soubassement 1 vitrine en creux
 Grand bandeau enseigne toute longueur
 Couleurs vives

Nota se trouve dans l'axe de la rue de l'église

A DEMOLIR permettrait une respiration dans la rue et une liaison avec le P futur



Parcelle 352
 Immeuble pierres apparentes un niveau
 Corniche pierre moulurée
 Fenêtres avec encadrement mouluré
 Soubassement grande vitrine décalée, encreus
 Grand bandeau enseigne toute longueur sur deux Immeubles, très daté

RESTITUER la lisibilité parcellaire et ravalier

ETAT MOYEN



Parcelle 116
 Immeuble pierres peint 1 niveau
 Génoise
 Fenêtres encadrement mouluré en creux
 Garde corps à « l'espagnol »
 Soubassement 1 vitrine décalée, en creux
 Grand bandeau enseigne toute longueur sur deux immeubles

RESTITUER la lisibilité parcellaire et ravalier
 En supprimant la peinture blanche

ETAT MOYEN

VITRINES LESPARRE



Parcelle 115
 Immeuble pierres moellons et appareils apparents 2 niveaux
 Simple débord de tuiles
 Fenêtres volets bois
 Soubassement 1 grande vitrine centrée
 Pas d'enseigne

REQUALIER le soubassement

ETAT MOYEN



Parcelle 113
 Immeuble pierres peint 1 niveau
 Corniche pierre
 Fenêtres volets bois
 Soubassement 1 vitrine décalée, 1 entrée latérale
 Grand bandeau enseigne toute longueur couleurs vives

RAVALER réduire l'enseigne

ETAT MOYEN



Parcelle 111/112
 Immeuble pierres enduit 1 niveau
 Génoise
 Fenêtres encadrement en pierres apparentes, volets bois
 Petits œils de boeuf
 Soubassement 1 vitrine bois plaquée toute longueur
 Une entrée centrale en désaccord avec la vitrine

RAVALER conserver la vitrine plaquée



Parcelle 110
 Immeuble pierres enduit niveau
 Génoise
 Un œil de bœuf central
 Fenêtres encadrement en pierres apparentes
 Une porte fenêtre centrale balcon serrurerie ouvragée
 Soubassement 1 vitrine bois plaquée
 Bandeau enseigne intégré toute longueur

RAVALER conserver la vitrine plaquée

ETAT MOYEN

VITRINES LESPARRÉ



Parcelle 109
Immeuble pierres enduit 1 niveau
Génoise
Fenêtres ou porte-fenêtre centrale volets bois
Soubassement 1 vitrine décalé un entrée latérale
Bandeau enseigne toute longueur

RAVALER modifier la porte d'entrée hors contexte

ETAT MOYEN



Parcelle 108
Immeuble pierres ravalé 1 niveau
En fond de parcelle

à conserver en l'état
Possibilité de construire sur rue

BON ETAT



Parcelle 107
Immeuble pierres apparentes 1 niveau
Corniche pierre moulurée
Fenêtre centrale encadrement en pierres moulurée
Avec petit fronton et appui sur corbeaux
Soubassement 1 vitrine central linteau bois
Bandeau enseigne dépassant légèrement la vitrine

Maintenir en l'état, réduire l'enseigne

IMMEUBLE REMARQUABLE



Parcelle 106
Immeuble pierres apparentes 2 niveaux
Corniche pierre moulurée
Fenêtres encadrement en pierres mouluré
Avec petit fronton et appui sur corbeaux
Soubassement 1 grande vitrine + petite vitrine latérale
Bandeau enseigne disproportionné

Maintenir en l'état réduire la hauteur de l'enseigne

IMMEUBLE REMARQUABLE

VITRINES LESPARRE



Parcelle 105
 Immeuble pierres apparentes 2 niveaux
 Corniche pierre moulurée avec corbeaux
 Fenêtres encadrement en pierres mouluré
 Soubassement 1 grande vitrine centrale plaquée bois
 Bandeau enseigne intégré

Maintenir en l'état

IMMEUBLE REMARQUABLE



Parcelle 303a
 Immeuble pierres apparentes 2 niveaux
 Corniche pierre moulurée avec corbeaux
 Fenêtres encadrement en pierres mouluré
 Soubassement 1 grande vitrine latérale + porte d'accès
 Enseigne intégrée

Maintenir en l'état

IMMEUBLE REMARQUABLE

fait suite à l'immeuble précédent



Parcelle 104
 Immeuble pierres enduit peint 1 niveau
 Génôise + Corniche pierre moulurée
 Fenêtres avec simple encadrement volets bois
 Soubassement 1 grande vitrine latérale + porte d'accès
 Placage ponctuel, entrée décalée
 Bandeau enseigne toute longueur façade, couleurs vives

RAVALER vitrine à revoir

ETAT MOYEN



Parcelle 99a
 Immeuble pierres apparentes 1 niveau
 Corniche pierre moulurée
 Porte fenêtres avec simple encadrement volets roulants
 Balcon filant garde corps « contemporain »
 Soubassement 1 grande vitrine centrale
 Bandeau enseigne toute longueur façade, + Enseignes latérales

RAVALER Enseignes balcon à revoir

ETAT MOYEN

VITRINES LESPARRÉ



Parcelle 103
Immeuble pierres apparentes 1 niveau
Corniche pierre moulurée
Fenêtres avec simple encadrement volets roulants

Soubassement 1 grande vitrine centrale
Bandeau enseigne toute longueur façade, +
Sous enseigne centrée sur vitrine

Maintenir en l'état supprimer grand bandeau

BON ETAT



Parcelle 102
Immeuble d'angle, pierres apparentes 1 et 2 niveaux
Corniche pierre moulurée
Fenêtres avec simple encadrement tympan fronton

Et arc, appui à balustres
Soubassement 3 vitrines verticales intégrant entresol
Bandeaux enseignes intégrés dans les vitrines au
niveau
plancher entresol

RAVALER climatisation à déplacer

IMMEUBLE REMARQUABLE



Parcelle 96
Immeuble d'angle pierres apparentes 2 niveaux
Corniche pierre moulurée
Fenêtres avec simple encadrement volets bois
Soubassement enduit 1 grande vitrine centrale
Enseigne intégrée

Maintenir en l'état

BON ETAT



Parcelle 95
Immeuble pierres apparentes ravalées 1 niveau
Corniche pierre moulurée avec corbeau
Fenêtres avec simple encadrement volets roulants
Soubassement 1 grande vitrine centrale linteau IPN
Tableau pierres apparentes

Maintenir en l'état

IMMEUBLE REMARQUABLE

VITRINES LESPARRE



Parcelle 93
 Immeuble pierres apparentes 2 niveaux
 Corniche pierre moulurée
 Fenêtres avec simple encadrement volets bois
 Soubassement 1 grande vitrine centrale
 Enseigne sur vitrage

RAVALER

BON ETAT



Parcelle 92
 Immeuble pierres apparentes 1 niveau
 Corniche pierre moulurée
 Fenêtres avec simple encadrement volets bois
 Soubassement 1 grande vitrine décalée + entrée latérale
 Bandeau enseigne toute longueur façade couleurs vives

RAVALER Enseignes à revoir

ETAT MOYEN



Parcelle 91
 Immeuble pierres apparentes 1 niveau
 Corniche pierre moulurée avec corbeaux
 Porte fenêtres arc plein cintre encadrement mouluré
 Balcon filant sur corbeaux garde corps simple serrurerie
 Soubassement grande vitrine latérale + entrée latérale
 Bandeau enseigne toute longueur

RAVALER, à maintenir en l'état

IMMEUBLE REMARQUABLE



Parcelle 90
 Immeuble pierres enduit peint 1 niveau
 Corniche pierre moulurée
 Porte fenêtres avec simple encadrement
 Balcon filant sur corbeaux garde corps simple serrurerie
 Soubassement 1 grande vitrine décalée appui partiel
 Plaquage périmétrique

RAVALER vitrine à revoir

ETAT MOYEN

VITRINES LESPARRÉ



Parcelle 89
 Immeuble pierres apparentes 2 niveaux
 Corniche pierre moulurée
 Fenêtres volets bois
 Soubassement 1 grande vitrine latérale linteau bois
 Une porte accès latéral arc plein cintre
 Bandeau enseigne intégré

Maintenir en l'état

BON ETAT



Parcelle 88
 Immeuble pierres apparentes 3 niveaux
 Corniche pierre moulurée
 Fenêtres volets bois + 2 portes-fenêtres centrales
 Petits balcons centraux simple serrurerie
 Soubassement 1 grande vitrine centrale + porte accès latérale
 Bandeau enseigne toute longueur façade, + banderole
 Auvent consoles bois et store banne
 Enseignes latérales

RAVALER vitrine à revoir

ETAT MOYEN



Parcelle 87
 Immeuble d'angle pierres enduit 2 niveaux
 Corniche pierre moulurée et corbeaux
 Fenêtres et porte-fenêtres volets bois
 Balcon filant en angle sur corbeaux garde coprs simple
 serrurerie
 Soubassement 2 fenêtre vitrines

Maintenir en l'état

BON ETAT



Parcelle 86
 Immeuble pierres apparentes 2 niveaux
 Corniche pierre moulurée
 Fenêtres avec simple encadrement volets bois
 Soubassement 1 grande vitrine centrale
 Linteau métallique
 Bandeau enseigne toute longueur vitrine

RAVALER

BON ETAT

VITRINES LESPARRE



Parcelle 450
Immeuble pierres apparentes 2 niveaux
Corniche pierre moulurée
Fenêtres avec simple encadrement volets roulants
Soubassement 2 grandes vitrines et grande surface
d'enduit lisse
Un bandeau toute longueur

RAVALER sous bassement

ETAT MOYEN



Parcelle 451
Immeuble d'angle pierres apparentes 2 niveaux
Corniche pierre moulurée et corbeaux
Fenêtres avec simple encadrement mouluré
Soubassement 1 grande vitrine centrale découpe de
vitrages irrégulière, enduit périmétrique peint
Enseigne posée « au hasard »

RAVALER vitrine à revoir

ETAT MOYEN



A maintenir en l'état

VITRINES LESPARRÉ



Parcelle 76 partie droite
Immeuble pierres enduit peint 2 niveaux
Génoise
Fenêtres avec encadrement mouluré
Linteaux en arc Volet bois
Soubassement 1 vitrine latérale anse de panier et
porte d'accès latérale
Auvent

A RAVALER auvent à supprimer

IMMEUBLE REMARQUABLE (partie droite ?)



Parcelle 75
Immeuble pierres, peint blanc 2 niveaux
Corniche pierre moulurée
Portes-fenêtres et fenêtres avec encadrement mouluré
Petits tympan. Pas de volet
Balcon filant, garde corps serrurerie ouvragée
Soubassement 1 vitrine centrale avec affichage
Auvent tuiles

RAVALER couleur vitrine et auvent à revoir

IMMEUBLE REMARQUABLE



Parcelle 438
Immeuble pierres enduit gris 2 niveaux
Corniche pierre moulurée
Portes-fenêtres et fenêtres volets bois
Balcon filant sous porte F. serrurerie ouvragée
Soubassement 1 vitrine composite
Auvent onduline store banne usagé

RAVALER supprimer onduline et canis

ETAT MOYEN



Parcelle 437
Immeuble pierres peint blanc 2 niveaux
Corniche pierre moulurée
Portes-fenêtres et fenêtres dont une en demi cercle
avec encadrement mouluré
Balcon sous porte F. simple serrurerie
Soubassement 2 vitrines dont un linteau en arc
Enseigne disproportionnée

RAVALER rétablir arc plein cintre

IMMEUBLE REMARQUABLE

VITRINES LESPARRE



Parcelle 73
Immeuble d'angle pierres apparentes 1 niveau
Corniche pierre moulurée
Porte-fenêtres et fenêtres avec encadrement mouluré
Pas de volet
Balcon sous porte F. simple serrurerie
Soubassement 2 vitrines dont un linteau en arc
Enseigne intégrée

MAINTENIR en l'état

IMMEUBLE REMARQUABLE réhabilitation

Commune L'ESPARRE Médoc

REVITALISATION DU CENTRE BOURG

Annexe 3

Ravalement des façades

Isabelle Andrieux, juriste conseiller

Avril 2012

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE LA GIRONDE
140, avenue de la Marne 33700 Mérignac / tél 05 56 97 81 89 / fax 05 56 47 10 62
www.cauegironde.com / caue33@wanadoo.fr



Textes de référence :

Article L 132-1 du code de la construction et de l'habitation

Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté. Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les 10 ans

Article L 132-2 et R 132-1

L'obligation de procéder au ravalement des immeubles tous les 10 ans est applicable à Paris ainsi que dans les communes figurant sur une liste établie par arrêté préfectoral, sur proposition ou après avis conforme des conseils municipaux

Arrêté municipal : Même si la délibération du conseil municipal, en utilisant l'expression « centre-ville et abords immédiats du centre », ne répertorie pas dans le détail les immeubles soumis à la nouvelle campagne de ravalement, l'arrêté municipal pris en application de cette décision n'en demeure pas moins légal dès lors que celui-ci en donne la liste précise.

Mise en œuvre :

Les travaux de ravalement sont effectués sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale

La décision du maire doit être motivée.

Si, dans les 6 mois de l'injonction qui lui est faite par l'autorité municipale, le propriétaire n'a pas entrepris les travaux prévus, le maire peut prendre un arrêté en vue de les prescrire. Cet arrêté est notifié au propriétaire, avec sommation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai qu'il détermine et qui ne peut excéder un an.

Lorsque l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, la notification est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic, qui doit en informer, dans les plus brefs délais, chaque copropriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La même procédure s'applique, lorsque les travaux, entrepris dans les 6 mois de l'injonction, n'ont pas été terminés dans l'année qui la suit. L'arrêté municipal est de même notifié au propriétaire, avec sommation d'avoir à terminer les travaux dans le délai qu'il détermine (CCH, art. L. 132-4).

La décision du maire doit être motivée

Dans le cas où les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation, le maire peut, sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référés, les faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire.

Le montant des frais est avancé par la commune. Il est recouvré comme en matière d'impôts directs. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées comme en matière d'impôts directs. CCH, art. L 132.5

Sanctions pénales : Le propriétaire qui n'aura pas exécuté les travaux dans les délais prescrits ci-dessus, sera puni d'une amende de 3 750 € (→ CCH, art. L 152-11, mod. par L. n° 2009-526, 12 mai 2009, art. 122, V, 1° : JO, 13 mai).

Financement des travaux de ravalement :

Les travaux de ravalement peuvent être financés par des aides financières à vocation sociale et notamment par :

- les prêts des caisses d'allocations familiales qui concernent les allocataires de prestations familiales et peuvent atteindre 80 % du montant des dépenses
- les subventions de l'Anah pour les travaux consécutifs à une intervention sur le gros-œuvre — les subventions pour travaux de sortie d'insalubrité subordonnées à un arrêté d'insalubrité.

La loi ne prévoit pas l'octroi d'aides financières des communes, notamment sous forme de subventions, pour les travaux de ravalement puisqu'ils ne présentent pas un intérêt général. Toutefois, certaines communes dédommagent les propriétaires en exonérant pour une durée déterminée les travaux de ravalement de taxes ou redevances liées à l'occupation du sol, aux échafaudages et aux droits de voirie

Les dépenses de ravalement sont considérées comme des dépenses d'entretien. Pour le propriétaire bailleur, elles sont donc déductibles des revenus fonciers