



Ce que les propriétaires doivent savoir sur

LE RAVALEMENT DE FAÇADE À MONTPELLIER

Montpellier Grand Cœur réhabilite son patrimoine

Le projet «Montpellier Grand Cœur» a pour mission l'amélioration de la qualité de vie de chacun en centre-ville. Cette mission se décline en trois objectifs majeurs : offrir des logements de qualité, favoriser le commerce et l'artisanat, améliorer le cadre de vie sous tous ses aspects.

Ainsi sont mises en place des «chartes qualité» qui portent sur l'espace public, les terrasses commerciales, la lutte contre le bruit, la propreté, la mise en valeur des parcs et des jardins, du patrimoine historique et quotidien.

La mise en valeur des façades grâce au ravalement entre dans ce dispositif.

Depuis 1990, la Ville a étendu progressivement le périmètre de ravalement obligatoire en y associant pendant 6 ans une subvention municipale. Après l'Écusson, les abords de l'Écusson (extensions du secteur sauvegardé), les faubourgs Méditerranée-Gares, Boutonnet, Beaux-arts, Gambetta, Clemenceau, Figuerolles, Laissac-Rondelet et des extensions sont concernés (cf. carte).

Aussi, votre adhésion est nécessaire puisqu'il est recommandé de procéder au ravalement des façades, qu'elles soient ou non concernées par une campagne municipale, afin de préserver son patrimoine et ce dans votre intérêt et celui de notre ville.

La mission Grand Cœur et l'architecte des Bâtiments de France sont à votre disposition pour vous aider dans l'élaboration de votre projet (renseignements au 17, boulevard du Jeu de Paume ou par téléphone au 04 34 88 79 40).

Sommaire

- Pourquoi le ravalement ?	6
- En quoi consiste le ravalement ?	6
- Qui doit procéder au ravalement ?	6
- Le dispositif communal d'incitation au ravalement	7
- Pourquoi entreprendre les travaux sans attendre	7
- Guide pratique des démarches administratives pour tous travaux de ravalement	8
- Guide pratique des démarches administratives dans le périmètre de ravalement obligatoire	9
- Obtenir une subvention	10
- Restaurer la maçonnerie	11
- Restaurer les menuiseries	14
- Restaurer les ferronneries	20
- Intégrer les climatiseurs et réseaux	24
- Harmoniser les devantures, les enseignes et les stores bannes	27
- Petit glossaire des termes d'architecture et du ravalement	30

Pourquoi le ravalement ?

Les façades sont l'enveloppe des volumes bâtis, mais aussi le visage de la ville. Elles en sont le reflet.

Or, une ville au patrimoine bâti aussi riche que Montpellier se doit de tout faire pour l'entretenir et le mettre en valeur.

Au-delà de la revalorisation esthétique et architecturale, le ravalement est avant tout un moyen d'entretenir durablement les bâtiments, d'assurer l'étanchéité des façades et d'en protéger les matériaux constitutifs.

Les joints ouverts, sources d'infiltrations seront refermés, une peinture protégera de la dégradation les bois et métaux, le système d'évacuation des eaux pluviales sera remis en état.

C'est aussi l'occasion de vérifier la solidité de la structure, les désordres étant souvent peu visibles sous les salissures.

Enfin, le ravalement participe à la dynamique commerciale. En effet, la mise en valeur du cadre patrimonial dans lequel les commerçants sont installés participe à l'attractivité de la «galerie commerciale du centre-ville» en «exploitant» une spécificité que l'on ne retrouve pas dans les centres commerciaux périphériques.



Immeuble ravalé dans les règles de l'art

En quoi consiste le ravalement ?

Le ravalement est une opération qui consiste à mettre en valeur une façade d'immeuble dans sa totalité.

Seront traités lors du ravalement :

- les murs, parements et brisis de toit en ardoise
- les menuiseries et les ferronneries
- les réseaux et climatiseurs
- les enseignes et stores bannes

Bien sûr, chaque façade est unique et ces différentes interventions sont adaptées au cas par cas.

Qui doit procéder au ravalement ?

Les propriétaires et copropriétaires ainsi que les commerçants ont tout intérêt à procéder au ravalement de leurs bâtiments, afin de les entretenir et de les valoriser, qu'ils soient situés ou non en périmètre de ravalement obligatoire.

Les ravalements réalisés à l'initiative d'un propriétaire unique sont assez simples. Lorsqu'il s'agit de copropriétés (à usage de logement et/ou de commerce), le ravalement doit être initié et mené par le syndic de copropriété afin de recueillir l'avis de l'ensemble des copropriétaires au cours d'assemblées générales.

Le dispositif communal d'incitation au ravalement

Le dispositif communal d'incitation au ravalement est mené en cohérence avec les opérations programmées d'amélioration à l'habitat (OPAH).

Depuis janvier 2007, une subvention municipale est allouée aux propriétaires pour le ravalement des immeubles situés dans les secteurs concernés par la procédure et ce pour une durée totale de 6 ans, certains secteurs ayant déjà bénéficié d'un subventionnement préalable dans le cadre d'une OPAH.

Pour connaître les périmètres subventionnés, la durée et le mode de calcul de la subvention, se référer aux annexes 1 et 2.



**Pourquoi
entreprendre
les travaux
sans attendre ?**

Les périmètres de ravalement obligatoire sont fixés par le Conseil municipal. Au début de la période incitative, le taux de subventionnement est plus important (se référer au tableau annexé). Le principe de dégressivité a été introduit depuis janvier 2007, afin d'intéresser les propriétaires dès le début de la campagne et donc de favoriser les premières réalisations pour créer un effet d'entraînement. Au-delà de la période de subventionnement, le ravalement reste obligatoire. En effet, le code de la construction et de l'habitation impose aux propriétaires de raveler leur immeuble tous les 10 ans (chapitre II - Article L132-1). Si le ravalement n'est pas réalisé, la Ville a la possibilité de poursuivre la procédure prévue par le code de la construction et de l'habitation (chapitre II – Articles L132-1 à L132-5, L152-1 et R132-1). Le dispositif coercitif vise à honorer les propriétaires «responsables» qui entretiennent régulièrement leur patrimoine et à en éviter la dévalorisation par ceux qui négligent leur immeuble. Les propriétaires qui n'auraient pas réalisé le ravalement dans les délais, alors que l'état de leur immeuble le justifie, sont rappelés à leurs obligations.

Guide pratique des démarches administratives pour tous travaux de ravalement

La réalisation du ravalement d'un immeuble nécessite des démarches administratives que l'immeuble soit ou non situé en périmètre de ravalement obligatoire.

Demander les autorisations préalables

Toutes interventions sur l'aspect extérieur d'un bâtiment nécessite des démarches administratives préalables, pour obtenir :

- l'autorisation de réaliser les travaux,
- l'autorisation d'occuper le domaine public (échafaudage).

La déclaration préalable de travaux

Une déclaration préalable de travaux devra être déposée auprès de la Direction de l'Urbanisme Opérationnel (DUOP) de la mairie de Montpellier ou envoyée par courrier à l'adresse suivante 1, place Georges Frêche 34 267 MONTPELLIER Cedex 2

Le dossier devra comporter (en 4 exemplaires) :

- l'imprimé de déclaration (CERFA) dûment complété,
- les plans de situation et de masse,
- le descriptif détaillé des travaux de l'ensemble des façades vues depuis l'espace public,
- des photographies.

Si les travaux de ravalement s'inscrivent dans un programme plus important nécessitant le dépôt d'un permis de construire, celui-ci remplacera la déclaration préalable de travaux.

La demande d'autorisation d'occupation du domaine public

Ce dossier est nécessaire en cas de pose d'échafaudage ou d'emprise du chantier sur le domaine public.

Il doit être déposé ou adressé par courrier à la Direction de l'espace public (DEP) au Service espace urbain propreté de la mairie de Montpellier
1 place Georges Frêche
34 267 MONTPELLIER Cedex 2

Une taxe au m² d'emprise sur le domaine public vous sera demandée.

Prendre contact avec les concessionnaires

Il vous appartient de prendre contact avec les différents concessionnaires (EDF, France Télécom, Free) pour coordonner avec les travaux de ravalement, la suppression des câbles et boîtiers inutiles et l'intégration de ceux qui sont utilisés.

Guide pratique des démarches administratives dans le périmètre de ravalement obligatoire

Recueillir les conseils et prescriptions de travaux

Pour l'ensemble des immeubles situés sur le périmètre de ravalement obligatoire, il convient de prendre, au préalable, connaissance des prescriptions de travaux (remises par la mission Grand Cœur).

Il s'agit selon les cas de prescriptions générales ou de prescriptions spécifiques à chaque immeuble établies par des architectes conseils spécialistes du patrimoine historique.

Par ailleurs des conseils résultant d'études préalables sur les couleurs des façades vous seront indiqués au besoin.

Ces préconisations et conseils sont délivrés gratuitement par la Ville et aident à l'établissement d'un descriptif de travaux détaillé.

En accompagnement des préconisations, il vous sera remis un récapitulatif de l'ensemble des démarches administratives à accomplir, une fiche de renseignements, le protocole anti-tags, un formulaire de demande de subventions pour les travaux de ravalement pouvant être subventionnés.

Adhérer au protocole anti-tag

Le traitement anti-tags concerne les portes, volets et devantures situés en rez-de-chaussée et en limite du domaine public.

Le protocole anti-tags vous est transmis en même temps que les préconisations et autres pièces administratives.

Après avoir pris connaissance du cahier des charges et des préconisations techniques de remise en état des supports, le protocole signé est retourné à la mission Grand Cœur et joint au dossier de subvention.

Une fois les travaux réalisés il vous suffit de prendre contact avec le Service espace urbain propreté par courrier ou par téléphone au 04 67 34 71 29 pour que la Ville procède à l'application du traitement anti-tags.

Ensuite, si votre porte est taguée, l'entreprise adjudicataire de la Ville viendra nettoyer votre porte à l'occasion de ses rondes quotidiennes. Une intervention immédiate peut aussi être entreprise sur simple appel de votre part.



Vous pouvez vous procurer ces documents en adressant une demande par courrier à l'attention de Monsieur le Maire de la Ville de Montpellier, Hôtel de Ville, Mission Grand Cœur, 1, place Georges Frêche, 34267 Montpellier Cedex 2 ou bien en les retirant directement dans les locaux de la Mission Grand Cœur, 17, boulevard du Jeu de Paume à Montpellier.
(Accueil de 9h30 à 12h au 04 34 88 79 40)

Obtenir une subvention

La procédure de demande de subvention

Le dossier de subvention doit contenir les pièces suivantes et être envoyé ou déposé à la Ville de Montpellier, Mission Grand Cœur (17, bld du Jeu de Paume) :

1) avant travaux :

- le formulaire de demande de subvention,
- la fiche de renseignements,
- la copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable,
- la copie du devis ou du descriptif de travaux (détaillé).

2) après travaux (pour obtenir le versement de la subvention) :

- le ou les originaux des factures acquittées (date, tampon et signature de l'entreprise),
- un relevé d'identité bancaire (RIB) ou postal (RIP),
- le protocole signé par le pétitionnaire pour le traitement anti-tag des ouvertures en rez-de-chaussée (s'adresser à la Direction espace public au 04 67 34 71 29),
- l'annexe 2 ou 3 du traitement anti-tags.

Le suivi du dossier et des travaux

Un panneau de chantier à l'en-tête de la Ville de Montpellier vous sera remis à la mission Grand Cœur 17, boulevard du Jeu de Paume. Il devra être visible pendant toute la durée de votre chantier. La Ville de Montpellier (mission Grand Cœur) contrôlera lors de l'instruction de la déclaration préalable de travaux la conformité des devis avec les prescriptions de ravalement et après travaux la conformité des travaux avec les devis présentés.

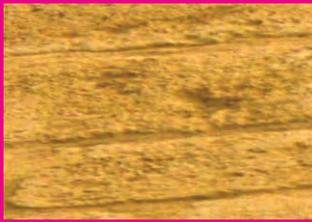
L'attribution de la subvention

Un courrier d'avis d'attribution de subvention vous sera envoyé, après avis favorable sur la déclaration préalable, pour vous confirmer la prise en compte de votre demande et sera accompagné d'un document "garantie de respect de l'autorisation de travaux par l'entreprise retenue", à signer par l'entreprise et le propriétaire ou le syndic et à retourner à la mission Grand Cœur.

Restaurer la maçonnerie

A Montpellier, les façades ont été construites avec différents matériaux, ainsi, la restauration de la maçonnerie peut porter sur des :

- façades en pierre de taille, en général un calcaire tendre coquiller, extrait des carrières de Castries, Saint-Jean-de-Védas, Beaulieu, Pignan, Vendargues ou Saint-Géniès-des-Mourgues,
- façades de moellons, très répandues dans les faubourgs de Montpellier,
- façades de briques, le plus souvent utilisées en décor conjointement à la pierre de taille ou à une maçonnerie de moellons.



Appareillage de pierre de taille



Maçonnerie de moellons



Maçonnerie de briques

En fonction des éléments constitutifs de la maçonnerie, les techniques employées et la finition de la façade varie. Dans tous les cas, la restauration de la maçonnerie doit comporter les étapes suivantes :

- 1) Le nettoyage de la façade
- 2) La réfection des murs
- 3) Le rejointoiement et la restauration des pierres de taille
- 4) La finition de la façade

La teinte de la façade sera conditionnée par la typologie de l'immeuble et par sa situation. Dans les faubourgs, une étude de couleurs a permis de déterminer les teintes autorisées en fonction des techniques et des matériaux employés.

Vous pouvez venir consulter les nuanciers et échantillons de couleurs à la mission Grand Cœur 17, boulevard du Jeu de Paume à Montpellier.



Façade enduite

Sont à proscrire impérativement tous types de NETTOYAGE CHIMIQUE OU MECANIQUE susceptibles d'endommager la pierre, ainsi que les FINITIONS A BASE DE PRODUITS SYNTHETIQUES OU DE NATURE IMPERMEABLE.

Pourquoi ne pas simplement repeindre sa façade ?

Il est impératif de préparer le support avant toute intervention, c'est le gage de la longévité du ravalement.

De plus, les peintures courantes constituent une couche imperméable sur les façades ne permettant pas l'évaporation de l'eau ou des vapeurs d'eau causant ainsi des dégâts sur la maçonnerie et les enduits.

Toutefois, les silicates, peintures exclusivement composées de minéraux peuvent être autorisés sur certains supports.



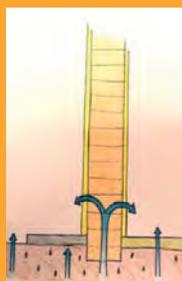
avant



après



Parement en ciment
Remontées capillaires
prises au piège dans
la maçonnerie



Parement en
enduit de chaux
remontées capillaires
libres de s'évaporer

Chaux et ciment ?

Le ciment, malgré son faible coût et sa facile mise en œuvre, n'est pas un matériau adapté à la réhabilitation car, contrairement à la chaux naturelle, il est étanche aux vapeurs d'eau. Utilisé en joint ou comme enduit, son imperméabilité constitue une source majeure d'humidité et de détérioration du mur ou des parements. La vapeur d'eau montant du sol ne pouvant s'échapper, remonte le long des murs et devient source de décollement des enduits, d'alvéolisation de la pierre ou plus gravement de bouffements.



Ravalement bien réalisé
Lait de chaux ton pierre



Ravalement contraire
à la typologie du bâtiment
Façade de moellons à enduire



Ravalement mal réalisé
Façade partiellement peinte

La restauration des éléments de décor

Une attention particulière doit être portée à la restauration des éléments de décor lors du ravalement, afin que les décors ne soient pas endommagés lors du nettoyage ou dissimulés par une finition trop épaisse.

Le traitement des chaînes d'angles et des encadrements d'ouvertures en pierre de taille sera différent selon qu'ils soient ou non en saillie sur le mur.



avant



après



Façade avec enduit de chaux et éléments de pierre de taille : rue Duval Jouve



Séquence de façades enduites tenant compte de l'unité urbaine : rue Louis Braille



Façade avec enduit et décors peints (encadrements et chaînes d'angle) : rue Saint Pierre

Restaurer les menuiseries

Les percements et menuiseries sont des éléments clefs de la lecture d'une façade et de sa datation. Leur conception est propre à chaque époque, qu'il s'agisse de petites baies géminées du Moyen-Age ou de hautes portes fenêtres du XIX^{ème} siècle, toutes constituent l'identité de la Ville de Montpellier.

Les menuiseries doivent être conservées, restaurées dans les formes et les matériaux correspondant à l'époque de construction de l'immeuble (bois, acier, fonte).

L'agrandissement des ouvertures d'origine est interdit et la restitution de baies murées ou mutilées pourra être exigée.

Dans le cas où les menuiseries existantes nécessitent un

remplacement, il convient de les restituer dans leur disposition d'origine en respectant le dessin de la menuiserie. Les menuiseries doivent être posées en feuillure, à au moins 15 cm du nu extérieur de la façade. Le bois est le matériau qui reste de tous temps le plus adapté à la fonction de la baie. Il assure un bon isolement aux intempéries, et son vieillissement

est modéré, lorsqu'il est convenablement protégé par une peinture adaptée.



Pourquoi est-il déconseillé voire impossible d'utiliser du PVC en bâti ancien ?

Ce matériau produit à partir de pétrole et de chlore est un produit chimique instable. Présenté comme un produit moins cher, il s'avère en réalité plus cher à long terme : moins résistant dans la durée (risques de déformations, fissuration, dilatation, etc.).

Son aspect, sa couleur rendent ce matériau totalement inadapté à une utilisation en secteur sauvegardé. Il ne permet pas de respecter les contraintes du centre ancien : conformité du dessin et des proportions des menuiseries traditionnelles.

De plus, le respect des couleurs imposées (gris de Montpellier) le rend moins compétitif que le bois.

Les menuiseries après restauration et remise en jeu seront peintes avec une peinture microporeuse de finition mate ou satinée.

Le choix des teintes est conditionné par la situation de l'immeuble :

Secteur sauvegardé

Les fenêtres, volets et portes de garage seront peints en nuances de gris et les portes d'entrée en rouge, vert ou brun (cf encadré ci-dessous). Si ces portes sont en bois nobles, elles pourront être cirées.

ZPPAUP et les faubourgs

Les mêmes teintes que celles recommandées en secteur sauvegardé peuvent être utilisées mais selon la typologie des immeubles une gamme plus importante de couleur peut être utilisée en accord avec la mission Grand Cœur et l'architecte des Bâtiments de France et conformément aux prescriptions de l'étude de couleur réalisée.



Teintes RAL :

- Fenêtre : 7035 (gris)
- Volet : 7040 (gris)
- Porte de garage : 7040 ou 7042 (gris)
- Porte d'entrée : 8012- 8015 (brun)
6005-6028 (vert)
3004-3005 (rouge)

Les menuiseries (volets et stores inclus) en matériaux de synthèse sont fortement déconseillées, voire interdites dans le secteur sauvegardé, les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, ainsi que dans les zones de protection des abords de monuments historiques.

Les portes d'entrée et les éléments qui en dépendent

Le seuil

La plupart des portes sont pourvues d'un emmarchement en pierre de taille dure. Ces éléments doivent être restaurés ou restitués en cas de modifications antérieures.



Porte d'entrée avec plaques de protection de bas de porte en laiton

Les portiers ou interphones

Les portiers anciens avec plaques de marbre et boutons de laiton seront conservés et restaurés. Dans le cas d'une installation nouvelle, l'emplacement sera choisi afin de ne pas endommager les moulures ou décors. L'encastrement devra être soigné, les joints calfeutrés par un mortier de chaux à la recoupe de pierre. Il seront de préférence placés en tableau.



Porte d'entrée avec multiples plaques professionnelles hétérogènes portant atteinte au décor architectural

Les plaques professionnelles

L'emplacement sera choisi afin de ne pas endommager les moulures ou décors. Le système de fixation devra être discret et soigné. En cas de plaques multiples, une cohérence en terme de matériau, de couleur et de disposition devra être trouvée.



Porte d'entrée avec multiples boîtiers

Les éléments de ferronnerie

Les éléments d'imposte, décrotteurs, heurtoirs seront conservés ou restaurés, voire restitués.

Les protections de bas de portes

Les éléments de protection peuvent être composés d'une plaque de laiton posé sur le bas de la porte.



Porte d'entrée avec boîtier simple posé en tableau préservant le décor de la façade

ST. JAMES



Les fenêtres et portes fenêtres et les éléments qui en dépendent

Les petits bois

Ils doivent être le plus fin et le moins mouluré possible. De plus ils doivent être tenonnés et non pas collés ou clipsés comme cela se fait sur les doubles-vitrages. Le petit bois doit être dans l'alignement du vitrage sur la face extérieure de la menuiserie.

Les traverses fixes

Leur section doit être la plus proche possible de celle des petits bois.

Les lambrequins

Ils seront conservés et restaurés.

Les volets

Ils peuvent être intérieurs ou extérieurs, mais ils sont le plus souvent rabattables en tableau.

Les doubles-fenêtres

Pour une question de confort et plus précisément d'isolation phonique, des doubles-fenêtres peuvent être acceptées à condition qu'elles soient posées à l'intérieur.



Modification des percements
Porte PVC
Hétérogénéité de l'ensemble

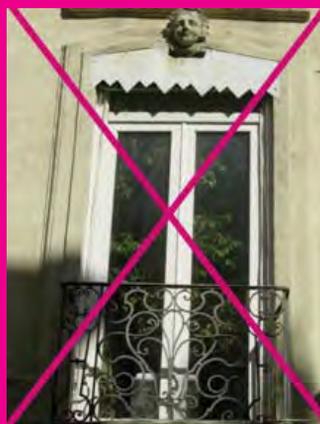


Double châssis aluminium
Pas de retrait de 15 cm
par rapport au nu extérieur



Fenêtre PVC,
petits bois à
l'intérieur du double-
vitrage, coffre volet
roulant apparent

Coffre volet roulant
apparent



Fenêtre PVC,
absence de petits
bois,
mauvaise restitution
du lambrequin

Restaurer les ferronneries

Tout comme les menuiseries, les ferronneries sont un élément constitutif du décor de façade. Indissociables de la construction, elles contribuent à son identité en s'accordant à son style. Leurs motifs sont très variés. Souvent ornées de tôle repoussée, les ferronneries des XVII^{ème} et XVIII^{ème} sont les plus fragiles. Un soin tout particulier devra être apporté à leur restauration.

Les parties manquantes seront remplacées par de nouveaux éléments copiés des modèles anciens.

Les ferronneries fonte seront grattées, brossées, protégées par un traitement anti-corrosion puis peintes selon le nuancier proposé.

Dans le cas où les ferronneries ne seraient pas d'origine :

Secteur sauvegardé

Les ferronneries seront impérativement restituées selon la typologie originelle. Elles seront peintes selon le nuancier proposé.

ZPPAUP

Les nouvelles ferronneries doivent restituer les modèles anciens. Les teintes respecteront le nuancier selon la typologie de l'immeuble. La teinte choisie doit recueillir l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France.

Autres secteurs

Dans la mesure du possible, les ferronneries d'origine doivent être conservées ou restituées. Pour tout autre cas, les matériaux, formes et couleurs doivent être identiques sur l'ensemble de la façade pour ne pas dénaturer la cohérence de la construction, et de l'ensemble de la rue.



Pourquoi ne pas repeindre les ferronneries en blanc ou en noir ?

Le blanc comme le noir sont des teintes trop contrastées avec l'ensemble de la façade. Les ferronneries peintes en noir ou en blanc sont mises en avant au détriment du reste de la façade.



Secteur sauvegardé

Les teintes recommandées selon la typologie des ferronneries sont le "gris vert", le "gris fer", le "gris poussière" et le "gris moyen".

ZPPAUP et les faubourgs

Les mêmes teintes que celles recommandées en secteur sauvegardé peuvent être utilisées mais selon la typologie des immeubles une gamme plus importante de couleurs peut être utilisée en accord avec la mission Grand Cœur et l'architecte des Bâtiments de France et conformément aux prescriptions de l'étude de couleurs.

Teintes RAL :

Gris vert : 7009

Gris fer : 7011

Gris poussière : 7037

Gris moyen : 7040

Les différents éléments de ferronnerie

Les grilles de protection

Elles protègent les baies situées en rez-de-chaussée. Elles sont le plus souvent posées en tableau, mais peuvent aussi prendre appui sur l'encadrement de la baie. Leur dessin est simple et rectiligne.

Les balcons

Très travaillés ou plus simples, ils créent un rythme sur la façade qu'il convient de conserver.

Les garde-corps

Toujours posés en tableau, il peuvent comporter une barre d'appui en bois.

Les clôtures

Le plus souvent posées sur un mur bahut, elles ont une fonction décorative et protectrice.



Série homogène de ferronneries



Série hétérogène de ferronneries



Grille de protection d'origine
en fer plein



Grille de protection à barreaudage
creux posée à l'envers



Balcon restauré



Balcon remplacé



Sopirail restauré



Sopirail remplacé par un grillage

Intégrer les climatiseurs et réseaux

Les climatiseurs et réseaux, électriques ou d'évacuation des eaux, sont des composants de notre quotidien. Or, dans les quartiers historique de la ville, ils ne faisaient pas partie de la conception de la construction. Il faut veiller à ce qu'ils ne viennent pas se greffer maladroitement. C'est pourquoi, il est imposé dans le cadre d'un ravalement ou d'une installation nouvelle de dissimuler ces dispositifs. A cette fin, sont proposées différentes solutions d'implantation et de matériels adaptés.

Intégration des climatiseurs

La règle générale imposée est de chercher à dissimuler les appareils de climatisation et de ventilation, la mise en place de ces appareils sera privilégiée sur les cours et courettes non-visibles, en combles ou dans les sous-sols.



Intégration d'appareils de climatisation sans aucune grille de dissimulation

Si toutefois les contraintes ne permettent pas ce type d'implantation, il s'agira d'opter pour d'autres procédés de dissimulation :

- grilles intégrées aux devantures commerciales
- grilles incorporées aux maçonneries (sopirail, niche), en cherchant à composer la grille avec l'architecture de la façade (alignement, proportions, couleur, etc.), et en évitant les saillies.
- dalles de pierre sciées horizontalement incorporées aux maçonneries (niche), en cherchant à composer avec l'architecture de la façade (alignement, proportions, couleurs, etc.), et en évitant les saillies.
- des dispositifs en toiture seront possibles dans certains cas, en composant avec les souches de cheminées ou les accidents de toitures.
- matériel spécifique installé en intérieur avec une simple grille en façade.

- en dehors du secteur sauvegardé et des ZPPAUP, l'implantation sur les balcons derrière une grille à lames peut être envisagée, ainsi que dans les baies, dissimulé derrière un lambrequin.

Les grilles présenteront des trames suffisamment serrées, ou une inclinaison permettant de dissimuler l'équipement technique.



Intégration d'appareils de climatisation derrière une grille

La pose de climatiseurs est soumise à autorisation et à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France selon les secteurs.



Pose d'appareils de climatisation en saillie sur la façade



Lambrequin dissimulant un appareil de climatisation

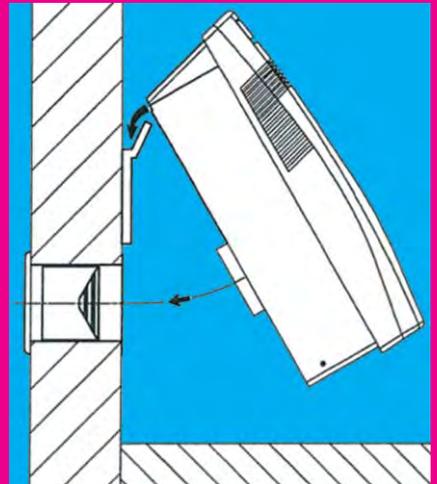
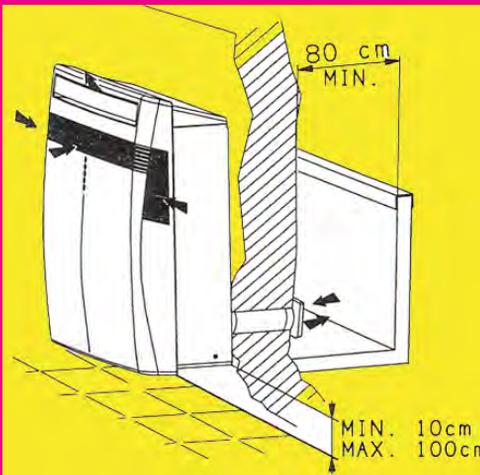
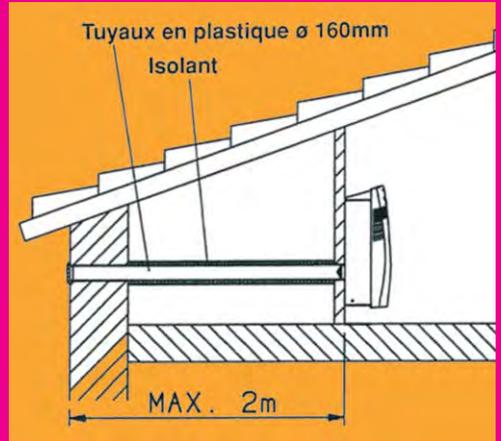
NB : Le matériel choisi devra respecter la réglementation en matière de bruit vis-à-vis des riverains.

Exemple de matériel adapté au centre historique et aux faubourgs

Ce matériel est réversible, il se pose à l'intérieur du bâtiment sans groupe extérieur.

Si le modèle est à air, il nécessite deux bouches d'aération en façade d'un diamètre maximum de 16 cm et une évacuation des condensâts.

S'il est à eau, il fonctionne avec une simple arrivée d'eau comme un chauffage central traditionnel.



Intégration des réseaux électriques

Lors du ravalement de façade, l'ensemble des réseaux et câbles électriques seront mis en peinture, dans la même teinte que le parement.



Multiplés câblages noirs posés au centre de la façade

De la même manière, les boîtiers électriques devront être de la même couleur que le parement et ne seront implantés en façade qu'à condition qu'ils respectent une taille maximum de 15 x 15 cm et qu'ils ne fassent pas saillie.

Les paraboles en façade seront remplacées par des dispositifs collectifs placés dans les parties communes ou sur les toits. Elles ne seront pas visibles du domaine public et peuvent, par exemple, être camouflées derrière les souches de cheminée.



Parabolole fixée sur une grille de protection

Intégration des réseaux d'évacuation

Les descentes d'eaux usées et eaux vannes (EU EV) seront intégrées dans le volume du bâti et en aucun cas apparentes en façade.

Les descentes d'eaux pluviales seront disposées aux extrémités des façades ou réparties de manière régulière sur les travées de la façade. Elles seront en zinc non peint.

Les matières plastiques sont fortement déconseillées, voire interdites en secteur sauvegardé et ZPPAUP.



Mauvaise insertion des descentes d'eaux pluviales



Mauvaise insertion des câbles, boîtiers électriques et descentes EU



Bonne insertion des différents réseaux : câbles, boîtiers électriques descentes d'eaux pluviales

Harmoniser les devantures, les enseignes et les stores bannes

Trop souvent, les commerces rivalisent en multipliant les enseignes surdimensionnées, les couleurs criardes et les éclairages. Or, la profusion de signalisation banalise les façades et complexifie leur lisibilité.

Pour que les passants parviennent à identifier les différents commerces d'une rue, il faut que ceux-ci soient traités avec simplicité.

D'ailleurs, il est dans l'intérêt des commerçants de mettre en valeur leur devanture et la façade dans laquelle s'inscrit leur commerce en préservant les éléments patrimoniaux et architecturaux. Ainsi, ils deviennent attractifs pour les passants et concourent à l'embellissement du centre-ville et à son attractivité touristique. En «exploitant» cet atout patrimonial les commerces se différencient, à leur avantage, des galeries marchandes des centres commerciaux.

Ainsi, les devantures, enseignes et stores bannes ne doivent pas porter atteinte par leurs formes, leurs couleurs ou leur luminosité, à l'environnement, à l'architecture du bâtiment sur lequel ils sont fixés et à la tranquillité des riverains. C'est pourquoi leur modification, remplacement et installation nécessitent une autorisation.

L'harmonisation des devantures commerciales

Les devantures doivent être conservées, restaurées dans les formes et les matériaux correspondant à l'époque de construction de l'immeuble (bois, acier). Dans le cas où la devanture existante nécessite un remplacement, l'aluminium pourra être autorisé, selon le secteur et la qualité du bâtiment. L'agrandissement et la création de nouvelles ouvertures n'est possible que si cela contribue à une ré-organisation cohérente de la façade.

La restitution de baies murées ou mutilées pourra être exigée.

Les seuils sont constitués de dalles de pierres dures de teinte neutre, beige à gris.

Les devantures en feuillure

Ce sont les plus courantes, elles sont posées à au moins 15 cm du nu extérieur de la façade.

Les devantures en applique

Ces devantures en bois rapportées sur la façade cachent un linteau supposé sans intérêt. Des modèles simples peuvent assurer les fonctions de décoration, fermeture et de support de lettrage.

Les reliefs des panneaux et moulures des devantures en applique pourront être soulignés par une patine. Les échantillons de couleurs sont consultables à la mission Grand Cœur 17, boulevard du Jeu de Paume à Montpellier.



L'harmonisation des enseignes

La modification, le remplacement ou la création d'enseignes sont régis par le «Règlement spécial de publicité» et font l'objet d'une demande spécifique auprès du Service espace urbain propreté de la mairie de Montpellier.

Ce règlement autorise et interdit un certain nombre de dispositifs.

Sont autorisées :

une enseigne bandeau et une enseigne drapeau par façade, au niveau où s'exerce l'activité. Une attention particulière sera portée aux dimensions et à l'emplacement des enseignes, afin qu'elles ne masquent pas les éléments d'architecture intéressants.

Elles seront simples et composées principalement de lettres qui pourront être lumineuses.

La palette des couleurs utilisables par enseigne sera limitée et non agressive.



Respect des percements et harmonie avec l'environnement

Sont interdites :

- les enseignes clignotantes (à l'exception des croix de pharmacie) ou à défilement
- les enseignes mobiles sous l'effet du vent ou d'une motorisation (à l'exception des oriflammes)
- les enseignes posées obliquement au plan de la façade.

Elles devront être posées perpendiculairement ou parallèlement au plan de la façade.

- les enseignes peintes sur les murs, situées sur des toitures ou terrasses
- les spots sur tiges
- les chenilles lumineuses
- les enseignes caissons en matière translucide.



Non respect du règlement relatif aux enseignes :
enseignes surabondantes et inesthétiques

L'harmonisation des stores bannes



L'installation de stores bannes est réglementée. La modification, le remplacement ou la création de stores bannes font l'objet d'une demande spécifique auprès du Service espace urbain propreté de la mairie de Montpellier et si nécessaire, lorsque l'ensemble des travaux est plus important, d'une déclaration de travaux à déposer au Service urbanisme.

D'une manière générale, ils doivent être mobiles et repliables, en toile et sans bas-volets.

La pose de stores en étage doit être étudiée au regard de l'ensemble de l'étage voire de la façade. Ils peuvent être refusés s'ils nuisent à la lecture de la façade. Ils ne peuvent être installés qu'en rez-de-chaussée dans le secteur sauvegardé.

Ils ne doivent pas excéder la largeur de l'ouverture, et fermés ils doivent disparaître sous le linteau.

Les teintes doivent être discrètes et en accord avec l'ensemble de la façade voire de la rue.

Les auvents rigides, en matière synthétique ou réfléchissante sont proscrits.



Petit glossaire

des termes d'architecture

Alvéolisation : altération d'une partie superficielle de la pierre sous l'effet de l'humidité sous forme d'alvéoles ou de sillons, séparés les uns des autres par des arêtes dures.

Appareil : disposition des matériaux (pierres, briques,...) dans la construction, d'un mur, d'un arc, d'une voûte.

Bouffement : déformation d'un mur dont le parement se détache de la masse.

Chaîne d'angle : élément de structure vertical formant la rencontre des deux murs porteurs en angle. La chaîne d'angle est constituée de matériaux différents ou d'éléments plus importants que le reste de la maçonnerie sur laquelle elle apparaît.

Châssis : cadre fixe ou mobile, en bois ou en métal qui entoure et supporte le vitrage d'une baie.

Corniche : moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

Enduit : revêtement en plâtre, mortier (de chaux), stuc (poudre de marbre) que l'on étend en couches minces sur la maçonnerie. Il a un rôle décoratif et protecteur.

Feuillure : angle rentrant prévu pour encastrier une huisserie, un cadre, un volet...

Garde-corps : ouvrage de protection contre les chutes à hauteur d'appui.

Lambrequin : plaque de bois ou de métal, souvent ornée, installée en partie haute d'une baie et servant à dissimuler l'enroulement d'un store en bois.

Moellon : petit bloc de pierre non taillé ou partiellement taillé destiné à recevoir un enduit.

Nu : plan de référence vertical correspondant à la surface finie d'un mur, abstraction faite des moulures et décors qui viennent en saillie sur ce parement.

Parement : surface visible d'une construction en pierre, en terre ou en brique.

Peinture silicatée : peinture à base de silicates de potasse qui vitrifie en réaction avec la chaux et apporte une bonne protection hydrofuge à la maçonnerie.

et du ravalement

Petit bois : (ou petit fer) élément en bois ou en fer subdivisant un châssis vitré et portant une vitre.

Pierre de taille : pierre comportant des arêtes vives de manière à donner, des joints rectilignes au parement de la maçonnerie.

Tableau : surface verticale d'une baie située entre le dormant d'une menuiserie et le nu du mur de façade.

Traverse : élément horizontal d'un dormant divisant la baie.

Volet : panneau pivotant sur un de ses bords verticaux, servant à doubler intérieurement un châssis vitré.

Termes administratifs :

ABF : l'architecte des Bâtiments de France est un fonctionnaire d'État. Il a pour mission de superviser l'entretien des monuments historiques, de donner un avis sur tous les projets situés en secteur protégé (secteur sauvegardé, zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, abords de monuments historiques...). Son avis peut être simple ou conforme.

Avis conforme : avis auquel l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols est tenue de se conformer.

Secteur sauvegardé : secteur dans lequel tous les travaux (intérieurs et extérieurs) doivent faire l'objet d'une autorisation et d'un avis conforme de l'ABF.

ZPPAUP : zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, dans laquelle tous les travaux visibles depuis le domaine public doivent faire l'objet d'une autorisation et d'un avis conforme de l'ABF (nouvellement appelées AVAP "aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine").

Mission Grand Coeur

17, bd Jeu de Paume
34000 Montpellier
Tél. 04 34 88 79 40

Horaires d'accueil du public

Lundi, jeudi: de 9h30 à 17h30

Vendredi: de 9h30 à 16h30



montpellier.fr

**Grand
Coeur**

