

L'an deux mille dix-neuf le vingt du mois de juin à dix neuf heures.

Le conseil municipal de la Ville de Guebwiller était assemblé en session ordinaire, après convocation légale du **14 juin 2019** et en nombre valable, sous la présidence de Monsieur Francis KLEITZ - Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33

Présents :

M. BRAUN Daniel – M. MECHLER Thierry – Mme SCHROEDER Isabelle – M. OBER Roland – Mme DEHESTRU Anne – M. ROST Jean-Marie – Mme McEVOY Nadine - M. MULLER Claude - adjoints au maire.

M. LOSSER Didier – Mme GRAWAY Claudine – M. JELSPERGER Philippe – Mme ROULOT Bénédicte (à compter du point n°3) – Mme PLACET Anne – M. CAUTILLO Dominique – M. SINGER Martial – Mme REMY Yolande – Mme FRANÇOIS Hélène - M. BANNWARTH José – M. FACCHIN Christian – Mme CHRISTMANN Anny – Mme ANGELINI Nathalie – M. AULLEN Philippe – M. ABTEY Olivier – Mme MARCK Michèle – Mme CORNEC Hélène – conseillers municipaux.

Etaient absents : /

M. VOGT Guillaume – Conseiller Municipal

M. LEGLER François – Conseiller Municipal

Ont donné procuration :

M. TOGNI César – Adjoint au Maire à M. MULLER Claude – Adjoint au Maire

Mme ROULOT Bénédicte – Conseillère Municipale à M. KLEITZ Francis – Maire (jusqu'au point n°2)

Mme BRITO Fatima – Conseillère Municipale à Mme SCHROEDER Isabelle – Adjointe au Maire

Mme ZAEPFEL Carole – Conseillère Municipale à M. SINGER Martial – Conseiller Municipal

M. RZENNO Patrick – Conseiller Municipal à M. FACCHIN Christian – Conseiller Municipal

Mme GODÉ Nadine – Conseillère Municipale à Mme REMY Yolande – Conseillère Municipale

Direction général des services

N°18 - 06/2019

**RAVALEMENT OBLIGATOIRE DES FACADES
APPROBATION DU REGLEMENT ET DU PERIMETRE**

Rapporteur : M. Claude MULLER, adjoint au maire, délégué au développement du territoire et de l'urbanisme.

Dossier présenté à la Commission Economie, Urbanisme et Tourisme, en date du 12 juin 2019.

Par délibération du 17 décembre 2018, le conseil municipal a adopté le principe de la mise en place d'une politique de ravalement obligatoire des façades.

Monsieur le Préfet, sollicité à cet effet, a inscrit, par arrêté du 9 mai dernier, la Ville de Guebwiller sur la liste visée à l'article L 132-2 du code de la construction et de l'habitation des villes habilitées.

Il convient maintenant de fixer les règles et le périmètre sur lequel s'appliquera cette obligation.

Le règlement et ses annexes (prescriptions générales et carte du périmètre) joints au présent rapport présentent notamment :

- les types de biens soumis à cette obligation de ravalement,
- le rythme auquel les ravalements doivent être mis en œuvre,
- les conditions de subventionnement de ces ravalements par la ville,
- les caractéristiques que doivent présenter les demandes de subventionnement,
- les conditions d'attribution et de versement,
- les risques encourus par les propriétaires en cas de refus de mise en œuvre de ces ravalements.

Au titre des éléments majeurs, on notera notamment :

- des conditions de subventionnement établies sur la base du nombre de m² visibles depuis l'espace public,
- un attachement fort à la qualité des ravalements (garantie décennale obligatoire pour les travaux, gestion qualitative des ornements, parements et décors),

- une dégressivité du montant maximum de subventionnement en fonction de la date à laquelle est faite la demande au regard du lancement de la campagne (cf. article 6) ; l'objectif étant d'encourager les propriétaires à procéder à ces travaux le plus rapidement possible,
- une bonification du montant de la subvention maximum si la réhabilitation d'une devanture d'un commerce est mise en œuvre dans les mêmes délais.

Le conseil municipal après l'exposé et après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **adopte le règlement du ravalement obligatoire des façades et le cahier de prescriptions générales, tels qu'ils figurent en annexe de la présente délibération ;**
- **dit que le périmètre d'application du ravalement obligatoire des façades est celui prévu dans l'annexe 2 de la présente délibération ;**
- **dit que les crédits nécessaires à l'acquittement des subventions dues dans ce cadre aux propriétaires seront inscrits annuellement au budget et feront l'objet, lors d'une prochaine séance, de la création d'une autorisation de programme spécifique ;**
- **autorise M. le Maire ou son représentant à signer tout document permettant la mise en œuvre de la présente délibération.**



Pour extrait conforme
Guebwiller, le 24 juin 2019
Le Maire

Francis KLEITZ
Conseiller Régional



RAVALEMENT OBLIGATOIRE DES FACADES REGLEMENT

Article 1 : Généralités

Conformément au code de la construction et de l'habitation (chapitre II – articles L 132-1 à 5, L 152-1 et R 132-1) et à l'arrêté préfectoral n°0018-BBD du 9 mai 2019 portant inscription de la Ville de Guebwiller sur la liste des communes autorisées à prescrire le ravalement des façades dans le département du Haut-Rhin, les propriétaires et copropriétaires doivent procéder au ravalement des façades des immeubles compris dans le périmètre soumis à ravalement obligatoire par délibération du conseil municipal (DCM) de la Ville de Guebwiller.

Article 2 : Procédure administrative

Le délai initial pour remplir cette obligation est indiqué dans la délibération du conseil municipal l'instaurant sur chaque secteur concerné. Il peut être assorti d'une subvention, si une délibération du conseil municipal en précise la période et la durée.

A défaut d'exécution des travaux de ravalement dans ce délai, des poursuites seront engagées envers le ou les propriétaires des immeubles concernés pour obtenir l'exécution des travaux prescrits :

- a) Injonction (délai supplémentaire de 6 mois à 1 an)
- b) Somation avec arrêté de prescriptions (délai supplémentaire de 3 mois à 1 an)
- c) Travaux à frais avancés (référé auprès du président du Tribunal de grande instance et exécution des travaux par la Ville aux frais des propriétaires, recouverts par voie d'impôt direct)

Les travaux peuvent être phasés si toutefois un programme global correspondant à l'ensemble des préconisations requises est présenté, et si le délai global, initial et/ou complémentaire, le cas échéant, est respecté.

Article 3 : Report d'échéances

Un délai supplémentaire pour exécuter les travaux peut être autorisé, s'il est justifié par des impératifs de coordination de chantiers pour assurer un bon fonctionnement urbain.

Si l'autorisation d'occupation du domaine public (échafaudage, emprise de chantier) délivrée impose un décalage dans le temps, les échéances de ravalement suscitées seront reportées d'autant (hors délai d'instruction de la demande d'occupation du domaine public d'un mois maximum).

Ces échéances sont de trois types :

- les échéances de début et de fin de travaux données dans les DCM d'instauration du ravalement obligatoire, pour chacun des secteurs, conditionnant le taux de subventionnement (cf. article 6),
- l'échéance de 10 ans pour le déblocage des subventions liées à des paiements partiels en cas de phasage des travaux,
- Les échéances pour les injonctions et les sommations.

Article 4 : Prescriptions de travaux

Les travaux de ravalement des façades des immeubles devront respecter le cahier de prescriptions annexé au présent règlement assorti, le cas échéant, du diagnostic de l'immeuble.

Toutefois, lors de l'instruction des dossiers, il peut s'avérer difficile dans certains cas, d'arrêter les préconisations sans diagnostics complémentaires nécessitant des interventions sur la façade (nettoyage, décroûtage d'enduits...). Ces préconisations seront alors précisées en cours de chantier, en indiquant néanmoins dans l'avis sur dossier, le moment où cette précision sera donnée et les alternatives techniques envisagées.

L'obligation de ravalement, selon la typologie des immeubles, concerne les façades, éléments de façades

(balcons, consoles, corniches, bandeaux, entablements, décors divers...), retours sur rues adjacentes, pignons, visibles depuis le domaine public. Le ravalement des façades est délimité depuis le sol (voie publique ou privée), terrain privé, ainsi que depuis la base d'une cour anglaise si celle-ci est visible depuis le rez-de-chaussée, jusqu'à la gouttière et l'avant toit, l'entablement ou l'acrotère formant la partie haute de cette délimitation.

Cela comprend aussi, par exception à cette règle, les éléments architecturaux situés au-dessus de cette limite mais participant à l'ordonnancement de la façade. Les éléments en limite du domaine public (mur de clôture, poteaux et portails,...) sont concernés aussi par le ravalement.

La garantie décennale de tous les travaux est obligatoire. En effet, le code de la construction et de l'habitation impose que les bâtiments soient maintenus dans un bon état de propreté tous les dix ans. L'utilisation de matériaux et techniques ayant une durée de vie inférieure n'est pas compatible avec la périodicité de dix ans inscrite dans le code de la construction et de l'habitation en matière de ravalement obligatoire.

Les interventions de ravalement doivent porter sur tous les éléments qui composent la façade :

- 1) La remise en état et la mise en valeur des façades :
 - a) Des façades comportant des éléments en grès et toutes modénatures associées (bandeaux, corniches, entablements, pilastres, chapiteaux, consoles, balcons, encadrements, frises, modillons,...),
 - b) Des façades enduites ou peintes.
 - c) De tous les dispositifs de fermetures (portes, menuiseries, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, grilles, etc.).
 - d) Des ouvrages divers de protection et de défense (barre d'appui, garde-corps, barreaudages, auvents, marquises, etc.).
 - e) Des devantures (magasins, locaux commerciaux ou administratifs).
 - f) Des accessoires extérieurs.
- 2) Le nettoyage :
 - a) Des plaques indiquant le numéro de l'immeuble et s'il y a lieu le nom de la voie, afin de n'y laisser aucune trace de peinture, ni de souillure.
 - b) Des plaques commémoratives apposées sur les façades.
- 3) La mise en conformité des enseignes avec la réglementation spéciale de la publicité des enseignes et pré-enseignes applicable sur le ban communal. Les ouvrages ou parties des dispositifs non conformes devront être déposés lors des travaux et ne pourront être réinstallés qu'après autorisation.
- 4) L'intégration des éléments techniques (climatiseurs, faisceaux de câbles hors réseau EDF, France Télécom, câblo-opérateurs, etc.).

NB : Même si le règlement intérieur de la copropriété spécifie que les menuiseries extérieures appartiennent à chaque propriétaire (de même que la devanture commerciale), ces éléments sont considérés comme des parties communes et sont comprises dans l'obligation de ravalement. Elles nécessitent une décision de la copropriété et peuvent à ce titre, le cas échéant, être éligibles à une subvention.

Article 5 : Déclaration préalable - Autorisation d'enseigne - Autorisation d'occupation du domaine public

Avant tous travaux, une déclaration préalable devra être déposée en mairie de Guebwiller (direction du territoire) auprès du service urbanisme (73 rue de la République, 68500 Guebwiller). Elle devra expliciter le programme global de travaux avec un descriptif précis (ou un devis), correspondant aux préconisations de ravalement sur l'immeuble. Les travaux peuvent être réalisés d'un seul tenant ou par phases. Si les travaux sont réalisés par phases, ils pourront faire l'objet de plusieurs déclarations préalables. Les teintes des façades seront soumis aux avis du service de l'urbanisme et à l'Architecte des Bâtiments de France.

La modification, le remplacement ou la création d'enseigne sont régis par la réglementation nationale et le règlement local de publicité et font l'objet d'une demande spécifique en mairie de Guebwiller (direction des patrimoines) auprès du service environnement (73 rue de la République, 68500 Guebwiller). A l'issue de la déclaration préalable ou déclaration d'enseigne, le propriétaire ou la copropriété devra déposer

une demande d'autorisation d'occupation du domaine public, en cas d'échafaudage en d'emprise sur le domaine public.

Article 6 : Aide financière (selon le secteur concerné)

➤ Subventionnement

La subvention municipale concernant le ravalement des façades est attribuée pour les immeubles compris dans le périmètre défini et seulement pour leurs façades ou parties d'ouvrage donnant sur les voies ouvertes à la circulation publique ou vues de ces voies. Celle-ci ne sera accordée que pour les travaux réalisés en conformité avec les préconisations remises et toutes précisions qui pourraient être données lors de l'instruction du dossier, notamment par l'architecte des Bâtiments de France.

S'il existe plusieurs immeubles sur une parcelle ou un ensemble de parcelles, les travaux sur chaque immeuble sont subventionnés indépendamment.

La subvention pour le ravalement des façades des immeubles n'est pas attribuable pour :

- Les immeubles étant ravalés depuis moins de huit ans.
- Les façades donnant sur les espaces privatifs, non vues depuis un espace ouvert à la circulation publique.
- Les immeubles faisant l'objet d'une procédure administrative de démolition (arrêté d'insalubrité ou de péril).
- Les régularisations de travaux ayant fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction.
- Les immeubles appartenant aux institutions publiques

La demande de subvention sera déposée auprès de Monsieur le Maire de la ville de Guebwiller avant le démarrage des travaux et le dossier comprendra les pièces suivantes :

- Lettre d'engagement du propriétaire ou de la copropriété,
- Copie de la déclaration préalable ou du permis de construire comprenant les devis détaillés,
- Copie de l'autorisation préalable de demande d'enseignes (le cas échéant).

Un panneau de chantier à l'entête de la Ville de Guebwiller sera remis à l'entreprise ou au propriétaire sur présentation de l'avis d'attribution de subvention, il devra être visible pendant toute la durée du chantier.

➤ Mode de calcul de la subvention

Le taux de subventionnement plafonné à 40 € par m², est de 30 % du montant TTC des travaux éligibles (voir ci-après) les trois premières années, 20 % les deux suivantes, 10 % la dernière, 0% au-delà. Ce montant est augmenté de 50 % en cas de travaux concomitant de réhabilitation de la devanture d'un commerce respectant la charte de devantures annexée au Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Guebwiller).

Le montant de la subvention est calculé en fonction du taux en vigueur à la date d'exécution des travaux constatée (date des factures, visite et contrôle de la Ville).

La subvention est plafonnée à 25 000 euros par immeuble (37 500 € en cas de cumul avec la reprise d'une devanture de commerce respectant la charte de devantures annexée au Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Guebwiller).

Un délai de six mois supplémentaire, en fin de période de subventionnement, est donné pour terminer les travaux, à condition que l'avis d'attribution de subvention (délivré quand l'autorisation de travaux est accordée) soit obtenu avant la date limite de la période de subventionnement fixée par délibération du conseil municipal.

➤ Travaux éligibles

Tous les travaux listés à l'article 4, avec l'obligation de garantie décennale prescrite, exécutés en conformité avec les autorisations (permis de construire, déclaration préalable) accordées.

Les honoraires des maîtres d'œuvre :

- a) les études concernant l'analyse préalable du bâti : historique et origines des pathologies.
- b) les études permettant de réaliser un descriptif de travaux conforme : aux préconisations générales de travaux sur chaque immeuble ou aux fiches de prescriptions particulières sur certains, aux règlements d'urbanisme existants, aux avis donnés lors de l'instruction de la demande d'autorisation de travaux.
- c) les études concernant la production de documents graphiques (plans, coupes, élévations, détails), notamment pour les menuiseries à remplacer.
- d) Le suivi de chantier jusqu'au parfait achèvement.

Quels que soient les éléments traités, seuls les travaux qui améliorent l'aspect et l'esthétique de la façade, dans le respect de la typologie de l'immeuble, sont éligibles.

Pour mémoire, rappel de la réglementation concernant l'amélioration de la performance énergétique d'un bâtiment lors d'une rénovation importante :

A l'occasion de travaux de rénovation de bâtiment, et particulièrement lors de ravalement de façades, il peut être obligatoire, depuis le 1^{er} janvier 2017, de coupler ces travaux prévus avec des travaux d'isolation thermique. En effet, la loi de transition énergétique pour la croissance verte (décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 modifié par le décret n° 2017-919 du 9 mai 2017) rend obligatoire, sous certaines conditions, la réalisation conjointe de travaux de ravalement de façades avec des travaux d'amélioration des performances thermiques des bâtiments dans un souci d'efficacité et de réduction des coûts.

Les conditions de cette obligation et ses exceptions sont retranscrites sur la fiche téléchargeable au lien suivant et établie par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie : <https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/fiche-ravalement-refection-toiture-amenagement-travaux-isolation.pdf>

➤ Mode de paiement de la subvention

Si le projet global est réalisé en une seule phase, la subvention est versée en totalité à la fin des travaux.

S'ils sont réalisés en plusieurs phases, le propriétaire ou la copropriété peut demander des versements partiels pour chaque ensemble de travaux cohérents, correspondant à la moitié du montant de la subvention pour les travaux concernés. L'autre moitié sera versée à la fin de l'opération, si l'ensemble du programme global est mis en œuvre dans un délai de dix ans à compter du début de la campagne de ravalement obligatoire sur le secteur concerné.

La conformité des travaux réalisés avec les prescriptions citées à l'article 4, est vérifiée par la Ville de Guebwiller, elle conditionne le versement de la subvention.

Afin d'assurer un meilleur suivi de la qualité des travaux, le propriétaire ou l'entreprise préviendront le service urbanisme (par téléphone au 03 89 74 98 45 ou par mail à façades@ville-guebwiller.fr, ou par courrier - Mairie de Guebwiller – 73 rue de la République – 68500 GUEBWILLER), au minimum 10 jours ouvrables avant le démontage de l'échafaudage et ce avant transmission du solde des factures.

L'aide financière est versée au propriétaire ou à la copropriété bénéficiaire par la Ville de Guebwiller sur présentation :

- des factures détaillées originales dûment acquittées,
- d'un relevé d'identité bancaire (RIB),
- de la copie de l'arrêté d'autorisation de travaux,
- de la copie de l'arrêté d'autorisation d'enseignes (le cas échéant),
- des fiches techniques des produits utilisés mentionnant la garantie décennale.

ANNEXE AU RÈGLEMENT DE RAVALEMENT

CAHIER DE PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

1. INTRODUCTION

1.1. Cadre réglementaire, champ d'application

Le cahier de prescriptions générales est une annexe au règlement de ravalement obligatoire. Il est en outre rappelé que le projet présenté doit respecter le Plan Local d'Urbanisme de la Ville.

1.2. Objectifs

Le règlement du ravalement et le cahier de prescriptions générales annexés ont pour objectif de fournir aux pétitionnaires et aux entreprises l'essentiel des éléments techniques et méthodologiques nécessaires à la constitution du projet de ravalement. Certains aspects, tels que les pathologies structurelles ou les interventions sur la composition des façades, restent propres à chaque bâtiment, et nécessitent une étude spécifique située hors du champ d'application du cahier de prescriptions générales.

1.3. Typologie des façades

La zone de ravalement obligatoire offre une palette de typologie de construction très large, allant de la maison individuelle à l'immeuble collectif.

La majorité des constructions date de la fin du 19^{ème} siècle et jusqu'à la seconde guerre mondiale. Il s'agit donc essentiellement de bâti ancien caractérisé par l'utilisation de techniques et matériaux traditionnels : pierre, moellon, mortier de chaux, brique, bois.

Ces façades peuvent être classées en trois grandes catégories, qui peuvent être présentes sur un même édifice :

- la façade en pierre de taille ou en grès,
- la façade enduite sur toute sa surface avec ou sans décor,
- la façade avec partie courante enduite, avec ou sans décor, et éléments de modénature (encadrement de baie, bandeau, corniche...) en pierre de taille ou en grès.

D'autres matériaux sont visibles en parement, tels que le moellon.

De façon ponctuelle, des immeubles de construction plus récente sont venus compléter les alignements et présentent des matériaux de facture plus contemporaine : béton, verre, bois, ... Les préconisations spécifiques pour ces bâtiments seront portées sur la fiche de ravalement, elles pourront faire référence à des parties de ce cahier de préconisations générales.

1.4. Conditions et limites

La campagne de ravalement obligatoire concerne l'ensemble des façades visibles depuis le domaine public, y compris les pignons, les façades d'édicules en toiture et leurs retours, les combles, brisis et les murs de clôture.

Le ravalement se limite à la façade, à la peau de l'édifice et aux éléments qui la composent tels que les menuiseries, les ferronneries ou les réseaux d'eaux pluviales.

Cependant, indépendamment du ravalement lui-même, le traitement d'éventuelles pathologies graves et évolutives nécessitant des interventions sur la structure du bâtiment (du type pose de tirant, reprise de fondation, etc.) devra impérativement être réalisé au préalable par le ou les propriétaires à l'aide d'un bureau d'études spécialisé (ces travaux même nécessaires ne peuvent être inclus dans les travaux de ravalement subventionnés)

2. PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

2.1. COMPOSITION

Description

La perturbation de la composition d'une façade peut avoir pour origine :

- l'ajout, le bouchement ou la modification d'ouvertures,
- le non respect des proportions traditionnelles des baies,
- la suppression ou la modification d'éléments de modénature.

Prescriptions

En cas de modification des façades, les principes de composition devront être maintenus ou restitués, les alignements de baies seront conservés.

Les ouvertures modifiées seront restituées dans leurs dispositions d'origine et les baies obturées seront réouvertes.

2.2. PAREMENT ET DECOR

2.2.1. Pierre de taille / grès

Description

Les parements peuvent se présenter sous deux formes :

- Soit tous les parements sont en pierre de taille ou en grès.
- Soit l'utilisation de ce matériau est réservée à la modénature et au décor sur fond enduit : traitement du soubassement, des encadrements de baie, des bandeaux d'étage, des sculptures, de l'entablement sommital ou de la corniche.

L'état de conservation présente alors un ou plusieurs des défauts suivants :

- salissures, tâches, lichens, tags ;
- joints ouverts ou dégradés, érosion de surface ;
- fissuration, desquamation, éclats, lacunes.

Prescriptions

1. Nettoyage des parements

Le procédé de nettoyage sera adapté selon le type de salissure rencontré et fera l'objet d'essai pour validation préalable par l'Architecte des Bâtiments de France ou les services de la Ville :

- par hydrogommage (< 3 bars pour la pression d'eau), fournir la notice de l'appareil pour validation du procédé (préciser l'utilisation d'une microfine) ;
- par lavage par ruissellement et/ou projection d'eau froide sous pression modérée et brossage doux.

Exclure les lavages haute-pression, sablage, brûlage et décapage chimique ou tout procédé risquant de dégrader la pierre.

2. Purge des éléments altérés

Il est d'abord nécessaire de débarrasser les parements des éléments altérés ou désaffectés,

- purge de la pierre altérée, des anciens mortiers de ragréage et de raccord,
- suppression des éléments parasites organiques, en métal ou en bois.

3. Rejointoiement à la chaux

Les joints de maçonnerie doivent être regarnis :

- dégarnissage des joints dégradés ou au ciment, en conservation des joints en bon état, nettoyage à la brosse,
- rejointoiement au mortier de chaux XHN selon constitution d'origine à l'identique des parements existants, avec humidification préalable.

4. Remaillage, reprise de fissure

- ouverture de la fissure,
- agrafage par agrafes inox ou laiton croisées et positionnées dans les joints,
- injection au coulis de mortier de chaux XHN par gravité jusqu'à remplissage de la maçonnerie,
- remaillage par éléments de pierre, maçonneries si nécessaire, identique à celles en œuvre, au cœur des maçonneries si nécessaire.

5. Restauration de la pierre

Les éléments en pierre doivent être remplacés ou réparés.

- changement des éléments de pierre fortement dégradés, en tiroir ou bouchon ponctuel de pierre identique à celle en œuvre sur le bâtiment
- ragréage ponctuel de pierres au mortier de chaux naturelle et résine avec armature métallique inox quand épaisseur > 2 cm, le cas échéant un parement en pierre sera réalisé par incrustation
- restauration des éléments décoratifs (corbeaux, clefs et panneaux sculptés et moulurés, bas-reliefs...) :

- relevé préalable de détail pour reconstitution,
- piquage des anciens ragréages et joints dégradés,
- restauration des zones dégradées par reminéralisation et/ou par ragréage des cavités et érosions au mortier de couleur et granulométrie identique à la pierre, compris armature inox,
- rejointoiement à la chaux,
- en cas de forte dégradation, dépose de l'élément et remplacement à l'identique,
- application d'une eau forte ou patine d'harmonisation transparente le cas échéant.

6. Consolidation et étanchéité des balcons, protection des parements horizontaux : entablement, corniche, appui de baie

Les éléments en saillie doivent être protégés :

- les ouvrages horizontaux saillants de type : entablement, corniche, bandeau, fronton, devront être protégés par une couvertine en zinc, cuivre ou plomb ;
- les balcons seront retaillés et ragrés afin d'éviter la stagnation des eaux de pluie. Le rejointoiement sera particulièrement soigné. Lorsque la pierre s'avère trop dégradée ou trop poreuse, une protection en plomb, zinc ou cuivre sera réalisée sur forme de pose en plâtre avec Kraft d'interposition. Les scellements de garde-corps seront révisés pour éviter le foisonnement des fers consécutifs à l'infiltration d'eau ; une protection par résine coulée pourra toutefois être acceptée sur les ouvrages les plus simples ;
- les appuis de baie seront retaillés si nécessaire afin d'éviter la stagnation des eaux de pluie.

7. Eau forte et patine

La surface des parements doit être, le cas échéant, protégée et harmonisée :

- application d'une eau-forte à la chaux naturelle, faiblement dosée (1 volume de chaux pour 7 à 8 volumes d'eau), laissant transparaître la pierre. A l'exclusion de tout produit industrialisé couvrant la façade (peinture, résine, badigeon épais...) ;
- une patine d'harmonisation pourra être réalisée en fin de chantier, en cas de nécessité, afin d'harmoniser les pierres anciennes avec les reprises. En aucun cas cette patine ne pourra être utilisée pour compenser une défaillance du nettoyage.

8. Seuil à remplacer

Souvent dégradés, les seuils des portes du rez-de-chaussée doivent être refaits :

- Les seuils de portes visibles depuis la voie publique doivent être constitués d'un matériau s'intégrant à la façade. Le plus souvent ils seront en pierre calcaire.
- Exceptionnellement, ils pourront être réalisés en mortier pour réparation de pierre dégradée ou lorsque la façade est entièrement dépourvue de pierre de taille. Carrelage, marbre et tout autre revêtement synthétique sont proscrits.

2.2.2. Enduit à la chaux

Description

Les parements enduits se présentent sous deux formes.

- Soit sur partie courante seulement, la modénature étant le plus souvent en pierre de taille.
- Soit sur l'ensemble de la façade avec ou sans décor.

Différentes sortes de finition ont pu être utilisées : taloché, lissé, fouetté, tyrolienne,...

Les décors, souvent présents même si parfois effacés, sont peints au badigeon coloré et soulignent les éléments d'architecture : bandeaux périphériques et d'encadrement de baie, filets, frises, chaînes d'angle, faux joints, etc.

L'état de conservation présente alors un ou plusieurs des défauts suivants :

- salissures, tâches, lichens, tags,
- érosion de surface, faïençage,
- fissuration, boursoufflement, décollement, lacunes.

Prescriptions

1. Piochement des enduits

- Opérations préalables lorsque l'enduit présente un décor à restituer : relevés graphique et photographique. Eventuellement, des échantillons seront prélevés pour analyse et pour servir de modèle lors de la réalisation de l'enduit neuf,
- Piochement des enduits altérés avec toutes précautions pour ne pas dégrader les maçonneries et pierres de taille.

2. Enduit neuf au mortier de chaux naturelle en 3 couches

- Préparation du support : refichage, rejointoiement, consolidation par injection selon l'état des maçonneries dégagées, reprise de fissure
- Enduit à la chaux en 3 passes : gobetis, corps d'enduit et finition. La composition de l'enduit et la nature des sables devront être les plus proches possibles de celles de l'enduit d'origine. L'aspect et la technique employée pour la finition devront également être similaires à ceux d'origine (taloché, gratté, tyrolienne...), y compris les éventuels décors engravés ou en ronde-bosse. En l'absence de vestiges d'enduit d'origine (supprimé ou remplacé) le choix du type d'enduit sera réalisé en référence à des modèles voisins

Des outils sont mis à disposition par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Ville afin d'assister les entreprises et les particuliers dans le choix et la réalisation des enduits : étude couleur, nuancier, échantillons d'enduit.

L'utilisation d'enduit bâtard (chaux/ciment, chaux/plâtre) sera exclusivement réservée aux bâtiments initialement construits avec ce matériau.

3. Application d'un badigeon de protection à la chaux naturelle

- Réalisation d'un badigeon de chaux passé à la brosse en 2 couches croisées sur support humidifié.

4. Conservation de l'enduit existant

L'enduit existant pourra ou devra être conservé si :

- > son état de conservation et sa composition le permettent :
 - Nettoyage par brossage léger ou projection d'eau froide sous pression modérée,
 - Application d'une couche d'enduit de finition à la chaux et/ou d'un badigeon à la chaux naturelle selon son aspect (aucune surépaisseur par rapport à la modénature ne peut être autorisée).
 - > la qualité exceptionnelle de sa mise en œuvre (décor complexe) le justifie :
 - Consolidation des parties dégradées par injection, reminéralisation ;
 - Nettoyage par brossage léger ou projection d'eau froide sous pression modérée ;
- Comblement des éventuelles lacunes par un enduit identique à celui en œuvre.

5. Décor au badigeon coloré à créer ou restituer

Le décor sera :

- restitué sur la base des relevés avant réfection de l'enduit ou d'une iconographie plus ancienne : technique et teinte à l'identique ;
- créé suivant des modèles existants sur des édifices de style similaire.

Les badigeons seront réalisés à la chaux et avec des pigments naturels.

2.2.3. Autres parements : façades des bâtiments récents

Description

D'autres types de parements peuvent se présenter, essentiellement sur le bâti contemporain (après la seconde guerre mondiale), proposant des matériaux et des techniques très variés.

Majoritairement, les murs de façade sont :

- en béton banché, couvert d'une peinture, d'un crépi ou laissé brut.
- en agglomérés de ciment ou en briques creuses, couvert d'un enduit, crépi (organique ou minéral) teinté dans la masse ou peint.

Bien d'autres types de parements peuvent être rencontrés comme le verre, les bardages métal ou bois, la pierre agrafée, la faïence...

Le présent cahier ne traite que des cas les plus courants.

L'état de conservation présente alors un ou plusieurs des défauts suivants :

- salissures, tâches, lichens, tags ;
- corrosion des fers, érosion ;
- fissuration, décollement, éclats, lacunes.

Prescriptions

1. Nettoyage ou décapage des parements

Le procédé de nettoyage sera adapté au matériau et au type de salissure rencontré : nettoyage par :

- Gommage,
- lavage par projection d'eau sous pression adaptée.

Le procédé de décapage sera adapté au matériau rencontré : décapage de peinture ou crépi par :

- brûlage, décapage chimique,
- sablage, gommage,
- projection d'eau sous pression.

2. Reprise sur parement dégradé

Il est d'abord nécessaire de débarrasser les parements des éléments altérés ou désaffectés, selon les dégradations rencontrées les interventions suivantes seront réalisées :

- purge des parties altérées, des anciens mortiers de ragréage et de raccord, traitement anti-corrosion des fers à bétons corrodés,
- ragréage au mortier compatible,
- rebouchage des fissures.

3. Application d'un revêtement de finition

Suite au décapage de la façade ou sur enduit ciment neuf :

- Préparation du support et application éventuelle d'un primaire adapté,
- Application d'une peinture organique, silicate ou minérale adaptée au support,

Les matériaux et les teintes seront conformes au règlement du PLU de la zone concernée.

2.3. ELEMENTS DESAFFECTES OU PARASITES

Description

Ensemble des éléments n'ayant pas lieu d'être sur une façade (liste non exhaustive) :

- canalisation d'eaux usées et eaux vannes,
- parabole, antenne TV, climatiseurs, étendoir fixe, ...

Prescriptions

Ces éléments devront être supprimés ou déplacés afin de ne pas être visibles. Un cahier de préconisations définissant les règles à respecter pour l'implantation des climatiseurs est mis à disposition par l'Architecte des Bâtiments de France ou les services de la Ville.

Les réseaux EU et EV ne peuvent rester apparents, ils devront être intégrés, soit à l'intérieur du bâtiment soit en saignée ou tout autre solution permettant de les dégager de la façade. Ils ne devront en aucun cas être raccordés sur une descente d'eaux pluviales.

2.4. EAUX PLUVIALES ET TOITURE

Description

Les égouts de toiture sont de trois types :

- avant-toit débordant en bois (chevron et volige),
- génoise en terre cuite (tuile et parefeuille),
- corniche et entablement en pierre de taille.

Le réseau de collecte des eaux de pluie comprend :

- les gouttières pendantes, chéneaux, et descentes majoritairement en zinc, parfois en plomb, fonte ou terre cuite ;
- les dauphins en fonte en pied de chute se substituant au zinc peu résistant aux chocs.

Les parties ou éléments de toiture visibles depuis le domaine public sont :

- les brisis de toiture en ardoise et leur zinguerie,
- les lucarnes,
- les souches de cheminées, les épis de faîtage...

Prescriptions

- Avant-toit débordant en bois :

- révision, remplacement des bois dégradés : chevrons, volige ;
- restitution d'éventuelle lacune et reconstitution d'avant-toit débordant pouvant comporter des éléments de décor ;
- mise en peinture ou lasure après décapage des pièces conservées.

Informez l'Architecte des Bâtiments de France ou les services de la Ville pour validation préalable de la teinte

- Corniche ou entablement en pierre :

- révision, remplacement ou création d'un habillage en zinc, en cuivre ou en plomb, nettoyage et préparation du support,
- pose d'un feutre ou kraft d'interposition,
- la pose permettant la libre dilatation du métal y compris toutes sujétions de recouvrement, fixation, agrafage, ourlets et solins, protection des remontées par engravure avec
- rejointoiement au mortier de chaux.

- Génoise :

- nettoyage à l'eau et à la brosse,
- rejointoiement au mortier de chaux après dégarnissage de joints dégradés et humidification,
- restitution d'éventuelle lacune avec matériaux identiques.

- Gouttière pendante :

- révision de gouttière pendante : nettoyage, vérification des fixations et de la pente,
- remplacement ou création de gouttière pendante en zinc ou en cuivre
- Les gouttières ne doivent pas être peintes.
- Les gouttières en PVC sont proscrites.

- Chéneau :

Les chéneaux, encaissés ou non, sont souvent invisibles de la voie publique, car trop en retrait ou masqués par une balustrade en pierre. Toutefois, un défaut d'étanchéité peut dégrader la façade au même titre qu'une gouttière. Dans ce cas, la réfection pourra être intégrée au ravalement,

- révision de chéneau en zinc, plomb ou cuivre non peint : nettoyage, vérification des solins,
- remplacement ou création de chéneau en zinc, plomb ou cuivre,
- nettoyage et préparation du support,
- pose d'un feutre ou kraft d'interposition,
- protection des remontées par engravure avec rejointoiement eau mortier de chaux.

- Tuyau de descente d'eaux pluviales:

- révision de descente : nettoyage, vérification des fixations,
- remplacement ou création de descente en zinc ou cuivre.

- Les tuyaux ne doivent pas être peints.
- Des descentes en terre cuite souvent vernissée, ou en fonte souvent cannelées (à usage exclusif des eaux de pluie) peuvent être rencontrées : elles seront conservées et restaurées.
- Les tuyaux de descente en PVC sont proscrits.

- Dauphin en pied de descente :

- révision de dauphin en fonte : nettoyage, vérification des fixations et mise en peinture,
- remplacement, complément ou création de dauphin en fonte sur une hauteur de 2 m et mise en peinture (teinte à valider dans la déclaration préalable).

Bâtiments récents : le matériau et la teinte des organes de collecte et d'évacuation des eaux de pluies seront conformes au règlement du PLU de la zone concernée.

2.5. MENUISERIES EXTERIEURES

Description

Ces menuiseries sont constituées le plus souvent d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- porte d'entrée,
- porte de garage ou de remise,
- fenêtres, portes-fenêtres et châssis fixes,
- volets et contrevents,
- lambrequins et stores en bois (ou fer ou zinc),
- stores à lamelles en bois.

Prescriptions

L'ensemble des menuiseries extérieures (portes, portes fenêtres, fenêtres et volets) devra être conforme à la typologie de l'immeuble.

Les menuiseries non conformes en raison de la nature du matériau ou de leur aspect seront remplacées, le cas échéant, par des menuiseries neuves suivant le modèle ancien présent sur l'édifice ou un modèle similaire avoisinant conformément au règlement du PLU de la zone concernée.

Les menuiseries d'origine en bon état de conservation seront préférentiellement conservées et restaurées. Dans le cas contraire, elles seront refaites suivant le modèle existant.

Les menuiseries conservées dont la couleur n'est pas satisfaisante devront être repeintes dans une teinte choisie dans le nuancier de l'Architecte des Bâtiments de France ou les services de la Ville

Restauration de menuiseries existantes conservées :

- remplacement des parties dégradées par enfustage ou empiècement, remise en jeu.

Remise en peinture de menuiseries anciennes conservées :

- prévoir décapage préalable des vieilles couches de peintures,
- application de deux couches de peinture glycérophthalique sur menuiseries anciennes.

Remplacement de menuiseries dégradées ou non conformes, création :

- suivant modèle ancien présent sur l'édifice ou sur un modèle similaire avoisinant ; seront respectés la composition générale de la menuiserie avec ou sans imposte, l'implantation, la partition, les proportions et l'alignement du vitrage,
- la menuiserie sera placée en retrait du nu extérieur de la façade,
- les éventuels coffres de volets roulants des commerces doivent être intégrés à la maçonnerie ou à la menuiserie, ceux placés aux étages seront conservés, intégrés ou supprimés selon le règlement du PLU de la zone concernée.

Dessins en plan, coupe et élévation, échelle 1/10 à fournir à la demande d'autorisation de travaux.

Mise en peinture de menuiseries neuves

- Application d'une couche de préparation et de deux couches de peinture glycérophthalique sur menuiseries neuves

Lambrequins et store à lamelle à restaurer ou restituer :

- travaux à réaliser en suivant les dispositions du modèle ancien présent sur l'édifice ou d'un modèle similaire avoisinant, et mise en peinture

Choix de la teinte des peintures dans nuancier de de l'Architecte des Bâtiments de France ou les services de la Ville pour validation.

Bâtiments récents : le matériau, le dessin et la teinte des menuiseries seront conformes au règlement du PLU de la zone concernée.

2.6. FERRONNERIES

Description

Ces ferronneries (fer forgé, fonte, aciers) sont constituées le plus souvent d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- garde-corps et barres d'appui,

- grilles et barreaudages,
- ancrés de tirant.

Prescriptions

Restauration de ferronnerie altérée à conserver :

- remplacement des éléments altérés ou manquants et vérification des scellements.

Remplacement de ferronnerie altérée ou inadaptée, création :

- réalisation suivant modèle ancien présent sur l'édifice ou sur un modèle similaire avoisinant et scellements dans les maçonneries.

Dessin en plan, coupe et élévation échelle 1/10 à fournir à la demande d'autorisation de travaux.

Traitement anticorrosion et mise en peinture des ferronneries :

- Application d'une couche anti-corrosion et de deux couches de peinture glycérophtalique sur ferronneries neuves et sur ferronneries anciennes compris
- décapage préalable des vieilles couches de peinture.

Les grilles seront sans cadre, placées en tableau et en retrait du nu de la façade, dans les encadrements ou le cas échéant placées en applique avec une saillie peu importante. Les barreaux seront droits et ronds avec des traverses en fer plat.

Choix de la teinte des peintures dans nuancier de l'Architecte des Bâtiments de France ou les services de la Ville pour validation.

Bâtiments récents : le matériau, le dessin et la teinte des ferronneries seront conformes au règlement du PLU de la zone concernée.

2.7. RESEAUX FILAIRES

Description

Ces réseaux comprennent le plus souvent :

- des câbles électriques du réseau public d'ERDF,
- des câbles de téléphone,
- des câbles d'antenne de télévision,
- des câbles d'éclairage public.

Prescriptions

Réseau filaire appartenant au(x) propriétaire(s) de l'immeuble :

- les réseaux d'alimentation d'appareil électrique et de câble d'antenne de télévision devront être supprimés et intégrés à l'intérieur du bâtiment.

Réseau filaire appartenant à des concessionnaires ou aux services publics :

- les réseaux seront supprimés lorsqu'ils sont désaffectés, avec l'accord du concessionnaire,
- s'ils ne peuvent être déposés, ils seront rationalisés, regroupés et mis en discrétion par un repositionnement adapté au cas par cas respectant l'architecture (sous génoise, sur bandeau, sous balcon) et une mise en peinture de la teinte du support.

Le ou les propriétaires ou le syndic est tenu de faire les démarches auprès des concessionnaires pour obtenir leur accord et/ou leur intervention.

2.8. DEVANTURES COMMERCIALES

Description

L'ensemble des éléments qui composent la devanture d'un commerce se présente le plus souvent ainsi :

- une devanture, comportant ou non une ou des vitrines ;
- un rideau ou une grille de sécurité, enroulé en linteau ou plié en tableau ;
- une ou des enseignes posées en applique ou en drapeau, lumineuse ou non ;
- un éclairage extérieur sur l'enseigne ou sur l'entrée ;
- un store ou banne protégeant l'entrée ou la terrasse.

Préconisations

De façon générale, les devantures devront s'intégrer dans leur environnement par l'utilisation de matériaux et de teinte en harmonie avec la façade. Les éléments en applique, les enseignes ou bannes ne devront pas nuire à la lecture de l'architecture, mais au contraire utiliser celle-ci pour composer la devanture. Menuiserie, vitrine, rideau et grille métallique placés en tableau devront être positionnés en retrait du nu extérieur de la façade d'au moins 15 cm.

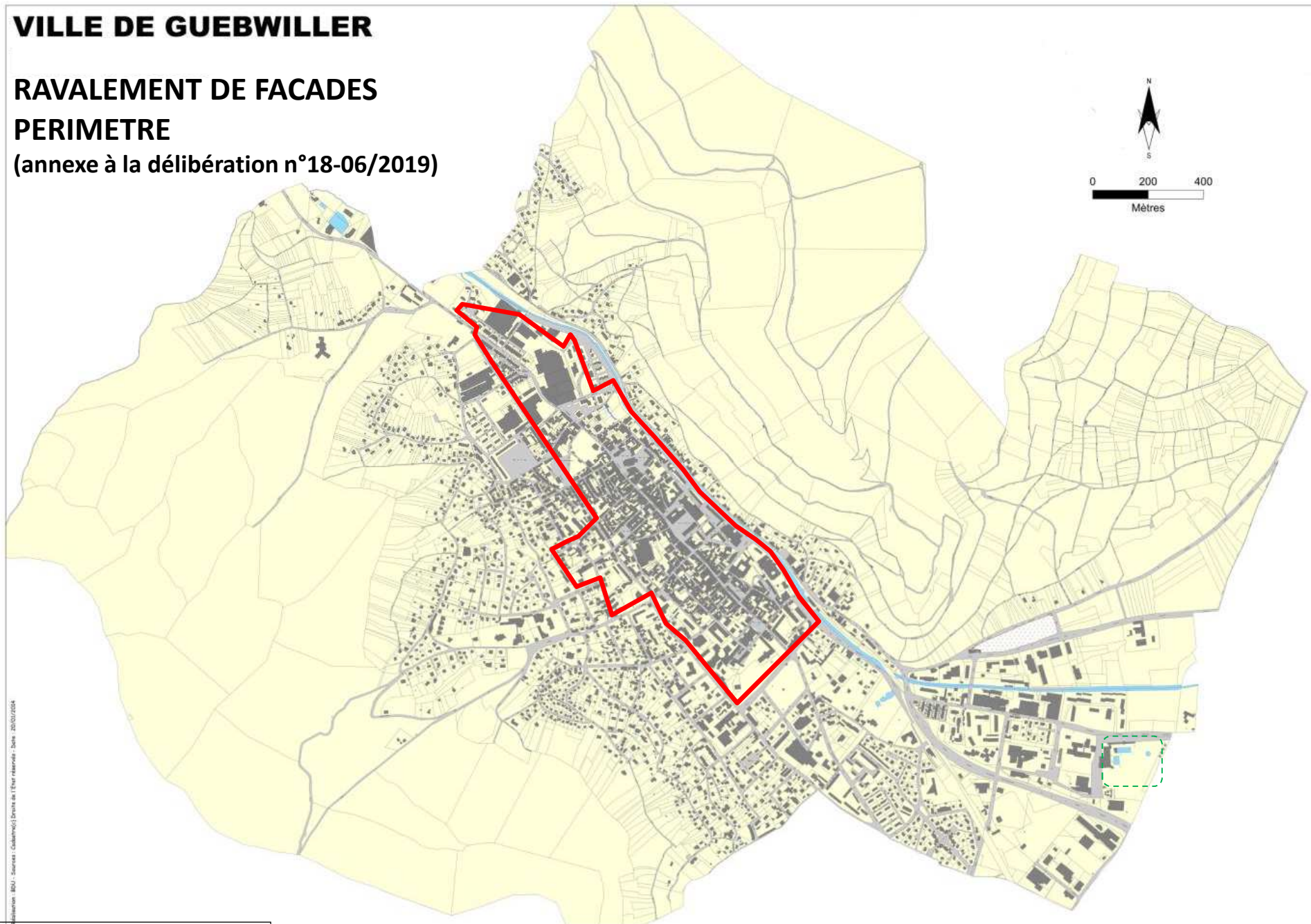
Les enseignes en applique et en drapeau, ainsi que l'éclairage extérieur devront se conformer au Règlement National de la Publicité extérieure (RNP), ainsi qu'à la charte des devantures et enseignes des façades commerciales annexée au PLU de la Ville de Guebwiller.

VILLE DE GUEBWILLER

RAVALEMENT DE FACADES

PERIMETRE

(annexe à la délibération n°18-06/2019)



Accusé de réception en préfecture
068-216801126-20190620-DCM2019-06-18-1
-DE
Date de télétransmission : 09/10/2019
Date de réception préfecture : 09/10/2019