



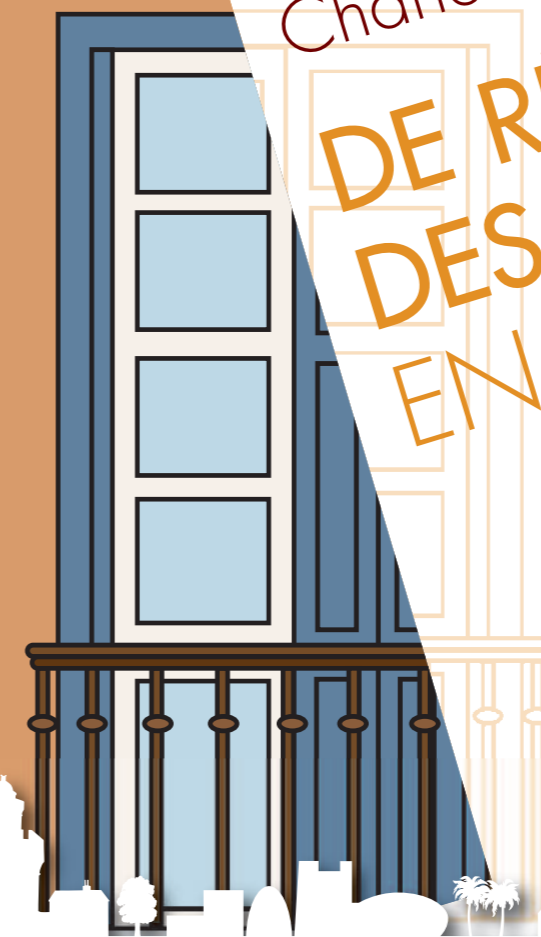
Direction
Habitat
et Rénovation
urbaine

Division
Rénovation
urbaine
11 rue du Castillet

☎ 04 68 66 35 75



Charte DE RÉNOVATION DES FAÇADES EN CENTRE-VILLE



PERPINYÀ
perpinya.com
la catalana

PERPIGNAN
mairie-perpignan.fr
la catalana

PERPINYÀ
perpinya.com
la catalana



PERPIGNAN
mairie-perpignan.fr
la catalana

IDENTIFIER SA TYPOLOGIE

- Immeubles à pan-de-bois
- Immeubles traditionnels
- Immeubles du XIX^{ème} siècle
- Immeubles Art déco

p. 2/9

UTILISER LES MATÉRIAUX ADAPTÉS

- Enduits et peintures
- Menuiseries
- Ferronneries
- Évacuation des eaux pluviales

p. 10/16

INTÉGRER LES ACCESSOIRES

(boîtes aux lettres, paraboles, climatiseurs, câbleries...)

p. 17

DÉMARCHES ADMINISTRATIVES ET SUBVENTIONS

p. 18/19

GLOSSAIRE DES TERMES TECHNIQUES

p. 20/21

SE LOCALISER SUR LE PÉRIMÈTRE CONCERNÉ

p. 22

Suivez le guide pour réussir votre façade

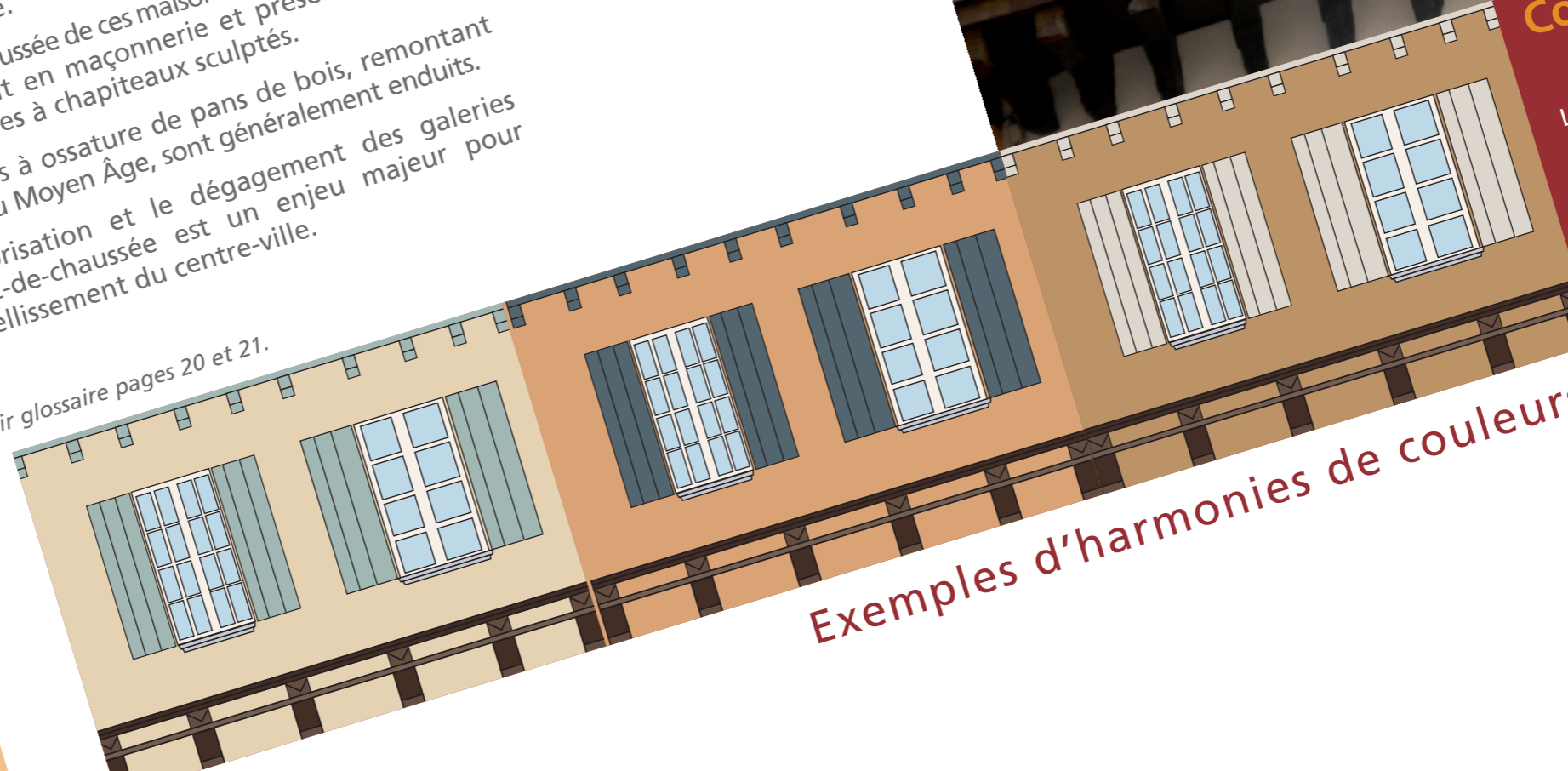
Immeubles à pan-de-bois

Ces immeubles se situent essentiellement dans l'hyper-centre.
Le rez-de-chaussée de ces maisons en encorbellement⁽¹⁾ est construit en maçonnerie et présente souvent des colonnes à chapiteaux sculptés.

Les étages à ossature de pans de bois, remontant parfois au Moyen Âge, sont généralement enduits.

La valorisation et le dégagement des galeries du rez-de-chaussée est un enjeu majeur pour l'embellissement du centre-ville.

⁽¹⁾ Voir glossaire pages 20 et 21.



Exemples d'harmonies de couleurs

Conseils pratiques

Les solives constituant l'encorbellement doivent être traitées dans un ton bois foncé.

Ces immeubles conservent parfois en intérieur (plafonds) comme en extérieur (encorbellements), des peintures décoratives qui remontent parfois au Moyen Âge, à protéger et restaurer.



Immeubles traditionnels

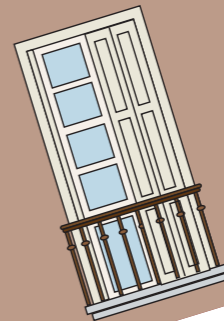
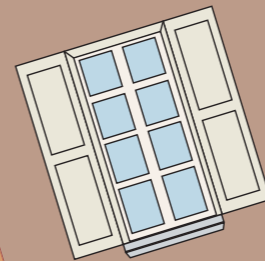
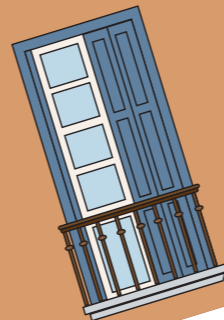
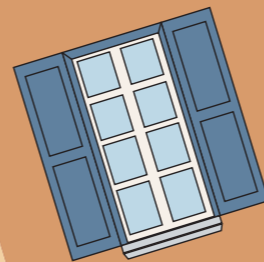
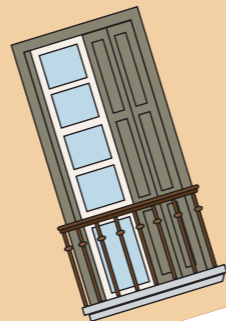
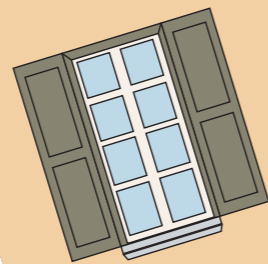
Ces bâtisses typiques des quartiers Saint-Jacques et Saint-Matthieu se retrouvent dans l'ensemble de la Ville.

Les immeubles sont alignés sur l'espace public et présentent en moyenne deux ou trois étages. L'ordonnement des façades est simple et l'alignement des percements réguliers.

Les modénatures⁽¹⁾ sont réduites, souvent limitées aux soubassements, appuis de fenêtres et au traitement du débord de toiture (corniche moulurée ou chevrons débordants)⁽¹⁾.

Ces immeubles modestes s'ornaient parfois d'enduits imitant des coupes de pierre donnant de l'échelle aux édifices. Cette technique est à restituer lors de la réfection des façades.

⁽¹⁾ Voir glossaire pages 20 et 21.



Exemples d'harmonies de couleurs

Conseils pratiques

Afin de rythmer les façades et favoriser l'éclairage des logements, les tableaux de fenêtres* doivent être peints d'une teinte « blanc de chaux ».

Les modénatures : appuis de fenêtres, sous faces de balcons, corniche en terre cuite seront de teinte « ton pierre » du gris clair au blanc crayeux.

Le soubassement sera toujours traité dans un ton gris neutre.

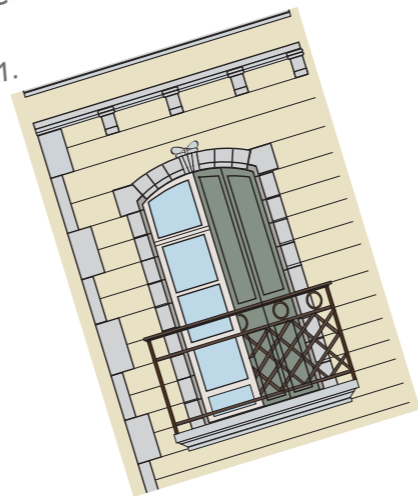
Immeubles du XIX^{ème} siècle

Généralement localisées le long des artères principales de la ville, ces façades ont un ordonnancement très régulier avec une hiérarchisation des étages.

La pierre de taille est régulièrement employée ou imitée au moyen d'enduit incisé reproduisant des coupes de pierre. Les modénatures⁽¹⁾ sont importantes et composées de motifs décoratifs (balcons filants⁽¹⁾, consoles⁽¹⁾, encadrements de baies, agrafes⁽¹⁾...).

Il faut aussi noter l'importance du second œuvre qui se caractérise par des matériaux de qualité tels que ferronneries et menuiseries (persiennes, volets, portes d'entrées).

⁽¹⁾ Voir glossaire pages 20 et 21.



Exemples d'harmonies de couleurs

Conseils pratiques

Traitement esthétique des encadrements de fenêtres et appuis

En pierre : nettoyage à l'aide d'un procédé doux et rejointoiement, si nécessaire.

En maçonnerie : reprise avec restitution des moulures, si nécessaire, et mise en teinte couleur « ton pierre ».

En bois mouluré : les encadrements de fenêtres (chambranles) doivent être peints de la couleur des volets.

Immeubles Art déco

Ces immeubles et maisons de ville ont été édifiés sur les glacis des anciens remparts et du palais des rois de Majorque, ainsi qu'en centre-ville, suite à des opérations de substitution.

Cette architecture se caractérise par de nombreux encorbellements sur l'espace public (bow-windows⁽¹⁾, oriels⁽¹⁾) et des étages parfois traités en retrait.

Réalisés en béton ou en brique enduite, ces immeubles présentent une modénature⁽¹⁾ simple réalisée à l'aide de mortier (bandeaux) ou d'éléments préfabriqués. Parfois, des matériaux bruts sans enduit, tels que galets, briques de parement, voire ciment, sont utilisés dans une vision régionaliste.

Il faut aussi noter l'importance du second œuvre, composé de ferronneries Art déco et de menuiseries présentant des dessins de fenêtres géométriques.

⁽¹⁾ Voir glossaire pages 20 et 21.



Exemples d'harmonies de couleurs

Conseils pratiques

Afin d'accentuer les reliefs, les éléments de décor typiques des années 1930 doivent être soulignés par une teinte plus claire ou plus soutenue que celle de la façade.

ENDUITS ET PEINTURES

Pour des raisons techniques et historiques, les maçonneries locales constituées de produits naturels, tels que la brique appelée cayro (prononcer cayrou), les galets, la chaux et le sable doivent être enduites.
En plus de son rôle de protection et d'esthétique, l'apport de l'enduit est essentiel en termes d'isolation thermique.

Afin d'être compatible avec les maçonneries traditionnelles, les **enduits doivent être réalisés au mortier de chaux⁽¹⁾**. Dans tous les cas, **la finition de l'enduit est talochée fin**.
Les enduits refaits à neuf devront être **peints en badigeon de chaux**. Une autre technique possible consiste à appliquer un enduit dont la dernière couche est teintée dans la masse.
Pour les façades à repeindre, se rapprocher du technicien façade en charge des subventions pour définir avec votre entreprise les produits ou techniques compatibles au support existant.

⁽¹⁾ Voir glossaire pages 20 et 21.

Les maçonneries apparentes se détériorent au contact de l'eau et du gel. Le cayro se désagrège alors que la chaux qui lie les matériaux se délite et laisse l'humidité s'installer à l'intérieur du mur et des logements.



Exemples d'enduits à la chaux talochés fin recouverts d'un badigeon à la chaux aérienne.

Exemples d'enduits dont la dernière passe à base de chaux aérienne est teintée dans la masse et talochée fin.

Interdits



Les enduits type monocouche de finition grattée, ribbée ou écrasée ainsi que les enduits ciment non adaptés aux supports.

Les enduits organiques type « Revêtement Plastiques Épais » (RPE) non adaptés au bâti.

MENUISERIES

Le centre-ville est pourvu de nombreuses menuiseries anciennes (fenêtres, volets, portes piétonnes ou cochères) à caractère patrimonial, qu'il convient de préserver et maintenir en place. **La restauration doit rester une priorité.**

Toutefois, si leur état ne permet pas leur maintien, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, elles pourront être remplacées par des menuiseries neuves en bois, identiques aux modèles en place. Les menuiseries neuves ou restaurées devront être mises en teinte en peinture microporeuse, satinée ou mate.

Fenêtres et volets



Fenêtres d'immeubles à pans de bois et traditionnels.

Interdits



Les volets roulants, à écharpes en forme de Z et les fenêtres en plein vitrage.



Fenêtres d'immeubles du XIX^{ème} siècle.



Fenêtres d'immeubles Art déco.

Interdits



Les fenêtres en plein vitrage
Les fenêtres en aluminium ou PVC.
Les châssis coulissants.

Les caissons extérieurs de volets roulants.
Les survitrages extérieurs.

Les entrées d'immeubles

Portes piétonnes



Le changement de porte respectera le style et le matériau d'origine.

Interdits



Les portes en aluminium ou en PVC.

Portes cochères



Porte restaurée. Une platine en laiton assure la protection de la partie basse.

Exemple de changement à l'identique.

Portes de garage



Porte restaurée.

Interdits

Les volets roulants, portes en acier ou aluminium.

FERRONNERIES

Les ouvrages anciens de ferronneries (garde-corps, grilles de défense) doivent obligatoirement être conservés et restaurés pour être maintenus en place. Après préparation (décapage, ponçage), ils devront être protégés contre la corrosion.

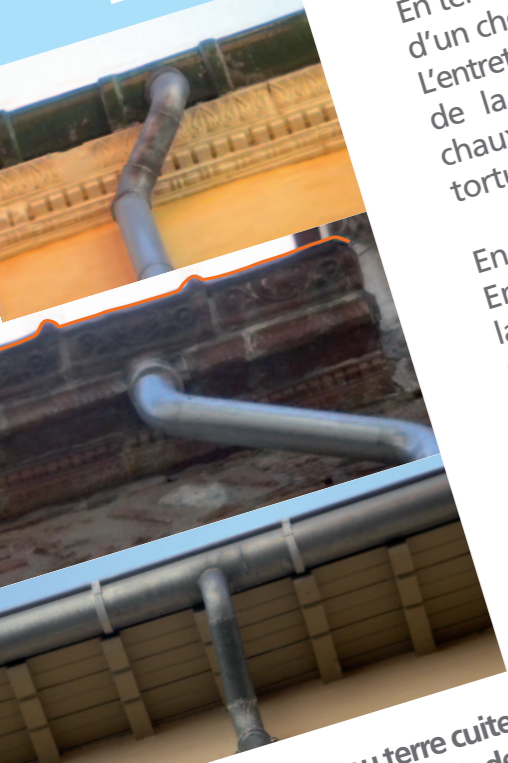
Si la ferronnerie est brute (non peinte), elle pourra être traitée avec un antirouille qui donnera une teinte naturelle à l'ouvrage. Dans le cas contraire, elle devra être remise en peinture à l'aide d'une laque antirouille. La couche de finition aura alors un aspect mat ou satiné d'un ton soutenu ou sombre.

La mise en place de grilles de défense ou de ferronneries doit s'inspirer des modèles en place sur les immeubles avoisinants.



Interdits

ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES



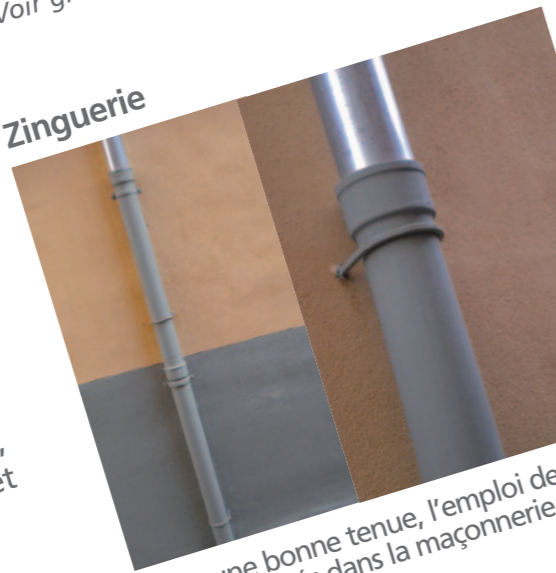
En terre cuite moulurée peinte en badigeon, surmontée d'un chéneau en terre cuite vernissée (tortugade). L'entretien consiste à rejointoyer les éléments constitutifs de la corniche⁽¹⁾ à l'aide d'un mortier à base de chaux⁽¹⁾ hydraulique et à assurer l'étanchéité de la tortugade à l'aide de zinc ou d'une résine.

En terre cuite naturelle avec chéneau encastré. En partie haute (trait orange), on aperçoit l'ourlet de la feuille de zinc qui coiffe l'intégralité du chéneau et assure la pérennité et l'étanchéité de la corniche.

Débord de toiture à chevrons débordants avec chéneau et descente en zinc.

⁽¹⁾ Voir glossaire pages 20 et 21.

Zinguerie



En zinc, cuivre, fonte ou terre cuite, les éléments de recollement des eaux pluviales jouent un rôle primordial dans la protection et la pérennité des façades. Négligés, ils sont souvent à l'origine de désordres récurrents (infiltrations, décollements d'enduits) et nécessitent, au final, une intervention plus lourde et plus coûteuse.

Pour une bonne tenue, l'emploi de fers cintrés, ancrés dans la maçonnerie, est recommandée.

Interdits



Chénaux et descentes en PVC ou aluminium

ACCESSOIRES

Boîtes aux lettres



Une entrée de boîte à lettres par porte est acceptée si elle n'altère pas les décors de la porte d'origine. Les boîtes aux lettres volumineuses doivent être positionnées dans les parties communes de l'immeuble. **Les poses en saillie ou les encastremets dans les murs de façade.**

Climatiseurs



La pose de paraboles et d'antenne ne peut être réalisée qu'en toiture et ne doit pas être visible du domaine public. Pour les copropriétés, une antenne collective est conseillée. Dans tous les cas, les câbles passeront à l'intérieur de l'immeuble. **Les poses de paraboles ou d'antennes sur les garde-corps, façades, ou en bordure d'égout de toiture (3 m de retrait au minimum).**

Interdits



Les unités de climatisation doivent être intégrées. Pour les commerces, une pose en imposte ou en partie basse de la vitrine, masquée par des panneaux persiennés, est vivement conseillée. Pour les habitations, une pose en cave, combles, dissimulée sur une terrasse, un balcon, ou l'emploi de grilles ajourées avec sorties de ventilation et d'unités intérieures, peuvent être autorisées. **La pose d'unités de climatisation en saillie.**

Les réseaux et divers câbles décrochés lors des travaux doivent être repositionnés à la fin du chantier. **Le paiement de votre subvention sera soumis à cette condition.** Le ravalement doit aussi être l'occasion de déposer les vieux réseaux, consoles, enseignes ou conduits inusités polluant l'esthétique de l'immeuble.

Interdits



Paraboles



Réseaux



GLOSSAIRE DES TERMES TECHNIQUES

Agrafe :
Ornement placé au sommet d'un arc, représentant des motifs floraux ou une tête.

Balcon filant :
Balcon faisant toute la longueur d'une façade.

Bow-window ou oriel :
Avancé en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Encorbellement :
Construction en avancée d'un mur soutenue par des corbeaux, des consoles ou une galerie.

Chambranle :
Encadrement d'une ouverture (fenêtre, porte) pouvant être en bois, en pierre ou maçonné.

Chevron :
Pièce de bois sur laquelle sont fixées les lattes d'une toiture.

Console :
Pièce saillante encastrée dans une paroi servant à soutenir une corniche, un balcon.

Corniche :
Partie saillante qui couronne un édifice.

Modénatures :
Éléments qui ornent une façade (corniche, bandeau).

Mortier de chaux :
Mélanges de chaux et sable malaxé avec de l'eau et utilisé en construction comme élément de liaison, de scellement ou comme enduit.

Solive :
Pièce de charpente qui soutien le plancher.

Tableau de fenêtre :
Espace dans l'épaisseur du mur compris entre la fenêtre et la façade.