

Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés



CHARTRE FAÇADES ET PATRIMOINE QUARTIER DE LA GARE



PERPINYÀ
perpinya.com
la catalana

Onest fou
du quartier
de la *Gare!*

RÉNOVATION
Quartiers Anciens

PERPIGNAN
mairie-perpignan.fr
la catalana

La genèse du quartier de la Gare est étroitement liée à l'arrivée du chemin de fer dans la deuxième moitié du XIX^e siècle.

La gare, implantée loin des remparts de Perpignan, a, contre toute attente, connu un développement économique considérable entraînant l'installation de négociants en vin et d'entrepreneurs qui y ont édifiés leurs habitations, leurs entrepôts de stockage ainsi que des immeubles de rapport destinés à loger leurs ouvriers. L'activité économique du quartier était prospère.

De nombreux architectes de renom y ont édifié une architecture bourgeoise avec des exemples remarquables du modernisme régionaliste, mais aussi avec des immeubles Art nouveau et Art déco.

Consciente de la richesse de ce quartier et de son identité unique, la Ville de Perpignan a souhaité investir pour assurer la conservation de son patrimoine et mettre en valeur ses atouts.

Des actions fortes sur l'habitat, associées à des aménagements ambitieux et à la réalisation d'équipements publics, sont désormais lancées : réaménagement de l'avenue du Général de Gaulle, réhabilitation du groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau, création de la salle Bolte, embellissement de la place de Belgique...

Enfin, pour soutenir les propriétaires privés dans la rénovation de leurs façades d'immeuble, la Ville a décidé de leur apporter une aide technique et financière.

Dans cet objectif, ce guide, élaboré en concertation avec l'Atelier d'urbanisme, vous accompagnera dans votre réflexion et vos démarches pour la réfection de votre façade. Les prescriptions architecturales qui y sont mentionnées vous permettront de réaliser votre projet dans les meilleures conditions. Vous participerez ainsi à la mise en valeur de votre patrimoine et à l'embellissement de la ville.

Le maire de Perpignan.

SOMMAIRE

LES IMMEUBLES

traditionnels	p. 4-5
de la fin du XIX ^e -début du XX ^e siècle	p. 6-7
Art déco	p. 8-9
des années 40-50	p. 10-11
des années 70 à aujourd'hui	p. 12-13

LES FERRONNERIES	p. 14-15
------------------------	----------

LES MENUISERIES	p. 16
-----------------------	-------

LES ACCESSOIRES	p. 17
-----------------------	-------

CONSEILS POUR LES COMMERCES DU QUARTIER DE LA GARE	p. 18-19
--	----------

DÉMARCHES ADMINISTRATIVES	p. 20
---------------------------------	-------

SUBVENTIONS	p. 21
-------------------	-------

GLOSSAIRE	p. 22-23
-----------------	----------

Les immeubles traditionnels

Essentiellement situés derrière les immeubles bourgeois de l'avenue du Général de Gaulle et au sud-ouest du quartier (entre la rue Courteline et la place de Belgique), ils constituaient au XIX^e siècle des logements ouvriers.



ILS SE CARACTÉRISENT PAR :

- un alignement sur l'espace public,
- deux niveaux sur rez-de-chaussée habitable,
- trois ouvertures minimum en façade,
- des façades simples avec peu de reliefs et de modénatures,
- des volets en bois se repliant dans l'épaisseur des murs,
- des grilles de défense au rez-de-chaussée,
- parfois des corniches moulurées ou des avant-toits en bois.

LEURS COLORIS D'ORIGINE

- Les façades étaient enduites et plutôt claires. Les enduits ont une fonction protectrice vis-à-vis des matériaux constitutifs des parois.
- Les menuiseries étaient peintes dans des tons moyens (gris, marron...). On ne les distinguait pas ou peu du vitrage.
- Les ferronneries étaient très sombres (noires) pour obtenir un effet de dentelle.



CONSEILS PRATIQUES POUR UNE MISE EN VALEUR DE QUALITÉ

- Éviter la suppression systématique des enduits.
- Traiter uniformément l'ensemble de la façade, du rez-de-chaussée à la toiture.
- Employer un ton pierre pour les appuis de fenêtres, les sous faces des balcons et les corniches.
- Éviter les couleurs trop soutenues en façade et privilégier les tons clairs ou intermédiaires.
- Peindre les encadrements bois de la même couleur que les volets, dans des tons moyens.
- Remplacer les menuiseries par des huisseries bois avec des formes et des proportions identiques.
- Conserver les volets bois.
- Employer des teintes sombres pour les ferronneries.



Couleur de la façade trop soutenue.



Couleurs des ferronneries inappropriées.

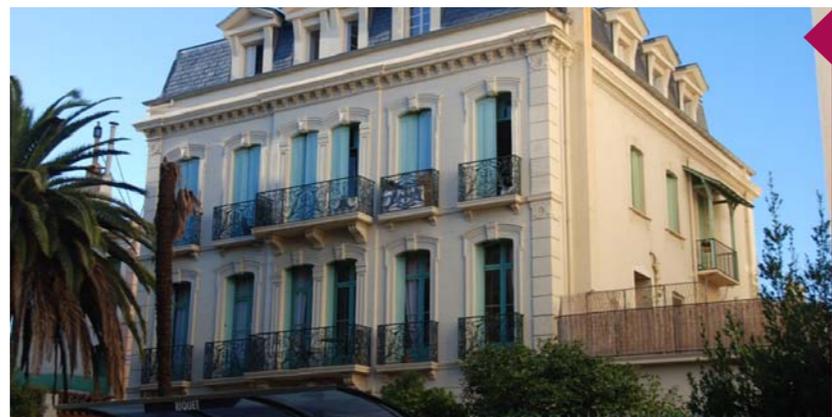
Les immeubles de la fin du XIX^e-début du XX^e siècle

Situés sur l'avenue du Général de Gaulle et ses abords immédiats, ils ont été construits par les négociants en vin et les maraîchers à l'arrivée du train à Perpignan.



ILS SE CARACTÉRISENT PAR :

- un **ordonnement** très régulier avec une hiérarchisation des façades : la présence de pierre de taille ou d'enduit incisé imitant la pierre de taille ;
- d'**importantes décorations en façades**, modénatures et motifs décoratifs importants, balcons et corniches sur consoles, balustres, pilastres, colonnes engagées, frontons sculptés, arcs à agrafes, chapeaux de gendarme, motifs et appareillages de briques, décorations de médaillons de faïences... ;
- un **second œuvre de qualité**, ferronneries ouvragées et menuiseries, portes d'entrée sculptées, volets caractéristiques de l'époque se repliant dans l'épaisseur des murs.



CONSEILS PRATIQUES POUR UNE MISE EN VALEUR DE QUALITÉ

- Les enduits à la chaux sont fortement recommandés.
- Traitement esthétique des encadrements de fenêtres et des appuis.
- Sur la pierre : nettoyage à l'aide d'un procédé doux et rejointoiement si nécessaire.
- Sur la maçonnerie : reprise avec restitution des moulures, si nécessaire, et mise en teinte, couleur pierre.



Les immeubles Art déco

Ils sont situés au nord et au sud-est du quartier en habitat diffus ou en bandes. Ils ont été construits dans les années 1920-1930. Leur style a été repris également par la suite.



ILS SE CARACTÉRISENT PAR :

→ des volumes en façade :

- abandon de la façade plane pour des volumes affirmés en retrait ou en débord tels que bow-windows, galeries... ;
- formes fluides ou géométriques, arcs en plein cintre, pilastres, œil de bœuf... ;

→ un second œuvre de qualité :

- ferronneries et menuiseries Art déco, portes d'entrées travaillées, volets roulants... ;
- l'utilisation de matériaux divers tels que le béton, la brique enduite ou apparente ;

→ de nombreuses décorations :

- modénatures simples en bandeaux ou en filets agrémentées de décorations en tuiles, faïences.

CONSEILS PRATIQUES POUR UNE MISE EN VALEUR DE QUALITÉ

- Privilégier le blanc ou le gris très clair pour la teinte de base des façades.
- Souligner les éléments de décors typiques des années 30, par une teinte légèrement plus claire ou plus foncée que celle de la façade.
- Réhabiliter à l'identique les décors de briques, faïences, carrelages...



Les immeubles des années 40-50

Localisés ponctuellement dans tout le quartier, ils sont plus présents au sud-est et au nord. Ce sont des immeubles et des villas dont le style est une transition entre le style Art déco et le style moderne plus international.

ILS SE CARACTÉRISENT PAR :

→ un second œuvre fonctionnel :

- ferronneries de défense linéaires sans volutes, garde-corps aux lignes sobres, menuiseries simples, volets roulants... ;
- utilisation de formes géométriques élémentaires ;

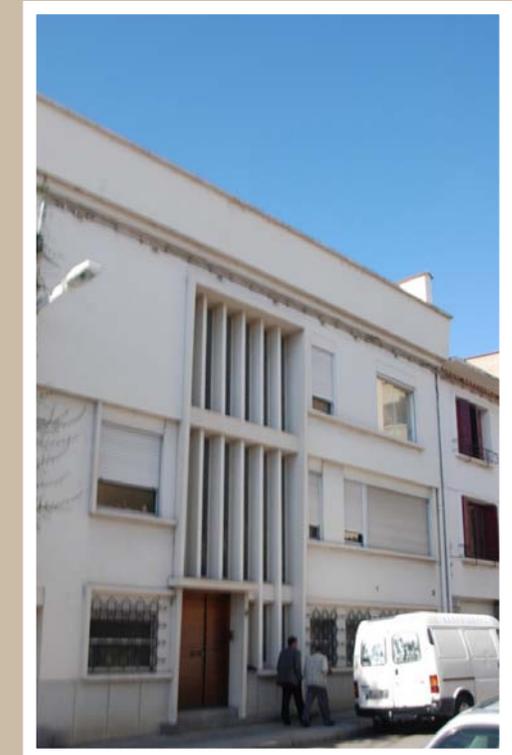
→ pas de décoration rapportée en façade :

- elles seront apportées par les éléments de l'architecture, mis en évidence tels que brise-soleil, encadrements d'ouvertures, matérialisation des nez de planchers, matériaux laissés apparents (brique), pavés de verre... ;
- la fonction crée la forme.



CONSEILS PRATIQUES POUR UNE MISE EN VALEUR DE QUALITÉ

- Nettoyer les façades à l'aide d'un procédé doux et reprendre les joints, si nécessaire, des matériaux apparents : pierre, brique...
- Revenir aux couleurs d'origine.
- Utiliser avec modération et ponctuellement des gris ou des couleurs vives sur les éléments d'architecture en retrait tels que renforcements, pans de murs... (à éviter sur les modénatures).



Les immeubles des années 70 à aujourd'hui

Ce sont essentiellement des immeubles collectifs, situés au nord-est du quartier. Leur architecture contemporaine a évolué au fil des modes.



ILS SE CARACTÉRISENT PAR :

- l'occupation de tout l'espace de la parcelle, au droit de l'espace public pour les collectifs ;
- le béton armé peint, le toit terrasse, la verticalité, la couleur primaire, l'absence d'anecdote et de décoration plaquée... ;
- des formes géométriques radicales ;
- un second œuvre avec des matériaux contemporains : acier, verre, aluminium, PVC...



CONSEILS PRATIQUES POUR UNE MISE EN VALEUR DE QUALITÉ

- Les façades feront l'objet d'un traitement de qualité et dans le respect de leur architecture d'origine.

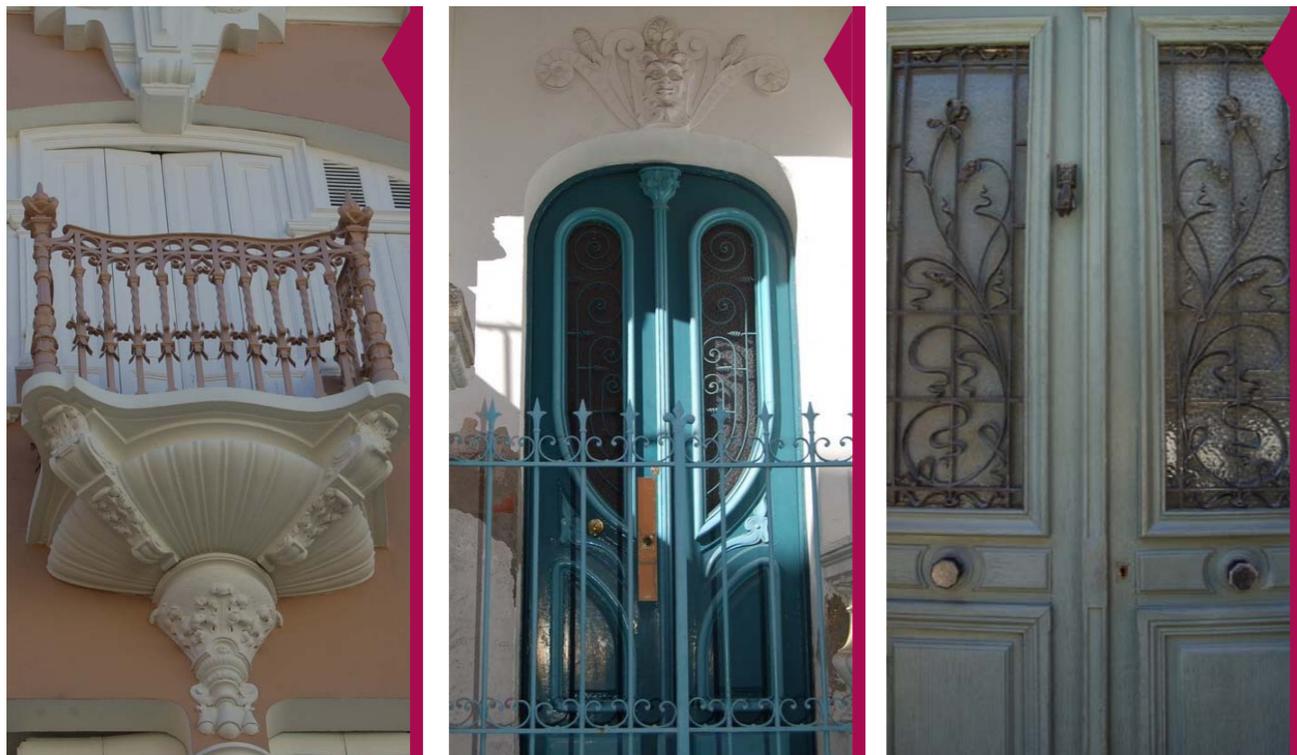


Les ferronneries

Particulièrement présentes dans ce quartier, elles participent à la beauté des façades.

Très richement ouvragées, les ferronneries ornent principalement les garde-corps des balcons, les portes d'entrée d'immeubles, les défenses des fenêtres et les clôtures.

En fer ou en fonte, elles reflètent le style de l'époque où elles ont été créées.



CONSEILS PRATIQUES POUR UNE MISE EN VALEUR DE QUALITÉ

- Il est important qu'elles soient entretenues et restaurées régulièrement pour leur bonne conservation.
- Après préparation (décapage, ponçage et reconstitution), elles devront être protégées contre la corrosion.
- Sur les ferronneries brutes, un antirouille donnant une teinte naturelle pourra être posé.
- La remise en peinture se fera avec une laque ayant une finition mat ou satinée.
- La couleur choisie sera d'une teinte soutenue ou sombre.
- L'installation de grilles de défense ou de ferronneries neuves s'inspirera des modèles existant sur les meubles avoisinants.



Les menuiseries

Les fenêtres et les volets d'origine des bâtiments de ce quartier participent à la beauté des façades et à leur valeur patrimoniale.

Les portes d'entrée et portes de garage respecteront le style de la façade et le matériau d'origine.



Survitrage extérieurs à éviter.



Caissons extérieurs de volets roulants à intégrer.

CONSEILS PRATIQUES POUR UNE MISE EN VALEUR DE QUALITÉ

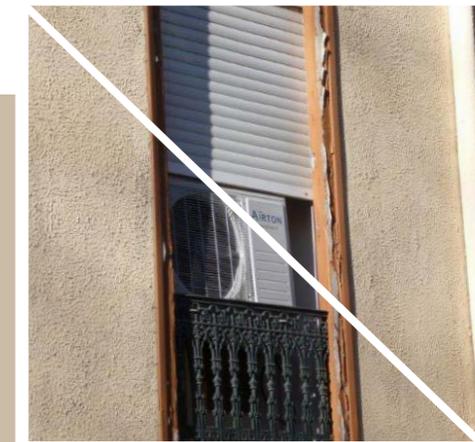
- Leur remplacement se fera avec des matériaux et des formes identiques aux originaux.
- Leur couleur ne devra être ni trop claire, ni trop foncée ; les gris et blancs cassés sont à privilégier.
- La conservation des volets en bois est à privilégier.
- Les survitrages anciens en aluminium seront à déposer.
- L'homogénéité des menuiseries est à rechercher (même matériaux, formes et couleurs).

Les accessoires

Les climatiseurs posés en saillie sont à proscrire des façades.

CONSEILS PRATIQUES POUR UNE MISE EN VALEUR DE QUALITÉ

- Ils seront intégrés dans les façades, posés dans les caves, les combles ou dissimulés derrière des grilles type panneaux persiennés posés au nu des fenêtres en imposte ou posés sur les balcons derrière des garde-corps.



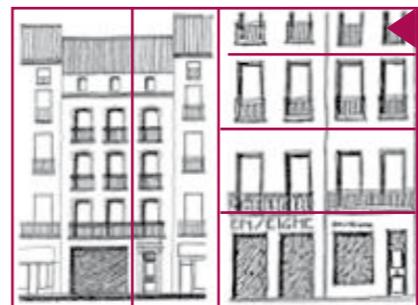
Conseils pour les commerces du quartier de la Gare

La conception d'un projet d'aménagement d'une devanture commerciale doit coïncider avec la typologie du bâti dans lequel il s'insère. Les devantures commerciales sont un maillon essentiel de notre patrimoine architectural, car elles participent pleinement à la qualité du paysage et à l'animation de la rue. La difficulté réside à insérer dans un immeuble au caractère historique et patrimonial une architecture commerciale contemporaine. En conséquence, la lecture d'une façade et son interprétation sont deux actes essentiels qui doivent précéder tout projet de restauration ou de création d'un commerce.

GRANDS PRINCIPES POUR LA RÉNOVATION D'UNE DEVANTURE

→ Respecter les structures de l'immeuble :

- trame verticale - faire coïncider les parties pleines des commerces avec celles des étages pour donner une impression de stabilité ;
- trame horizontale - se limiter au rez-de-chaussée de l'emprise commerciale ; pour les étages, se limiter à des enseignes posées en lambrequins.



→ Conserver les devantures anciennes de qualité :

- devanture en applique en bois (comprenant une corniche et un sous-bassement), éviter les proliférations de matériaux non adaptés tels que placage en céramique, matières plastiques, fausse pierre, fausse brique ;
- la couleur de la façade détermine la teinte du commerce.



→ Veiller à l'insertion discrète de l'unité de climatisation :

- soit encastrée dans la devanture commerciale,
- soit camouflée derrière une grille ajourée,
- soit positionnée dans l'arrière-cour...



Placage en fausse pierre (matériau inadapté).

→ Soigner la pose des enseignes :

- éviter de poser une enseigne sur les balcons, les garde-corps, au milieu de la façade...



Unité de climatisation placée en saillie.

Bonne intégration de l'unité de climatisation.

→ Les enseignes en drapeau :

- elles seront fixées en limite de propriété, à 3 mètres de hauteur ;
- les dimensions du drapeau seront de 0,80 cm x 0,80 cm ou 40 cm x 120 cm.

→ Les enseignes en bandeau :

- elles seront proportionnées aux dimensions de la baie commerciale ;
- lettres boîtier : hauteur maxi 30 cm,
- lettres peintes : hauteur maxi 30 cm.

Toute pose d'enseigne sur le territoire de Perpignan est soumise à autorisation préalable du maire.



Enseignes surdimensionnées et couleurs inadéquates.

Être en conformité avec la loi du 11 février 2005 et ses textes d'application relatifs à l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

→ Se renseigner auprès d'ErDF.

Des protections posées par ErDF sont parfois nécessaires avant la pose de l'échafaudage. Il faut déposer une déclaration d'intention de commencement des travaux (DICT) à ErDF deux à trois mois avant le début des travaux, sous peine de voir le chantier retardé.

→ Déclarer ses travaux.

La modification de l'aspect extérieur de votre immeuble est soumise à autorisation d'urbanisme préalable.

Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme

11 rue du Castillet - 1^{er} étage.

Accueil du public du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 - Tél. 04 68 66 31 78.

Le téléchargement des imprimés est possible sur le site Internet de la Ville.

→ Déclarer la pose d'enseignes.

Direction de la Population et du Domaine public - Règlementation publicitaire et commerciale

Place Molière - Tél. 04 68 34 10 81.

→ Monter l'échafaudage.

Ce n'est qu'après avoir obtenu votre autorisation d'urbanisme que vous pouvez déposer votre demande d'échafaudage.

Division Exploitation et conservation du domaine public routier

Centre technique municipale - 437/439 avenue Louis de Broglie.

Accueil du public du lundi au vendredi de 8 h 00 à 11 h 45 et de 13 h 45 à 17 h 45 - Tél. 04 68 66 30 92.

→ Aides financières

- La Ville apporte une aide aux travaux de ravalement sans condition de revenus sous réserve que les façades soient situées à l'intérieur du périmètre de l'OPAH RU Gare.
- Les façades subventionnables doivent être visibles du domaine public et être traitées dans leur intégralité, y compris les menuiseries et les ferronneries.
- Une autorisation d'urbanisme et une demande de subvention doivent être déposées en mairie avant le commencement des travaux.
- Les travaux devront être correctement réalisés et conformes aux autorisations déposées.

→ Les travaux subventionnables

- Travaux de ravalement.
- Murs de clôture et portails donnant uniquement sur la voie publique.
- Travaux de nettoyage et de mise en peinture des dispositifs de fermetures (volets, portes, châssis...).
- Travaux de nettoyage et de remise en peinture des dispositifs de protection et de défense (barre d'appui, balcons, garde-corps...).

→ Plafonds de subventions

- Surfaces des façades :

inférieure à 300 m ²	plafond à 5 000 €
entre 300 et 600 m ²	plafond à 8 000 €
supérieure à 600 m ²	plafond à 15 000 €.

Direction de l'Habitat et de la Rénovation urbaine

11 rue du Castillet - 2^e étage.

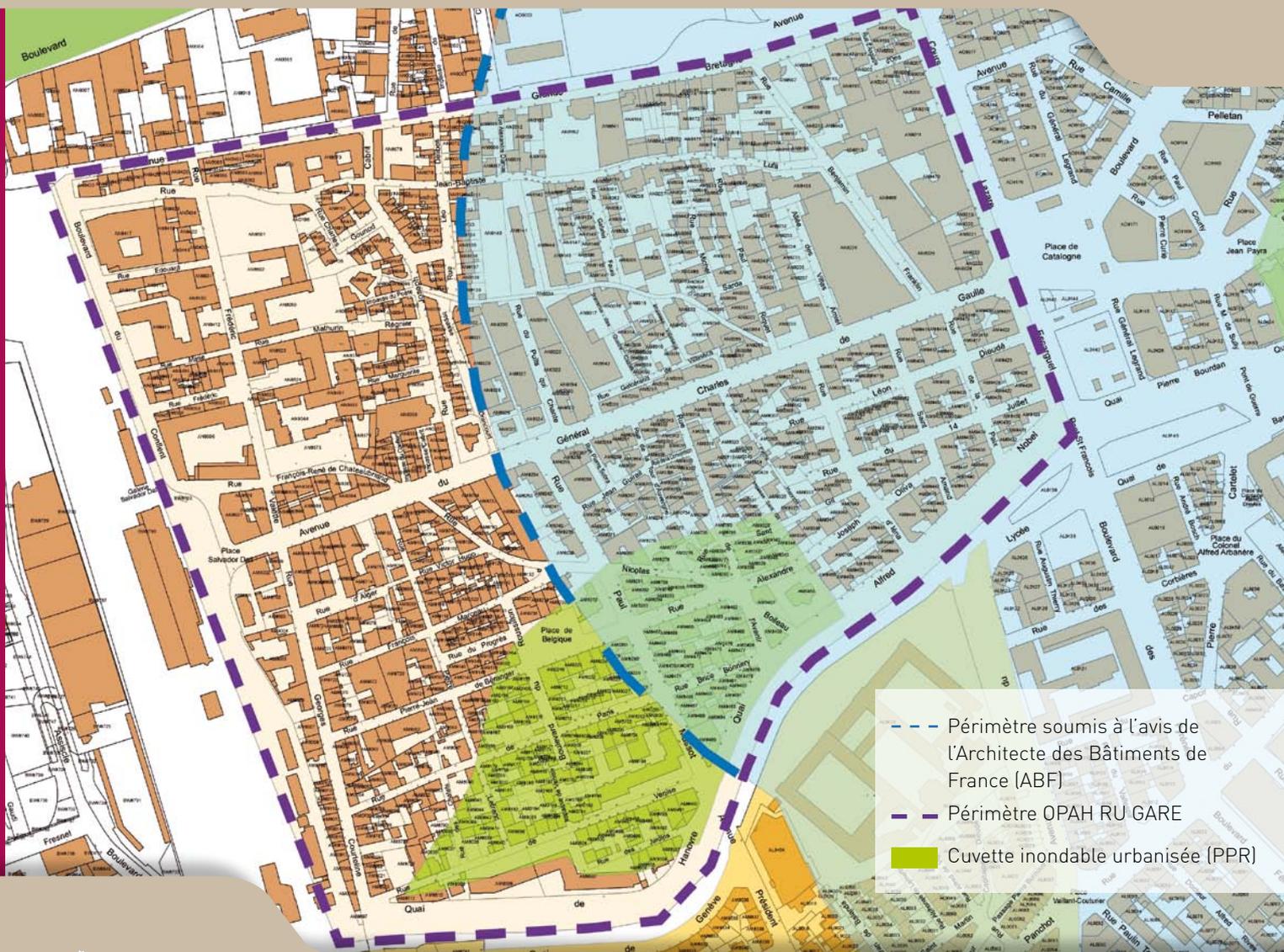
Accueil du public du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00 de préférence sur rendez-vous. - Tél. 04 68 66 34 15.

Accueil du public à l'annexe-mairie rue Béranger les lundis de 14 h 00 à 17 h 00 et les mercredis de 10 h 00 à 13 h 00 sans rendez vous.

Le téléchargement des imprimés est possible sur le site Internet de la Ville.

Balustre	Petit pilier ou colonnette supportant un élément d'appui et dont la répétition compose une balustrade.	Modénature	Proportions et disproportions des moulures et membres d'architecture caractérisant une façade.
Bow windows	Volume vitré en saillie sur une façade.	Moulure	Ornement profilé de forme allongée et régulière, combinant des profils creux et/ou saillants pour encadrer, souligner, partager... les différentes parties d'un ouvrage.
Console	Support en saillie dont la forme s'inscrit dans un triangle rectangle : support de balcon, de corniche, de statue...	Ordonnement	Disposition organisée et harmonieuse des parties d'un ensemble architectural.
Corniche	Forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent établis les chéneaux.	Pilastre	Membre d'architecture vertical en avant du corps d'un mur, présentant les caractères et l'aspect d'un pilier engagé partiellement saillant.
Enduit à la chaux	Mélange pâteux composé de chaux hydraulique ou de chaux aérienne avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute appelée support. Il a une triple fonction d'imperméabilisation, d'uniformisation des parois de maçonnerie et de finition esthétique des façades.	Piquage	Action de déposer l'enduit existant par taille régulière à petits éclats faite par percussion avec un pic sur le parement.
		Tableau de fenêtre	Surface verticale de maçonnerie comprise entre le bâti dormant de la menuiserie et le nu du parement de la façade. Il est généralement perpendiculaire à la façade.





- - - Périmètre soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)
- - - Périmètre OPAH RU GARE
- Cuvette inondable urbanisée (PPR)