

SECTEUR SAUVEGARDÉ

Rue Gomot



Quatrième campagne de ravalement de façades

Une initiative de la Ville de Riom,



prescriptions techniques
subventions
démarches

en partenariat avec :



SOMMAIRE



3

LE MOT DU MAIRE

4

LA MISE EN VALEUR DU CADRE DE VIE

5

RESPONSABILITES & CONSERVATION

6

LA QUATRIEME CAMPAGNE
DE RAVALEMENT A RIOM

7

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Les façades en pierres
Les façades enduites
Les éléments constitutifs de la façade
Les travaux connexes

11

ACCOMPAGNEMENTS ET AIDES AU
FINANCEMENT DE VOS TRAVAUX

Quelles démarches devez-vous effectuer ?
Quelles aides pouvez-vous solliciter ?

13

LES ADRESSES UTILES

14

GLOSSAIRE

LE MOT DU MAIRE

Chère Madame, Cher Monsieur,

La Ville de Riom subventionne depuis 1982 les ravalements de façades en centre ancien. Plus de deux cents trente opérations aidées ont ainsi été réalisées sur l'ensemble du secteur sauvegardé. Parallèlement à la mise en place de cette aide aux propriétaires, la Ville s'est investie dans la réhabilitation des espaces publics, notamment à travers plusieurs opérations de réfection de voirie. La quasi-totalité des rues du secteur sauvegardé est aujourd'hui rénovée. Ces diverses actions participent assurément d'une attractivité effective du centre ville auprès des touristes comme de ses résidents.

Assurée du bien fondé de ces initiatives, la municipalité a souhaité poursuivre activement la mise en valeur du centre ancien. Pour ce faire, une campagne de ravalement obligatoire des façades a été mise en œuvre en janvier 2004.

Bien sûr, la Ville a déterminé un ordre de priorité, en fonction de la fréquentation et de l'intérêt touristique des rues. La réalisation de cette campagne est ainsi échelonnée par périodes de 2 ans. La rue du Commerce était de ce point de vue tout à fait emblématique. Elle a donc inauguré ce nouveau dispositif.

La réussite de cette première campagne et l'indéniable plus-value esthétique et patrimoniale obtenue, a amené la Ville à lancer une deuxième campagne concentrée autour de la fameuse "croix du Coin des Taules" point central historique de Riom. Elle est maintenant quasiment terminée. Enfin, une troisième campagne, engagée sur une partie de la rue Saint-Amable et une partie de la rue Gomot, est en cours d'achèvement. Ainsi 137 façades supplémentaires ont été ravalées dans le centre ancien depuis le lancement des campagnes de ravalement obligatoire.

Nous nous engageons aujourd'hui dans une quatrième campagne qui portera sur la rue Gomot, côté impair du 13 au 53, y compris les immeubles situés 21 rue Fleurus, 13 rue Marengo et 7 rue Anne Dubourg, côté pair du 1 rue Sirmon au 66 rue Gomot.

Les propriétaires concernés bénéficieront toujours d'un accompagnement conséquent de la collectivité :

- une aide financière directe tout d'abord,*
- une assistance technique et des conseils sur les travaux ensuite,*
- un accompagnement administratif enfin, pour que les propriétaires puissent également bénéficier des subventions des différents organismes d'aides à l'amélioration de l'habitat.*

Les propriétaires d'immeubles et la Ville trouveront dans l'amélioration esthétique du centre ancien un intérêt général en termes d'accueil et d'attrait. Seul un effort commun est susceptible de poursuivre cette réelle mise en valeur de notre cadre de vie.

Ayant fait le choix d'être propriétaire dans le secteur sauvegardé de Riom, je gage que vous partagez ce projet dans lequel votre participation, à nos côtés, est déterminante. Pour ma part, je tiens à vous assurer de mon soutien dans les démarches que vous aurez à entreprendre.

*Jean-Claude ZICOLA,
Maire de Riom, Conseiller général*

LA MISE EN VALEUR DU CADRE DE VIE



Le centre ancien de Riom, ainsi que son boulevard périphérique constituent un des plus importants secteurs sauvegardés en France. L'ensemble de ses immeubles et monuments sont référencés dans un plan de sauvegarde et de mise en valeur qui, dans le cadre de la "loi Malraux" de 1962, leur offre une protection particulière.

La préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain du centre historique est l'un des trois objectifs fondamentaux de la création du secteur sauvegardé.

Les façades ont un rôle primordial à jouer, dans cette mise en oeuvre. De fait, les ravalements réalisés ont amélioré la qualité de nombreux immeubles. Cependant, dispersés dans le centre ancien, ils n'ont pas changé de manière significative l'image de la ville. Les campagnes de ravalement obligatoire, dont la quatrième vous est présentée dans ce document, sont ainsi apparues comme un outil efficace pour organiser dans le temps la mise en valeur du cadre de vie riomois.

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que :

« les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté »

« les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale » (article L.132-1).

L'application de ces prescriptions réglementaires permettant à la commune, en dernier recours, de se substituer au propriétaire pour réaliser à ses frais les travaux de ravalement, nécessitait son inscription sur la liste préfectorale des villes où le ravalement de façade est obligatoire tous les 10 ans.

A la demande du Conseil Municipal, un arrêté préfectoral du 22 octobre 2003 a ainsi inscrit la Ville de Riom sur cette liste où figure déjà celle de Clermont-Ferrand.

Un arrêté municipal du 23 décembre 2013 a par la suite déterminé le secteur concerné par la quatrième campagne de ravalement obligatoire de Riom, à savoir la rue Gomot (côté impair du 13 au 53, y compris les immeubles situés 21 rue Fleurus, 13 rue Marengo et 7 rue Anne Dubourg, côté pair du 1 rue Sirmon au 66 rue Gomot.).

Les textes réglementaires relatifs aux travaux de ravalement sont consultables en Mairie Annexe, service Aménagement Urbain, 5 mail Jost Pasquier.

RESPONSABILITES & CONSERVATION

Le ravalement ne constitue pas une simple mise en état de propreté de la façade.

Il permet notamment de mettre en évidence un éventuel manque d'entretien pouvant être une source de dangers corporels pour les usagers de la voie publique ou pour les habitants de l'immeuble. Descellements de pierres, de garde-corps, éclatements d'éléments métalliques, chutes de revêtement, ... constituent autant de risques d'accidents engageant la responsabilité civile du propriétaire. **Le diagnostic de la façade réalisé préalablement aux travaux de ravalement permet de prévenir ces risques.**

« Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction » (article 1386 du Code Civil).

La réalisation des « travaux préalables » indispensables à la pérennisation du ravalement, tels que la mise hors d'eau de la façade, contribue directement à la préservation du bâtiment dans son ensemble. Ils évitent des désordres plus importants et onéreux pour le propriétaire.



Le ravalement participe ainsi directement à la conservation de l'immeuble et donc à la protection du capital de son propriétaire.

Au-delà de cette protection du patrimoine, le ravalement contribue à améliorer l'aspect général de l'immeuble en restaurant l'ensemble des éléments constitutifs de son identité : menuiseries, ferronneries, revêtement...

Dans le cadre d'une campagne de ravalement obligatoire, c'est ainsi non seulement l'esthétique de chaque immeuble qui se trouve améliorée mais aussi l'environnement de toute la rue dans laquelle il s'insère. De fait, la valeur du patrimoine immobilier se trouve renforcée.

LA QUATRIEME CAMPAGNE DE RAVALEMENT A RIOM

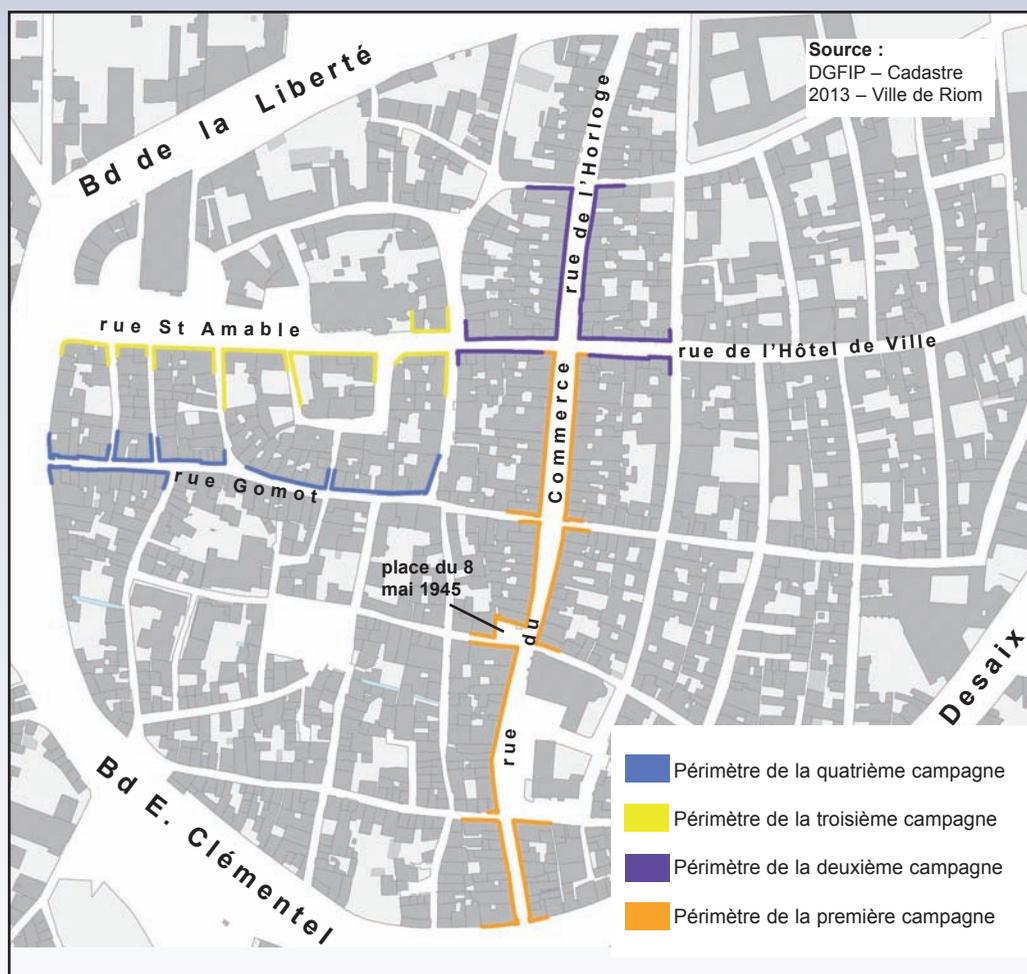
Préalablement à la troisième campagne de ravalement de façades,
une étude a été réalisée par le cabinet ACA Architectes et Associés.

Celle-ci a permis de déterminer, sur le périmètre large correspondant à deux ou trois
prochaines campagnes :

- Une première définition des travaux à réaliser pour chaque façade,
- Une estimation du coût global de l'opération.

Périmètre de la quatrième campagne :

- rue Gomot (côté impair du 13 au 53, y compris les immeubles situés 21 rue
Fleurus, 13 rue Marengo et 7 rue Anne Dubourg, côté pair du 1 rue Simon au
66 rue Gomot)



PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Les travaux à réaliser pour chaque immeuble ont été mis en évidence par le cabinet ACA Architectes et Associes. Leur description permet une bonne compréhension de l'identité de la façade et de l'esprit du projet de ravalement dans le respect du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). En cela l'étude constitue une première approche du bâti. Elle aidera les propriétaires dans leur consultation des professionnels amenés à intervenir. Le diagnostic qui sera établi par ces derniers pourra venir compléter les prescriptions de l'étude.

Chaque bâtiment nécessite une lecture individualisée. Il ne saurait y avoir de solution type. Toutefois, en regard de la réglementation établie par le PSMV intégrant l'ensemble historique que forme le centre-ville, un certain nombre de prescriptions peut être défini de manière générale.

Ces prescriptions s'attachent à prendre en compte l'identité architecturale du secteur sauvegardé de Riom mais aussi à définir les modes de traitement des matériaux de façade appropriés à leur nature.

Leur respect garantit ainsi tout à la fois une bonne intégration du bâti dans son environnement et un ravalement durable.

Les façades en pierres

Le centre ancien de Riom comporte un nombre important d'immeubles dont les façades sont partiellement ou totalement en pierre de taille bien appareillée. De style classique ou néoclassique, les unes très sobres, les autres plus richement décorées de bossages*, de bandeaux*, d'encadrement en relief voire de pilastres*, elles donnent son caractère spécifique au paysage urbain du vieux Riom.

Le ravalement des façades en pierres répond à des prescriptions simples qui prennent en compte les caractéristiques de la lave.

Ainsi, le nettoyage de la façade doit être effectué par lavage ou brossage. Le sablage*, couramment utilisé, est à proscrire car il détériore les pierres et s'accompagne de réactions chimiques induisant des coulures d'oxydes de fer, plus visibles sur les façades crépies.

De même, le bouchardage qui consiste à piquer les parements au moyen d'un marteau à dents pyramidales est lui aussi proscrit. Cette technique détruit en effet l'aspect naturel des pierres en créant un effet de mouchetis. Par ailleurs, il fragilise ce matériau en créant des microfissures transversales qui, soumises à l'effet du gel, vont s'agrandissant.



Le remplacement d'éléments dégradés en pierre de taille doit être réalisé par incrustation de pierres de même nature afin de conserver son aspect à la façade. Le simple rebouchage avec du ciment ou du mortier mouchetant le bâti n'est pas satisfaisant.

Néanmoins, lorsque des réparations mineures seront nécessaires, suite à des déposes de gonds de volets par exemple, un rebouchage au mortier incluant de la poudre de lave ou teinté dans une tonalité similaire pourra être utilisé.

Les rejointoiements* de pierres étaient à l'origine réalisés au mortier de chaux. Leur réfection impliquera la réutilisation de ce matériau.



* voir le glossaire p.14

Les façades enduites

Les façades les plus courantes en moellons* enduits montrent des surfaces lisses, autrefois colorées, le plus souvent couronnées par une corniche moulurée en doucine*. Plus ou moins décorées selon les moyens et les époques, elles sont animées d'éléments en pierre de taille constitutifs ou décoratifs, arcades, platebandes appareillées, encadrements placés au nu des façades ou en relief.



Lorsque le crépi est dégradé, il doit être complètement repris. Lors de son piquage*, des éléments intéressants peuvent être mis à jour et laissés apparents dans la mesure où ils ne nuisent pas à la cohérence architecturale de l'ensemble.

En revanche, les pierres isolées sur la façade présentant un caractère anecdotique seront enduites.

Le nouveau crépi doit être exécuté au mortier, à base de chaux et de sable. Selon la spécificité de l'immeuble, sa couche de finition sera talochée, feutrée ou lissée.

Les éléments de décor, les cordons* ou bandeaux*, les encadrements de portes et fenêtres, les chaînes d'angle ne devront pas être crépis. Par ailleurs, les bordures des encadrements et des chaînes d'angles seront tirées droites.

Comme pour les façades en pierres, le sablage* est à éviter sur les éléments en pierre de taille. Ceux-ci pourront être badigeonnés dans des tons proches de la pierre naturelle afin d'être préservés dans la durée.

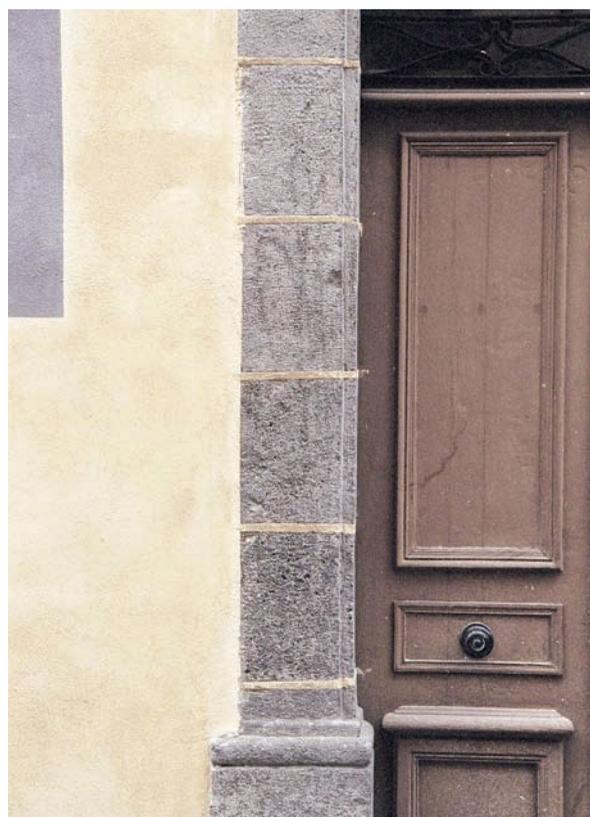
Un soin particulier doit être accordé au choix de la coloration qui constitue un élément essentiel de la qualité de la façade et de son insertion dans l'environnement. Elle sera choisie dans les tons clairs.

Le crépi devra s'amortir au nu des pierres de tailles laissées apparentes sans former de surépaisseur afin de les mettre en valeur dans la composition générale de la façade.



Surépaisseur à proscrire

Les joints situés entre les appareils en pierres de tailles se font oublier. Pour ce faire, ils doivent être exécutés dans le même matériau que le crépi et être coupés à la truelle, non lissés ni creusés.



Lorsque le crépi de la façade est en bon état, un simple lavage ou un badigeon* à la chaux teintée peuvent suffire.

* voir le glossaire p.14

RUE
MARIVAUX
1688-1763

Les éléments constitutifs de la façade

La façade d'un immeuble tire son identité d'une composition particulière mettant en scène un ensemble d'éléments tels que les ouvertures, menuiseries, ferronneries, modénatures*... Dans le cadre du ravalement, il est donc important d'accorder une attention soutenue à ces différents éléments qui participent directement de l'aspect général du bâti.

Les fenêtres et volets



Les fenêtres traditionnelles se composent selon leur époque soit de vantaux à petits-bois* multiples (douze, dix-huit carreaux ou plus par vantail*), soit de vantaux plus simples à trois ou quatre carreaux.



Dans la mesure où cela est possible, on préférera une restauration à un remplacement de la menuiserie. Dans ce dernier cas, l'élément devra être restitué à l'identique (répartition, profil de moulure...). Les éléments de quincaillerie anciens et notamment les espagnolettes* seront alors réutilisés sur les nouvelles menuiseries.

Il est souhaitable de recréer les traverses de pierres manquantes des fenêtres à meneau. La vitrerie pourra être traitée en vitrail (losange) ou en menuiseries à petits-bois.



Lorsqu'il est nécessaire, le double vitrage doit être placé à l'intérieur du logement. Dans le cas de menuiseries anciennes intéressantes, une double fenêtre ou un survitrage intérieur peuvent ainsi être mis en place. Si les fenêtres ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier, le double vitrage pourra être placé dans les feuillures* sur-creusées des petits-bois.

La plupart des contrevents* de Riom sont soit persiennés soit en planches larges. Tout comme pour les menuiseries, on privilégiera leur restauration à leur remplacement. Lorsque celui-ci sera mis en œuvre, on cherchera à reproduire à l'identique l'élément supprimé. Dans certains cas, lorsqu'un seul contrevent reste en place sur la façade par exemple, le retrait pur et simple sans remplacement pourra s'avérer la meilleure solution.

Les ferronneries

Les ferronneries doivent être conservées et, au besoin, restaurées. L'absence de garde-corps, exigible dans le cadre d'une location, pourra être palliée par l'installation de systèmes simples.



* voir le glossaire p.14

Les travaux connexes

Il est recommandé de profiter de la présence de l'échafaudage pour détecter les anomalies susceptibles de provoquer des désordres ultérieurs sur la façade : état de la couverture, des souches de cheminée, de la zinguerie, des descentes d'eau pluviale, des fixations des volets, des barres d'appui ainsi que les éventuelles remontées capillaires*...



Le ravalement doit être l'occasion de débarrasser la façade des éléments inesthétiques ajoutés au fil des ans et devenus sans objet : potences*, enseignes, gonds de volets...

Le traitement de la façade permet de réaliser, en concertation avec les concessionnaires EDF et France Télécom le repositionnement de câbles de branchement des logements souvent installés de façon anarchique.



Dégrafés pour les besoins du ravalement, ceux-ci peuvent, à la fin du chantier et à la demande du/des propriétaire(s), être regroupés et passés dans les parties communes de l'immeuble.

Les câbles et coffrets maintenus à l'extérieur devront être peints dans la teinte de la façade support.

Dans le même ordre d'idée, le ravalement devra permettre de réorganiser, voire de rationaliser l'ensemble des réseaux attachés à la façade : descente d'eau pluviale, gouttières...

A ce sujet, rappelons que les évacuations d'eaux usées raccordées sur les collecteurs d'eaux pluviales en façade sont interdites. Ces eaux domestiques doivent être rejetées dans le réseau des eaux usées par l'intérieur du bâtiment.



raccordement non conforme

Lorsque cela est possible, les boîtes aux lettres souvent inesthétiques fixées sur la façade ou sur la porte de l'immeuble seront repositionnées à l'intérieur de celui-ci.



ACCOMPAGNEMENTS ET AIDES AU FINANCEMENT DE VOS TRAVAUX

Votre immeuble est situé dans le périmètre de la campagne de ravalement obligatoire. Vous disposez d'un délai de deux ans pour réaliser les travaux nécessités par l'état de sa façade à compter de la réception de l'arrêté municipal.

Un dispositif d'accompagnement aussi bien technique que financier a été mis en place par la ville de Riom pour vous conseiller dans l'accomplissement de vos démarches et pour vous aider à financer vos travaux.

Quelles démarches devez-vous effectuer ?

Vous vous informez auprès du PACT du Puy-de Dôme (équipe d'animation) sur la procédure, les prescriptions concernant votre immeuble et le montant des aides financières dont vous pouvez bénéficier.

Vous faites réaliser des devis par des entreprises.

Vous comparez la qualité des prestations proposées autant que les prix en vous assurant que les prescriptions figurant sur la fiche qui vous aura été remise par le PACT sont bien respectées.

Vous pouvez solliciter auprès de la Mairie un rendez-vous sur place avec l'Architecte des Bâtiments de France pour un conseil personnalisé.

Vous établissez votre déclaration de travaux et votre demande de subvention municipale avec l'aide du PACT.

Vous faites réaliser les travaux **après envoi par la Mairie, de l'autorisation de travaux et de l'accord de principe de subvention.**

Le chantier terminé, vous adressez les factures correspondantes au PACT, pour que soit organisée la validation de la conformité des travaux.

Cette validation conditionne le versement par la ville de la subvention.

Quelles aides pouvez-vous solliciter ?

Propriétaire occupant

Propriétaire bailleur

Subvention
municipale

- Pour un simple badigeon : 570 € forfaitaires + 10 € /m² de façade traitée
 - Pour un ravalement complet : 1 040 € forfaitaires + 17 € / m² de façade traitée
 - Pour les façades en pierres : 30 % du montant HT des travaux
- La subvention est plafonnée à 3000 € par façade.

► Une majoration de la subvention sera par ailleurs attribuée en fonction du niveau des revenus : moyenne des deux dernières années d'imposition.

Revenus	Majoration de la subvention
de 0 à 6 000 €	+ 35 %
de 6001 à 12 000 €	+ 30 %
de 12 001 à 18 000 €	+ 25 %
de 18 001 € à 24 000 €	+ 20 %
de 24 001 € à 32 000 €	+ 15 %
de 32 001 € à 38 000 €	+ 10 %
supérieur à 38 001 €	0 %

► Exonération de la participation due au titre de l'autorisation de voirie nécessaire à l'installation de l'échafaudage.

Subvention DRAC

En cas de travaux présentant un grand intérêt architectural

Prime
des caisses
de retraite

Réservée aux retraités
sous conditions de ressources

LES ADRESSES UTILES

Mairie de Riom

23 rue de l'Hôtel-de-Ville BP 50020
63201 Riom Cedex

Service Aménagement Urbain

5, mail Jost Pasquier BP 50020
63201 Riom Cedex
Tél : 04 73 33 79 80
Fax : 04 73 33 79 83
contact@ville-riom.fr

PACT du Puy-de-Dôme

Maison de l'Habitat
129 avenue de la République
63 000 CLERMONT-FERRAND
Tél. : 04 73 42 30 80 (le matin)
Permanence en Mairie-Annexe (2ème étage)
le lundi de 9h à 11h30

ADIL

(Agence Départementale d'Information pour le Logement)
Maison de l'Habitat 129 avenue République
63000 Clermont-Ferrand
Tél. : 04 73 42 30 75
Permanence en Mairie-annexe (rez-de-chaussée)
le 1er et le 3ème mercredi de 9h à 12h

GLOSSAIRE

bADIGEON : lait de chaux généralement coloré par une terre naturelle que l'on applique sur un parement.

bANDEAU : moulure pleine à section rectangulaire dont la largeur est nettement supérieure à la saillie.

bOSSAGE : saillie d'un élément sur le nu de la maçonnerie.

CONTREVENT : volet extérieur.

CORDON : moulure horizontale décorative.

DORMANT : partie fixe d'une porte ou d'une fenêtre.

DOUCINE : profil de moulure composé d'une courbe suivie d'une contre-courbe.

ELEMENTS DE QUINCAILLERIE : ensemble des accessoires métalliques de fixation et de serrurerie.

ESPAGNOLETTE : tige pivotante munie d'une poignée servant à ouvrir ou fermer une fenêtre.

f EUILLURE : entaille à angle rentrant pratiquée dans l'embrasure d'une baie pour recevoir les bords d'un dormant ou d'un vantail.

MENEAU : montant ou traverse divisant une fenêtre.

MODENATURE : traitement ornemental de certains éléments de structure d'un édifice pour en exprimer la plastique (travail en creux ou en relief ; continu (moulure), répétitif (modillon).

MOELLON : pierre de petite dimension non taillée ou partiellement taillée.

MOULURE EN DOUCINE : moulure en "S" à deux courbes identiques avec point d'inflexion.

PETIT-boIS : petit élément en bois subdivisant un châssis vitré et portant une vitre.

PILASTRE : élément vertical de section rectangulaire en faible saillie sur un mur.

PIQUAGE : écaillage d'un parement pour favoriser l'accrochage d'un nouveau crépi.

POTENCE : support mural perpendiculaire à un mur.

REj OINTOIEMENT : réfection des joints d'une maçonnerie.

REMONTEE CAPILLAIRE : infiltration d'eaux ascendantes dans un mur.

SAbLAGE : projection sous pression d'un mélange d'eau et de sable, suivie d'un rinçage.

VANTAIL : panneau de fermeture pivotant sur un de ses bords verticaux (volets, fenêtre).



Cette brochure a pour objectifs d'informer les propriétaires concernés par la campagne de ravalement, de les guider dans leurs démarches et de les accompagner tout au long de leur projet.

Une seconde plaquette, destinée à conseiller les professionnels du bâtiment dans le déroulement des travaux compte tenu du cadre très particulier d'un secteur sauvegardé, est à leur disposition en Mairie Annexe.

Le PACT du Puy de Dôme et la Ville de Riom sont à leur disposition pour leur apporter toute aide complémentaire afin que cette campagne de ravalement se déroule à la satisfaction de tous et soit une réussite pour notre cité.

Conception, réalisation : Mairie de Riom
Décembre 2013

Une initiative de la Ville de Riom,



en partenariat avec :



Pour tout renseignement :
service Aménagement Urbain :
5 mail Jost Pasquier - BP 50020
63201 Riom Cedex
04 73 33 79 80
contact@ville-riom.fr