



Charte pour les projets d'initiative privée dans le centre historique : un cadre global pour un projet ambitieux

Approbation par délibération du 24 juin 2019
Modification par délibération du 21/12/2020

Charte pour les projets d'initiative privée dans le centre historique : un cadre global pour un projet ambitieux

	Pages
I – PREAMBULES	3
II – PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CHARTE	5
III – LES OBJECTIFS CONCERNANT LE BATI	6
IV – LES OBJECTIFS CONCERNANT LES FACADES	7
V – LES OBJECTIFS EN TERMES DE PROJET RESIDENTIEL	8
VI – LES OBJECTIFS EN TERMES DE PROJET ECONOMIQUE	10
VII - LES OBJECTIFS CONCERNANT LES DEVANTURES COMMERCIALES	11
VIII - LES OBJECTIFS EN TERMES DE CHANGEMENT DE DESTINATION DES LOCAUX	13
VIII - LES OBJECTIFS EN TERMES DE GESTION DE CHANTIER	14
X - ANNEXES	15
- Carnet de sensibilisation architecturale (extrait de l'étude urbaine de redynamisation du centre-ville – Cabinet ELAN	
- Règlement « Opération Façades » de MONTELMAR AGGLOMERATION	
- Plaquette Mon Coach Rénovation	

La ville souhaite donner un nouvel élan à son centre historique : plus d'attractivité, une population renouvelée, une mixité renforcée, un patrimoine mis en valeur, des enseignes commerciales recherchées ... impliquant une mobilisation de tous, un faire ensemble et une recherche de qualité renforcée.

La sensibilisation des différents acteurs, notamment privés, aux enjeux architecturaux, patrimoniaux, urbains et paysagers du centre ancien est essentielle pour atteindre une qualité architecturale, urbanistique, paysagère et environnementale des constructions à la hauteur de l'ambition communale et nationale inscrite dans le programme « Action Cœur de Ville ».

Le respect des préconisations énoncées dans la présente charte permet de répondre aux objectifs suivants :

Proposer une offre attractive de l'habitat : Le cadre de vie des habitants commence par leur logement. Celui-ci doit être sûr et sécurisant, salubre, tranquille et serein, confortable, économe en énergie et suffisamment grand pour répondre aux besoins des habitants.

Préserver et valoriser un cadre de vie de qualité et le patrimoine : La préservation du patrimoine historique de la ville nécessite une exigence en matière d'aménagement urbain et architectural.

Les façades et devantures commerciales participent à l'harmonie des perspectives urbaines.

Cette charte permet d'affirmer l'identité patrimoniale, touristique, conviviale et culturelle de Montélimar, qui intéresse tous les usagers de la ville.

Renforcer le dynamisme commercial et touristique du centre-ville : La valorisation commerciale des établissements contribue au renforcement de la notoriété et de l'attraction du centre-ville.

La présente charte s'adresse à toute personne physique ou morale, professionnel ou particulier, souhaitant réaliser des travaux dans le périmètre ci-dessous défini, qu'il s'agisse d'une construction neuve, de la réhabilitation d'un local ou d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination.

Pour ce faire, une approche globale du projet est nécessaire et il convient d'apporter une attention particulière à un ensemble d'éléments.

Le porteur de projet pourra échanger avec les services de la Ville, sur la base d'un projet de plan masse et d'une notice explicative, en amont de tout dépôt de dossiers au titre de l'urbanisme, des réseaux ou autre.

Dans tous les cas, le respect des présentes prescriptions ne dispense pas ni dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, qui sera soumise à l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), ni du respect des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Rappel : article 11 de la zone UA du Plan Local d'Urbanisme sur l'aspect extérieur

11.1 -Volume : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

11.2 -Toitures : la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées.

11.3 -Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

11.3.3 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.4 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 -Terrassements : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

Un **comité d'agrément** est constitué pour assurer le respect de la présente charte et étudier les projets.

Ce comité d'agrément est composé de :

- Le Maire ou son représentant, l'Adjoint au Maire en charge de la coordination de l'Action Cœur de Ville,
- L'Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme et des Travaux,
- L'Adjoint au maire en charges des Affaires Economiques,
- les représentants de la communauté d'agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION (Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat, Maison de l'Economie...)
- Les techniciens de la Ville du Pôle Aménagement et Développement,
- L'architecte conseil et l'Architecte des Bâtiment de France, le cas échéant.

Certains travaux sont éligibles à des dispositifs d'aides financières (liste non exhaustive) et sous certaines conditions (Ravalement des façades, Travaux d'économie d'énergie, Travaux d'amélioration de l'habitat...) ainsi que des mesures de défiscalisation (dispositif Denormandie...).

II - LE PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CHARTE

Bien que l'ensemble des préconisations ci-dessous énoncées puissent s'appliquer sur l'ensemble du territoire montilien, la présente charte s'applique obligatoirement dans le périmètre du centre ancien tel que défini dans la convention cadre « Action Cœur de Ville ».

Périmètre étendu : délibération du conseil municipal du 21/12/2020



III - LES OBJECTIFS CONCERNANT LE BATI

Structure du bâti :

- Tout projet d'un ou plusieurs immeubles, sauf exception examiné au cas par cas par le comité d'agrément, doit analyser la structure du bâti pour garantir, lorsqu'elle est nécessaire, une consolidation de la structure et donc une reprise des toitures, planchers, étanchéité...

⇒ *Le porteur de projet s'engage donc à indiquer, dans une notice explicative de son projet, le détail des travaux de consolidation à effectuer selon les prescriptions d'un professionnel qualifié.*

- Tout projet doit assurer une mise aux normes des installations existantes, notamment en termes d'électricité, d'accessibilité et de raccordement aux réseaux.

⇒ *Les éléments d'état des lieux et de mises aux normes seront détaillés dans la notice explicative du projet.*

- Tout projet de réhabilitation de bâtiment veillera à ne pas empiéter sur le domaine public. Toutefois, des exceptions pourront être étudiées au cas par cas pour des débordements ponctuels (par exemple pour une rampe d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite) par le comité d'agrément, sur la base de justifications techniques fournies par le porteur de projet et sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Toute détérioration liée au chantier intervenue sur le domaine public nécessitera une remise en état à l'identique.

Qualité architecturale :

- Tout projet de réhabilitation d'un bâtiment fera l'objet d'une reprise intégrale des façades (ravalement de façade, menuiseries, meneaux, génoises ...), dans le respect du règlement « façades » de Montélimar Agglomération.
Les travaux pourront bénéficier du soutien financier de Montélimar Agglomération.

⇒ *Le porteur de projet précisera le parti pris de son projet architectural dans la notice de présentation de son projet. Une esquisse d'insertion réaliste sera la bienvenue.*

IV - LES OBJECTIFS CONCERNANT LES FAÇADES

En sus du règlement « Opération façades » de Montélimar Agglomération, les préconisations usuelles de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine devront être respectées :

Pierre de taille

Le nettoyage des façades et de tous les éléments en pierre de taille ne doit pas altérer la pierre par des traitements trop invasifs qui risquent de détruire le calcin protégeant sa surface. Il doit être exécuté par ruissellement d'eau froide à basse pression sans adjuvant ou par brumisation, complété par un léger brossage manuel à la brosse douce, de même toute technique de nettoyage dite « par procédé doux » ayant reçu l'agrément de l'UDAP.

Les pierres seront rejointées au mortier de chaux naturelle, avec ou sans adjonction de poudre de pierre de même nature l'usage du ciment. Les joints seront lissés, peu larges, pleins, ni rentrants, ni saillants, affleurant le parement sans bavures et relavés à l'éponge.

Le ragréage des parties altérées de la pierre sera réalisé avec un mortier de même coloris et dureté que la pierre dans le respect de l'appareillage d'origine (ciment interdit).

Un badigeon ou une patine à la chaux (plus diluée que le badigeon) pourra être appliqué pour homogénéiser des encadrements de baies ou des parements altérés par des réparations successives. Restauration des éléments de la modénature, tels que les encadrements, colorés avec de la chaux et des pigments naturels.

Enduit

Les enduits seront à la chaux naturelle (norme de la chaux naturelle : CL, NHL, NHL-Z), finition talochée ou frottée fin, encadrement de baies et tableaux lissés, pas de baguettes d'angles sur les bâtiments anciens. L'enduit ne doit pas venir en surépaisseur des modénatures en pierres (encadrements de baies, chaines d'angles) mais à fleur ou en retrait.

Les encadrements de baies en pierre non taillées de manière rectilignes et présentant des harpages ne sont pas prévues pour être apparents mais enduits.

Badigeon

Le badigeon pourra être à la chaux ou peinture à la chaux, aux silicates (y compris nettoyages préalable).

La peinture organique est interdite.

V - LES OBJECTIFS EN TERMES DE PROJET RESIDENTIEL

Programmation de logements :

- La réhabilitation de logements existants ou la création de nouveaux logements doit avoir majoritairement une vocation de résidence principale, pour favoriser la vitalité commerciale et l'animation du centre historique.

⇒ La destination des logements sera précisée dans la notice explicative du projet.

- Par ailleurs, le centre historique présentant une très grande part de petits logements de type T1/T2, les projets de réhabilitation du bâti privilégieront au maximum les logements T3/T4. En tout état de cause, chaque logement présentera une surface minimum de 50 m², sauf exception dûment justifiée et validée par le comité d'agrément.

⇒ Le porteur de projet précisera dans sa notice explicative la typologie des logements prévus et explicitera ses choix.

Éléments de confort et d'habitabilité :

- La réhabilitation de tout bâti visera à améliorer la fonctionnalité et la luminosité des logements, en regroupant plusieurs petits logements par exemple (chambres en enfilade à éviter, taille confortable des pièces à privilégier, luminosité à travailler avec des puits de lumière si nécessaire ...).
Les logements devront répondre, à minima, aux normes de décence et salubrité et être conformes aux normes en vigueur.

⇒ Un projet de plan d'aménagement intérieur du ou des logements sera produit avec la notice explicative.

- La réhabilitation de tout bâti visera également à améliorer la performance énergétique : après travaux, il s'agira d'atteindre l'étiquette énergétique C.

⇒ Le porteur de projet mettra donc par écrit son engagement sur cet objectif et sur la production, après travaux, des diagnostics énergétiques correspondants.

- Chaque porteur de projet étudiera la possibilité d'une adaptation des logements aux personnes âgées et la faisabilité de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (installation de rampe, ascenseur notamment).

⇒ Les résultats de l'étude seront présentés dans la notice explicative du projet.

- De même, chaque porteur de projet étudiera l'aménagement d'un jardin ou cour intérieure commun ou individualisé, avec curetage du fond de parcelle le cas échéant, voire de balcons, loggias ou terrasses (sur les espaces intérieurs ne donnant pas sur le domaine public).

⇒ Les résultats de l'étude et les aménagements envisagés seront présentés dans leurs grandes lignes dans la notice explicative du projet.

- Le document d'urbanisme n'impose pas de réalisation de places de stationnement en cas de création de nouveaux logements dans un bâtiment existant.

- Si toutefois des places de stationnement existent déjà, elles pourront être préservées partiellement ou totalement, sous réserve de l'aménagement visé ci-dessus.
- De nouvelles places de stationnement peuvent être créées en RDC du bâti, en remplacement de locaux commerciaux qui ne se justifieraient plus, à condition que l'aspect extérieur soit traité architecturalement.

Dans tous les cas de réalisation/réhabilitation de plusieurs logements, sauf impossibilité technique dûment justifiée, un espace commun sécurisé et facile d'accès depuis la rue sera dédié aux deux roues.

⇒ La notice explicative du projet précisera la gestion du stationnement et explicitera la sécurisation et la localisation du stationnement deux roues.

- Dans un souci d'entretien facilité et de charges réduites pour les occupants ou copropriétaires, le porteur de projet portera une attention particulière au volume des éventuels espaces communs et au choix des matériaux.

VI - LES OBJECTIFS EN TERMES DE PROJET ECONOMIQUE

- Pour renforcer la continuité du linéaire commercial ou agrandir une surface commerciale limitrophe, toute surface commerciale existante sera maintenue.
- En cas de surface de RDC non dédiée au commerce, le porteur de projet pourra proposer un changement de destination pour renforcer la continuité du linéaire commercial ou agrandir une surface commerciale limitrophe.
- Par dérogation, une autre activité peut être envisagée sous réserve de l'accord du comité d'agrément et à condition que le projet apporte une plus-value au centre-ville et réponde aux besoins des habitants et usagers.

⇒ Les résultats de l'étude et la solution retenue seront présentés dans leurs grandes lignes dans la notice explicative du projet.

- Dans tous les projets présentant une surface commerciale en RDC, l'accès aux étages existant sera maintenu ou repensé et, en l'absence d'accès, un accès sera recréé pour accéder de manière indépendante aux étages.

⇒ L'accès indépendant aux étages devra ressortir au niveau du plan masse.

- Dans tous les projets présentant une surface commerciale en RDC, le porteur de projet étudiera la possibilité d'extension de la surface de vente pour l'adapter aux besoins actuels que ce soit par réaménagement des arrières de boutique ou de bâtiments, ou par fusion de surfaces commerciales limitrophes.

⇒ Les résultats de l'étude seront présentés dans la notice explicative du projet.

VII - LES OBJECTIFS CONCERNANT LES DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales, par leur diversité de formes et de couleurs, sont des composantes essentielles du paysage de la rue. À hauteur du piéton, elles contribuent à la qualité du cadre de vie.

Dans le bâti existant l'ordonnancement de la structure architecturale d'origine de l'immeuble doit être respecté. La composition de la façade et ses éléments structurels (trumeaux, rythme des travées, modénature) seront conservés (respect des axes verticaux). L'installation commerciale ne peut couper visuellement le pied de la façade en une partie distincte, elle doit s'insérer harmonieusement dans l'ensemble. Pour cela les baies de grandes largeurs et hauteurs supérieures à celle du rez-de-chaussée ainsi que les aménagements continus entre deux immeubles contigus sont à proscrire (bien qu'une surface commerciale puisse couvrir plusieurs immeubles).

Les entrées des immeubles restent distinctes de la devanture commerciale et l'enduit de façade est réalisé jusqu'au soubassement sauf si présence de pierres de taille de qualité ou vitrine ancienne XIX^{ème} siècle. Le dégroutage des enduits sur un rez-de chaussée pour faire apparaître des pierres de moindre qualité n'est pas permis.

La qualité architecturale de la devanture doit être restituée si elle comporte des éléments architecturaux intéressants correspondant à des critères esthétiques et historiques remarquables (devanture en bois XIX^{ème}, style art décoratif, moderne ...).

Dans les autres cas, les devantures en applique ou vitrine doivent s'inscrire à l'intérieur des baies du rez-de-chaussée, suivre la forme des linteaux ou arcs et être positionnées dans les feuillures d'origine ou à défaut au minimum à 20 cm du nu extérieur de la façade. Leur vitrage doit être en verre non teinté.

La pose en applique est autorisée uniquement pour la reproduction fidèle de devantures anciennes. Les habillages rapportés sur les devantures existantes sont interdits.

Le coloris et la composition de la devanture commerciale est à harmoniser avec l'ensemble de l'immeuble et de la rue, éviter les teintes criardes.

Les enseignes, les stores bannes s'accorderont avec l'ensemble. Rester sobre dans le choix des matériaux à utiliser. Pour une devanture traditionnelle, il est préférable d'utiliser un matériau traditionnel (tel que le bois ou le métal).

Pour éviter la multiplication des enseignes seule une enseigne en bandeau et une en drapeau sont autorisées.

- Les enseignes en bandeau doivent s'insérer dans l'emprise de la façade commerciale ou se situer à l'intérieur des ouvertures ou au-dessus sans dépasser leur largeur ni leur hauteur. La pose en bandeau continu sur la largeur de la parcelle est interdite, de même la pose de panneaux sur les trumeaux. Le lettrage sera découpé ou peint de couleur en harmonie avec l'huissierie et la façade.

-Les enseignes en drapeau seront positionnées perpendiculairement à la façade, elles ne doivent pas dépasser la surface de la façade commerciale et la dimension maximum de 0.50 m². Le dispositif d'éclairage devra faire partie intégrante de la composition de la devanture. Les lettres ou cadres en tubes néon fluorescents, les éclairages intermittents, les guirlandes et ampoules sont à proscrire, sont conseillés. Les lettres plaquées avec une source lumineuse intérieure éclairant par l'arrière ou diffusante.

Les seuils d'entrée et de vitrines en pierre (calcaire, marbre...) sont à conserver, ils ne doivent pas être recouverts.

Les fermetures devront être constituées de rideaux métalliques en maille légère de teinte neutre laissant entrevoir l'intérieur des vitrines. Les dispositifs de fermeture (caisson, grilles...) seront cachés à l'intérieur du commerce, pas de pose en saillie sur la façade.

Les stores bannes doivent s'inscrire à l'intérieur des tableaux des ouvertures et ne pas dépasser l'emprise de la façade commerciale (interdits aux étages). Leurs coloris monochromes s'harmonisent avec les couleurs du commerce et de la façade (formes simples, pas de teintes vives).

Les parements des équipements techniques

Les climatiseurs, pompes à chaleur, capteurs solaires... ne peuvent pas être placés de façon visible (posés en applique ou en saillie) sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une voie publique. Ils peuvent être placés, derrière des panneaux ajourés à intégrer dans la devanture.

VIII - LES OBJECTIFS EN TERMES DE CHANGEMENT DE DESTINATION DES LOCAUX

Pour l'ensemble des points évoqués précédemment, le comité d'agrément sera particulièrement vigilant sur **les projets de changement de destination de locaux** :

- Pour renforcer la continuité du linéaire commercial ou agrandir une surface commerciale limitrophe :
 - toute surface commerciale existante sera maintenue,
 - Pour les surfaces de RDC non dédiée au commerce, le porteur de projet pourra proposer un changement de destination pour renforcer la continuité du linéaire commercial ou agrandir une surface commerciale limitrophe

- Par dérogation, une autre activité peut être envisagée sous réserve de l'accord du comité d'agrément et à condition que le projet apporte une plus-value au centre-ville et réponde aux besoins des habitants et usagers.

- Lorsqu'il n'y a pas nécessité d'assurer une continuité du linéaire commercial ou l'agrandissement d'une surface commerciale limitrophe :
 - La pertinence de maintenir une surface commerciale existante en RDC sera étudiée au regard de sa situation, de sa surface, du commerce éventuellement en place ...
 - La création d'un logement, en RDC notamment, dans des locaux d'une autre destination, devra répondre à toutes les règles de salubrité, sécurité, habitabilité et assurer à son occupant une jouissance paisible, sereine, sans nuisance.
 - L'aménagement de locaux à usage de garage présente l'intérêt d'offrir du stationnement aux autres logements de l'immeuble. Il conviendra cependant de vérifier l'accessibilité dans des rues qui sont parfois étroites.
Dans les immeubles comportant plusieurs logements, il peut être également pertinent d'aménager un local à usage de parking à vélos ou poussettes ou encore un local de rangement ou des caves qui font cruellement défaut aux habitants.
La création de locaux à un autre (usage artisanat, services ...) sera également possible.

Chaque cas sera étudié avec attention par le comité d'agrément.

Il est également rappelé que tout changement de destination doit préalablement faire l'objet d'une demande d'urbanisme :

- Déclaration de travaux si le projet ne prévoit ni de modification de l'aspect extérieur, ni d'intervention sur les structures porteuses du bâtiment,
- Permis de construire : dans les autres cas.

VIII - LES OBJECTIFS EN TERMES DE GESTION DE CHANTIER

Organisation du chantier :

- Dans un souci de coordination de plusieurs chantiers éventuels, un projet de calendrier est nécessaire pour tout projet de réhabilitation.

⇒ Un planning prévisionnel du projet, allant de l'acquisition du bien à la livraison des logements/commerces, en passant par la phase chantier, sera présenté dans la notice explicative.

- Le porteur de projet réfléchira, dès la conception de son projet, à l'organisation de son chantier, en termes de lieu d'implantation de la base-vie, de la grue éventuelle, du stationnement ...

⇒ Ces éléments seront précisés dans la notice explicative du projet.

Chantier propre :

- Les travaux de réhabilitation engendrent certaines nuisances pour les riverains qu'il convient de limiter au maximum dans ce secteur dense. La Ville de Montélimar sera particulièrement vigilante à un dialogue continu avec le porteur de projet ou le coordinateur de chantier, une bonne information du voisinage, une gestion rigoureuse des déchets et des livraisons...

⇒ Le porteur de projet s'engagera, dans la notice du projet, à viser l'excellence dans la gestion de son chantier avec au minimum :

- *L'information préalable des riverains sur la nature du projet, l'activité prévue dans le futur bâtiment et le déroulement du chantier (horaires, durée et type des nuisances) ;*
- *L'information préalable des services techniques de la mairie sur l'organisation et les incidences éventuelles du chantier sur le domaine public, voire la demande d'autorisation(s) d'occupation du domaine public de façon à pouvoir gérer les incidences sur les livraisons des commerces, le ramassage des ordures ménagères ... ;*
- *La limitation des impacts du chantier en termes de nuisances ressenties par les usagers (riverains et usagers des espaces publics environnants) en termes de bruit, trafic, poussières, d'intervention sur le domaine public... ;*
- *La sécurisation du chantier en limite voire sur le domaine public ;*
- *La gestion des déchets de manière rigoureuse pour limiter les poussières, confiner les déchets volatils, limiter les bennes à gravats ...*

