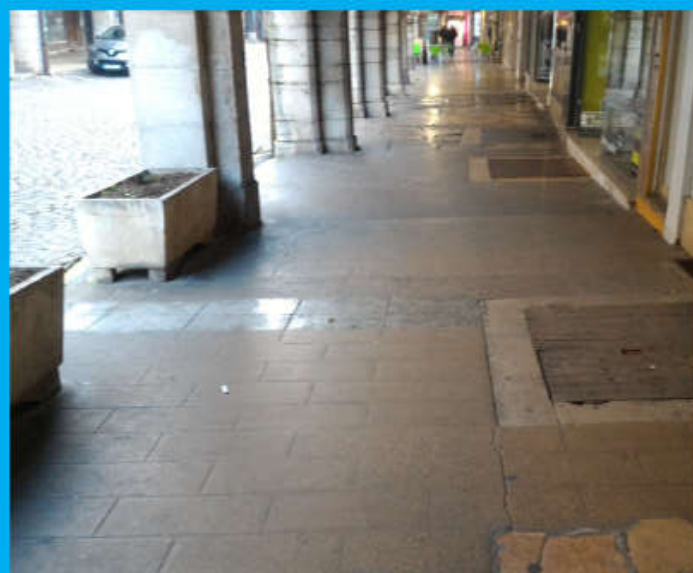
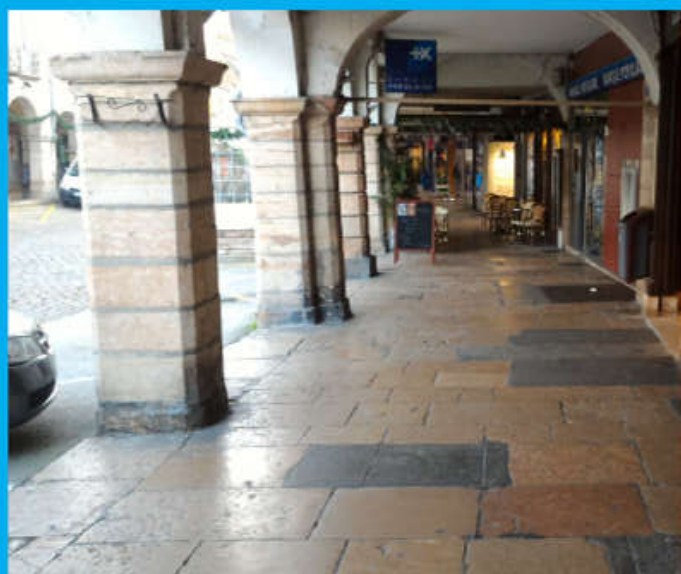


GUIDE PRATIQUE

RÉNOVATION

des DALLAGES et des FAÇADES sous les ARCADES



VILLE DE
**LOUHANS
CHÂTEAURENAUD**

CONTEXTE

Les dallages sous les arcades de la Grande rue présentent un certain nombre de distorsions dues à l'ancienneté de la mise en place des matériaux. Certains endroits sont réellement dangereux pour les personnes. En cas d'accident, la responsabilité des propriétaires peut être engagée.

En outre, une majorité des façades donnant sur la Grande rue sont dégradées et usées par le temps. Certaines présentent même des risques de chute de matériaux et de débris, ce qui prouve la nécessité d'engager des travaux rapidement.

Une coordination de l'ensemble des travaux de rénovation est donc indispensable, d'une part pour garantir la sécurité des passants, et d'autre part pour assurer une cohérence visuelle globale de l'aménagement des arcades, dont la plupart sont protégées en tant que site classé.

PHASE PRÉPARATOIRE Identifier le maître d'ouvrage

Dans tous les cas, seul le propriétaire des lieux peut décider de la réalisation des travaux.

Plusieurs cas de figure se posent suivant votre situation :

- Vous êtes propriétaire de l'ensemble du bâtiment : vous pouvez sans attendre vous lancer dans la phase suivante.
- Vous êtes copropriétaire du bâtiment : vous pouvez vous lancer dans la phase 1, mais il sera nécessaire de soumettre un dossier technique à l'assemblée générale des copropriétaires.
- Vous êtes locataire : il vous revient de saisir, par courrier, le propriétaire du local ou du logement que vous louez.

LA RÉNOVATION DES FAÇADES

PHASE 1 Définir techniquement le projet

Dans l'idéal, le projet proposé se rapprochera le plus possible de l'existant. Il devra en outre respecter les indications suivantes :

FAÇADES :

Mise en œuvre d'enduits couvrants ne laissant apparaître que les pierre de taille destinées à l'être (encadrements de baies, chaînes d'angles, etc) et viendront mourir à leur contact sans surépaisseur ni retrait.

Emploi du blanc ou de ton criard ou incompatible avec l'aspect général de l'environnement prohibé.

Les éléments architecturaux remarquables et typiques seront à conserver et à mettre en valeur.

OUVERTURES :

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Le modèle et la nature des matériaux des volets devront être adaptés à l'architecture et aux disposition d'origine de l'immeuble. Ils seront assortis aux menuiseries.

Les volets roulants sont interdits.

PHASE 2 Financer votre projet

Voir au dos du document

LA RÉNOVATION DES DALLAGES

PHASE 1 Définir techniquement le projet

Pour simplifier nous prendrons comme base de travail, la réfection du dallage entre deux piliers.

QUEL EST L'ÉTAT DES FONDATIONS ?

Les fondations sont bonnes : les dalles pourront être posées sur les fondations existantes.

Les fondations sont à reprendre : Le sol sera gratté à environ 21 cm du sol fini, une dalle béton sera réalisée sur une épaisseur de 10 cm. Un délai de séchage, qui sera défini par le constructeur, devra être respecté. Pendant ce délai, le constructeur prendra des mesures pour que l'ouvrage ne soit pas déstabilisé.

QUELLE EST L'ÉTAT DU SOL ?

Le dallage (tout ou partie) est récupérable : il sera déposé avec soin et recoupé pour obtenir des dalles aux dimensions mentionnées plus bas. Le complément de pierres nécessaires pour traiter toute la surface seront choisies à partir des échantillons listés au bas de ce document.

Le sol n'est pas dallé en pierre de taille : l'ensemble de la surface est à démolir et à reprendre à neuf.

QUELLES PIERRES CHOISIR ?

Plusieurs types de pierre ont été préalablement sélectionnés par les services de protection du patrimoine pour réaliser le dallage, et sont listés au bas de ce document. Des échantillons sont observables à l'annexe de la mairie.

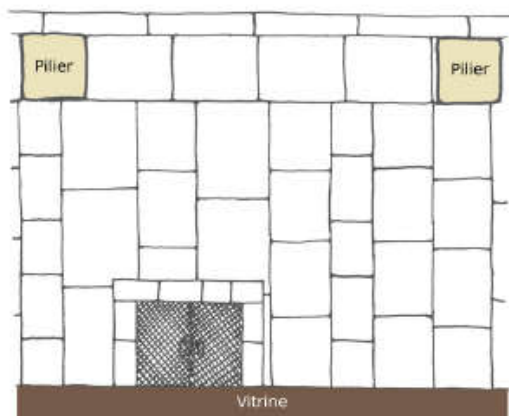
Les pierres auront une épaisseur minimale de 6 cm. Les dimensions seront les suivantes :

- Pour les dalles posées entre chaque pilier des arcades : 60 cm par 75 cm
- Pour le dallage autour des entrées de caves : 30 cm par 40 cm
- Pour les autres dalles : 40x50 ou 40x60 / 55x65 ou 55x70 / 75x90

Le nombre de dalles sera défini par le calepinage préalable de la surface à traiter.

COMMENT SERONT DISPOSÉES LES DALLES ?

A titre d'exemple, le croquis ci-dessous établit la trame de calepinage qui devra être respectée pour la pose des dalles.



- Une première ligne de dalle de dimension 60cm par 80cm, sera posée en ligne directe entre chaque pilier des arcades.

- Le « corps » du dallage sera constitué de succession aléatoire de lignes de largeur variable (45cm, 50cm et 60cm), perpendiculaires à la vitrine.

- Les entrées de caves seront ceinturées par des dalles de 30cm par 45cm.

- La bordure entre la chaussée et la première ligne de dalles sera pris en charge par la mairie, une fois les travaux sur les dallages terminés.

COMMENT SERONT POSÉES LES DALLES EN PIERRE ?

Les dalles de pierre seront posées à la règle sur une chape en mortier de ciment de 5 cm d'épaisseur.

Les joints, d'une épaisseur comprise entre 5 et 8 mm, seront réalisés en mortier de jointement composé d'un mélange sable/ciment blanc. Un délai de séchage (minimum 24h) sera défini par le maçon. Pendant ce délai, le maçon prendra des mesures pour que l'ouvrage ne soit pas déstabilisé.

Les pentes générales devront être conservées et même retrouvées en cas de reprise des sols. Certaines entrées de magasin devront être équipées de rampes amovibles pour les PMR (personnes à mobilité réduite). Les parties en bordure de rue devront être traitées en lien avec les services techniques.



Pierre de Saint Martin,
beige patiné



Pierre de Saint Martin,
rosé patiné



Pierre de Saint Martin,
gris clair patiné



Pierre de Saint Albin,
gris clair patiné

PHASE 2 Financer votre projet

Les arcades étant en domaine privé, les travaux sont à la charge de chaque propriétaire. Néanmoins, des dispositifs existent pour aider les propriétaires qui s'engagent dans une rénovation du dallage :

- La mairie prend en charge la bande le long de la Grande rue, car soumise à l'usure du stationnement des véhicules.
- La Fondation du Patrimoine verse une subvention de 20% du montant des travaux éligibles (plafond 2000 € par dossier).

Cette subvention ouvre droit à une défiscalisation allant jusqu'à 50% du montant des travaux.

Afin de solliciter ces financements, le propriétaire devra déposer un **dossier de demande de Label** en même temps que le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (voir paragraphe ci-après).

PHASE 3 Vérifier la conformité du projet au regard du droit et des règles d'urbanisme

Le patrimoine des arcades est protégé à plusieurs titres, et plusieurs autorisations doivent être obtenues avant de commencer les travaux.

Afin de faciliter l'obtention de ces autorisations, la mairie de Louhans, en partenariat avec les services de la DRAC et de la DREAL, a mis au point une procédure visant à accélérer l'instruction des demandes de travaux, sous réserve du respect des prescriptions techniques mentionnées dans le présent guide.

Ainsi, les documents suivants devront être déposés à l'annexe de la mairie afin de solliciter l'autorisation des travaux :

- **Un dossier de Déclaration Préalable**
- **Un formulaire d'évaluation des incidences Natura 2000**

Le délai d'instruction légal est de trois mois à partir de la date de dépôt de la demande (si le dossier est complet).

PHASE 4 La réalisation des travaux

Une fois les autorisations obtenues, le maître d'ouvrage peut se lancer dans les travaux. Il informe la mairie des travaux deux semaines au préalable, afin que soient neutralisées les places de stationnement qui pourraient gêner le chantier.

A la fin du chantier, le maître d'ouvrage dépose une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, dans laquelle il s'engage sur la conformité des travaux réalisés avec ceux décrits dans la déclaration préalable.

L'administration dispose d'un délai de cinq mois pour contrôler cette conformité. Passé ce délais, les travaux ne peuvent plus être contestés.

Contacts utiles

Le service technique et urbanisme : 03.85.76.75.10

Annexe de la mairie, 10, rue de la mairie à Châteaurenaud

Ouvert les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h
et le mardi de 9h à 12h.

La Fondation du Patrimoine : 03.80.65.79.93

Les services de la DRAC : 03.85.39.95.25

Les services de la DREAL - Inspection des sites : 03.45.85.22.09

Le CAUE : 03.85.69.0.25 / contact@caue71.fr

Pour plus d'informations sur les pierres et leur pose, visitez le site :
<http://www.pierre-bourgogne.fr/>

