

CHARTRE POUR L'AMÉNAGEMENT DES VITRINES COMMERCIALES ET FAÇADES D'ANNEMASSE-AGGLO

1 - GUIDE POUR LES DEVANTURES DE CENTRE URBAIN



Annemasse **Agglo**

Annemasse - Les Voirons Agglomération

LE MOT DU PRÉSIDENT

L'agglomération d'Annemasse-Les Voirons se développe, voit un certain nombre de projets se concrétiser comme le BHNS (Tango), dès 2019 le Léman Express (CEVA) et le Tramway, ou le quartier Etoile Annemasse !

Comme ces grands projets, les centres-villes et centres-bourgs, lieux de vie de notre agglomération se doivent de véhiculer une image positive, rayonnante et démontrer l'attractivité et le dynamisme de notre territoire.

La charte relative à l'aménagement des vitrines commerciales et façades de notre agglomération a pour objectifs de permettre la montée en gamme des éléments visibles depuis la rue, donc de renforcer la qualité de ville.

Réalisée dans le cadre des programmes FISAC d'Annemasse-Agglo, dans un cadre partenarial élargi avec les représentants des commerçants, des communes, de l'État et des chambres consulaires, cette charte est avant tout un document pédagogique s'adressant aux commerçants et artisans souhaitant rénover leurs devantures. Elle permettra aux architectes, « enseignistes » et autres conseils des commerçants de nouer un dialogue constructif avec les services instructeurs des autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, le comité de Pilotage FISAC se servira du document pour l'octroi de subventions aux entreprises qui renoveraient leurs vitrines, leurs enseignes ou rendraient accessibles et sécuriseraient leurs points de vente.

Ainsi, cette charte, composée de deux volets, l'un pour les centres-bourgs, l'autre pour les centralités urbaines et commerciales est un véritable outil en faveur des cœurs de nos communes et de notre agglomération.

Christian DUPESSEY

Président d'Annemasse-Agglo

LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES À SUIVRE

• Pour vos projets de travaux :

Projet	Type de démarches	Contacts / informations
Rénovation de vitrines	Selon les travaux envisagés : Autorisation de travaux (Cerfa n°13824*03) ou Déclaration Préalable (Cerfa n° 13404*04) ou Permis de construire (Cerfa n°13409*04)	Services urbanisme et services instructeurs des communes
Demande de travaux d'aménagement intérieur		Services urbanisme et services instructeurs des communes
Demande de pose d'enseignes, pré-enseignes ou publicités	Demande à exprimer auprès du Maire (Cerfa n° 14798*01) <i>Cf. Règlements Locaux de Publicité des communes d'Annemasse, Gaillard, Bonne et Ville-la-Grand sinon Règlement National sur la Publicité Extérieure</i>	Services urbanisme ou application du droits des sols des communes

• Pour des informations relatives à l'accessibilité des points de vente et aux « agendas d'accessibilité programmée » :

www.accessibilite.gouv.fr

www.developpement-durable.gouv.fr/Formulaires-Cerfa-et-modeles-types.html (ex : Cerfa n°13824*03)

ou www.annemasse-agglo.fr/fisac (cf. services urbanisme des communes)

• Pour une demande de subvention FISAC pour l'aménagement de la vitrine, la mise en accessibilité ou la sécurisation du point de vente ou pour tout complément d'information sur cette Charte :

Annemasse Les Voirons Agglomération

Service Aménagement du Territoire et Economie

M. Rémi FOURNIER, chargé de développement commerce

11, avenue Emile Zola - BP 225

74105 ANNEMASSE Cedex

Tél. 04 50 87 83 00 – Poste 2156 – remi.fournier@annemasse-agglo.fr

CONSTAT : LES FAMILLES ARCHITECTURALES ET LES PROBLÈMES OBSERVÉS	p.3
---	------------

INTRODUCTION AU PROJET DE CRÉATION OU DE TRANSFORMATION D'UNE DEVANTURE	p.4
--	------------

S'insérer au mieux dans la façade et dans la rue
Choisir sa devanture parmi les deux grandes familles

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES <i>pour toutes les familles architecturales</i>	p.5
--	------------

La devanture en feuillure : solutions de mise en oeuvre	p.6
La devanture rapportée : solutions de mise en oeuvre	p.7
Solutions d'enseigne	p.8
Solutions d'éclairage	p.9
Store, anti-effraction, climatiseur : solutions d'intégration	p.10-11

RECOMMANDATIONS PARTICULIÈRES <i>pour le bâti traditionnel</i>	p.12
---	-------------

Solutions pour la mise en valeur d'un bâti remarquable	p.13
Les marquises et les auvents rapportés	p.14

RECOMMANDATIONS PARTICULIÈRES <i>pour le bâti résidentiel et le bâti moderne</i>	p.15
---	-------------

Solutions pour une devanture en retrait sous balcon ou sous auvent d'origine	p.16
Solutions pour une devanture en retrait sous galerie	p.17

RECOMMANDATIONS POUR L'ANIMATION COMMERCIALE SUR L'ESPACE URBAIN	p.18
---	-------------

ANNEXES	p.19
----------------	-------------

Avenue de Genève
Quartier de Mœllesulaz - Porte de France
Futures opérations - bâtiments neufs

CONSTAT : LES FAMILLES ARCHITECTURALES ET LES PROBLÈMES OBSERVÉS

BÂTI TRADITIONNEL XIX^{ème} ET DÉBUT XX^{ème}

Au fil du temps le rez-de-chaussée commercial s'est dissocié des étages, sous l'effet :

- de la perte de l'effet de socle (quand on ne perçoit plus, ni les descentes de charges, ni l'épaisseur du mur),
- de la déformation des ouvertures,
- des éléments et matériaux rapportés,
- des enseignes démesurées,
- d'un auvent rapporté (souvent).



BÂTI RÉSIDENTIEL ANNÉES 1960 - 70

Le rez-de-chaussée commercial a été bien anticipé dès la conception :

- bonne hauteur sous plafond,
- emplacement des enseignes.

Cependant :

- les vitrines sous galerie restent dans l'ombre,
- les enseignes débordent de leur cadre pour augmenter l'impact et la visibilité des commerces.



BÂTI MODERNE ANNÉES 1980 - 2000

Le modèle résidentiel initial a perdu en authenticité et en fonctionnalité, l'installation des commerces n'a pas été bien anticipée :

- les étages pèsent sur le rez-de-chaussée
- faible hauteur des niveaux et notamment du rez-de-chaussée,
- pas d'emplacement pertinent pour positionner les enseignes.



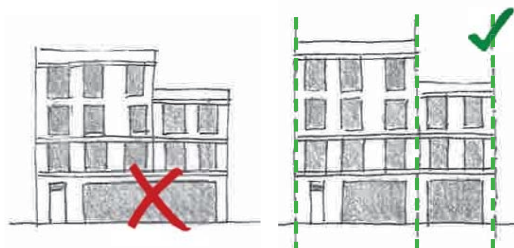
S'insérer au mieux dans la façade et dans la rue

L'observation de la façade et son interprétation précèdent la définition du projet. Celui-ci recherchera une cohérence avec le cadre architectural, afin de valoriser le commerce en rez-de-chaussée tout autant que la façade considérée dans son entier.

Préserver le parcellaire

Dans un linéaire urbain, chaque bâtiment est construit sur une parcelle, et cette succession de parcelles va donner un rythme à la rue.

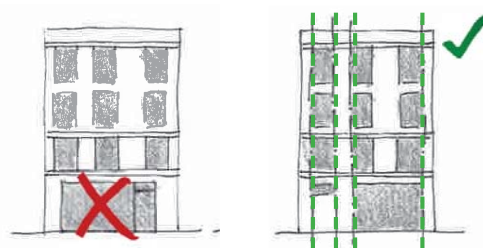
- Il est important de conserver les lignes de rupture entre bâtiments afin de préserver leur intégrité et le rythme de la rue (y compris pour un commerce transversal à plusieurs bâtiments).



Préserver les lignes de composition de la façade

Toute façade, quelque soit sa famille architecturale, est composée selon des lignes horizontales et verticales correspondant à la structure porteuse.

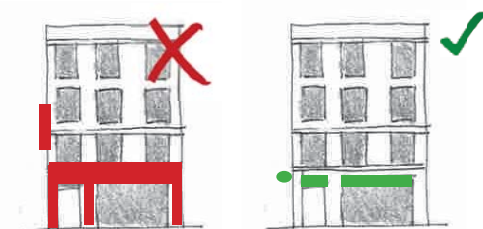
- Il est important de s'aligner sur ces lignes de composition afin de conserver l'unité de la façade et la cohérence avec les étages.



Participer à la valorisation de l'effet d'ensemble

Dans un linéaire commercial, l'attractivité de chaque commerce réside dans la valorisation de l'effet d'ensemble.

- Il est important d'inscrire l'identité de son commerce dans un cadre commun, sans surenchère d'affichage en dimension ou en quantité par rapport aux commerces voisins.
- Il est important de considérer une requalification de devanture en cohérence avec le ravalement de la façade qui la reçoit.



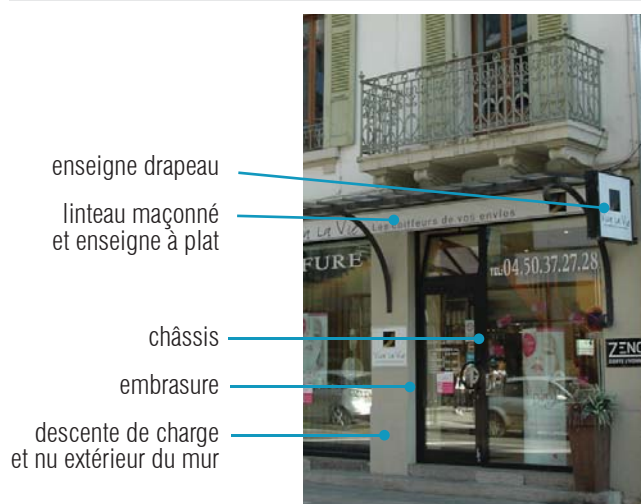
Choisir sa devanture parmi les deux grandes familles

LA DEVANTURE EN FEUILLURE - voir page 6

La devanture en feuillure est caractérisée par une ou plusieurs vitrines insérées entre les parties pleines de la maçonnerie.

La devanture en feuillure permet de rester au plus près de l'architecture initiale de l'immeuble.

Le projet cherchera à préserver l'effet de socle du rez-de-chaussée.

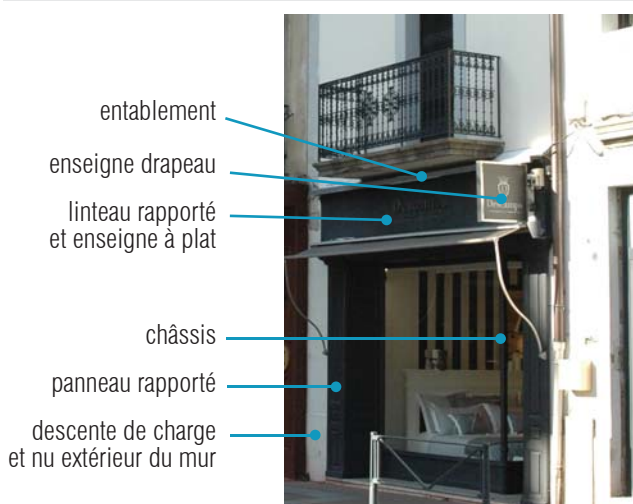


LA DEVANTURE RAPPORTÉE - voir page 7

La devanture rapportée est un ensemble menuisé, positionné par-devant la façade et fixé sur les parties pleines de la maçonnerie.

La devanture rapportée permet de restaurer un fond très dégradé, ou de donner une identité forte à sa devanture.

Le projet recherchera sa meilleure insertion dans le dessin de la façade, et dans le linéaire commercial.



RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

toutes familles architecturales - toutes époques de construction

LA DEVANTURE EN FEUILLURE : SOLUTIONS DE MISE EN OEUVRE

toutes familles architecturales

La devanture en feuillure est une solution :

- pour rester au plus près d'une architecture maçonnerie, du dessin des ouvertures, des lignes de force de la façade...
- pour donner une identité au commerce par son intégration au bâti et la mise en valeur de la façade dans son entier,
- pour préserver les éléments d'ornementation d'un bâti traditionnel : chaînage, balcon, corniche, matériaux et enduits d'origine...

LES PORTES D'ACCÈS AUX ÉTAGES
RESTERONT BIEN DÉGAGÉES ET
DÉTACHÉES DES DEVANTURES

LA MAÇONNERIE
D'ORIGINE (DESCENTES
DE CHARGES) SERA
CONSERVÉE OU
RESTAURÉE POUR
QUE LA MASSE DU
BÂTIMENT REPOSE SUR
UN SOCLE COHÉRENT
AVEC LES ÉTAGES

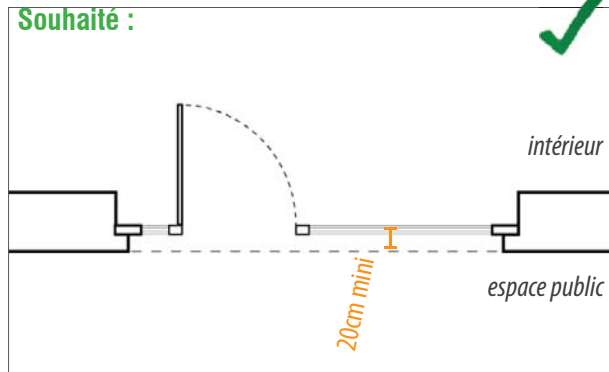


LES CHÂSSIS SE POSITIONNERONT
EN RETRAIT D'AU MOINS 20 CM DANS
L'EMBRASURE POUR RESTITUER
L'ÉPAISSEUR DU MUR

ILS SERONT EN BOIS OU EN ACIER,
DE COULEUR SOMBRE POUR EVITER
UN TROP FORT CONTRASTE AVEC LE
VITRAGE QUI SE LIT TOUJOURS EN
SOMBRE

LES ENSEIGNES ET TOUS LES
ÉLÉMENTS DE LA DEVANTURE
SERONT CONTENUS DANS LA
HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSÉE
(SOUS LE NIVEAU DE LA DALLE DU
1ER ÉTAGE OU DE LA CORNICHE)

Souhaité :



vue en plan

Non souhaité :

- le châssis positionné au nu du mur
- le châssis en PVC
- le châssis blanc
- les enseignes surdimensionnées en quantité et en dimensions



Quantité et position des enseignes, identité du commerce



Quantité et position des enseignes par devanture :

- 1 enseigne à plat (2 pour un commerce d'angle)
 - rappel possible du nom : 1 par vitrine ou par store
 - 1 enseigne drapeau (2 pour un commerce d'angle)
- L'enseigne à plat n'excédera pas la largeur d'une vitrine, et sera installée harmonieusement dans la hauteur du linteau.

En dehors des enseignes, d'autres outils permettent de valoriser l'identité du commerce :

- La charte graphique : typographie, couleurs, logo ...
- Les stores : ils sont une bonne solution pour la visibilité de loin
- L'éclairage de l'enseigne et de la vitrine
- La sobriété, qui met en valeur l'architecture et les vitrines

LA DEVANTURE RAPPORTÉE : SOLUTIONS DE MISE EN OEUVRE

toutes familles architecturales, hors bâti moderne

La devanture rapportée est une solution :

- pour une devanture inscrite dans une maçonnerie très dégradée,
- pour donner une identité au commerce par l'unité de l'ensemble rapporté et sa cohérence avec la façade,
- pour restituer une devanture « à l'ancienne », notamment dans un bâti traditionnel.

La devanture rapportée n'est pas une solution adaptée pour le bâti des années 80 à aujourd'hui.

LA PORTE D'ACCÈS AUX ÉTAGES SERA :

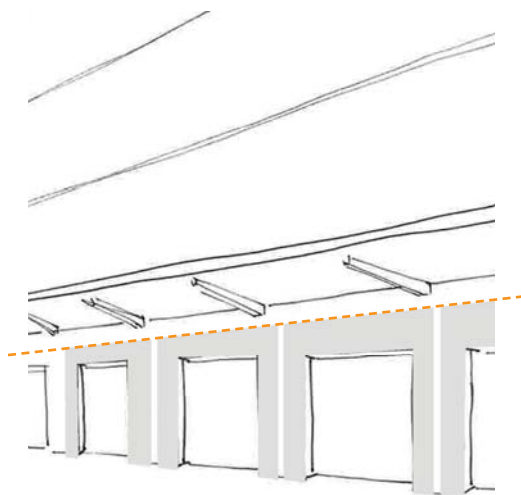
- SOIT INTÉGRÉE À LA DEVANTURE RAPPORTÉE
- SOIT NETTEMENT DÉGAGÉE

L'ENSEMBLE RAPPORTÉ PRÉSERVERA LA LECTURE DE LA FAÇADE INITIALE.

IL MAINTIENDRA UN CREUX ENTRE LA DEVANTURE ET LA LIMITE PARCELLAIRE OU LA DEVANTURE VOISINE
(pour câblage, descente d'eau ...)

LE BANDEAU NE PRÉSENTERA PAS DE SUR-ÉPAISSEUR PAR RAPPORT AU RESTE DE LA DEVANTURE (PAS D'EFFET DE CAISSON)

L'ENSEMBLE RAPPORTÉ AURA UNE ÉPAISSEUR COMPRISE ENTRE 5 ET 15 CM



LA MISE EN OEUVRE DEVRA ASSURER UNE EXCELLENTE TENUE DANS LE TEMPS :

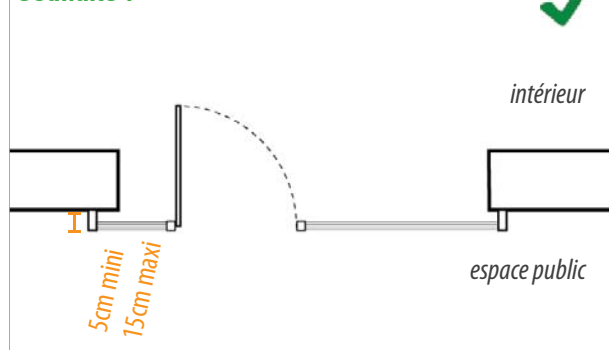
- PAS DE FIXATION APPARENTE
- RECOUVREMENT DES TRANCHES ET DES POINTS DE FIXATION
- PROTECTION DE L'ENTABLEMENT PAR UNE FEUILLE DE ZINC

L'ENSEMBLE RAPPORTÉ SERA RÉALISÉ EN MATÉRIAU DURABLE ET RIGIDE, ASPECT MAT :

- SOIT PANNEAUX DE BOIS (MASSIF, MEDIUM, CONTREPLAQUÉ MARIN),
- SOIT PANNEAUX DE MÉTAL,
- SOIT CHÂSSIS ET VITRAGE.

LES CHÂSSIS SERONT EN BOIS OU EN ACIER, DU MÊME TON QUE L'ENSEMBLE RAPPORTÉ.

Souhaité :



vue en plan

Non souhaité :

- les panneaux d'habillage en PVC, le châssis en PVC,
- les panneaux d'habillage d'aspect brillant ou miroir,
- l'habillage par éléments collés ou d'imitation : fausse pierre, fausse brique, carrelage...
- les couleurs vives et criardes,
- l'habillage support de photos ou de publicité pour l'établissement ou pour les produits.

Sauf dispositif d'origine, la devanture rapportée ne pourra pas être admise sur un bâti récent (années 80 à aujourd'hui)

Quantité et position des enseignes, identité du commerce



Quantité et position des enseignes par devanture :

La devanture rapportée s'alignera avec les devantures voisines et servira de support aux enseignes :

- 1 enseigne à plat (2 pour un commerce d'angle),
- rappel possible du nom : 1 par vitrine ou par store,
- 1 enseigne drapeau (2 pour un commerce d'angle).

En dehors des enseignes, d'autres outils permettent de valoriser l'identité du commerce :

- l'ensemble créé par la devanture rapportée, la charte graphique, le store éventuel : mise en oeuvre, typographie, couleurs, logo ...
- l'éclairage de l'enseigne et de la vitrine,
- la sobriété, qui met en valeur le linéaire commercial et les vitrines.

SOLUTIONS D'ENSEIGNES

toutes familles architecturales / pour une devanture en retrait, voir pages 16 et 17

Le nom, l'enseigne, le store, la charte graphique, l'éclairage ... sont les éléments qui donnent au commerce son image et son identité.

Ils doivent permettre à chacun d'être visible dans le respect d'un cadre commun, sans surenchère d'affichage.

L'enseigne à plat, parallèle à la façade

au-dessus de la vitrine



lettres rapportées sur le linteau lumineuses ou pas (et / ou logo sans excès)



inscription sur plexiglas ou support métal de la couleur du fond



lettres peintes sur support en bois (pour une devanture rapportée)

quantité par devanture

- 1 enseigne à plat (2 pour un commerce d'angle)
- un rappel possible par vitrine
- 1 enseigne drapeau (2 pour un commerce d'angle)

dimensions :

- **hors hyper centre, rue circulée, rue de Genève... (vitesse motorisée)**

- lettres de hauteur maxi < 40cm
- enseigne drapeau de surface maxi < 0,30m²

- **en hyper centre et secteur piétonnier (vitesse piétonne)**

- lettres de hauteur maxi < 30 cm
- enseigne drapeau de surface maxi < 0,25 m²
- pour une vitrine haute (> 2,80 m) : l'enseigne à plat sera de préférence située dans l'espace de la vitrine

sur le lambrequin du store



identité du commerce uniquement, toute publicité exclue

dans l'espace de la vitrine



lettres rapportées sur la vitrine, lumineuses ou pas (et / ou logo sans excès)



panneau dans l'embrasure, inscription lumineuse ou pas (réservé à une vitrine haute)



enseigne intérieure détachée de la vitrine, inscription lumineuse ou pas

L'enseigne drapeau, perpendiculaire à la façade



panneau simple, inscription contrastée avec le fond



caisson fin lettres découpées lumineuses



support unique

Non souhaité :

- toute enseigne à plat formant caisson
- tout panneau PVC rapporté à plat sur le linteau ou autour de la vitrine
- toute enseigne, à plat ou drapeau, mal insérée à la devanture (mise en oeuvre, dimensions, couleur...)

SOLUTIONS D'ÉCLAIRAGE (technologie LED exclusivement)

toutes familles architecturales / pour une devanture en retrait, voir pages 16 et 17

L'éclairage des commerces doit tendre à limiter la consommation énergétique et la pollution lumineuse.
L'éclairage des enseignes et des vitrines sera conçu en termes de contraste plutôt que d'intensité.

L'enseigne à plat, parallèle à la façade



lettres rapportées sur le linteau, lumineuses ou rétrolumineuses



lettres lumineuses rapportées sur la vitrine



enseigne lumineuse intérieure (et / ou logo sans excès)



rampe ou spots LED s'ils sont sans saillie et parfaitement intégrés à la devanture (par exemple dans le coffrage d'une devanture rapportée)



Non souhaité :

- le caisson lumineux, rapporté en saillie sur la façade
- les lettres boîtier d'épaisseur > 10 cm
- l'enseigne drapeau d'épaisseur > 10 cm
- les spots démesurés en nombre ou en dimensions
- les éclairages au néon blancs, ou colorés, ou clignotants (réservé aux services d'urgence)

Attention :

L'éclairage indirect d'une enseigne peut provoquer une luminosité ambiante gênante pour les riverains des étages.

Une enseigne à éclairage direct est alors préférable.

L'enseigne drapeau, perpendiculaire à la façade



caisson fin opaque < 10cm avec l'inscription lumineuse



caisson fin lumineux

Pourquoi privilégier la technologie LED (diodes électroluminescentes) ?

- Elle est conforme aux normes et préconisations issues du Grenelle de l'Environnement
- Elle est économique (1/5 à 1/10 de réduction des coûts de fonctionnement)
- Elle est de longue durée (35 000 à 50 000 heures)
- Elle est sans mercure

L'éclairage concerne aussi l'intérieur de la devanture, y compris en journée

L'éclairage de la vitrine doit être privilégié, y compris en journée, pour favoriser l'animation urbaine et l'attractivité commerciale.

L'appareillage électrique sera choisi pour être efficace, économe et conforme aux normes environnementales (*Grenelle*)

L'éclairage des devantures est autorisé 1 heure avant l'ouverture et 1 heure après la fermeture, dans la limite de 6h à 23h. (*Code de l'Environnement*)



LES AUTRES COMPOSANTS DE LA DEVANTURE : SOLUTIONS D'INTÉGRATION

toutes familles architecturales / pour une devanture en retrait, voir pages 16 et 17

Pour tout projet de création ou de rénovation, la conception de la devanture doit trouver une solution d'intégration discrète et sans saillie de l'ensemble des éléments techniques.

Le store

Les modèles souhaités :

- Le «**store banne**» : modèle avec armature, les bras sont articulés ou télescopiques.
- Le «**store à projection**» : modèle sans armature latérale, les bras sont fixés à la façade.

Sur le «**lambrequin**» : bande décorative en partie basse du store, le nom du commerce est admis à l'exception de toute autre inscription.

Quelque soit le modèle, le store est en toile textile, d'une couleur unie non criarde, et d'aspect neuf.

Solution d'intégration : (voir croquis p.11)

quantité : Un store par vitrine, de largeur identique à celle-ci

positionnement du coffre :

- soit dans l'embrasure,
- soit en applique sur la façade, au plus près de la vitrine, et le plus détaché de la corniche.

Non souhaité :

- la toile de store en bâche plastique, ou à motifs
- le store avec joues latérales, le store corbeille



store à projection sans lambrequin



store banne avec lambrequin

Le dispositif anti-effraction

Les dispositifs souhaités :

- porte et vitrine en verre feuilleté retard à effraction,
- grille transparente (grosse maille, ou grille microperforée, ou grille en polycarbonate).

Solution d'intégration : (voir croquis p.11)

La grille est positionnée de préférence à l'intérieur du local. Elle est alors complétée d'un verre retard effraction et d'une commande d'ouverture actionnable de l'extérieur (ou accès secondaire).

Non souhaité :

- le coffre de volet roulant en saillie sur la façade
- le rideau plein



grille en polycarbonate

grille en grosse maille



rideau plein et coffre en saillie

Le climatiseur

Solution d'intégration : (voir croquis p.11)

- soit à l'intérieur du local commercial, en allège (au sol) ou en imposte (au plafond),
- soit dans l'épaisseur du mur extérieur, dans une niche fermée par une grille ou panneau à clairevoie.

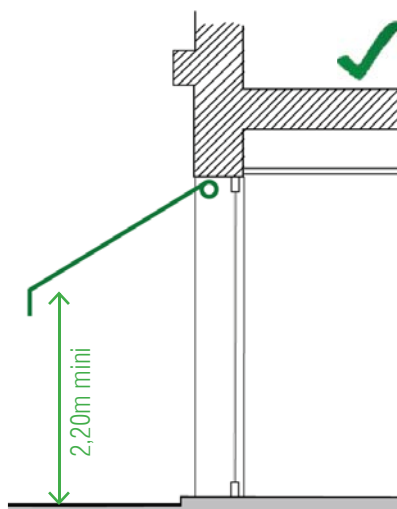
Ne sont pas autorisés :

- le climatiseur posé en saillie au-dessus de l'espace public,
- les eaux de condensation rejetées directement sur l'espace public.

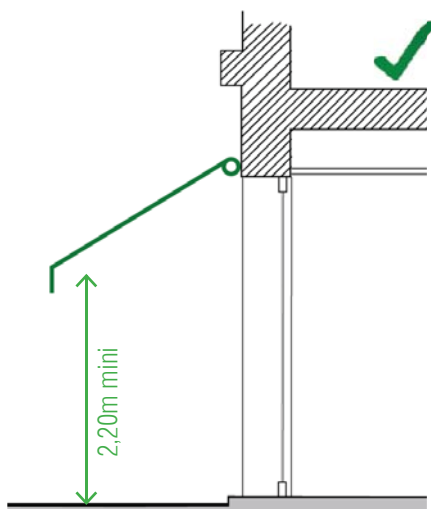
LES AUTRES COMPOSANTS DE LA DEVANTURE : SOLUTIONS D'INTÉGRATION

toutes familles architecturales / pour une devanture en retrait, voir pages 16 et 17

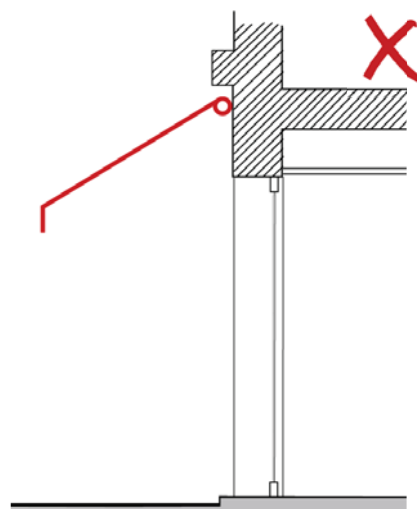
Le coffre de store : solutions d'intégration



coffre positionné dans l'embrasure

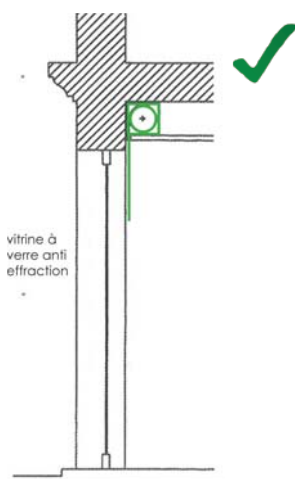


coffre positionné sur le linteau
au plus près de la vitrine

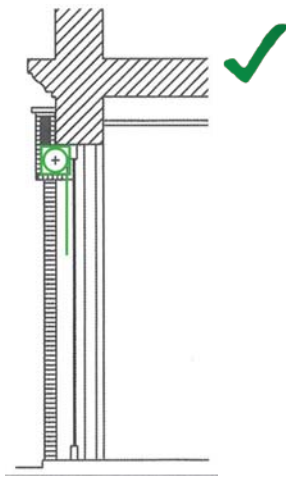


coffre positionné en saillie :
non souhaité

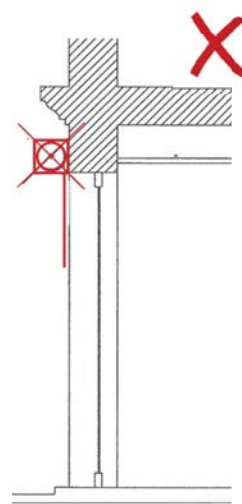
Le dispositif anti-effraction : solutions d'intégration



pour une devanture en feuillure

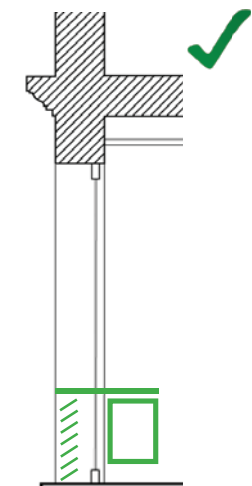


pour une devanture rapportée

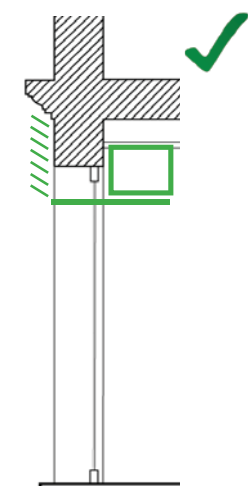


coffre positionné en saillie :
non souhaité

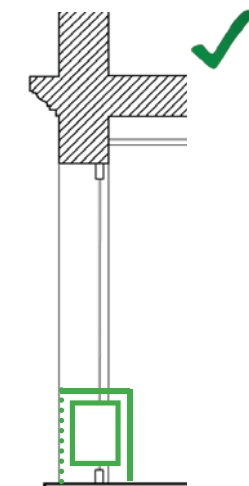
Le climatiseur : solutions d'intégration



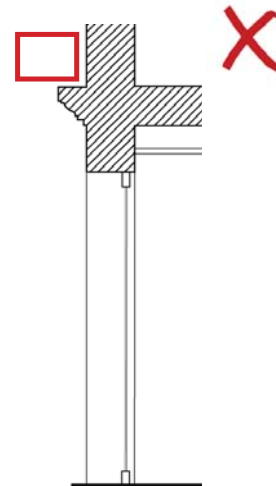
à l'intérieur en allège



à l'intérieur en imposte



à l'extérieur dans une niche



à l'extérieur en saillie :
non souhaité

RECOMMANDATIONS PARTICULIÈRES
pour le bâti traditionnel : XIXème et début XXème

SOLUTIONS POUR LA MISE EN VALEUR D'UN BÂTI REMARQUABLE

bâti traditionnel

Constat sur les éléments de dépréciation d'un bâti remarquable :

- La devanture rapportée masque entièrement la façade initiale, ses limites parcellaires, ses modénatures en pierre : les encadrements de baie, chaînage, corniche, éléments décoratifs, consoles et nez de dalle du balcon..., sont perdus.
- De nombreux éléments en saillie déforment la devanture : linteau, coffre de store, enseigne sur balcon, spots pelle,
- Les climatiseurs ne sont pas dissimulés,
- Les enseignes sont redondantes et sortent du cadre de la devanture,
- L'état de la façade est très dégradé.



Mise en valeur d'un bâti remarquable avec une devanture en feuillure :

C'est la solution à privilégier chaque fois que cela est possible

LES ÉLÉMENTS D'ORNEMENTATION ET MATÉRIAUX DE LA FAÇADE D'ORIGINE SERONT PRÉSERVÉS AU MAXIMUM ET MIS EN VALEUR : CHÂINAGES ET ENCADREMENTS EN PIERRE, CORNICHE, BALCON, MENUISERIES BOIS, FERRONNERIES, CÉRAMIQUES ...

TOUS LES ÉLÉMENTS DE DEVANTURE SERONT CONTENUS EN REZ-DE-CHAUSSÉE, SOUS LES ÉLÉMENTS D'ORNEMENTATION DELIMITANT LE REZ-DE-CHAUSSÉE : CORNICHE, CONSOLE, BALCON ...



LA RÉNOVATION DE LA FAÇADE TOUTE HAUTEUR SERA ENCOURAGÉE : LES PARTIES ENDUITES DU REZ-DE-CHAUSSÉE RECEVRONT LE MÊME TRAITEMENT QUE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE, OU BIEN FORMERONT UN SOCLE ASSORTI AVEC LES ÉTAGES

LE RAVALEMENT UTILISERA DES ENDUITS NATURELS ET DES MATÉRIAUX AUTHENTIQUES ET DURABLES

Mise en valeur d'un bâti remarquable avec une devanture rapportée :

C'est la solution à privilégier dans le cas d'un rez-de-chaussée très dégradé

LA DEVANTURE RAPPORTÉE SERA RÉALISÉE SELON UNE MISE EN ŒUVRE ASSURANT UNE BONNE TENUE DANS LE TEMPS (PAS DE FIXATION APPARENTE : RECOUVREMENT DES TRANCHES ET DES POINTS DE FIXATION, PROTECTION DE L'ENTABLEMENT PAR UNE FEUILLE DE ZINC)

ELLE PRÉSENTERA UNE ÉPAISSEUR DE 5 À 10 CM PAR-DEVANT LE NU DU MUR EXTÉRIEUR



LA DEVANTURE RAPPORTÉE SERA CONTENUE DANS LA HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSÉE, SANS MASQUER LES ÉLÉMENTS D'ORNEMENTATION.

ELLE CONSERVERA LA LECTURE DE LA FAÇADE TOUT AUTOUR DE SON EMPRISE.

TOUS LES ÉLÉMENTS DE LA DEVANTURE SERONT CONTENUS DANS L'ENSEMBLE RAPPORTÉ.

Non souhaité :

Tout ouvrage en PVC quel que soit l'usage : placage, châssis, enseigne

Le PVC, matière thermoplastique de synthèse est proscrit en l'absence de qualité :

- d'ordre esthétique : les profils épais réduisent d'autant la lumière entrant, la matière plastique présente une courte tenue dans le temps, elle est soumise à un vieillissement irréversible, elle ne révèle aucune qualité sensible,
- d'ordre écologique : le PVC provient du pétrole à 43 %, il est très toxique à la combustion, il n'est pas recyclable.

L'économie réalisée à l'achat, se perd par l'absence de qualité et de pérennité.



LES MARQUISES ET LES AUVENTS RAPPORTÉS

bâti traditionnel

Les marquises et auvents rapportés ont pour fonction de protéger de la pluie ou de la neige, pour rendre confortable la promenade le long des vitrines. En milieu urbain d'Annemasse Agglo ils sont nombreux, souvent anciens et parfois dans un état de délabrement avancé.

Le plus souvent rapportés sur des constructions traditionnelles, ils ne sont pas, par définition, d'origine et présentent rarement une qualité architecturale. Ils rompent la cohérence des façades, pour certaines remarquables, et nuisent aux perspectives des rues. Ils portent une ombre dense sur le trottoir et sur les linéaires commerciaux, comme un contre-effet à leur fonction initiale. Leur état menace parfois la sécurité publique.

Pour ces raisons, il est souhaitable que toutes les marquises et auvents rapportés soient déposés.

Dans le coeur de ville et sur les constructions traditionnelles, il est proposé de remplacer un auvent par une marquise en verre transparent ou translucide.

Pour la protection solaire, la marquise pourra être complétée avec des stores verticaux.

Pour les typologies architecturales plus récentes (depuis les années 1980), il est recommandé un recours au store plutôt qu'à une marquise ou auvent rapporté.

Exemples de marquises rapportées



RECOMMANDATIONS PARTICULIÈRES

pour le bâti résidentiel : 1960-1970

pour le bâti moderne : 1980 - 2000

SOLUTIONS POUR DEVANTURES EN RETRAIT SOUS BALCON FILANT OU SOUS AUVENT D'ORIGINE

bâti résidentiel ; bâti moderne

traditionnel : rue de la Gare, place Deffaut, rue Faucigny

*années 60 - 70 : rue René Blanc, rue de la République, place de la Libération Ouest, rue Pasteur
rue de Genève*

*années 80 - 2000 : rue René Blanc
rue de Genève*

Pour une enseigne à plat dans l'espace de la devanture

- lettres individuelles lumineuses sur linteau
- lettres lumineuses rapportées sur la vitrine
- enseigne lumineuse intérieure, détachée de la vitrine

Souhaité :

Une enseigne lumineuse dans l'espace de la devanture, permettra d'être bien vu malgré l'ombre portée.

Non souhaité :

Tout type d'enseigne fixée sur le garde corps du balcon ou sur le nez de l'auvent.

Dans la perspective d'une place : des enseignes à plat, au nez du auvent

- lambrequin fixe, métal ou textile
- lambrequin de store vertical



Dans la perspective d'une rue : des enseignes drapeau, sous auvent

- une enseigne drapeau fixée sur le linteau
- une enseigne drapeau fixée à la sous-face du auvent

Dans le cas d'un ensemble architectural cohérent, il pourrait être recommandé un modèle de drapeau normalisé



Souhaité

- La hauteur libre sous lambrequin ou sous enseigne drapeau sera obligatoirement supérieure ou égale à 2,20 m.
- Un éclairage de la sous-face, ou un jalonnement lumineux au sol le long des devantures, apporterait une animation de l'espace public (à l'initiative de la collectivité ou de la copropriété)

SOLUTIONS POUR DEVANTURES EN RETRAIT SOUS GALERIE

bâti résidentiel ; bâti moderne

années 60 - 70 : *rue du Mont Blanc*

années 80 - 2000 : *place de la Libération Nord, passage Jean Moulin, rue du Clos Fleury, place Deffaugt
Porte de France, rue de Genève*

Pour une enseigne sous galerie, dans l'espace de la devanture

enseigne à plat, en retrait, sous la galerie :

- lettres individuelles lumineuses sur linteau
- lettres lumineuses rapportées sur la vitrine
- enseigne lumineuse intérieure, détachée de la vitrine

enseigne drapeau, sous la galerie si sa largeur est suffisante :

- une enseigne drapeau fixée sur le linteau
- une enseigne drapeau fixée au plafond de la galerie

Dans le cas d'un ensemble architectural cohérent, il pourrait être recommandé un modèle de drapeau normalisé sous galerie

Une enseigne extérieure permettra d'être bien vu depuis la rue

pour une enseigne à plat, extérieure à la galerie :

- lettres individuelles non lumineuses, positionnées selon une règle stricte
- lambrequin fixe, métal ou textile
- lambrequin de store vertical

Les lambrequins seront positionnés entre deux piliers, en limite de la galerie

pour une enseigne drapeau, extérieure à la galerie :

- une enseigne drapeau fixée sur un pilier, au droit de la devanture

Dans le cas d'un ensemble architectural cohérent, il pourrait être recommandé un modèle de drapeau normalisé visible depuis la rue.

Souhaité :

Une enseigne lumineuse dans l'espace de la devanture, permettra d'être bien vu malgré l'ombre portée.



Souhaité

- La hauteur libre sous lambrequin ou sous enseigne drapeau sera obligatoirement supérieure ou égale à 2,20 m.
- Un éclairage de la sous-face, ou un jalonnement lumineux au sol le long des devantures, apporterait une animation de l'espace public (à l'initiative de la collectivité ou de la copropriété).

Les terrasses



L'espace public doit rester accessible à tous :

La terrasse doit préserver une circulation piétonne libre et confortable (1,40 m minimum) pour l'usage du trottoir, pour l'accès aux entrées d'immeuble, pour les services de secours et d'entretien.

La terrasse doit s'intégrer à l'environnement architectural et urbain :

Le mobilier des terrasses (chaises, tables, paravents, jardinières...) doit être assorti et choisi en matériau durable : bois, métal, résine, les éléments textiles (coussins et parasols) doivent être choisis de teinte unie assortie.

L'espace public doit rester ouvert et convivial, propre et accueillant :

Tous les éléments mobiles seront rentrés le soir, le sol de la terrasse sera maintenu propre par l'exploitant (cendriers). Les éléments de protection (paravents, jardinières) entretiendront une transparence sur l'espace de la terrasse.

Choix du mobilier de terrasse :

Le mobilier des terrasses (chaises, tables, paravents, jardinières...) doit être choisi en matériau durable : bois, métal, résine, *sans publicité*

Les éléments textiles (coussins et parasols) doivent être choisis de teinte unie, *sans publicité*

Le mobilier en plastique souple, ou détérioré, ou dépareillé, est proscrit

Règles d'accessibilité pour être en conformité avec la loi

DEPUIS SEPT. 2015 : OBLIGATION D'UN AGENDA D'ACCESSIBILITÉ PROGRAMMÉ

La largeur de passage de la porte d'entrée doit être de 90cm au minimum

La hauteur de seuil à franchir ne doit pas excéder 2cm

Pour faciliter l'accès, les seuils doivent être constitués de matériaux massifs : pierre ou béton.

La surface finie devra garantir l'effet anti dérapant.



porte en retrait - pente anti dérapante

Si la mise en accessibilité n'est pas réalisable pour des questions techniques ou économiques, des systèmes de substitution sont possibles, par exemple :

les rampes escamotables :

Elles devront être déployées à la demande afin de ne pas entraver la circulation piétonne.

Elles nécessiteront l'installation d'un système d'appel.

Ces installations n'excluent pas les demandes de dérogation.



position repliée



position déployée

ANNEXES
AVENUE DE GENÈVE
QUARTIER DE MÔELLESULAZ - PORTE DE FRANCE
FUTURES OPERATIONS - BATIMENTS NEUFS

CONTEXTE

La rue de Genève commence en Suisse bien avant la frontière, elle entre en France, traverse la ville de Gaillard et se poursuit par Ambilly jusqu'au centre-ville d'Annemasse. Cette rue longue de 2 km n'est pas homogène : la densité urbaine, les typologies d'architecture, les activités commerciales, les alignements... ne trouvent pas de cohérence entre eux. Le bâti et les commerces sont très vieillissants.

Les aménagements du corridor tramway vont donner une unité à cette rue, il convient aussi de lui donner un rythme, afin de diminuer sa monotonie.

Sur ce long linéaire, les arrêts de tramway vont créer des points de convergence et de flux, ils vont permettre de créer :

- des séquences,
- des polarités commerciales (densifier plutôt qu'étaler),
- de la densité urbaine par des constructions neuves.

Les alignements et les gabarits de bâti ne sont pas constants

- linéaire en alignement sur rue, linéaire en retrait
- commerce isolé en retrait ou en alignement
- gabarit de RDC à R+8



Les typologies architecturales ne sont pas homogènes :

- Construction des années 60 à 90
 - . immeuble
 - . galette commerciale
 - . maison individuelle
- Construction traditionnelle du début du XXème
 - . immeuble
 - . maison individuelle savoyarde
- Construction neuve
 - . immeuble



Les différences de gabarit de bâti, les défauts d'alignement font apparaître des murs aveugles sur toute la rue de Genève, ces murs deviennent support de publicité grand format.

En arrivant dans le centre ville d'Annemasse, ces murs aveugles sont très prégnants.



Aménagement Bordeaux



Mobilier PolyMobyI



Lumière projetée
Toile perforée



Projet à Paris
Végétalisons la ville



Stores et parasols en bleu et blanc à Marseille

Créer artificiellement des alignements

- par le mobilier urbain, modèle constant sur toute la rue de l'Europe quelque soit la commune,
- par les stations de tramway,
- par la végétation.

Améliorer la visibilité des commerces en retrait

Indiquer les établissements en retrait par une signalétique commerciale. Modèle, couleurs, typographie, dimensions identiques pour l'ensemble de la rue.

Traiter les murs aveugles

- Fresques murales
- Murs végétalisés
- Plantes grimpante
- Projections lumineuses
- ...

Harmoniser le linéaire

Pour donner une unité au linéaire commercial dans cet environnement varié, il est possible de :

- proposer une seule couleur de store sur toute la rue, de couleur claire, en nuance de gris coloré
- d'installer des éléments visuels au devant des commerces en retrait ou en façade sur le linéaire commercial de l'avenue de Genève.

Plus que partout ailleurs sur le territoire d'Annemasse les Voirons, les façades et devantures de la rue de Genève doivent être rénovées :

- elles se situent sur le corridor tramway et sont la vitrine du territoire en arrivant de Suisse
- elles vont bénéficier d'une requalification urbaine importante et doivent être au même niveau de gamme (sinon leur dégradation sera encore plus criante).

Le bâti traditionnel, la maison de ville de type sarde

- revenir au plus près du dessin initial de la façade,
- utiliser des matériaux de rénovation traditionnels, utilisés localement pour la réhabilitation des façades et des devantures commerciales : volets et menuiseries en bois, enduits à la chaux, palette de couleurs locales à privilégier.



Pour plus de précision, consulter la charte des devantures de centres bourgs, à partir de la page 5.

Le bâti traditionnel, immeuble du début XXème

- revenir au plus près du dessin initial de la façade : devanture débarrassée de tous les éléments superflus, hauteur de vitrine constante sur le même linéaire, un choix de matériaux de qualité pour les menuiseries.
- tous les composants sont positionnés en dessous du balcon, enseigne sur le lambrequin de store lorsque le rez-de-chaussée est insuffisamment haut pour positionner les enseignes.
- les stores sont de bons éléments de repérage de loin, ils remplacent les enseignes drapeau.



Pour plus de précision, consulter la charte des devantures de centres urbains.

Les immeubles des années 60 à 90

Un grand nombre de constructions de ces époques, bâties sur la rue de Genève, sont des immeubles avec les commerces en retrait sous des balcons filants.

Pour une meilleure visibilité : ramener les lambrequins de store au nu du balcon avec l'enseigne de l'activité, éclairer les vitrines même en pleine journée.

Tous les composants du commerce seront positionnés au dessous du balcon.



Pour plus de précision, consulter la charte des devantures de centres urbains.

CONTEXTE

Avec l'arrivée du tramway, des aménagements urbains sont prévus : un traitement du sol, des espaces végétalisés, une réorganisation du stationnement et de la circulation.

Deux immeubles se font face et encadrent l'entrée du tramway en France.

Leur forme bâtie est différente mais quelques points communs pourraient être traités de manière similaire : arc, couleur des menuiseries, enduits,... pour créer un ensemble plus homogène.

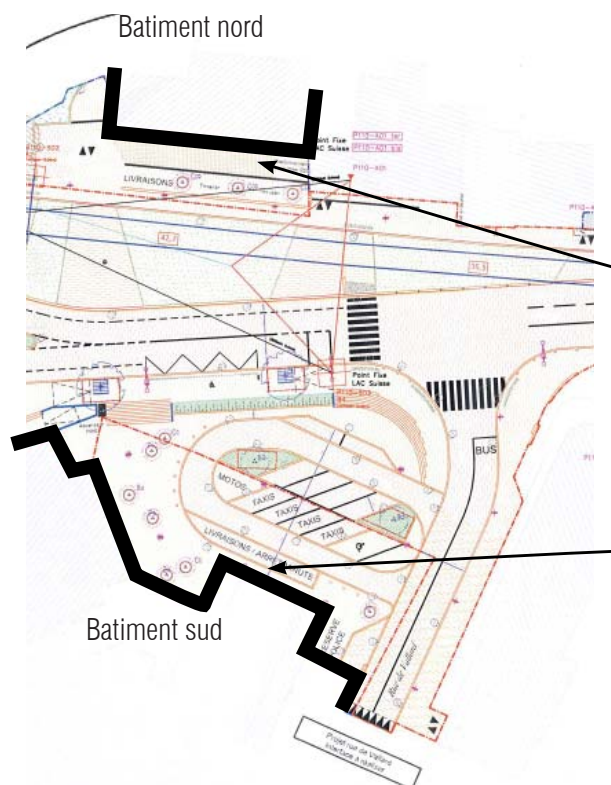
La visibilité des commerces devra être améliorée notamment pour le bâtiment sud, en effet :

- la polarité commerciale est en surplomb et en retrait de la voirie,
- les voitures stationnées masquent en partie les commerces.

Les nouveaux aménagements devront inclure une signalétique commerciale collective efficace, en affichant l'activité de chaque commerce présent dans cette petite polarité.

Les recommandations concernant les devantures commerciales permettront de clarifier l'environnement, d'améliorer la visibilité des commerces, d'harmoniser les enseignes.

Pour aider à la montée en gamme du paysage urbain, une charte de recommandation pour les terrasses pourrait cadrer l'occupation du domaine public et la qualité des mobiliers, jardinières, protections solaires...





Le rez-de-chaussée commercial n'est pas différencié des étages.
Son emprise non définie rend l'aménagement difficile.
Le positionnement des enseignes, leur taille et type doivent être cadrés.

La devanture en feuillure* sera la seule possible.
Une seule solution d'enseigne sera préconisée :
- une enseigne à plat au dessus de la vitrine, constituée de lettres individuelles qui suivront le dessin des ouvertures :
 . en arc de cercle au dessus des arcades
 . droit au dessus des vitrines rectangulaires
- Ces dispositions permettront de garder des enseignes suffisamment hautes pour une visibilité au dessus des voitures.

Les enseignes



X non souhaités :
 . le panneau en PVC, le caisson lumineux rapporté à plat (y compris LED)
 . un système d'éclairage rapporté en saillie

Lettres individuelles lumineuses ou non

Les enseignes drapeau ne sont pas nécessaires, en effet sur une place la lecture se fait de face.
L'éclairage ne se fera que par l'intermédiaire des lettres lumineuses de l'enseigne et par la vitrine.

Le store

Les façades de cet ensemble sont orientées au nord. L'installation de store n'est donc pas nécessaire.

Précisions pour les 2 bâtiments

Se reporter au règlement local de publicité de la ville de Gaillard et à la charte des devantures de centres urbains pour :

- la mise en oeuvre d'une devanture en feuillure* : choix des châssis, position, page 6
- la taille des lettres individuelles : page 9
- le choix des stores, matériel anti-effraction : page 10
- le positionnement du climatiseur et les dispositifs anti effraction : page 11



L'emprise commerciale occupe le rez-de-chaussée + 1/2 étage. Les arcades structurent l'ensemble. Les commerces débordent du cadre donné et viennent effacer le rythme du bâti. L'enjeu ici est de structurer le rez-de-chaussée en faisant apparaître le dessin d'origine, notamment des arcs.

Tous les éléments du commerce seront contenus entre les arcades.

Si possible, les fonds du demi étage devront être unifiés, parties pleines ou vitrées avec la possibilité d'inscrire le logo de l'activité : 50 x 50 cm.

En positionnant le store au niveau du plancher du demi étage l'enseigne sur le lambrequin sera plus lisible et le rez-de-chaussée paraîtra plus dégagé.

Les enseignes



Sur lambrequin, lettres lumineuses ou imprimées

spots LED

Une seule solution d'enseigne admise : lettres individuelles sur le lambrequin du store.

L'éclairage ne se fera que par l'intermédiaire des lettres lumineuses de l'enseigne et par la vitrine.

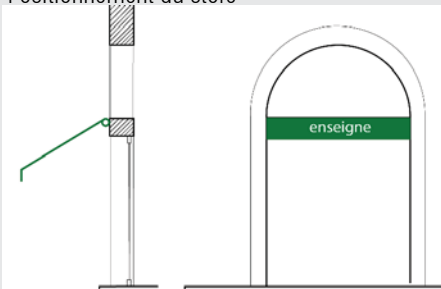
Aucun système d'éclairage rapporté en saillie ne sera admis, mis à part un petit spot led d'ambiance entre les arcades, notamment en terrasse.

X non souhaités :

- . le panneau en PVC rapporté à plat
- . le caisson lumineux rapporté à plat (y compris LED)

le store

Positionnement du store



sur le linteau du demi étage, de la largeur des ouvertures

X non souhaités :

- . Les stores corbeille, les auvents rigides en volume sur la façade.
- . La toile de store en matériau plastique ou à motif.
- . les stores avec coffre d'enroulement

Le lambrequin du store est admis, sans feston.

Le nom du commerce et son logo seront inscrits sur le lambrequin, comme seule enseigne.

CONTEXTE

Lors de projets de construction mixte, commerces+logements, le rez-de-chaussée revêt une importance particulière. Par sa proximité avec les usagers, le rendu esthétique est primordial. Aussi, le soin apporté au choix des matériaux et à la qualité de leur mise en œuvre feront l'objet d'une grande attention.

Les futures opérations mixtes commerces+logements peuvent prendre des formes bâties diverses. A chaque projet l'enjeu est de donner une place suffisante au rez-de-chaussée pour accueillir dans les meilleures conditions les activités commerciales ou de services.

Dès la conception, le positionnement et l'intégration des différents éléments composant la devanture commerciale devront être anticipés.

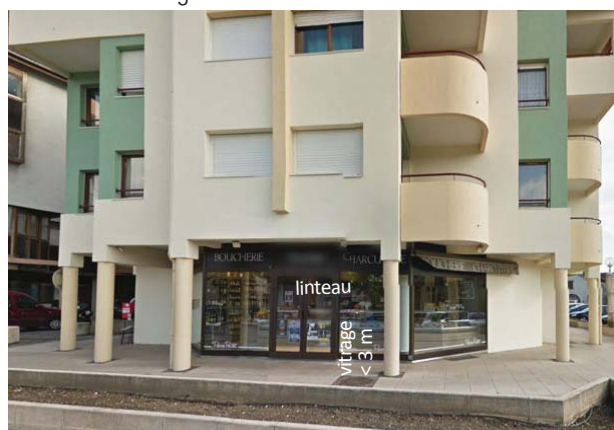
Les présentes recommandations ont pour but de donner un cadre à l'installation des commerces.

Les diverses formes bâties accueillant des activités en rez-de-chaussée

Devanture sous balcon



Devanture sous galerie



Devanture avec bandeau maçonné



Devanture, vitrage toute hauteur



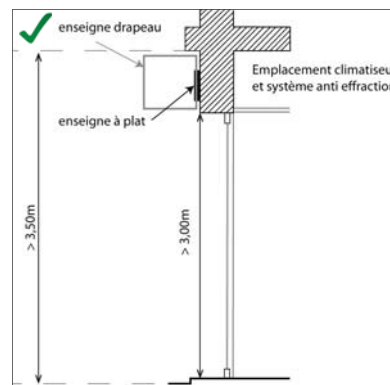
Les dimensions et limites de la devanture

Le commerce a besoin d'espace tant pour son aménagement intérieur que pour sa devanture. La façade commerciale doit pouvoir intégrer les éléments techniques nécessaires à son bon fonctionnement et les enseignes indispensables à sa visibilité et à l'expression de son identité.

Un minimum de 3,50 m de hauteur sous dalle est requis.

Une vitrine de 3 m de haut est correcte.

Pour un linéaire commercial sous galerie ou sous balcon, les mêmes minima seront maintenus.



Couleurs et matière des châssis

- ✓ Le châssis sera réalisé en acier laqué.
Les châssis seront de couleur foncée (de préférence gris coloré), pour éviter un fort contraste avec le vitrage qui se lit toujours en sombre.
- ✗ Les châssis en aluminium naturel ou anodisé ne sont pas souhaités.



Les stores

- ✓ Le store est un élément de devanture nécessaire pour les commerces dont les façades sont exposées à un fort ensoleillement. Le choix se fera entre store banne et store à projection.
- Un emplacement pour les stores doit être réservé soit :
 - dans l'embrasure des ouvertures,
 - sous le dispositif d'enseigne.
- ✗ Dans tous les cas, ces éléments ne dépasseront pas la largeur des ouvertures.
Les stores avec caisson ne seront pas souhaités en saillie sur la façade.



Les équipements techniques

- Les émergences techniques en façades sont interdites.
- Les équipements techniques (coffrets EDF/GDF, telecom, boîtiers d'alarme, boîte aux lettres, climatiseurs) devront être intégrés à des ensembles de serrureries coordonnées à l'ensemble de la façade.
- Pour les climatiseurs, les grilles de sorties d'air seront positionnées si possible en partie haute de la devanture.

Les protections anti effractions

- Le volet roulant de protection est à l'intérieur de la vitrine.
- Le mécanisme du rideau, ainsi que ses coulisses, devront être masqués et intégrés aux éléments architecturaux de façade.
- Pour une meilleure sécurité (préconisation des assurances) et une meilleure animation urbaine, le dispositif produira un effet de transparence : les rideaux seront métalliques : à mailles ou à lames micro-perforées finition laquée sombres, ou en lames de polycarbonate.
- La grille devra être préférablement à l'arrière de la vitrine et à commande électrique
- La serrurerie des rideaux de sécurité aura un aspect identique sur tous les commerces d'un même secteur ou ensemble bâti.



Devanture sous balcon

Limite du rez-de-chaussée commercial
Tous les éléments liés au fonctionnement du commerce devront se trouver sous cette ligne.



Devanture sous galerie

Les commerces en retrait sous balcon ou sous galerie devront bénéficier d'un éclairage collectif prévu à la conception du bâti.

Limite du rez-de-chaussée commercial
Tous les éléments liés au fonctionnement du commerce devront se trouver sous cette ligne.

Dans ce cas de figure, un lambrequin avec l'enseigne pourra être positionné au nu de la façade pour une meilleure visibilité du commerce.



Devanture avec bandeau maçonné

Limite du rez-de-chaussée commercial
Tous les éléments liés au fonctionnement du commerce devront se trouver sous cette ligne. Ici le bandeau maçonné permet de positionner aisément les enseignes à plat et en drapeau.



Devanture, vitrage toute hauteur

Bandeau séparatif entre le niveau commercial et les étages
Il n'est pas support d'enseigne.

Dans ce cas les enseignes à plat seront :

- des lettres individuelles sans fond :
 - . collées sur le vitrage
 - . fixées sur une lisse
- des caissons LED à l'intérieur de la vitrine.

Partenaires FISAC :



AUVERGNE – Rhône-Alpes



11 Avenue Emile Zola - BP 225
74105 Annemasse cedex
Tél. : 04 50 87 83 00
Fax : 04 50 87 83 22

www.annemasse-agglo.fr

Crédits : Aid/Arto

Pour des travaux d'aménagement de terrasse et de transformation sur devanture

Aménagement de terrasse, pose d'enseignes, travaux sur devanture (châssis, éléments rapportés, climatiseur, sécurisation, accessibilité, marquise et auvent, éclairage de nuit)

les textes opposables

La réglementation nationale

loi Occupation du Domaine Public
loi Grenelle 2
loi Accessibilité

issu du Code de la voirie
issue du Code de l'environnement
issue du Code de la construction

La réglementation locale, communale ou intercommunale

Elle est approuvée par arrêté du maire et applicable selon les périmètres définis

PLU : PPlan Local d'Urbanisme

Le Règlement Local de Publicité, enseignes et pré enseignes

Il définit les taxes locales :
- sur les enseignes et publicités
- sur l'occupation du domaine Public

Le Règlement Local d'Occupation du Domaine Public

Le règlement de copropriété

les actions incitatives

- les guides deviennent opposables s'ils sont annexés au PLU ou à la réglementation locale
- leur application peut ouvrir droit à des subventions

Guide de recommandations pour l'ensemble du territoire

Autres guides, notamment pour secteurs spécifiques à fort enjeu

Palette chromatique

Les guides apportent des précisions et conseils pour la bonne mise en œuvre de la réglementation locale

Ils sont joints pour information aux documents réglementaires

les démarches administratives

obligatoires ou contraignantes

Demande d'autorisation d'enseigne

Déclaration Préalable de travaux

Permis de Construire

Pour des travaux de transformation de la façade

rénovation complète, isolation thermique par l'extérieur, ravalement

les textes opposables

La réglementation nationale

généralités
loi Grenelle 2

issues du Code de la construction
issue du Code de l'environnement

La réglementation locale, communale ou intercommunale

L'injonction de réfection de façade

Cette injonction municipale est possible dès lors que la commune, souhaitant la mettre en œuvre, l'a préalablement déposée par arrêté préfectoral.

PLU : PPlan Local d'Urbanisme

Le règlement de copropriété

les actions incitatives

- les guides deviennent opposables s'ils sont annexés au PLU ou à la réglementation locale
- leur application peut ouvrir droit à des subventions

Guide de recommandations qualitative de mise en œuvre

Guide de recommandations techniques (ADEME)

Palette chromatique

Les guides sont joints pour information aux documents réglementaires

les démarches administratives

obligatoires ou contraignantes

Déclaration Préalable de travaux

Contrainte d'Arrêté de péril

C'est un pouvoir de police sur décision du Maire, adressée au propriétaire
Un bien sous arrêté de péril ne peut être loué (au détriment du commerçant locataire)