

PAYS HAUT LANGUEDOC & VIGNOBLES

Campagne de ravalement

REGLEMENT D'OPERATION

« Colorons le Pays »

Bien que relevant du domaine privé, les façades des immeubles entrent pour une large part dans le décor urbain des rues qu'elles délimitent, leur plus ou moins bonne insertion, leur plus ou moins bon entretien peuvent modifier sensiblement la perception de l'espace public.

Les façades des immeubles du secteur d'étude présentent, en outre, très fréquemment des détails architecturaux intéressants.

Les études réalisées ont par ailleurs permis de mesurer l'importance quantitative des façades présentant une dégradation de la finition. Des cahiers de préconisation architecturale de mise en valeur des devantures ont été édités afin d'accompagner les acteurs des réhabilitations.

1 – Périmètre de l'opération

La subvention communautaire d'aide au ravalement est mise en place sur les centres anciens délimités soit par un périmètre protégé s'il existe ou bien à définir. Le périmètre sera défini par chaque commune et révisable.

2 – Conditions générales d'attribution

La subvention communautaire aux travaux de ravalement est réservée exclusivement à la réalisation de travaux complets, prenant en compte la totalité de la façade.(travaux rappelés au chapitre 3)

2-1 Conditions relatives aux immeubles

Pourront faire l'objet d'une aide :

- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes (résidences principales ou secondaires) et dont les logements sont décents et répondent aux normes d'habitabilité.
- Les bâtiments à usage mixte d'habitation, commercial et de service
- Les bâtiments dont le bâti constitutif est en pierre

Les travaux préconisés dans le règlement d'opération sont adaptés au bâti en pierre bâti et seulement au bâti en pierre. Le bâti en aggloméré de ciment, briques ,béton cellulaire....sort du champ d'application du présent règlement.

2-2 Conditions relatives aux façades

Pourront faire l'objet d'une subvention :

- Les façades directement implantées sur la voie publique,
- Les façades non directement implantées sur la voie publique mais ayant un impact visuel important depuis celle-ci (après validation par la commission).

2-3-Conditions relatives au partenariat avec la Fondation du Patrimoine

➤ Les immeubles estimés par la commission habitat d'intérêt architectural, ou inscrits dans un site patrimoniallement exceptionnel faisant l'objet d'une demande de subvention dans le cadre de l'opération « colorons le Pays » devront parallèlement faire l'objet d'une demande de subvention auprès de la fondation du patrimoine. Dans le cadre d'une démarche partagée de mise en valeur du patrimoine, le Pays Haut Languedoc et Vignobles et la Fondation du Patrimoine ont signé une convention de partenariat en 2008.

En cas de non dépôt de dossier auprès de la Fondation du Patrimoine, la commission habitat du Pays déclarera le dossier non recevable.

➤ Les travaux devront respecter le cahier des charges édité par le Pays Haut Languedoc et Vignobles ainsi que les prescriptions émises par la commission dans le dossier de subvention.

Préalablement, les façades devront être dépouillées de toutes canalisations parasites (eaux usées, eaux vannes, etc...), les évacuations pluviales seront remises en état et les réseaux Eaux Usées et Eaux Pluviales seront impérativement séparés.

Les accessoires présents en façade devront faire l'objet d'une attention particulière. En effet, dans la mesure du possible, les climatisations devront être encastrées ou déplacées vers des endroits moins visibles, les antennes et paraboles devront être placées en toiture, et les VMC et boîtes aux lettres devront être traitées de manière à occasionner le moins d'impact visuel possible sur les façades.

Un diagnostic, écrit établi par le Pays Haut Languedoc & Vignobles, précise les travaux recommandés pour chaque projet de ravalement. Ce diagnostic sera validé par l'Architecte des Bâtiments de France pour des façades situées dans un espace protégé soit par le Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement sur les autres périmètres.

Le Pays Haut Languedoc et Vignobles, l'Architecte des Bâtiments de France et le Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement se réservent le droit d'accéder au chantier faisant l'objet d'une subvention façade.

➤ Un panneau de chantier devra être fixé par le propriétaire sur la façade durant les travaux. Il rappellera sa participation à la campagne de ravalement.

➤ Les travaux devront respecter la réglementation générale du secteur concerné en matière notamment d'autorisation administrative liée au droit des sols.

➤ La subvention sera réservée pour chaque dossier, pendant une durée maximale de un an après l'accord écrit de la Commission Habitat du Pays Haut Languedoc et Vignobles pendant une durée de 1 an.

3 – Nature des travaux retenus

La subvention communautaire aux travaux de ravalement pourra concerner les travaux de :

- réfection complète d'enduit traditionnel à la chaux naturelle (y compris piquetage),

- badigeon de chaux, peinture micro poreuse ou application d'enduit de finition (y compris nettoyage préalable),
- nettoyage ou rejointoiement des façades appareillées si le procédé constructif le justifie.

Seront également retenus les travaux annexes qui accompagnent le ravalement proprement dit :

- installation de l'échafaudage,
- réfection sommaire du bord de toiture,
- réfection des gouttières, descentes (en zinc) et des dauphins en pied de descentes,
- peinture des menuiseries extérieures,
- peinture ou nettoyage des génoises, corniches, cadres ou bandeaux,
- peinture des ferronneries,
- réfection des menuiseries en bois,

Seules les façades visibles de l'espace public seront subventionnées

L'état général de la façade sera pris en compte, la subvention ne pourra porter uniquement sur la façade si les menuiseries sont en mauvais état. On devra revoir la façade dans sa totalité. Deux façades mitoyennes ne devront pas avoir la même couleur. Les dénaturations devront être gommées.

Les immeubles mixtes présentant une partie commerciale ou artisanale au rez-de-chaussée et une partie logement aux étages devront être traités dans leur intégralité.

- Les travaux relatifs à la partie commerciale qui seront recevables et subventionnables dans le cadre de l'Opération Collective de Modernisation (OCM) devront être réalisés en même temps que les travaux relatifs aux étages subventionnés dans le cadre de l'opération « colorons le Pays ».
- Les travaux relatifs à la partie commerciales qui seront non recevables et subventionnables dans le cadre de l'Opération Collective de Modernisation (OCM) seront subventionnés par l'opération « colorons le Pays » et réalisés en même temps que les travaux relatifs aux étages.

En tout état de cause, l'intégralité de l'immeuble devra être traité pour que la demande dans le cadre de l'opération « colorons le Pays » soit recevable.

Les façades ayant un intérêt architectural ou élément d'intérêt architectural pourront bénéficier d'un déplafonnement de subvention, qui sera calculée au cas par cas.

Les travaux de rejointoiement des murs en pierre apparente seront subventionnés si les pierres sont de qualité pour être mises à nue.

Les murs de clôture seront pris en compte s'ils font un ensemble avec l'habitation.

Toute découverte de nature architecturale voire archéologique après décroutage soit signalée au Pays Haut Languedoc et Vignobles avant la poursuite des travaux .

4 – Montant de la subvention

Nature des travaux	Montant de la subvention
Réfection de l'enduit à la chaux naturelle : <ul style="list-style-type: none"> • installation de l'échafaudage • décroutage, nettoyage • piquetage et application de l'enduit. 	15 €/m ²
Réfection sommaire des peintures ou de l'enduit : <ul style="list-style-type: none"> • installation de l'échafaudage • nettoyage préalable • application soit : <ul style="list-style-type: none"> • d'un badigeon de chaux • d'une peinture microporeuse ou silicatée • d'un enduit de finition seul 	7 €/m ²
Nettoyage et peinture des ferronneries (balcon, garde-corps, crochets de volets, etc...).	5 €/m ²

Restaurations des menuiseries existantes <ul style="list-style-type: none"> • mise en peinture ou vernis des menuiseries extérieures • restauration complète des menuiseries avec mise en peinture ou vernis 	5 €/m ² 15 €/m ²
Remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries en bois : <ul style="list-style-type: none"> • dépose, pose et peinture ou vernis 	80 €/fenêtre 150 €/porte 40 €/paire de volets
Travaux de zinguerie : <ul style="list-style-type: none"> • remplacement des chenaux et descentes d'eau pluviale existantes en zinc 	10 €/ml
Réfection sommaire du bord de toiture.	5 €/m ²
Travaux de nettoyage et de peinture des génoises, cadres/bandeaux, corniches, frises.	5 €/m ²

Les travaux forfaitaires d'intérêt architecturaux seront subventionnés à hauteur de 30%

5 – Aides complémentaires

Cette subvention communautaire peut être cumulée avec d'autres aides existantes.

6 – Constitution des dossiers

Les dossiers de demande de subvention seront établis par le Pays Haut Languedoc & Vignobles après visite sur place avant travaux et comporteront :

- l'ensemble des devis et travaux prévus, distinguant les travaux retenus et leur coût,
- une fiche de calcul de la subvention établie d'après devis d'entreprise,
- une demande de concours pour la subvention.
- Avis des Bâtiments de France ou CAUE
- Autorisations administratives liées au droit des sols

Dans le cadre de la subvention, le demandeur s'engage sur la nature des travaux envisagés, les matériaux et couleurs utilisés, ainsi que sur le respect des préconisations émises par le technicien du pays dans le dossier. Il devra signer le dossier après le passage en commission d'attribution.

Les propriétaires devront avoir un avis écrit de la Commission Habitat du Pays Haut Languedoc et Vignobles avant de commencer les travaux.

En aucun cas le Pays Haut Languedoc et vignobles n'assurera une mission de maîtrise d'œuvre, et sa responsabilité ne pourra être engagée en cas de malfaçon. De même les conditions de sécurité du chantier et de ses abords ne relèvent pas de la mission du Pays Haut Languedoc et Vignobles.

7-Instruction du dossier

Les dossiers de demande de paiement de la subvention seront établis par le Pays Haut Languedoc & Vignobles après conformité des travaux réalisés et comporteront :

- l'ensemble des factures relatives aux travaux
- la fiche de calcul de la subvention réalisée d'après factures
- photos de l'immeuble
- un relevé d'identité bancaire du propriétaire.

Pendant la durée de l'opération, les propriétaires déposant un dossier ne pourront prétendre deux fois à une subvention si elle concerne la même façade.

A compter de la date d'attribution de la subvention, le demandeur a un an pour réaliser les travaux et fournir les factures acquittées (correspondants aux devis).

Une prolongation de délai pourra être accordée par la commission, sous réserve des justifications apportées.

Pendant la durée de l'opération, les propriétaires déposant un dossier ne pourront prétendre deux fois à une subvention si elle concerne la même façade.

Un bâtiment ayant fait l'objet d'une subvention ne peut plus bénéficier de ce type d'aide durant les dix années suivantes.

Les dossiers seront instruits au fur et à mesure de leur dépôt au Pays Haut Languedoc & Vignobles et jusqu'à épuisement des crédits. Les demandes non satisfaites la première année seront prioritaires l'année suivante.

LE DEMANDEUR	LE PAYS
1. Contact du technicien du Pays Haut Languedoc et Vignobles.	1. Information du demandeur : - critères d'attribution de la subvention, - conseils techniques, - prise de rendez-vous sur place.
	2. Visite du technicien sur le lieu des travaux : - bilan sur les attentes du demandeur, - conseils techniques, - recommandations éventuelles, - prise de photos, - validation du diagnostic par la collectivité concernée.
3. Dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire Avec diagnostic du Pays Haut Languedoc et Vignobles (en fonction des travaux envisagés).	
4. Fourniture des pièces du dossier de demande de subvention au technicien du pays (voir contenu du dossier ci-dessus).	
	5. Etude du dossier de subvention par le technicien du pays : - vérification des pièces, - montage du dossier pour passage en commission.
	6. Passage en commission d'attribution (réunion trimestrielle).
	7. Notification du montant de la subvention.
8. Signature du dossier notifié.	
9. Démarrage des travaux (dans le délai d'un an suivant la notification).	
	10. Réception des travaux effectués par le demandeur (vérification de la conformité des travaux par rapport au dossier de subvention par le technicien du Pays).
11. Fourniture des factures originales, détaillées et certifiées acquittées par les entreprises, et de la copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.	
	12. Agrément par la commission façade pour le paiement de la subvention.
	13. Paiement de la subvention.

8-Chantier

Déclaration au titre du code de l'urbanisme

Les travaux de ravalement étant soumis à déclaration préalable (voire permis de construire dans le cas de travaux plus importants), le demandeur doit procéder à cette demande auprès de la mairie.

Dès la notification de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou de l'accord du permis de construire et pendant toute la durée des travaux, le demandeur doit procéder à un affichage réglementaire sur le terrain (visible depuis le domaine public).

Arrêté de voirie

Lorsque les travaux nécessitent la pose d'un échafaudage (ou autre) sur le domaine public, le demandeur doit également obtenir, préalablement au commencement des travaux, une autorisation de voirie auprès de la police municipale.

Protection du Domaine public

Des bâches de protection devront être installées sur les éléments du domaine public pouvant être dégradés lors des travaux.

A l'issue des travaux, le domaine public et ses dépendances seront débarrassés de tous débris, et les dommages qui auraient pu y être causés, seront réparés par l'entrepreneur. Les trottoirs et les chaussées seront lavés et débarrassés de toutes les litières qui ne devront pas être rejetées dans les réseaux d'eaux pluviales ou usées.

Publicité pour la subvention

Un panneau de chantier devra être fixé par le propriétaire sur la façade durant les travaux. Il rappellera sa participation à la campagne de ravalement. Le technicien du Pays fournira le texte et les logos à apposer

Limite de prestation

En aucun cas le Pays Haut Languedoc et vignobles n'assurera une mission de maîtrise d'œuvre, et sa responsabilité ne pourra être engagée en cas de malfaçon. De même, les conditions de sécurité du chantier et de ses abords ne relèvent pas de la mission du Pays Haut Languedoc et Vignobles.

9-Commission

La commission habitat du Pays Haut Languedoc et Vignobles, l'architecte de bâtiments de France ou son représentant, le CAUE, le Conseil Général et le Conseil Régional, se réuniront trimestriellement afin d'examiner les dossiers et d'attribuer les subventions, et de procéder au paiement.

10 – Modification

La Commission Habitat du Pays Haut Languedoc & Vignobles se réserve la possibilité de modifier le présent règlement en cours d'opération.

