

OPERATION FACADES

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS

Approuvé par délibération du Conseil municipal n°2019-04-03/26 du 3 avril 2019
et modifié par délibération n°2021-07-01/15 du 1^{er} juillet 2021

I – OBJECTIFS

Dans le cadre d'une politique de **rénovation du Cœur de Ville**, la ville de Pérols a décidé d'apporter son **aide financière et technique** aux propriétaires concernés par des projets de requalification de façades.

Par l'amélioration de la qualité des façades, la ville de Pérols souhaite ainsi renforcer l'attractivité du centre-ville et valoriser le patrimoine dans lequel elles s'insèrent.

Les exigences qualitatives posées sont la contrepartie à la prise en charge par la commune d'une partie du coût des travaux de façade engagés par les particuliers.

La commune par son aide concourt à la **mise en valeur** des façades sur la base de critères adaptés à l'ensemble du centre du village.

L'incitation, matérialisée par l'**aide financière** de la commune et les **prescriptions de l'Architecte** de la ville vise à redynamiser le centre du village et lui rendre sa vocation de **centre de vie**.

Il est donc nécessaire de :

- Définir la nature des travaux recommandés,
- Mettre en place un conseil gratuit et individualisé sous forme de prescriptions sur les techniques et couleurs adaptées à chaque maison,
- Préciser le montant de la participation financière de la commune au coût des travaux, sous forme de subvention,
- Définir les règles d'attribution des subventions.

L'objet du présent règlement est de définir les règles d'attributions des subventions accordées aux propriétaires, celles de l'instruction des dossiers administratifs, ainsi que les techniques de travaux.

ATTENTION : les subventions seront accordées uniquement au regard d'un projet de requalification complet de la façade, tant au niveau des enduits qu'au niveau des diverses dénaturations architecturales.

Il sera impératif de réaliser une intervention globale des travaux dans un souci de redynamisation de l'image du Cœur de Ville, sur les points suivants :

- la qualité de l'enduit de façade ;
- suppression ou amélioration de l'ensemble des dénaturations diverses existantes (menuiseries et/ou chéneaux en PVC ou Alu, garde-corps non conformes, coffres de stores, boîtes aux lettres, etc.) ;
- suppression des dispositifs de climatisation existants au droit de l'espace public.

Un dossier de demande de subvention ne s'attachant qu'à certaines parties ou éléments de façades ne donnera lieu à aucune subvention, même partielle. Si une devanture commerciale est présente sur la façade, celle-ci devra également être reprise si elle n'a pas fait l'objet d'une rénovation récente.

La décision d'attribution de la subvention sera prise sur décision de Monsieur le Maire après avis de l'Architecte Conseil et de la commission Cœur de Ville.

II - CADRE REGLEMENTAIRE

Le présent règlement pose **les règles nécessaires** au suivi de l'opération et à **l'attribution** de l'aide municipale aux propriétaires.

Il ne se substitue pas à la réglementation en vigueur sur le secteur concerné : **ZONE UAa** du P.L.U.

III - DUREE

Le présent règlement est défini pour une période allant jusqu'au 31/12/2026.

ARTICLE 1 : PERIMETRE CONCERNE

Cette opération concerne le **bâti** situé dans le périmètre de la **ZONE UAa du P.L.U** et à condition que la façade et pignons soient **visibles** de l'espace public.

ARTICLE 2 : QUI PEUT BENEFICIER D'UNE SUBVENTION ?

Tout propriétaire ou syndic de copropriété dûment mandaté et s'engageant à respecter la procédure administrative et dont les travaux envisagés se situent sur un immeuble situé dans le périmètre aidé.

ARTICLE 3 : LA PROCEDURE

Les subventions seront accordées au terme d'une procédure incluant 8 étapes administratives et techniques.

La décision d'attribution de la subvention sera prise sur décision de Monsieur le Maire après avis de l'Architecte Conseil et de la commission Cœur de Ville, et sous condition résolutoire de la réalisation des travaux conformément à la prescription architecturale établie lors du dépôt de la demande d'autorisation des travaux (DP ou PC).

1- Visite sur place par l'Architecte Conseil de la ville de Pérols, qui établira :

- Le diagnostic du bâtiment
- Les prescriptions architecturales de la commune et sur les avis techniques et couleurs quant à la réalisation des travaux.

2- Constitution du dossier :

Conformément à l'article L.421-1 et suivants du code de l'urbanisme, toute intervention modifiant l'aspect extérieur d'un immeuble devra faire l'objet d'une demande d'autorisation

au Maire préalablement à la réalisation des travaux. Un dossier complet doit ainsi être déposé par le pétitionnaire avant la réalisation de l'opération, celui-ci est constitué de :

- **Dépôt d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire, y joindre :**
 - Un plan de situation, un plan cadastral, deux photos de façades, une notice architecturale accompagnée de la **fiche prescriptions de l'Architecte Conseil de la commune.**
- **Un formulaire de demande de subvention comprenant :**
 - Les engagements pris par le pétitionnaire, le récépissé du dépôt de déclaration de travaux ou du permis de construire, et les prescriptions techniques qui lui ont été notifiés par l'Architecte Conseil.
 - Un dossier technique comprenant les devis descriptif, quantitatif et estimatif, des travaux.
 - Un relevé d'Identité Bancaire.
- 3- **Analyse du dossier de subvention par la commune et avec l'Architecte Conseil.**
 - Chaque dossier de subvention sera soumis à l'approbation de la commission Cœur de Ville qui statuera après l'étude individuelle des demandes.
 - Courrier de notification d'engagement de la subvention par la commune de Pérols.
- 4- **Prise de rendez-vous** notifiant le démarrage du chantier par le propriétaire, l'entreprise désignée par lui, et l'Architecte Conseil de la commune.
- 5- **Visite de contrôle du chantier** par l'Architecte Conseil.
 - Contrôle de l'adéquation du devis, des qualités requises des travaux en cours.
 - Affinage du traitement de la façade suite à d'éventuelles découvertes architecturales après écoufrage de l'ancien enduit.
- 6- **Achèvement des travaux** par le bénéficiaire.
- 7- **Visite de réception et avis de conformité des travaux par l'Architecte Conseil.**
- 8- **Versement de la subvention** par la commune de Pérols et après accord écrit de l'Architecte Conseil, sur présentation des factures et du R.I.B.

ARTICLE 4 : LES DELAIS D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS

Validité de l'aide : La subvention sera réservée pour chaque dossier déposé en Mairie au service urbanisme. Elles seront examinées dans l'ordre chronologique de leur dépôt et seront attribuées jusqu'à concurrence de l'enveloppe budgétaire dégagée dans le budget communal de l'année considérée.

A noter que la **durée de validité de la subvention est de 1 an** à compter de la notification d'engagement de la subvention par la commune de Pérols.

Cependant, la validité peut être prolongée 1 fois pour 1 an. Le bénéficiaire devra en faire la demande 2 mois au moins avant l'expiration de votre subvention. Cette demande de prorogation est adressée sur papier libre, en 1 exemplaire, par lettre recommandée avec avis de réception ou déposée en mairie.

En cas de non-respect de ce délai, le bénéficiaire devra redéposer un dossier de demande de subvention et attendre une nouvelle notification d'engagement.

ARTICLE 5 : TRAVAUX CONCERNES PAR LA SUBVENTION ET BAREMES DES AIDES

La mise en valeur du **tissu bâti du Cœur de Ville** suppose l'application de techniques adaptées à la préservation du caractère patrimonial du bâti et notamment la nature de ces matériaux.

Les badigeons de chaux naturelle restent pour cette raison la technique de référence.

La palette de couleur proposée pour **PEROLS** reste dans une gamme peu colorée, centrée sur des teintes beige-jaune à ocre rouge, **de terres locales** : palette visible et consultable au service urbanisme de la mairie.

Les travaux de ravalement des façades s'accompagneront d'un travail qualitatif relatif aux menuiseries soit :

- Pour les menuiseries existantes en PVC autorisées avant modification du PLU : installation de dispositifs (ex. lambrequins) permettant d'améliorer leur intégration architecturale
- Pour les menuiseries à remplacer : conformément au règlement du PLU UAa 11, le PVC est à proscrire.

En début d'opération les artisans seront informés des types de traitement prescrits par l'Architecte Conseil de la commune.

ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES & CONSEILS COULEUR

Sur la base des traitements prescrits et de la teinte approuvée, un conseil individuel sera établi pour chaque bénéficiaire, et remis sous forme de prescriptions écrites par l'Architecte Conseil de la ville de Pérols.

Ces prescriptions serviront de base à l'établissement des devis.

Elles seront jointes à la déclaration préalable ou au permis de construire déposés en mairie.

Il est conseillé de prendre rendez-vous avec le service urbanisme de la commune avant dépôt de ladite autorisation d'urbanisme (constitution du dossier, prescriptions techniques à apporter dans les pièces, ...).

ARTICLE 7 : MONTANT DES SUBVENTIONS

1 – AIDE DE BASE :

L'aide de base concerne les travaux courants énumérés par la prescription technique de l'**Architecte Conseil**, sur la base **de devis** détaillés et **acceptés par l'Architecte Conseil de la commune** et sur présentation et validation de la facture finale.

Elle se calcule à partir d'un montant H.T des travaux.

Une aide de 60% du montant H.T des travaux pour :

- Traitement des façades des bâtiments anciens :
 - Réfection complète d'enduits à la chaux, teinte en masse par le sable ou des terres colorantes.
 - Pour les badigeons de chaux, les peintures au silicate et les enduits de finition à la chaux préparés sur chantier et appliqués sur un enduit conservé compatible.
- Embellissement des façades « récentes » au titre du présent règlement :
 - Nettoyage, remise en peinture, réfection d'enduits, etc.

Plafond par immeuble : l'aide de base ne peut dépasser un montant de 6000,00 €.

2 - AIDE COMPLEMENTAIRE AUX ELEMENTS ARCHITECTURAUX DE QUALITE :

Une aide complémentaire de 60 % du montant H.T des travaux concerne les éléments suivants :

Cette aide vise à financer des travaux spécifiques, souvent coûteux, d'un intérêt architectural évident pour le village.

- Portes et volets
- Porte de garage
- Ferronnerie à restaurer ou remplacer (garde-corps, grilles)
- Zinguerie (chéneaux, descentes eaux pluviales)
- Reprise des pierres, encadrement façade, ouvertures et balcons
- Travaux de peinture divers (liseré de façade, menuiseries, ferronneries, etc.)
- Travaux visant à supprimer les moteurs de climatisation sur la façade sur rue
- Travaux visant à intégrer les dispositifs d'occultation dans la façade (coffre de volets roulants à cacher...)
- Divers éléments particuliers à améliorer définis avec l'architecte : intégration de boîtes aux lettres, changement de seuils carrelés, de grilles de ventilation inesthétiques, etc.

En cas de suppression et remplacement des fenêtres PVC, cette aide peut être bonifiée de 10% (soit une assiette de 70%) du montant H.T des travaux.

Plafond par immeuble : l'aide complémentaire ne peut dépasser un montant de 3000,00 €.

LA SUBVENTION TOTALE NE PEUT DONC PAS DEPASSER 9 000,00 € PAR IMMEUBLE.

ARTICLE 8 - L'ENGAGEMENT DES BENEFICIAIRES

La commune de Pérols confirme au bénéficiaire la réservation d'une subvention sur la base des travaux prescrits, repris dans le devis.

En retour, le bénéficiaire s'engage :

1. à réaliser les travaux prévus.
2. à avertir l'Architecte Conseil du début des travaux au moins 3 semaines à l'avance, de façon à convenir d'un rendez-vous de démarrage de chantier avec l'entreprise et le propriétaire.
3. à signaler tout changement de contenu à l'Architecte Conseil qui l'informerait de l'accroissement ou de la baisse de subvention qui peut en découler.
4. à apposer un panneau d'information sur l'opération, pendant les travaux.

ARTICLE 9 - L'ENGAGEMENT DES ARTISANS

L'artisan s'engage à respecter les prescriptions de l'Architecte Conseil.

Avec les responsables des réseaux électriques et avec les Télécommunications, seront définis les principes d'intervention en fonction des situations observées : passage de torsadés sous génioise, encastrement des fils verticaux qui desservent la maison, position des coffres de compteurs, pose de portes bois sur les coffres de compteurs etc.

ARTICLE 10 : VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Le paiement de la subvention sera effectué dès la réception des travaux et de l'accord écrit de l'Architecte Conseil de la ville de Pérols et sur présentation des factures acquittées.

ARTICLE 11 : RESPONSABILITE

Les travaux seront réalisés sous l'entière responsabilité du propriétaire, ayant droit, ou syndic mandaté.

Le présent règlement a été approuvé par délibération du Conseil municipal n°2019-04-03/26 du 3 avril 2019 et modifié par délibération du Conseil municipal n°2021-07-01/15 du 1^{er} juillet 2021

**Le Maire,
Jean-Pierre RICO**