



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LODEVOIS ET LARZAC

CAMPAGNE DE MISE EN VALEUR DES FACADES

REGLEMENT POUR LE SUIVI DE L'OPÉRATION ET L'ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION AUX PARTICULIERS

Secteur concerné : Communauté de communes Lodévois et Larzac

Début effectif de l'opération : 2010

SOMMAIRE DU REGLEMENT

- 1. Objectifs :
 - Niveau de qualité visé
- 2. Cadre réglementaire :
 - Actuel
 - Rapport du présent règlement aux règles existantes
- 3. Nature des travaux aidés :
 - Façades en pierre de taille
 - Réfections d'enduits
 - Rejointoiements
 - Traitements de surface.
 - Traitements exclus.
- 4. Recommandations techniques et conseils de coloration individualisés.
- 5. La subvention :
 - Conditions d'accès à la subvention
 - Conditions attribution
 - Secteur prioritaire
 - Montant des subventions de base
 - Validité de l'aide
 - Enveloppe annuelle
 - Cumul des aides
- 6. La commission façade :
 - Rôle, pouvoirs
 - Constitution
 - Périodicité

ANNEXES

Les phases d'un dossier (qui fait quoi)

1. OBJECTIFS

Cette opération vise à faciliter la réalisation de travaux de qualité, adaptés à l'habitat ancien. Les exigences qualitatives posées apparaissent comme la contrepartie naturelle à la prise en charge par la Communauté de Communes d'une partie du coût des travaux engagés sur leur façade par les particuliers.

Le propriétaire garde à charge la remise en état de son bien. La Communauté de Communes par son aide concourt à sa mise en valeur sur la base de critères adaptés à l'ensemble du centre ancien.

L'incitation, matérialisée par l'aide et le conseil, vise à accroître le rythme des travaux et à intégrer l'effet visuel de chaque façade à un ensemble par un traitement complet, adapté au bâti et durable.

Il est donc nécessaire de :

- Définir la nature des travaux recommandés,
- Mettre en place un conseil gratuit et individualisé sur les techniques et couleurs adaptées à chaque maison,
- Préciser le montant de la participation financière de la communauté de communes au coût des travaux, sous forme de subvention, et les conditions à respecter.

2. CADRE REGLEMENTAIRE ET AVIS DU SDAP

Le présent document pose les règles nécessaires au suivi de l'opération et à l'attribution de l'aide aux particuliers. Il ne se substitue pas à la réglementation générale en vigueur sur le secteur concerné (POS / PLU) ni à l'avis du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Paysage) dans les secteurs protégés.

Une déclaration de travaux ou un permis de construire font toujours partie des autorisations à recueillir.

LES PROPRIÉTAIRES qui réalisent des travaux de façade sans aide communale doivent toujours recueillir l'avis du SDAP si leur maison est située dans une commune classée.

Pour bénéficier d'une aide ils doivent joindre la recommandation technique établie par l'architecte conseil (signée pour accord) à la déclaration de travaux ou au permis, pour avis du SDAP.

PERIMETRE CONCERNÉ : La Communauté de Communes Lodèvois et Larzac a décidé d'engager une campagne de mise en valeur des façades, pour l'année renouvelable, à partir du 1er Janvier 2010

Cette opération concerne en priorité le bâti ancien construit sans ciment, y compris dans les hameaux ET SUR LE BÂTI ISOLÉ LORSQUE CELUI-CI EST DE CARACTERE
(Le caractère sera apprécié par la commission façade)

3. NATURE DES TRAVAUX AIDÉS

La mise en valeur du bâti ancien suppose l'application de techniques adaptées à la nature de ses matériaux.

Les enduits et badigeons à la chaux restent pour cette raison les deux techniques de références.

La palette de la Communauté de Communes Lodèvois et Larzac reste dans une gamme colorée orientée par les techniques, liée aux matériaux de l'environnement : sables et terres.

Traitements recommandés :

1. L'entretien des façades en PIERRE DE TAILLE et des encadrements en pierre de taille.

2. LES REJOINTOIEMENTS seront réalisés à joints pleins, ni en relief, ni en creux par rapport aux pierres du parement. On recherchera une couleur de mortier et une granulométrie de sable qui fonde le joint avec les pierres qu'il accompagne. Ce traitement concerne principalement les remises ou pignons non enduits.

LES PIERRES APPARENTES ne seront envisagées qu'au cas par cas. Un enduit protégera les façades constituées de pierres irrégulières à joints larges.

3. LES REJOINTOIEMENTS, CORPS D'ENDUIT ET FINITIONS seront à la CHAUX naturelle, hydraulique ou aérienne.

Réf : Les dosages seront conformes au chapitre pour "matériaux hourdés à joints peu résistants" du DTU.

4. LES FINITIONS TALOCHÉES OU TEINTÉES EN MASSE PAR LE SABLE.

Un talochage à l'éponge ou tout autre technique concourant à dégager le grain de sable de la laitance superficielle qui l'enrobe, sera bénéfique à l'effet d'ensemble.

La recherche d'une texture de surface s'impose particulièrement pour les sables peu colorés. On choisira alors des sables comportant une part suffisante de gros grains, entre 3 et 5 mm. Une patine à la terre locale sera appliquée sur les enduits au sable trop clair.

5. Les finitions talochées, teintées en surface par application d'un lait de chaux sur l'enduit frais ou sec.

6. Les façades ne nécessitant pas une réfection complète de l'enduit pourront recevoir une finition d'enduit sur l'enduit existant conservé si l'on constate des défauts de surface importants ou la présence d'un relief de surface.

7. Les Enduits Prêts à l'Emploi (EPE) appliqués en finition sont acceptés dans 4 aspects de finition :

- grattés fin (aspect mat) NON aidé
- grattés et peints par application d'un badigeon de chaux coloré (Badigeon subventionné)
- talochés et peints par application d'une peinture minérale + patine (peinture minérale et patine subventionnés)
- Talochés patinés à frais (Patine subventionnée)

- Les EPE ne sont pas aidés en finition talochée teintée en masse.

- En site protégé l'utilisation d'un EPE dépendra de la qualité du bâti.

- L'application d'un EPE est autorisée sur le bâti "indifférent" sans qualité ou neuf.

- Ils sont acceptés dans les finitions grattées fin avec un badigeon sur le bâti ancien ordinaire (Badigeon subventionné)

Le produit en contact avec le mur doit être compatible avec le bâti ancien (la fiche technique doit faire allusion aux supports composés de « matériaux hourdés à joints peu résistants »).

- Les EPE ne sont PAS acceptés sur le bâti ancien de qualité.

La qualité du bâti sera appréciée par l'architecte conseil et validée par la commission façade ou par le SDAP en site protégé.

Teintes des EPE :

- Les maisons neuves co-visibles avec l'environnement naturel seront colorées dans des nuances proches des terres environnantes.

Les mises en peinture seront assurées, en fonction des contraintes techniques et par ordre de préférence, à l'aide d'un badigeon de chaux ou d'une peinture minérale au silicate avec patine.

Les peintures organiques ne sont pas aidées. Elles sont interdites en secteur protégé. Dans tous les cas, le recours à des aspects nuancés en dernière couche sera préférable (transparence, effet de fil ...)

On préférera l'application à la brosse pour la dernière couche. Elle favorise les nuancages et atténue l'uniformité des grandes surfaces peintes.

La confection des teintes des peintures sur chantier à partir de terres et d'ocres en poudre est également conseillée.

On évite ainsi les risques de "dérapage" de teinte lors du passage de l'échantillon à la grandeur réelle.

8 - Les bois neufs ou décapés recevront une peinture microporeuse pour bois. Seules certaines portes en bois fruitier peuvent garder le bois apparent.

9 - Travaux annexes à prévoir si leur état le justifie :

- Révision du bord de toiture.
- Pose de descentes et gouttières en zinc (pas de PVC).
- Pose de dauphins en fonte en pied de chute.
- Réalisation d'un soubassement en relief, à la chaux hydraulique naturelle (sans hydrofuge ni ciment).
- Dessin d'encadrements, dessin de bandeaux sous la génoise et verticaux (quand la typologie le justifie).
- Dépose de tout élément parasite, tuyaux, potences, fils inutiles. (Encastrement à envisager et à étudier au cas par cas).
- Reprise des encadrements de baies en pierre avec un mortier d'aspect pierre identique à la pierre en place.

10 .Traitements exclus de l'aide communautaire:

- Les enduits à base de ciment.
- Les enduits industriels adaptés aux supports neufs ne seront pas appliqués sur les murs en pierre.
- Les enduits prêts à l'emploi « EPE »
- Les finitions irrégulières, brut de projection, écrasés, tyroliennes...
- Les revêtements plastiques épais, les peintures non microporeuses, les aspects de surface entraînant des aspérités, les effets trop lisses (sauf pour les stucs), les peintures organiques dans les secteurs protégés.
- Le PVC et L'ALU en menuiserie, gouttière et descente.

4. RECOMMANDATION TECHNIQUE & CONSEIL COULEUR

Sur la base des traitements recommandés, de la palette de teinte, et des échantillons, un conseil individuel sera établi pour chaque particulier, et remis sous forme de recommandations écrites.

Cette recommandation servira de base à l'établissement des devis et à l'approbation de la commission communautaire.

La recommandation sera jointe à la déclaration de travaux ou au permis déposé en mairie, pour recueillir l'avis du SDAP.

5. LA SUBVENTION COMMUNAUTAIRE

Conditions d'accès :

1. Justifier de son titre de propriété, en tant que propriétaire, co-propriétaire ou usufruitier.
2. Envisager des travaux sur un immeuble situé dans le périmètre aidé.
3. Les façades et pignons doivent être visibles depuis l'espace public.

Seront pris en compte les deux côtés des voies situées en limite de secteur.

Les maisons d'angle présentant une façade dans le périmètre et une en dehors pourront recevoir une aide sur l'ensemble mais la façade hors périmètre ne peut-être traitée seule.

4. Constructions qui peuvent être aidées :

A - Tout le bâti en maçonnerie traditionnelle construit sans ciment (murs en pierre)

B - Architecture du XXe en ciment, intéressante témoignant des savoir-faire de l'après-guerre, qu'il convient de ne pas voir disparaître (encourager les réparations). Exemple : caves coopératives, et anciennes usines (toits avec des sheds à l'entrée sud de Lodève). L'architecture du XXe, récente, quand l'immeuble présente une architecture intéressante sur le plan des techniques de construction et de sa typologie, ou lorsqu'il occupe une place importante dans un ensemble urbain ou paysager, il est susceptible d'être éligible. Son intérêt devra être démontré dans le dossier de demande de subvention. (à apprécier en commission façade)

5. Constructions exclues de l'aide :

Toutes les constructions neuves (à suivre au niveau des PC et DT sans aide)

Les édifices publics, Banques, AFUL, SEM, Offices HLM...

Conditions d'attribution.

Le propriétaire doit :

- 1 : Compléter le dossier qui lui sera remis par l'architecte, et fournir l'ensemble des pièces demandées
2. Déposer une demande avant épuisement de l'enveloppe annuelle.
3. Avoir déposé une déclaration préalable ou un permis de construire en mairie.
4. Réaliser des travaux complets, conformes aux recommandations prises en compte pour le calcul de la subvention.
5. Achever les travaux dans un délai de dix huit mois, à compter de la date de la notification de réservation d'une subvention.

Une aide dans la limite de l'enveloppe annuelle :

Les propriétaires dont la façade se situe dans le secteur aidé bénéficient d'une aide, dans la limite de l'enveloppe annuelle.

Les demandes des propriétaires qui parviennent après épuisement de l'enveloppe seront prises en compte en priorité dans le cadre de nouvelles opérations.

Montant des subventions :

1.) Plafond de base au m² de surface réhabilitée : elles concernent les travaux courants énumérés par la recommandation technique et approuvés par la commission. Elles se calculent à partir du montant TTC des travaux retenus et de la surface de la façade "plein pour vide" :

- 25 €/m² : Traitement des façades en pierres de taille apparentes
- 25€ /m² : Réfection complète d'enduits à la chaux, teinte en masse par le sable ou des terres colorantes.

- + 5€ /m² pour teinte en surface sur l'enduit frais ou nuance d'aspect en complément de la finition talochée (patine ou finition au feutre ou éponge pour dégager le grain du sable)
- 10€ /m² : Enduits prêts à l'emploi adapté au bâti ancien
- 0€ /m² : Enduits prêts à l'emploi adapté au bâti neuf. (non aidé)
- + 5€ /m² pour finitions nuancées (patine...)
- 10€/m² : Badigeons de chaux, peintures au silicate ou finitions d'enduit appliquées sur un enduit conservé.
- + 5€ /m² pour une couche complémentaire nuancée.
- + 0€ /m² Peintures organiques mates microporeuses (non aidé)

2.) Plafond par immeuble :

L'aide de base ne peut dépasser un montant de 2500 € par immeuble.

La subvention réservée sera égale au montant le plus faible entre ces deux calculs. Les travaux doivent concerner une tranche verticale complète. (Pas d'aide pour des travaux partiels)

Chaque calcul sert de plafond à l'autre. On retient donc le calcul le plus faible.

Validité de l'aide :

La subvention sera réservée, pour chaque dossier, pendant une durée de dix huit mois après l'accord écrit de la Communauté de Communes Lodévois et Larzac.

Passé ces délais elle sera annulée et le propriétaire devra déposer une nouvelle demande.

Enveloppe annuelle : (sans objet)

Cumul des aides :

Il est possible de cumuler l'aide communautaire au ravalement des façades avec d'autres subventions, telle celles de l'ANAH, P.A.H, si le propriétaire peut y prétendre.

6. LA COMMISSION :

Elle veillera au respect des principes de traitement recommandés en contrepartie de l'aide communautaire.

Elle reste souveraine pour évaluer au cas par cas les dérogations ou adaptations au bâti et aux nouvelles techniques

Son rôle et ses pouvoirs :

Sur la base d'un dossier comprenant la recommandation technique établie par l'architecte conseil, les devis des artisans et des photos des façades, elle décide des travaux recevables au titre des aides de base ou complémentaires.

Elle confirme au propriétaire la réservation ou le paiement de la subvention et motive ses éventuels refus.

Façade après façade, la commission devient la garante de la qualité de l'opération.

Elle garde tout pouvoir pour proposer à la commune des adaptations au présent règlement au vu des cas particuliers qui peuvent se présenter.

La commission comprend :

- La commission aménagement du territoire.
- Le représentant du service départemental de l'architecture et du paysage (pour les façades situées dans des secteurs protégés).
- L'architecte conseil chargé de l'opération.

Périodicité :

La commission se réunit à l'initiative du chargé d'opération ou de la Communauté de Communes Lodèvois et Larzac, dès qu'un nombre suffisant de dossier le justifie.

L'ENGAGEMENT DES PROPRIETAIRES : La commission confirme au propriétaire la réservation d'une subvention sur la base des travaux recommandés, repris dans le devis.

En retour, le propriétaire s'engage :

- 1. à réaliser les travaux prévus.
- 2. à avertir l'architecte conseil du début des travaux au moins 2 semaines à l'avance, de façon à convenir d'un rendez-vous de chantier.
- 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 dès l'achèvement des travaux.

ENGAGEMENT DE L'ARTISAN

L'artisan s'engage à respecter l'avis du Service Départemental de l'Architecture.

L'artisan peut indiquer des variantes aux recommandations de l'architecte conseil, pour avis du SDAP.

LES PARTENAIRES

Chaque partenaire doit pouvoir apporter sa compétence à l'action de mise en valeur des façades et au delà, du centre ancien.

L'information de chacun sur les objectifs qualitatifs sera la première étape d'une collaboration continue.

L'Architecte conseil propose les principes techniques de traitement des façades et la palette applicable par typologie.

Il rédige ou vérifie la liste de recommandations proposée à l'approbation de la commission.

Les artisans et maîtres d'œuvre seront informés du contenu de l'opération.

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

ANNEXE 1 : CONSTITUTION ET PHASES D'UN DOSSIER

La mise en valeur d'une façade demande la coordination de quatre grandes phases.

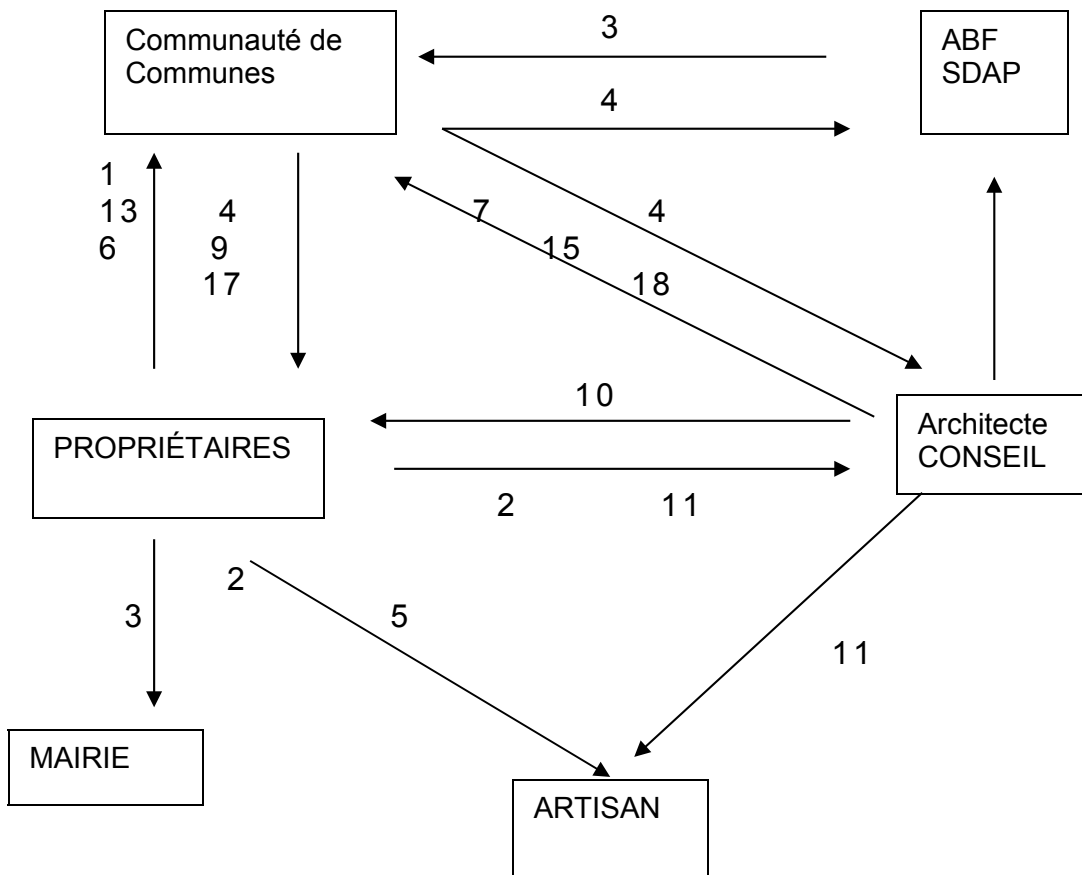
Les informations échangées proviennent ou s'adressent tour à tour au propriétaire, à l'artisan, à l'architecte des Bâtiments de France, à la Communauté de Communes, à la ville et à l'architecte conseil.

Le bon passage d'information à chaque étape du dossier conditionne le résultat final.

Les phases de suivi listées dans le tableau ci-après se regroupent en quatre grandes phases :

La constitution du dossier	étapes 1	à	8
La réservation de subvention	étapes 9	à	11
La réalisation des travaux	étapes 12	à	14
Le paiement de la subvention	étapes 15	à	18

PASSAGES DE L'INFORMATION ENTRE LES SIX ACTEURS CONCERNÉS PAR LES TRAVAUX DE FACADE



Les numéros renvoient aux phases décrites dans le tableau de la page suivante.

ABF/SDAP	CCL et L	Archi Conseil	Propriétaire	Mairie	Artisan		ETAPES DU SUIVI DES FACADES
		<				1	Le propriétaire prend contact, s'informe et confirme ses intentions de travaux
<			>	>		2	L'Architecte conseil réalise une recommandation technique et l'adresse au propriétaire qui l remet à ses artisans
				>		3	Le propriétaire dépose en mairie une déclaration de travaux ou du Permis de construire avec une copie de la recommandation technique
		<	<			4	La commune communique la réponse de la déclaration de travaux ou du Permis de construire au propriétaire et à l'architecte Conseil
					>	5	Le propriétaire demande des devis aux artisans sur la base de la recommandation technique. S'il souhaite appliquer une variante technique elle sera décrite et chiffrée à part et l'avis du SDAP sera requis
<						6	Le propriétaire nous apporte le devis retenu
	<					7	L'architecte conseil vérifie l'adéquation du devis aux recommandations du descriptif, calcule la subvention à réserver et la communique à la Communauté de Communes
						8	La commission donne son avis sur l'aide à apporter aux travaux envisagés
			>			9	La Communauté de Communes informe le propriétaire sur l'avis de la commission
		<				10	Le propriétaire informe l'architecte conseil de la date des travaux
			>	>		11	L'architecte conseil prend rendez-vous en début de chantier avec les propriétaires et l'artisan pour faire le point des recommandations et des couleurs
				>		12	L'architecte conseil s'assure de la prise en compte des recommandations en cours de chantier
		<				13	Le propriétaire transmet à la CCL et L les factures + RIB + attestation de propriété.
						14	L'architecte conseil vérifie l'achèvement des travaux et le respect des recommandations
	<					15	L'architecte conseil calcule la subvention à payer et la communique à la mairie
						16	La commission donne son avis sur l'aide à apporter aux travaux réalisés
			>			17	L'architecte conseil vérifie la présence dans le dossier de tous les éléments dans le dossier de toutes les informations nécessaires aux bilans. Une photo de la façade achevée est remise à la collectivité avec une fiche descriptive des travaux
<		>	>		>	18	La Communauté de Communes informe le propriétaire de l'avis de la commission et transmet à la trésorerie le montant pour mandatement



Source de l'information

< = Destinataire de l'information