AR Prefecture
043-244300307-20221114-DC2022111412-DE
Reçu le 25/11/2022

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS DE MONTFAUCON
37, Rue Centrale
43290 MONTFAUCON

Tél : 04-71-59-97-20 /Fax : 04-71-65-74-11
Mail : centresbourgs@paysdemontfaucon.fr

Mise en valeur du patrimoine bâti en Centres-Bourgs

———

Règlement technique et financier intercommunal
Aide à la rénovation des façades
et/ou de murs en pierres jointoyées

AR Prefecture
043-244300307-20221114-DC2022111412-DE
Reçu le 25/11/2022

Préambule 3

I - DISPOSITIONS COMMUNES 4

A – CHAMP D'APPLICATION 4

1 - Bénéficiaires de l'aide et bâtiments éligibles 4

2 - Périmètres concernés 4

3 - Travaux subventionnés 4

B – MONTANT DE L'AIDE ACCORDEE ET DUREE D'APPLICATION DU DISPOSITIF 7

C – CONSTITUTION DU DOSSIER DE DEMANDE D'AIDE ET CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX 8

1 - Constitution du dossier de demande d'aide 8

2 - Conditions d'exécution des travaux 8

D – MODALITES D'ATTRIBUTION DE L'AIDE AU RAVALEMENT DE FAÇADE ET DEROULEMENT DES TRAVAUX 8

1 – Analyse des dossiers par la Commission Consultative 8

2 – Attribution de l'aide par la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon 8

3 – Durée de validité de la subvention accordée 8

4 – Commencement des travaux 9

5 – Déclaration d'achèvement de travaux 9

6 – Versement de la subvention par la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon 9

7 – Affichage 9

II – DISPOSITIONS SPECIFIQUES 9

A – RECOMMANDATIONS 9

B – MODIFICATIONS DU PRESENT REGLEMENT 10

ANNEXES 11

AR Prefecture
043-244300307-20221114-DC2022111412-DE
Reçu le 25/11/2022

Préambule

La Communauté de Communes du Pays de Montfaucon (CCPM), dans le cadre de son plan de mandat 2020-2026, s'est fixée différents objectifs visant à plus d'attractivité. Dans ses centres-bourgs notamment, cet objectif se décline par une volonté de requalification des espaces publics, un renforcement des mobilités douces et une mise en valeur du patrimoine qui se traduit notamment par l'instauration d'un système incitatif d'aide à la rénovation des façades d'immeubles, qu'il s'agisse d'un ravalement, d'une restauration ou d'une mise en couleur.

Etape importante dans un programme de redynamisation des centres-bourgs, l'aide intercommunale octroyée dans le cadre des rénovations de façades, a pour but d'encourager aux travaux de qualité, de veiller à la bonne adéquation du projet avec l'architecture urbaine, favoriser l'emploi des techniques adaptées aux matériaux et à la recherche d'une longévité du résultat obtenu et à la bonne intégration dans l'environnement.

Le présent règlement a pour but de définir les conditions techniques, administratives et financières de l'aide apportée par la CCPM.

AR Prefecture
043-244300307-20221114-DC2022111412-DE
Reçu le 25/11/2022

I - DISPOSITIONS COMMUNES

Le dispositif d'aide à la rénovation des façades et des murs en pierre jointoyées a été adopté par délibération du Conseil Communautaire n° DC/2022-11-14/12 du 14 novembre 2022. Il prendra effet à compter du 01.01.2023 et se terminera le 31.12.2027.
Le montant des aides attribuées par la Communauté de Communes n'excédera pas la somme budgétaire totale de 100.000,00 € par an. Les dossiers en cours au-delà de cette limite budgétaire seront traités l'année suivante jusqu'à l'extinction du dispositif.

A – CHAMP D'APPLICATION

1 - Bénéficiaires de l'aide et bâtiments éligibles

Les propriétaires [particuliers en nom personnel ou S.C.I. ou Office Public d'H.L.M.] d'immeuble, peuvent bénéficier de l'aide à la rénovation de façade, sans aucune condition de revenu, dès lors que la réfection porte sur la totalité de la ou des façades.
Sont exclus : l'Etat et les collectivités territoriales.
Les bâtiments éligibles à l'aide sont :
- les résidences principales,
- les résidences locatives,
- les résidences secondaires,
- les commerces, dès lors que l'entièreté de la façade de l'immeuble est traitée (commerce et logements),
- et également les garages ou atelier situés sur les linéaires de façades repérés et joints au présent document.

2 - Périmètres concernés

Un linéaire de façades ou/et murs en pierre, éligibles au dispositif d'aide à la rénovation des façades et des murs en pierre a été établi pour chaque commune. Il est annexé au présent règlement.

3 - Travaux subventionnés

a - Un dispositif d'aides pour des façades toutes hauteurs visibles depuis le domaine public

1) Définition du caractère total de la rénovation de façade

Lorsqu'un propriétaire souhaite effectuer une rénovation de sa (ou ses) façade(s), sans en modifier son aspect, le traitement du dossier portera sur l'intégralité de la (ou des) façade(s) rénovée(s), visible(s) depuis le domaine public, pour prétendre à l'aide intercommunale.

Toute modification de la façade, effectuée durant le chantier, sera soumise à l'approbation de la Commission Consultative Communautaire. Les modifications entraînant des travaux de gros œuvre, ne seront pas prises en compte.

AR Prefecture
043-244300307-20221114-DC2022111412-DE
Reçu le 25/11/2022

2) Le caractère de la façade s'apprécie par sa visibilité depuis le domaine public *

Les aides aux façades et murs en pierre, visibles depuis le domaine public, sont calculées par immeuble ou par unité foncière.

Est considéré comme unité foncière, un ensemble d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même division.
Cependant pour les immeubles situés sur une même unité foncière - ne communiquant pas entre eux et possédant deux entrées principales - des dossiers distincts pourront être déposés.

Sont donc éligibles à la demande de subvention, la ou les façade(s) toutes hauteurs

** La visibilité depuis le domaine public sera appréciée depuis l'espace public rattaché à la parcelle cadastrale la plus proche.*

composante(s) de l'immeuble ou de l'unité foncière, et visible(s) depuis le domaine public.

L'ensemble des dossiers déposé pour les façades, sera cumulé par unité foncière et n'excédera pas le plafond maximal de subvention de 5.000,00 €.

Les façades commerciales seront traitées dans la globalité de l'immeuble, en même temps que les logements situés dans les étages. Les façades commerciales ne seront donc pas traitées de manière isolée dans le cadre de ce dispositif, mais examinées dans le cadre du Fonds d'Intervention Local (FIL).

b - Travaux retenus pour la rénovation

Le dispositif concerne uniquement les bâtiments de plus de 20 ans ou les travaux de rénovation.

Ne sont pas concernés les travaux portant sur l'isolation thermique par l'extérieur.

Les avis de la commission consultative communautaire seront établis sur la base des dispositions communes suivantes :

1) Les murs et façades en pierre

Les murs en maçonnerie de pierres appareillées doivent être laissés à pierre nue et nettoyés par hydrogommage ou aérogommage (pression contrôlée respectant le grain de la pierre afin d'éviter toute détérioration par abrasion) lorsque cela est nécessaire. Le sablage n'est pas pris en charge dans le cadre de ce dispositif d'aide.

AR Prefecture
043-244300307-20221114-DC2022111412-DE
Reçu le 25/11/2022

Les joints dégradés seront nettoyés et repris au mortier de sable et de chaux de type Saint Astier ou techniquement équivalent.

Les coloris seront choisis en fonction de la nuance des pierres en évitant les blancs purs qui créent trop de contrastes avec les pierres.

Les pierres altérées ou dégradées sont remplacées par des blocs de même forme, couleur et nature.

Des portions d'enduit peuvent être intégrées, au cas par cas, en cas de considération technique.

L'utilisation du ciment est proscrite.

2) Les façades en crépi

La reprise des enduits dégradés sera réalisée sur l'intégralité de la façade.
L'enduit au mortier de chaux hydraulique doit être privilégié pour protéger de l'humidité et d'aspect identique à celui d'origine (finition). Les enduits ciment sont exclus du dispositif d'aide à la rénovation de façade.
Les coloris seront nuancés entre eux (tons sur tons).
Pour les façades enduites à plein, les encadrements de baies en pierre ainsi que les chaînages d'angles doivent être laissés à pierre vue si possible. Ces encadrements doivent être nettoyés par hydrogommage. De même, il sera préférable que l'enduit soit tiré droit autour de ces encadrements.

3) Les ravalements de peinture sur façade

Sur les façades dont l'enduit est en bon état, il peut être appliqué un badigeon au lait de chaux.

4) La présence de briques en façade

Le traitement des briques se fera également par hydrogommage ou aérogommage. Le sablage n'est pas éligible au dispositif d'aide à la rénovation de façade.

AR Prefecture
043-244300307-20221114-DC2022111412-DE
Reçu le 25/11/2022

5) Les coffres de volets des huisseries

S'ils sont apparents, seront si possible recouverts de lambrequins qui seront également être pris en charge dans le présent dispositif d'aide.

Dans la mesure du possible, les appuis de fenêtres seront conservés dans leur aspect d'origine.

Il est important de créer une unité de façade, permettant d'oublier les mauvaises reprises notamment pour les linteaux et bassoirs (appuis de fenêtres).

6) Les descentes d'eau pluviale de chéneaux :

Elles seront en matériaux traditionnels (pas de PVC blanc).

c - Recommandations

- Les détails de modénature (exemple moulure de corniche) ou/et de modification de l'aspect extérieur devraient majoritairement être repris à l'identique s'ils présentent un intérêt architectural ou identitaire, toute réinterprétation des détails fera l'objet d'un projet graphique soumis à autorisation dans le cadre légal des autorisations administratives prévues en la matière.
- Les éléments de décor anciens : La réfection des enduits de façades prendra en compte la conservation ou la restauration des éléments de décor ancien visibles, qui participent à l'identité de la région. Il sera donc important de sonder la sous-face de la façade afin de s'assurer la présence de baies ou de décors anciens.
- Les balcons et grilles anciennes : Ils doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés.
- Les ferronneries : Elles seront peintes dans des tons participant à la composition de la façade, dans un souci d'homogénéité.
- Les forgets (dépassements de toiture) traditionnels seront maintenus. La sous-face sera traitée avec des matériaux rappelant ceux d'origine.

d - Travaux exclus du dispositif

Sont exclus du dispositif les bardages de matériau composite, bois et zinc.

B – MONTANT DE L'AIDE ACCORDEE ET DUREE D'APPLICATION DU DISPOSITIF

Le montant de l'aide accordée est fixé à 40 % du montant des travaux de rénovation de façade ou mur en pierre, plafonné à 5.000,00 € (calculé sur le montant T.T.C. des dépenses, hormis pour les Personnes Morales assujetties à la T.V.A. pour lesquelles il sera retenu sur la base du H. T.).

Une bonification de 20 % sera accordée dans le cas où le crépi serait déposé pour retrouver la pierre, plafonnée à 1 000 € ; soit au total un montant de subvention de 60% du montant des travaux, plafonné à 6.000,00 €.

AR Prefecture
043-244300307-20221114-DC2022111412-DE
Reçu le 25/11/2022

C – CONSTITUTION DU DOSSIER DE DEMANDE D'AIDE ET CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX

1 - Constitution du dossier de demande d'aide

Toute rénovation de la façade fera l'objet d'un projet graphique soumis à autorisation dans le cadre légal des autorisations administratives prévues en la matière.

La déclaration préalable d'urbanisme ou le permis de construire accordé (voir liste des pièces à fournir dans l'imprimé de demande), ainsi que la demande de subvention sont à déposer à la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon pour la constitution du dossier de demande d'aide à la rénovation de façade et/ou de mur en pierres rejointoyées.

2 - Conditions d'exécution des travaux

Les travaux devront être réalisés par des professionnels du bâtiment, inscrits au répertoire des métiers, sur présentation de facture(s) acquittée(s).
Le demandeur a le choix de l'entreprise ou de l'artisan en charge des travaux.

D – MODALITES D'ATTRIBUTION DE L'AIDE AU RAVALEMENT DE FAÇADE ET DEROULEMENT DES TRAVAUX

1 – Analyse des dossiers par la Commission Consultative

L'aide à la rénovation de façade ne présente en aucun cas un droit acquis et les décisions prises par la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon reposent sur l'avis de la Commission Consultative désignée. Cette dernière s'appuiera sur l'Arrêté établi par le Maire de la Commune, assorti ou non des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.
La Commission Consultative, composée des Maires (ou des élus désignés pour les remplacer), le Vice-Président à l'Attractivité ainsi que la Cheffe de Projet Petites Villes de Demain de la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon, statuera sur le montage des dossiers (complétude, favorable ou défavorable).

2 – Attribution de l'aide par la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon

Les pétitionnaires sont informés par courrier de la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon de l'aide prévisionnelle attribuée.

3 – Durée de validité de la subvention accordée

L'aide accordée, par décision de la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon, n'excédera pas le délai applicable à l'autorisation d'urbanisme, c'est-à-dire 3 ans à partir de la notification par la Mairie.

AR Prefecture
043-244300307-20221114-DC2022111412-DE
Reçu le 25/11/2022

4 – Commencement des travaux

Il est important de ne pas démarrer les travaux avant l'accord de l'attribution de l'aide par la Communauté de Communes.
Les travaux devront être conformes à la Déclaration Préalable ou Permis de Construire accordé ainsi qu'au dossier de demande de subvention déposée.

5 – Déclaration d'achèvement de travaux

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux sera déposée :

- à la Mairie,
- puis à la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon, accompagnée de la facture définitive acquittée.

Les abords du chantier devront être remis en état avant le dépôt de ces documents.

6 – Versement de la subvention par la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon

La Commission Consultative désignée par les membres du Conseil Communautaire statuera sur la validation du dossier après réalisation des travaux.
Les pétitionnaires sont informés par un courrier de la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon du montant de l'aide définitive versée.

7 – Affichage

Chaque bénéficiaire aura l'obligation de mettre en place pendant la durée du chantier un panneau fourni par la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon faisant la promotion de l'aide communautaire (à rendre au moment du démontage des installations suivant panneau).
Il interviendra en complément de l'affichage de l'autorisation d'urbanisme.

II – DISPOSITIONS SPECIFIQUES

A – RECOMMANDATIONS

La réfection des encadrements de menuiserie ainsi que le travail sur réseau apparent devraient être réalisés avant tout travaux de peinture ou d'enduit.
Les clôtures grillagées ou métalliques devraient, dans la mesure du possible être doublées par des haies végétalisées variées mais empruntées à un végétal local et traditionnellement associé à la végétation de bourg de Haute Loire (sorbier, charme, noisetier, cornus mas, cornus alba, prunelier, saule, orme, érable champêtre, aubépine, néflier, viorne lantane, troène des bois, cornouiller sanguin, églantier, cassissier, framboisier, amélanchier du canada).
La pose de lambrequins sur les coffres de volets extérieurs est vivement conseillée lorsque ces derniers ont été posés antérieurement à la demande de prime à la rénovation de façade. Les contrevents et volets seront si possible conservés.
La pose d'un échafaudage est soumise à règlementation de voirie pour laquelle il faut obtenir une autorisation auprès des services de la Mairie.

AR Prefecture
043-244300307-20221114-DC2022111412-DE
Reçu le 25/11/2022

B – MODIFICATIONS DU PRESENT REGLEMENT

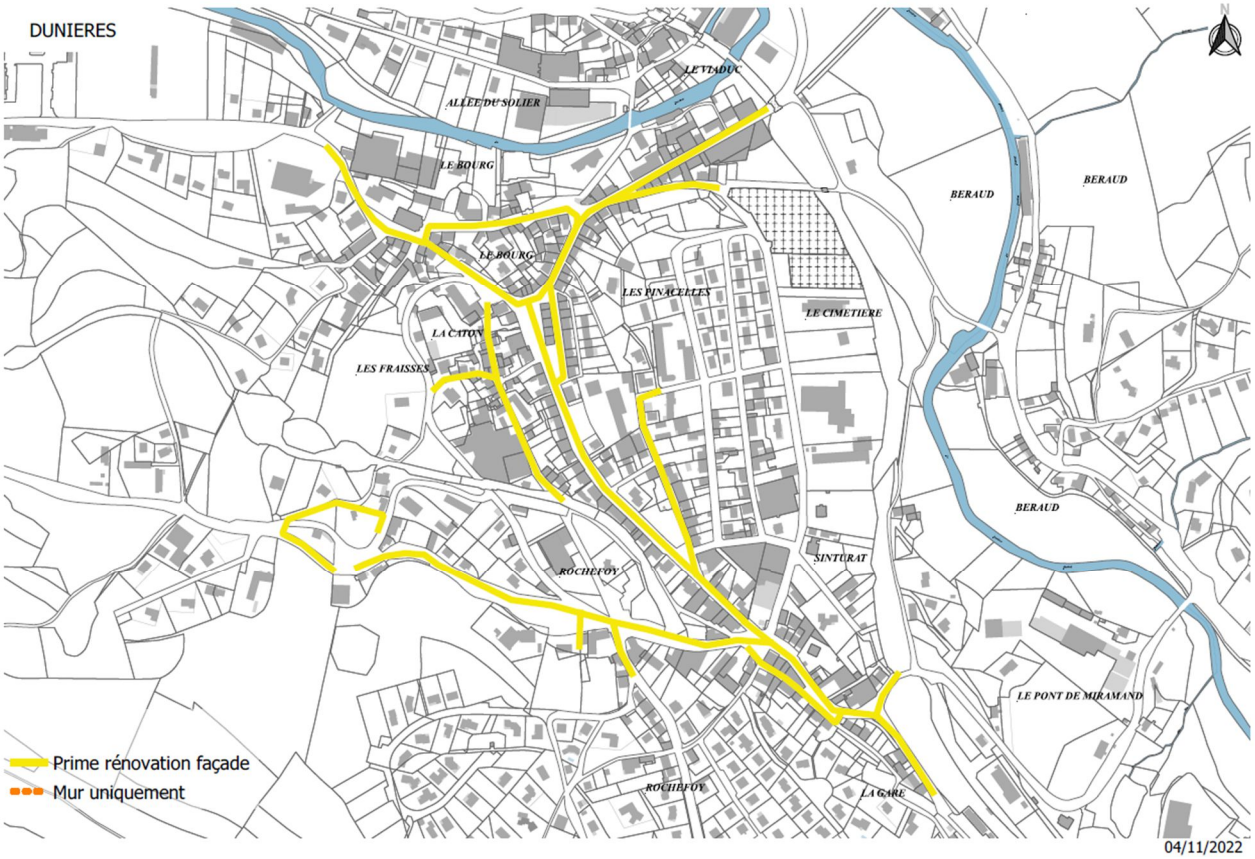
Toutes modifications du présent règlement, des modalités d'attribution, de l'enveloppe annuelle des subventions ou des périmètres de l'opération donneront lieu à une nouvelle délibération du Conseil Communautaire.

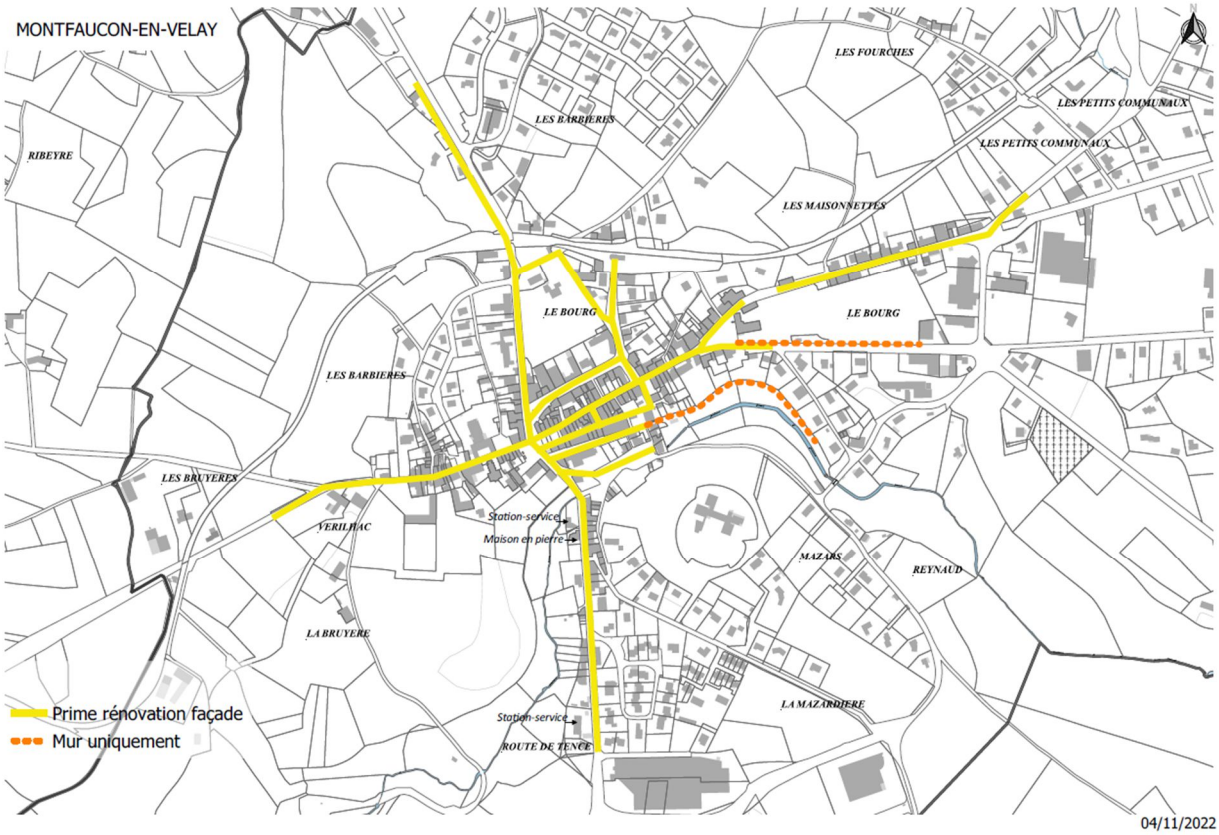
AR Prefecture
043-244300307-20221114-DC2022111412-DE
Reçu le 25/11/2022

ANNEXES

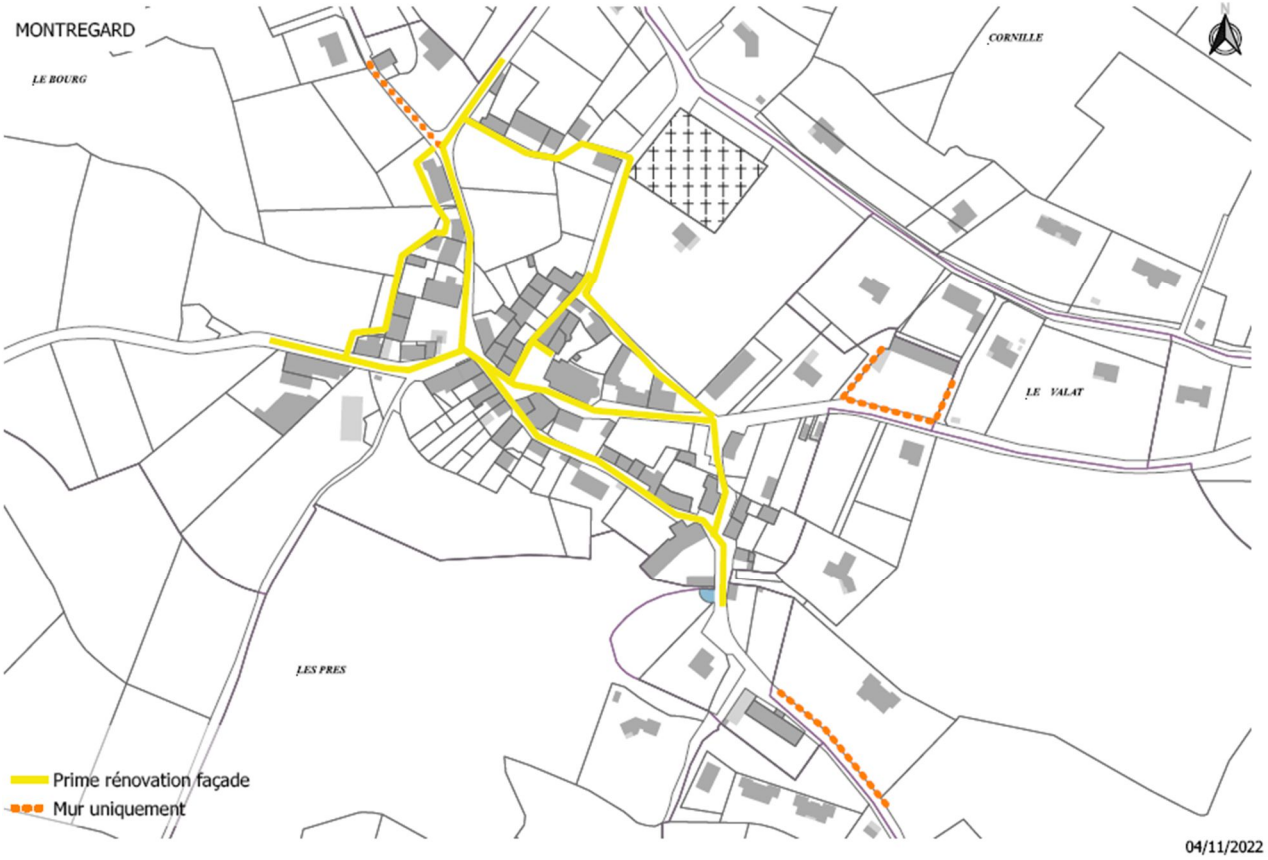
AR Prefecture
043-244300307-20221114-DC2022111412-DE
Reçu le 25/11/2022

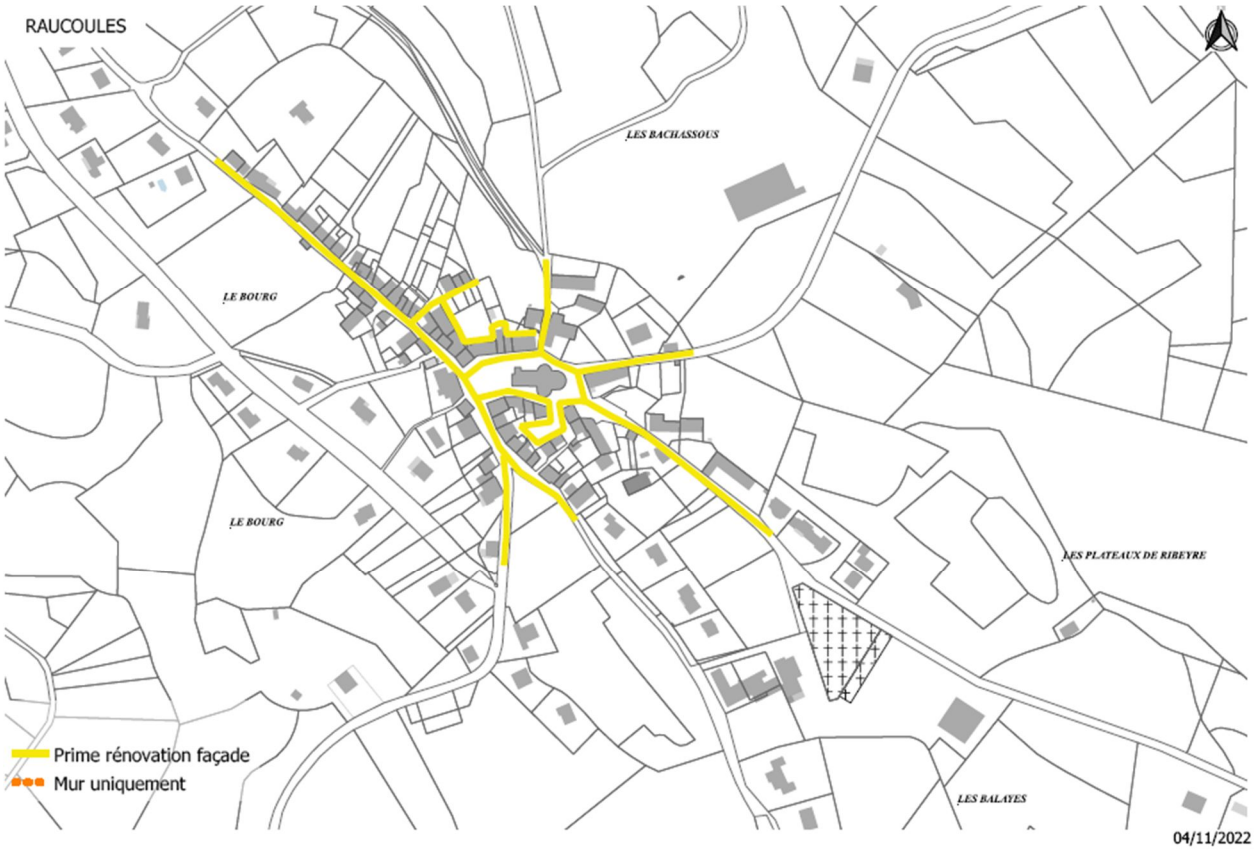
PERIMETRES LINEAIRES ELIGIBLES



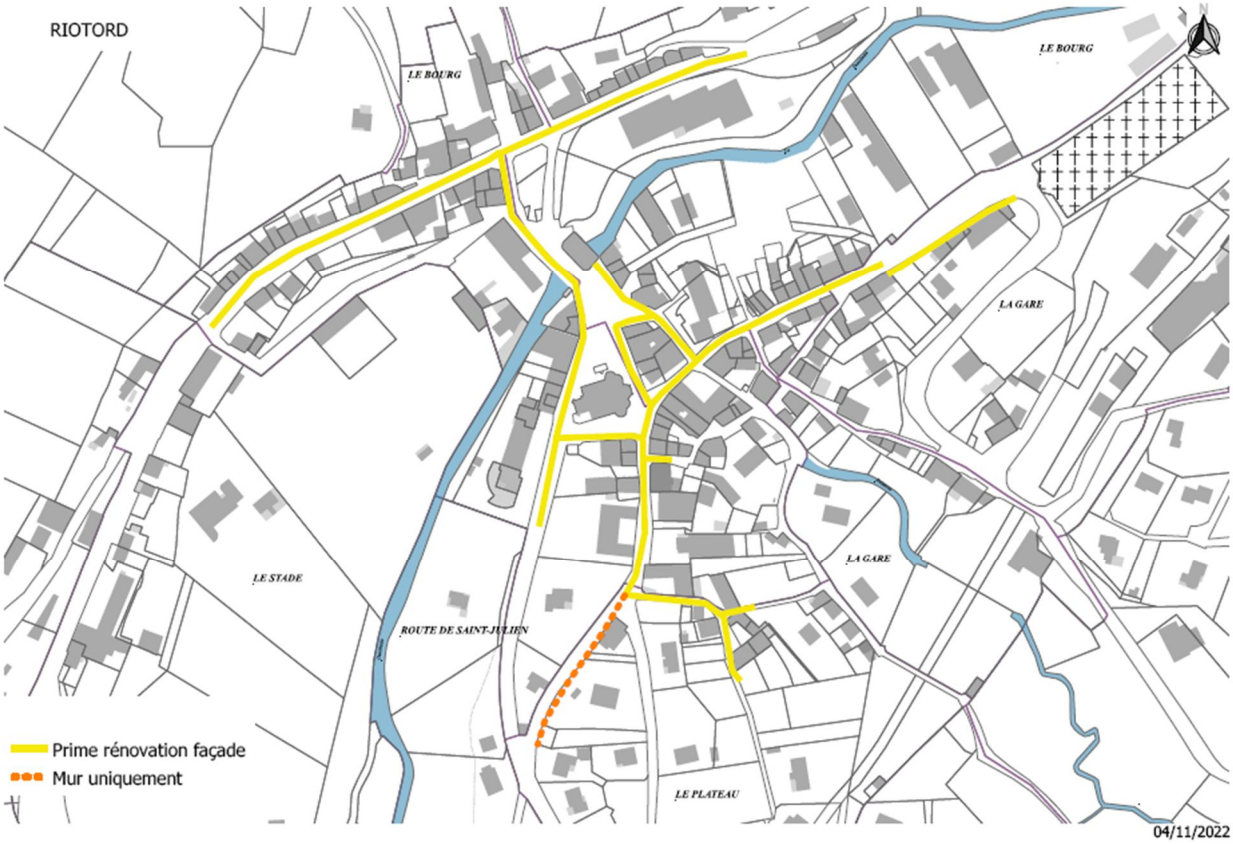


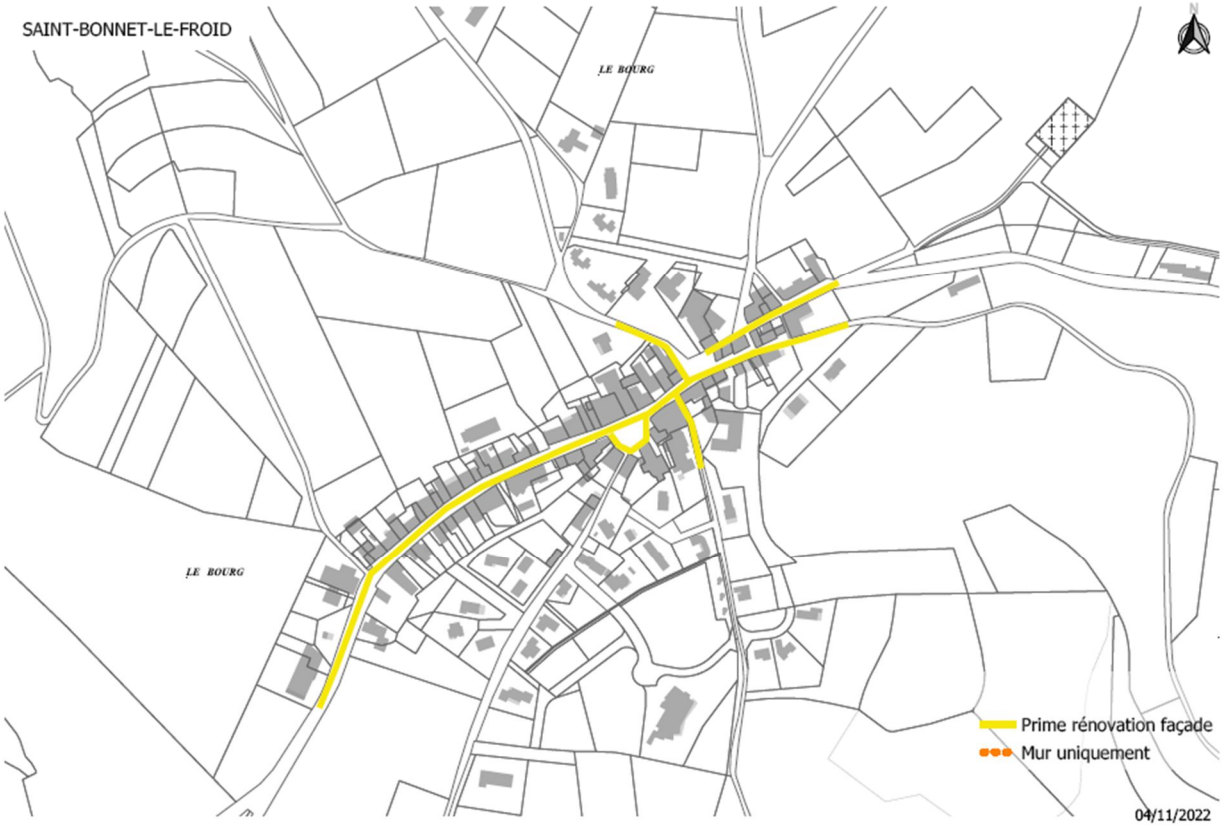
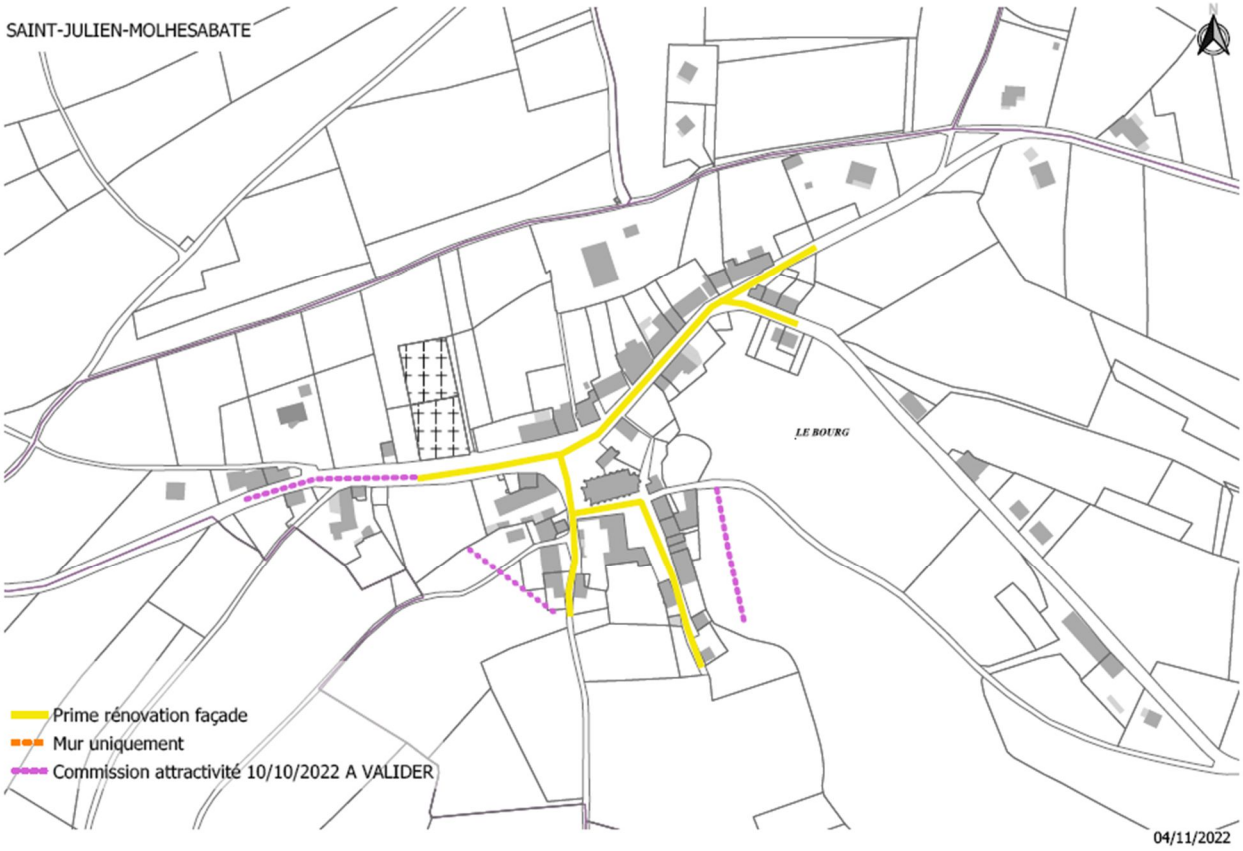
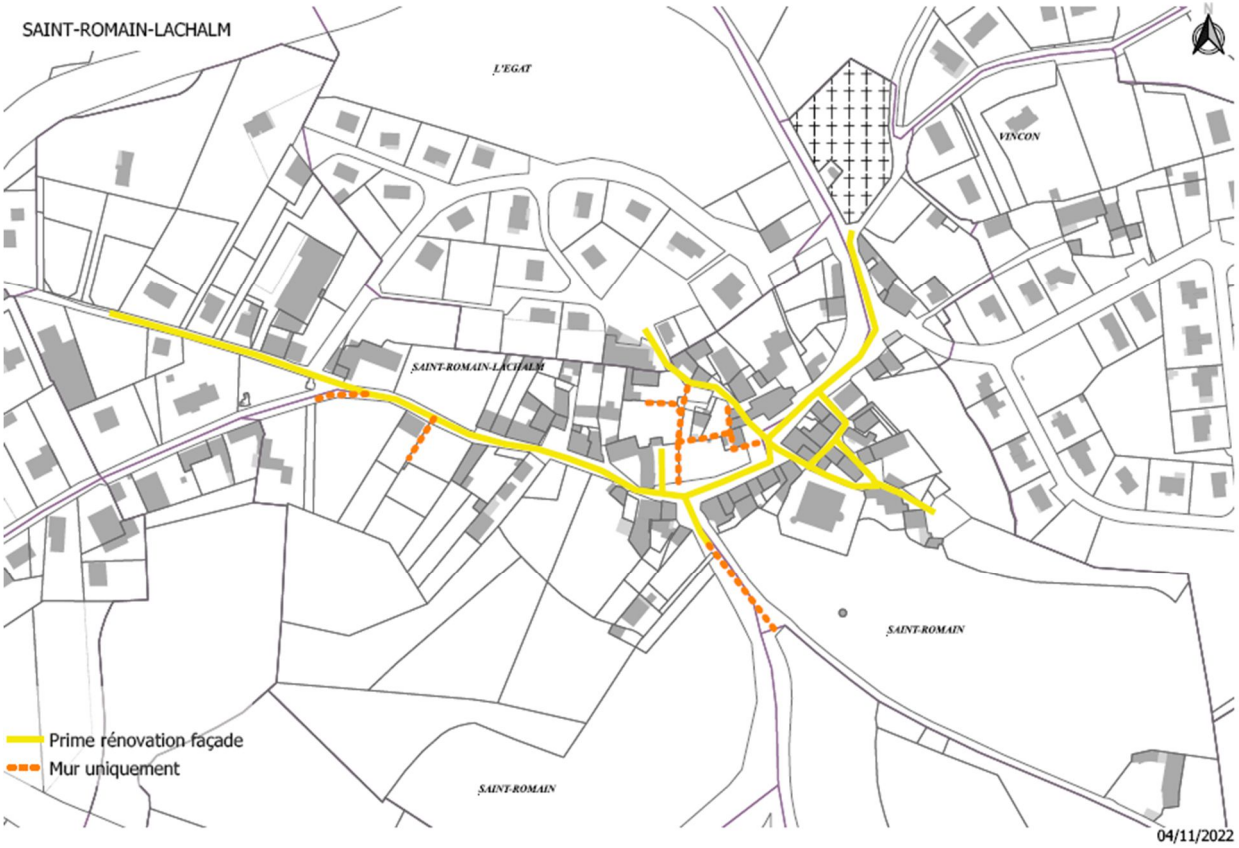
AR Prefecture
043-244300307-20221114-DC2022111412-DE
Reçu le 25/11/2022





AR Prefecture
043-244300307-20221114-DC2022111412-DE
Reçu le 25/11/2022





AR Prefecture
043-244300307-20221114-DC2022111412-DE
Reçu le 25/11/2022