

Opération façade



Règlement



La municipalité s'est engagée dans un projet revitalisation du cœur de village. Une étude de faisabilité bourg centre réalisée en 2021 a mis en évidence les actions à entreprendre pour y parvenir.

Une des actions à mettre en œuvre, en partenariat avec la Région, est **l'opération façades**.

L'objectif est la restauration et la mise en valeur du patrimoine bâti et de son architecture en maintenant le savoir-faire traditionnel, garant de l'identité du village.

Le contrat Bourg-Centre permet à la commune de Villemoustaussou de s'associer à la Région Occitanie pour offrir aux propriétaires, désireux de valoriser leur patrimoine et d'embellir la ville, un niveau d'aide conséquent pour le financement des travaux.

Cette opération conjointe vise donc à accompagner et à soutenir financièrement les propriétaires menant des travaux de qualités adaptés au bâti ancien.

Le présent document est composé de deux parties :

- 1- Le règlement fixant les règles conditionnant l'attribution des subventions conjointes (commune et Région)
- 2- Un Guide de recommandations qui précise les orientations techniques attendues.

1 – Règlement

Article 1 - Durée de l'opération

L'opération façade est prévue pour une durée de trois ans à compter du 01/05/2024.

Article 2 - Périmètres d'intervention

Dans le centre ancien le traitement des façades pêche à la fois par les matériaux, les procédés mis en œuvre et le soin apporté aux réalisations.

De nombreux ajouts d'éléments viennent dégrader l'intégrité et l'ordonnancement des façades : percements anarchiques, climatiseurs (pourtant réglementé à travers le PLU), volets roulants, câbles, descentes d'eaux pluviales, menuiseries inappropriées, boîtes aux lettres, altèrent un architecture rurale simple mais consensuelle et harmonieuse.

Sans souci d'intégration, ces adjonctions déqualifient la façade et, étant généralisés, portent atteinte à l'ambiance générale du centre ancien. Plusieurs façades, à l'origine enduites, ont été décroustées et finement rejointoyées. Ces réalisations sont néanmoins de qualité et pourraient être admises compte tenu de la qualité des maçonneries sous-jacentes.

L'action vise à mobiliser l'initiative privée pour le ravalement des façades privées dans un cadre qualitatif mettant en valeur le bâti et son patrimoine vernaculaire.

Cette action pourra être portée conjointement et de manière coordonnée avec le traitement des voiries et l'opération de plantations en pied d'immeubles.

Le périmètre concerne le cœur du village, il est matérialisé en rouge sur la carte suivante.



Article 3 - Conditions d'éligibilité

Aucune condition de ressources financières n'est demandée pour l'octroi de la subvention.

Le demandeur de l'aide doit justifier de son titre de propriété en tant que propriétaire, copropriétaire ou usufruitier.

- Type d'habitats éligibles :

Seules les constructions localisées à l'intérieur du périmètre de l'opération sont éligibles aux subventions.

Seules les façades traitées dans leur intégralité peuvent être subventionnées.

La subvention ne s'applique qu'aux façades visibles depuis l'espace public. Pour précision une façade est considérée comme visible si au minimum un tiers de sa surface est perçue depuis le domaine public, les façades complètement ou partiellement masquées ne sont donc pas prises en compte dans le calcul de l'aide.

Les remises ou granges, ainsi que les murs de clôture rattachés à l'immeuble subventionné peuvent bénéficier du dispositif.

Dans le cadre de logements loués, le propriétaire doit attester du caractère décent et salubre de la location.

Le financement des devantures commerciales, dès lors que la façade de l'immeuble est intégralement reprise rentre dans ce dispositif. Par dérogation, un chantier portant uniquement sur une devanture commerciale peut être subventionné indépendamment des étages supérieurs à condition qu'il s'agisse d'une entreprise installée dans un local commercial dont elle n'est pas propriétaire, mais titulaire d'un bail commercial.

Le financement des bâtiments publics est exclu de ce dispositif.

Certains immeubles du centre bourg sont dénaturés par la présence d'éléments modernes en totale contradiction avec l'architecture traditionnelle locale type bloc de climatisation. L'installation d'une grille de protection permettant d'intégrer ces dispositifs techniques à la composition architecturale du bâtiment sera autorisé, il sera de teinte identique à la future façade.

Article 4 - Cadre réglementaire à respecter

Ce programme et le présent règlement ne se substituent pas à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, une autorisation d'urbanisme (Déclaration Préalable) et une autorisation d'occupation du domaine public liée à l'installation du chantier devront être déposés en mairie au minimum un mois avant la réalisation des travaux.

Article 5 - Nature des travaux éligibles

Les travaux devront respecter les règles du PLU en vigueur au moment du dépôt du dossier, notamment en ce qui concerne les principes généraux, les façades, les ouvertures & menuiseries, les climatiseurs, les types d'enduit et les teintes autorisées.

Aussi, la mise en valeur du bâti du cœur du village suppose l'utilisation de matériaux traditionnels et l'application de techniques respectueuses de l'habitat ancien.

Des précisions techniques sont apportées dans le guide de recommandations en deuxième partie de ce document.

Pour les façades :

Les travaux éligibles dans le cadre d'un projet d'embellissement de façade sont les suivants :

- Réfection (nettoyage sans abrasion et mortiers de reprises d'aspect pierre) ou remplacement des pierres de tailles de façade qui composent notamment les encadrements et modénatures,
- Réfection des enduits complète ou partielle (si l'enduit existant est stable)
- Rejointoiement, réalisé en joints pleins, à la chaux naturelle ou aérienne batardée.
- Les finitions, de préférence talochées, teintées en masse par le sable ou teintées en surface par une patine ou un badigeon à la chaux,
- Les travaux de peinture : peintures minérales au silicate avec patine ou badigeon de chaux sont privilégiés,
- Les éléments nécessaires au chantier : échafaudage et sécurisation du chantier, travaux préparatoires de nettoyage et décapage.
- Suppression ou dissimulation des câbles réseaux courants en façade et tout élément technique (Climatisation, parabole....)
- Habillage des groupes de climatisation et pompes à chaleur

En complément, la subvention peut s'appliquer à une liste de travaux optionnels rattachés au projet global d'une réfection de façade.

- Pose de gouttières et descentes,
- Pose de dauphins en fonte en pied de chute,
- La dépose de tout élément inutile en façade (potence, fils inutiles...).

L'encastrement peut parfois être envisagé,

- La restauration ou la pose de menuiseries extérieurs (portes, volets, à battant, fenêtres).
- La réalisation d'un soubassement en relief, à la chaux hydraulique naturelle,
- Le dessin d'encadrement.

Attention, la part de ces travaux optionnels doit rester minoritaire par rapport au montant total des travaux.

L'opération de réhabilitation devra obligatoirement être réalisée par un professionnel qualifié.

Pour les devantures commerciales

Les travaux éligibles dans le cadre d'un projet d'embellissement global d'une devanture commerciale concernent la réfection de la devanture (encadrement des baies, modification des ouvertures) et sont les suivants :

- Menuiseries extérieures en bois ou en aluminium, y compris vitrerie, en remplacement ou en rénovation de l'existant,
- Les stores et enseignes et leur support en drapeau ou en applique
- Système de rétro-éclairage ou éclairage indirect à faible consommation énergétique,
- Les rideaux métalliques de protection situés à l'intérieur de la vitrine,
- Peintures ou enduits extérieurs, traitement de soubassement,
- Restauration / restitution d'éléments architecturaux remarquables ou identitaires,
- Restauration ou réalisation à l'identique des ferronneries de style.
- Suppression ou dissimulation des câbles réseaux courants en façade et tout élément technique (Climatisation, parabole....)
- Habillage des groupes de climatisation et pompes à chaleur

L'opération de réhabilitation devra obligatoirement être réalisée par un professionnel qualifié.

Article 6 – Travaux inéligibles

Pour les façades :

- Les travaux de toiture,
- L'intervention partielle sur la façade,
- L'utilisation de techniques inappropriées qui porteraient atteinte aux matériaux traditionnels,
- La création, rénovation d'éléments inadaptés à l'habitat ancien ou au style d'origine,
- La pose de bardage métallique et plastique et de leurs produits dérivés,
- L'imitation ou le placage de matériaux faisant référence à d'autres styles régionaux,
- Les groupes de climatisation

Pour les devantures commerciales

- Les grilles de sécurité fixées en saillie de la façade et à l'extérieur de la vitrine,
- L'installation d'un climatiseur de façon visible,
- Les enseignes lumineuses ou clignotantes en éclairage direct, les enseignes animées ou à message déroulant (sauf pharmacie),
- Les caissons lumineux,
- L'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants.

Article 7- Modalités d'accès à la subvention

C'est la commune de Villemoustaussou, guichet unique, qui reçoit et instruit les demandes de subventions au travers du groupe de travail « urbanisme ». La demande de dossier sera déposée au service Urbanisme de la commune, service qui assistera le propriétaire au besoin.

-Le groupe de travail « Urbanisme – façade » :

Il veille au respect des conditions d'accès à la subvention, et plus particulièrement, aux règles édictées dans le règlement et le guide des préconisations.

Il informe le pétitionnaire, de manière motivée, de la décision.

Le groupe de travail garde tout pouvoir pour proposer des adaptations au présent règlement. Il est composé :

- Des membres élus du groupe de travail Urbanisme,
- D'un Architecte Conseil qui accompagnera les demandeurs,
- D'un représentant de la Région si besoin.

- Constitution du dossier de demande de subvention :

Le dossier comprend :

- Le formulaire dûment rempli,
- Un extrait cadastral,
- Un R.I.B.,
- Le devis estimatif détaillé des artisans, validés par l'Architecte Conseil. Le devis expliquera avec précision la nature des travaux, les techniques employées, le choix des matériaux, les références des teintes, la surface visible depuis le domaine public faisant l'objet de la demande,
- Les photos avant travaux,
- Les recommandations de l'Architecte conseil,
- Une attestation sur l'honneur de non-commencement des travaux,
- L'autorisation d'urbanisme dès qu'elle est obtenue,
- Si copropriété / personne morale : les statuts mis à jour et le justificatif de déclaration d'existence,
- Si propriétaire bailleur : attestation du caractère décent et salubre du logement loué.

- Règles d'attribution et validité de la subvention :

L'aide de la Région sera directement versée à la commune, guichet unique, qui organise l'opération. Les subventions seront accordées dans la limite des crédits disponibles alloués à l'opération dans le budget annuel de la commune.

La durée de validité de la subvention est de 1 an à compter de la notification au demandeur. Au-delà, la subvention est perdue. Le propriétaire devra donc terminer les travaux et transmettre la demande de paiement dans les 12 mois suivant la notification écrite de l'attribution de l'aide.

Il ne sera accordé qu'un seul dossier de subvention par bâtiment et par demandeur.

La subvention municipale accordée est cumulable avec d'autres aides publiques visant la réhabilitation intérieure des logements (type ANAH).

- Modalités de calcul de la subvention :

Le taux de subvention est détaillé comme suit :

En 2024 :

- ✓ Aide de la Commune : 25 % du montant des travaux TTC, plafonnée à 2 000 €, pour les 5 premières demandes annuelles au maximum ;
- ✓ Aide cumulative de la Région Occitanie **sous réserve du maintien du dispositif** : 25 % du montant des travaux TTC, plafonnée à 2 000 € pour les 5 premières demandes annuelles au maximum ;

En 2025 et 2026, la Commune apportera une aide de 25 % du montant des travaux TTC, plafonnée à 2 000 € pour les 5 premières demandes annuelles au maximum. Le dispositif d'aide de la Région Occitanie n'est pas renouvelé.

Pour être éligible à la subvention, la demande doit être réceptionnée et attestée complète par le groupe de travail « Urbanisme façade ».

La commune peut, si les critères techniques ne remplissent pas toutes les conditions nécessaires pour la Région, financer seule la façade à hauteur de 25 % du montant des travaux TTC, avec un montant plafond de 2 000 € .

Le montant de la subvention est calculé sur la base du montant TTC prévisionnel présenté dans le devis.

Il ne peut pas être supérieur au montant annoncé lors de la décision d'octroi.

Paiement des subventions :

Lors de sa demande de solde le propriétaire fournit les éléments suivants :

- Les factures acquittées, une fois les travaux finis et contrôlés par l'Architecte Conseil
- Le certificat de conformité et la validation de l'Architecte Conseil
- Des photos de la façade
- Si copropriété / une copie du Procès-Verbal du vote des travaux
- Pour les activités professionnelles, si vous n'êtes pas propriétaires du local où vous exercez vos activités :
 - Copie du Bail commercial
 - Lettre rédigée par le propriétaire de l'immeuble autorisant le demandeur à réaliser les travaux

La subvention globale est versée par virement bancaire.

En cas d'anomalies ou de non-conformité avec le projet initialement financé, la subvention pourra être recalculée à la baisse ou annulée.

**2 - Guide de
Recommandations
Et
Préconisations Techniques**

Les Façades

1. Rappel du périmètre de l'opération



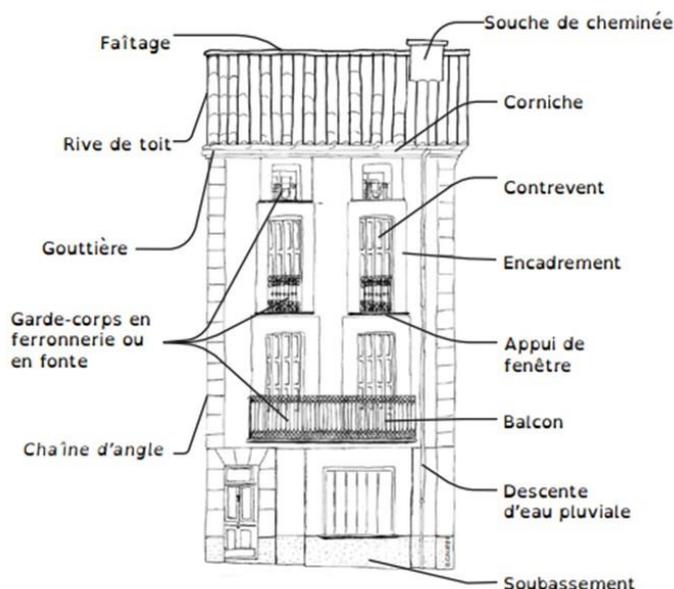
2. Typologie de votre façade

Il existe plusieurs typologies de façades :

- Les maisons bourgeoises
- Maisons de ville à trame courte de R+1 à R+2
- Habitations avec commerces intégrés
- Les dépendances
- Habitations avec commerces intégrés

3. Comprendre et valoriser votre façade

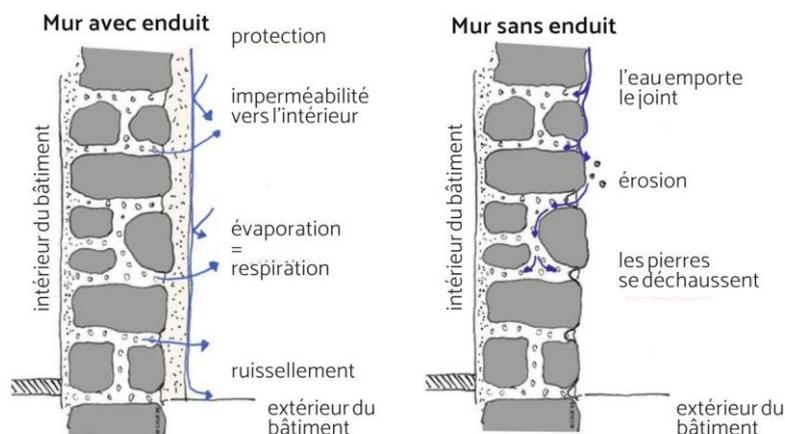
3.1. Matériaux de façade



Il existe différents types de matériaux pour recouvrir les façades anciennes :

- L'enduit traditionnel à la chaux : C'est le plus respectueux des façades anciennes. Il protège durablement les maçonneries composées de moellons de pierre. En effet, il n'est pas étanche et permet donc au bâti de respirer sans emprisonner l'humidité au sein des murs.
- La pierre de taille est utilisée pour quelques bâtiments du bourg. La qualité de la pierre utilisée dépend de la période de construction.

A l'origine il convient de rappeler que les murs étaient enduits, car sans cette protection les murs deviennent vulnérables et fragilisés. Leur durabilité est réduite comme l'indique le schéma ci-contre.



Un enduit est composé de sable, d'un liant minéral et d'eau, il peut être teinté avec des pigments naturels. Il est appliqué en deux fois. Ce type de traitement présente de nombreuses possibilités en plus d'être respectueux du bâti ancien.

Les types de finition d'enduit de façade

En termes de finition de mur extérieur de la façade enduit, voici les différents effets possibles

- **Enduit taloché** : Appliqué à l'aide d'une taloche, l'enduit taloché fin offre à votre façade donne un aspect lisse, mais qui laisse deviner certaines traces d'application.
- **Enduit lissé** : Appliqué à l'aide d'une lisseuse d'enduit de façade, il offre une surface parfaitement lisse.
- **Enduit ribbé** : Appliqué avec une taloche souple, selon des lignes parallèles ou avec des mouvements circulaires, en cherchant à faire rouler les gros grains contenus dans l'enduit pour donner un aspect strié, afin d'obtenir une façade à l'aspect plus traditionnel.
- **Enduit projeté** : L'enduit projeté extérieur de façade est appliqué à l'aide d'une machine à projeter, il offre un aspect brut qui laisse apparaître les granulés de l'enduit. Pour une finition de ravalement projetée écrasée, l'utilisation d'une taloche intervient dans un second temps pour lisser le gros du grain et obtenir ainsi une finition plus soignée.
- **Enduit gratté** : L'enduit est d'abord taloché, puis gratté, il offre une surface plus stylisée. Il s'agit de la finition de façade la plus courante.
- **Enduit aspect pierre** : L'enduit imitation pierre, appelé aussi « enduit sculpté », consiste à faire un enduit de façade entièrement à la main et sur-mesure à partir de chaux. L'idée est de reproduire l'aspect d'une pierre naturelle.

- **Modénatures** : Elles embellissent les façades, et peuvent être en pierre ou en sur épaisseur d'enduit. Elles jouent avec les reliefs, les matières et les couleurs. Ces éléments donnent un rythme à la façade et doivent être mis en valeur lorsqu'ils existent. Si des décors existent (type blason sur l'ancienne mairie) il conviendra de les restaurer.
- **Les soubassements** : Le soubassement d'une façade a un rôle technique. En effet il s'agit de la partie basse du mur qui permet de protéger le bâtiment des projections d'eau de pluie (rejaillissement) et des remontées d'humidité par capillarité. Le traitement de cette partie par un enduit aura également un aspect décoratif.

3.2 Les menuiseries

- **Fenêtres** : des fenêtres en bois subsistent dans le cœur de village. Le bois est le matériau traditionnel le plus compatible avec le bâti ancien que ce soit techniquement ou esthétiquement.

- **Volets et contrevents** : ils sont complémentaires aux fenêtres et participent à la composition de la façade, ils ont également un rôle de confort, et d'intimité comme pour les fenêtres, le bois reste le matériau le plus compatible avec le bâti ancien. Le choix des volets se fera en respectant les dimensions, l'aspect, le matériau et la technique de fabrication.

3.3. Autres éléments

• **Les ferronneries et garde-corps** : Les centres anciens possédaient parfois des façades ornées de ferronneries et garde-corps aux motifs riches et parfois remarquables. Ils étaient soit en fer forgé soit en fonte. Il sera privilégié la conservation et la restauration des ferronneries originelles si elles sont existantes.

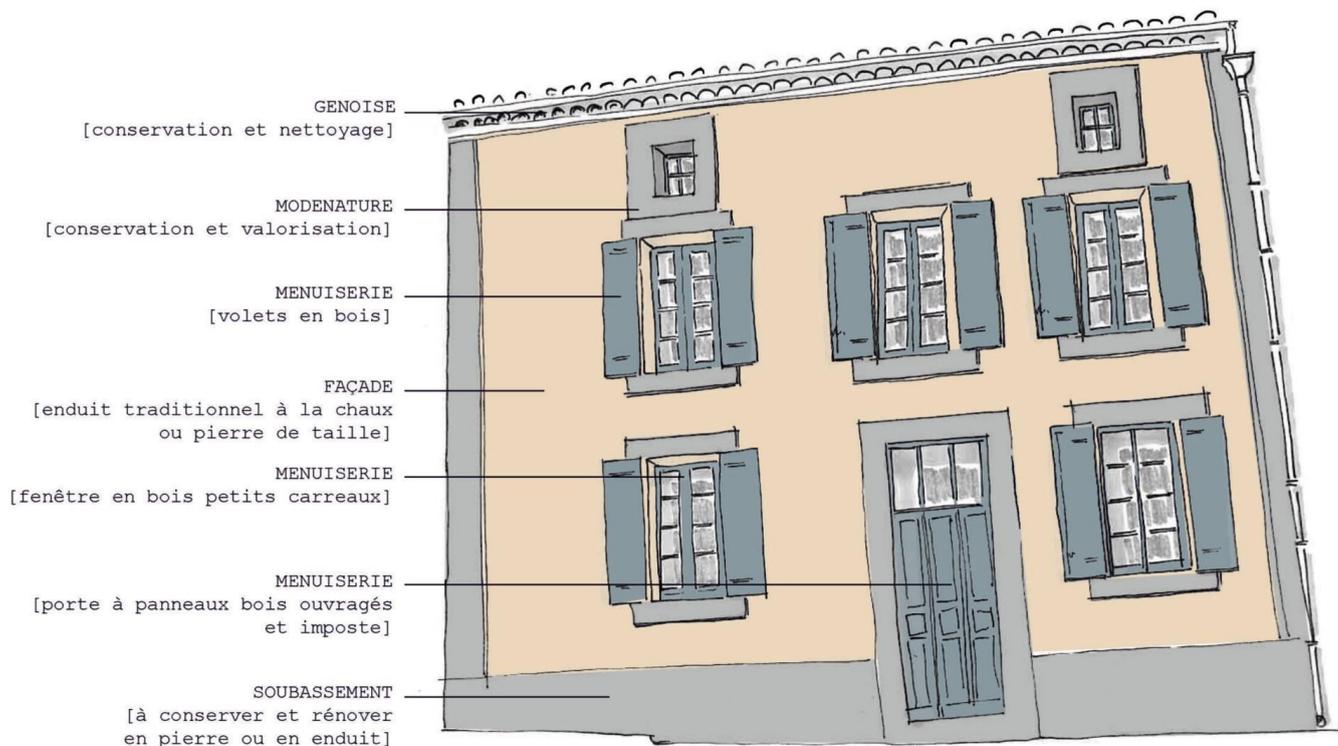
• **Les génoises** : L'égout de toit traité avec plusieurs rangées de tuiles canal est communément appelé génoise. Ces ouvrages délimitent la partie sommitale de la façade. Elles doivent être conservées et mises en valeur dans le traitement de la façade.

4. Le choix des couleurs

La couleur permet de mettre en valeur la façade et de créer une gradation colorée à l'intérieur du village. Le choix des couleurs est une considération importante car c'est un des aspects les plus visibles de la restauration.

La proposition de teinte n'est pas exhaustive. Le groupe de travail « Urbanisme-Façade » validera les teintes choisies par le propriétaire qui tiennent compte du panel de couleur autorisé dans le cadre du Plan local d'urbanisme en vigueur.

Exemple de façade réussie et de résultats attendus



Les devantures commerciales

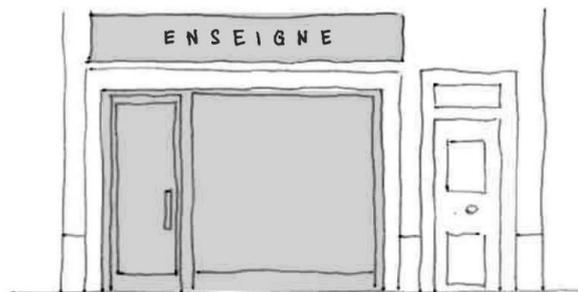
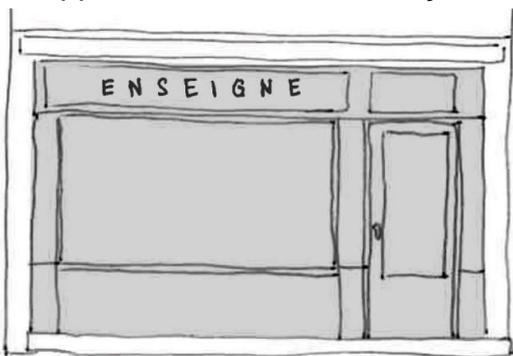
Les commerces de proximité sont indispensables à la vie du cœur de village et ils doivent être réservés et mis en valeur avec le patrimoine bâti.

La devanture doit être qualitative et au même titre que les façades est soumise aux règles d'urbanisme en vigueur.

Seules les devantures situées dans le périmètre de l'opération sont éligibles aux aides.

1. Typologie de devantures

Les devantures en feuillure ou en tableau (ci- contre) : elles sont percées dans l'épaisseur de la façade. La vitrine se trouve à l'intérieur de la baie en retrait par rapport à l'extérieur de la façade.



Les devantures en applique ou en coffrage (ci- contre). Elles se composent d'un habillage menuisé rapporté sur la façade couvrant en général la totalité du rez-de-chaussée.

2. Les grands principes à respecter

- Insertion et alignement :

La devanture doit respecter le rythme et la composition de la façade ainsi que la hauteur du rez-de-chaussée. C'est la devanture commerciale qui doit s'adapter au bâtiment et non l'inverse.

- Accessoires :

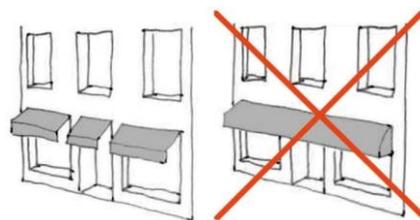
Il conviendra de soigner l'intégration des accessoires, de limiter et d'intégrer l'encombrant des séparatifs, stores...

Cas des stores :

Les stores bannes ont un réel impact visuel, du fait de leur volume et de leur couleur. Ils doivent nécessairement d'intégrer au rythme architectural de la façade comme le montre le croquis ci-contre.

La couleur doit être unie et assorties à la devanture.

Le store et son coffrage ne doivent pas empiéter sur la façade, et doivent être dissimulés une fois repliés. Les stores s'intégreront dans la largeur de la baie.



• Climatiseurs et autres éléments techniques :

Les climatiseurs ne doivent pas être installés en saillie sur la façade. Si c'est le cas, ils devront impérativement être habillés de couleur identique à la façade et s'intégrer à l'environnement architectural. Les autres éléments techniques (type coffret compteur) doivent être insérés dans un caisson s'intégrant pleinement dans le rythme et la composition de la devanture.

3. Les enseignes

• L'enseigne à plat : elle est posée en applique au-dessus de la vitrine. Il conviendra de limiter les écritures afin de ne pas surcharger l'enseigne.

• L'enseigne drapeau : Elle est disposée perpendiculairement à la façade sur l'emprise du rez-de-chaussée. Elle permet un repérage lointain du commerce. La saillie de l'enseigne doit être de taille raisonnable (< 50 cm), et elle doit être fixée assez haut de façon à être visible sans gêner l'espace public (hauteur préconisée : 2,50m).

4. L'éclairage

Il fait partie intégrante d'une devanture commerciale. Cependant, il doit allier sobriété et esthétisme et doit s'intégrer impérativement à l'architecture de l'immeuble.

L'éclairage indirect est préconisé :

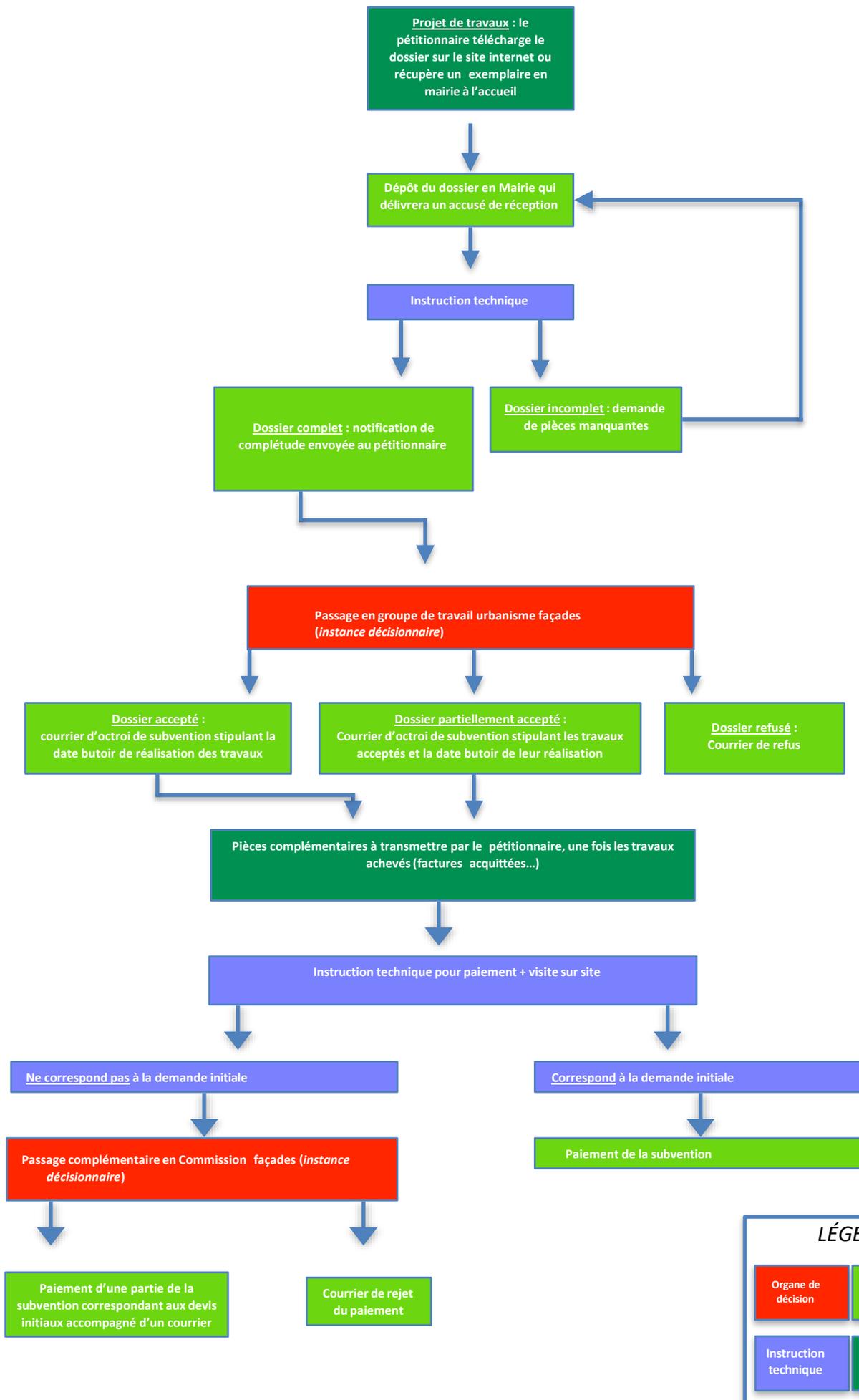
- soit par des spots encastrés sous un bandeau haut et éclairant l'enseigne vers le bas (1.)
- soit par éclairage interne des lettres indépendantes fixées directement sur la maçonnerie (2.).
- soit par des spots dissimulés sur un tableau et éclairant l'enseigne en drapeau située au dessus. (3.)



5. Les matériaux et couleurs

Le choix des couleurs et des matériaux se fera en fonction de l'immeuble et de l'ambiance de la rue, en reprenant cependant le même nuancier que pour les façades.

Pour plus de renseignements, veuillez contacter la mairie au 04 68 47 74 80



LÉGENDE

Organe de décision	Action du guichet unique
Instruction technique	Démarche du pétitionnaire

Pièces à joindre au dossier de demande d'aide

Un dossier doit être constitué avec plusieurs pièces à fournir :

- lettre de demande de subventions adressées à M. le Maire (*accueil mairie*) ;
- copie des autorisations d'urbanisme incluant, plan de situation et photographies couleur avant et après travaux : la demande initiale aura été préalablement faite auprès de la mairie;
- devis descriptifs et/ou estimatifs détaillés des travaux par un maître d'œuvre qualifié ;
- justificatif du titre de propriété du demandeur (*en tant que propriétaire, co-propriétaire, usufruitier*) ;
- attestation du caractère décent et salubre des logements loués - le cas échéant ;
- copie des accords des aides déjà obtenues si concerné.
- plan de situation (extrait cadastral) des unités foncières concernées

Pièces à joindre au dossier de paiement de l'aide accordée

- copie de l'arrêté accordant l'autorisation de réaliser les travaux ainsi que des photographies après travaux ;
- Transmission des factures et de l'attestation d'achèvement des travaux réceptionnée ;
- Relevé d'identité bancaire au nom du demandeur de l'aide.

Engagements du demandeur

Le demandeur s'engage à :

- la complétude du dossier de demande d'aide ;
- la réalisation des démarches d'autorisations d'urbanisme ;
- au respect des prescriptions de l'Architecte conseil ;
- la complétude des travaux et à la conformité dans un délai imparti ;
- le règlement des factures.

Il est recommandé de ne pas solder les factures avant la visite de réception des travaux.