

PAYS HAUT LANGUEDOC ET VIGNOBLES

Campagne de ravalement

RÈGLEMENT D'OPÉRATION

« Colorons le Pays »

1 – Périmètre de l'opération

La subvention d'aide au ravalement dans le cadre de l'opération « Colorons le Pays » 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 d'aide au ravalement dans le cadre de l'opération « Colorons le Pays » 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. Les bâtis en aggloméré de ciment, briques, béton cellulaire... sortent du champ d'application du présent règlement.

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 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 finition. Des cahiers de préconisations architecturales et de mise en valeur des devantures ont été édités afin d'accompagner les acteurs des réhabilitations.



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 patrimonial 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 depuis 2008.

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

2-4 Conditions relatives au respect du cahier des charges et autorisation d'urbanisme

- 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 demande 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 et 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 d'aide au ravalement dans le cadre de l'opération « Colorons le Pays » 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 :

- 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 l'enduit de 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 autant que possible.

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 de l'application du taux de 30% de subvention, qui sera calculée au cas par cas.

Les travaux de rejointoiement des murs en pierre apparente seront subventionnés uniquement si les pierres sont de qualité pour être mises à nue. Cette possibilité demeure exceptionnelle et sera laissée à l'avis de la commission.

Les murs de clôture seront pris en compte s'ils constituent un ensemble visuel global et cohérent avec l'habitation.

Toute découverte de nature architecturale voire archéologique après décroûtage devra être 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"> • piquetage et application de l'enduit. 	35 €/m²
Réfection sommaire des peintures ou de l'enduit : <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	15 €/m²
Nettoyage et peinture des ferronneries (balcon, garde-corps, crochets de volets, etc...).	30% du prix forfaitaire
Restauration 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. 	40 % du prix forfaitaire
Remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries en bois standard y compris : <ul style="list-style-type: none"> • dépose, pose et peinture ou vernis. 	30%
Travaux de zinguerie : <ul style="list-style-type: none"> • remplacement des chénaux et descentes d'eau pluviale existantes en zinc. 	25€/ml



Réfection sommaire du bord de toiture.	10 €/m²
Travaux de nettoyage et de peinture des génoises, cadres/bandeaux, corniches, frises.	15 €/m²
Les travaux forfaitaires d'intérêt architecturaux.	30 %

Des majorations de subvention pourront être appliquées pour :

- **les propriétaires occupants rentrant dans les plafonds Anah « PO modeste ou très modeste » verront leur subvention majorée de 100 % ;**
- les communes engagées dans le dispositif bourg-centre porté par le Région Occitanie .La participation régionale sera égale à la somme des parts des autres co-financeurs. (1 € Département, 1 € communauté de communes 2 € Région).

Les majorations de subvention pourront être cumulées, à la condition que la subvention totale dans le cadre de l'opération « Colorons le Pays » n'excède pas 80 % du montant des devis Hors Taxe se rapportant aux travaux de ravalement.

Le plafond de subvention est fixé à 10 000 € par immeuble

Les travaux devront être réalisés par des professionnels du bâtiment.

5 – Aides complémentaires

Cette subvention dans le cadre de l'opération « Colorons le Pays » peut être cumulée avec d'autres aides existantes.

6 – Constitution des dossiers

Le diagnostic servant de base pour le dossier de demande de subvention sera établi par le Pays Haut Languedoc & Vignobles après visite sur place. Il sera transmis au propriétaire avec une liste de pièces à fournir :

- l'ensemble des devis et travaux prévus, conforme au diagnostic établi par le Pays ;
- une demande de subvention ;
- le diagnostic et règlement d'opération signés ;
- un RIB ;
- l'autorisation administrative liée au droit des sols ;
- le dernier avis d'imposition ;
- l'autorisation relative aux droits photographiques.

Dans le cadre de la subvention « Colorons le Pays », le demandeur s'engage sur la nature des travaux envisagés, les matériaux et couleurs utilisés, ainsi que sur le respect des préconisations mentionnées dans le diagnostic établi par le Pays.

Les propriétaires devront avoir un avis favorable 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 subvention et de paiement seront établis par le Pays Haut Languedoc et Vignobles. La demande de paiement ne pourra se faire qu'après après conformité des travaux réalisés et comporteront :

- l'ensemble des factures relatives aux travaux ;
- photos de l'immeuble.

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.

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.

Tous travaux supplémentaires feront l'objet d'une présentation de devis à la commission qui émettra un avis écrit.

Le comité de pilotage se réserve le droit de refuser toute demande de subvention pour un immeuble qui présenterait des dénaturations majeures et, qui garderait un impact visuel négatif après travaux

En cas de non-respect du projet décrit par le bénéficiaire dans sa demande et /ou des prescriptions émises au titre de celle-ci, la subvention sera annulée.

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 laitances 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 et la participation des financeurs à l'opération « Colorons le Pays ». Le Pays fournira le panneau.

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 – Comité de pilotage

Le comité de pilotage « PIG et de « Colorons le Pays » du Pays Haut Languedoc et Vignobles est composé de :

- d'une présidente, d'un rapporteur, d'un élu référent par communauté de communes, de deux élus représentant le département de l'Hérault, d'un élu représentant la Région Occitanie, du président du Pays Haut Languedoc et Vignobles, d'un représentant du conseil de développement.

Des techniciens viennent compléter cette instance :

- le délégué départemental de la Fondation du Patrimoine, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, la direction des aides territoriales du Département de l'Hérault, la direction territoriale de la ruralité et de la montagne de la Région Occitanie, la directrice générale du Pays Haut Languedoc et Vignobles, la chargée de mission habitat responsable du pôle de cohésion sociale du Pays Haut Languedoc et Vignobles. Il se réunira toutes les 6 semaines afin d'examiner les dossiers pour attribuer les subventions, et procéder à la validation des paiements.



10 – Modification Le présent règlement entrera en vigueur dès qu'il aura été rendu exécutoire. Il pourra, le cas échéant, être modifié selon les mêmes formes que celles adoptées pour son approbation. Le dispositif d'aide au ravalement aura vocation à s'appliquer sur les exercices du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année en cours sous réserve et dans la limite des enveloppes budgétaires annuelles. Ce faisant, l'attention est attirée sur le fait que le Règlement applicable à toute demande sera celui en vigueur à la date à laquelle la décision d'octroi – ou de refus d'octroi – sera prise.

