



## COMMUNE DE LAVERUNE

### MISE EN VALEUR DES FACADES DU CENTRE ANCIEN

---

## REGLEMENT

### POUR LE SUIVI DE L'OPERATION ET L'ATTRIBUTION D'UNE AIDE MUNICIPALE AUX PARTICULIERS

## OBJECTIFS

Cette opération devra 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 commune d'une partie du coût des travaux de façade engagés par les particuliers.

Le propriétaire garde à charge la remise en état de son bien. La commune, par son concours, aide à la mise en valeur du bien 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 :

1. **Définir la nature des travaux recommandés ;**
2. Mettre en place un **conseil gratuit et individualisé** sur les techniques et couleurs adaptées à chaque immeuble ;
3. Préciser le **montant de la participation financière de la commune au coût des travaux**, sous forme de subvention, et les **conditions à respecter**.

## CADRE REGLEMENTAIRE

Le présent document pose les règles nécessaires au suivi de l'opération et à l'attribution de l'aide municipale aux particuliers. Il ne se substitue pas à la réglementation générale en vigueur sur le secteur concerné (zone UA du Plan Local d'Urbanisme de Laverune).

Une déclaration préalable de travaux ou un permis de construire doivent toujours être obtenus avec l'avis de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture).



Les propriétaires qui réalisent des travaux de façade sans aide communale restent de ce fait également assujettis à l'avis de l'UDAP.

Les propriétaires qui souhaitent bénéficier d'une aide communale doivent joindre la fiche de recommandations techniques établie par l'architecte conseil à la déclaration préalable de travaux ou au permis de construire lors du dépôt en mairie.

## **PERIMETRE CONCERNE**

---

Cette opération concerne le bâti ancien situé dans la **zone UA du Plan Local d'Urbanisme**.

## **NATURE DES TRAVAUX AIDES**

---

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 naturelle** restent pour cette raison les **deux techniques de références**.

La palette de Lavérune reste majoritairement dans une gamme peu colorée, centrée sur les teintes beige-jaune à jaune, copiées sur la pierre calcaire et les badigeons. L'effet du parement devra tout à la qualité des finitions d'enduits teintés en masse par les sables ou peints avec des nuancages, des effets de transparence.

On ne peut sortir de cette palette restreinte que pour les techniques de qualité, stucs et enduits fouettés. Les stucs peuvent recevoir des tons un peu plus soutenus copiant des couleurs de terres.

Les enduits fouettés peuvent recevoir une patine couleur terre appliquée à frais, soit par copie de terres naturelles, soit par application directe d'une terre naturelle en patine.

Une palette de tons « terre » a été ajoutée à la palette de badigeons initiaux. Les tons des enduits à base de sable et de chaux restent toujours en référence, à l'exclusion des sables rouges (afin d'éviter les nuances roses).

Il sera demandé un échantillon de la teinte envisagée pour chaque façade.

### **Traitements recommandés :**

1. L'entretien des façades en pierre de taille et des encadrements en pierre de taille
2. Les rejointoiements se réaliseront 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 les remises ou pignons non enduits.



3. Le nettoyage des façades en pierre de taille par hydrogommage (sauf l'hiver pour un décor sensible à l'eau au revers de la façade nettoyée) ou gommage à sec avec essai préalable en fonction de la nature des pierres et de leur degré d'encrassement, pression inférieure à 3 bars., suivi d'une hydrofugation pour limiter la pénétration de l'eau de pluie pour les façades exposées, application d'un hydrofuge de type HS par pulvérisation en une ou deux opérations  
Les pierres apparentes ne seront envisagées qu'au cas par cas. Un enduit protégera les façades constituées de pierres irrégulières à joints larges.
4. Les rejointoiements, corps d'enduit et finitions à la chaux naturelle, hydraulique ou aérienne. (*Dosages extraits de la NF DTU enduit du 26.1 de mai 1990, chapitre « matériaux hourdés à joints peu résistants »*).
5. Les finitions talochées, teintées en masse par le sable.  
Un talochage à l'éponge ou toute 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.
6. Les finitions talochées, teintées en surface par application d'un lait de chaux sur l'enduit frais ou sec.
7. Les façades ne nécessitant pas une réfection complète de l'enduit pourront recevoir l'application d'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.  
Les mises en peinture seront assurées, en fonction des contraintes techniques et par ordre de préférence, à l'aide d'un badigeon de chaux, d'une peinture minérale au silicate ou d'une peinture organique microporeuse d'aspect mat.  
Dans tous les cas, le recours à des aspects nuancés en dernière couche sera préférable (transparence, effet de fil...)  
On préférera l'application des peintures à la brosse pour la dernière couche. Elle favorise les nuances et atténue l'uniformité des grandes surfaces peintes.  
La confection des teintes sur chantier à partir de terres et d'ocres en poudre sera 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 du bâtiment le justifie).
- Dépose de tout élément parasite : tuyaux, potences, fils inutiles. L'encastrement sera à étudier au cas par cas.

10. Traitements exclus de l'aide municipale :

- Les enduits prêts à l'emploi pour support ciment
- Les enduits en ciment
- Les finitions irrégulières, brut de projection, écrasées, tyroliennes...
- Les revêtements plastiques épais
- Les peintures non microporeuses
- Les aspects de surface entraînant des aspérités
- Les peintures bas de gamme

La commission veillera au respect des principes de traitement recommandés en contrepartie de l'aide municipale.

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

## **INFORMATIONS DES ARTISANS**

En début d'opération les artisans seront informés des types de traitement recommandés.

Si besoin, une formation leur sera proposée, sur les techniques, aspects de finitions et produits adaptés au bâti ancien.

## **RECOMMANDATIONS**

### **TECHNIQUE & CONSEIL COULEUR**

Sur la base des traitements recommandés et de la palette de teinte approuvée, un conseil individuel sera établi pour chaque particulier par l'architecte conseil de la commune, et remis sous forme de recommandations écrites.

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

La recommandation sera jointe à la déclaration préalable de travaux ou au permis de construire déposés en mairie.



## **LA SUBVENTION MUNICIPALE**

### **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 (zone UA du Plan Local d'Urbanisme correspond au centre ancien du village)
3. Les façades et pignons doivent être visibles depuis l'espace public (les surfaces cachées seront déduites) et ne pas être en recul de plus de 20 m par rapport à 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. Sont exclus de l'aide :
  - Les immeubles de moins de 20 ans
  - Les constructions neuves
  - Les édifices publics, les banques, les AFUL, les SEM et les offices HLM

### **Conditions d'attribution**

Le propriétaire doit :

1. Déposer une demande avant épuisement de l'enveloppe annuelle
2. Avoir signé la lettre d'engagement qui énumère les contreparties à respecter pour bénéficier de l'aide municipale
3. Avoir déposé une déclaration préalable de travaux ou un permis de construire en mairie
4. Réaliser des travaux complets, conformes aux recommandations prises en compte pour le calcul de la subvention

### **Montant des subventions** (délibération du conseil municipal du 10/09/2003)

#### ***Aides de base en € TTC***

Elles concernent les travaux courants énumérés par la recommandation technique et approuvés par la commission.

Elles se calculent à partir du montant en € TTC des travaux retenus et de la surface de la façade concernée.

**23 €/m<sup>2</sup>** : Traitement des façades en pierres de taille apparentes ;

**12 €/m<sup>2</sup>** : Gommage de la pierre de taille ;



**18 €/m<sup>2</sup>** : Réfection complète d'enduits à la chaux, teinte en masse par le sable ou des terres colorantes ;

+ **4 €/m<sup>2</sup>** pour teinte en surface sur l'enduit rais ou nuançage d'aspect en complément de la finition talochée (patine ou finition au feutre ou éponge pour dégager le grain du sable)

**13 €/m<sup>2</sup>** : Enduits prêts à l'emploi adapté au bâti ancien ;

+ **4 €/m<sup>2</sup>** pour finitions nuancées (brossée, patine...)

**9 €/m<sup>2</sup>** : Badigeons de chaux, peintures au silicate ou finitions prêt à l'emploi appliqués sur un enduit conservé.

+ **4 €/m<sup>2</sup>** pour nuançages donnant un effet de patine

**6 €/m<sup>2</sup>** : peintures organiques mates microporeuses

+ **4 €/m<sup>2</sup>** pour une couche complémentaire pour effet de nuançage.

**Plafond au %** : Un calcul au pourcentage sera également établi, sur une base de 30% du montant TTC de l'ensemble des travaux retenus (y compris traitement du parement, des décors, de la zinguerie, des menuiseries et ferronneries).

**Plafond par façade** : L'aide de base ne peut dépasser un montant de **1829 €**. Le plafond est doublé pour les immeubles d'angle.

La subvention réservée sera égale au montant le plus faible entre ces trois calculs (chaque calcul servant de plafond à l'autre).

#### **Aide complémentaire aux éléments architecturaux de qualité :**

Elles concernent des travaux spécifiques, souvent coûteux, d'un intérêt architectural évident pour le village.

La réalisation des postes relevant de l'aide complémentaire n'est pas obligatoire pour l'obtention de l'aide de base.

Le montant de l'aide sera calculé à 50% du montant TTC des travaux concernés.

**Plafond par immeuble** : Les aides complémentaires ne peuvent dépasser un montant de **915€**.

Exemples de travaux spécifiques : *Reprise d'encadrements en pierre moulurés, réparation ou réfection à l'identique sur mesure de portes, fenêtres, volets ou portails en bois. Rétablissement d'ouvertures à des proportions correctes, démolition d'ajout en béton armé (balcons) etc...*

La commission garde toute possibilité de modulation de l'aide et d'extension des postes pouvant en bénéficier.



### **Validité de l'aide :**

La subvention sera réservée, pour chaque dossier, pendant une durée de deux ans après l'accord écrit de la commune.

Passé ce délai, elle sera annulée et le propriétaire devra déposer une nouvelle demande.

### **Enveloppe annuelle :**

La commune de Lavérune affecte à l'opération de mise en valeur des façades une enveloppe prévisionnelle de 10 000 €.

Si l'enveloppe est épuisée avant la fin de l'année, les demandeurs seront informés du report du versement de subvention aux façades en cours à l'année suivante.

### **Cumul des aides :**

Il est possible de cumuler l'aide municipale avec d'autres subventions (celles de l'ANAH par exemple).

## **LA COMMISSION**

### **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 demandeur la réservation d'une subvention ou son versement 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 et des nouvelles techniques.

### **Constitution :**

Présidée par Monsieur le Maire ou son délégué à l'urbanisme, la commission comprend :

- Adjoints
- Membres de la commission urbanisme
- Conseillers municipaux ou responsables d'autres commissions
- L'architecte conseil chargé de l'opération

### **Périodicité :**

La commission se rassemble à l'initiative du chargé d'opération, dès qu'un nombre suffisant de dossiers le justifie.



## **ENGAGEMENT DES DEMANDEURS**

La commission confirme au demandeur la réservation d'une subvention sur la base des travaux recommandés, repris dans le devis de l'artisan.

**En retour, le demandeur s'engage :**

1. A réaliser les travaux prévus ;
2. A avertir l'architecte conseil du début des travaux au moins trois semaines à l'avance, de façon à convenir d'un rendez-vous de chantier ;
3. A signaler tout changement de contenu à l'architecte conseil qui l'informerait de l'accroissement ou de la baisse de la subvention qui peut en découler ;
4. A apposer un panneau d'information sur l'opération, dès autorisation municipale, pendant les travaux et trois mois après leur achèvement.

Par-delà les aspects pratiques, utiles au déroulement de l'opération, l'engagement réciproque signé par la commune, le demandeur et l'artisan affirme les critères qualitatifs en jeu.

## **ENGAGEMENT DES ARTISANS**

Les artisans s'engagent à respecter l'avis de l'architecte conseil.

Les artisans peuvent indiquer des variantes aux recommandations, pour avis de la commission.

## **LES PARTENAIRES**

Chaque partenaire doit pouvoir apporter sa compétence à l'action de mise en valeur des façades 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 de façades et la palette applicable par typologie.

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

Le demandeur des travaux et de l'aide municipale joint la recommandation technique à la déclaration préalable de travaux ou au permis de construire déposés, pour recueillir l'avis de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine).

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 l'immeuble, position des coffres des compteurs, pose de portes bois sur les coffres de compteurs etc...*



[illegible]