



Belpech

AUDE CÔTÉ NATURE

Envoyé en préfecture le 20/02/2023

Reçu en préfecture le 20/02/2023

Publié le

ID : 011-211100334-20230201-202301001B-DE

Berger
Levrault



COMMUNE DE BELPECH

RÈGLEMENT
OPÉRATION FAÇADES

SOMMAIRE

1. LE RÈGLEMENT DE L'OPÉRATION	9
1.1. PRESENTATION DE L'OPERATION	11
1.1.1. Contexte et objectifs.....	11
1.1.2. Durée de l'opération	12
1.1.3. Périmètre de l'opération façade.....	12
1.1.4. Plan du périmètre	13
1.1.5. Pilotage de l'opération et acteurs impliqués	14
2. CONDITIONS GÉNÉRALES.....	15
2.1. CADRE REGLEMENTAIRE A RESPECTER.....	17
2.2. CRITERES D'ELIGIBILITE	18
2.2.1. Conditions de propriété et situation de l'immeuble concerné.....	18
2.2.2. Types de bâtis éligibles.....	18
2.2.3. Conditions de ressources	19
2.2.4. Les personnes éligibles.....	19
2.3. LES ENGAGEMENTS DU DEMANDEUR	20
<i>Quelques petites précisions</i>	21
2.4. LISTE DES TRAVAUX ELIGIBLES	22
2.5. LISTE DES TRAVAUX NON ELIGIBLES.....	24
3. MODALITÉS D'ACCÈS AUX AIDES	25
3.1. REGLE D'ATTRIBUTION ET VALIDITE DE L'OFFRE	27
3.2. MODALITES DE PAIEMENT DE LA SUBVENTION	27
3.3. CUMUL DES SUBVENTIONS	28
<i>Annexe 1 : La démarche à suivre par le demandeur.....</i>	<i>29</i>
<i>Annexe 2 : Le dossier de demande de subvention</i>	<i>31</i>
<i>Annexe 3 : Liste des rues comprises dans le secteur « prioritaire »</i>	<i>33</i>
4. GUIDE DES PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES	35
4.1. LES FAÇADES.....	36
4.1.1. Les façades enduites	39
4.1.2. Les façades à valeur patrimoniale forte	40
4.1.3. Les menuiseries	41
4.1.4. Les ferronneries.....	42
4.1.5. Les génoises	42
4.1.6. Les couleurs.....	43
4.2. LES DEVANTURES COMMERCIALES	45
4.2.1. Les rues commerçantes : les types de devantures	46
4.2.2. Les grands principes à respecter pour la réhabilitation et la création des devantures commerciales	47
4.2.3. Illustrations.....	48
4.2.4. Les enseignes	49
4.2.5. L'éclairage.....	49
4.2.6. Les matériaux et les couleurs.....	50
4.2.7. Synthèse	5

Envoyé en préfecture le 20/02/2023

Reçu en préfecture le 20/02/2023

Publié le

ID : 011-211100334-20230201-202301001B-DE



01

LE RÈGLEMENT DE L'OPÉRATION

1 – LE RÈGLEMENT DE L'OPÉRATION

1.1 PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

1.1.1. Contexte et objectifs

La municipalité s'est donné pour objectif de revitaliser les fonctions urbaines du centre historique, en s'appuyant notamment sur l'atout que représente son patrimoine bâti remarquable. En mettant en valeur le bâti ancien, le centre-ville va retrouver une nouvelle attractivité pour l'implantation d'activités commerciales et artisanales, pour l'installation de nouveaux habitants dans un parc de logements rénovés et pour l'accueil de touristes plus nombreux attirés par la beauté et par l'animation du centre historique. La mise en valeur des façades occupe une place de premier plan dans la politique de revitalisation souhaitée par la commune, en accompagnement des actions de soutien à l'activité économique et à l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie.

Le Contrat « Bourg centre » signé avec la Région Occitanie permet à la Commune de Belpech d'être accompagnée par la Région dans le financement de ses projets jusque fin 2023. La Région accompagne l'action municipale de soutien à la mise en valeur des façades et des devantures commerciales dans le centre historique de la Ville. La Région participe, aux côtés de la Commune, aux subventions accordées aux particuliers qui décident d'embellir leurs façades.

Sur le taux maximum d'aides de 60 % du coût des travaux de mise en valeur de façade, la Commune contribue à hauteur de 35 % et la Région à hauteur de 25 %. Le taux de subvention par façade peut ainsi être porté jusqu'à 15 000€ maximum.

Ce taux exceptionnel est conditionné par la réalisation de travaux de qualité permettant une mise en valeur globale et complète de la façade et de la devanture commerciale s'il y a lieu.

1.1.2. Durée de l'opération

L'opération façades est programmée pour une durée de 1 an renouvelable à compter de l'accord de la Région.

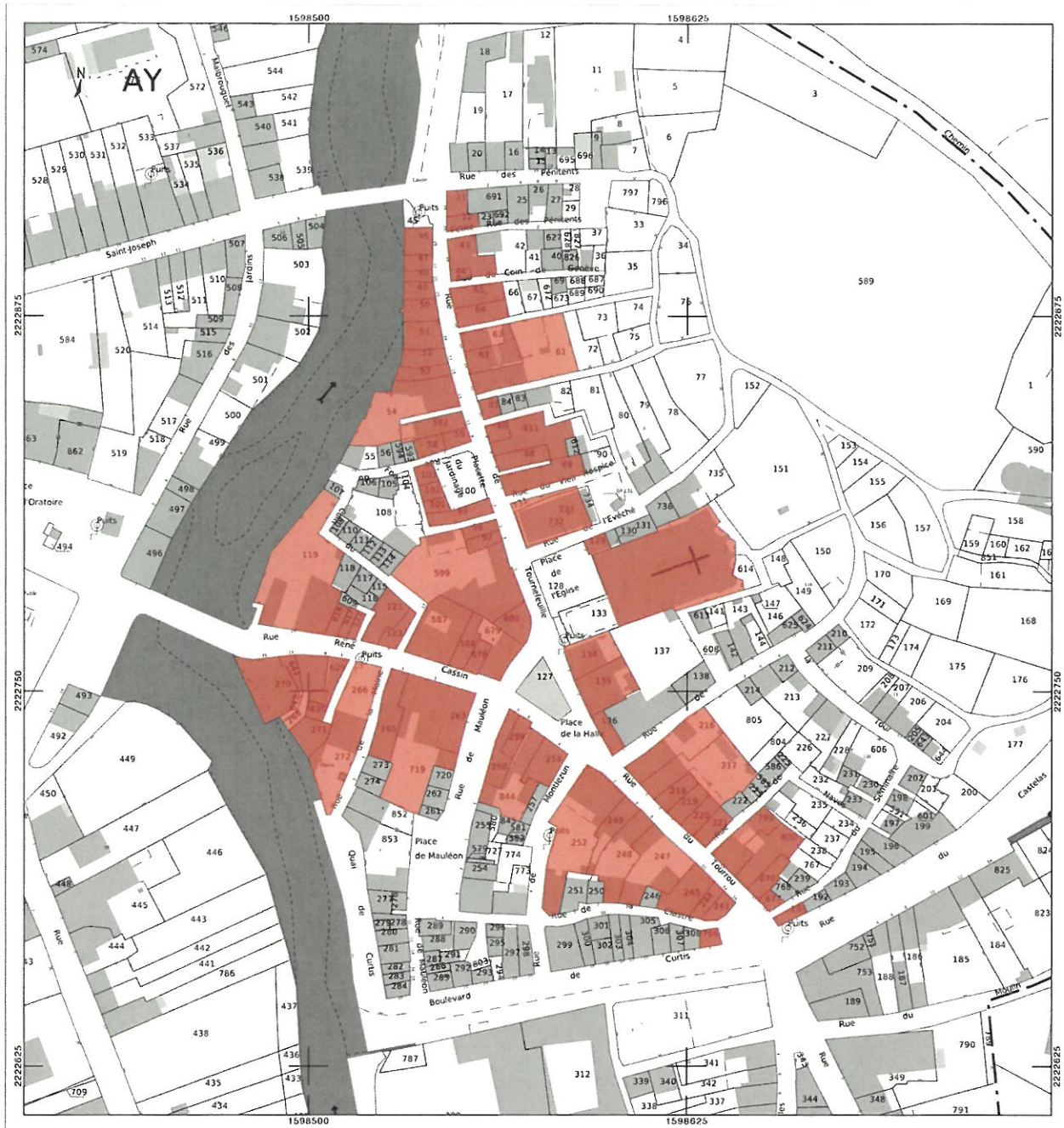
1.1.3. Périmètre de l'opération façade

L'opération façades est instaurée dans le centre ancien de la ville de Belpech. Elle est renforcée plus particulièrement dans les rues René Cassin, de Tournefeuille, du Tourrou et la place de la Halle.

L'opération est donc divisée en deux secteurs d'application :

- Le périmètre prioritaire avec des subventions à 60%.
- Le périmètre de base avec des subventions à 40%.

Le dossier de demande de subvention devra être accompagné d'une autorisation d'urbanisme.



En rouge, façades subventionnables à hauteur de 60% plafonné à 25 000 € TTC de travaux.
 En gris, façades subventionnables à hauteur de 40% plafonné à 25 000 € TTC de travaux.
 Le plafond de travaux éligible est porté à 30 000 € TTC en cas de devanture commerciale.

1.1.4. Pilotage de l'opération et acteurs impliqués

La région Occitanie participe à un taux de 25% d'aide par intervention. La commune renforce le taux d'aide de 15% pour le périmètre global et de 35% pour le périmètre prioritaire.
 L'instruction des demandes sera faite par la commission municipale « façades ». Les renseignements pourront être pris auprès du secrétariat de la commune.

Envoyé en préfecture le 20/02/2023

Reçu en préfecture le 20/02/2023

Publié le

Berger
Levrault

ID : 011-211100334-20230201-202301001B-DE



02

CONDITIONS
GÉNÉRALES

2 – CONDITIONS GÉNÉRALES

2.1 CADRE RÉGLEMENTAIRE À RESPECTER

Les autorisations nécessaires selon la situation de l'immeuble :

→ La Déclaration Préalable (DP)

Il est obligatoire de déposer une Déclaration Préalable (DP) à la Mairie si le bâtiment ravalé est situé dans le secteur protégé et qu'un permis de construire n'est pas requis (abords de Monuments Historiques notamment) : c'est le cas si l'immeuble dont on souhaite rénover la façade se situe dans le périmètre prioritaire de l'opération (secteur à 60%). Elle est adressée avec le dossier complet de demande de subvention à la Mairie qui apposera son cachet et la date de réception de la demande.

→ Le Permis de Construire (PC)

Le Permis de Construire est requis si les travaux de ravalement portent sur un immeuble/bâtiment protégé en raison d'un intérêt patrimonial, ou lorsque le projet comprend la modification de l'aspect extérieur du bâtiment en même temps qu'un changement de destination (exemple : percement d'une baie pour créer la vitrine d'un local commercial au rez-de-chaussée).

La demande de pose d'enseigne devra également être faite par ce biais si le dossier rentre dans ce cas de figure. Si une modification d'accès est prévue, un dossier relatif à l'ERP devra également être déposé.

2.2 CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

2.2.1 Conditions de propriété et situation de l'immeuble concerné

Seul le propriétaire de l'immeuble peut faire la demande de subvention pour son bien. Le demandeur de l'aide doit donc justifier de son titre de propriété (propriétaire, co-propriétaire ou usufruitier). Le demandeur doit par ailleurs justifier du caractère décent et salubre des logements qui composent l'immeuble, qui plus est quand l'immeuble est occupé par des locataires ou qu'il est en voie de l'être.

L'immeuble doit être visible depuis l'espace public : ainsi les immeubles disposant d'une cour intérieure non visible ne pourront faire l'objet d'une demande de subvention pour la partie non visible depuis l'espace public. Seule la partie visible sera prise en compte. Pour précision, une façade est considérée comme visible depuis l'espace public si au moins un tiers de sa surface est visible depuis l'espace public.

La façade doit être traitée entièrement : on ne dissociera pas le rez-de-chaussée même s'il s'agit d'une devanture commerciale et les logements situés au-dessus. Ainsi, les travaux de ravalement partiels ne pourront pas faire l'objet de demande de subvention : ils seront toutefois soumis aux autorisations d'urbanisme requises et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France comme les façades éligibles à la subvention.

2.2.2 Type de bâtis éligibles

L'ensemble des immeubles figurant au sein du périmètre et visibles depuis l'espace public peuvent faire l'objet d'une demande de subvention. Un périmètre « prioritaire » a été défini par la commune, notamment sur le centre ancien et historique de la ville (les rues René Cassin, de Tournefeuille, du Tourrou et la place de la Halle) afin d'encourager les travaux de valorisation et de restauration des

façades qui sont souvent très dégradées. Tous les projets de restauration/valorisation de façades seront étudiés de façon globale au regard des prescriptions architecturales qui ont été élaborées.

Cependant, certains immeubles peuvent présenter des caractéristiques uniques et des problématiques de restauration qui leur sont propres. Dans ces cas précis, les projets pourront être étudiés au cas par cas, au regard de ce qu'il est le plus judicieux d'entreprendre (exemple : il peut être prescrit, pour un projet portant sur un immeuble présentant un intérêt patrimonial/architectural, de supprimer les volets en bois en trop mauvais état et qui ne sont pas d'origine pour les remplacer par des stores occultants intérieurs).

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

Les éléments de bâti « annexe », visibles depuis l'espace public peuvent faire l'objet d'une demande de subvention dans le cadre de travaux d'ensemble d'une façade/unité foncière visible depuis l'espace public (dépendances, murets, remises, garages).

Les constructions d'avant 1950 sont éligibles à la subvention du moment qu'elles se situent dans le périmètre de l'agglomération du village et des 4 hameaux et qu'elles sont visibles depuis l'espace public, les lotissements sont exclus.

Cela comprend :

- Les immeubles ou maisons occupés à titre de résidence principale par leur(s) propriétaire(s)
- Les immeubles ou maisons loués ou en voie de l'être
- Les résidences secondaires
- Les devantures commerciales et les enseignes dans le projet global de rénovation de la façade

2.2.3 Conditions de ressources

Aucune condition de ressource financière n'est exigée pour l'octroi de la subvention.

2.2.4 Les personnes éligibles

- Les personnes physiques, à savoir les propriétaires et les copropriétaires
- Les personnes morales regroupées ou non sous forme de Société Civile Immobilière (SCI)
- Les commerçants, artisans, les activités de service ou professions libérales, exerçant leur activité derrière la vitrine et accueillant du public au sein de leur local
- Une dérogation pourra s'appliquer aux entreprises installées dans un local dont elles ne sont pas propriétaires mais titulaires d'un bail commercial, et qui souhaitent tout de même embellir leur devanture. Il faudra pour cela l'accord du propriétaire du local, et cette dérogation pourra être accordée par la commission d'attribution après examen du dossier
- Les administrations publiques

Sont exclus de ce dispositif :

- Les bailleurs sociaux ayant les logements sociaux en gestion locative

2.3 LES ENGAGEMENTS DU DEMANDEUR

Pour bénéficier de la subvention, le demandeur s'engage à :

- **Respecter toutes les mesures légales** à mettre en œuvre et expliquées dans le présent règlement (autorisations d'urbanisme adaptée à la situation, complétude et conformité des pièces constitutives du dépôt de la demande de subvention pour le projet).
- **Mener un projet d'embellissement global de la façade**, qui restaure et valorise l'ensemble de l'immeuble tout en respectant son environnement. Cela implique de traiter la façade du pied de l'immeuble jusqu'au chéneau du toit. Ceci s'applique également aux immeubles qui abritent un local professionnel en rez-de-chaussée. Dans ce cas de figure, il sera demandé de mener un projet d'embellissement d'ensemble qui intègre à la fois une valorisation de la devanture commerciale en rez-de-chaussée et des étages.
- Réaliser des **travaux conformes au présent règlement** et selon les préconisations architecturales édictées dans le présent règlement. **L'obtention d'une subvention sera conditionnée obligatoirement à l'intégration de ces préconisations dans le projet de réhabilitation.**
- Faire réaliser les travaux par un **professionnel qualifié**.
- Attendre l'avis favorable de la commission d'attribution par courrier officiel **avant le commencement des travaux**.
- Effectuer auprès de la Mairie une **demande d'occupation du domaine public** liée à l'installation du chantier 20 jours avant le commencement des travaux.
- **Obligation de publicité** : la subvention est soumise à l'obligation de publicité. Le demandeur s'engage à afficher le concours de la collectivité par la pose d'un panneau de chantier fourni par la Mairie. Ce panneau devra être affiché en façade, à compter du démarrage des travaux et pendant une durée de 1 mois après la fin du chantier.
- **La commune et la Région n'engageront pas leurs responsabilités dans un conflit quelconque avec les artisans et hommes de l'art choisis dans le cadre d'un contrat unilatéral par le bénéficiaire des aides**. Elles pourront au mieux proposer une médiation, par exemple par le biais de l'architecte-conseil.
- **La déclaration de travaux à proximité de réseaux (DT DICT)** devra obligatoirement être faite par le demandeur ou l'entreprise avant le début des travaux.

Si des travaux antérieurs concernant la façade – faisant l'objet d'une candidature à la subvention – semblent totalement inappropriés à sa typologie lors de l'examen du dossier (exemples : bloc de climatisation non dissimulés, fenêtres PVC, volets roulants...), l'accès aux subventions pourra être refusé. Comme alternative, il peut être demandé au propriétaire de les remplacer/modifier/retirer, si ceux-ci portent atteinte à l'objectif visé par l'opération. Si le propriétaire répond favorablement à cette demande, il pourra englober ces travaux modificatifs permettant le respect des préconisations spécifiques à sa façade dans le projet et la demande de subvention.

2.4 LISTE DES TRAVAUX ÉLIGIBLES

Pour les façades

- Échafaudages et mise en sécurité du chantier/du personnel (bâches, filets...)
- Travaux préparatoires de nettoyage et de décapage
- Les corps d'enduits, les badigeons, les finitions et les rejointoiements à la chaux naturelle ou aérienne bâtarde sans adjonction de ciment (interdit). La finition d'enduits sera étudiée au cas par cas selon l'existant et le cadre. Les enduits préformulés sont proscrits également.
- Réfection ou remplacement des pierres de taille en façade
- Réfection des modénatures (corniches, frises, bandeaux, plinthes, chaînes d'angles)
- Travaux de peinture pour les parements de maçonnerie (peintures minérales : chaux-silicates)
- Travaux d'entretien et de réparation des ferronneries existantes
- Installation de menuiseries extérieures en bois selon la typologie de l'immeuble : portes, volets à battants (exclusion des contrevents dits en « Z »), fenêtres si leur modèle reprend les caractéristiques traditionnelles et respectent les préconisations architecturales
- Les menuiseries en aluminium sont acceptées selon la typologie de l'immeuble mais ne peuvent donner lieu à la demande de subvention. Elles pourront toutefois bénéficier d'autres dispositifs (aide de la commune, aides pour l'amélioration énergétique du logement selon éligibilité du demandeur)
- Remplacement des descentes d'eaux pluviales et chéneaux en zinc
- Débords de toiture
- Mise en discrétion du groupe clim

Pour les devantures commerciales

- Réfection de la devanture : encadrement des baies, modification des ouvertures
- Menuiseries extérieures en bois ou en aluminium, y compris vitrerie, en remplacement ou en rénovation de l'existant
- Suppression ou dissimulation des câbles réseaux courant en façade et tout élément technique (climatisation, parabole)
- Les stores et enseignes et leur support en drapeau ou en applique (pas les deux à la fois)
- Système de rétro-éclairage ou éclairage indirect à faible consommation énergétique
- Les rideaux métalliques de protection situés à l'intérieur de la vitrine
- Peinture ou enduits extérieurs, traitement des soubassements
- Restauration/restitution d'éléments architecturaux remarquables ou identitaires
- Restauration ou réalisation à l'identique des ferronneries de style

La mise en valeur des immeubles résultera de la mise en application de techniques respectueuses du bâti ancien et des spécificités de chaque projet. Les travaux seront faits avec l'usage de matériaux traditionnels. Les précisions techniques à mettre en application pour les projets de rénovation seront détaillées dans le Guide des Préconisations Architecturales, édité en second partie du présent règlement.

2.5 LISTE DES TRAVAUX NON ÉLIGIBLES

Pour les façades

- Les toitures
- L'intervention partielle sur la façade
- Les maçonneries en moellons laissées apparentes après décroûtage
- L'utilisation de techniques inappropriées qui porteraient atteinte aux matériaux traditionnels qui composent la façade dans son état avant travaux ou d'origine
- Les menuiseries PVC sont interdites (exclues des subventions ET non acceptées par la commission à l'instruction)
- Les volets roulants
- La création/rénovation d'éléments inadaptés à l'habitat ancien ou au style d'origine de l'immeuble
- La pose de bardage métallique et plastique et de leurs produits dérivés
- L'imitation ou placage de matériaux faisant référence à d'autres styles régionaux
- La réalisation de caissons ou dissimulation en sous face d'un débord de toiture présentant à l'origine chevrons et voligeages apparents
- L'application de vernis ou de lasure sur des ouvrages de menuiseries à l'origine peints
- 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 de façon visible d'un climatiseur
- Les enseignes lumineuses, clignotantes en éclairage direct, les enseignes animées ou à message déroulant (sauf service d'urgence et pharmacie)
- Les caissons lumineux
- L'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants (exemple : enseigne éditée sur un panneau brillant de part et d'autre de la vitrine)

Envoyé en préfecture le 20/02/2023

Reçu en préfecture le 20/02/2023

Publié le

ID : 011-211100334-20230201-202301001B-DE

Berser
Levrault



03

**MODALITÉS
D'ACCÈS AUX AIDES**

3 – MODALITÉS D'ACCÈS AUX AIDES

3.1 RÈGLES D'ATTRIBUTION ET VALIDITÉ DE L'OFFRE

L'aide de la Région sera attribuée et versée à la commune de Belpech 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 de Belpech.

La durée de validité de la subvention est fixée à 12 mois à compter de la notification au demandeur de la décision d'attribution de la subvention communale.

Au-delà de la période de 12 mois, le bénéficiaire de la subvention est perdu et le demandeur doit renouveler sa démarche.

Pour permettre le financement d'un nombre significatif de projets, la subvention est plafonnée à 10 000 euros pour le périmètre de base et 15 000 euros pour le périmètre prioritaire et plafond façade avec devanture commerciale 18 000 €.

3.2 MODALITÉS DE PAIEMENT DE LA SUBVENTION

Les services de la commune en collaboration avec l'architecte-conseil effectueront une visite de contrôle en fin de chantier pour vérifier la conformité des travaux au projet initialement accepté. Si le chantier est considéré conforme, un certificat de conformité sera délivré au demandeur de la subvention.

Le paiement de la subvention est conditionné à ce contrôle à posteriori, celle-ci pourra être recalculée à la baisse voire annulée en cas d'anomalie ou de non-conformité des travaux au projet initialement accepté.

C'est la commune qui verse la subvention et qui perçoit l'aide de la Région.

3.3 CUMUL DES SUBVENTIONS

La subvention municipale accordée dans le cadre de l'action « Façades » pourra être cumulée avec des aides publiques issues d'autres dispositifs, notamment concernant les travaux d'amélioration énergétique du/des logements. Ces aides peuvent émaner de plusieurs dispositifs publics (Anah, Région, Département de l'Aude, caisses de retraite, DRAC...).

Envoyé en préfecture le 20/02/2023

Reçu en préfecture le 20/02/2023

Publié le

Berser
Levrault

ID : 011-211100334-20230201-202301001B-DE

04

**PRÉCONISATIONS
ARCHITECTURALES**

4 – GUIDE DES PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES

4.1 LES FAÇADES

Identifier votre typologie de façade



01 - Maison de ville

Cette typologie présente une composition d'une à trois travées sur deux à trois niveaux. Des bandeaux de briques, de pierre de taille ou de décor d'enduit rythment parfois la façade. Cette typologie est caractéristique du bâti du XIX^e siècle et parfois du début du XX^e siècle. Les contrevents en bois sont parfois substitués par des volets intérieurs.

02 - Immeuble de rapport – maison de Maître

Cette typologie présente une composition de plusieurs travées sur deux à quatre niveaux. Une porte centrale à la composition irrigue la distribution intérieure. Des décors de briques, de pierre de taille ou de décor d'enduit rythment parfois la façade (notamment au niveau des limites séparatives). Il s'agit de maisons de maître ou d'immeubles de rapport avec plusieurs logements à l'intérieur.

03 - Immeuble avec RDC commercial

Cette typologie présente un RDC affecté entièrement ou partiellement à un commerce. Les étages supérieurs sont réservés à des logements. L'exemple présenté se compose d'une devanture en bois plaquée. Les étages respectent une composition d'à minima deux travées.

04- Maison à pan de bois (colombage)

Cette typologie correspond à un bâti souvent antérieur au XIX^e siècle. Les éléments structurels en bois sont en saillie par rapport au domaine public. Les percements ont parfois été remaniés par rapport aux dispositions d'origine. Le pan de bois des étages est recouvert d'enduit, le RDC est constitué d'une maçonnerie de moellons ou de briques enduite.

Comprendre et valoriser votre façade



a – Égout de toit

L'égout de toit peut être traité à l'aide d'un ou plusieurs rangs de tuiles parfois intercalés avec des briques posées à plat. Dans certains cas il est constitué de briques creuses posées en diagonale (disposition observée sur des édifices datant de la fin du XIX^e siècle début du XX^e siècle).

b – Saillant de toit

Il s'agit d'un traitement particulier de l'égout de toiture. Les chevrons de la charpente sont en saillie par rapport au nu de la façade. Ces dispositions sont caractéristiques des maisons à pan de bois même si on retrouve parfois ce dispositif sur des façades en maçonneries. Le traitement de l'about de chevron fait l'objet dans certain cas d'une finesse d'exécution.

c – Gestion de la collecte des eaux pluviales de toiture

La collecte des eaux en pied de pente est assurée par une gouttière demi-ronde en zinc. Les descentes sont elles aussi en zinc. Le pied de chute est réalisé avec un dauphin en fonte, plus résistant aux chocs en pied de façade. Le dauphin est peint de la teinte des menuiseries ou de la serrurerie.

d – Chaîne d'angle

Les chaînes d'angles sont traitées soit en pierre de taille soit en décors de badigeon (avec plus ou moins de détail suivant les cas). Ils permettent de donner du « relief » à l'architecture.

e – Encadrement

Les encadrements peuvent être en pierre de taille, en brique, en bois ou en décors de badigeon. Ils participent à la composition de l'ensemble architectural. Leur dimension varie suivant le matériau qui les constitue.

f- Soubassement

Le soubassement est une zone dite « sacrificielle » qui est réalisée en surépaisseur d'enduit et qui absorbe le rejaillissement des eaux pluviales ainsi que les chocs. Il peut être repris régulièrement sans nécessairement toucher au reste de la façade. Au-delà d'un aspect technique, il permet « d'assoier » la composition architecturale de la typologie.

g- Devanture en applique

Ce type de devanture est posé en applique sur la façade. Sa composition permet d'intégrer la signalétique commerciale.

h- Devanture en tableau

La menuiserie commerciale s'inscrit dans l'encadrement de la baie. La composition de la menuiserie répond à la morphologie des menuiseries présentes sur le bien.

i – porte d'entrée

Les portes d'entrées traditionnelle apportent beaucoup de qualité dans la composition d'ensemble. Les typologies de moulures permettent de dater ces menuiseries.

j – fenêtres

Les fenêtres traditionnelles en bois présentent un découpage à petits carreaux. Cette morphologie participe à l'harmonie d'ensemble.

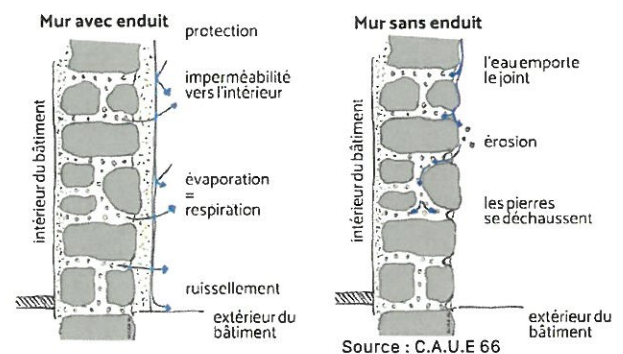
Les matériaux des façades anciennes

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

- **L'enduit traditionnel à la chaux** est le type d'enduit qui est le plus respectueux des façades anciennes. Il protège durablement les maçonneries composées de moellons de pierre en permettant au bâti de « respirer » au lieu d'emprisonner l'humidité à l'intérieur des murs à cause d'un revêtement inadapté au bâti ancien (ex : enduit-ciment industriel).
- **La pierre de taille** est utilisée pour certains immeubles du centre ancien de Belpech sur tout le périmètre retenu. La qualité de la pierre utilisée dépend de la période de construction. On retrouve notamment le grès local (dont la teinte est davantage grisée) et la pierre de couleur sur les immeubles construits après le XVIIIe siècle.

4.1.1 Les façades enduites

Un enduit est toujours composé de sable, d'un liant minéral et d'eau. Il peut être teinté à l'aide de pigments naturels pour obtenir le résultat souhaité. Ce type de traitement de la façade ancienne a le double avantage d'offrir de nombreuses possibilités en plus d'être un matériau non étanche et respectueux du bâti ancien (voir schéma).



Le centre ancien de Belpech présente une richesse et une variété d'enduits très importantes. En ce sens, il convient de les restaurer dans leur état d'origine/actuel si leur état le permet. Les jeux d'enduits à tyrolienne doivent être conservés, comme le travail soigné des chaînes d'angles qui est tout à fait riche et remarquable.

Les modénatures doivent être mises en valeur et **soulignées par le travail de l'enduit** si tel était le cas à l'origine (exemple : contour des fenêtres en badigeon, travail de l'enduit en faux-appareil).



Les soubassements doivent faire l'objet d'une attention particulière. En effet, le soubassement d'une façade a une fonction technique : il permet de protéger le bâti des rejaillissements des eaux pluviales issues de la couverture et des remontées d'humidité par capillarité provenant des eaux du sol. **Le traitement par enduit de cette partie aura donc un aspect décoratif** le cas échéant, en masquant les altérités liées à sa fonction.

4.1.2 Les immeubles à colombages / pan de bois

Plusieurs immeubles à colombages / pan de bois sont présents sur la commune de Belpech. Cette richesse architecturale doit être mise en valeur sur tout le périmètre. Il conviendra donc de solliciter des entreprises spécialisées dans la technique afférente à la façade concernée.

Les débords de chevrons visibles seront restaurés et conservés. S'ils ne sont pas visibles avant restauration et que des travaux de toiture sont entrepris, ils pourront être restaurés (retrait des caissons).



4.1.3 Les menuiseries

Les portes d'entrée sont remarquables sur beaucoup de façades anciennes de Belpech. Elles ont malheureusement souvent disparu au profit d'un changement de porte dont le style a complètement dénaturé l'immeuble. Les portes anciennes doivent être restaurées (esthétique, confort thermique) et non changées. Elles pourront être étudiées au cas par cas.



Les fenêtres et contrevents : des fenêtres et des contrevents en bois subsistent dans le secteur de l'opération. Ces huisseries participent à la composition d'ensemble des façades et doivent être restaurée/changées au profit du bois par des « fenêtres patrimoine » avec traverses lorsque le bâti est ancien. Les menuiseries en aluminium resteront à la marge et chaque projet sera étudié au cas par cas, afin de mettre le bâti en valeur de la meilleure des façons possibles.



Les contrevents sont complémentaires des fenêtres. Ils participent à la composition de la façade : leurs dimensions, la technique de fabrication, leur aspect, leur matériau sont intimement liés à l'architecture, à l'époque et à la région de construction du bâtiment. Outre leur fonction d'intimité domestique, ils jouent un rôle de confort en été comme en hiver. De fait, le choix des volets se fera en considérant tous ces éléments. S'ils masquent les modénatures et des encadrements remarquables, ils pourront être supprimés. Cependant, afin de conserver les atouts de confort et thermiques des anciens volets, des stores adaptés pourront être installés à l'intérieur du logement.



4.1.4 Les ferronneries

L'art de la ferronnerie orne les façades des centres anciens. Il offre un registre très riche de motifs ornementaux dont certains sont particulièrement notables. Il faut privilégier la conservation et la restauration des ferronneries originelles si elles sont existantes. En rez-de-chaussée, la grille en ferronnerie était souvent une alternative aux volets. Aux étages, ces ouvrages ornent les balcons et composent souvent les garde-corps.

Suivant la typologie des édifices, ils peuvent être soit en fer forgé soit en fonte (à partir du XIX^e siècle).



4.1.5 Les égouts de toit

L'égout de toit traité avec plusieurs rangées de tuiles canal est communément appelé « génoise ». Ces ouvrages permettent de bien délimiter la partie sommitale d'une façade. Elles doivent être conservées et mises en valeur dans le traitement de la façade.



4.1.6 Les couleurs

La couleur permet de mettre en valeur la façade et de créer une gradation colorée à l'intérieur de la ville.

Le choix des couleurs est une considération importante pour le propriétaire, car c'est un des aspects le plus visible de la restauration. Il faut avoir en conscience qu'au-delà de considérer ces travaux comme un « simple ravalement », ou comme un « cache-misère » sans traitement de fond avec une simple mise en peinture, il faut agir avant tout pour la pérennité du bâti lui-même, et conformément à son aspect d'origine autant que faire se peut.

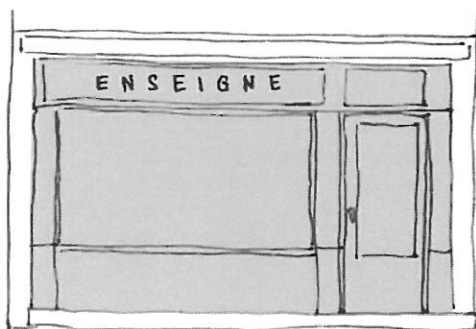
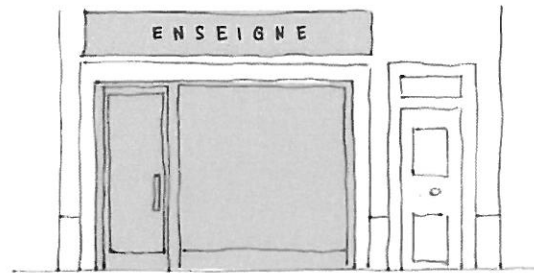
Pour la restauration des enduits, il existe des pigments naturels, écologiques, durables et esthétiques, afin de donner la teinte souhaitée à la façade.

4.2 LES DEVANTURES COMMERCIALES

4.2.1 Les rues commerçantes : les types de devantures

Les devantures en feuillure ou en tableau sont percées dans l'épaisseur de la façade. La vitrine se retrouve alors à l'intérieur de la baie (sous le linteau) et en retrait par rapport au nu extérieur de la façade.

Ces devantures ne devront être en aucun cas en saillie de la façade.



Les devantures en applique ou en coffrage se composent d'un habillage menuisé rapporté sur la façade. Elles sont fréquentes dans le centre historique dans les rues commerçantes.

Ces devantures couvrent souvent tout le rez-de-chaussée de l'immeuble. La porte d'entrée de l'immeuble doit y être intégrée et l'accès aux étages de l'immeuble concerné. La surface occupée par le commerce ne doit pas condamner l'accès aux étages, ce qui provoquerait la dégradation massive et accélérée dudit bien.

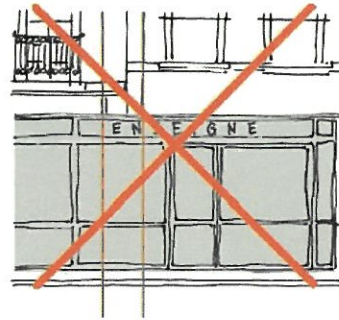
4.2.2 Les grands principes à respecter pour la réhabilitation et la création de devantures

- L'insertion de la devanture dans la façade doit respecter le rythme et la composition de la façade et la hauteur des différents niveaux d'origine du bâtiment (hauteur du rez-de-chaussée et espace des modénatures)
- La devanture commerciale doit s'adapter à l'immeuble et non l'inverse
- La devanture commerciale tout comme le commerce ne doivent pas empêcher l'accès aux étages de l'immeuble
- Limiter et intégrer l'encombrement des séparatifs, stores, parasols et portants
- Soigner l'intégration des accessoires dans le rythme des ouvertures
- Les grilles se trouveront de préférence à l'intérieur des éléments bâtis (épaisseur à considérer sous le linteau pour y intégrer à la fois la vitrine et la grille)
- Les coffres de volets ne peuvent pas dépasser en saillie du mur de façade : ils peuvent être installés :
 - A l'intérieur du commerce
 - En partie haute de la baie commerciale
 - Dans l'entablement d'une devanture en applique
- Les stores-bannes ont un fort impact visuel et sont souvent installés de façon inappropriée. Les stores doivent s'intégrer dans le rythme de la devanture et par là-même dans le rythme architectural de la façade. La couleur doit être unie et assortie à la devanture commerciale. De plus, il paraît inopportun de « doubler » le nom de l'enseigne inscrit sur la devanture avec un store sur lequel est à nouveau renseigné le nom de l'enseigne. En ce sens, il faut limiter les écritures et auquel cas les réserver au strict minimum sur la partie tombante du store-banne.
- Le store et son coffrage ne doivent pas empiéter sur les éléments de façade. Ils doivent pouvoir se rétracter/s'enrouler sous le linteau de la baie qui l'accueille.

- Il est préconisé d'intégrer le store à l'intérieur de la vitrine dans le cas d'une devanture commerciale en coffrage ou en applique.
- Les climatiseurs doivent être dissimulés et apposés sur des façades en cours intérieures s'il y en a, à condition que lesdites cours ne donnent pas sur des logements (occupés ou non) en raison des nuisances sonores et thermiques.
- Les autres éléments techniques comme les coffrets EDF sont à insérer dans un caisson s'intégrant pleinement dans le rythme et dans la composition de la devanture commerciale.

4.2.3 Illustrations

La devanture s'adapte à l'immeuble et non l'inverse



La devanture s'aligne aux éléments déjà présents sur la façade



4.2.4 Les enseignes

Les enseignes à plat

Cette enseigne est posée en applique au-dessus de la vitrine. Il faut limiter les écritures pour ne pas surcharger l'enseigne et la limiter à l'essentiel. La hauteur maximale des lettres est de 0,40m.

Les enseignes drapeau

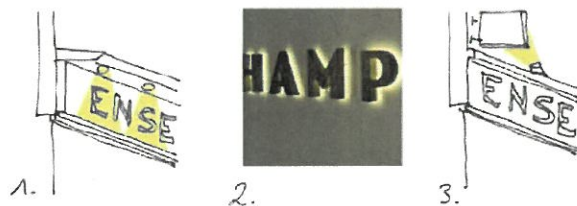
Ces enseignes sont disposées perpendiculairement à la façade. Elles permettent un repérage lointain du commerce. Il faut respecter ces principes pour ne pas altérer l'espace public :

- Ce dispositif ne se limite qu'à une réplique par enseigne
- Elle ne doit pas excéder 0,50 m en saillie et ne doit pas être fixée à moins de 2,50 m du niveau du sol
- Elles seront positionnées au niveau du rez-de-chaussée commercial et pas au-dessus et suspendues avec un dispositif discret

4.2.5 L'éclairage

L'éclairage met en valeur et donne sa visibilité au commerce. S'il est réussi en alliant sobriété et esthétique, il participe également à embellir la rue toute entière.

- L'éclairage doit s'intégrer dans l'architecture de l'immeuble et la respecter ;
- L'éclairage indirect est préconisé.
 - Spots encastrés sous un bandeau haut (dissimulés) et éclairant l'enseigne vers le bas ;
 - Spots dissimulés sur un tableau éclairant l'enseigne en drapeau située au-dessus de ce dernier ;
 - L'éclairage interne des lettres indépendantes, directement fixé sous ladite lettre et à même la maçonnerie.



4.2.6 Les matériaux et les couleurs

- L'aluminium est autorisé pour la réalisation d'une nouvelle devanture commerciale
- Si la devanture en coffrage ou en applique en bois est existante, elle doit être restaurée dans la mesure du possible
- L'aluminium peut être une alternative en cas de dégradation majeure et une mixité peut être envisagée selon les situations
- Le bois peint devra l'être avec une peinture mate ou satinée (peinture brillante interdite)
- Le choix de la couleur se fera en fonction de l'immeuble dans lequel il s'insère et en fonction de l'ambiance de la rue
- Il est impératif de s'appuyer sur les nuanciers proposés pour la réalisation des façades d'immeubles pour donner toute son harmonie au projet

ANNEXE 1 : CONTACTS

PÔLE FAÇADE DE LA COMMUNE DE BELPECH



Secrétariat de la Commune de Belpech

Tel : 04 68 60 60 15

Mail : secretariat_mairiedebelpech@orange.fr

ARCHITECTE CONSEIL

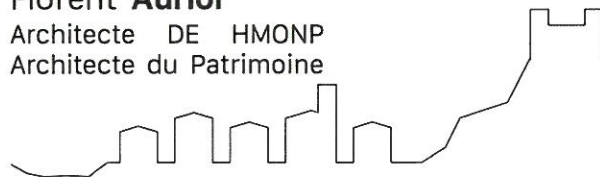
A u r i o l

A r c h i t e c t u r e &
P a t r i m o i n e

Florent **Auriol**

Architecte DE HMONP

Architecte du Patrimoine



1, rue Joliot Curie - 11150 Bram

04 30 34 52 27

auriol.architecture-patrimoine@orange.fr

ANNEXE 2 : LA DÉMARCHÉ À SUIVRE PAR LE DEMANDEUR

01 – CONSEIL

Le demandeur doit prendre rendez-vous auprès de l'architecte conseil, M Auriol. Une visite sera programmée afin qu'il puisse le conseiller sur les caractéristiques de son projet.

Suite à cette visite, le demandeur recevra une fiche de préconisations architecturales faisant état des travaux à effectuer pour respecter les attentes nécessaires à l'obtention de la subvention.

02 – RÉALISATION DES DEVIS

Le demandeur fait établir des devis à des entreprises qualifiées. Ceux-ci doivent reprendre les points de la fiche de préconisations. Ils sont ensuite transmis par mail ou courrier à l'architecte conseil afin qu'il les valide.

03 – DÉPÔT DE LA DEMANDE EN MAIRIE

Le demandeur doit déposer une demande d'autorisation d'urbanisme selon la nature du projet (Déclaration Préalable / Permis de Construire / Demande de pose d'enseigne) auprès de la mairie. Le récépissé de dépôt devra être transmis à l'architecte conseil qui déposera le dossier complet de demande de subvention.

04 – INSTRUCTION DU DOSSIER

La commission d'attribution se réunit pour examiner le projet de réhabilitation sur la base des éléments fournis lors de l'étape des préconisations architecturales établies par l'architecte conseil. Après examen, la décision sera notifiée au demandeur.

05 – LA NOTIFICATION

- **En cas d'avis favorable**, la commune notifie au demandeur l'autorisation pour effectuer les travaux, ainsi que la décision d'attribution de la subvention communale indiquant le montant prévisionnel de l'aide, en fonction du devis retenu et de la limite des crédits disponible.
- **En cas d'avis défavorable**, la commune notifie au demandeur la décision de refus d'attribution d'une subvention prise par la commission. Sous certaines conditions exprimées dans le courrier de refus, il pourra représenter un nouveau dossier de demande de subvention.

06 – DEMANDE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Un mois avant le démarrage des travaux, le demandeur (ou l'entreprise choisie) doit faire une demande d'occupation du domaine public auprès de la mairie liée à l'installation du chantier.

07 – RÉALISATION DES TRAVAUX

Un mois avant le démarrage du chantier, le demandeur doit prendre contact avec l'architecte conseil afin de prévoir un rendez-vous avant travaux avec l'entreprise. Un dernier rendez-vous sera prévu à la fin du chantier afin de viser la conformité des travaux réalisés. Le demandeur transmet ensuite à l'architecte conseil les factures originales acquittées.

08 – PAIEMENT DE LA SUBVENTION

Si les travaux sont conformes, l'architecte conseil transmet à la mairie le dossier de demande de versement de subvention. Le Conseil Municipal délibère pour accorder la subvention. La commune de Belpech procède alors au paiement de la subvention dans un délai de 6 mois par mandat administratif.

ANNEXE 3 : LE DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

Le dossier de demande de subvention devra comprendre les éléments suivants :

- Le formulaire de demande de subvention dûment rempli et signé (fourni par l'architecte conseil ou la mairie)
- Un RIB au nom du demandeur pour procéder au paiement par mandat administratif
- Une attestation/justificatif de propriété (copie de la dernière taxe foncière, attestation de propriété fournie par le notaire, acte notarié)
- La copie de la fiche de préconisations architecturales éditée par l'architecte conseil
- Les devis descriptifs détaillés sur chantier, expliquant avec précision la nature des travaux, les techniques employées, le choix des matériaux, la référence des teintes, des menuiseries (...) et autres spécificités du projet le cas échéant. Le/les devis mentionnera/ont la surface totale en m² à réhabiliter
- Une attestation de non commencement des travaux
- Si propriétaire bailleur : une attestation du caractère décent et salubre du/des logements(s) loué(s)
- Le récépissé de dépôt de l'autorisation d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 20/02/2023

Reçu en préfecture le 20/02/2023

Publié le

Berger
Levrault

ID : 011-211100334-20230201-202301001B-DE

8

05

DOCUMENTS
DEMANDEUR

OPÉRATION FAÇADES

Commune de Belpech



Envoyé en préfecture le 20/02/2023

Reçu en préfecture le 20/02/2023

Publié le

ID : 011-211100334-20230201-202301001B-DE



Les étapes à suivre pour mon ravalement de façade

LE CONSEIL

1 - Le conseil in-situ pour lister les travaux à réaliser pour répondre au cahier des charges de la commune de Belpech. L'architecte conseil, M Auriol, vous transmet une fiche préconisation par courrier ou par mail.

LE DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTIONS

2 - Demander un devis à l'artisan de votre choix (il est recommandé de faire appel à plusieurs artisans pour comparer les montants).

3 – Transmettre à l'architecte conseil, M Auriol, une copie du devis de l'artisan avec qui vous souhaitez travailler pour le calcul de la subvention. A réception des devis, merci de vérifier avec l'artisan que **TOUS** les postes de la fiche préconisation sont repris dans son devis (ils sont numérotés sur la fiche préconisation).

Adresse à laquelle envoyer les documents :

Auriol Architecture & Patrimoine
1, rue Joliot Curie
11150 Bram
OU
auriol.architecture-patrimoine@orange.fr

4 – Si le montant engendré par les travaux vous convient, il faut déposer en mairie une « demande de déclaration préalable » **CERFA 13404*06**. Le récépissé de dépôt devra être transmis à l'architecte conseil pour qu'il puisse monter le dossier de subvention. La fiche préconisations, sera jointe au dossier de « demande de déclaration préalable ».

NOTA - Transmettre une copie de l'avis reçu à l'architecte conseil, M Auriol, (réponse des bâtiments de France **ou** avis de la mairie en réponse à la DP ou du PC que vous avez déposé).

5 – L'architecte conseil dépose le dossier en commission (dossier composé des pièces listées en annexe). Une fois le dossier accepté, le pétitionnaire reçoit un courrier de la commune de Belpech qui indique le montant d'aide attribué. L'aide est valable 12 mois à compter de la réception du courrier.

LES TRAVAUX

6 - Prévenir l'architecte conseil 1 mois avant le démarrage des travaux. Un RDV sera fixé sur site avec l'entreprise retenue pour faire un point avant travaux. Une fois cette visite effectuée. Les travaux pourront démarrer.

NOTA : Demander en mairie une autorisation d'occupation du domaine public, pour l'échafaudage. L'entreprise en charge des travaux peut demander elle-même cette autorisation.

7 – L'architecte Conseil passera à la fin des travaux (avant le démontage de l'échafaudage) pour vérifier la conformité des travaux. Une fois la conformité actée sur place, le pétitionnaire devra présenter une facture acquittée pour que la commune de Belpech débloque les fonds attribués au pétitionnaire.

Pour toute question à l'architecte conseil ou prise de rendez-vous, merci de contacter son assistante, Mme Lagarde au 04 30 34 52 27.

SARL Auriol Architecture & Patrimoine

SIRET : 818 059 685 00011– SARL au capital de 2 000 € - N°TVA : FR12 818 059 685

OPÉRATION FAÇADES

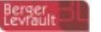
Commune de Belpech

Envoyé en préfecture le 20/02/2023

Reçu en préfecture le 20/02/2023

Publié le

ID : 011-211100334-20230201-202301001B-DE



Annexe Pièces à transmettre à l'architecte conseil

PIÈCES NÉCESSAIRES AU DÉPÔT DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

L'architecte Conseil déposera votre dossier de demande de subvention auprès de la mairie de Belpech. Pour cela, il faudra fournir les pièces suivantes :

- Le formulaire de demande de subvention dûment rempli et signé
- Un RIB au nom du demandeur
- Une attestation/justificatif de propriété (copie de la dernière taxe foncière/attestation de propriété fournie par le notaire/acte notarié)
- Le(s) devis descriptif(s) détaillé(s) du chantier
- L'attestation de non commencement des travaux remplie et signée
- Le récépissé de dépôt de la demande de déclaration préalable déposée en mairie
- Si propriétaire bailleur, une attestation du caractère décent et salubre du ou des logement(s) loué(s)

Toutes ces pièces peuvent être transmises par courrier ou par mail.

OPÉRATION FAÇADES

Commune de Belpech



Le formulaire de demande de subvention

IDENTITÉ ET COORDONNÉES DU DEMANDEUR

Civilité : Madame Monsieur

Nom : Prénom :

Date et lieu de naissance :

Adresse :

.....

Code postal : Ville :

Tel. fixe : Tel. portable :

E-mail :

Statut : Propriétaire occupant Propriétaire bailleur

Copropriété S.C.I.

INFORMATIONS CONCERNANT L'IMMEUBLE FAISANT L'OBJET DES TRAVAUX

Adresse de l'immeuble :

.....

Cadastre : Nbre d'étages :

LES TRAVAUX

Date prévisionnelle des travaux :

Montant TTC des travaux :

Fait à Le

Signature :

ATTESTATION DE NON COMMENCEMENT DE TRAVAUX

Je soussigné(e)

atteste sur l'honneur que les travaux de réfection de façade dans le cadre de l'opération
façades menée par la ville de Belpech à l'adresse suivante :

.....
.....

n'a pas connu de début d'exécution à ce jour.

Fait à, le
Signature

Envoyé en préfecture le 20/02/2023

Reçu en préfecture le 20/02/2023

Publié le



ID : 011-211100334-20230201-202301001B-DE

ATTESTATION DE SALUBRITÉ

Je soussigné(e), propriétaire bailleur du logement
loué situé

.....

atteste sur l'honneur du caractère décent et salubre du logement loué.

Fait à, le

Signature