



VILLE DE CAPBRETON OPERATION FAÇADES

CHARTRE DE QUALITE ET RECOMMANDATIONS

155, rue Martin Luther King
40000 Mont-de-Marsan

Tél. 05 58 06 11 77
contact@caue40.com

www.caue40.com

hilcer CASTRO

architecte conseillère

Claire **ARNOULD**

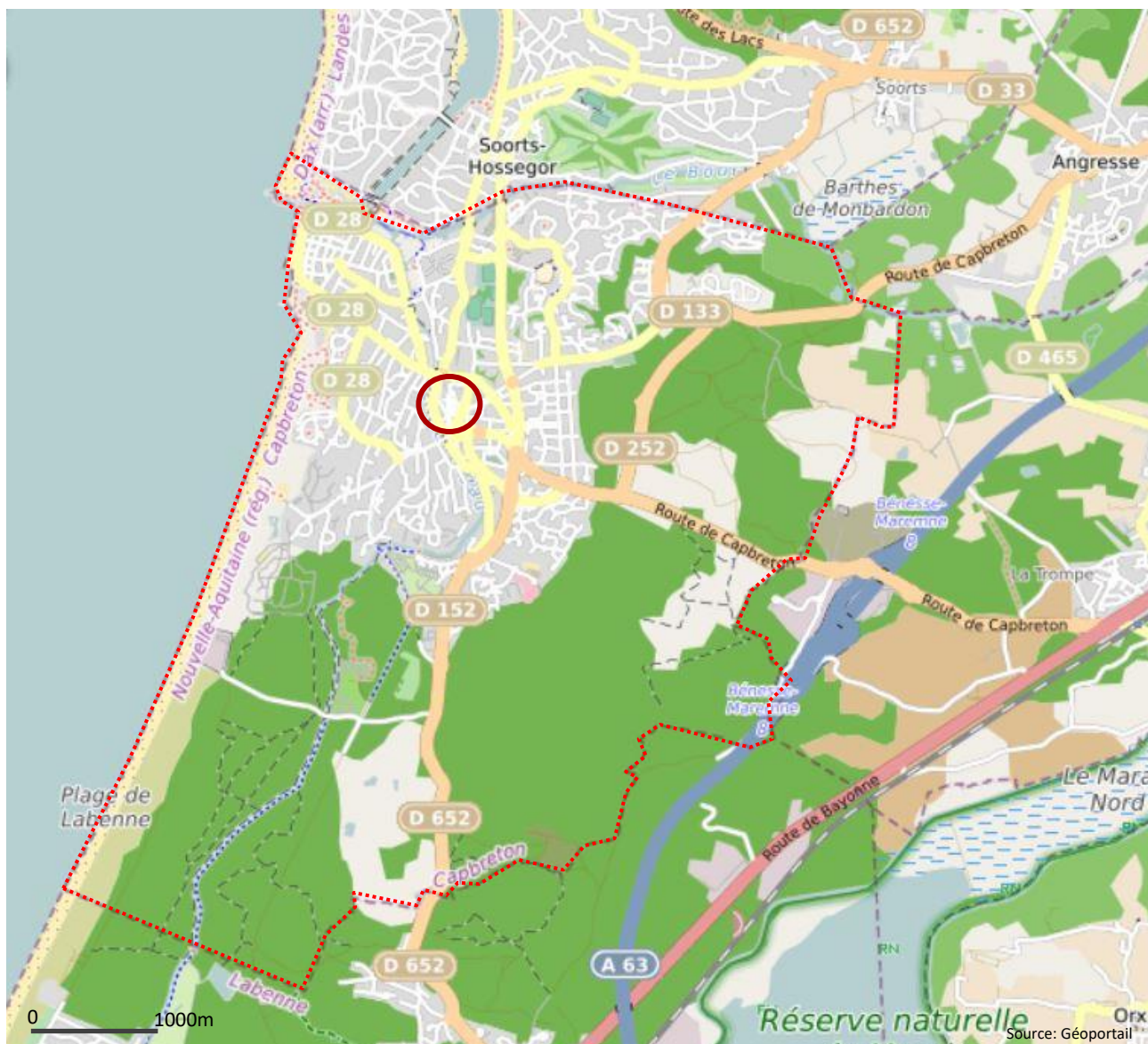
Documentaliste

Dorian **TACHON**

Stagiaire en architecture

OPERATION FAÇADES CENTRE VILLE DE CAPBRETON

Contexte



Dans le cadre des actions de mise en valeur du cadre de vie, la ville de Capbreton a sollicité le CAUE des Landes pour l'accompagner dans la mise en place d'une "Opération Façades" dans le cœur de ville. Cette opération prolonge l'action entreprise par la ville en faveur de la requalification des espaces publics du centre historique.

Elle contribuera à renforcer l'attractivité du centre ancien et permettra aux propriétaires riverains de réhabiliter et entretenir leurs façades. Cette démarche souhaitée par la ville, contribuera à une réhabilitation qualitative des façades des propriétaires qui veulent valoriser leur patrimoine. Ce cahier de préconisations s'adresse aux propriétaires qui voudront mettre en valeur leurs façades. Il contient des recommandations à suivre, basées sur des principes architecturaux et techniques, qui constituent un guide pour les travaux à réaliser.

Certaines constructions ont pu subir avec le temps des modifications, qui n'ont pas tenu compte de l'état initial de l'immeuble. Les travaux préconisés viseront à retrouver l'architecture initiale.

REGLEMENT

OPERATION FAÇADES

Règlement

1 préambule

La ville de Capbreton dans le cadre de sa politique de redynamisation de son centre ville a souhaité engager une opération de mise en valeur de son patrimoine bâti. Une "opération façades" sera programmée en 2020 avec la mise en place d'un dispositif d'aide, afin de sensibiliser les propriétaires immobiliers à valoriser et entretenir leur patrimoine.

2 objet de l'opération

L'opération de mise en valeur dit « Plan façades » a pour objectif d'inciter les propriétaires privés à restaurer leurs immeubles, en leur apportant une aide aux travaux portant sur :

- Les façades visibles depuis le domaine public ;
- La conservation de tous les éléments authentiques et de caractère ;
- La reconstitution des parties détruites ou endommagées, ayant un intérêt architectural ;
- Les avant-toits (en dehors de la couverture) ;
- Les murs, murets, portails (sous conditions) faisant partie de la clôture ;
- Les devantures commerciales.

3 périmètre d'intervention

A l'intérieur du périmètre défini (*Voir plan joint*) qui s'applique sur la :

- Place de l'Hôtel de ville
- Rue du Général de Gaulle
- Allées Marines
- Rue Duboscq
- Boulevard du Docteur Junqua
- Rue des Marines
- Rue Fossecave

- Rue Galamp
- Rue Dangou
- Rue de Moliets
- Rue du Prieuré

4 durée de l'opération

Cette opération est engagée pour une période de 1 an renouvelable.

Cette période pourra être reconduite par décision du Conseil Municipal.

5 bénéficiaires des aides techniques et subvention

- Propriétaires privés occupants (imposables ou non).
- Propriétaires privés bailleurs.
- Copropriétaires.
- Usufruitiers.
- Locataires qui réalisent les travaux à la place du propriétaire.
- Bénéficiaire d'un viager.
- Preneurs de baux à réhabilitation ou emphytéotiques.

A raison d'une demande par personne physique ou morale, et sous réserve du respect des autres conditions d'éligibilité.

6 travaux éligibles aux aides techniques et subvention

Sont considérés éligibles, les travaux relatifs aux habitations et immeubles et portant sur la globalité de leur façade, dont l'état intérieur du logement ne fait pas l'objet d'insalubrité. Les interventions réalisées sur les immeubles ne pourront bénéficier des aides de la ville de Capbreton que si elles sont conformes au cahier de recommandations.

Les frais d'ingénierie et architectes (inscrits à l'ordre).

Dans le cadre de la rénovation énergétique, le demandeur pourra bénéficier en

OPERATION FAÇADES

Règlement

parallèle des aides financées par l'état.

• Zinguerie et débords de toits

- * gouttières et descentes EP en zinc naturel laissé brut ou en aluminium laqué. PVC interdit.
- * restauration des sous-faces des avant-toits en bois et des génoises en tuiles.

• Façades

- * Échafaudages, nacelles et protections nécessaires.
- * Façades à pans de bois, remplacement du bois et traitement.
- * Peinture minérale et badigeon à la chaux (sur enduit en bon état).
- * Réfection d'enduit et l'enduit mince de finition à la chaux.
- * Piochage et réfection de l'enduit traditionnel à la chaux.
- * Traitement des encadrements en pierres (traité par un badigeon), briques ou bois, selon les cas.
- * Surlignage, entourage et harpage avec de la peinture à la chaux.
- * Reprise des pièces défectueuses du gros œuvre.
- * Base protectrice contre les graffitis.

• Menuiseries et ferronneries

- * Restauration ou remplacement des fenêtres, des volets et des portes en bois en accord avec le cahier de recommandations et la typologie concernée.
- * Conservation et restauration des persiennes en bois (si elles correspondent au style de l'immeuble).
- * Restauration, remplacement ou mise en œuvre de garde-corps, barre

d'appui (dans un style adapté à l'immeuble).

- * Mise en peinture des menuiseries et des ferronneries selon le nuancier défini dans le cahier de recommandations. Remplacement si nécessaire.

• Devantures commerciales

Toute création ou rénovation devra intégrer la cohérence architecturale d'origine de l'immeuble. Une devanture présentant un intérêt architectural sera restaurée ou rénovée à l'identique.

L'ensemble des dispositifs associés au projet d'une devanture et des travaux permettant leur bonne intégration sera pris en compte, tels que : enseignes, stores, volets roulants ou autres types de fermetures, éclairages, groupes extérieurs de climatisation.

Lors d'une cessation d'activité, on veillera à ce que les enseignes et autres éléments inhérents à cette activité soient déposés.

• Murs, murets, portails

- * Rénovation respectant les matériaux d'origine.
- * Remplacement en accord avec le cahier de recommandations.
- * Enduit ou peinture en accord avec la palette des couleurs du nuancier défini dans le cahier de recommandations.

Les travaux de maçonnerie, menuiserie et ferronnerie qui modifient la taille des ouvertures et qui contribuent à améliorer les proportions et ordonnancement de la façade, sont aussi éligibles sur avis de la commission "opération façades" et architecte conseil.

• Effacement des réseaux

- * L'intégration aux façades des coffrets et boîtes de raccordement aux différents réseaux.

Les demandeurs devront consulter préalablement les concessionnaires des ré-

OPERATION FAÇADES

Règlement

seaux concernés par les travaux.

7 travaux non éligibles aux aides et subventions

- Toutes les interventions réalisées sur le gros œuvre et la couverture du bâtiment sont exclues des aides techniques et des subventions.
- Les travaux de simple lavage.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur en bardage à clin bois. Toutefois dans le cadre du plan rénovation énergétique sur l'avis de la commission, certains travaux d'isolation pourront être admis en fonction de la typologie du bâtiment concerné.
- Les travaux limités aux rénovations de zinguerie, huisseries, sans autre modification de l'aspect général de la façade.
- L'utilisation du PVC en menuiserie, bardage, zinguerie.
- Les façades non visibles du domaine public sont exclues des subventions mais peuvent recevoir un soutien technique.
- Les travaux sur les vitrines commerciales liés uniquement à l'enseigne.

8 constitution et instruction de dossiers

• Procédure d'instruction

- * Prise de contact en mairie avec le service municipal compétent . Prise d'un RDV pour visite sur place.
 - * Visite sur site avec : le demandeur (accompagné éventuellement de son entreprise ou architecte), l'architecte-conseil, et un membre de la commission.
 - * Communication au propriétaire du cahier de recommandations.
 - *—L'architecte conseil propose un projet sous forme de fiche de synthèse de travaux à envisager.
- * Recueil de devis (modèle en annexe) d'artisans par le propriétaire sur la base du cahier de recommandations, et la fiche de synthèse rédigée par l'architecte conseil.
 - * Transmission des devis à la ville pour estimation de la subvention. Mise au point du dossier par la commission avant dépôt définitif.

• Instruction de la demande

1 Dépôt en mairie d'une déclaration préalable ou permis de construire en 4 exemplaires, comprenant toutes les pièces demandées accompagnées de la fiche de synthèse délivrée par l'architecte conseil avec l'avis favorable.

2 Dépôt en mairie d'un dossier de demande de subvention comprenant : toutes les pièces (ci-dessous). Délivrance d'un récépissé de dépôt de dossier dans le cas où celui-ci est complet.

- * Imprimé de demande de subvention et d'engagement du demandeur, rempli et signé.
- * Fiche de renseignements du demandeur, renseignement cadastral, photos de l'état avant-projet, et les éléments de projet le cas échéant.
- * Le règlement de subvention signé.
- * L'acte de propriété, dans le cas de propriété en indivision, en copropriété ou location, la lettre des propriétaires désignant un mandataire pour déposer le dossier.
- * Les devis détaillés, les devis des entreprises consultées par le pétitionnaire, réalisés à partir des prescriptions faites par l'architecte-conseil : devis détaillés précisant la surface traitée, la nature des ouvrages et des matériaux.
- * Le montant des honoraires de l'architecte ou ingénieur s'il y a lieu.

OPERATION FAÇADES

Règlement

- * Un RIB
- * Récépissé de la demande d'autorisation d'urbanisme

Le dossier déposé sera instruit par la Commission Façades qui décidera du versement des subventions.

Délivrance de l'autorisation de travaux dans un délai d'un mois, après celle de l'accusé de réception du dépôt de dossier demande de subvention.

NB : Dans le cas où les travaux sont soumis à autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire), l'obtention de subvention est subordonnée à la non opposition ou l'accord de l'autorisation d'urbanisme.

• Commission d'instruction des dossiers

Le rôle de la commission est :

De proposer au conseil municipal un montant de subvention après avoir examiné le dossier du demandeur, vérifié sa conformité avec les conditions de recevabilité, et les recommandations architecturales.

D'arbitrer en cas de litige.

La commission est souveraine en matière de proposition de subventions.

Elle peut proposer de refuser, différer ou ajourner l'attribution de l'aide, si les travaux réalisés ne sont pas conformes aux prescriptions architecturales, aux engagements du demandeur et/ou au dossier présenté initialement.

La notification d'attribution de subvention sera effectuée après délibération du conseil municipal.

La commission sera constituée de :

- * Monsieur le Maire ou son représentant.
- * 2 conseillers municipaux désignés.
- * Un représentant des services d'instruction de la ville.

Mr le Maire notifie au pétitionnaire :

- la décision de non-opposition à la déclaration préalable, ou la décision accordant le permis de construire, éventuellement assortie de prescriptions,

- l'accord de principe de la subvention communale.

Cet accord est valable 12 mois à compter de la date de sa signature par le Maire. Au-delà, le bénéficiaire de la subvention est perdu, le pétitionnaire doit renouveler sa demande.

Pour que les dossiers puissent être pris en considération, les travaux ne devront pas avoir débuté avant la date de notification d'attribution de la subvention communale.

Le demandeur a le libre choix de l'entreprise pour la réalisation des travaux, il disposera d'un délai d'un an à compter de la date d'obtention de la subvention pour les achever.

9 modalité d'attribution et versement de la subvention

Le demandeur informera de l'achèvement des travaux, et fournira la ou les factures détaillées et certifiées acquittées. Dans le cas où il y a un devis général sur l'ensemble du bâtiment, un détail fera apparaître les travaux éligibles correspondant à la subvention Plan Façades.

Le versement de la subvention interviendra à l'achèvement des travaux, et après leur contrôle par la commission municipale d'attribution.

Les entreprises choisies doivent être régulièrement inscrites aux registres des chambres consulaires, chambres de commerce ou chambres des métiers, avoir la qualification Qualibat et le label RGE pour les menuiseries extérieures.

La subvention est accordée jusqu'à concurrence de l'enveloppe financière dégagée dans le budget municipal de l'année considérée. Pour donner lieu à l'attribution de la subvention, les travaux de ravalement doivent être définis et exécutés conformément :

- à la déclaration préalable ou au permis de construire,
- aux recommandations architecturales et techniques annexées au présent règlement,
- à la fiche de synthèse établie par l'architecte conseil et validée par la commission.

OPERATION FAÇADES

Règlement

10 litiges et contestations

Si les conditions d'exécution n'ont pas été respectées, le conseil municipal, sur proposition de la commission présidée par Monsieur le Maire, appréciera s'il y a lieu ou non d'effectuer un versement partiel de la subvention.

La subvention pourra être revue à la baisse si les factures sont d'un montant inférieur aux devis, elle ne pourra être recalculée à la hausse si les factures s'avéraient supérieures aux devis.

11 montant des subventions

- Pour les façades

Taux de la subvention : 25% plafonné à 5 000 € par bâtiment, du montant des travaux définis à l'article 6.

Le conseil municipal décidera chaque année du montant dédié.

L'aide communale pourra être cumulée, le cas échéant, avec d'autres aides telles que l'aide à la rénovation énergétique.

Pour les personnes physiques et morales assujetties à la TVA, le montant des travaux pris en compte est HT. Pour les personnes physiques ou morales non assujetties à la TVA, le montant des travaux pris en compte est TTC.

12 engagement du bénéficiaire

Le bénéficiaire de cette aide devra prendre les engagements suivants :

- Afficher sur le chantier les arrêtés d'autorisation de travaux et de voirie délivrés par Monsieur le Maire.
- Afficher un panneau qui sera fourni par la commune, faisant la promotion des différents financeurs, pendant la durée des travaux.
- Restitution du panneau à la fin du chantier.

13 communication

La Mairie pourra valoriser son intervention au moyen d'outils de communication (plaquettes, affiches, bulletin municipal, presse écrite, site Internet...).

Les bénéficiaires de la subvention autorisent la Mairie à utiliser l'image de leur(s) façade(s) dans le cadre de la promotion de l'opération.

14 autres

Le présent règlement pourra être revu et modifié par délibération du conseil municipal.