

Ville de Revel

PROGRAMME FAÇADES

RÈGLEMENT
ADMINISTRATIF, TECHNIQUE ET FINANCIER
POUR LE SUIVI DU PROGRAMME ET L'ATTRIBUTION DES AIDES

« RENOV'TA FACADE RENOV'TES VOLETS »

COMMUNE DE REVEL
2025

SOMMAIRE

1- PRESENTATION DU PROGRAMME.....	3
1.1- Contexte	3
1.2- Objectifs	3
2- CONDITIONS D'ACCÈS À L'AIDE COMMUNALE	4
2.1- Périmètre d'intervention	4
2.2- Conditions de propriété et de situation de l'immeuble concerné.....	5
2.3- Cadre réglementaire à respecter.....	5
2.4- Types de bâtis éligibles.....	6
2.5- Nature des travaux éligibles	6
3- MODALITÉS D'ACCÈS À L'AIDE COMMUNALE	7
3.1- Pilotage de l'opération et acteurs impliqués.....	7
3.2- Modalités de calcul des aides financières.....	7
3.3- Validité de l'aide financière par dossier	7
3.4- Modalités de paiement des subventions	8
3.5- Cumul des subventions	8
3.6- Pièces à joindre au dossier de demande d'aide et délai d'instruction.....	8
3.7- Pièces à joindre au dossier de paiement de l'aide accordée	8
3.9- Communication	9
4- GUIDE DE PRECONISATIONS	9

1- PRESENTATION DU PROGRAMME

1.1- Contexte

Le territoire a obtenu de la Région la labellisation « Grands Sites d'Occitanie » sous la dénomination « Aux sources du Canal du Midi ».

L'habitat rural, le patrimoine et les ouvrages liés à l'artisanat et à l'eau, le patrimoine religieux constituent des spécificités de la commune de Revel souvent méconnues et à valoriser à travers notamment des opérations de réhabilitation/rénovation qui préservent l'identité du patrimoine et du paysage urbain ancien.

Depuis 2020, la commune s'est engagée dans la signature d'un contrat Bourg Centre Occitanie / Pyrénées-Méditerranée en partenariat avec la Région. La ville, lauréate du programme Action Cœur de Ville a lancé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Rénov'ton logement » visant la requalification de logements sur 5 ans en cœur de ville. L'objectif est également la résorption de la vacance et l'amélioration énergétique des immeubles. Le programme façades est complémentaire à ce programme de l'habitat et concourt à l'amélioration du cadre de vie et de l'image de la ville.

L'investissement de la ville à mieux connaître et comprendre son histoire et la richesse patrimoniale s'est traduit par la réalisation d'une étude architecturale appelée Site Patrimonial Remarquable (SPR). Cette étude a identifié trois typologies de bâtiments :

- les bâtiments d'intérêt patrimonial ;
- les bâtiments d'accompagnement ;
- les bâtiments sans caractère patrimonial.

Chacun possède des caractéristiques et une typologie particulière d'une ou plusieurs époques de construction.

1.2- Objectifs

L'objectif du SPR sur le long terme est de disposer d'une meilleure visibilité en termes de qualité patrimoniale et d'organiser la mise en valeur de l'espace public dans les secteurs à forts enjeux. La remise en valeur du domaine public associée à celle du patrimoine bâti public et privé doit participer à l'attractivité de la commune et renforcer son identification sur la scène régionale et nationale.

Dans l'objectif d'inciter plus fortement les propriétaires privés à participer à l'effort d'améliorer le cadre de vie du cœur de la bastide, il est décidé d'attribuer une subvention sous conditions aux propriétaires des immeubles situés dans un périmètre précis (cf. article 2).

Ce dispositif vise à encourager les propriétaires à rénover leur bien afin de préserver le patrimoine historique que constitue la Bastide.

L'étude SPR et en particulier le volet sur l'architecture civile de la bastide et de ses faubourgs a permis de révéler la qualité patrimoniale de cet ensemble bâti représentatif de plusieurs constructions :

- les habitations à pan de bois de la fin du XVe et début du XVIe siècles sont nombreuses dans la bastide et sont partiellement conservées. Ces constructions se caractérisent par un ou deux étages d'encorbellement et le décor sculpté des solives et poutre de chambrée ;
- les façades des demeures et maisons du XVIIIe siècle se singularisent par la régularité de composition des percements, l'emploi de l'arc segmentaire pour les baies et un décor architectural où se mêle le jeu des courbes et motifs floraux ;

- le XIXe siècle marque une période importante de reconstruction à l'intérieur de la bastide et d'extension urbaine avec le développement des faubourgs. Les élévations des maisons et demeures sont plus éclectiques : une rigueur classique pour celles du début du siècle alors que les bâtiments édifiés dans les dernières décennies du XIXe siècles s'inspirent de nouveaux modèles importés du nord de la France.

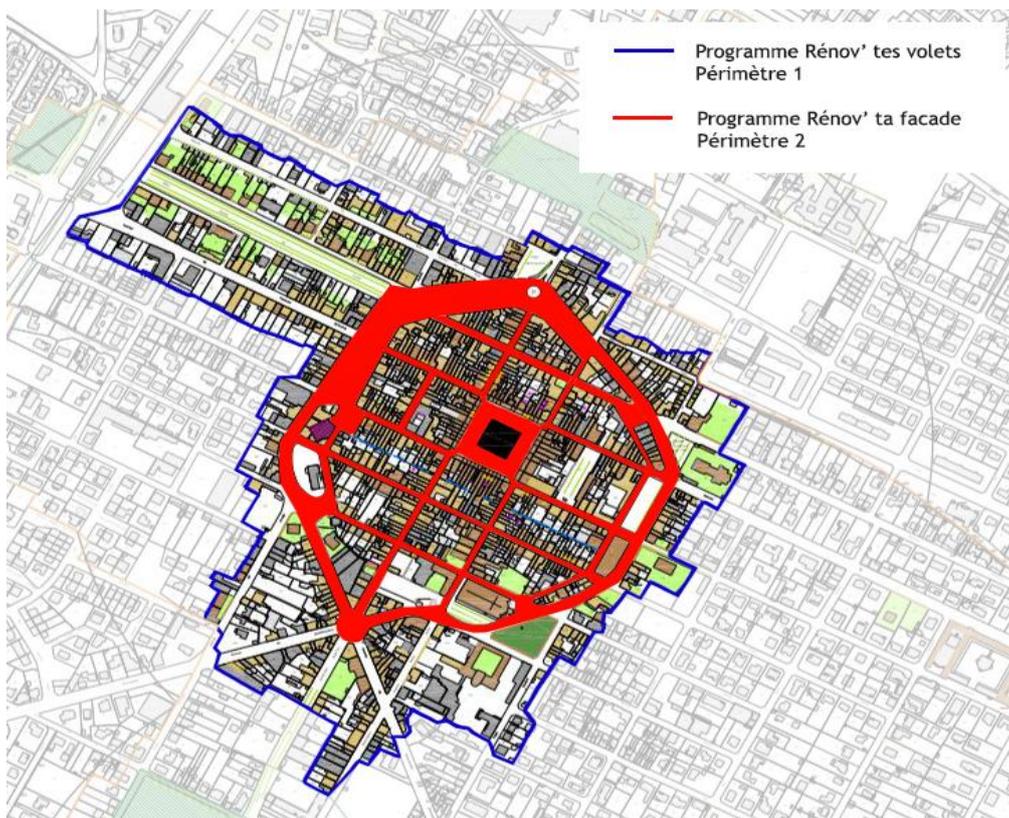
Les maisons et demeures de la ville se singularisent par la variété des modes de bâtir. Revel conserve des maisons à pan de bois dont les plus anciennes datent de la fin du XVe et les plus récentes du XIXe siècle. L'architecture maçonnée utilise plusieurs matériaux : la brique foraine essentiellement utilisée au XVIIIe siècle, la maçonnerie de moellons de pierre et exceptionnellement la pierre de taille pour la construction de demeures.

2- CONDITIONS D'ACCÈS À L'AIDE COMMUNALE

2.1- Périmètre d'intervention

Deux périmètres d'interventions ont été identifiés :

- le périmètre de la zone 1 du SPR tel que présenté sur le plan ci-dessous (tracé bleu) pour le programme rénov' tes volets (périmètre 1) ;
- l'ensemble de la bastide avec les façades des boulevards (intérieur et extérieur) en rouge pour le programme rénov' ta façade (périmètre 2).



2.2- Conditions de propriété et de situation de l'immeuble concerné

Les conditions pour l'attribution de l'aide sont les suivantes :

- la façade doit être traitée entièrement (hors toitures sauf démarches spécifiques locales de valorisation qui seront étudiées au cas par cas et pour lesquelles les matériaux de couverture pourraient être pris en compte ; en aucun cas les éléments de charpente ne seront considérés comme éligibles).

On ne dissociera pas le rez-de-chaussée dans le cas de locaux d'activité ou commerciaux.

- la façade doit être visible de l'espace public.
- le demandeur de l'aide doit justifier de son titre de propriété (en tant que propriétaire, co-propriétaire ou usufruitier).
- le propriétaire doit attester du caractère décent et salubre des logements et notamment des logements loués, dans le cas d'immeubles à usage d'habitation. Le cas échéant, il sera demandé une visite.

Sont éligibles tous les immeubles dont les façades sont visibles de l'espace public situés :

- dans le périmètre 1 correspondant à la zone 1 du SPR pour le programme rénov' tes volets ;
- dans le périmètre 2, comprenant toutes les rues de la bastide jusqu'aux boulevards intérieurs et extérieurs pour le programme rénov' ta façade.

Sont exclus de ce dispositif :

- les immeubles ayant fait l'objet d'un ravalement depuis moins de 5 ans ;
- les immeubles dont les propriétaires ont perçu une subvention rénov' ta façade ou rénov' tes volets depuis moins de 10 ans, à compter du paiement de la subvention.
- les immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, ou insalubres, et ce afin d'éviter une opération de ravalement sur un bâti présentant un risque structurel. Le propriétaire devra justifier du caractère décent et salubre des logements et notamment des logements loués dans le cas d'immeubles à usage d'habitation. Si toutefois l'arrêté de péril est levé, la subvention pourra être attribuée sous réserve de l'avis de la commission.

Les dispositions des aides aux travaux s'appliquent à toutes les personnes physiques et morales propriétaires.

De plus, ce dispositif pourra être attribué aux copropriétaires d'immeubles représentés par un syndic.

2.3- Cadre réglementaire à respecter

Toute modification de façades est soumise au dépôt d'une autorisation d'urbanisme de type déclaration préalable ou permis de construire. Seules les autorisations d'urbanisme accordées donneront droit à subvention.

La subvention est subordonnée au respect des prescriptions architecturales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme délivrées par la ville de Revel relatives à une rénovation de façades.

Les propriétaires de logement, de baux commerciaux ou de bureaux devront respecter toutes les dispositions relatives à la réglementation de la publicité et des enseignes. Dans ce cadre, tous les éléments posés en façade (enseignes, luminaires hors subvention) à installer ou à réinstaller ne pourront l'être que selon les prescriptions édictées dans le cadre de l'instruction

d'une autorisation préalable pour l'installation d'une publicité, une enseigne ou d'une préenseigne selon la réglementation en vigueur.

2.4- Types de bâtis éligibles

Sont éligibles à la subvention, uniquement les façades visibles de l'espace public, situés dans le périmètre 2 tel que défini dans le paragraphe 2.2, avec en particulier la typologie des bâtiments identifiés suivants :

- les immeubles d'intérêt patrimonial ;
- les immeubles d'accompagnement ;
- les immeubles sans caractère patrimonial.

2.5- Nature des travaux éligibles

Pour rénover ta façade :

Seuls sont éligibles au dispositif de subventions :

- les projets de rénovation et de valorisation de **la totalité de la façade**, c'est-à-dire intégrant :
 - o les façades et tous les éléments de la façade, tels que les huisseries, ferronneries, décors, balcons, les menuiseries, les volets ;
 - o tous les étages depuis le sol jusqu'à la gouttière et l'avant-toit, l'entablement ou l'acrotère formant la partie haute de cette délimitation, ainsi que les éléments architecturaux situés au-dessus de cette limite ;
 - o les murs pignons ;
 - o les éléments en limite de l'espace public tels que les murs de clôtures, portails ;
 - o les rez-de-chaussée commerciaux (devantures et enseignes uniquement hors lumineaires) ;

Les travaux éligibles sont les suivants :

- la réfection d'enduits ;
- le nettoyage, le rejointement et la restauration ou le remplacement de matériaux de façades ;
- le nettoyage, la remise en peinture, la restauration ou le remplacement des éléments de décor, de fermeture ou de protection (huisseries, lambrequins, rideaux métalliques, grilles, anti-pigeons, anti-tags, double vitrage) ;
- la réfection ou la dépose des éléments de zinguerie assurant l'évacuation des eaux de pluie ;
- la réparation des souches de cheminées ;
- le nettoyage, la remise en peinture ou la réfection des enseignes, des devantures commerciales et des accessoires extérieurs (marquises, stores) ainsi que les ouvrages en relief (balcons, corniches, bandeaux) ;
- la dépose et l'encastrement éventuel d'éléments parasites (antennes, climatiseur, ...) ;
- les honoraires de maîtrise d'œuvre des études de diagnostic du bâti au suivi de chantier jusqu'à son parfait achèvement.

Pour rénover tes volets :

Pour cette subvention, non cumulable avec le programme rénover ta façade, les travaux éligibles sont la restauration ou le remplacement des volets bois et des encadrements de fenêtres en bois.

Les travaux sur les portes d'entrée en bois (rénovation ou remplacement) des immeubles sont également éligibles.

3- MODALITÉS D'ACCÈS À L'AIDE COMMUNALE

3.1- Pilotage de l'opération et acteurs impliqués

Les pétitionnaires souhaitant s'informer et déposer un dossier s'adresseront au service urbanisme de la commune de Revel. Ils pourront transmettre le dossier par voie dématérialisée à l'adresse suivante : urbanisme@mairie-revel.fr

Le service est joignable (accueil téléphonique sans rdv et physique sur rdv) du lundi au vendredi, tous les après-midis, de 14h à 17h30, le mardi de 14h à 19h et le vendredi de 13h30 à 17h au 05 62 18 85 32.

Le service urbanisme, guichet unique de réception des demandes, aura en charge :

- d'informer les pétitionnaires des aides mobilisables, dont les aides complémentaires de la fondation du patrimoine ;
- de réceptionner les pièces des dossiers et de transmettre le récépissé de complétude ;
- d'assurer l'instruction : envoi des courriers, organisation des commissions, suivi financier de dispositif ;
- d'effectuer une fois par an un bilan de l'opération qui sera présenté en commission urbanisme et habitat.

La commission urbanisme et habitat

L'instance en charge de l'examen des demandes et du suivi du programme est la Commission urbanisme et habitat qui se tient en mairie régulièrement. L'avis sur les dossiers sera ensuite proposé au maire pour décision.

Le représentant de l'UDAP/ABF aura donné par ailleurs son avis dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

3.2- Modalités de calcul des aides financières

Rénov' ta façade et Rénov' tes volets :

Le taux de subvention communale est différencié selon la typologie des immeubles telle que définie dans le SPR, à savoir :

	Dispositif	Total subvention	Aide plafonnée
Rénov' ta façade	Bâtiment patrimonial	30%	4 000 €
	Bâtiment d'accompagnement	20%	2 500 €
	Bâtiment sans intérêt patrimonial	10%	2 000 €
Rénov' tes volets		- 100€ par menuiserie (volets, encadrements) ; - 30 % pour les portes	- 50 % du montant HT des travaux pour les menuiseries ; - 500 € pour les portes

L'aide communale sera accordée dans la limite des crédits votés par la commune pour l'opération et de l'inscription budgétaire annuelle de la commune.

3.3- Validité de l'aide financière par dossier

Les travaux devront débuter dans les 6 mois à compter de la date de signature de la convention.

Une prolongation pourra être accordée, sur demande expresse du bénéficiaire adressée au service urbanisme de la ville, sous réserve de justifications.

Au-delà des 6 mois ou du délai accordé, la subvention sera perdue.

Si le bénéficiaire souhaite maintenir son projet, une nouvelle demande devra être déposée.

Les immeubles ayant fait l'objet d'un ravalement depuis moins de 5 ans et/ou ayant obtenu l'ancienne subvention du programme « Opération façades » de la ville ne pourront pas bénéficier de cette aide financière.

Les immeubles dont les propriétaires auront perçu une subvention rénov' ta façade ou rénov' tes volets ne pourront solliciter de subvention sur le même immeuble pendant 10 ans, à compter du paiement de la subvention.

3.4- Modalités de paiement des subventions

La subvention sera versée en une seule fois à l'issue de la réception des factures (en cohérence avec le devis) et après visite de conformité par le service urbanisme de la mairie. Si l'ensemble des prescriptions de l'autorisation d'urbanisme n'est pas réalisé ou que la conformité des travaux n'est pas délivrée, la subvention ne sera pas versée ou en partie.

3.5- Cumul des subventions

Les programmes rénov' tes volets et rénov' ta façade ne se cumulent pas avec le programme rénov' ta boutique pour la partie devanture/façade commerciale.

Dans le cas d'un programme de travaux incluant également des aides de l'ANAH (rénov' ton logement) dans le cadre de l'OPAH, aucun travaux inclus dans les aides ANAH ne sera pris en compte dans le calcul de la subvention façades et volets.

3.6- Pièces à joindre au dossier de demande d'aide et délai d'instruction

Un dossier est à déposer au service urbanisme contre récépissé avec les pièces suivantes :

- lettre de demande de subventions adressée à M. le Maire (service urbanisme) ;
- numéro d'autorisation d'urbanisme déposée ;
- devis descriptifs et/ou estimatifs détaillés des travaux par un maître d'œuvre qualifié ;
- justificatif du titre de propriété du demandeur (en tant que propriétaire, co-propriétaire ou usufruitier) ;
- relevé d'identité bancaire au nom du demandeur de l'aide ;
- attestation du caractère décent et salubre des logements loués – le cas échéant.

Le délai d'instruction de la demande d'aide est fixé à trois mois maximum à compter de la complétude du dossier. Sans réponse de la part de la commune, le dossier est réputé défavorable.

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

- des photographies après la réalisation des travaux ;
- transmission des factures et de l'attestation d'achèvement des travaux (DAACT) réceptionnée au service urbanisme.

Il est recommandé de ne pas solder les factures avant la visite de réception des travaux et la visite de conformité des travaux en accord avec l'autorisation d'urbanisme et les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.

02

La commune n'engera pas sa responsabilité 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.

3.9- Communication

Tout document transmis dans le cadre de ce programme devra faire apparaître le soutien de la commune de Revel (logo et/ou mention), notamment dans la notification d'attribution des aides au demandeur, les supports de communication et d'échange avec les différents acteurs impliqués, le panneau de chantier.

4- GUIDE DE PRECONISATIONS

Le guide de préconisations est le règlement de l'étude SPR avec les fiches patrimoniales qui sont réalisées pour chaque immeuble à caractère patrimonial. Ce règlement est consultable au service urbanisme de la ville.