

CARPENTRAS

**OPERATION RAVALEMENT DE FAÇADES
2024- 2026**

RÈGLEMENT

VILLE DE CARPENTRAS

De nombreuses politiques publiques ont été engagées afin de renforcer l'attractivité du centre ancien et sa revitalisation. Il s'agit notamment du P.N.R.Q.A.D. (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés), contractualisé avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (A.N.R.U.), l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et l'ensemble des partenaires locaux et nationaux. La commune est également labellisée depuis 2018 « Action Cœur de Ville », ce qui permet de mettre en œuvre des actions destinées à revaloriser l'habitat, le commerce et de manière plus générale, l'attractivité du centre-ville.

Dans la continuité de ces programmes urbains, la Municipalité met en œuvre une opération dite « Ravalement de Façades » dont le principal objectif est de financer des opérations de réfection de façades au sein du périmètre du centre ancien afin de participer à son embellissement.

Le ravalement de façades est une obligation pour les propriétaires qui découle de l'article L 132-1 du code de construction et de l'habitation. Il précise: « *les façades des immeubles doivent être tenues en bon état de propreté. Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans, sur injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale* ».

La commune met donc en place ce dispositif d'aide aux particuliers afin de les soutenir dans la réalisation des travaux sur les façades de leur immeuble et dans le respect du règlement du code de l'Urbanisme et de l'A.V.A.P. (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

La contrepartie de ces aides publiques est l'obligation, pour le propriétaire, de respecter les prescriptions architecturales fixées au préalable.

Il a été convenu ce qui suit :

I. PERIMETRE DE L'OPERATION

Sont prises en compte les façades des immeubles situés dans le **centre ancien** intra-muros délimité par les boulevards extérieurs (côtés pair et impair, également inclus) :

- Avenue Jean Jaurès
- Boulevard Alfred Rogier
- Boulevard du Nord
- Boulevard Maréchal Leclerc
- Boulevard Gambetta
- Boulevard Albin Durand

Concernant les rez-de-chaussée commerciaux, un périmètre restreint, complémentaire à celui pour les façades, est défini, à savoir :

- Rue de la République,
- Place Sainte-Marthe
- Rue de l'Évêché
- Rue des Halles
- Rue de la Porte d'Orange
- Passage Boyer
- Place Maurice Charretier
- Rue Vigne
- Rue de la Sous-Préfecture
- Rue d'Inguibert

Ces deux périmètres sont détaillés en annexe du présent règlement (article XIII).

II. BENEFICIAIRES DE LA SUBVENTION

Tous les propriétaires ou locataires (avec l'accord du propriétaire) d'immeubles de plus de 15 ans (situés dans le périmètre défini sur les plans ci-annexés).

La subvention accordée à un propriétaire ou à un locataire n'est pas cessible : un nouveau dossier devra être déposé.

III. IMMEUBLES SUBVENTIONNABLES

- Immeubles de plus de 15 ans situés dans le périmètre défini sur les plans ci-annexés
- Immeubles ne faisant pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou d'un arrêté au titre du règlement sanitaire départemental afin d'éviter une opération de ravalement sur un bâti présentant un risque structurel. La Commune peut être amenée à demander à entrer dans les lieux
- Seules les façades visibles d'une rue ou d'un espace public sont subventionnables
- Globalité de l'opération : un immeuble est un tout. Sa mise en valeur suppose un **traitement d'ensemble** de la façade. En conséquence, une subvention ne peut être accordée qu'au vu d'un projet de **traitement global** du sol au toit, y compris la devanture commerciale.
- Les RDC commerciaux sont désormais subventionnables, dans le cadre du traitement global de la façade, étages habitables et RDC commerciaux et s'ils se situent dans le périmètre détaillé aux articles I et XIII.

La présence de plusieurs façades ouvre droit à plusieurs subventions.

EXCLUSIONS :

- Les immeubles à usage majoritaire de commerce et/ ou de service ne sont pas éligibles au présent dispositif de subventions,
- Le ravalement des retours, pignons et façades non visibles depuis le domaine public,
- Les murs de clôture, de soutènement ne sont pas pris en compte à l'exception de ceux

- attenant à la maison d'habitation et donnant sur le domaine public,
- Les annexes (garages, dépendances) non attenantes à l'habitation ne sont pas subventionnables,
- Bâtiments voués à démolition.

IV. TRAVAUX SUBVENTIONNES

Les travaux et technicité envisagés devront être conformes à l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) et au SPR (Site Patrimonial Remarquable) tel qu'arrêté en conseil municipal du 20 juin 2023.

- Traitement de la surface avec un badigeon à la chaux sur enduit de chaux (a secco ou a fresco),
- Enduit au mortier de chaux teinté dans la masse par les sables locaux,
- Peinture minérale au silicate de potassium lorsque l'enduit contient du ciment,
- Finition « frottassé fin » ou « lissé à la truelle » : toute finition fantaisiste est interdite (écrasé, gratté ou projeté),
- Sont tolérées les techniques anciennes, « fouetté à la branche », « jeté au balai », si elles respectent les dispositions d'origine,
- Restauration d'éléments de modénature (encadrement de fenêtres, corniches, etc...),
- Remplacement des gouttières et descentes d'eaux pluviales ; suppression des potences, dissimulation, déplacement ou encastrement des climatiseurs ; enlèvement d'enseignes vétustes...,
- Mise en peinture des menuiseries extérieures : fenêtres, portes, volets, portes de garage, etc.,
- Maîtrise d'œuvre : conception du projet et suivi de chantier,
- Concernant les devantures commerciales, l'enseigne devra être en conformité sur le plan de l'Autorisation Préalable Enseigne et devra respecter le RLP (règlement local de publicité).

Compte tenu de l'objectif municipal de mettre en valeur le centre ancien et ce notamment à travers la mise en couleur des façades, une attention particulière sera apportée par la Ville pour harmoniser les interventions individuelles.

Ainsi, la technique de ravalement utilisée (enduit, peinture, badigeon, pierres, etc...), les caractéristiques techniques des matériaux mis en œuvre et la finition feront l'objet d'un descriptif détaillé.

V. ENGAGEMENT DU PETITIONNAIRE

En contrepartie de l'aide accordée par la Ville, le pétitionnaire devra respecter les engagements suivants :

- Respecter l'ensemble des prescriptions faites, que ce soit par l'architecte conseil de la commune ou conformément au contenu de l'autorisation d'urbanisme,
- Du démarrage des travaux jusqu'à la visite de réception, le demandeur installe de façon visible le panneau de l'opération mis gracieusement à sa disposition par la Commune. Il le restitue à la ville à l'issue des travaux, dans son état initial avant utilisation,
- Le demandeur doit communiquer à la ville les justificatifs et les documents nécessaires à l'exercice du contrôle des travaux réalisés,
- Le demandeur autorise la ville à utiliser et à diffuser les photos des façades avant et après ravalement, dans un cadre strict de valorisation de cette opération (presse, site de la ville, internet...),
- Le demandeur autorise, en sa présence ou sur mandat, la visite de l'immeuble par l'architecte conseil et le technicien de la ville (intérieur de l'immeuble et parties communes comprises),
- Câbles en façade : les câbles doivent être proprement remis en place après réfection de la

façade sous peine de non versement de la subvention.

- La destruction des nids d'hirondelles et de martinets est interdite et punissable conformément à l'arrêté ministériel du 29 octobre 2009. Tout demandeur souhaitant réaliser le ravalement de sa façade devra s'assurer de la présence ou non de nids d'hirondelles ou de martinets. Si des nichées sont présentes :
Le pétitionnaire devra entreprendre les travaux en préservant les nids intacts. Pour cela, il réalisera les travaux en automne ou en hiver, en l'absence des oiseaux. S'il est contraint de détruire un ou plusieurs nids, il doit les remplacer par des nids artificiels à ses frais.

VI. MONTANT DE LA SUBVENTION « VILLE DE CARPENTRAS »

Le calcul de la subvention s'applique **au montant TTC des travaux**.

La subvention est calculée selon trois critères :

1 - Plafonnement du pourcentage de la subvention par rapport au montant total du devis de travaux T.T.C.

La subvention municipale est plafonnée à **60 %** du montant total du devis TTC et à **40%** concernant les devantures commerciales.

2 - Plafonnement du prix unitaire de ravalement

Le prix unitaire de ravalement est plafonné à : **90€ TTC le m² pour une façade en enduit**.

Ce prix comprend toutes sujétions entrant dans le ravalement (article IV)

3 - Plafonnement forfaitaire de la subvention

Tableau récapitulatif ravalement de façade

	Taux de subvention	Plafond au m² TTC subventionnable	Plafond de travaux TTC subventionnable	Subvention maximale
Façades	60%	90€	8500€	5100€

Les subventions attribuées concernent le montant des travaux exclusivement et ne prennent pas en compte les honoraires du syndic, les frais d'assurance ou autres dépenses tels que les droits de voirie.

Afin de favoriser la réintroduction des hirondelles et martinets dans le centre-ville, tout demandeur le souhaitant peut installer des nids artificiels, moyennant une participation financière de la Ville de 30 € par nid installé.

Tableau récapitulatif devantures commerciales

	Taux de subvention	Plafond de travaux TTC subventionnable	Subvention maximale
Devantures commerciales/enseignes/stores bâches	60%	5200€	3120€
Vitrage anti-effraction	40%	5000€	2000€

Un forfait de 1000 € est alloué pour l'installation d'un dispositif de climatisation encastré.

Selon le dossier déposé, les travaux financés par la Commune pourront donc être subventionnés en
Opération Ravalement de façades 2024-2026 - Règlement

ajoutant les modalités ci-dessus, à savoir, subvention pour le ravalement de façade, subvention pour les devantures commerciales et forfait alloué pour un dispositif encastré.

VILLE DE CARPENTRAS

4 - Majoration de la subvention

Dans l'intérêt du projet urbain centre-ville et en cohérence avec les opérations menées dans le cadre du programme de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) et de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH- RU), une majoration de 20 % de la subvention attribuée sera appliquée sur certaines rues définies comme prioritaires.

La majoration concerne :

- Les boulevards périphériques (côtés pairs et impairs) : Maréchal Leclerc, Gambetta, Albin Durand, Jean-Jaurès, Alfred Rogier, Nord
- Les rues : Porte de Monteux, Raspail, des Halles, Vigne, République, Porte de Mazan, Porte d'Orange, Plan Porte d'Orange, de l'Auzon, du Mouton, des Versins, Beurepaire, Piquepeyre, Lices Monteux, de la Tour, de l'Evêché, de la Sous- Préfecture
- Place de l'Hôtel de Ville, Place du Docteur Cavaillon, Place de l'Horloge, Place Aristide Briand
- Passage Boyer

Cette majoration est susceptible de faire dépasser le montant maximal de subvention allouée, cf. tableaux ci-dessus.

VII. Durée de Validité de la demande de subvention

La demande de subvention est valable 1 an à compter de la date de signature du dossier de demande. Au-delà de ce terme, une nouvelle demande devra être formulée. Le pétitionnaire a donc 1 an (douze mois) pour réaliser les travaux objets du présent règlement.

Un délai de 15 ans minimum est requis afin qu'un même immeuble puisse bénéficier une nouvelle fois du dispositif. Il pourra être dérogé à cette règle en ramenant ce délai à 10 ans si l'immeuble concerné présente un intérêt particulier de par son architecture ou sa situation dans la ville.

VIII. CONSTITUTION DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

Le dossier de demande de subvention devra être rempli, signé et déposé, avant le début des travaux et après l'obtention de l'avis favorable à la Déclaration de Travaux émis par le service urbanisme et/ou par le service en charge de l'instruction des demandes de pose d'enseignes.

Les techniciens du Pôle Aménagement, Urbanisme et Requalification Urbaine sont chargés du **conseil gratuit** auprès des demandeurs. Ils aident au **montage des dossiers en collaboration avec l'architecte conseil du CAUE et instruisent les demandes.**

IX. DEROULEMENT ADMINISTRATIF

Le dossier de demande de subvention sera instruit après **l'obtention de l'avis de l'Architecte Conseil** de la Ville et en fonction du **respect des règles d'urbanisme et RLP (Règlement Local de Publicité).**

- Prise de contact avec le Pôle Aménagement, Urbanisme et Requalification Urbaine (PAURU) pour ouverture du dossier, en transmettant son arrêté de non-opposition.
- **Sur rendez-vous, une première visite** du site est réalisée par l'Architecte Conseil qui établit une **fiche de prescriptions.**
- Muni de cette fiche, le pétitionnaire consulte des entreprises pour **obtenir des devis correspondants.**
- Les devis devront être transmis au PAURU afin de procéder au calcul prévisionnel de la subvention.

Attention : Le dossier de subvention ne vaut pas autorisation d'urbanisme. Il est obligatoire de déposer une demande d'autorisation de travaux auprès de la mairie - Déclaration Préalable (DP)

ou Permis de Construire (PC) ou Autorisation Préalable (AP) - avec copie de la fiche de prescriptions. Le demandeur doit également effectuer de son propre chef une demande d'autorisation de voirie auprès du service concerné.

- À l'achèvement des travaux, les techniciens du PAURU examinent la recevabilité de la demande de paiement sur **présentation des factures** acquittées, par le propriétaire ou son représentant dûment habilité au vu des travaux entièrement réalisés. Les factures doivent être éditées par l'entreprise ayant réalisé le devis et les travaux avec le numéro SIRET.
- Les travaux indiqués sur les factures doivent correspondre aux travaux acceptés, c'est pourquoi une **visite** de l'Architecte Conseil ainsi que de l'agent en charge des conformités sur le volet urbanisme permet la réception des travaux et l'établissement d'un **certificat d'achèvement** : les travaux doivent être entièrement achevés. Attention, le demandeur devra effectuer le dépôt du cerfa de DAACT par ses propres moyens auprès du service urbanisme.
- Monsieur le Maire rend compte au conseil municipal de l'application du présent règlement et de l'attribution des subventions par décision.

X. CONDITIONS DE MINORATION OU DE SUPPRESSION DE LA SUBVENTION

Le montant définitif de la subvention sera arrêté au vu des dépenses réelles et attestées par la production de factures acquittées par son propriétaire ou son représentant dûment habilité. Dès lors, si les factures sont inférieures aux devis initiaux, le montant de l'aide est automatiquement ajusté à la dépense réellement effectuée. Si les factures sont supérieures au devis initial, le montant prévisionnel de la subvention ne sera toutefois pas revalorisé.

Dans le cas où les logements des bâtiments concernés par la demande de subvention façade font l'objet d'une ou plusieurs infractions au règlement sanitaire départemental, la subvention ne pourra être versée que sur présentation d'un justificatif de travaux de mise en conformité. La subvention est minorée de 20 % si le propriétaire de l'immeuble à ravaler est l'entrepreneur exécutant les travaux.

La subvention peut être supprimée, et donc non versée, en cas de non-respect des prescriptions de l'Architecte Conseil de la Ville, des autorisations d'urbanisme et de voirie (égouts bouchés, bitume abîmé, climatisation, réseaux en façade, etc....).

XI. PAIEMENT DE LA SUBVENTION

Le **paiement** de la subvention est effectué, après la présentation **indispensable** des documents suivants : la facture portant la mention « acquittée », l'avis favorable de l'architecte conseil de la ville ainsi que la non-opposition à conformité sur le volet urbanisme.

Il n'est pas envisagé de versement de tout ou partie de la subvention par avance ou par acompte, ainsi les factures doivent porter la mention « acquittée ».

Les pièces justificatives, dont un RIB, sont transmises au Service Financier de la Commune. La subvention est versée par virement par le Receveur Municipal.

XII. LITIGE OU CONTESTATION

Pour tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent règlement, les parties s'efforceront de régler à l'amiable le différend, à défaut les parties saisiront le juge compétent.

XIII. DISPOSITION PROPRES A LA CONVENTION

Le présent règlement peut être modifié par délibération du Conseil Municipal.

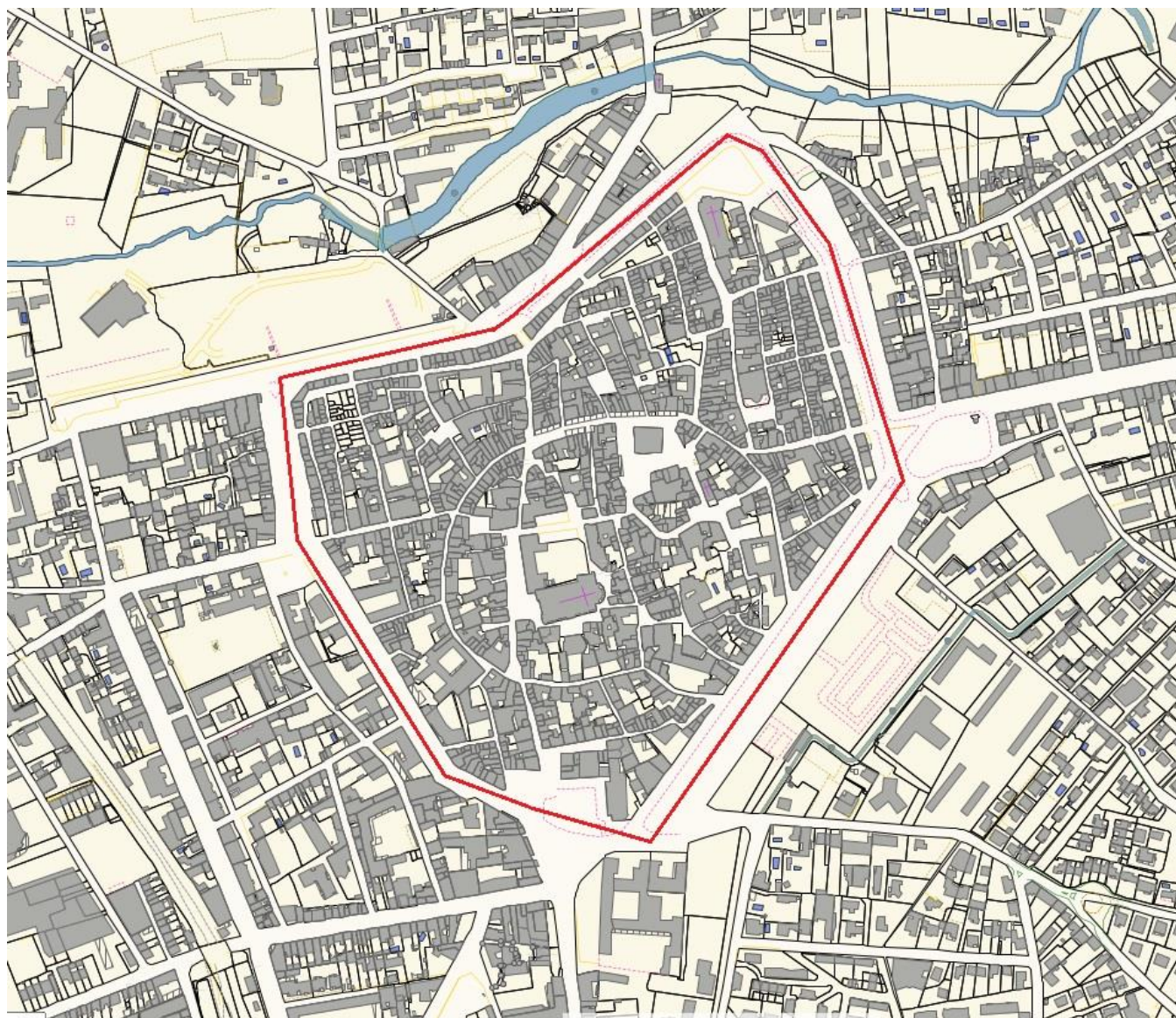
XIII. ANNEXES

Annexe 1 : périmètre de l'opération façades.

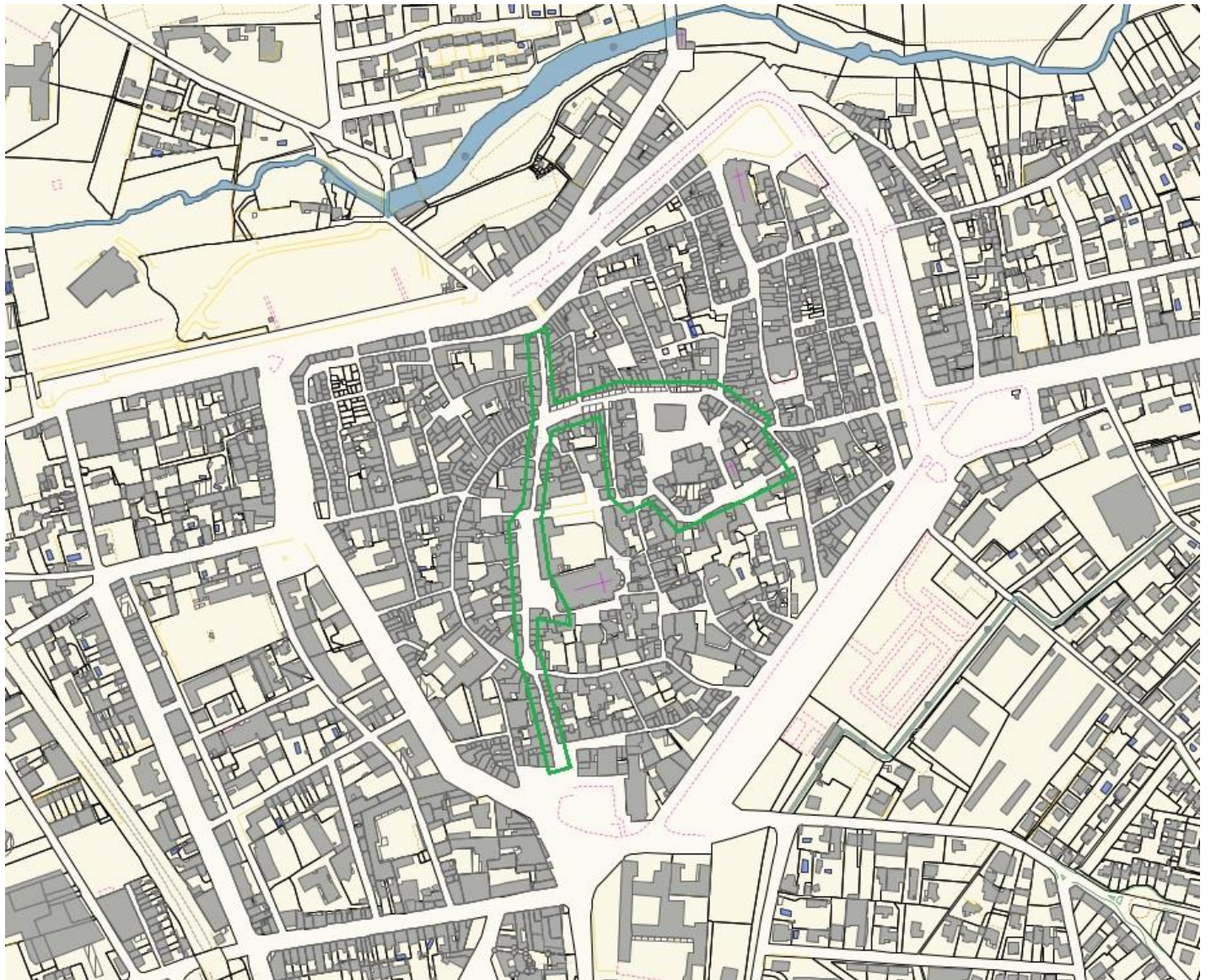
Annexe 2 : périmètre complémentaire pour une subvention sur les devantures commerciales.

VILLE DE CARPENTRAS

Annexe 1 : Périmètre de l'opération façades



Annexe 2 : périmètre complémentaire pour une subvention sur les devantures commerciales



VILLE