

Réglementation
du plan cœur de bourg

Façade & Devanture

approuvé par délibération
du 13 octobre 2022

2023 → 2026



Mairie de Saint-Symphorien-sur-Coise, dans le cadre de l'opération Cœur de Bourg

Table des matières

RÈGLEMENT DU PLAN CŒUR DE BOURG DES FAÇADES ET DEVANTURES	2
Préambule & Objectifs	2
Article 1 : Date d'entrée en vigueur et durée	3
Article 2 : Périmètre d'intervention	3
Principe général	3
Périmètre et secteurs	4
Article 3 : les critères d'éligibilité	5
3.1 les bénéficiaires de la subvention	5
3.2 Les catégories d'immeubles éligibles	6
3.3 Critères d'éligibilité	6
Article 4 : les travaux subventionnables	7
4.1 Les travaux subventionnés	7
Règles particulières pour les devantures commerciales :	7
Article 5 Règles d'attribution de la subvention	8
instruction de la demande de subvention	8
délai de réalisation des travaux	8
Article 6 : Conditions d'octroi des aides et subventions	9
composition du dossier	9
Article 7 : Mode de calcul des subventions	10
Subventions aux travaux :	10
rénovation simple	10
rénovation intermédiaire	10
rénovation patrimoniale	11
Bâtiments remarquables	11
Article 8 : Contrôle de conformité et versement de la subvention	11
Article 9 : Autorisation en matière de communication	12
I. ANNEXES	13
ANNEXE 1 - PÉRIMÈTRE PAR RUES	13
ANNEXE 2 PARCOURS D'ACCOMPAGNEMENT	14
ANNEXE 3 - CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PATRIMONIALES	15
ANNEXE 4 - FORMULAIRE DE DEMANDE DE SUBVENTION	16
ANNEXE 5 - PLAN DES FAÇADES (DIAGNOSTIC PLAN GUIDE - NATHALIE SANDT - ATELIER DE MONTROTTIER)	17

RÈGLEMENT DU PLAN CŒUR DE BOURG DES FAÇADES ET DEVANTURES

PRÉAMBULE & OBJECTIFS

La commune de Saint-Symphorien sur Coise engage un plan cœur de bourg des façades et devantures dans le but de contribuer à l'amélioration du cadre de vie en cœur de bourg, dans une démarche de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti.

L'action relative aux façades et devantures vise à accompagner et soutenir financièrement les propriétaires dans la réalisation d'un projet de restauration de qualité sur leur bien immobilier ancien. Elle s'inscrit dans une démarche globale d'amélioration du cadre de vie dans le cœur de bourg.

Pour favoriser la réussite du plan cœur de bourg des façades et des devantures, une assistance technique gratuite lors de l'élaboration et du suivi du projet de réfection des façades d'un immeuble grâce à l'intervention d'un architecte conseil. Cet accompagnement comporte un volet technique à travers des conseils gratuits en architecture ainsi qu'une aide administrative pour la constitution du dossier de subvention et du dossier autorisation urbanisme

La commune a établi un partenariat avec plusieurs acteurs publics à savoir l'Architecte des Bâtiments de France, la Communauté de communes des Monts du Lyonnais et le Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement du Rhône Métropole.

Le présent document a été préparé dans cet objectif, il est composé de deux parties :

- Première partie : un règlement de l'opération qui expose l'ensemble des règles et des engagements qui conduisent à l'attribution d'une subvention
- En seconde partie : un guide des préconisations architecturales qui apporte des orientations simples et pédagogiques vers un projet de qualité et facilite la réalisation de travaux respectueux de l'architecture et du patrimoine.

ARTICLE 1 : DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE

Le plan cœur de bourg des façades et devantures est instauré pour 3 ans à compter du 1er janvier 2023.

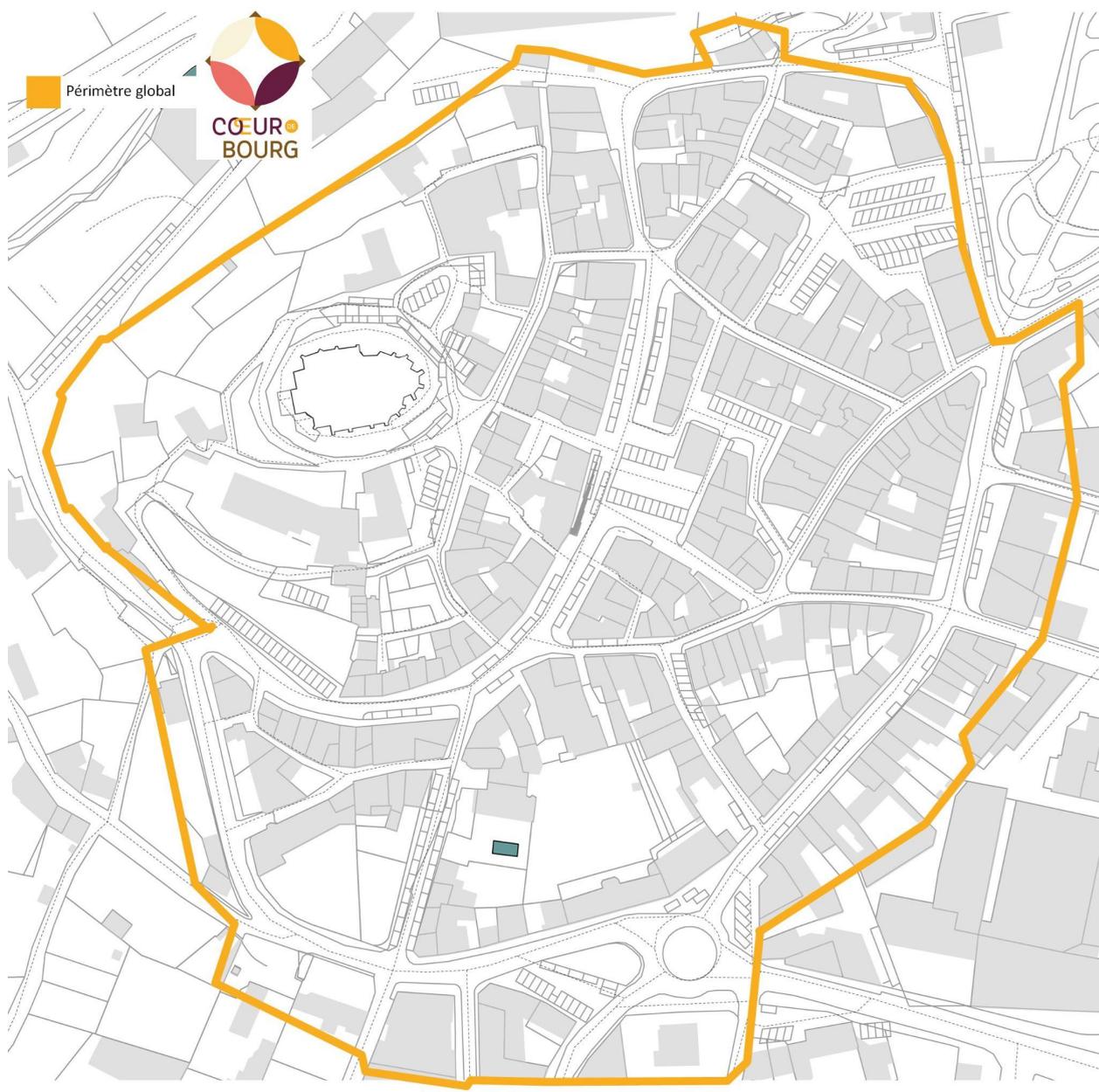
A la date du 31 décembre 2026, seuls les dossiers déposés seront instruits au titre du présent règlement.

Cette durée peut être renouvelée par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 2 : PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

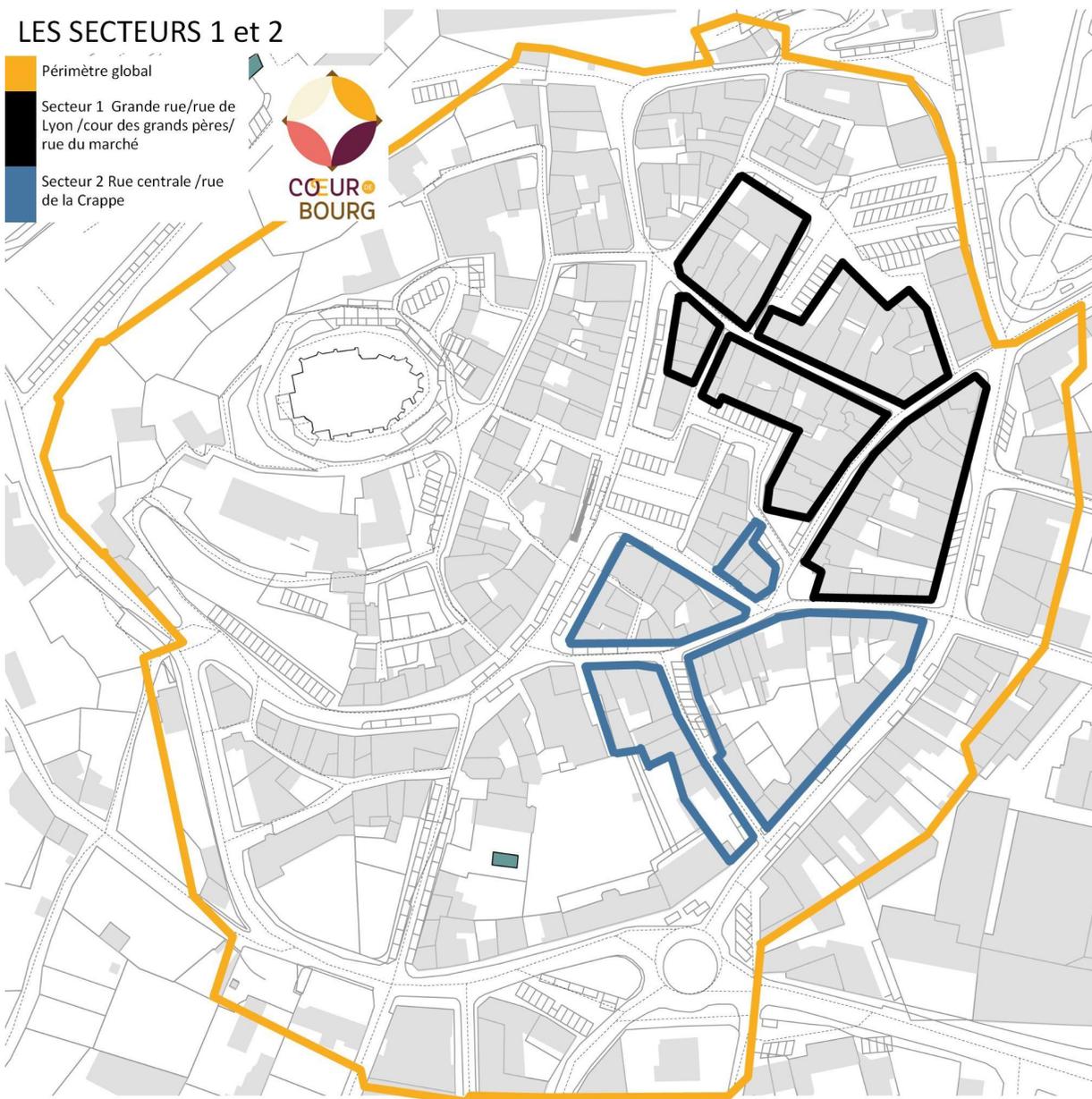
Principe général

Le plan cœur de bourg des façades et devantures a le périmètre général suivant .



Périmètre et secteurs

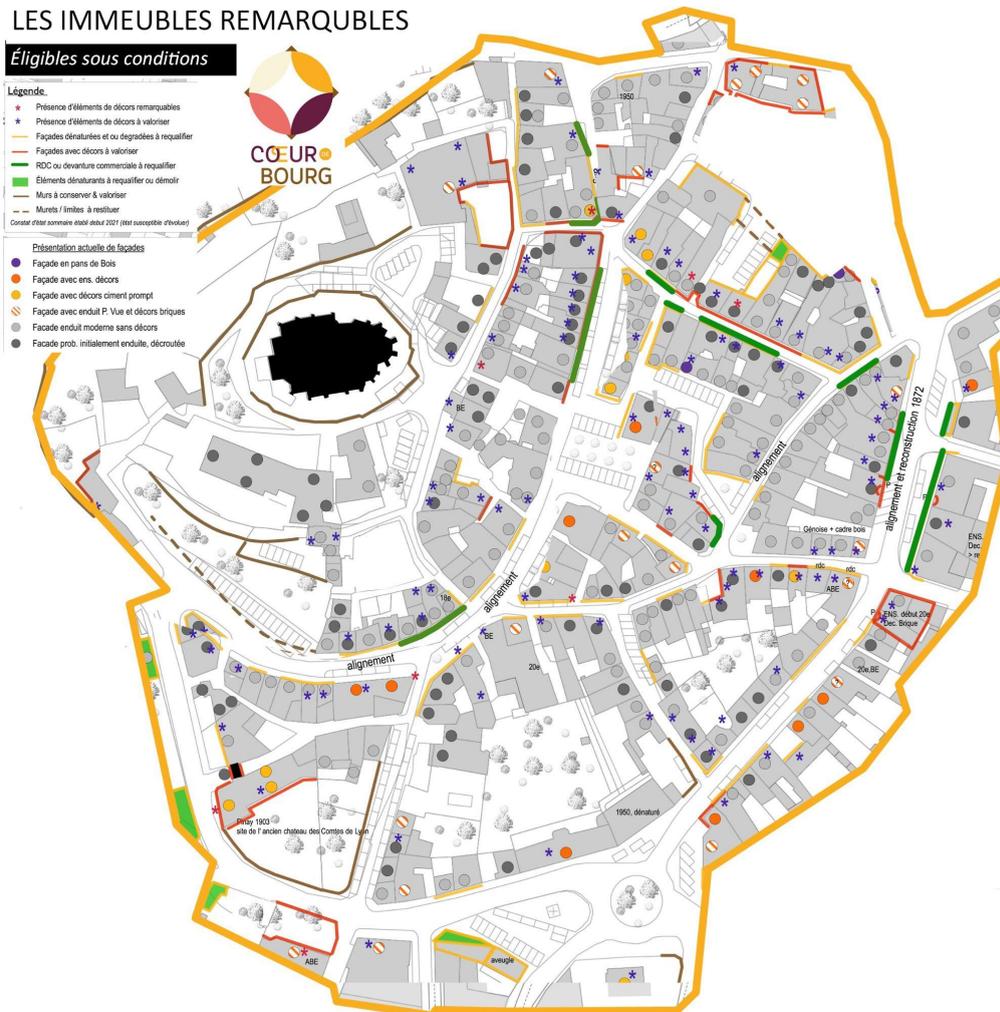
Le périmètre est concentré pour les 3 prochaines années (2023-2026) sur les secteurs n°1 et 2 à l'intérieur du périmètre global défini sur le plan ci-contre :



Au terme de la première phase, d'autres secteurs¹ du plan plan cœur de bourg des façades et devantures pourront être activés (secteurs 2,3,4,5,6 et 7) par délibération du conseil municipal.

¹annexe 1

A titre exceptionnel, certains immeubles présentant des éléments de décors remarquables ou à valoriser, les façades avec décors figurant sur le plan ci-dessous peuvent faire l'objet d'une demande d'éligibilité.



ARTICLE 3 : LES CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

3.1 LES BÉNÉFICIAIRES DE LA SUBVENTION

La participation financière communale sera octroyée sous réserve que le porteur de projet accepte des travaux de qualité qui :

- mettent en valeur le patrimoine bâti existant
- corrigent certains éléments non traditionnels pour conserver ou retrouver des harmonies architecturales d'origine
- contribuent à renforcer l'attractivité et l'animation du cœur de bourg par le soin apporté au traitement de leur(s) façade(s) et/ou leur(s) devanture(s) commerciale(s).

Le bénéficiaire s'engagera à :

- suivre les conseils de l'Architecte des Bâtiments de France et plus globalement les prescriptions émises à l'issue de la visite obligatoire,
- respecter le cahier de recommandations architecturales²,
- faire réaliser les travaux par des professionnels et entreprises qualifiés,
- ne pas démarrer les travaux avant réception de la notification définitive des autorisations et des aides.

Le plan cœur de bourg des façades et devantures s'adresse aux personnes physiques et aux acteurs professionnels³ du cœur de bourg (commerçants, artisans, activités de services ou professions libérales exerçant leur activité dans un local avec une vitrine et accueillant du public dans ce local).

D'une manière générale, la demande portera sur un projet global. Elle sera présentée par une seule personne (physique ou morale) pour l'ensemble de l'immeuble. Cette règle ne s'applique pas pour les immeubles ayant une devanture commerciale.

Exclusions

- les administrations publiques
- les bailleurs sociaux ayant en gestion locative des logements sociaux
- Les titulaires d'un pas de porte sont exclus.

3.2 LES CATÉGORIES D'IMMEUBLES ÉLIGIBLES

Sont éligibles au dispositif, seules les constructions suivantes :

- Les immeubles occupés à titre de résidence principale ou secondaire,
- Les immeubles loués à un tiers,
- Les murs de clôture sous réserve que les façades de l'immeuble principal fassent l'objet de travaux éligibles au titre du présent plan,
- Les locaux d'activités abritant une des catégories d'entreprises éligibles⁴,
- Les granges, remises dès lors qu'elles participent à la mise en valeur de la rue.

Exclusions

- Les bâtiments publics ou semi publics,
- Les bâtiments industriels
- les façades sur cour intérieure et non visibles de la rue.

3.3 CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

Sont éligibles les façades des immeubles situés dans le secteur ou identifiés dans le périmètre du présent règlement **et** disposant au moins d'une façade sur rue ou d'une façade participant à la mise en valeur de la rue.

² annexe 3

³ voir article 4.1 les devantures commerciales

⁴ voir article 3.1

ARTICLE 4 : LES TRAVAUX SUBVENTIONNABLES

La mise en valeur des immeubles du cœur de bourg suppose l'utilisation de matériaux traditionnels et l'application de techniques respectueuses de l'habitat ancien. Des précisions techniques sur les éléments mentionnés ci-après sont fournies dans le guide de préconisations architecturales inclus en seconde partie du présent règlement⁵.

4.1 LES TRAVAUX SUBVENTIONNÉS

L'ensemble des travaux sur la façade sont subventionnables s'ils satisfont aux critères fixés au présent règlement, respectent les prescriptions émises par l'architecte conseil et s'ils participent à la mise en valeur globale de l'immeuble et de la rue.

travaux non subventionnés :

- la création d'ouvertures
- l'intervention partielle sur la façade (ex : l'intervention uniquement sur les menuiseries - à l'exception des devantures commerciales)
- les interventions sur les immeubles présentant des travaux non autorisés (ex : volets roulants, fenêtres PVC, etc...) s'ils ne font pas l'objet d'une dépose/repose
- les travaux sur toiture (à l'exception des fenêtres mansardées)
- les travaux simples d'entretien
- les maçonnerie en moellon laissée apparente après décroutage
- l'utilisation de techniques inappropriées qui porterait atteinte au bâti traditionnels ou la création ou rénovation d'éléments inadaptées à l'habitat ancien
- les menuiseries PVC,
- les volets roulants avec coffres apparents
- la pose de bardage métallique et plastique et de leurs produits dérivés
- l'imitation ou le placage de matériaux faisant référence à d'autres styles régionaux
- La réalisation de caisson en sous-face d'un débord de toiture présentant à l'origine chevrons et voligeage apparents.
- Plafonnement de la subvention :
- l'installation et le repli des échafaudages

Règles particulières pour les devantures commerciales :

Par application de l'article 4.1, une intervention globale sur l'ensemble de la façade est souhaitable. Mais, lorsque l'immeuble présente une devanture commerciale et qu'un projet sur la devanture commerciale existe, celui-ci est éligible au titre de la présente opération sous réserve, si un régime de copropriété est applicable sur l'immeuble, de l'accord de la copropriété.

Les travaux subventionnés dans le cadre d'un projet d'embellissement global d'une devanture commerciale sont les suivants :

- Réfection de la devanture: encadrement des baies, modification des ouvertures
- Menuiserie extérieure y compris les vitreries en remplacement ou en rénovation de l'existant
- Suppression ou dissimulation des câbles réseaux courant en façade et tout élément technique
- Les stores et enseignes et leurs supports en drapeau ou en applique
- Système de rétroéclairage ou éclairage indirect à faible consommation énergétique
- Rideau métallique de protection situé à l'intérieur de la vitrine
- Peinture ou enduit extérieur, traitement des soubassement
- Restauration et restitution des éléments architecturaux remarquables ou identitaire
- Restauration ou réalisation à l'identique de ferronnerie de style

travaux non subventionnés :

- les grilles de sécurité fixées en saillie de la façade et à l'extérieur de la vitrine
- l'installation de climatiseur ou autre éléments techniques sur les façades visibles
- les enseignes lumineuses et clignotante en éclairage direct ,les enseignes animées ou à message déroulant
- les caissons lumineux
- les enseignes sans intervention sur le reste de la façade

⁵ voir annexe 3

ARTICLE 5 RÈGLES D'ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION

Les subventions sont accordées dans la limite des crédits disponibles alloués à l'opération dans le budget annuel de la commune de Saint-Symphorien-sur-Coise.

Les demandes arrivant une fois ce budget atteint seront examinées l'année suivante.

L'attribution de subvention est limitée à 1 par immeuble et par phase.

Cette règle s'applique en cas de prolongement de l'opération au-delà de sa date d'achèvement initiale.

Le versement minimum de la subvention est fixé à 500 €.

Il est possible de cumuler sous conditions avec d'autres aides publiques, telles celle de l'ANAH, de la CCMdL, de la Fondation du Patrimoine si le demandeur, propriétaire ou exploitant peut y prétendre

INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE SUBVENTION

Chaque dossier de demande de subvention réputé complet sera étudié au cas par cas par l'équipe chargée du suivi animation

L'équipe chargée du suivi animation se réserve le droit de :

- reporter un dossier si ce dernier n'est pas considéré comme prioritaire
- rejeter un dossier de demande de subvention s'il est considéré comme incomplet ou non conforme au règlement d'intervention,

Tout report ou rejet sera notifié

DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX

Les propriétaires et les commerçants disposent d'un délai de deux ans pour réaliser les travaux, à réception de l'autorisation de subvention et de leur demande d'autorisation d'urbanisme⁶.

Ils doivent valider les travaux par une signature de devis dans un délai de 3 mois à compter des accords visés précédemment.

En cas de dépassement de ce délai, ils se verront dans l'obligation de déposer de nouveau un dossier complet de demande de subvention pour pouvoir bénéficier à nouveau du dispositif.

⁶ Toute demande de subvention devra être accompagnée d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable permis de construire, demande d'enseigne) visée par l'architecte des bâtiments de France (UDAP).

ARTICLE 6 : CONDITIONS D'OCTROI DES AIDES ET SUBVENTIONS

Avant le dépôt du dossier de déclaration préalable ou de permis de construire ⁷, le projet sera présenté à l'architecte conseil désigné.

Seuls les projets dont les autorisations d'urbanisme sont déposées après le 01/01/2023 sont éligibles à la présente opération.

COMPOSITION DU DOSSIER

Pour tous les dossiers

- Le formulaire de demande de subvention dûment rempli et signé
- Un RIB au nom du demandeur
- Un document justifiant des droits de propriété du demandeur (exemple : copie de la taxe foncière ou de l'acte notarié)
- Un extrait cadastral (à obtenir sur cadastre.gouv.fr)
- Dans le cas d'une copropriété : copie de l'accord des copropriétaires concernant les travaux de façades faisant l'objet de la demande de subvention et, s'il existe, copie du contrat de syndic)
- 2 photos couleur avant travaux (l'une en vue rapprochée, l'autre en vue éloignée)
- La copie de la fiche de préconisations architecturales remise par l'architecte conseil.
- Une copie du récépissé du dépôt de la déclaration préalable de travaux ou de la demande du permis de construire,
- Le(s) devis descriptifs et estimatifs du chantier comportant avec précision la nature des travaux, les techniques choisies, le choix des matériaux, la référence des teintes, les menuiseries le cas échéant, etc.... Les devis devront être suffisamment détaillés pour permettre d'évaluer la nature précise et la qualité des travaux envisagés. Il mentionne la surface totale en m² à réhabiliter. Il indiquera le nombre de façades visibles depuis le domaine public.

Pour les devantures commerciales

- La copie du bail commercial
- les 3 derniers bilans et le bilan prévisionnel
- l'adhésion à l'association des commerçants
- la date d'installation dans les locaux
- le contexte des travaux : création/reprise/transmission

Le dossier de demande sera visé pour avis par l'architecte conseil. Il servira de base à l'établissement de la convention entre le propriétaire et la commune, précisant le taux et le montant de subvention proposés. Le retour de cette convention signée par la commune constituera l'engagement de l'aide financière.

Les travaux faisant l'objet d'une demande de subvention ne pourront être entrepris qu'après notification de l'accord définitif de l'aide financière allouée au projet par la commune et de son montant ainsi que l'octroi de l'ensemble des autorisations légales (déclaration préalable de travaux ou permis de construire, autorisation d'occupation du domaine public, etc.).

Préalablement à l'occupation du domaine public, un permis de stationnement sera demandé pour déposer des matériaux, stationner ou surplomber le domaine public.

⁷ voir annexe 2 le parcours

ARTICLE 7 : MODE DE CALCUL DES SUBVENTIONS

SUBVENTIONS AUX TRAVAUX :

L'aide financière s'applique à l'ensemble des travaux éligibles.

Pour bénéficier d'un subventionnement, les façades devront être traitées en conformité avec les préconisations faites en amont par l'architecte conseil en application du cahier de recommandations architecturales⁸. Seuls les travaux réalisés par les entreprises qualifiées inscrites aux registres des professionnels sont recevables dans le cadre de l'opération.

Enfin, chaque bénéficiaire ne pourra solliciter la demande de subvention qu'une seule fois durant la durée de l'opération façade.

Trois niveaux de subvention ont été définis en fonction de la complexité des travaux et de leur coût TTC. .

Le type de rénovation sera qualifié à l'issue de la visite obligatoire et de la carte figurant en annexe ⁹:

rénovation simple

Elle désigne les travaux les plus courants et les moins coûteux.

Ils sont subventionnés à 25% sans que le montant de la subvention globale puisse dépasser un plafond de 25€/m² TTC et 2 500 €.

Par exemple, pour une façade de 120m², la subvention maximale globale pour l'opération est fixée à 2 500€ TTC.

Liste non exhaustive des travaux éligibles (rénovation simple)

- Installations de chantier et travaux préparatoires
- Hydro gommage adapté au support
- Décapage de peinture sur parements
- Dégarnissage de joints au ciment
- Ravalement simple de type enduit projeté bâtarde à la chaux avec finition adaptée, sur support ciment et façades banalisées uniquement,
- Application de peinture minérale sur support adapté et selon nuanciers
- Remise en peinture, compris préparation des supports de volets, menuiseries, serrureries anciennes
- Reprises des zingeries de protection

rénovation intermédiaire

Elle désigne les travaux faisant appel à des technicités moins courantes telles que définies dans le cahier des prescriptions architecturales et techniques en annexe du règlement¹⁰.

Ils sont subventionnés à 35% sans que le montant de la subvention globale puisse dépasser un plafond de 50€/m² TTC. et 5 000 €.

Par exemple, pour une façade de 120m², la subvention maximale globale pour l'opération est fixée à 5 000€ TTC.

Liste non exhaustive des travaux éligibles

- Piquage d'enduit ciment
- Rejointoiement au mortier de chaux sur support adapté
- Restitution ⁸ ou restauration de décors ou modénatures moulées
- Restitution ⁸ ou restauration de décors ou modénatures en briques
- Restitution ⁸ ou restauration d'enduits et finitions techniques (chaux, prompt, pierre vue,...)
- Eau forte, badigeons et patines à la chaux
- Remplacement de menuiseries PVC
- Requalification d'éléments de façades disgracieux en conformité avec les prescriptions,

⁸ annexe 3

⁹ annexe 5 extrait plan guide - Nathalie SANDT - Atelier de Montrottier

¹⁰ annexe 3

⁸ La restitution nécessite de disposer de témoins ou d'éléments documentaires relatifs à l'état initial disparu ou très altéré.

rénovation patrimoniale

Elle correspond aux travaux de restauration/restitution d'éléments patrimoniaux ponctuels ou pour la requalification ou la requalification lourde d'éléments de façade disgracieux tels que définis dans le cahier de prescriptions architecturales et techniques ⁷ et repérés en façade par la commission d'attribution. Ils sont subventionnés à 45%.

Le plafond de l'aide accordée pour ce type de travaux sera défini en fonction des enjeux de valorisation. Il ne pourra cependant dépasser 150€TTC/m² de surface concernée et 10 000€ TTC.

Liste non exhaustive des travaux éligibles

- Restauration ou restitution de menuiseries anciennes (selon modèle d'origine) compris adaptation pour le confort thermique
- Restauration ou restitution de modénatures ou éléments sculptés en pierre de taille
- Restauration ou restitution des mobiliers de façade constitutifs de son identité architecturale (serrurerie, portes d'entrée en bois, ...)
- Restauration ou restitution de contrevents, volets ou d'ensemble lambrequins-jalousies
- Restauration ou restitution de décors peints complexes (polychromie selon sondages)
- Rêouvertures de baies bouchées si justifié par la requalification de la façade
- Restauration de façade commerciale menuisée
- Saignée pour encastrement ou déplacement d'une ligne téléphonique ou électrique
- Travaux de requalification complexe

Bâtiments remarquables

En dehors du secteur 1 et 2, la subvention pour les immeubles remarquables ⁹ est plafonnée à 25% du coût des travaux et 10 000€, sous réserve des crédits disponibles.

Le conseil municipal de Saint-Symphorien-sur-Coise décide chaque année de l'enveloppe allouée à l'opération. Lorsque l'enveloppe des crédits de l'année est consommée, aucune nouvelle demande n'est subventionnable et à ce titre ne peut être recevable.

A l'issue de la visite obligatoire, le type de rénovation pourra être requalifié par l'équipe chargée du suivi animation.

Il est possible de cumuler avec d'autres aides publiques, telles celle de l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH), de la communauté de communes des Monts du Lyonnais (CCMDL), de la Fondation du Patrimoine si le demandeur, propriétaire ou exploitant peut y prétendre.

ARTICLE 8 : CONTRÔLE DE CONFORMITÉ ET VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Un contrôle de conformité sera effectué en fin de chantier afin de vérifier la conformité des travaux au projet initialement accepté. Si tel est le cas, un certificat de conformité sera délivré au demandeur de la subvention.

Cette règle n'exclut pas une visite en cours de chantier.

Le paiement de la subvention sera effectué à l'achèvement des travaux sur présentation de la ou des facture(s) acquittée(s) des travaux et après contrôle de conformité.

Si les conditions d'exécution n'ont pas été respectées, la commune se réserve le droit de minorer, voire d'annuler la subvention.

D'autre part, celle-ci pourra être le cas échéant recalculée, si la facture n'était pas en tous points conforme au devis.

Le demandeur dispose d'un délai de deux ans à compter de la date d'autorisation de la subvention pour achever les travaux subventionnés.

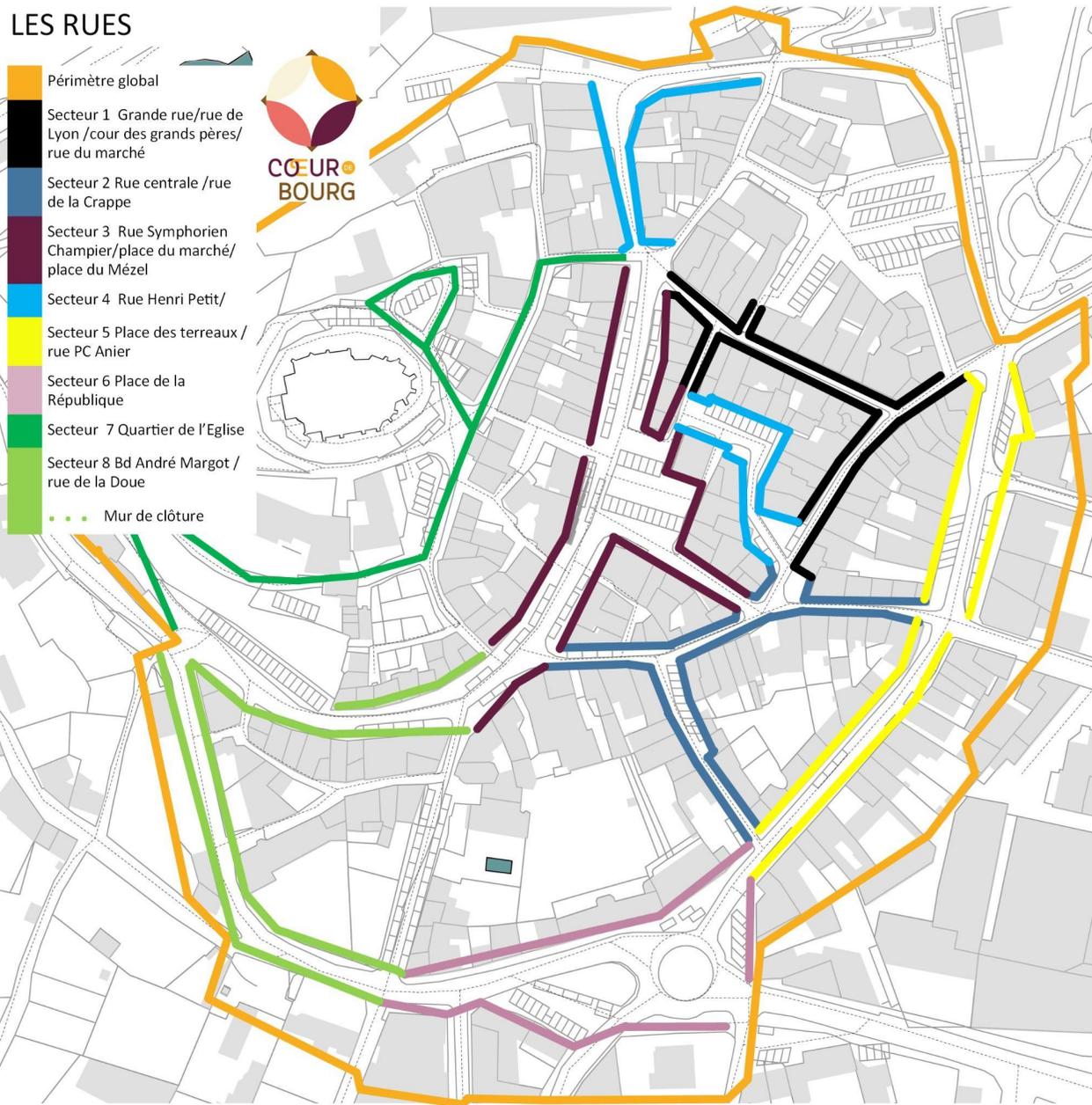
ARTICLE 9 : AUTORISATION EN MATIÈRE DE COMMUNICATION

Le bénéficiaire d'une subvention autorise la commune et les partenaires de l'opération à communiquer sur les travaux qui ont été réalisés (photos, articles de presse, banderole apposée sur l'échafaudage du chantier, etc.).

Un support de communication fourni par la commune aux bénéficiaires de subventions sera obligatoirement mis en place sur la façade de l'immeuble durant toute la durée du chantier. Il est à restituer en Mairie au terme des travaux.

I. ANNEXES

ANNEXE 1 - PÉRIMÈTRE PAR RUES



ANNEXE 2 PARCOURS D'ACCOMPAGNEMENT

1



Je m'informe.
Je retire un dossier
de demande de
subvention.



2



Je monte mon
dossier.
Je participe à la
visite avec mon
maitre d'œuvre ou
mon artisan.



3



Je dépose ma
demande
d'urbanisme.
Quand je l'obtiens,
je dépose ma
demande de
subvention.



4



Je signe le devis
quand j'obtiens
les accords
d'urbanisme et de
subvention.
Je fais réaliser
les travaux.



5



Je déclare la fin
des travaux.
Je participe à
la visite
de conformité.



6



Je perçois la
subvention.



ANNEXE 3 - CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PATRIMONIALES

ANNEXE 4 - FORMULAIRE DE DEMANDE DE SUBVENTION

ANNEXE 5 - PLAN DES FAÇADES (DIAGNOSTIC PLAN GUIDE - NATHALIE SANDT - ATELIER DE MONTROTIER)

