

AIDES AU RAVALEMENT DE FACADES ET ELEMENTS PATRIMONIAUX EXTERIEURS

Règlement communal relatif à l'attribution des subventions

Préambule

L'action menée par la municipalité de Pont-Saint-Esprit en faveur des propriétaires souhaitant restaurer leur façade vient en accompagnement du dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du centre ancien, dont le contenu et les dispositions sont mentionnés dans la convention tripartite signée le 17 avril 2014.

L'opération communale d'aides aux façades a pour vocation d'accompagner la dynamique de réhabilitation et de remise sur le marché du parc de logements existant et plus largement de soutenir la politique de valorisation du centre ancien (sur le périmètre précisé en annexe) et de révéler l'identité architecturale, patrimoniale et culturelle du centre historique de Pont-Saint-Esprit.

Par ailleurs, l'opération « aides au ravalement de façades » doit permettre la promotion de techniques traditionnelles et l'emploi de matériaux adaptés dans le respect d'une certaine harmonie du centre ancien. Ainsi, au-delà de l'amélioration du parc privé, ce dispositif doit concourir à la mise en valeur des espaces publics et de l'image de la cité.

Dans un souci de traiter dans son intégralité les façades des immeubles, ce présent règlement s'adresse également aux propriétaires occupants ou bailleurs soucieux de remettre en état ou de réhabiliter leurs façades ainsi que les détails architecturaux ou patrimoniaux visibles de l'espace public.

Les dispositions financières et techniques, les missions de conseil auprès des propriétaires ou professionnels ainsi que de communication et d'information seront assurées *par* URBANIS l'équipe de suivi- animation de l'OPAH du centre ancien durant toute la période de leur contrat, de 2014 à 2019.

Cette équipe doit permettre de faciliter les démarches liées au montage et à l'instruction des dossiers de demande de subventions. Elle doit garantir, par ailleurs, la bonne articulation et cohésion avec les dispositifs d'OPAH et façade ainsi que les dispositifs à venir, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, mais également (THIRORI / RHI, etc.).

Le présent règlement a pour but de définir les conditions techniques, administratives et financières des aides apportées par la Ville de Pont-Saint-Esprit ainsi que le périmètre d'éligibilité au dispositif.

TITRE I – LES AIDES EN FAVEUR DU RAVALEMENT DES FACADES

Article 1 - Conditions générales d'éligibilité aux aides « façades »

1-1 - Conditions relatives aux immeubles

Seuls les travaux de ravalement de façades portant sur des immeubles respectant les critères suivants seront éligibles :

- Les immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation, commercial et de service.
- Les immeubles dont au moins une façade se situe dans le périmètre de l'opération façade (cf. annexe 1 : représentation cartographique du périmètre de l'opération « façade »).
- Les immeubles de propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs ayant réalisé des travaux d'amélioration subventionnés par l'ANAH dans le cadre de l'Opah.
- Les immeubles de propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs qui n'ont pas bénéficié de l'aide de l'OPAH mais dont les caractéristiques architecturales, urbanistiques et de conditions de décence sont conformes.

Par ailleurs, l'octroi des subventions « façades » est soumis au respect des normes de décence des logements définies dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, ainsi qu'au respect du règlement départemental d'hygiène et de santé.

1-2 - Conditions relatives aux façades

Pourront prioritairement faire l'objet d'une demande de subvention pour le ravalement des façades, les parties verticales d'un immeuble donnant directement sur le domaine public ou sur les espaces privatifs accessibles au public (passages au travers d'îlots par exemple, impasses), les pignons d'immeubles et murs aveugles visibles depuis le domaine public ainsi que les travaux sur tous les éléments présents sur la façade et visibles de l'espace public (balcon, rambarde, encorbellement, etc.)

1-3 - Conditions relatives au demandeur

Seuls les propriétaires, personnes physiques et morales de droit privé, peuvent déposer une demande de subvention pour le ravalement des façades. A titre indicatif et non exhaustif, la liste ci-après dresse les raisons sociales des pétitionnaires :

- En nom propre,
- Pour le compte d'une indivision au travers d'un mandataire commun sous seing privé,
- Au nom d'une Société Civile Immobilière, SARL, SA, EURL, etc.
- Au nom d'une copropriété, au travers d'un syndic bénévole ou professionnel,
- Au nom d'un usufruit pour le compte du nu propriétaire.

Aucune condition de ressources n'est exigée.

1-4 - Conditions relatives aux travaux

Les travaux de traitement de la façade seront éligibles selon les conditions suivantes :

- Les opérations de ravalement permettant le traitement de l'intégralité de la façade, du pied de l'immeuble au bord de la toiture, seront privilégiées.
- Les travaux devront être conformes :
 - au règlement du Plan d'occupation des sols ou Plan local d'Urbanisme en vigueur,
 - aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le cas où l'autorisation d'urbanisme est soumise à son avis.
- Les travaux ne doivent pas avoir commencé pour partie ou totalité avant le dépôt de la demande de subvention. *Le dépôt de la demande de subvention ne préjuge en rien de*

l'agrément du dossier, puisqu'il ne peut résulter que d'une décision prise par arrêté municipal.

- ☑ Les travaux doivent être réalisés par une entreprise du Bâtiment inscrite au RCS ou au RM, ou par le demandeur si celui-ci est un professionnel du bâtiment

Article 2 - Liste des travaux et prestations subventionnables

Les travaux de ravalement de façades retenus sont :

- ☑ Travaux de réfection complète de la façade
- ☑ Travaux de remplacement, de nettoyage et remise en peinture :
 - des dispositifs de fermeture (portes, croisées, châssis, volets, persiennes, grilles),
 - des ouvrages de protection et de défense (barres d'appui, balcons, garde-corps, barreaudages, auvent, marquise)
- ☑ Réfection et mise en discrétion des réseaux secs et humides courant sur façade, et des compteurs.
- ☑ Réfection des génoises ou corniches, débordement de toiture (chevrons et voliges apparentes),
- ☑ Travaux relatifs aux souches et conduits de fumée ou de ventilation donnant en façade, visible de l'espace public. Les conduits de fumées ou de ventilation ne doivent pas être autorisés en façade. Seule leur dépose pourra être subventionnée. Concernant les souches de cheminées elles seront prises en compte lors de la subvention des toitures.
- ☑ Travaux relatifs à la collecte et l'évacuation des eaux pluviales (gouttière, descentes de gouttière, dauphin, regard d'eau pluviale, zinguerie, crapaudines, gargouilles, etc.)
- ☑ Travaux portant sur les éléments d'intérêt architectural, tels que : restauration de fenêtre à jambage et/ou meneaux, encorbellement, corniches, corbeaux, saillies, statues ou tous autres éléments architecturaux préconisés par l'ABF.
- ☑ Dépose des éléments parasites : tuyauteries et câbles inutiles, appareillages divers, etc.
- ☑ Ecrêtement d'immeuble,
- ☑ Frais relatifs à l'installation du chantier.

Les honoraires de prestations retenues sont :

- ☑ Honoraires de maîtrise d'œuvre ou d'architecte pour la réalisation d'études préalables.
- ☑ Missions de bureau d'étude de contrôle,
- ☑ Honoraires de maîtrise d'œuvre pour le suivi du chantier,
- ☑ Honoraires éventuels concernant la réalisation des fouilles lors d'une découverte fortuite d'éléments archéologiques.

Article 3 - Modalités de calcul de la subvention,

Une subvention n'est pas de droit et est attribuée dans la limite des crédits annuels inscrits au budget. La décision d'attribution dépend de l'intérêt architectural, technique et économique de l'opération et des priorités définies par la commission d'attribution. Lorsque le coût des travaux est anormalement élevé, la commission d'attribution se réserve la possibilité de demander de revoir le dossier présenté.

3-1 – Aide classique au ravalement des façades

Les subventions communales sont calculées sur un montant de travaux HT figurant sur les devis et sont payées sur la base des factures, sans pouvoir être revues à la hausse.

Taux de subvention communal : **25% du montant HT des travaux, dans la limite des plafonds de subvention.**

35 % du montant HT pour les Propriétaires Occupants (PO).

Montant du plafond de l'aide communale, selon l'importance des travaux et la surface à rénover :

- Quatre tranches de superficie de façade ont été distinguées. Cette superficie correspond à la mesure de la (ou des) partie(s) verticale(s) faisant l'objet de travaux hors ouvertures et sous œuvres.
- Trois types de travaux ont été identifiés :
 - Les travaux de ravalement léger : simple colorisation ou badigeon de la façade et des encadrements après nettoyage et brossage. Ces travaux peuvent s'apparenter à de 'entretien courant de la façade et ne visent pas à en modifier sa nature ou sa structure.
 - Les travaux de ravalement classique : travaux de décroustage, piquage de l'enduit existant, nettoyage des pierres d'encadrement et pose d'un enduit bi ou mono couche ainsi que la réalisation ou la repose des ouvrages annexes (descente de gouttière, zinguerie, réseaux secs, etc.).
 - Les travaux de ravalement lourd : travaux de décroustage, piquage de l'enduit existant, nettoyage ou remplacement des pierres d'encadrement, rejointoiement de l'appareillage, reprise ou réfection des éléments d'ornement (corniche, encorbellement, etc.). Ces travaux peuvent également concerner la reprise de la structure et des éléments de fondation, ainsi que des travaux d'intérêt majeur pour la pérennité du bâtiment ou sa mise en valeur.

Les seuils de subventions accordées pour chacune des surfaces ou des types d'intervention sont présentés dans le tableau suivant :

Ravalement léger : plafond de coût de travaux subventionnable de 30 € / m² dans la limite de 4 000 € d'aide maximum ;

Ravalement classique : plafond de coût de travaux subventionnable de 40 € / m² dans la limite de 5 000 € d'aide maximum ;

Ravalement lourd : plafond de coût de travaux subventionnable de 55 € / m² dans la limite de 6 000 € d'aide maximum.

3-2 Aide relative aux travaux d'intérêt architectural

Sur prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France et uniquement pour les éléments de façade dont le caractère exceptionnel aura été défini, une majoration du taux de subvention de **+ 20% pourra être appliquée sur le montant des travaux dans la limite de 1 000 € supplémentaires à l'aide façade initiale.**

Ces travaux seront subventionnables sous réserve du respect des conditions suivantes :

- le cofinancement des travaux (commune notamment, etc), sauf dans les cas de danger imminent ou d'atteinte à la conservation des éléments architecturaux, historiques ou archéologiques.
- la réalisation d'une étude préalable par un maître d'œuvre, exposant la mise en œuvre des travaux d'intérêt architectural prescrit par l'Architecte des Bâtiments de France

La prime spécifique concernant les travaux d'intérêt architecturale ne pourra être accordée seule. Elle devra s'accompagner d'une demande d'aides classique au titre du ravalement de la façade.

Article 4 – Aides complémentaires des autres collectivités et partenaires

Les travaux subventionnés par la commune peuvent cumuler d'autres aides :

- Conseil Régional,
- Collectivité EPCI
- ANAH,
- Conseil Général,
- Etat-DRAC, au titre des abords des monuments historiques,
- Fondation du patrimoine,
- etc.

Dans tous les cas, le montant de l'aide publique ne pourra dépasser 80% du montant hors taxe des travaux.

Article 5 – Montage et instruction des dossiers de demande de subvention « façades »

5-1 – Les dossiers de demande de subvention :

Ils doivent être constitués par l'opérateur missionné pour animer le dispositif façade ou, dans le cadre d'une régie, par les services de la ville de Pont-Saint-Esprit, et comporter :

- Formulaire de demande de subvention « ravalement »,
- Attestation de propriété (copie du dernier avis de taxe foncière ou attestation notariée de moins de 3 mois justifiant de la propriété, ou copie de la fiche immeuble délivrée par la conservation des hypothèques depuis moins de trois mois),
- Dossier technique :
 - Plan de situation de l'immeuble (extrait cadastral).
 - Devis détaillé, distinguant les travaux retenus et leur coût, et tenant compte des recommandations architecturales.
 - Devis d'honoraire du bureau d'études, le cas échéant.
 - Photographie de la façade subventionnable et de son environnement, avant travaux,
 - Prescriptions façades URBANIS dûment complétée
 - Arrêté relatif à l'autorisation d'urbanisme.
- Fiche de renseignements sur l'occupation de l'immeuble (propriétaire, locataire, logements)

- Plan de financement prévisionnel,
- Le cas échéant, décision de la copropriété d'engagement des travaux,
- Le cas échéant, procuration sous-seing privé mandatant la personne habilitée à remplir et signer la demande,

Egalement, dans le cadre de travaux d'intérêt architectural :

- Devis d'honoraire de maîtrise d'œuvre,
- Etude(s) préalable(s) réalisée(s) par un maître d'œuvre ou homme de l'art

5-2 – Les dossiers de demande de paiement de subvention :

Ils doivent être constitués par l'équipe d'animation du dispositif façade, ou dans le cadre d'une Regie par l'équipe municipale et comporter :

- Facture(s) originale(s) et acquittée(s) ou duplicata, relative(s) aux travaux retenus, avec tampon de l'entreprise,
- Le cas échéant, note définitive d'honoraires de maîtrise d'œuvre et/ou bureau d'étude,
- Certificat de conformité de l'Architecte des Bâtiments de France et/ou du Service de la ville de Pont-Saint-Esprit,
- Plan de financement définitif,
- Photographie de la façade / devanture subventionnée après travaux et son environnement,
- Relevé d'identité bancaire ou postal,
- Avis favorable de l'opérateur.

Recommandations architecturales et Prescriptions relatives aux techniques à suivre pour le traitement des façades

Avertissement :

Ces recommandations et prescriptions **ne tiennent pas lieu de règlement**. Il s'agit d'indications ou orientations à destination des propriétaires et de l'équipe de suivi animation. Elles ne peuvent par conséquent **se substituer à la réglementation en vigueur** (Plan d'Occupation des Sol, Plan Local d'Urbanisme ou futur Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre ancien de Pont-Saint-Esprit).

Par ailleurs, **l'application stricte de ces règles ne préjuge pas des avis ou autorisations nécessaires délivrées par les autorités compétentes** (Architecte des Bâtiments de France notamment).

Les préconisations ont été établies suite aux relevés de terrain dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH de Pont-Saint-Esprit de 2013. Elles pourront être complétées ou modifiées à l'avenir et si besoin, suite notamment aux études menées pour la mise en place d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre ancien de Pont-Saint-Esprit.

Les façades en pierre de taille :

▪ Généralités :

La plupart des façades du centre bourg sont appareillées en pierre de taille (encadrements et élévations). Il s'agit de manière quasi systématique de pierre de calcaire clair / blond, plus ou moins coquillée (incrustation de fossiles), relativement poreux et friable. Cette pierre se recouvre naturellement d'une couche de protection sur sa face extérieure : le calcin. Cet épiderme préserve la pierre des dégradations et altérations.

Les techniques de nettoyage ne doivent en aucun cas supprimer ou altérer cette couche protectrice, au risque d'accélérer la dégradation de la pierre.

▪ Le nettoyage des façades en pierre de taille :

Le nettoyage devra être adapté au support et traiter avec une extrême délicatesse les parties les plus fragiles (moultures, sculptures). Ne jamais oublier qu'il vaut mieux laisser une partie de façade sale que de la nettoyer de manière trop agressive.

Aussi, l'équipe opérationnelle préconisera l'emploi de techniques douces de nettoyage ou de restitution de la pierre de taille. A titre indicatif, seront priorisées les techniques suivantes :

- Le nettoyage des façades et de tous les éléments en pierre de taille par ruissellement d'eau froide sans adjuvant ou par brumisation, complété par un léger brossage manuel à la brosse douce,
- Le brossage à sec à la brosse synthétique ou naturelle (hors brosse métallique), pouvant être suivi d'une application de lait de chaux
- Le brossage à l'eau accompagné de produits détergents ou solvants pour les parties les plus sales, en prenant soin que ces produits restent relativement doux et n'altèrent pas la surface de la pierre.
- L'hydro-gommage : projection d'air et d'eau associée à un granulats fin abrasif.

Seront proscrits toutes interventions jugées trop agressives et définitives susceptibles d'altérer la face extérieure des pierres et de nuire à ces propriétés.

▪ Le rejointoiement et ragréage :

La réfection des joints se fera par application d'un mortier de chaux, associé à du sable de couleur claire ou de brasier (résidus de pierre).

Le joint entre deux pierres devra être le plus fin possible. La couleur du joint sera la plus proche de la pierre jointée (blanc cassé, blond). Le rejointoiement devra s'effectuer dans l'alignement des pierres de tailles : aucun joint en sailli ou en creux. Les différences de planéité entre les pierres devront être compensées par un fruit progressif (absence d'angle).

Les mêmes techniques seront employées pour le ragréage partiel (remplissage de parties de pierre manquante ou cassée, joints larges, parties de mur non appareillées, emplacement de conduits de cheminée, anciennes niches ou sous œuvres condamnés).

- Le remplacement de pierre de taille :

Seront préconisés, les remplacements par le procédé dit « en tiroir » : remplacement de l'intégralité de la pierre défectueuse par une pierre identique (même volumétrie, origine identique, même couleur et même finition en surface). La pierre de remplacement sera rejointe de la même manière que cité précédemment.

Le placage (remplacement de la partie superficielle de la pierre) sera autorisé s'il dispose d'une profondeur d'au moins 10 cm (afin de ne pas affaiblir la portance du parement). La pierre de placage sera fixée par mortier ou coulis de chaux.

Quel que soit le type de réparation d'une pierre de taille, un traitement de surface permettra homogénéiser la teinte et la texture des pierres sur l'ensemble de la façade (badigeon de lait de chaux, marquage d'aspérités sur les pierres jugée trop lisses, utilisation de patines, etc.)

Les enduits :

- Généralités :

Il existe une multitude d'enduits différents (enduits de mortier de chaux jusqu'aux enduits plastiques) ainsi que diverses mise en œuvre des enduits (taloché, gratté, brossé, etc.). Chacun d'entre eux dispose de propriétés spécifiques et un « rendu » différent. Il ne s'agit pas, dans ce cahier de recommandations, de dresser une liste exhaustive des procédés d'enduits, mais d'avantage de proscrire ou prescrire un certain nombre d'entre eux.

L'utilisation d'enduit devra faire l'objet d'un échantillon sur site ou d'un descriptif détaillé exposant les matériaux utilisés, leur mise en œuvre et leur finition. Ils feront l'objet d'une validation par les services compétents (SDAP, etc.)

Cependant, nous émettons ici certains principes généraux permettant d'orienter le choix des propriétaires.

- Les éléments enduits et ceux en pierres apparentes :

Une attention particulière sera portée sur l'application et l'opportunité d'un enduit selon la nature de la façade, l'état initial et l'exposition de la partie concernée.

Traditionnellement, les façades en pierre de taille ne sont pas enduites. Elles pourront faire l'objet, le cas échéant, et dans un souci de restitution de l'état initial, d'un badigeon de chaux (pigmenté ou naturel). Par ailleurs un enduit partiel pourra être utilisé pour combler des parties dégradées ou manquantes (enduit de ragréage). L'enduit pourra le cas échéant, être appliqué sur des parties de façade d'appareillage différent (partie en moellons ou briques, conduits de cheminée, etc.).

Les élévations en moellons ou pierres tout venant (équarris ou non) pourront faire l'objet d'un enduit (à l'exception des encadrements et des chaînes d'angle). Selon l'état initial, ces enduits pourront être appliqués que sur certaines faces du bâti (certains pignons restant en pierre apparentes jointées).

A l'exception des façades en pierre de taille, la plupart du « bâti noble » (habitation, équipement, bâtiment public) faisait l'objet d'un enduit, contrairement aux bâtiments agricoles, annexes et dépendances (à l'exception de certaines remises accolées au bâti principal notamment dans les premiers faubourgs de Pont-Saint-Esprit).

- Le décroûtage et préparation d'une façade enduite :

Le décroûtage consiste à enlever l'enduit ou parties d'enduit existant et de dégarnir les joints superficiellement. La « mise à nue » de la façade peut révéler un certain nombre d'éléments à caractère historique, archéologique ou patrimonial. Il convient alors d'en informer l'Architecte des Bâtiments de France avant d'effectuer une quelconque opération (ré-enduire, réparation sommaire, etc.).

A l'occasion du décroûtage, les pierres défectueuses ou manquantes seront remplacées par des pierres identiques. Les maçonneries préparatoires à l'enduit s'effectueront de manière traditionnelle (mortier de chaux). Les pierres de chaînes d'angle, d'encadrement de portes ou fenêtres, les appuis ou linteaux ainsi que l'ensemble des éléments en sailli pourront faire l'objet d'un remplacement, réparation ou restitution de leur état initial. Les feuillures d'affleurement de l'enduit au niveau des pierres apparentes seront respectées ou restituées en vue de la pose d'un nouvel enduit.

Les techniques de décroûtage devront respecter les éléments conçus pour émerger de l'enduit (notamment les éléments cités ci avant), elles éviteront également de détériorer tous les éléments dignes d'intérêt pouvant être masqués par l'enduit existant.

Les enduits grattés ou écrasés ne sont pas autorisés

- La mise en œuvre du nouvel enduit :

La réalisation d'un enduit peut se faire de manière partielle (réfection d'une partie altérée de l'enduit existant, soubassements, etc.) ou complète (après décroûtage ou piquage intégral de la façade). L'enduit peut également avoir différentes mises en œuvre. Nous détaillerons ici, les trois principaux types de réfection d'un enduit :

- l'enduit traditionnel de mortier de chaux
- Le badigeon de chaux
- La colorisation de la façade

- l'enduit traditionnel de mortier de chaux :

La réalisation d'un enduit traditionnel de mortier de chaux s'effectue systématiquement après un décroûtage complet de l'enduit d'origine. Il sera conseillé l'utilisation d'un mélange chaux aérienne / sable / pigment éventuel plutôt que du ciment ou enduit prêt à l'emploi comportant des adjuvants synthétiques. En effet, les propriétés d'un mortier de chaux permettent d'obtenir une façade respirant, laissant s'échapper les remontées d'humidité telluriques ou vapeurs d'eau et condensations produites à l'intérieur de la maison.

Cet enduit nécessite trois passes : la pose d'un gobetis de chaux sur les pierres mises à nue (première couche irrégulière et grossière permettant l'accrochage des couches supérieures et de combler les principales irrégularités de la façade), la pose du corps d'enduit (couche principale et la plus épaisse permettant un redressement de la façade) et la pose d'une couche de finition (couche superficielle, de faible épaisseur et éventuellement colorée donnant l'aspect et le rendu définitif de la façade, sa pose d'accompagne généralement d'un traitement de finition selon l'aspect voulu : broyée, talochée, grattée, etc.)

La finition sera aussi lisse que possible. Elle pourra recevoir un badigeon (lait de chaux coloré).

Cependant la mise en œuvre d'enduits à la chaux en sac (pré-formulé) sont autorisés et ce procédé ne pourra en aucun cas être refusé.

- Le badigeon de chaux :

Les badigeons de chaux seront effectués sur des enduits existants de bonne qualité. De manière exceptionnelle, ils pourront être réalisés sur des façades en pierre de taille (si elles étaient badigeonnées d'origine).

Les badigeons consistent à créer un enduit très liquide (ou peinture pâteuse) composé uniquement d'eau, de chaux aérienne et éventuellement de pigments naturels pour la coloration. Des adjuvants

synthétiques pourront éventuellement être ajoutés en très faible proportion (moins de 5%) afin d'améliorer la tenue et la plasticité du support.

Les badigeons s'effectuent généralement en deux passes :

- Un lait de chaux en couche primaire, directement sur l'enduit ou la pierre
- Le badigeon proprement dit composé d'un mélange eau, chaux, pigments et éventuellement d'adjuvants.

Les badigeons seront posés sur un support propre nettoyé préalablement (cf. chapitre concernant le nettoyage des façades en pierre de taille).

Les badigeons pourront faire l'objet d'une finition particulière (passage à l'éponge ou torchon, pose d'une cire, etc.)

Une attention particulière sera portée sur le choix de ou des couleur(s) concernant les badigeons de façade et, le cas échéant des badigeons d'encadrement, soubassements ou génoises).

Il sera exigé la réalisation par le façadier de deux ou trois échantillons de couleurs différentes (définis en amont lors de la 1ere visite) d'une surface de 0,5m² avant le démarrage des travaux et ce pour validation des services compétents.

Les teintes retenues nécessiteront l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et des autorités compétentes (Déclaration de Travaux ou Permis de construire dans le cas de modifications de la façade).

- La coloration de la façade :

Outre les badigeons, la façade pourra faire l'objet d'un enduit de coloration (peinture d'extérieur ou enduit de peinture) notamment sur les maisons non appareillées (maisons individuelles de 1920 à nos jours). Il s'agit généralement de peintures industrielles, prêtes à l'emploi, de type piolyte.

Ces peintures extérieures ne seront acceptées que dans des cas bien précis et des typologies de bâtis spécifiques (maison de 1920 à 1980)

Les débordements de toitures et zinguerie :

- Les débordements de toitures :

A l'exception des maisons postérieures à 1900 (dont les toitures peuvent être réalisées en tuiles « mécaniques ») les toitures locales traditionnelles sont réalisées en tuiles canal posées sur des voliges, pare feuilles ou lit de cannes.

Ces toitures dépassent l'alignement de la façade (débordement) et constitue, outre la fonctionnalité liée aux écoulements des eaux, un élément esthétique non négligeable.

Le traitement de ces débordements peut être consécutif à la réfection du toit ou de la façade. Il convient donc d'émettre un certain nombre de principes pour la réalisation de ces travaux éligibles aux aides de ravalement de façades.

Différents types de débordements sont observables sur le centre ancien de Pont-Saint-Esprit :

- dépassement des chevrons de la charpente : « queue de vache »,
- dépassement par superposition de corniche pierre et d'un, deux voir trois rangs de génoise,
- dépassement de corniches moulurées.

Le traitement du débordement de toiture veillera à respecter l'appareillage existant. Le choix des couleurs pour les badigeons de débordement (chevrons peints ou génoises peintes) se fera dans le respect de l'harmonie d'ensemble de la façade et de l'environnement urbain, il nécessitera également l'approbation des services compétents (ABF).

- La zinguerie :

La zinguerie est constituée de l'ensemble des éléments de toiture, bordures, rives ou façades de protection ou d'écoulement des eaux de pluie.

Les gouttières, décentes de gouttières ainsi que leur système de fixation sur le mur ou chevron seront réalisés en zinc ou cuivre à l'exception des parties basses (dauphins) en acier peint ou fonte.

L'ensemble des feuilles de protection de corniche (situées entre la gouttière et la corniche), les naissances de gouttières ou gargouilles tubulaires) seront également réalisés en zinc (éventuellement cuivre).

Les crapaudines (ou crépine : grille placée devant l'orifice de gouttière afin d'éviter l'intrusion de feuilles ou détritiques) ainsi que les éléments de grilles, caniveaux seront réalisés en fonte ou acier peint.

Les solins (cheminée, fenêtre de toit, lucarne, solins de rives, etc.) pourront être réalisés en feuilles de plomb (ou zinc).

Toutes les zingueries en PVC et aluminium seront proscrites.

Les ferronneries et serrureries :

Les travaux de ferronneries et serrurerie en façade sont éligibles aux aides de ce présent règlement (à la condition qu'ils ne soient pas subventionnés dans le cadre des travaux portant sur l'intérieur du logement). Ils concernent principalement les rambardes et garde-corps, les grilles de fenêtres, ainsi que l'ensemble des éléments métalliques apparents en façade (tirants, agrafes, etc.)

Ces éléments devront dans la mesure du possible être conservés et réhabilités.

S'il est nécessaire de faire fabriquer des nouveaux éléments, il est recommandé de s'inspirer des modèles anciens, en tenant compte de la compatibilité de la ferronnerie avec l'époque de l'immeuble.

Les réseaux et équipements annexes :

Le ravalement des façades doit être l'occasion de mettre en discrétion les réseaux secs courant en façade (téléphone, électricité, courant faible, fil d'antenne, etc.).

Nous préconiserons le passage des réseaux à l'intérieur du bâti. En cas d'impossibilité technique, des solutions de mise en discrétion le long de corniches ou encastrés dans la façade devront être envisagées.

De la même manière, les travaux de déplacement ou d'installation de compteurs (sous la responsabilité du distributeur) devront respecter l'identité de la façade et s'effectuer de manière la plus discrète possible.

Les équipements de type antennes, climatiseurs, bouches d'aération extérieures devront faire l'objet d'un traitement spécifique et d'une insertion particulièrement soignée.

Les solutions d'encastrement des climatiseurs derrière des armoires à persiennes (métalliques ou bois) seront privilégiées.