



Service de l'Urbanisme

☎ 04.42.17.00.56 ✉ urbanisme@lambesc.fr

VILLE DE LAMBESC

OPERATION FACADES

CAMPAGNE DE RAVALEMENT DES FACADES DU CENTRE ANCIEN

REGLES DE PROCEDURE D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS RECOMMANDATIONS TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES

Adopté par le Conseil municipal par délibération n°2001-121 du 4 juillet 2001

et les délibérations successives fixant le montant et les règles d'attribution de la subvention

Délibération du Conseil de Territoire du Pays d'Aix 2019_CT2_495 du 28 /11/2019

PREAMBULE

Depuis 1991, la Commune poursuit une campagne d'aide au ravalement des façades du centre ancien. Depuis le 1^{er} janvier 2003, la CAPA s'associe à cette action en participant à son financement.

Les objectifs de cette campagne sont :

- d'inciter à un ravalement raisonné, respectueux des caractéristiques architecturales du patrimoine bâti de Lambesc,
- la mise en valeur globale du centre ancien et du patrimoine bâti de Lambesc,
- la préservation et le développement des savoir-faire des artisans en matière de techniques de restauration dites traditionnelles.

1. REGLES DE PROCEDURE D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS

1.1. BENEFICIAIRES

- Peuvent bénéficier de la subvention les propriétaires d'immeubles suivants :
 - o les particuliers en tant que personnes physiques,
 - o les copropriétaires représentés par leur syndic le cas échéant,
 - o toutes les personnes morales propriétaires telles que les sociétés civiles immobilières, associations, etc.
- Sont éligibles les immeubles réunissant les conditions suivantes :
 - o compris dans le périmètre de l'opération joint au présent cahier de recommandations,
 - o bâtis en ordre continu sur les voies publiques,
 - o n'ayant pas bénéficié d'une subvention municipale à ce titre dans les dix premières années.
- Seront prises en compte toutes les façades des immeubles hormis celles qui ne seront pas visibles du domaine public. Est entendu immeuble immobilier compris dans une parcelle cadastrale. **NB** : *Est entendu comme immeuble tout ensemble immobilier compris dans une parcelle cadastrale.*

1.2. TRAVAUX PRIS EN COMPTE DANS LE CALCUL DE LA SUBVENTION

- Les travaux pris en compte dans le calcul de la subvention sont :
 - o les travaux de réfection des enduits (reprise partielle ou réfection complète, y compris les frais d'échafaudage),
 - o les travaux de peinture (peinture de corps de façade, de menuiseries, des ferronneries),
 - o les travaux de menuiseries et ferronneries (révision des menuiseries et ferronneries existantes, de leurs scellements, ou leur remplacement dans des conditions, matériaux et aspects qui doivent recevoir l'agrément de l'architecte des Bâtiments de France si leur conversation s'avère impossible),
 - o les travaux de zingeries (entretien, révision, installation neuve)
- En outre, les travaux de maçonnerie, de menuiserie, de ferronnerie, consécutifs à la modification des ouvertures et contribuant à en améliorer l'ordonnancement et les

proportions pourront être pris en compte, ainsi que tous les travaux permettant d'améliorer l'esthétique en accord avec les qualités patrimoniales de l'immeuble.

- Les travaux ci-dessus, ainsi que la restauration de détails architecturaux remarquables pourront de plus donner lieu à une subvention majorée.

1.3. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

- INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE SUBVENTION
 - Le propriétaire de l'immeuble prend contact avec le service municipal compétent auquel il soumet son projet de ravalement.
 - Sur la base des conseils du service municipal, le propriétaire dépose un formulaire de déclaration de travaux auprès du service de l'urbanisme (conformément aux articles L421, L422-2, R422 et R422-3 du Code de l'urbanisme). Cette déclaration, à laquelle seront joints des documents photographiques en couleur et un descriptif des travaux envisagés, sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dont l'avis sera communiqué au propriétaire.
 - Le propriétaire fera établir des devis par les entreprises de son choix, conformément à son projet et aux prescriptions du service municipal en charge de l'instruction du dossier de demande de subvention les devis détaillés des entreprises qu'il aura retenues.
- ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION
 - Le calcul de la subvention est effectué par le service municipal sur la base des montants des travaux éligibles suivant les devis remis par le propriétaire. Les subventions sont accordées dans la limite du financement inscrit au budget municipal dans le mois suivant la remise de toutes les pièces nécessaires à l'instruction du dossier.
 - L'accord de la subvention est notifié par le Maire de Lambesc au propriétaire à qui il est adressé, en outre, un formulaire d'engagement de respect de la procédure de subvention. Cet accord est valable 8 mois à compter de la date de sa signature par le Maire de Lambesc. Au-delà, le bénéfice de la subvention est perdu, le propriétaire doit renouveler sa demande.
 - L'arrêté l'autorisant à effectuer les travaux objet de la déclaration de travaux est notifié au propriétaire.
- SUIVI DES TRAVAUX
 - Le propriétaire ne peut entreprendre les travaux qu'après réception de l'accord de la subvention et de l'arrêté d'autorisation de travaux et qu'il ait fait retour au service municipal du formulaire d'engagement daté et signé.
 - Le propriétaire doit aviser le service municipal de la date de commencement des travaux. Une réunion de mise au point en début de chantier doit être organisée par le propriétaire avec les entreprises et un représentant du service

municipal. D'autres réunions peuvent s'avérer nécessaires, notamment pour le choix définitif des couleurs sur la base d'échantillons, avec le représentant du service municipal.

- L'artisan montant l'échafaudage doit y installer de façon visible un panneau qu'il retire auprès du service municipal.
- **VERSMENT DE LA SUBVENTION**
 - Le propriétaire informera le représentant du service municipal de l'achèvement des travaux. Ce dernier procédera à une vérification de leur exécution conforme aux prescriptions.
 - Le versement de la subvention est effectué après remise par le propriétaire des factures conformes aux devis et acquittées par les entrepreneurs et d'un relevé d'identité bancaire à son nom.

1.4. CALCUL DU MONTANT DE LA SUBVENTION

Un pourcentage de 30% est appliqué au total des montants de travaux éligibles à la subvention auquel il faut ajouter un pourcentage de 10% attribué par la Communauté du Pays d'Aix, ce qui porte le total de la subvention à 40% dans la limite de 61€ TTC le m² du façade ravalée, tous travaux compris, sans limitation de surface.

Majoration de la subvention

Les travaux de restauration importants visant à améliorer l'esthétique de l'immeuble (ordonnance et proportion des baies, intégration des réseaux, etc.) ou portant sur des détails architecturaux remarquables occasionnant des surcoûts (réparation d'ouvrages en pierre, de ferronneries ou de menuiseries anciennes, etc.) pourront bénéficier d'une subvention supplémentaire égale à 10% de leur montant global dans la limite de 610€ TTC.

2. LES RECOMMANDATIONS TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES

2.1. PREAMBULE

LES TYPES TRADITIONNELS D'HABITAT A LAMBESC

Le centre historique de Lambesc, objet de la campagne d'aide au ravalement initiée par la commune, recèle au patrimoine bâti de qualité et varié. S'y côtoient :

- les maisons de villages (ancien habitat agricole, un bâti qui occupe toute la parcelle longue et étroite sur 3 niveaux, le rez-de-chaussée pour la charrette et les outils, le premier étage voué à l'habitation et la fenière sous comble pour les réserves),
- des remises

- les maisons de ville de proportions légèrement supérieures aux précédentes mais qui s'organisent également sur 3 niveaux,
 - les maisons de maîtres et hôtels particuliers qui témoignent du passé prestigieux de Lambesc où pendant un siècle et demi se sont tenus les Etats Généraux de Provence,
 - les bâtiments d'hôtellerie vestiges d'une activité florissante alors que Lambesc représentait une étape sur la voie royale reliant Paris à Marseille et l'Italie.
- EVOLUTION
- Ces dernières décennies, le bâti a évolué, la fonction habitat devenant prépondérante. Les rez-de-chaussée et les combles se sont aménagés, les immeubles les plus importants ont été divisés en plusieurs logements. Cette évolution n'a pas considérablement modifié les volumes globaux du bâti, ni la densité. En revanche, chaque période, notamment au siècle dernier, a laissé des traces qui ne sont pas toujours très respectueuses des caractéristiques originelles du bâti :
 - modification des proportions et ordonnancement des ouvertures,
 - apports de matériaux ou d'éléments industriels (enduits ciments ; menuiseries et voltes préfabriqués parfois en aluminium ou en PVC...).
- LES OBJECTIFS

Laisser se développer ces interventions souvent malheureuses peut contribuer à dénaturer et appauvrir peu à peu le patrimoine de Lambesc.

La campagne d'aide au ravalement des façades a pour objectif de contrer cette tendance à la standardisation découlant souvent d'un manque d'information : par méconnaissance, par facilité, dans un souci d'économie qui n'est pas forcément avéré, propriétaires et artisans deviennent les vecteurs de produits tout faits, du prêt à poser.

Le présent chapitre relatif aux recommandations techniques et architecturales ne vise pas à imposer des solutions systématiques mais plutôt à donner en quelques traits des principes généraux qu'il sera nécessaire d'adapter et d'affiner.

Chaque projet de ravalement doit être étudié en fonction des caractéristiques propres de l'immeuble (son époque de construction, les remaniements dont il a pu faire l'objet, son état sanitaire, etc.) et son environnement immédiat (impact visuel, qualité du bâti environnant, etc.).

Dans le cadre de la campagne de ravalement poursuivie par la Commune de Lambesc, la mission de conseil à la définition du projet de ravalement est un volet primordial de l'aide apportée par la commune aux propriétaires.

2.2. GENERALITES

- Le ravalement ne doit être entrepris sans avoir acquis la certitude que tous les travaux de confortement et les travaux conservatoires nécessaires ont été réalisés. Soit :
 - o stabilisation des fissures,
 - o consolidation des éléments en relief (encadrement de fenêtres, appuis, bandeaux, décorations diverses),
 - o neutralisation des remontées d'humidité,
 - o révision des passées de toiture,
 - o scellement des menuiseries, etc.
- Le diagnostic de la tenue de l'enduit (décollement, cloquage, faïençage, fissuration) permettra à l'artisan maçon de déterminer s'il est nécessaire de décroûter ou si des ragréages partiels sont suffisants,
- Le nettoyage des fonds sur lesquels seront réalisés les enduits ou appliquées les peintures devra être soigné.
- D'autre part, le ravalement est l'occasion de remettre en ordre et camoufler si possible les réseaux électriques et téléphoniques en accord avec les concessionnaires. En cas de présence de chutes d'eaux usées apparentes en façade, il sera demandé de les déplacer à l'intérieur de l'immeuble à l'occasion du ravalement.

2.3. LES ENDUITS

L'enduit joue pour le bâtiment un rôle comparable à celui de la peau pour les organismes vivants.

- Un rôle de protection : il va protéger la maçonnerie (moellons de pierre et mortier de bâti) des agressions directes de l'eau et des impuretés dont la composition chimique peut altérer les performances (dissolution des mortiers peu résistants de chaux et de sable assez terreux, « pourrissement » de la pierre qui est, en général, poreuse et friable à Lambesc).
- Un rôle de régulateur des échanges entre l'extérieur et l'intérieur : échanges thermiques (l'enduit contribue à l'isolation), migrations de l'humidité (les remontées d'humidité dans les murs et la production de vapeur dans le bâtiment doivent pouvoir transpirer vers l'extérieur).
- Un aspect esthétique : la plupart des façades de Lambesc sont destinées à être enduites. Mises à part quelques immeubles en pierres appareillées ou des détails (chaînage d'angle, encadrement de baies) la maçonnerie est en général fruste, hétérogène, grossièrement bâtie au mortier d'agasse.

En ravalement, la reconstitution des enduits sera le plus souvent de règle. Ces enduits devront être compatibles avec le support et notamment les mortiers de maçonnerie. Ce seront donc des enduits à la chaux sans adjonction de ciments ou de produits hydrofuges.

- Compatibilité de nature chimique : les matériaux ne doivent pas développer entre eux des réactions favorisant le décollement.
- Compatibilité de nature mécanique : il faut éviter d'accrocher des matériaux lourds (enduits ciments) à des matériaux plus légers. Dans le même souci, on réduira au maximum l'épaisseur totale de l'enduit (rejointoiement, gobetis et couche de finition).
- Compatibilité de nature physique : si le nouvel enduit est trop étanche, la pression de l'eau contenue dans le mur et cherchant à s'évaporer favorisera les décollements.

L'enduit de finition peut être teinté dans la masse soit par l'usage de sables colorés naturellement ou l'adjonction de terres d'ocres ou d'oxydes naturels.

L'enduit de finition présentera un aspect lisse fin. Outre le souci d'homogénéisation de l'aspect, la finition lissée évite un encrassage prématuré en favorisant le lavage par la pluie.

2.4. LES STUCS

Ce sont des enduits minces de finition à la chaux dont le sable est remplacé par des granulats très fins (poussières) de pierre. On les utilise pour la qualité de rendu très soigné sur des façades dont la modénature est détaillée (bandeaux, corniches, encadrements de baies) ou sur des fonds ragrés dont il est nécessaire de masquer l'aspect hétérogène.

2.5. LES PEINTURES

Revêtements de finition, elles n'en ont pas moins un rôle de protection.

De même que pour les enduits, il est important d'utiliser des peintures compatibles avec la qualité des supports et qui ne bloquent pas les migrations de vapeur d'eau.

Sont préconisées les peintures à la chaux (badigeons de lait de chaux) fabriquées par l'artisan ou les peintures minérales industrielles. Les peintures organiques (vinyliques, acryliques), y compris les qualités dites microporeuses sont déconseillées en restauration.

Les peintures s'appliquent sur des supports sains et propres. Elles permettent d'obtenir des couleurs plus saturées que les enduits teintés dans la masse.

Les eaux fortes et patines, peintures à la chaux très diluées, permettant d'unifier l'aspect de matériaux différents (pierres et mortiers de bâti) tout en assurant une protection du support. Leur relative transparence est intéressante lorsqu'on conserve dans la restauration de la façade des éléments en pierre.

2.6. MODENATURE ET DECORS

Encadrement, bandeaux permettent de structurer et animer les façades, marquer les ordonnancements des ouvertures, les limites entre immeubles voisins. Ils peuvent être en saillie par rapport au nu de façade, ou soulignés par une différence de teinte, de texture (enduits grattés sur fonds lissés).

Les soubassements en surépaisseur (3 à 4 cm) assurent un rôle de protection des pieds de façade contre le rejaillissement des eaux de pluies en délimitant visuellement cette partie de la façade qui se salira toujours plus rapidement. On peut y adjoindre un peu de ciment prompt pour en améliorer la résistance mécanique mais on évitera l'adjonction d'hydrofuge qui contribuerait à faire migrer les éventuelles remontées d'humidité au-dessus du soubassement. C'est la surépaisseur de l'enduit qui ralentira la progression des eaux extérieures vers le mur. Un traitement de surface gratté favorisera la lisibilité.

2.7. LES PASSEES DE TOITURE

Les passées de toiture (génoises, corniches en pierre ou en plâtre, platelages sous chevrons) seront révisées et consolidées le cas échéant. On évitera de les raccourcir. En effet, ces débords jouent un rôle important de protection de la façade.

2.8. MENUISERIES ET FERRNOERIES

Dans la mesure du possible les menuiseries existantes seront conservées. Si leur état ne le permet pas, elles seront remplacées par des ouvrages en bois à peindre dans des dimensions correspondantes aux baies maçonnées. Il faudra veiller à une unité de traitement sur l'ensemble de l'immeuble, éviter les fenêtres à un seul vantail. Les volets seront à lames ou persiennés avec ferrures métalliques peintes dans la même couleur. Les renforts en « Z » sont proscrits. En tous les cas, le propriétaire devra donner une description précise des menuiseries en remplacement soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Les menuiseries en PVS, ainsi que les volets roulants, les portes de garage métalliques seront proscrits.

Les grilles de protection, garde-corps et ouvrages de ferronnerie divers devront faire l'objet d'un dessin soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

2.9. ZINGUERIE

Le ravalement s'accompagnera d'une révision des canalisations de récupération et d'évacuation des eaux de pluie. Leur mauvais état d'entretien (ou leur absence) génère rapidement des désordres importants. Pour des raisons d'homogénéité et de durabilité, gouttières et descentes devront être réalisées en zinc.

2.10. ELEMENTS ACCESSOIRES

A l'occasion du ravalement, la suppression d'éléments anecdotiques nuisant à l'intégrité patrimoniale du bâtiment pourra être demandée (rangs de tuiles scellées au-dessus des baies, marquises etc.).

Il sera demandé également de prendre les dispositions nécessaires pour intégrer les équipements techniques tels que paraboles, compresseurs, climatiseurs...

NOTA : ce cahier constitue un règlement administratif pour la procédure d'attribution des subventions et une base de références techniques et esthétiques. Il sert à la définition du projet de ravalement en concertation avec les services municipaux et les entreprises sachant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France recueilli dans le cadre de l'instruction de la déclaration de travaux reste prépondérant en matière de définition.