



EXTRAIT

du registre des délibérations
du Conseil Municipal
de la Commune de SOLLIES PONT

VILLE DE SOLLIES PONT

Séance du jeudi 7 avril 2011

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents Au Conseil	En exercice	Ont pris part au vote
33	33	32

Date de la convocation
30 mars 2011

Date d'affichage
31 mars 2011

Objet de la délibération
*Pôle services techniques –
Service urbanisme –
Amélioration du centre urbain
(amélioration des façades)*

Vote pour à l'unanimité

POUR : 32
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

L'an deux mille onze, le sept avril deux mille onze, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des fêtes, sous la Présidence de Monsieur André GARRON, Maire.

Etaient présents :

GARRON André, MONTBARBON Sophie, COIQUAULT Jean-Pierre, ARNAUDO Michèle, DUPONT Thierry, RIGAUD Catherine, LAURERI Philippe, RAVINAL Danièle, ACROSSE Paul, GOTTA Marie-Aurore, KASPERSKI Christophe, BOUBEKER Patrick, BOTA Yasmine, DROESCH Michel, BONIFAY Rose-Marie, LAUNAY Michel, BORELLI Huguette, GUERRUCCI Alberto, CHAOUICHE Dalèl, DELGADO Alexandra, ROUX Jean-Paul, VALLE Evelyne, DESVILETTES Louis, TREQUATTRINI Pascale, LUQUAND Jean-Pierre, AUTRAN Martine, BOUTIER Jean-Paul, LE TINNIER Nathalie, ROCHE François, MAESTRACCI Sylvie, RIMBAUD Georges

Procurations :

FOREST Marie-Paule donne procuration à RIMBAUD Georges

Absente :

CHASTAIGNET Elisabeth

Conformément à l'article L. 2121.15 du Code général des collectivités territoriales, Madame Yasmine BOTA est nommée secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents

PREAMBULE

La requalification et l'embellissement des rues du centre-ville de Sollies-Pont ont créé un nouvel essor dans le centre ancien. La dissimulation des réseaux, notamment, a permis de redécouvrir les façades des maisons.

Une opération de réhabilitation de façades a été engagée dans le cadre de l'OPAH (opération programmée de l'amélioration de l'habitat) en 1992 jusqu'en 1995.

En dehors de cette opération, la commune a subventionné de 2001 à 2003, le ravalement des façades directement aux personnes ayant fait une demande d'aide.

Au fil des années, certaines façades datant du 19^{ème} siècle, ont perdu de leur éclat et n'ont pas été restaurées. Pourtant, cet élément fait partie intégrante de notre patrimoine et participe au développement harmonieux et au cadre de vie de la commune.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Il est proposé au conseil municipal de mettre en place une nouvelle opération d'aide à la rénovation des façades afin d'embellir la ville et d'entretenir le parc privé (y compris celui locatif).

L'opération façades est un des points forts de cette politique de réhabilitation du centre ancien. La commune s'engage à subventionner directement les personnes intéressées qui ont sollicité une aide pour leur projet.

Les secteurs concernés seront ceux situés en zone UA et UAa du document d'urbanisme applicable.

Le cahier des charges annexé à la délibération définit les conditions d'attribution de la subvention.

Il est demandé au conseil municipal d'adopter le cahier des charges et de dire que les sommes sont inscrites au budget 2011.

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

à main levée et à l'unanimité des membres présents et de ses représentants

DECIDE

- ✓ D'autoriser monsieur le Maire à prendre les arrêtés attributifs de subvention permettant le règlement par le comptable au bénéficiaire,
- ✓ D'adopter le cahier des charges.

Dit que la présente délibération sera transmise à monsieur le Préfet du Var.

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs.

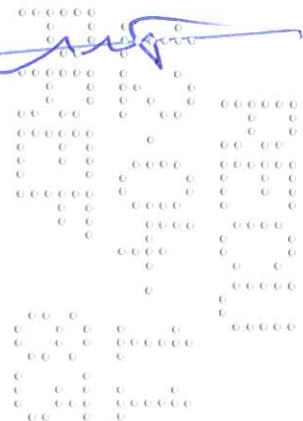
Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Pour copie certifiée conforme.

Le maire,
Docteur André GARRON

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le
et publication ou notification du

19 4 AVR. 2011 2 AVR. 2011



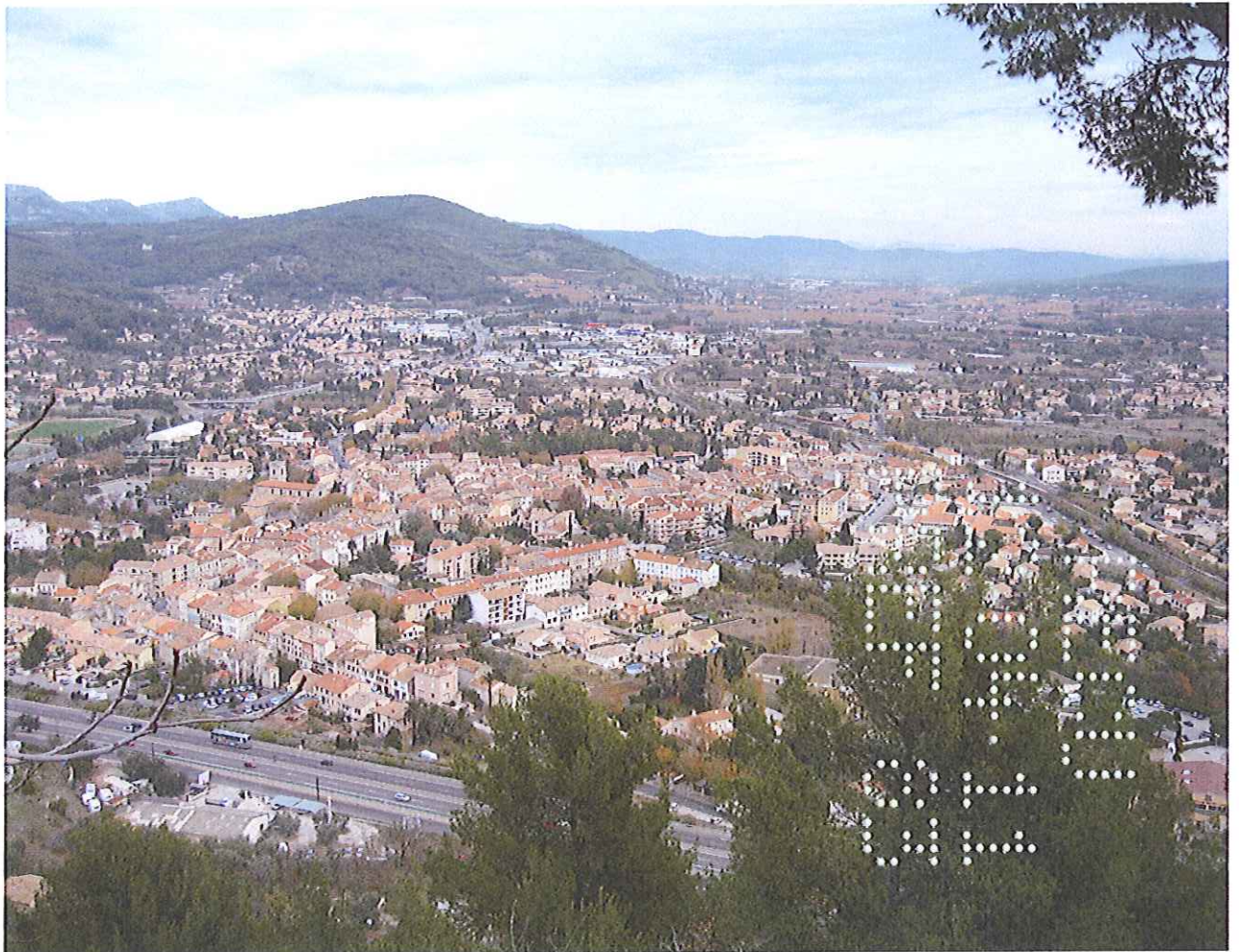


DEPARTEMENT DU VAR
REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE SOLLIES-PONT

POLE SERVICES TECHNIQUES

OPERATION D'AIDE A LA RENOVATION DES FACADES



CAHIER DES CHARGES ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

L'OPERATION

I BENEFICIAIRES DES AIDES ET MONTANT DES AIDES

II PERIMETRE D'APPLICATION

III RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

- 3.1- L'enduit
- 3.2 La modénature
- 3.3 Les éléments de la façade
- 3.4- Conclusion

IV PROCEDURE D'APPLICATION DE LA SUBVENTION MUNICIPALE

V ANNEXES



L'OPERATION

Solliès-Pont reflète au travers des façades enduites et colorées, une tradition, une technique, un mode d'habiter et surtout une chaleur et spontanéité propres aux civilisations latines.

Au fil des années, des façades dont certaines datant de la fin du 19^{ème} siècle ont perdu de leur éclat, les couleurs sont passées, les enduits se sont dégradés.

Il serait dommage de ne pas prêter un regard attentif à ce qui a été une des préoccupations de nos aînés à savoir créer un cadre de vie agréable au travers de matériaux simples et peu coûteux, en jouant astucieusement avec la lumière et la couleur.

La commune de Solliès-Pont a bien compris l'enjeu que représente la mise en valeur des espaces publics (rues piétonnes, places) pour la qualité du centre-ville.

De telles ambitions ne peuvent atteindre leurs objectifs qu'avec une démarche cohérente et des moyens adaptés.

Pour affirmer sa volonté, la commune propose la mise en place « d'une opération façades » qui s'harmoniserait avec les autres actions de réhabilitation et d'aménagement en cours et à venir.

Elle permettra de maîtriser et de favoriser la qualité des réhabilitations d'initiative privée, de donner un élan économique supplémentaire au secteur du bâtiment et de redynamiser l'intérêt commercial des rues traitées.

I BENEFICIAIRES DES AIDES ET MONTANT DES AIDES

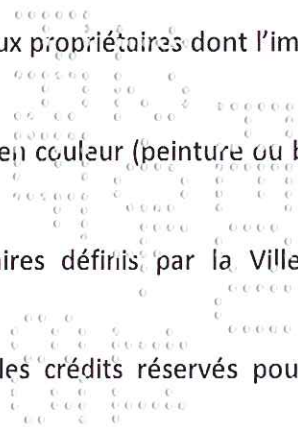
L'aide de la Ville, sous forme d'une subvention proportionnelle, s'adresse aux propriétaires dont l'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1965.

Elle concerne les façades et s'applique tant à des travaux légers de remise en couleur (peinture ou badigeon) qu'à des travaux lourds de ravalement (enduit).

Nota : Les dossiers seront instruits et accordés selon les axes prioritaires définis par la Ville, jusqu'à consommation totale de la somme.

Au-delà de la somme, les dossiers seront reconduits et instruits selon les crédits réservés pour l'année suivante.

Cette aide de la ville s'applique comme indiquée dans le tableau ci-après :



Calcul de la subvention communale :

NATURE DES TRAVAUX RETENUS POUR LE CALCUL DE LA SUBVENTION	MONTANT MAXIMUM DES TRAVAUX RETENUS POUR LE CALCUL DE LA SUBVENTION	Taux DE SUBVENTION ACCORDE
Réfection d'enduits traditionnels » (au ciment ou à la chaux) menuiseries comprises	90 euros m ² TTC	20 %
Badigeon de chaux (menuiseries comprises)	45 euros m ² TTC	20 %
Peintures minérales (menuiseries comprises)	35 euros m ² TTC	20 %
Eléments de modénature ≤ 1 m ²	40 euros unité TTC	20%
Eléments de modénature > 1 m ²	80 euros m ² TTC	20 %
Soubassement et embrasure travaillés (ex : façon pierre)	75 euros m ² TTC	20 %

Les façades qui ne seraient pas traitées dans le respect du cahier des charges ne seront pas subventionnées.

Cette aide peut se cumuler avec les aides usuelles.

Cette subvention est accordée sans critère de revenus, ni d'occupation.

A noter que le montant du prix de l'échafaudage fait partie intégrante du montant des travaux.

La surface des façades prise en compte n'est pas plafonnée.

Les propriétaires procédant au ravalement de leurs façades seront exonérés des droits de voirie.

II PERIMETRE D'APPLICATION

Le périmètre d'application de l'opération façades correspond aux zones UA et UAa du document d'urbanisme applicable.

Ce périmètre figure en annexe à ce document. A l'intérieur de cette zone, seules les façades confrontant l'espace public seront prises en compte ainsi que les façades sur Gapeau dont l'impact est suffisamment significatif (impact qui sera apprécié par les services techniques communaux chargés du suivi de l'opération).

Il est rappelé que l'opération façades s'intègre dans un projet global d'embellissement et de rénovation.

III RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

3.1- L'enduit

Les constructions à usage d'habitation sont presque toujours enduites, sauf cas d'appareils de pierres taillées ou de briques.

Dans notre centre ancien, les maisons sont construites selon la technique du moellon de pierre hourdé au mortier de chaux.

L'enduit de définition est réalisé soit à base de chaux et de sable locaux, soit à base de ciment naturel ou artificiel. La plupart du temps, il est protégé par un badigeon de chaux ou une peinture diversement colorée. Dans tous les cas, l'enduit présente un aspect lisse, frotté fin, taloché ou gratté. Il peut être lui-même coloré par des sables.

Pour restaurer ces façades de façon durable, il est préférable d'utiliser des liants déjà présents dans le support, c'est-à-dire les chaux naturelles (aériennes ou hydrauliques), ou éventuellement des ciments.

Les revêtements de synthèse tels que les revêtements plastiques (épais ou semi-épais) et autres crépis dits rustiques, même s'ils sont annoncés microporeux, sont à proscrire dans la plupart des cas.

En effet, ces produits contemporains sont conçus pour des supports à faible teneur en eau (els qu'agglomérés de ciment ou béton armé), mais sont très souvent inadaptés aux supports anciens.

Si l'enduit existant est en bon état :

- Nettoyer l'enduit à la brosse sèche (ne le mouiller que lorsqu'il sera propre et dépoussiéré),
- Effectuer les reprises d'enduit éventuelles au mortier (de chaux ou de ciment),
- Passer au badigeon ou peinture.

La façade sera ainsi rénovée à peu de frais et pour une durée vraisemblablement supérieure à la garantie décennale.

Si l'enduit est très abîmé ou instable :

- Décroûter l'enduit existant et dépoussiérer,
- Enduite en trois couches au mortier de chaux ou de ciment (gobetis d'accrochage, corps d'enduit et finition), la dernière couche pouvant être colorée par des sables, ou teintée dans la masse par l'adjonction de pigments minéraux ou oxydes. Il est rappelé que certains de ces pigments réagissent moins bien aux ciments qu'aux chaux.

3.2- La modénature

Les éléments en relief doivent être conservés et reconstitués le cas échéant.

Dans le cas des corniches endommagées, on préférera la réparation à l'identique au remplacement systématique par des génoises.

Les appareils de pierres (chaînes d'angles, soubassements, encadrements, corniches) pourront être conservés nus après brossage. Dans ce cas, on veillera à ce que l'enduit de la façade concernée ne vienne pas en saillie par rapport aux pierres.

Dans de nombreux cas, l'appareillage de pierres montre bien que ces éléments n'étaient pas prévus pour être laissés apparents, l'enduit constitue alors une protection qui leur est nécessaire.

De même, on ne laissera pas apparent les linteaux en bois.

Sur les bâtiments modestes, la modénature est souvent suggérée par la peinture en aplat ou en trompe l'œil des encadrements, bandeaux, chaînes d'angles. A Solliès-Pont, on retrouve fréquemment un filet de couleur pour souligner une modénature en trompe l'œil.

Il est donc possible de la restituer sous cette forme, dans un souci de moindre coût de revient.

Les soubassements traités avec un plaquage de pierres sont interdits. On profitera du ravalement d'une façade pour supprimer les « sourcils » et auvents rajoutés qui dénaturent l'architecture.

Certains immeubles de construction récente (fin 19^{ème}) présentent une modénature riche y compris sur le fond d'enduit (ou apparaît le joint tiré) ou en soubassement (où il limite des appareils de pierres).

Tous ces détails doivent être mis en valeur.

3.3 Les éléments de la façade

Les menuiseries sont toujours peintes. En aucun cas elles ne seront nues ou traitées avec des vernis, lasures ton bois et autres huiles fongicides de toutes marques.

Seules les portes d'entrée, généralement en bois noble, pourront être cirées ou vernies.

Dans le cas du remplacement, on exclura les portes de série cloutées, bosselées, à petits carreaux.

Les volets persiennes ou pleins pourront être d'une couleur différente de celle des fenêtres, mais toujours choisie en harmonie avec la couleur de la façade.

Les menuiseries en plastique ou aluminium proposent une palette de teintes qui permet de les intégrer plus facilement au bâtiment mais devront néanmoins être étudiées au cas par cas.

Les garde corps, grilles de protection, brise soleil, marquises et autres ouvrages de serrurerie seront peints en harmonie avec les autres éléments de la façade.

Les garde corps en bois, plexiglas, aluminium ou à barreaudage à l'espagnole ne seront pas tolérés.

Les toiles et les stores seront de choix libre, ils devront néanmoins ne pas nuire à la bonne harmonie de l'ouvrage.

Il est recommandé de choisir une couleur proche de celle des menuiseries.

Les chéneaux ainsi que les descentes d'eau de pluie seront préférentiellement en zinc.

Si leur implantation le justifie, les descentes en zinc pourront être peintes pour favoriser l'intégration.

Les descentes d'eaux usées seront supprimées dans la mesure du possible et déplacées à l'intérieur de l'immeuble.

Les réseaux électriques et de télécommunication seront autant que possible déplacés par ces administrations, à la demande de la Ville, sur les lignes de corniches ou de génoises, où ils sont moins visibles.

Les câbles d'antennes de télévision devront disparaître des façades où ils pendent souvent librement, et résoudre leur pénétration au niveau de la toiture et non des fenêtres.

Les climatiseurs et paraboles devront être installés sur les façades non voyantes. Si cela n'est pas réalisable, ils devront être soit encastrés, soit habillés en harmonie avec l'ouvrage.

Les devantures et enseignes peintes et lumineuses des locaux à usage commercial ou professionnel seront à étudier au cas par cas.

Le choix des couleurs ne sera pas imposé, mais déterminé en concertation avec les services communaux. Les couleurs devront être différentes sur des façades mitoyennes et traduire clairement le parcellaire.

En règle générale :

- Les tons les plus sombres seront utilisés sur des façades bien éclairées et dégagées, les tons les plus clairs sur des façades moins éclairées et étriquées,
- Les ruelles étroites gagneront à être avec des tons clairs, alors qu'une place aérée supportera davantage des coloris plus soutenus,
- Dans le cas d'enduit teinté dans la masse, la finition donnera des nuances différentes selon si elle est frottée, lissée ou grattée,
- Les débords de toiture, génoises, tableaux de fenêtres seront de préférence traités en tons très clairs, voir au badigeon blanc,
- Les éléments de modénature gagneront à être contrastés par rapport au fond d'enduit, mais toujours en harmonie.

Lors des travaux importants sur l'ensemble de l'immeuble, on veillera à éviter certaines erreurs qui, en se systématisant, risquent de porter atteinte à l'ensemble du village :

- Les modifications portant sur les percements peuvent détruire l'harmonie d'une façade. On s'attachera à respecter le rythme d'ouverture d'une façade.
- En règle générale, les proportions (hauteur de la fenêtre supérieure à sa largeur) et la forme (ex : fenêtre cintrée ou non) de l'ouverture respecteront celles de l'existant. La pose de pavés de verres et de carreaux de petites dimensions est à proscrire. Le fait de toucher une ouverture rend une façade « borgne » et détruit l'équilibre.
- L'ajout d'un balcon dénature la perspective d'une rue.
- Si la création d'une terrasse est permise au dernier niveau, elle devra être couverte d'une toiture traditionnelle, qui arrive à l'aplomb de la façade concernée, de manière à respecter le volume du bâti.

3.4 Conclusion

Les enduits grossiers, les crépis appliqués au balai ou jetés à la truelle sans talochage, les tyroliennes, les enduits prêts à l'emploi, projetés mécaniquement, les revêtements plastiques (épais ou semi-épais) ne sont pas subventionnables par la commune au titre de l'opération façade.

Sont pris en compte :

- Les enduits maçonnés au mortier de ciment bâtard ou de chaux, d'aspect lisse (frottés, talochés, fin ou lissés) et éventuellement grattés,
- Les badigeons de chaux,
- Les peintures (acryliques et vinyliques) en fonction de la qualité et de la nature du support.

IV PROCEDURE D'APPLICATION DE LA SUBVENTION MUNICIPALE

Les travaux seront obligatoirement exécutés par un professionnel et feront l'objet d'une facture en bonne et due forme.

Ils ne devront en aucun cas débiter avant l'accord de la Ville.

Le demandeur devra produire notamment un devis détaillé, un descriptif et estimatif ainsi que toutes autres pièces ou justificatifs qui lui seront demandés.

Les coloris seront précisément définis en concertation avec le bureau de la réhabilitation, la décision d'accession à la subvention communale exceptionnelle fera l'objet d'une notification écrite à réception de laquelle les travaux pourront débiter.

A l'achèvement des travaux, le demandeur produira la facture acquittée correspondant au devis originel, sans adjonction ou modification de quelque nature que ce soit qui n'ait fait l'objet d'un avenant préalable accepté par la Ville.

Il sera alors procédé au contrôle de conformité des travaux.

Ce n'est qu'au vu de cette attestation que sera prise la décision de paiement de la subvention communale, payée selon les modalités habituelles des collectivités locales (percepteur). Cette subvention est calculée sur le montant TTC de la facture acquittée.

Dans un souci de simplification, la Ville n'acceptera, dans le cas des copropriétés qu'un interlocuteur unique qui pourra être le syndic de l'immeuble ou un représentant mandaté par les copropriétaires.

Rappel chronologique de la procédure :

PHASE 1 : devis, ouverture du dossier

PHASE 2 : Détermination des technologies et coloris

PHASE 3 : Notification de la décision d'accession

PHASE 4 : Exécution des travaux, factures

PHASE 5 : Contrôle de conformité

PHASE 6 : Notification de la décision de paiement

PHASE 7 : Règlement de la subvention.

VI ANNEXES

Ravalement de la façade de l'ancienne mairie à titre d'exemple

Description de la Façade

Bâtiment d'angle R + 2, occupé au rez-de-chaussée par des commerces et un local communal. Façade enduite comportant une belle modénature :

- haïne d'angle appareillée,
- Bandeaux horizontaux et appuis de baies moulurés,
- Bandeau simple sous égout,
- Encadrements de baies moulurés.

Travaux particuliers souhaitables

- Démolition d'une partie des piliers engagés et linteaux du local communal,
- Dépose des tuiles, du linteau bois et des corbeaux du local communal,
- Reprises d'enduit.

Travaux de préparation de la façade

- Sablage de la façade sur parties enduites peintes y compris tableaux (précautions à prendre sur parties moulurées),
- Dépose et remise en peinture des volets,
- Remise en peinture de la face extérieure des fenêtres,
- Remplacement des descentes d'eau pluviale défectueuses.

Application d'une peinture minérale sur façade

Métré

- Echafaudage : 283 m²
- Sablage : 246 m²
- Menuiseries : 98 m²

