

Montredon-Labessonnié



Réalmont



OPERATION D'EMBELLISSEMENT DES FAÇADES

RÈGLEMENT ADMINISTRATIF, TECHNIQUE ET FINANCIER
POUR LE SUIVI DE L'OPERATION ET L'ATTRIBUTION DES AIDES

COMMUNES DE MONTREDON-LABESSONNIE
ET DE REALMONT

COMMUNAUTE DE COMMUNES CENTRE TARN

Sommaire

1- PRESENTATION DE L'OPERATION	4
1.1 Contexte	4
1.2 Objectifs	4
1.3 Acteurs impliqués.....	5
1.4 Durée de l'opération	5
2- CONDITIONS D'ACCÈS À L'AIDE CONJOINTE DE LA COMMUNE, DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DE LA REGION	5
2.1 Périmètre géographique d'intervention.....	5
2.2 Conditions de propriété et de situation de l'immeuble concerné.....	6
a- Façades éligibles à l'aide conjointe	6
b- Bénéficiaires éligibles	7
2.3 Cadre réglementaire à respecter.....	7
2.4 Nature des travaux éligibles.....	7
3- MODALITÉS D'ACCÈS À L'AIDE CONJOINTE DE LA COMMUNE, DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DE LA REGION	8
3.1 Pilotage de l'opération.....	8
3.2 Information et accompagnement des pétitionnaires.....	8
3.3 Un guichet unique, interlocuteur des pétitionnaires	8
3.4 La commission façade, instance partenariale d'analyse des dossiers.....	9
3.5 Procédure d'attribution de la subvention.....	9
3.6 Démarches à suivre par le demandeur.....	9
3.7- Pièces à joindre au dossier de demande d'aide	10
3.8 Echéances de dépôt des dossiers.....	10
3.9- Engagements du demandeur	10
3.10 Echéances de réalisation des travaux.....	10
3.11 Modalité de paiement des subventions.....	10
3.12- Communication.....	11
3.13 Litiges	11
4- MONTANT DE L'AIDE CONJOINTE DE LA COMMUNE, DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DE LA REGION	11
4.1 Modalité de calcul de l'aide financière conjointe.....	11
4.2 Cumul des subventions.....	12
5- GUIDE DE PRECONISATIONS ARCHITECTURALES	13
5-1- Préconisations générales	13
5.2 Préconisations relatives à la composition des façades.....	13
5.3 Préconisations relatives aux colombages	13

5.4 Préconisations relatives à la restauration des éléments en brique	13
5.5 Préconisations relatives à la restauration des éléments de pierre de taille	14
5.6 Préconisations relatives aux enduits et badigeons.....	14
5.7 Préconisations relatives aux encadrements d'ouvertures, bandeaux et chaînes d'angles	14
5.8 Préconisations relatives aux menuiseries extérieures	15
5.9 Préconisations relatives aux couleurs des menuiseries extérieures.....	15
5.10 Préconisations relatives à l'isolation thermique par l'extérieur	15
5.11 Préconisations relatives à la rénovation des plafonds des couverts des place Louisa Paulin et République de Réalmont.....	15
5.12 Les travaux annexes.....	15
6- ANNEXES.....	16
6-1- Annexe 1 - Guide technique pour la mise en couleur du bâti édité du CAUE du Tarn.....	16
6-2- Annexe 2 - Fiches-conseil de la DRAC Occitanie.....	16
6.3 Annexe 3 - Charte des devantures de la Communauté de Communes Centre Tarn	16
6.4 Annexe 4 – Etude sur l'amélioration thermique et architecturale des couverts à Réalmont – CAUE - 2017	16

1- PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 Contexte

Depuis 2020, une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** (OPAH) a été engagée sur le territoire de la **Communauté de Communes Centre Tarn**. Cette OPAH a vocation à aider les propriétaires, occupants ou bailleurs, désireux de réaliser des travaux d'amélioration de leurs logements. Sont particulièrement subventionnés les travaux d'économie d'énergie, les travaux lourds sur les bâtiments insalubres ou très dégradés et les travaux facilitant l'autonomie des personnes.

Avec l'appui de la Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée, la communauté de communes souhaite tirer parti de la dynamique enclenchée autour de l'OPAH pour engager une **opération complémentaire portant sur la rénovation des façades**. Celle-ci cible les communes de **Montredon-Labessonnié** et de **Réalmont**. Ces deux communes sont en effet engagées dans un **projet global de développement et de valorisation impulsé dans le cadre de la politique régionale « Bourg centre » et, dans le cas de Réalmont, dans la démarche nationale « Petites villes de demain »**.

L'organisation du bâti de **Montredon-Labessonnié** est typique d'un « village rue » où le bâti s'est implanté en bord de rue, avec des façades principales donnant sur la rue, et des façades-arrière donnant sur les parcelles privatives. Le bâti ancien est ainsi assez dense et suit l'implantation des voies. La traverse du village, voie unique de communication, est devenue inadaptée au fonctionnement actuel. La Grand Rue est étroite, saturée de stationnement et représentant un danger à cause de la vitesse des véhicules. L'avenue des Pyrénées est trop large, elle n'a pas l'image d'une traverse de village à l'échelle urbaine. L'aménagement du centre-ville est donc un enjeu majeur, notamment pour dynamiser et améliorer l'image du cœur de bourg et ainsi accueillir de nouveaux habitants. Le projet d'aménagement de la Grand Rue en 2023-2024, l'OPAH du Haut Dadou et l'opération d'embellissement des façades sont donc complémentaires.

La bastide de **Réalmont** possède un cachet architectural indéniable (arcades, façades, ...), encore trop peu valorisé. Le centre-bourg étant classé Périmètre Délimité des Abords de Monuments Historiques, il doit faire l'objet d'une attention particulière en matière de rénovation des façades et d'un soin particulier de traitement de tous les éléments de composition architecturale des façades. L'intérêt d'une opération d'embellissement des façades a été réaffirmé en 2022 dans le cadre du programme « petites villes de demain ».

1.2 Objectifs

L'opération d'embellissement des façades a pour objectifs :

- de **mettre en valeur le caractère patrimonial** du centre ancien de Montredon-Labessonnié et de la bastide de Réalmont,
- d'**impulser une dynamique de rénovation** respectueuse des caractéristiques architecturales du patrimoine bâti,
- d'**accompagner et soutenir les propriétaires dans leur projet** de travaux tant sur plan technique (type de travaux à réaliser) que financier (subvention accordée),
- de **préserver et développer les savoir-faire des artisans** en matière de techniques de restauration dites traditionnelles.

1.3 Acteurs impliqués

L'opération mobilise les communes de **Montredon-Labessonnié** et de **Réalmon**, la **communauté de communes Centre Tarn** et la **Région** qui proposent une aide financière conjointe aux propriétaires souhaitant rénover leurs façades dans le cadre du présent règlement.

La communauté de communes Centre Tarn s'appuie notamment sur l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), actuellement en cours, avec le soutien de l'**Agence nationale de l'habitat** (ANAH).

L'opération bénéficie également de l'appui technique du **CAUE** (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) du Tarn ainsi que de l'**UDAP** (unité départementale de l'architecture et du patrimoine) du Tarn.

1.4 Durée de l'opération

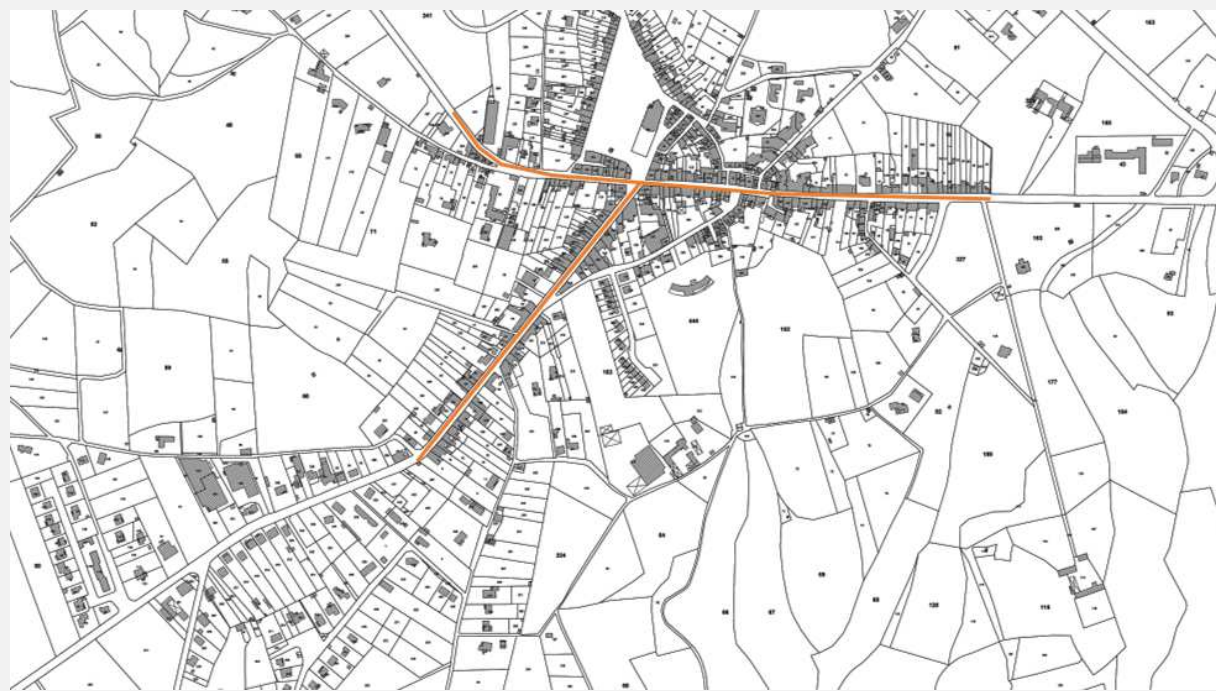
L'opération d'embellissement des façades prendra **fin le 31 décembre 2024**.

2- CONDITIONS D'ACCÈS À L'AIDE CONJOINTE DE LA COMMUNE, DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DE LA REGION

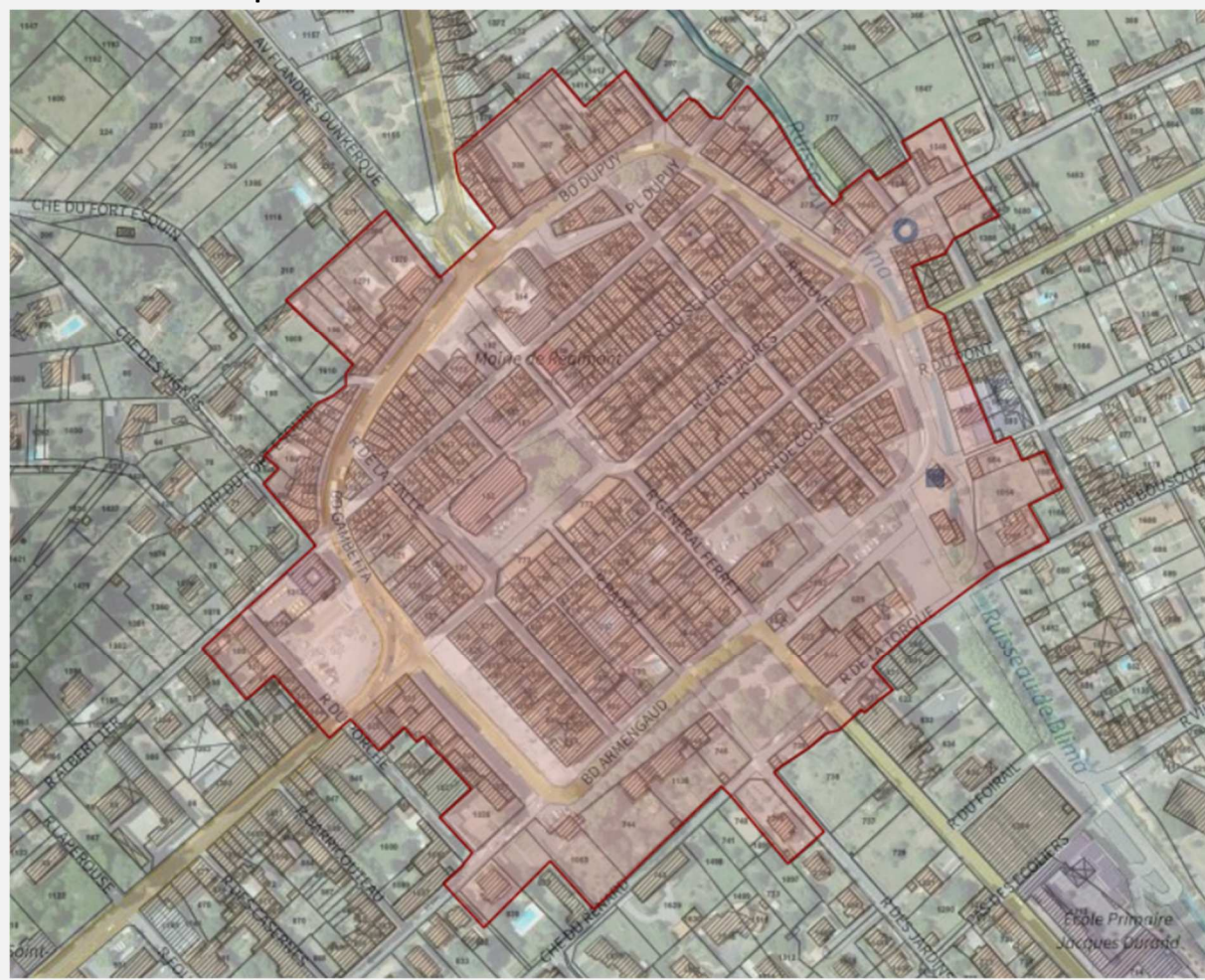
2.1 Périmètre géographique d'intervention

L'opération d'embellissement des façades porte sur un secteur restreint de chaque commune défini ci-après :

A **Montredon-Labessonnié**, l'opération d'embellissement des façades porte sur **la Grand Rue, une partie de la route de Réalmon et l'Avenue des Docteur Lavergne et une partie de l'avenue des Pyrénées**, dans la limite du front bâti, comme suit :



A Réalmont, l'opération d'embellissement des façades porte sur le **Périmètre Délimité des Abords de Monuments Historiques** :



2.2 Conditions de propriété et de situation de l'immeuble concerné

a- Façades éligibles à l'aide conjointe

- Seules les **façades donnant sur un espace public** pourront faire l'objet de l'aide conjointe.
- La **façade doit être traitée dans son ensemble**, c'est-à-dire du rez-de-chaussée au toit (hors toitures). Si une partie de la façade ou si certains éléments de la façade sont en bon état, une **rénovation partielle** de la façade pourra être étudiée. Dans le cas de locaux d'activité ou commerciaux, on ne dissociera pas le rez-de-chaussée, c'est bien l'intégralité de la façade qui doit faire l'objet de travaux.
- La ou les **façades principales** de l'immeuble doivent être traitées **en priorité** mais il n'y a pas d'obligation à traiter l'ensemble du bâtiment.
- Les **éléments de bâti « annexe »** donnant sur l'espace public peuvent être éligibles (exemples : dépendances, remise, granges, murets, ...). L'éligibilité de ces bâtiments « annexes » sera étudiée au cas par cas par la commission façade (définie à l'article 3.3) selon les critères suivants :
 - * continuité et/ou alignement avec le corps bâti principal faisant l'objet d'une restauration,
 - * contribution à l'amélioration esthétique d'une façade en bon état par rapport au front de rue.

b- Bénéficiaires éligibles

Les bénéficiaires de l'opération sont :

- les **propriétaires privés** (occupants, bailleurs, personne physique ou morale) de bâtiments à usage d'habitation principale ou secondaire, de locaux à usage commercial ou tout autre usage autre que d'habitation, d'immeubles à usage mixte,
- les **syndicats de copropriétaire**,
- les **usufruitiers**,
- les **communes**.

Le pétitionnaire doit **justifier d'un titre de propriété** (en tant que propriétaire, co propriétaire ou usufruitier).

Le propriétaire doit **attester du caractère décent et salubre des logements** et notamment des logements loués. A défaut, il doit justifier d'un programme de travaux permettant de sortir de la non-décence ou de l'insalubrité.

2.3 Cadre réglementaire à respecter

Cette opération et le présent règlement ne se substituent pas à la réglementation générale en vigueur. Les propriétaires doivent obtenir les autorisations d'urbanisme adéquates pour réaliser les travaux (demandes de permis de construire, déclaration préalable, certificats d'urbanisme, ...) et doivent respecter les prescriptions architecturales du service de l'UDAP, s'il y en a.

2.4 Nature des travaux éligibles

Les travaux pouvant donner lieu à l'aide conjointe sont ceux nécessaires à la restauration et la valorisation des façades.

Les **dépenses éligibles** sont les suivantes :

- piquetage et décroutages des façades avant les travaux de rénovation,
- suppression, reprise, application d'enduits et de badigeons de finition,
- suppression des réseaux en façade et éléments parasites,
- restitution des parties défailtantes ou manquantes,
- restauration des génoises,
- réfection des encadrements de baies, portes, porches, arcades,
- restauration de ferronneries, garde-corps,
- reprise des éléments de zinguerie,
- restauration de décors peints ou modénatures,
- remplacement ou rénovation ou des menuiseries (portes, fenêtres, baies) en bois ou métal,
- restauration des plafonds des couverts des places Louisa Paulin et République à Réalmont.

Les **dépenses non éligibles** sont les suivantes :

- tous les travaux relatifs à la **toiture**,
- tous les travaux de gros œuvres (renforcement de fondation, confortement),
- dans le cas d'une isolation par l'extérieur, seul l'enduit sera pris en compte.

La mise en valeur du bâti ancien suppose l'application de techniques de mise en œuvre adaptées à la nature de ses matériaux. **Le programme de travaux devra tenir compte des préconisations**

architecturales présentés dans le présent règlement. Il devra respecter une cohérence à la fois dans le choix esthétique et dans le choix des matériaux.

Les travaux devront être obligatoirement réalisés par un professionnel qualifié. Toutefois, les travaux de peinture des menuiseries et ferronneries peuvent être réalisés soit par un professionnel, soit par le propriétaire. Dans ce dernier cas, seule la fourniture de la peinture pourra être subventionnée.

3- MODALITÉS D'ACCÈS À L'AIDE CONJOINTE DE LA COMMUNE, DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DE LA REGION

3.1 Pilotage de l'opération

Le soutien de la Région sera conditionné aux points suivants :

- bâtiments intégrés dans le cadre d'un schéma d'aménagement global faisant l'objet de programmes d'investissements annuels ;
- Opération de réhabilitation accompagnée par un maître d'œuvre qualifié ;
- Mise en place d'un guichet unique coordonné par la Commune ou l'EPCI en charge du programme ;
- Mise en place d'un dispositif de pilotage regroupant les partenaires publics co-financeurs et les organismes qualifiés concernés (ex : ABF, Architecte du patrimoine, CAUE, ...)

3.2 Information et accompagnement des pétitionnaires

Les pétitionnaires souhaitant s'informer et déposer un dossier s'adresseront prioritairement à **l'animateur de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat**. Pour cela, ils pourront contacter la Communauté de communes Centre Tarn (prise de rendez-vous au 05 63 79 21 27).

Des conseils peuvent également être obtenus auprès du CAUE du Tarn qui assurent des permanences à Réalmont ou à Albi (prise de rendez-vous au 05 63 60 16 70 - www.caue81.fr).

3.3 Un guichet unique, interlocuteur des pétitionnaires

Un guichet unique est mis en place afin de limiter le nombre d'interlocuteurs pour les pétitionnaires. Il est coordonné par la communauté de communes Centre Tarn.

Le guichet unique a en charge :

- de **donner les premières informations** aux pétitionnaires et de les orienter vers l'animateur de l'opération qui pourra les accompagner dans la préparation du dossier,
- de **réceptionner les demandes des pétitionnaires**, de vérifier leur complétude, le cas échéant de solliciter les pièces manquantes, et de transmettre un récépissé de complétude,
- de **solliciter l'avis technique de l'animateur de l'opération** qui indiquera si le programme de travaux s'inscrit bien dans les préconisations architecturales présentés dans le présent règlement,
- d'**organiser les commissions façades**,
- d'**assurer le suivi administratif et financier** de l'opération, et d'effectuer le bilan de l'opération.

3.4 La commission façade, instance partenariale d'analyse des dossiers

Une commission façade est mise en place pour chaque commune afin d'examiner les demandes et suivre l'avancement de l'opération.

La **composition de chaque commission** est la suivante :

- élus des communes,
- élus de la Communauté de Communes,
- un représentant de la Région,
- un représentant de l'UDAP,
- un représentant du CAUE,
- un animateur de l'opération,
- agents du service urbanisme de la Communauté de Communes.

Après examen des dossiers, la commission façade **émet un avis sur les dossiers présentés** : acceptation, refus, dérogations, report sur la programmation annuelle suivante, ...

La commission se réunira **a minima une fois par an pour chaque commune**. Afin de faciliter la présence des membres siégeant dans les deux commissions, les commissions pourront être convoquées le même jour.

3.5 Procédure d'attribution de la subvention

- Le **dossier de demande de subvention est déposé auprès du guichet unique** qui vérifient sa complétude ou demande des pièces complémentaires.
- Il est **transmis par le guichet unique à l'animateur de l'opération** qui apporte un avis technique sur la nature des travaux en s'appuyant sur les préconisations architecturales présentés dans le présent règlement.
- La **commission façade** se réunit pour donner un avis sur la demande de subvention.
- Le conseil municipal et le conseil communautaire délibèrent sur l'attribution des subventions.
- Un **courrier de notification de la décision** d'attribution de la subvention est adressé par le guichet unique au pétitionnaire. Les travaux pourront être engagés dans un délai maximum d'un an à compter de la date du courrier notifiant la décision.

3.6 Démarches à suivre par le demandeur

- Le pétitionnaire **prend contact avec l'animateur de l'opération** qui effectuera, à l'occasion d'un rendez-vous sur place, un rapide diagnostic de la façade et pourra conseiller le propriétaire sur les travaux à réaliser.
- Le pétitionnaire **constitue le dossier de demande d'aide et sollicite les autorisations d'urbanisme et de voirie adéquates**.
- Le pétitionnaire **transmet le dossier** à la collectivité organisatrice du guichet unique.
- Dès lors qu'il a reçu notification par courrier de la décision d'attribution de la subvention, le propriétaire **dispose d'un délai d'un an pour réaliser les travaux**.
- Une fois les travaux réalisés, le demandeur **dépose auprès du guichet unique une demande de versement de la subvention**.

3.7- Pièces à joindre au dossier de demande d'aide

Le dossier de demande de subvention comprend :

- la fiche d'informations générales complétée,
- un justificatif du titre de propriété du demandeur (en tant que propriétaire, co-propriétaire ou usufruitier),
- une attestation sur l'honneur du caractère décent et salubre des logements loués – le cas échéant,
- un plan de situation (extrait du cadastre avec localisation du bâtiment),
- des photographies de la (les) façade(s) à rénover,
- le ou les devis descriptifs et/ou estimatifs détaillés des travaux par un maître d'œuvre qualifié,
- un RIB,
- le formulaire cerfa n°13703*03 de déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes,
- le formulaire cerfa n°14023*01 de demande de permission ou d'autorisation de voirie, de permis de stationnement, ou d'autorisation d'entreprendre des travaux,
- dans le cas d'une copropriété, le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété ou les autorisations de chaque copropriétaire autorisant le syndicat à engager les travaux et à percevoir les aides.

3.8 Echéances de dépôt des dossiers

Les dossiers peuvent être adressés **jusqu'au 1^{er} décembre 2024**. Seuls les dossiers complets reçus avant cette date pourront faire l'objet d'une instruction.

3.9- Engagements du demandeur

Le demandeur s'engage à réaliser les **travaux conformément au contenu présenté dans le dossier de demande** de subvention et en tenant compte de l'avis de la commission façade.

Le demandeur qu'une **communication** pour promouvoir l'opération façade soit réalisée sur le chantier durant les travaux et que son bien apparaisse dans les supports de communication concernant l'opération façade.

Le demandeur s'engage à préserver l'esthétique de la façade rénovée **sans modification majeure pendant les 10 années suivantes**.

En cas de non-respect des engagements du demandeur exposés ci-dessus, le remboursement intégral de la subvention pourra être demandé.

3.10 Echéances de réalisation des travaux

Pour pouvoir bénéficier de l'aide conjointe, les travaux devront être engagés après dépôt du dossier complet. **Les travaux devront être réalisés dans un délai d'un an** à compter de la date de réception du courrier notifiant la décision.

3.11 Modalité de paiement des subventions

Une fois les travaux effectués, le demandeur doit **déposer auprès du guichet unique une demande de versement de la subvention** qui comprend :

- des photographies de la (des) façade(s) rénovées (format papier ou numérique).
- une copie des factures.

L'animateur effectue une **visite de conformité** : il vérifie que les travaux ont été réalisés conformément au projet présenté au moment de la demande ou au projet ajusté en fonction des avis de la commission façade.

L'aide conjointe est versée par la communauté de communes sur la base du montant HT des travaux figurant sur la facture, à condition que celle-ci corresponde exactement au devis. Dans le cas où le montant de la facture est inférieur au devis, la subvention est calculée sur le montant réel des travaux. En cas de dépassement du montant initial des travaux, la subvention est calculée sur la base du devis initial.

La communauté de communes réalisera les demandes d'acompte et de solde auprès du conseil régional et des communes de Réalmont et Montredon-Labessonnié.

3.12- Communication

La collectivité organisatrice du guichet unique dédié à l'opération façades assurera le suivi de la **visibilité des acteurs impliqués dans l'opération**.

Concernant la **visibilité de la Région** partenaire de l'opération : tout document transmis dans le cadre de cette opération devra faire apparaître le soutien de la Région Occitanie (logo et/ou mention), notamment dans le règlement d'attribution, la notification d'attribution de l'aide au demandeur, les supports de communication et d'échange avec les différents acteurs impliqués, le panneau de chantier.

3.13 Litiges

En cas de litige entre le pétitionnaire et un professionnel en charge des travaux, les communes, la communauté de communes et la Région n'engageront pas leurs responsabilités dans un conflit quelconque avec les artisans et hommes de l'art choisis dans le cadre d'un contrat unilatéral par le bénéficiaire des aides. Elles pourront au mieux proposer une médiation, par exemple par le biais d'un architecte-conseil.

4- MONTANT DE L'AIDE CONJOINTE DE LA COMMUNE, DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DE LA REGION

4.1 Modalité de calcul de l'aide financière conjointe

Les taux de subvention s'appliquent au montant hors taxes des dépenses éligibles.

- Aide de la commune de Montredon-Labessonnié :

25 % du montant hors taxes des dépenses éligibles

Plafond de subvention de 4 000 €

L'aide de la commune de Montredon-Labessonnié sera accordée dans la limite des crédits votés par la commune pour l'opération et de l'inscription budgétaire annuelle de la commune.

- Aide de la commune de Réalmont :

25 % du montant hors taxes des dépenses éligibles

Plafond de subvention de 4 000 € (cas général) ou de 5 000 € dans les deux cas suivants :

- façade comprenant un décor peint à restaurer,
- façade située sur la place Louisa Paulin ou République et comprenant la restauration de plafonds des couverts.

L'aide de la commune de Réalmont sera accordée dans la limite des crédits votés par la commune pour l'opération et de l'inscription budgétaire annuelle de la commune.

- Aide de la communauté de communes Centre Tarn :

Dans le cas où la façade inclut une devanture commerciale (en activité commerciale ou non) nécessitant d'être rénovée, une aide complémentaire sera accordée par la communauté de communes Centre Tarn.

25 % du montant hors taxes des dépenses éligibles

Plafond de subvention de 1 000 €.

L'aide de la communauté de commune sera accordée dans la limite des crédits votés pour l'opération et de l'inscription budgétaire annuelle.

- Aide de la Région :

25 % du montant hors taxes des dépenses éligibles

Plafond de dépenses éligibles de 200 000 € HT par an et par commune, soit un plafond de subvention de 50 000 € HT par an et par commune.

Le taux de participation de la Région ne pourra pas dépasser le cumul des aides de la commune et de la communauté de communes.

Conformément à la Délibération de la Commission Permanente n° CP/2022-10/12.08 du 19 octobre 2022, l'aide Régionale doit être considérée comme une participation financière au fonds commun (Région/Commune/EPCI) dédié au « Programme Façades ». L'aide Régionale sera affectée à la collectivité organisatrice du « guichet unique », qui se charge ensuite de verser également l'aide de la Région au bénéficiaire de la subvention. Le calcul de cette aide s'appuiera sur un programme annuel, basé –le cas échéant– sur le bilan N-1.

Le dispositif s'inscrit dans la poursuite des contrats Bourgs-Centres 2018-2021 déjà engagés dans un programme façades. Il est mobilisable, jusqu'en 2024, dans la limite de 3 programmations annuelles successives au total, sur une période cumulée du contrat 2018-2021 et de son avenant.

4.2 Cumul des subventions

Le cumul des aides publiques est possible. Cependant, il ne pourra pas excéder 80% du montant de l'opération, 20% minimum du coût restant à la charge des propriétaires.

5- GUIDE DE PRECONISATIONS ARCHITECTURALES

5-1- Préconisations générales

Les travaux réalisés devront s'appuyer sur les recommandations issues :

- du **guide technique pour la mise en couleur du bâti édité par le CAUE du Tarn** « Couleurs et Matériaux du Tarn » - édition 2002 (annexe 1),
- des **fiches-conseil « entretenir, réhabiliter, rénover ou construire dans les centres anciens » de la DRAC Occitanie** (annexe 2),
- et de la **charte des devantures de la Communauté de Communes Centre Tarn** (annexe 3).

5.2 Préconisations relatives à la composition des façades

- Lorsque la composition architecturale des façades est encore existante, elle sera conservée.
- Si la composition d'une façade a été altérée par des modifications de percements, des ajouts parasites ou des destructions, la restauration devra proposer une amélioration notable de l'ordonnance de la façade, s'inspirant de la composition d'origine.
Pour cela, des percements pourront être, soit obturés, soit réouverts, ou bien modifiés dans leurs proportions.
Lorsque les percements devront être modifiés, ils reprendront les proportions des autres percements de la façade, de préférence verticale.
Lorsqu'ils seront à créer, préférées les proportions plus haute que large.
- Les éléments décoratifs, détails architecturaux, modénatures et traits de badigeons, seront conservés et restaurés.

5.3 Préconisations relatives aux colombages

- La restauration des façades à colombage sera traitée de différentes manières selon l'état de l'ossature des colombages, l'état des matériaux de remplissage et la valeur architecturale de l'ensemble.
- Les façades seront enduites lorsque l'état de l'ossature et des matériaux de remplissage ne permettra pas de les laisser apparents. L'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle et couvrira la totalité du parement.
 - Les colombages pourront rester apparents lorsque les bois et ossatures ainsi que les matériaux de remplissage, (terre cuite, terre crue, ...) seront en bon état de conservation. Dans l'intervalle des ossatures, si les matériaux de remplissage ne permettent pas de les laisser apparents, la façade sera enduite au mortier de chaux naturelle.
- Dans les deux cas, l'enduit ne devra pas former de surépaisseur par rapport aux éléments apparents.

5.4 Préconisations relatives à la restauration des éléments en brique

- La restauration des éléments en brique sera traitée de différentes manières selon l'état de la brique, la qualité architecturale des éléments concernés et la composition d'origine de la façade.
- La brique en mauvais état sera à remplacer de manière identique à celles existantes et selon la technique dite en tiroir.
 - Les encadrements en brique resteront ou redeviendront apparents. En cas d'absence d'encadrement en brique, un encadrement en crépi lisse sera constitué, avec une finition identique aux encadrements adjacents.

- Les corniches et les génoises seront conservées et restaurées dans le respect scrupuleux des motifs et des matériaux initiaux.

5.5 Préconisations relatives à la restauration des éléments de pierre de taille

La restauration des éléments de pierre de taille apparents (encadrements de baies, portes, modénatures...) sera traitée de différentes manières selon l'état de la pierre, la qualité architecturale des éléments concernés et la composition d'origine de la façade.

- Les pierres de taille en mauvaise état seront à remplacer de manière identique (même nature et même teinte) à celles existantes et selon la technique dite en tiroir.
- Les pierres de taille dégradées à ragréer sont celles dont la qualité ou l'état d'altération ne justifie pas un remplacement. Le ragréage des pierres existantes sera effectué avec un mortier adapté au support.
- Les encadrements en pierre de taille resteront ou redeviendront apparents. En cas d'absence d'encadrement en pierre de taille, un encadrement en crépi lisse sera constitué,
- Les corniches et les génoises seront conservées et restaurées dans le respect scrupuleux des motifs et des matériaux initiaux.

5.6 Préconisations relatives aux enduits et badigeons

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et de sable.

L'emploi des enduits exécutés avec des liants au ciment (CPJ, CPA, enduit prêt à l'emploi) est interdit. Ces derniers suppriment la microporosité des façades, provoquant humidité, salpêtre et fissure.

L'emploi des enduits monocouche industrialisés est interdit.

Dans le cas d'une restauration de façade avec un enduit existant en bon état, ne nécessitant pas de piquage, il sera réalisé uniquement une peinture minérale ou badigeon

L'aspect de la couche de finition de l'enduit (couleur et granulométrie) sera précisé au cas par cas en référence avec les enduits existant localement. En aucun cas l'enduit ne devra apparaître en surépaisseur par rapport au nu extérieur des encadrements ou des chaînages. La finition sera de préférence talochée fin.

Les crépis projetés, jetés grossièrement à la truelle sont à proscrire absolument. Ces enduits présentent un relief trop prononcé, inesthétique et offrent l'inconvénient de mal vieillir en recueillant les salissures.

Les maçonneries en pierre de taille assisée apparente, sont destinées à rester en pierre apparentes. Un rejointoiement sera exécuté avec un mortier adapté, finition au nu extérieur des pierres de parement.

Couleurs et textures seront définies suivant une palette spécifique à l'opération avec les conseils de l'animateur de l'opération.

5.7 Préconisations relatives aux encadrements d'ouvertures, bandeaux et chaînes d'angles

Les encadrements d'ouvertures, bandeaux, chaînes d'angles en matériaux naturels (briques, pierre, bois) resteront ou redeviendront apparents. Ils seront nettoyés par brossage et lavés à l'eau ou sablés à faible pression.

Dans le cas où les encadrements seront à reconstituer en ciment brut, ils seront traités en crépi lisse ou sablés, et peints ou teintés dans la masse d'une couleur plus claire que la façade.

5.8 Préconisations relatives aux menuiseries extérieures

Les travaux de modification de menuiseries devront respecter les critères suivants :

- Les menuiseries existantes, portes, fenêtres et volets seront conservées pour autant que leur état de fonctionnement le permette. Chaque fois que possible, la réparation et la remise en état des menuiseries existantes, sera préférée au remplacement des menuiseries neuves.
- Dans le cas de remplacement, les menuiseries neuves conserveront le rythme, les profils et les sections de celles d'origine : imposte fixe, bois intermédiaires, ... Elles seront fabriquées avec des bois durs.
- Si l'environnement bâti le permet et sous certaines conditions (typologie et profil de fenêtre en cohérence avec la façade...), les menuiseries aluminiums peuvent être tolérées. L'animateur de l'opération devra émettre au préalable un avis positif.
- Les menuiseries PVC sont proscrites dans les Périmètres Délimités des Abords et déconseillées dans les autres secteurs.
- Les volets roulants en applique extérieure sont proscrits.
- Dans le cas de remplacement de volets, les pièces neuves seront des volets pleins, en bois.
- Les pièces décoratives seront conservées, restaurées, voir repeintes.

5.9 Préconisations relatives aux couleurs des menuiseries extérieures

- Le choix des couleurs des menuiseries extérieures s'appuiera sur le guide technique pour la mise en couleur du bâti édité par le CAUE du Tarn « Couleurs et Matériaux du Tarn » - édition 2002 (annexe 1).
- Elles seront choisies avec les conseils de l'animateur de l'opération et de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Ce choix sera guidé par l'environnement coloré immédiat, l'exposition de la façade et la teinte de la maçonnerie.
- Les ferrures seront peintes d'une teinte qui pourra être légèrement plus soutenue que leur support.
- Les balcons en fer forgé ou en fonte seront de couleur très soutenue, plutôt sombre.
- Les portes d'entrée des immeubles seront peintes d'une couleur plus soutenue que les volets, ou autres couleurs ou teintes naturelles bois selon les cas.

5.10 Préconisations relatives à l'isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique par l'extérieur est proscrite en secteur protégé. Les travaux dans les autres secteurs seront soumis à l'avis de la commission.

5.11 Préconisations relatives à la rénovation des plafonds des couverts des place Louisa Paulin et République de Réalmont

Dans le cas de travaux sur les façades des places Louisa Paulin et République à Réalmont, le pétitionnaire pourra s'appuyer sur l'étude du CAUE sur l'amélioration thermique et architecturale des couverts (cf. annexe 4).

5.12 Les travaux annexes

Les travaux de zinguerie devront respecter les critères suivants :

- La zinguerie et les descentes d'eaux pluviales seront en zinc ou cuivre. Elles seront réalisées avec soin sans bifurcation.

- L'aluminium et le PVC sont déconseillés pour ces travaux.

- Les descentes en fonte seront conservées et peintes d'une teinte plutôt sombre.

Les éléments techniques (pompes à chaleur, antennes...) sont, dans la mesure du possible, rendus non visibles depuis le domaine public sauf contrainte technique majeure.

6- ANNEXES

6-1- Annexe 1 - Guide technique pour la mise en couleur du bâti édité par le CAUE du Tarn

6-2- Annexe 2 - Fiches-conseil de la DRAC Occitanie

6.3 Annexe 3 - Charte des devantures de la Communauté de Communes Centre Tarn

6.4 Annexe 4 – Etude sur l'amélioration thermique et architecturale des couverts à Réalmont – CAUE - 2017