

Intervention financière de la Ville de Mons dans les travaux de rénovation et d'embellissement des façades

1. Une prime ?

Il existe sur l'entité montoise de nombreux bâtiments de qualité faisant partie intégrante de l'histoire du territoire. La mise en valeur de ces immeubles et la préservation des éléments architecturaux caractéristiques des différentes époques constituent une priorité. Ceux-ci participent de manière significative à l'attractivité et à la vie des espaces publics tant du centre-ville que des noyaux d'habitat et villages.

C'est pourquoi nous estimons que l'initiative privée est prépondérante et qu'elle doit être favorisée.

En ce sens, dans la limite des crédits inscrits à cette fin au budget communal et aux conditions fixées par le présent règlement, la Ville de Mons peut accorder une prime aux particuliers qui réalisent des travaux d'embellissement et/ou de rénovation extérieurs, visibles de la rue, à un immeuble situé sur son territoire.

2. Pour qui ?

Par particulier, il faut entendre toute personne physique (particulier) ou personne morale de droit privé (société) propriétaire de l'immeuble, titulaire d'un droit réel sur celui-ci ou mandatée par le(s) titulaire(s) d'un droit réel. Sont exclues les personnes morales de droit ou d'intérêt public.

3. Pour quel immeuble ?

Pour toute construction ou groupe de constructions tenantes situé sur le territoire de la Ville de Mons, existant et visible en permanence de la voie publique, qui soit :

- a. fait l'objet d'une des mesures de protection visées aux articles 192 et suivants du CWATUPE, à savoir :
 - repris à l'Inventaire du patrimoine (« Patrimoine Architectural et Territoires de Wallonie, Mons », Service public de Wallonie – Mardaga, 2011),
 - repris sur une liste de sauvegarde,
- b. est repris dans le périmètre d'une opération de rénovation urbaine visée à l'article 173 du CWATUPE, non abrogé, reconnu par le Gouvernement wallon ;
- c. est repris dans l'éventuel périmètre d'intervention prioritaire défini par le Collège ;
- d. est non repris dans une des catégories citées ci-dessus, mais dont la valeur architecturale, historique, urbanistique d'ensemble ou des parties pour lesquelles l'intervention est sollicitée justifie sa prise en considération.

Par immeuble, il y a lieu d'entendre toute construction existante sur une même parcelle cadastrale.

4. Pour quels travaux ?

a. Travaux d'embellissement :

Il s'agit de tous travaux réalisés aux façade et/ou toiture de l'immeuble, visible(s) en permanence de la rue, ne portant pas atteinte à la stabilité de l'immeuble, de nature à renforcer et valoriser les caractéristiques du style architectural qu'il possède, ainsi que le contexte environnant immédiat dans lequel il se situe.

Sont repris notamment :

1°. La remise en état de propreté des façades et pignons, dont :

- le nettoyage de façade par tous procédés appropriés (à l'exclusion du brossage à sec et du jet de sable sec) ou le rejointoiement des maçonneries y compris l'ensemble des opérations annexes (échafaudage, calfeutrage, vidage des joints, pose d'un produit de protection, ...) ;
- l'application d'un badigeon de nature à restituer les caractéristiques d'origine de son architecture, la pose d'un nouvel enduit ou la restauration de celui-ci, y compris l'ensemble des opérations annexes ;

2°. Le nettoyage, l'application de peinture, la pose ou la restauration de châssis adaptés (nature, matériaux, dessin et finition) à l'architecture de la façade.

-> Si la façade ne présente pas un état satisfaisant ou que ses caractéristiques architecturales propres ne sont pas mises en valeur, ce poste devra être concomitant à l'un des actes visés au 1°.

Sous réserve du respect du 1^{er} paragraphe, à savoir visible en permanence :

3°. Le remplacement de la couverture de toiture en fonction des caractéristiques locales à maintenir ou à restituer (ardoises, tuiles plates en terre cuite, etc.) ;

4°. La restauration ou le remplacement d'éléments de toiture caractéristiques et valorisants tels que lucarnes, corniche moulurée, ou autre.

-> Si la façade ne présente pas un état satisfaisant ou que ses caractéristiques architecturales propres ne sont pas mises en valeur, ce poste devra être concomitant à l'un des actes visés au 1° ou 3°.

b. Travaux de rénovation :

Il s'agit de tous travaux lourds réalisés aux façades et/ou toiture de l'immeuble, visibles(s) en permanence de la rue, de nature à renforcer et valoriser les caractéristiques du style architectural qu'il possède, ainsi que son intégration au contexte environnant immédiat dans lequel il se situe.

Sont repris notamment :

- 1°. La transformation visant l'amélioration des façades des rez-de-chaussée commerciaux, dans le respect de l'architecture existante ;
- 2°. Le percement ou l'agrandissement ainsi que la restitution de baies d'origine en vue de créer ou de rétablir un ensemble de baies caractérisé par une dominante verticale (seuils, encadrements de baies, ...). La fermeture d'une baie peut également être prise en compte si celle-ci permet de restituer la façade originelle.

Sous réserve du respect du 1^{er} paragraphe :

- 3°. La restitution ou la pose d'une toiture dont la pente et les matériaux s'harmonisent avec les caractéristiques locales à maintenir ou à restituer et qui ne comprennent ni débordements marquants ni éléments saillants ;
- 4°. La restitution d'éléments de toiture caractéristiques et valorisants tels que lucarnes, corniche moulurée, ou autre.

La pose d'un enseigne, conforme aux Règlements en la matière, peut faire partie intégrante des postes subsidiés si celle-ci est concomitante à l'un des actes et travaux repris ci-dessus tant en embellissement, qu'en rénovation. En fonction de l'implantation des immeubles concernés, ne pourra être subsidiée que l'enseigne la plus pertinente pour la visibilité de l'établissement. De toute manière, celle-ci sera adaptée à l'architecture de la façade.

5. Avis ou autorisations préalables ?

Nous vous invitons à prendre contact avec le service de la Gestion Territoriale pour déterminer si les actes et travaux envisagés nécessitent une déclaration ou autorisation urbanistique préalable :

- si les actes et travaux ne nécessitent pas d'autorisation préalable (article 262 du CWATUPE), le service pourra de cette manière vous remettre une appréciation sur la justesse des travaux (type de menuiseries, matériaux, coloris, etc.) ;
- si les actes et travaux envisagés nécessitent une déclaration urbanistique ou une demande de permis d'urbanisme préalable (articles 263 et suivants du CWATUPE), le service pourra vous aiguiller sur les différentes procédures.
Notons que la subvention ne pourra être accordée que si les autorisations requises ont bien été obtenues avant la mise en œuvre des travaux.

Les travaux d'embellissement et de rénovation se conformeront aux règlements, prescriptions urbanistiques applicables à l'immeuble concerné et, si nécessaire, au permis d'urbanisme délivré.

6. Quel montant ?

Dans la limite des crédits disponibles :

Il sera alloué au particulier qui en fait la demande, une prime s'élevant à :

- 25% du montant des postes éligibles (H.T.V.A.), plafonné à 1.025 € pour les travaux d'embellissement ;
- 25% du montant des postes éligibles (H.T.V.A.), plafonné à 2.050 € pour les travaux de rénovation.

Pour tout immeuble de plus de trois travées, le montant plafonné pourra être majoré de 10% par travée(s) supplémentaire(s).

Pour tout immeuble repris soit, dans le périmètre d'une opération de rénovation urbaine visée à l'article 173 du CWATUPE, non abrogé, reconnu par le Gouvernement wallon, soit dans le périmètre d'intervention prioritaire défini par le Collège, la prime octroyée pourra être majorée de 10%.

Une nouvelle demande d'intervention financière de la Ville de Mons portant sur un poste ne peut être introduite endéans les 15 ans de la liquidation de la prime pour exécution de ce poste. Le montant maximum de la prime allouée pour un même immeuble ne peut dépasser 2.500 € dans un délai de 15 ans à dater de la première prime octroyée pour l'immeuble (date de la décision du Collège Communal).

	% de base	Majoré si plus de 3 travées	Majoré si périmètre de RU	Max. alloué par immeuble
Travaux d'embellissement	25% avec un max. de 1025,00€	+ 102,50€ par travée(s) supplémentaire(s)	+ 10% du montant total	Max. 2500,00€
Travaux de rénovation	25% avec un max. de 2050,00€	+ 205,00€ par travée(s) supplémentaire(s)	+ 10% du montant total	

Exemples :

Ex.1 : Mise en peinture d'une façade de trois travées, hors périmètre de rénovation urbaine, pour un montant de 5.000,00€ HTVA.

Calcul de l'intervention financière :

$$25\% \text{ de } 5.000,00\text{€} = 1.250,00\text{€}$$

Le montant est supérieur au plafond de 1025,00€ relatif aux travaux d'embellissement.

Prime octroyée : 1.025,00€

Ex.2 : Mise en peinture d'une façade de six travées et restitution des lucarnes, hors périmètre de rénovation urbaine, pour un montant de 20.000,00€ HTVA.

Calcul de l'intervention financière :

25% de 20.000,00€ = 5.000,00€

Le montant est supérieur au plafond de 2.050,00€ relatifs aux travaux de rénovation.

Nombre de travées supplémentaires => 3 x 205,00€ = 615,00€

Total de 2.665,00€ (2.050,00€ + 615,00€) supérieur au maximum alloué par immeuble de 2.500,00€

Prime octroyée : 2.500,00€

Ex.3 : Mise en peinture d'une façade de quatre travées et des châssis, dans un périmètre de rénovation urbaine, pour un montant de 12.000,00€ HTVA.

Calcul de l'intervention financière :

25% de 12.000,00€ = 3.000,00€

Le montant est supérieur au plafond de 1.025,00€ relatifs aux travaux d'embellissement.

Nombre de travées supplémentaires => 1 x 102,50€ = 102,50€

Total de 1.127,50€ majoré de 10% car dans un périmètre de rénovation urbaine.

Prime octroyée : 1.240,25€

7. Comment obtenir le subsidy ?

La demande de prime est introduite à l'Administration Communale, avant tout début de travaux.

Elle comprend :

- la demande de prime établie sur les formulaires mis à la disposition par l'Administration ;
- des photos de l'immeuble avant travaux. Les photos seront prises sous des angles différents et avec un recul suffisant de manière à ce que l'immeuble soit perçu dans son entièreté et son contexte ;
- les devis estimatifs détaillés des travaux pour lesquels la prime est sollicitée ;
- le cas échéant, les plans et descriptifs techniques nécessaires à l'évaluation de la demande ;
- le cas échéant, les autorisations urbanistiques préalables délivrées par le Collège communal relatives aux travaux envisagés.

Après réception de l'ensemble de ces éléments, un courrier accusant bonne réception de la demande et jugeant de la nature des travaux vous sera transmis. S'il existait des remarques, les documents complémentaires pourraient vous être demandés.

8. La Commission d'avis compétente :

La Commission d'avis compétente est tenue :

- a. de vérifier que les travaux ont été réalisés dans les règles de l'art et respectent les conditions éventuellement émises ;
- b. d'établir, pour tous les travaux faisant l'objet d'une demande d'intervention financière, un rapport justificatif motivant leur avis ;
- c. de remettre un avis motivé sur la demande au Collège communal qui décide du principe ou non de l'attribution de la prime, en fixe le montant maximum sur base des devis et notifie sa décision au particulier.

9. Condition :

L'application du présent règlement est subordonnée à l'inscription annuelle par le Conseil Communal d'un crédit au budget communal et son approbation par l'autorité de tutelle. Les règlements antérieurs portant sur le même objet sont abrogés.

10. Glossaire :

Badigeon : Couleur en détrempe ou enduit à base de chaux, dont on revêt les murs extérieurs des habitations et qui laisse apparaître la structure de son support.

Baie : Ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour créer une porte ou une fenêtre.

Corniche : Couronnement d'un édifice, en saillie sur le plan de la façade, destiné à la protection de celle-ci contre les intempéries et sur lequel sont généralement établis les chéneaux.

Enduit : Couche de plâtre, de chaux, de ciment, de mortier ou d'un mélange industriel dont on revêt une construction pour lui donner son aspect et sa couleur.

Enseigne : Inscription de toute nature ou objet symbolique, apposé dans un lieu donné, pour faire connaître au public, le commerce, l'industrie qui s'exploite au dit lieu, la profession qui s'y exerce et généralement les opérations qui s'y effectuent.

Façade : Face extérieure en élévation d'un bâtiment.

Lucarne : Ouvrage construit en saillie et parfois partiellement en creux, sur un versant de toiture et permettant d'éclairer et d'aérer l'espace ménagé sous le comble, par une ou plusieurs baies de fenêtres, placées dans un plan vertical et abritées par un ouvrage de charpente et de couverture.

Matériaux de façade : Matériaux apparents à l'extérieur des murs de façade.

Menuiserie : Ensembles des matériaux intervenant dans la fabrication des portes, châssis et autres éléments de fermeture des baies et ouvertures et visibles des façades des bâtiments et constructions.

Parcelle : Portion de terrain constituant une unité foncière, telle que reprise au plan et matrice cadastraux.

Pignon : Mur latéral d'un bâtiment ou d'une construction, jusqu'au toit ou jusqu'à la terrasse qui en tient lieu, ne comprenant ni saillie, ni corniche, ni avant-toit ou tablette de couverture ni plus de deux ouvertures (porte, fenêtre, lucarne ou autres) d'une superficie globale supérieure à trois mètres carrés.

Travée : Partie d'un édifice, comprise entre deux points d'appui principaux ou deux éléments porteurs, par exemple au sein d'une façade.

Trumeau : Colonne ou pan de mur entre deux baies.

