

**- PROCÉDURE 2021-2026 -  
TRAVAUX DE RAVALEMENT OU TRAVAUX SUR LA FAÇADE****➤ Avant travaux****A. DEMANDE D'AUTORISATION de travaux partiel ou complet de ravalement**

À demander auprès du service de l'urbanisme appliqué (DUA) :

Les travaux de ravalement, qu'ils soient complets ou partiels (éléments qui composent la façade tels que les murs, menuiseries, ferronneries, réseaux EU/EV, devanture commerciale, ... objets de la demande d'intervention), sont soumis à autorisation par la Ville de Montpellier :

- 1) Demander et retenir un **descriptif de travaux** (devis d'entreprise, descriptif réalisé par un maître d'œuvre ou un architecte) conforme aux prescriptions transmises par la Mission Grand Cœur.
- 2) Il vous appartient d'établir un dossier de « **déclaration préalable** », pour chaque phase de travaux envisagée (imprimé « déclaration préalable CERFA » à retirer à la DUA ou à télécharger sur Internet). Dossier à remettre, en 4 exemplaires, au service de l'urbanisme appliqué, (service droit des sols à l'Hôtel de Ville : 1 place Georges Frêche). Il devra comprendre :
  - l'imprimé CERFA dûment complété,
  - un descriptif des travaux ou un devis d'entreprise détaillé et chiffré,
  - un plan cadastral (à retirer au service du cadastre du centre des Impôts ou à imprimer depuis le site de la Ville - plan de ville Delta),
  - des photos permettant d'apprécier la façade dans son intégralité, ainsi que les retours et les pignons visibles depuis l'espace public, présentant les baies « volets ouverts » pour vérifier que les menuiseries en place respectent la typologie de l'immeuble (y compris lors d'un remplacement isolé de menuiserie pour s'assurer de la cohérence du dessin proposé avec celui des autres menuiseries).

**➤ Après obtention de l'accord de travaux, et avant de commencer les travaux :**

- 3) Après obtention de l'accord sur votre déclaration préalable ou permis de construire, il vous sera demandé de prendre rendez-vous avec la Mission Grand Cœur au 04.34.88.79.40 (appel uniquement le matin) pour la validation des teintes et la levée des éventuelles réserves. Un technicien du ravalement vous conseillera sur les aspects et coloris de façade (enduits, badigeons, ferronneries, menuiseries, ...) à choisir dans le nuancier de la Mission Grand Cœur, et validera avec vous ceux appropriés à votre façade. Lors du rendez-vous, vous voudrez bien vous munir des photographies de toutes les façades concernées, de vos devis de travaux, et tout autre document permettant la levée de réserves éventuelles.
- 4) La demande d'« autorisation temporaire d'occupation du domaine public » (échafaudage ou autre installation de chantier) devra se faire à la direction des usages et de la valorisation de l'espace public (DUVEP) – service « occupation du domaine public » – cellule chantier. Cette demande peut être faite par l'entreprise qui procède aux travaux.

**B. DEMANDE DE SUBVENTION des travaux de ravalement**

A déposer auprès de la Mission Grand Cœur :

Le dossier de demande de subvention (à retourner à la Ville de Montpellier, Mission Grand Cœur – avant le début des travaux), doit contenir les pièces suivantes :

- le formulaire "**demande de subvention**" dûment complété,
- une copie du **récépissé de dépôt de la déclaration préalable ou du permis de construire**,
- une copie du **devis des travaux** (devis détaillé et chiffré d'entreprise),
- une copie du **PV d'AG ayant voté les travaux** de ravalement ou un courrier co-signé entre copropriétaires et désignant un syndic bénévole pour la gestion de la demande de subvention.

Dans un premier temps, vous recevrez un courrier d'accusé de réception de votre demande.

Puis, lorsque vos travaux seront autorisés (arrêté de travaux), il vous sera envoyé un courrier d'**avis d'attribution de subvention** à remettre à l'entreprise retenue et à renvoyer à la Mission Grand Cœur, avant le début des travaux, cosigné par vous-même et l'entreprise retenue pour exécuter les travaux (document obligatoire pour la demande de paiement).

---

➤ **Pendant les travaux :**

---

Un **panneau de chantier** à l'entête de la Ville de Montpellier vous sera remis à la Mission Grand Cœur (17 boulevard du Jeu de Paume), il devra être visible pendant toute la durée de votre chantier.

---

➤ **Avant de démonter l'échafaudage :**

---

Au minimum 10 jours ouvrables avant le démontage de l'échafaudage, et avant transmission du solde des factures, le propriétaire ou l'entreprise prévient la Mission Grand Cœur pour venir vérifier sur place la conformité des travaux réalisés :

- par téléphone au 04 34 88 79 40,
- par email à [mission.grandcoeur@ville-montpellier.fr](mailto:mission.grandcoeur@ville-montpellier.fr)
- par courrier à l'attention de la « Mission Grand Cœur » - Mairie de Montpellier - 1 place Georges Frêche - 34267 MONTPELLIER Cedex 2.

---

➤ **Après travaux :**

---

### **C. DEMANDE DE PAIEMENT DE LA SUBVENTION**

A faire auprès de la Mission Grand Cœur :

Une fois les travaux terminés dans leur intégralité, ou partiellement dans le cas de phasage représentant des ensembles homogènes, et après que la Ville vous ait transmis ses remarques sur les travaux réalisés, il vous appartiendra de communiquer à la Mission Grand Cœur les documents suivants :

- 1) la ou les **factures originales**, avec la **mention d'acquiescement**, le cachet et la signature de l'entreprise ;
- 2) un relevé d'identité bancaire (**RIB**) ;
- 3) Copie de l'arrêté d'autorisation de travaux.
- 4) Fiches techniques des produits utilisés mentionnant la garantie décennale

**A noter que certaines pièces demandées au règlement ne sont plus d'actualité.  
Se référer uniquement à la liste ci-dessus.**

---

*La Ville de Montpellier (Mission Grand Cœur) contrôlera lors de l'instruction de la déclaration préalable la conformité des devis avec les préconisations de ravalement, pendant les travaux, la présence du panneau de chantier « Ville de Montpellier », et après travaux, la conformité de ceux-ci avec les devis présentés, l'avis émis par l'architecte des Bâtiments de France (ABF), les réserves levées et la fiche de validation des teintes.*

---

- ✓ **Le taux de subvention est de 40 %\* jusqu'en juin 2026**
- ✓ Subventionnement possible de travaux ponctuels (ravalement partiel)

Pour les travaux ponctuels, le paiement de la subvention se fait en 2 temps :

- 1) **des avances de 25 %\*** du TTC des travaux exécutés, à chaque phase ;
- 2) **le déblocage du solde de 15 %\*** lorsque le ravalement de l'ensemble de l'immeuble est réputé complet et conforme aux prescriptions.

\* Le montant de la subvention est calculé sur le TTC du montant total des travaux subventionnables (cf. le règlement du ravalement obligatoire de la Ville de Montpellier de juin 2022).

**DEMANDE DE SUBVENTION RAVALEMENT**  
- secteur Celleneuve -

Je soussigné(e) M. / Mme .....

**propriétaire / syndic de copropriété** (*rayez la mention inutile*), **de l'immeuble/de la maison****situé.e** à Montpellier, à l'**adresse** : n° ..... **rue** .....

Référence cadastrale : ..... (ex : HV 0333)

**Sollicite le Conseil municipal de la Ville de Montpellier pour l'octroi de la subvention pour :** ravalement de façade complet. ravalement de façade partiel : traitement de murs ..... remplacement d'une menuiserie ..... remplacement d'une ferronnerie ..... mise en conformité d'un élément disgracieux ou non conforme avec la typologie du bâtiment (ex : climatiseurs, etc.) ..... autre .....La subvention de la Ville sera créditée à :**NOM, prénom** : .....**ADRESSE postale** (correspondant au RIB, et à laquelle les correspondances seront envoyées) :

.....

.....

**Email** : ..... **Tél. portable** : .....N.B. : Les coordonnées figurant sur les factures originales et acquittées devront correspondre à celles ci-dessus.

Signature :

Les informations et justificatifs sont recueillis pour traiter la demande de subvention. Ils sont protégés et seront conservés pendant la durée légale et celle de leur utilité. Les destinataires en sont les services de la Ville délivrant ces prestations. Conformément au Règlement UE 2016/679 du 27 avril 2016 (RGPD) et à la loi « Informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, vous disposez sous conditions et sauf exceptions d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, de limitation des traitements, de retrait de votre consentement à tout moment, et de réclamation auprès de la CNIL. Pour exercer vos droits, contactez-nous par courrier à la mairie de Montpellier 1 place Georges Frêche 34267 Montpellier Cedex 2, ou par courriel à l'adresse [donneespersonnelles@villemontpellier.fr](mailto:donneespersonnelles@villemontpellier.fr)

Le propriétaire/syndic ou l'entreprise préviendra la Mission Grand Cœur (au 04 34 88 79 40 le matin) au minimum 10 jours ouvrables avant le démontage de l'échafaudage afin qu'une visite préalable de conformité des travaux soit effectuée et ce avant transmission du solde des factures originales acquittées.

**CADRE RESERVÉ À L'ADMINISTRATION**DP/PC n° ..... Déclaration préalable ou permis de construire favorable :  oui  non

# CAHIER DE PRESCRIPTIONS GENERALES

## ANNEXE AU RÉGLEMENT DE RAVALEMENT DES FACADES DE CELLENEUVE

---

### 1. INTRODUCTION

#### 1.1. Cadre réglementaire, champ d'application

Le Cahier de prescriptions générales est une annexe au règlement de la campagne de ravalement obligatoire de la zone. En outre, le projet doit respecter les règlements d'urbanisme existants (Plan Local d'Urbanisme), et le code du patrimoine (Périmètre de protection modifié autour de l'église de Celleneuve) lorsque l'immeuble se situe dans son périmètre.

#### 1.2. Objectifs

Le règlement du ravalement et le cahier de prescriptions générales annexé ont pour objectif de fournir aux pétitionnaires et aux entreprises l'essentiel des éléments techniques et méthodologiques nécessaires à la constitution du projet de ravalement. Certains aspects, tels que les pathologies structurelles ou les interventions sur la composition des façades, restent propres à chaque bâtiment, et nécessitent une étude spécifique située hors du champ d'application du cahier de prescriptions générales.

Les fiches de ravalement, fournies par la Mission Grand Cœur, listent les ouvrages qui devront être réalisés. A chacune des cases cochées sur la fiche correspond un chapitre du présent cahier, qui explicite la nature de l'intervention, la méthodologie et les éventuelles démarches connexes : essais, avis, consultation de nuanciers...

#### 1.3. Typologie des façades

La zone de ravalement obligatoire offre une palette de typologie de construction très large, allant de la maison individuelle à l'immeuble collectif.

La majorité des constructions date de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, époque du développement des faubourgs de Montpellier et jusqu'à la seconde guerre mondiale. Il s'agit de bâti ancien caractérisé par l'utilisation de techniques et matériaux traditionnels : pierre, moellon, mortier de chaux, brique, bois.

Ces façades peuvent être classées en trois grandes catégories, qui peuvent être présentes sur un même édifice :

- la façade en pierre de taille,
- la façade enduite sur toute sa surface avec ou sans décor,
- la façade avec partie courante enduite, avec ou sans décor, et éléments de modénature (encadrement de baie, bandeau, corniche...) en pierre de taille.

D'autres matériaux sont visibles en parement, tels que le moellon, la brique mais de façon très marginale.

De façon ponctuelle, des immeubles de construction plus récente sont venus compléter les alignements et présentent des matériaux de facture plus contemporaine : béton, verre, bois, ... Les préconisations spécifiques pour ces bâtiments seront portées sur la fiche de ravalement, elles pourront faire référence à des parties de ce cahier de préconisations générales.

#### 1.4. Conditions et limites

La campagne de ravalement obligatoire concerne l'ensemble des façades visibles depuis le domaine public, y compris les pignons, les façades d'édicules en toiture et leurs retours, les combles, brisis et les murs de clôture.

Le ravalement se limite à la façade, à la peau de l'édifice et aux éléments qui la composent tels que les menuiseries, les ferronneries ou les réseaux d'eaux pluviales.

Cependant, indépendamment du ravalement lui-même, le traitement d'éventuelles pathologies graves et évolutives nécessitant des interventions sur la structure du bâtiment (du type pose de tirant, reprise de fondation, etc.) devra impérativement être réalisé au préalable par le ou les propriétaires à l'aide d'un bureau d'études spécialisé (ces travaux même nécessaires ne peuvent être inclus dans les travaux de ravalement subventionnés).

---

## 2. PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

### 2.1. COMPOSITION

#### Description

La perturbation de la composition d'une façade peut avoir pour origine :

- l'ajout, le bouchement ou la modification d'ouvertures,
- le non respect des proportions traditionnelles des baies,
- la suppression ou la modification d'éléments de modénature.

#### Prescriptions

En cas de modification des façades, les principes de composition devront être maintenus ou restitués, les alignements de baies seront conservés.

Les ouvertures modifiées seront restituées dans leurs dispositions d'origine et les baies obturées seront réouvertes.

### 2.2. PAREMENT ET DECOR

#### 2.2.1. Pierre de taille

#### Description

Les parements peuvent se présenter sous deux formes :

Soit tous les parements sont en pierre de taille.

Soit l'utilisation de ce matériau est réservée à la modénature et au décor sur fond enduit : traitement du soubassement, des encadrements de baie, des bandeaux d'étage, des sculptures, de l'entablement sommital ou de la corniche.

L'état de conservation présente alors un ou plusieurs des défauts suivants :

- salissures, tâches, lichens, tags ;
- joints ouverts ou dégradés, érosion de surface ;
- fissuration, desquamation, éclats, lacunes.

#### Prescriptions

##### **1. Nettoyage des parements**

Le procédé de nettoyage sera adapté selon le type de salissure rencontré et fera l'objet d'essai pour validation préalable par la M.G.C. :

- par micro-gommage (< 3 bars pour la pression d'eau), fournir la notice de l'appareil pour validation du procédé (préciser l'utilisation d'une microfibre) ;
- par lavage par ruissellement et/ou projection d'eau froide sous pression modérée et brossage doux.

Exclure les lavages haute-pression, sablage, brûlage et décapage chimique ou tout procédé risquant de dégrader la pierre.

##### **2. Purge des éléments altérés**

Il est d'abord nécessaire de débarrasser les parements des éléments altérés ou désaffectés.

- purge de la pierre altérée, des anciens mortiers de ragréage et de raccord,
- suppression des éléments parasites organiques, en métal ou en bois.

##### **3. Rejointoiement à la chaux**

Les joints de maçonnerie doivent être regarnis :

- dégarnissage des joints dégradés ou au ciment, en conservation des joints en bon état, nettoyage à la brosse,
- rejointoiement au mortier de chaux XHN selon constitution d'origine à l'identique des parements existants, avec humidification préalable.

##### **4. Remaillage, reprise de fissure**

- ouverture de la fissure,
- agrafage par agrafes inox ou laiton croisées et positionnées dans les joints,
- injection au coulis de mortier de chaux XHN par gravité jusqu'à remplissage de la maçonnerie,

- remaillage par éléments de pierre, identique à celles en œuvre, au cœur des maçonneries si nécessaire.

## 5. Restauration de la pierre

Les éléments en pierre doivent être remplacés ou réparés.

- changement des éléments de pierre fortement dégradés, en tiroir ou bouchon ponctuel de pierre identique à celle en œuvre sur le bâtiment ;
- ragréage ponctuel de pierres au mortier de chaux naturelle et résine avec armature métallique inox quand épaisseur > 2 cm, le cas échéant un parement en pierre sera réalisé par incrustation ;
- restauration des éléments décoratifs (corbeaux, clefs et panneaux sculptés et moulurés, bas-reliefs...) :
  - relevé préalable de détail pour reconstitution,
  - piquage des anciens ragréages et joints dégradés,
  - restauration des zones dégradées par minéralisation et/ou par ragréage des cavités et érosions au mortier de couleur et granulométrie identique à la pierre, compris armature inox,
  - rejointoiement à la chaux,
  - en cas de forte dégradation, dépose de l'élément et remplacement à l'identique,
  - application d'une eau forte ou patine d'harmonisation transparente le cas échéant.

## 6. Consolidation et étanchéité des balcons, protection des parements horizontaux : entablement, corniche, appui de baie

Les éléments en saillie doivent être protégés :

- les ouvrages horizontaux saillants de type : entablement, corniche, bandeau, fronton, devront être protégés par une couvertine en zinc, cuivre ou plomb ;
- les balcons seront retaillés et ragrés afin d'éviter la stagnation des eaux de pluie. Le rejointoiement sera particulièrement soigné. Lorsque la pierre s'avère trop dégradée ou trop poreuse, une protection en plomb, zinc ou cuivre sera réalisée sur forme de pose en plâtre avec Kraft d'interposition. Les scellements de garde-corps seront révisés pour éviter le foisonnement des fers consécutifs à l'infiltration d'eau ; une protection par résine coulée pourra toutefois être acceptée sur les ouvrages les plus simples ;
- les appuis de baie seront retaillés si nécessaire afin d'éviter la stagnation des eaux de pluie.

## 7. Patine

La surface des parements doit être, le cas échéant, protégée et harmonisée :

- application d'une patine à la chaux naturelle, faiblement dosée (1 volume de chaux pour 20 volumes d'eau), laissant transparaître la pierre. A l'exclusion de tout produit industrialisé couvrant la façade (peinture, résine, badigeon épais...) ;
- une patine d'harmonisation pourra être réalisée en fin de chantier, en cas de nécessité, afin d'harmoniser les pierres anciennes avec les reprises. En aucun cas cette patine ne pourra être utilisée pour compenser une défaillance du nettoyage.

## 8. Seuil à remplacer

Souvent dégradés, les seuils des portes du rez-de-chaussée doivent être refaits :

- Les seuils de portes visibles depuis la voie publique doivent être constitués d'un matériau s'intégrant à la façade. Le plus souvent ils seront en pierre calcaire. Exceptionnellement, ils pourront être réalisés en mortier pour réparation de pierre dégradée ou lorsque la façade est entièrement dépourvue de pierre de taille. Le carrelage, le marbre et tout autre revêtement synthétique sont proscrits.

### 2.2.2. Enduit à la chaux

#### Description

Les parements enduits se présentent sous deux formes.

Soit sur partie courante seulement, la modénature étant le plus souvent en pierre de taille.

Soit sur l'ensemble de la façade avec ou sans décor.

Différentes sortes de finition ont pu être utilisées : taloché, lissé, fouetté, tyrolienne,...

Les décors, souvent présents même si parfois effacés, sont peints au badigeon coloré et soulignent les éléments d'architecture : bandeaux périphériques et d'encadrement de baie, filets, frises, chaînes d'angle, faux joints, etc.

L'état de conservation présente alors un ou plusieurs des défauts suivants :

- salissures, tâches, lichens, tags,
- érosion de surface, faïençage,
- fissuration, boursouffure, décollement, lacunes.

### Prescriptions

#### **1. Piochement des enduits**

- Opérations préalables lorsque l'enduit présente un décor à restituer : relevés graphique et photographique. Eventuellement, des échantillons seront prélevés pour analyse et pour servir de modèle lors de la réalisation de l'enduit neuf,
- Piochement des enduits altérés avec toutes précautions pour ne pas dégrader les maçonneries et pierres de taille.

#### **2. Enduit neuf au mortier de chaux naturelle en 3 couches**

- Préparation du support : refichage, rejointoiement, consolidation par injection selon l'état des maçonneries dégagées, reprise de fissure
- Enduit à la chaux en 3 passes : gobetis, corps d'enduit et finition. La composition de l'enduit et la nature des sables devront être les plus proches possibles de celles de l'enduit d'origine. L'aspect et la technique employée pour la finition devront également être similaires à ceux d'origine (taloché, gratté, tyrolienne...), y compris les éventuels décors engravés ou en ronde-bosse. En l'absence de vestiges d'enduit d'origine (supprimé ou remplacé) le choix du type d'enduit sera réalisé en référence à des modèles voisins.

Des outils sont mis à disposition par la M.G.C. afin d'assister les entreprises et les particuliers dans le choix et la réalisation des enduits : étude couleur, nuancier, échantillons d'enduit.

L'utilisation d'enduit bâtard (chaux/ciment, chaux/plâtre) sera exclusivement réservée aux bâtiments initialement construits avec ce matériau.

#### **3. Application d'un badigeon de protection à la chaux naturelle**

- Réalisation d'un badigeon de chaux passé à la brosse en 2 couches croisées sur support humidifié.

#### **4. Conservation de l'enduit existant**

L'enduit existant pourra ou devra être conservé si :

- son état de conservation et sa composition le permettent :
  - Nettoyage par brossage léger ou projection d'eau froide sous pression modérée,
  - Application d'une couche d'enduit de finition à la chaux et/ou d'un badigeon à la chaux naturelle selon son aspect (aucune surépaisseur par rapport à la modénature ne peut être autorisée).
- la qualité exceptionnelle de sa mise en œuvre (décor complexe) le justifie :
  - Consolidation des parties dégradées par injection, reminéralisation ;
  - Nettoyage par brossage léger ou projection d'eau froide sous pression modérée ;
  - Comblement des éventuelles lacunes par un enduit identique à celui en œuvre.

#### **5. Décor au badigeon coloré à créer ou restituer**

Le décor sera :

- restitué sur la base des relevés avant réfection de l'enduit ou d'une iconographie plus ancienne : technique et teinte à l'identique ;
- créé suivant des modèles existants sur des édifices de style similaire.

Les badigeons seront réalisés à la chaux et avec des pigments naturels.

### **2.2.3. Autres parements : façades des bâtiments récents**

#### Description

D'autres types de parements peuvent se présenter, essentiellement sur le bâti contemporain (après la seconde guerre mondiale), proposant des matériaux et des techniques très variés.

Majoritairement, les murs de façade sont :

- en béton banché, couvert d'une peinture, d'un crépi ou laissé brut.
- en agglomérés de ciment ou en briques creuses, couvert d'un enduit, crépi (organique ou minéral) teinté dans la masse ou peint.

Bien d'autres types de parements peuvent être rencontrés comme le verre, les bardages métal ou bois, la pierre agrafée, la faïence...

Le présent cahier ne traite que des cas les plus courants.

L'état de conservation présente alors un ou plusieurs des défauts suivants :

- salissures, tâches, lichens, tags ;
- corrosion des fers, érosion ;
- fissuration, décollement, éclats, lacunes.

### Prescriptions

#### **1. Nettoyage ou décapage des parements**

Le procédé de nettoyage sera adapté au matériau et au type de salissure rencontré :

- nettoyage par :
  - Gommage,
  - lavage par projection d'eau sous pression adaptée.

Le procédé de décapage sera adapté au matériau rencontré :

- décapage de peinture ou crépi par :
  - brûlage, décapage chimique,
  - sablage, gommage,
  - projection d'eau sous pression.

#### **2. Reprise sur parement dégradé**

Il est d'abord nécessaire de débarrasser les parements des éléments altérés ou désaffectés, selon les dégradations rencontrées les interventions suivantes seront réalisées :

- purge des parties altérées, des anciens mortiers de ragréage et de raccord,
- traitement anti-corrosion des fers à bétons corrodés,
- ragréage au mortier compatible,
- rebouchage des fissures.

#### **3. Application d'un revêtement de finition**

Suite au décapage de la façade ou sur enduit ciment neuf :

- Préparation du support et application éventuelle d'un primaire adapté,
- Application d'une peinture organique, silicate ou minérale adaptée au support,

Les matériaux et les teintes seront conformes au règlement du PLU de la zone concernée.

## **2.3. ELEMENTS DESAFFECTES OU PARASITES**

### Description

Ensemble des éléments n'ayant pas lieu d'être sur une façade (liste non exhaustive) :

- canalisation d'eaux usées et eaux vannes,
- parabole, antenne TV, climatiseurs, étendoir fixe, ...

### Prescriptions

Ces éléments devront être supprimés ou déplacés afin de ne pas être visibles. Un cahier de préconisations définissant les règles à respecter pour l'implantation des climatiseurs est mis à disposition par la M.G.C.

Les réseaux EU et EV ne peuvent rester apparents, ils devront être intégrés, soit à l'intérieur du bâtiment soit en saignée ou toute autre solution permettant de les dégager de la façade. Ils ne devront en aucun cas être raccordés sur une descente d'eaux pluviales.

## **2.4. EAUX PLUVIALES ET TOITURE**

### Description

Les égouts de toiture sont de trois types :

- avant-toit débordant en bois (chevron et volige),
- génoise en terre cuite (tuile et parefeuille),
- corniche et entablement en pierre de taille.



Le réseau de collecte des eaux de pluie comprend :

- les gouttières pendantes, chéneaux, et descentes majoritairement en zinc, parfois en plomb, fonte ou terre cuite ;
- les dauphins en fonte en pied de chute se substituant au zinc peu résistant aux chocs.

Les parties ou éléments de toiture visibles depuis le domaine public sont :

- les brisis de toiture en ardoise et leur zinguerie,
- les lucarnes,
- les souches de cheminées, les épis de faîtage...

### Prescriptions

#### **- Avant-toit débordant en bois :**

- révision, remplacement des bois dégradés : chevrons, volige ;
- restitution d'éventuelle lacune et reconstitution d'avant-toit débordant pouvant comporter des éléments de décor ;
- mise en peinture ou lasure après décapage des pièces conservées.

*Informez M.G.C. pour validation préalable de la teinte*

#### **- Corniche ou entablement en pierre :**

- révision, remplacement ou création d'un habillage en zinc, en cuivre ou en plomb,
- nettoyage et préparation du support,
- pose d'un feutre ou kraft d'interposition,
- la pose permettant la libre dilatation du métal y compris toutes sujétions de recouvrement, fixation, agrafage, ourlets et solins,
- protection des remontées par engravure avec rejointoiement au mortier de chaux.

#### **- Génoise :**

- nettoyage à l'eau et à la brosse,
- rejointoiement au mortier de chaux après dégarnissage de joints dégradés et humidification,
- restitution d'éventuelle lacune avec matériaux identiques.

#### **- Gouttière pendante :**

- révision de gouttière pendante : nettoyage, vérification des fixations et de la pente,
- remplacement ou création de gouttière pendante en zinc ou en cuivre

Les gouttières ne doivent pas être peintes.

Les gouttières en PVC sont proscrites.

#### **- Chéneau :**

Les chéneaux, encaissés ou non, sont souvent invisibles de la voie publique, car trop en retrait ou masqués par une balustrade en pierre. Toutefois, un défaut d'étanchéité peut dégrader la façade au même titre qu'une gouttière. Dans ce cas, la réfection pourra être intégrée au ravalement.

- révision de chéneau en zinc, plomb ou cuivre non peint : nettoyage, vérification des solins,
- remplacement ou création de chéneau en zinc, plomb ou cuivre,
- nettoyage et préparation du support,
- pose d'un feutre ou kraft d'interposition,
- protection des remontées par engravure avec rejointoiement eau mortier de chaux.

#### **- Tuyau de descente d'eaux pluviales:**

- révision de descente : nettoyage, vérification des fixations,
- remplacement ou création de descente en zinc ou cuivre.

Les tuyaux ne doivent pas être peints.

Des descentes en terre cuite souvent vernissée, ou en fonte souvent cannelées (à usage exclusif des eaux de pluie) peuvent être rencontrées : elles seront conservées et restaurées.

Les tuyaux de descente en PVC sont proscrits.

#### **- Dauphin en pied de descente :**

- révision de dauphin en fonte : nettoyage, vérification des fixations et mise en peinture,
- remplacement, complément ou création de dauphin en fonte sur une hauteur de 2 m et mise en peinture (teinte à valider dans la déclaration préalable).

**Bâtiments récents :** le matériau et la teinte des organes de collecte et d'évacuation des eaux de pluies seront conformes au règlement du PLU de la zone concernée.

## 2.5. MENUISERIES EXTERIEURES

### Description

Ces menuiseries sont constituées le plus souvent d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- porte d'entrée,
- porte de garage ou de remise,
- fenêtres, portes-fenêtres et châssis fixes,
- volets et contrevents,
- lambrequins et stores en bois (ou fer ou zinc),
- stores à lamelles en bois.

### Prescriptions

L'ensemble des menuiseries extérieures (portes, portes fenêtres, fenêtres et volets) devra être conforme à la typologie de l'immeuble.

Les menuiseries non conformes en raison de la nature du matériau ou de leur aspect seront remplacées, le cas échéant, par des menuiseries neuves suivant le modèle ancien présent sur l'édifice ou un modèle similaire avoisinant conformément au règlement du PLU de la zone concernée.

Les menuiseries d'origine en bon état de conservation seront préférentiellement conservées et restaurées. Dans le cas contraire, elles seront refaites suivant le modèle existant.

Les menuiseries conservées dont la couleur n'est pas satisfaisante devront être repeintes dans une teinte choisie dans le nuancier de la M.G.C.

#### **Restauration de menuiseries existantes conservées :**

- remplacement des parties dégradées par enfustage ou empieçement, remise en jeu.

#### **Remise en peinture de menuiseries anciennes conservées :**

- prévoir décapage préalable des vieilles couches de peintures,
- application de deux couches de peinture glycérophtalique sur menuiseries anciennes.

#### **Remplacement de menuiseries dégradées ou non conformes, création :**

- suivant modèle ancien présent sur l'édifice ou sur un modèle similaire avoisinant ; seront respectés la composition générale de la menuiserie avec ou sans imposte, l'implantation, la partition, les proportions et l'alignement du vitrage,
- la menuiserie sera placée en retrait du nu extérieur de la façade,
- les éventuels coffres de volets roulants des commerces doivent être intégrés à la maçonnerie ou à la menuiserie, ceux placés aux étages seront conservés, intégrés ou supprimés selon le règlement du PLU de la zone concernée.

*Dessins en plan, coupe et élévation, échelle 1/20<sup>e</sup>, à fournir à la demande d'autorisation de travaux.*

#### **Mise en peinture de menuiseries neuves**

- application d'une couche de préparation et de deux couches de peinture glycérophtalique sur menuiseries neuves

#### **Lambrequins et store à lamelle à restaurer ou restituer :**

- travaux à réaliser en suivant les dispositions du modèle ancien présent sur l'édifice ou d'un modèle similaire avoisinant, et mise en peinture

*Choix de la teinte des peintures dans nuancier de la M.G.C. pour validation.*

**Bâtiments récents :** le matériau, le dessin et la teinte des menuiseries seront conformes au règlement du PLU de la zone concernée.

## 2.6. FERRONNERIES

### Description

Ces ferronneries (fer forgé, fonte, aciers) sont constituées le plus souvent d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- garde-corps et barres d'appui,
- grilles et barreaudages,
- ancrés de tirant.

### Prescriptions

#### **Restauration de ferronnerie altérée à conserver :**

- remplacement des éléments altérés ou manquants et vérification des scellements.
- 

#### **Remplacement de ferronnerie altérée ou inadaptée, création :**

- réalisation suivant modèle ancien présent sur l'édifice ou sur un modèle similaire avoisinant et scellements dans les maçonneries.

*Dessin en plan, coupe et élévation échelle 1/20 à fournir à la demande d'autorisation de travaux.*

#### **Traitement anticorrosion et mise en peinture des ferronneries :**

- application d'une couche anti-corrosion et de deux couches de peinture glycérophtalique sur ferronneries neuves et sur ferronneries anciennes compris décapage préalable des vieilles couches de peinture.

Les grilles seront sans cadre, placées en tableau et en retrait du nu de la façade, dans les encadrements ou le cas échéant placées en applique avec une saillie peu importante. Les barreaux seront droits et ronds avec des traverses en fer plat.

*Choix de la teinte des peintures dans nuancier de la M.G.C. pour validation.*

**Bâtiments récents :** le matériau, le dessin et la teinte des ferronneries seront conformes au règlement du PLU de la zone concernée.

## **2.7. RESEAUX FILAIRES**

### Description

Ces réseaux comprennent le plus souvent :

- des câbles électriques du réseau public d'ERDF,
- des câbles de téléphone,
- des câbles d'antenne de télévision,
- des câbles d'éclairage public.

### Prescriptions

#### **Réseau filaire appartenant au(x) propriétaire(s) de l'immeuble :**

- les réseaux d'alimentation d'appareil électrique et de câble d'antenne de télévision devront être supprimés et intégrés à l'intérieur du bâtiment.

#### **Réseau filaire appartenant à des concessionnaires ou aux services publics :**

- les réseaux seront supprimés lorsqu'ils sont désaffectés, avec l'accord du concessionnaire,
- s'ils ne peuvent être déposés, ils seront rationalisés, regroupés et mis en discrétion par un repositionnement adapté au cas par cas respectant l'architecture (sous génoise, sur bandeau, sous balcon) et une mise en peinture de la teinte du support.

Le ou les propriétaires ou le syndic est tenu de faire les démarches auprès des concessionnaires pour obtenir leur accord et/ou leur intervention.

## **2.8. DEVANTURES COMMERCIALES**

### Description

L'ensemble des éléments qui composent la devanture d'un commerce se présente le plus souvent ainsi :

- une devanture, comportant ou non une ou des vitrines ;
- un rideau ou une grille de sécurité, enroulé en linteau ou plié en tableau ;
- une ou des enseignes posées en applique ou en drapeau, lumineuse ou non ;
- un éclairage extérieur sur l'enseigne ou sur l'entrée ;
- un store ou banne protégeant l'entrée ou la terrasse.

### Préconisations

De façon générale, les devantures devront s'intégrer dans leur environnement par l'utilisation de matériaux et de teinte en harmonie avec la façade. Les éléments en applique, les enseignes ou bannes ne devront pas nuire à la lecture de l'architecture, mais au contraire utiliser celle-ci pour composer la devanture.

Menuiserie, vitrine, rideau et grille métallique placés en tableau devront être positionnés en retrait du nu extérieur de la façade d'au moins 15 cm.

*Les enseignes en applique et en drapeau, ainsi que l'éclairage extérieur devront se conformer au Règlement Spécial de Publicité des enseignes et des pré-enseignes de la Ville de Montpellier.*

**VILLE DE MONTPELLIER**

**RAVALEMENT OBLIGATOIRE**

**DES FACADES**

**DE CELLENEUVE**

**REGLEMENT**

*juin 2022*

## **Article 1 : Généralités**

Conformément au code de la construction et de l'habitation (chapitre II – Articles L 132-1 à 5, L 152-1 et R 132-1) et à l'arrêté préfectoral portant inscription de la Ville de Montpellier sur la liste des communes autorisées à prescrire le ravalement des façades dans le département de l'Hérault, les propriétaires et copropriétaires doivent procéder au ravalement des façades des immeubles compris dans le périmètre soumis à ravalement obligatoire par délibérations du Conseil municipal de la Ville de Montpellier.

## **Article 2 : Procédure administrative**

Le délai initial pour remplir cette obligation est indiqué dans la délibération du Conseil municipal l'instaurant sur le secteur de Celleneuve. Il peut être assorti d'une subvention, la délibération du Conseil municipal du 28 juin 2022 en précise la période et la durée (soit quatre années du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2026).

A défaut d'exécution des travaux de ravalement dans ce délai, des poursuites seront engagées envers le ou les propriétaires des immeubles concernés pour obtenir l'exécution des travaux prescrits :

- a) Injonction (délai supplémentaire de 6 mois à 1 an),
- b) Sommation avec arrêté de prescriptions (délai supplémentaire de 3 mois à 1 an),
- c) Travaux à frais avancés (référé auprès du président du Tribunal de grande instance et exécution des travaux par la Ville aux frais des propriétaires, recouverts par voie d'impôt direct).

## **Article 3 : Report d'échéances**

Un délai supplémentaire pour exécuter les travaux peut être autorisé, s'il est justifié par des impératifs de coordination de chantiers pour assurer un bon fonctionnement urbain.

Si l'autorisation d'occupation du domaine public (échafaudage, emprise de chantier) délivrée impose un décalage dans le temps, les échéances de ravalement suscitées seront reportées d'autant (hors délai d'instruction de la demande d'occupation du domaine public d'un mois maximum).

Ces échéances sont de trois types :

- les échéances de début et de fin de travaux données dans la délibération du Conseil municipal d'instauration du ravalement obligatoire sur Celleneuve,
- l'échéance de 10 ans pour le déblocage des subventions liées à des paiements partiels en cas de phasage des travaux,
- les échéances pour les injonctions et les sommations.

## **Article 4 : Prescriptions de travaux**

Les travaux de ravalement des façades des immeubles devront respecter le cahier de prescriptions, annexé au présent règlement, assorti du diagnostic de l'immeuble, le cas échéant.

Toutefois, lors de l'instruction des dossiers, il s'avère difficile, dans certains cas, d'arrêter les préconisations sans diagnostics complémentaires nécessitant des interventions sur la façade (nettoyage, décroûtage d'enduits...). L'autorisation de travaux pourra préciser le moment, en cours de chantier, où des modalités de prescriptions ou des alternatives techniques seront envisagées.

L'obligation de ravalement, selon la typologie des immeubles, concerne les façades, éléments de façades (balcons, consoles, corniches, bandeaux, entablements, décors divers...), retours sur rues adjacentes, pignons, visibles depuis le domaine public. Le ravalement des façades est délimité depuis le sol (voie publique ou privée), terrain privé, ainsi que depuis la base d'une cour anglaise si celle-ci est visible depuis le rez-de-chaussée, jusqu'à la gouttière et l'avant toit, l'entablement ou l'acrotère formant la partie haute de cette délimitation. Cela comprend aussi, par exception à cette règle, les éléments architecturaux situés au-dessus de cette limite mais participant à l'ordonnancement de la façade. Les éléments en limite du domaine public (mur de clôture, poteaux et portails, ...) sont concernés aussi par le ravalement.

La garantie décennale de tous les travaux est obligatoire. En effet, le code de la construction et de l'habitation impose que les bâtiments soient maintenus dans un bon état de propreté tous les dix ans. L'utilisation de matériaux et techniques ayant une durée de vie inférieure n'est pas compatible avec la périodicité de dix ans inscrite dans le code de la construction et de l'habitation en matière de ravalement obligatoire.

Les interventions de ravalement doivent porter sur tous les éléments qui composent la façade :

- 1) La remise en état et la mise en valeur des façades :
  - a) des façades en pierre de taille et toutes modénatures associées (bandeaux, corniches, entablements, pilastres, chapiteaux, consoles, balcons, encadrements, frises, modillons, ...),
  - b) des façades enduites ou peintes.
  - c) de tous les dispositifs de fermetures (portes, menuiseries, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, grilles, etc.). Les dispositifs de fermeture en rez-de-chaussée sont destinés à être traités par la Ville avec un produit anti-tags.
  - d) des ouvrages divers de protections et de défense (barre d'appui, garde-corps, barreaudages, auvents, marquises, etc.).
  - e) des devantures (magasins, locaux commerciaux ou administratifs).
  - f) des accessoires extérieurs.
- 2) Le nettoyage :
  - a) des plaques indiquant le numéro de l'immeuble et s'il y a lieu le nom de la voie, afin de n'y laisser aucune trace de peinture, ni de souillure.
  - b) des plaques commémoratives apposées sur les façades.
- 3) La mise en conformité des enseignes avec la réglementation spéciale de la publicité des enseignes et pré-enseignes de la Ville de Montpellier. Les ouvrages ou parties d'ouvrages publicitaires non conformes devront être déposés lors des travaux et ne pourront être réinstallés qu'après autorisation.
- 4) L'intégration des éléments techniques (climatiseurs, faisceaux de câbles hors réseau ERDF, Orange, câblo-opérateurs, etc.).

Les travaux peuvent être réalisés uniquement sur une partie ou élément de façade, tel que :

- le traitement des seuls murs principaux et en retour de manière homogène,
- le remplacement d'une menuiserie ou d'une ferronnerie,
- la mise en conformité d'un élément disgracieux ou non conforme avec la typologie du bâtiment, ...).

NB : Même si le règlement intérieur de la copropriété spécifie que les menuiseries extérieures appartiennent à chaque propriétaire (de même que la devanture commerciale), ces éléments sont considérés comme des parties communes et sont comprises dans l'obligation de ravalement. Elles nécessitent une décision de la copropriété et peuvent à ce titre, le cas échéant, être éligibles à une subvention (se renseigner à la Mission Grand Cœur avant le démarrage des travaux).

## **Article 5 : Déclaration préalable - Autorisation d'enseigne - Autorisation d'occupation du domaine public**

Avant tous travaux, une déclaration préalable devra être déposée en mairie de Montpellier auprès de la direction de l'urbanisme appliqué (DUA - sis 1 place Georges Frêche, 34267 Montpellier cedex 2). Elle devra expliciter le projet de travaux envisagé avec un descriptif précis (ou un devis), correspondant aux préconisations de ravalement sur l'immeuble. Les travaux peuvent être réalisés d'un seul tenant ou par phases. Si les travaux sont réalisés par phases, ils pourront faire l'objet de plusieurs déclarations préalables. Les teintes des façades seront conformes au règlement en vigueur et au nuancier de l'étude de couleur.

La modification, le remplacement ou la création d'enseigne sont régis par le règlement spécial de publicité de la Ville de Montpellier et font l'objet d'une demande spécifique auprès de la direction des usages et valorisation de l'espace public (DUVEP) de la Mairie de Montpellier. A l'issue de la déclaration préalable ou déclaration d'enseigne, le propriétaire ou la copropriété devra déposer une demande d'autorisation d'occupation du domaine public, en cas d'échafaudage en emprise sur le domaine public.

## **Article 6 : Aide financière**

### **6.1 - Dossier de subventionnement**

La subvention municipale concernant le ravalement des façades est attribuée pour les immeubles compris dans le périmètre défini en article 7, et seulement pour leurs façades ou parties d'ouvrage donnant sur les voies ouvertes à la circulation publique ou vues de ces voies. Celle-ci ne sera accordée que pour les travaux réalisés en conformité avec les préconisations remises et toutes précisions qui pourraient être données lors de l'instruction du dossier, notamment par l'architecte des Bâtiments de France.

S'il existe plusieurs immeubles sur une parcelle ou un ensemble de parcelles, les travaux sur chaque immeuble sont subventionnés indépendamment.

La subvention pour le ravalement des façades des immeubles n'est pas attribuable pour :

- a. Les immeubles étant ravalés depuis moins de huit ans.
- b. Les façades donnant sur les espaces privés, non vues depuis un espace ouvert à la circulation publique.
- c. Les immeubles faisant l'objet d'une procédure administrative de démolition (arrêté d'insalubrité ou de péril).
- d. Les immeubles appartenant aux institutions publiques.

La demande de subvention sera déposée auprès de Monsieur le Maire de la Ville de Montpellier (Mission Grand Cœur) avant le démarrage des travaux. Le dossier comprendra les pièces suivantes :

- Le formulaire « demande de subvention »
- La copie de la déclaration préalable ou du permis de construire comprenant les devis détaillés ;
- Des photos présentant les baies « volets ouverts » pour vérifier que les menuiseries en place respectent la typologie de l'immeuble (toutes les menuiseries non conformes devront être remplacées ou adaptées) ;
- Une lettre d'engagement du propriétaire, ou pour les copropriétés la copie du procès-verbal de l'assemblée générale votant le ravalement complet ou l'accord de travaux partiels.

Un panneau de chantier à l'entête de la Ville de Montpellier sera remis à l'entreprise ou au propriétaire par la Mission Grand Cœur, sur présentation de l'avis d'attribution de subvention, il devra être visible pendant toute la durée du chantier.

### **6.2 - Mode de calcul de la subvention**

Le taux de subventionnement est de 40 % du montant TTC des travaux éligibles à compter de la date du Conseil municipal du 28 juin 2022, actant la poursuite de la campagne de subvention des travaux de ravalement dans le quartier de Celleneuve.

Si les travaux sont phasés, le versement de la subvention d'un total de 40 % se fera en deux temps, pour chaque phase de travaux réalisés (cf. article 6.5).

La subvention est plafonnée à 25 000 euros par immeuble.

En fin de période de subventionnement, un délai de six mois supplémentaire est donné pour terminer les travaux, à condition que l'avis d'attribution de subvention (délivré quand l'autorisation de travaux est accordée) soit obtenu avant la date limite de la période de subventionnement (soit le 30 juin 2026). Les factures prises en compte devront être datées avant la fin de la période supplémentaire (soit avant le 31 décembre 2026).

### **6.3 - Travaux éligibles**

Tous les travaux listés à l'article 4, avec l'obligation de garantie décennale prescrite, exécutés en conformité avec les autorisations (permis de construire, déclaration préalable) accordées.

Les honoraires des maîtres d'œuvre concernant :

- a) les études relatives à l'analyse préalable du bâti : historique et origines des pathologies.
- b) les études permettant de réaliser un descriptif de travaux conforme : aux préconisations générales de travaux sur chaque immeuble ou aux fiches de prescriptions particulières sur certains ; aux règlements

d'urbanisme existants (Plan Local d'Urbanisme), au code du patrimoine (Périmètre de protection modifié autour de l'église de Celleneuve) ; aux avis donnés lors de l'instruction de la demande d'autorisation de travaux.

- c) les études concernant la production de documents graphiques (plans, coupes, élévations, détails), notamment pour les menuiseries à remplacer.
- d) le suivi de chantier jusqu'au parfait achèvement.

Quelques soient les éléments traités, seuls les travaux qui améliorent l'aspect et l'esthétique de la façade, dans le respect de la typologie de l'immeuble, sont éligibles.

#### **6.4 - Vérification de la conformité des travaux**

La conformité des travaux réalisés avec les prescriptions citées à l'article 4, est vérifiée par la Ville de Montpellier, et elle conditionne le versement de la subvention.

Afin d'assurer un meilleur suivi de la qualité des travaux, le propriétaire ou l'entreprise préviendront la Mission Grand Cœur (par téléphone au 04 34 88 79 40 ou par mail à [mission.grandcoeur@ville-montpellier.fr](mailto:mission.grandcoeur@ville-montpellier.fr) ou par courrier à l'attention de la « Mission Grand Cœur » - Mairie de Montpellier - 1 place Georges Frêche - 34267 MONTPELLIER Cedex 2), au minimum 10 jours ouvrables avant le démontage de l'échafaudage et ce avant transmission du solde des factures.

La subvention est également conditionnée par la signature avec la Ville du protocole de traitement anti-tags des dispositifs de fermeture en rez-de-chaussée, selon les modalités précisées par la DCM du 31 mars 2004 (lutte contre les graffitis).

#### **6.5 - Mode de paiement de la subvention**

Le programme global sur l'ensemble de l'immeuble n'est plus exigé. Pour chaque phase de travaux partiels le versement de la subvention est réalisé en deux temps :

- 1) une avance de 25 % du TTC des travaux partiels,
- 2) le déblocage du solde de 15 % lorsque le ravalement de l'ensemble de l'immeuble est réputé et conforme aux prescriptions.

Toutes les phases de travaux partiels, jusqu'au ravalement « réputé complet », pourront faire l'objet de demandes de subvention, s'ils sont réalisés dans le délai indiqué à l'article 6.2.

Si le projet global de travaux est réalisé en une seule fois, la subvention est versée en totalité au taux plein de 40 % du montant TTC des travaux éligibles à la fin des travaux constatés et conformes.

Les travaux conformes complémentaires réalisés au-delà des six ans de subventionnement (soit après le 30 juin 2026), mais dans le délai de dix ans (à compter de la date de démarrage de la campagne, soit jusqu'au 30 juin 2032), ne seront pas subventionnables mais permettront de débloquent le solde des 15 % des travaux partiels ultérieurement réalisés dans le délai de la campagne.

L'aide financière est versée au propriétaire ou à la copropriété bénéficiaire par la Ville de Montpellier (Mission Grand Cœur) sur présentation :

- des factures détaillées et datées, originales et dûment acquittées,
- d'un relevé d'identité bancaire (RIB),
- de l'annexe 2 ou de l'annexe 3 du protocole anti-tags dûment complété et signé,
- de la copie de l'arrêté d'autorisation de travaux,
- des fiches techniques des produits utilisés mentionnant la garantie décennale.



# Article 7 : Périmètre de la campagne de ravalement quartier Celleneuve

