



Rosny-sous-Bois – Hôtel de Ville

20 rue Claude Pernès
93111 Rosny-sous-Bois cedex
Tél. : 01 49 35 37 00
Fax : 01 48 54 89 55
Adresser votre courrier à Monsieur le Maire

DGA AMENAGEMENT DURABLE
Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DE L'AIDE COMMUNALE AU PATRIMOINE

Préambule

La commune de Rosny-sous-Bois se caractérise par un patrimoine architectural, urbain et paysager local digne d'intérêt. Elle dispose d'édifices publics ou privés intéressants ainsi que d'ensembles de constructions de qualité, datant en majorité de la fin du XIXème siècle jusqu'à la moitié du XXème siècle. Au cœur de Rosny, on trouve encore des traces d'un passé agricole et maraîcher avec d'anciennes fermes transformées en habitation de bourg.

Approuvé par le Conseil municipal du 19 novembre 2015, le nouveau plan local d'urbanisme (PLU) entend préserver et mettre en valeur les éléments significatifs du patrimoine architectural, urbain et paysager rosnéen, en conciliant harmonieusement architecture contemporaine et protection des ensembles historiques remarquables.

Le nouveau PLU comprend ainsi un diagnostic patrimonial et un règlement dédié (Tome 4.2 règlement volet patrimonial) qui s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux, permis de démolir, etc.).

Par ailleurs, il établit un dispositif de protection en faisant l'application de l'article L. 123-1-5.III.2° du Code de l'urbanisme.

Ce dispositif de protection se décline tout d'abord par la création de **16 secteurs patrimoniaux**.

Les règles de protection des secteurs patrimoniaux se superposent au plan de zonage et nuancent le règlement du PLU. Au sein de chaque secteur, les bâtiments existants font l'objet de règles particulières : les modifications autorisées sont limitées et doivent respecter l'identité architecturale des constructions (volume, façade, matériaux, décors...). En outre, des règles spécifiques sont imposées aux constructions neuves (hauteur, implantation, composition...) pour favoriser une intégration harmonieuse dans le paysage rosnéen.

Parmi les secteurs patrimoniaux, on distingue :

- le secteur architectural n°1 (Nanteuil-St-Denis-St Pierre) représentatif du patrimoine rural de la commune. Les règles visent à préserver le bâti existant et limitent fortement la constructibilité ;
- le secteur architectural n°2 (Gallieni-Cavaré-St Claude) situé en centre-ville, regroupant des constructions diversifiées datées de la fin du XIXème siècle et de la première moitié du XXème siècle. Les règles de protection préservent la qualité des constructions existantes et sont assouplies pour les constructions neuves ;
- les autres secteurs architecturaux présentant une architecture qualitative et variée (habitat individuel ou collectif). Les règles de protection sont plus souples afin de permettre l'évolution de la ville.

- les secteurs à dominante urbaine et paysagère caractérisés par leur faible densité et la présence de jardins en cœurs d'îlot. Les règles permettent de mettre en valeur les qualités urbaines et paysagères de ces secteurs (jardins, clôtures...), tout en s'adaptant l'évolution urbaine.

Le dispositif de protection du patrimoine recense également une liste **d'une quarantaine de bâtiments remarquables** sélectionnés en vertu de leurs qualités architecturales et de leur caractère particulièrement représentatif de la richesse des constructions de Rosny-sous-Bois. La démolition de ces bâtiments remarquables est interdite. Ils doivent être conservés à l'identique et rénovés dans les règles de l'art.

Afin d'améliorer la qualité de l'habitat et le cadre de vie, la Ville a mis en place une aide au ravalement de façades et à la rénovation des éléments extérieurs, dans le but de faciliter les rénovations respectueuses des prescriptions architecturales du PLU au sein des seize zones patrimoniales identifiées ou dans le cas de restauration des bâtiments remarquables identifiés dans son PLU.

Cette aide communale au patrimoine a été adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 2 mars 2017.

Documents de références		
Liste des bâtiments remarquables, identifiés au titre de l'article L. 123-1-5.III.2° du Code de l'urbanisme	4.2	REGLEMENT VOLET PATRIMONIAL Titre III Annexes
Liste des secteurs patrimoniaux (secteurs architecturaux et secteurs urbains et paysagers), identifiés au titre de l'article L. 123-1-5.III.2° du Code de l'urbanisme	4.2	REGLEMENT VOLET PATRIMONIAL Titre III Annexes

Article 1 : conditions générales d'octroi

L'aide communale au patrimoine sera versée pour les travaux de ravalement de façades, de rénovation et de réhabilitation réalisés sur des ensembles bâtis dans les zones patrimoniales (secteurs architecturaux et paysagers) et sur les bâtiments remarquables identifiés au PLU et sur les bâtiments faisant l'objet de prescriptions architecturales particulières au titre du règlement d'urbanisme.

Sont exclus de ce dispositif, tous les projets de constructions neuves.

L'aide est subordonnée au dépôt d'une demande après obtention d'un permis de construire en cours de validité ou d'une déclaration préalable de travaux, accordés sous le régime du PLU, correspondant au chantier à financer.

L'aide ne sera versée qu'une fois les travaux réalisés et sera conditionnée à la production d'une DAACT (déclaration d'achèvement et de conformité des travaux) ainsi que d'une attestation de non-opposition à la conformité des travaux.

Les travaux devront être réalisés dans un délai maximum de deux ans à compter de la notification du permis de construire accordé et la demande de versement devra être effectuée dans un délai maximum de six mois après la réalisation des travaux.

Les dossiers de demande d'aide patrimoniale sont instruits dans leur ordre de dépôt à condition qu'ils soient complets et jusqu'à épuisement des crédits dégagés chaque année au budget de la Ville de Rosny-sous-Bois.

Article 2 : Bénéficiaires

L'aide communale au patrimoine pourra être accordée :

- aux personnes physiques propriétaires, usufruitières ou propriétaires indivis des immeubles visés à l'article 1, en habitat individuel ou collectif ;
- aux syndicats de copropriétaires représentés par leur syndic ou leur représentant dûment mandaté ;
- aux SCI ainsi qu'aux associations de propriétaires.

Sont exclus du bénéfice de l'aide, les personnes morales de droit public, les organismes HLM, les services marchands et commerces et les propriétaires des bâtiments frappés d'arrêté de péril ou en situation de non-conformité.

Article 3 : Conditions de ressources

L'aide aux personnes physiques est accordée en fonction des ressources du foyer, en distinguant les bénéficiaires ayant des ressources inférieures au seuil de ressources du prêt locatif à usage social (PLUS) et les bénéficiaires ayant des ressources supérieures au seuil de ressources du PLUS.

Les personnes physiques assujetties à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) ne peuvent prétendre au versement de l'aide.

L'aide aux copropriétés, associations de propriétaires ou SCI est accordée sans condition de ressources.

Article 4 : Nature des travaux et montant de l'aide

4-1 : Nature des travaux

Sont l'objet d'une aide patrimoniale communale, sous réserve qu'ils soient validés par les services de la mairie, les travaux suivants :

- 1 - Travaux de ravalement de façades**
- 2 - Travaux sur les décors et les modénatures**
- 3 - Travaux sur les couvertures**
- 4 - Travaux sur les menuiseries, volets, portes et fenêtres**
- 5 - Travaux sur les serrureries**
- 6 - Travaux de clôture sur rue, portails, portillons**

Ces travaux devront respecter l'article 11 du PLU relatif à l'aspect extérieur des constructions. Ils devront concourir à mettre en œuvre ou restituer le caractère originel du bâtiment et/ou de sa clôture et respecter strictement ses caractéristiques structurelles et architecturales définies dans le règlement patrimonial.

4-2 : Montant de l'aide

	Bâtiments remarquables	Bâtiments repérés au PLU	Zones patrimoniales
Propriétaires individuels Revenus inférieurs au plafond PLUS	1000 euros	600 euros	400 euros
Propriétaires individuels Revenus supérieurs au plafond PLUS	500 euros	300 euros	200 euros
Copropriétés	1000 euros	600 euros	400 euros
SCI, Associations loi 1901	1000 euros	600 euros	400 euros

Le montant de l'aide ne peut être supérieur au coût prévisionnel des travaux.

Article 4-3 : Cumul des subventions

Cette aide est cumulable avec toute autre subvention liée à la réhabilitation du bâti.

Article 5 : Procédure d'attribution

5-1 : Instruction de la demande avant les travaux

La demande d'aide communale au patrimoine doit être adressée à la Maison des Projets qui instruit les dossiers.

Maison des Projets Claude Naissant
23 rue du Général Gallieni
93110 Rosny-sous-Bois
Tel : 01 48 12 27 85
Mail : maisondesprojets@mairie-rosny-sous-bois.fr

La demande doit comprendre les pièces suivantes :

- le formulaire de demande de subvention complété, daté et signé ;
- attestation de la qualité du demandeur (le titre de propriété, etc.) ;
- la copie de l'autorisation d'urbanisme délivrée par la Ville de Rosny-sous-Bois ;
- pour les personnes morales un extrait Kbis de moins d'un mois ou un extrait de parution au journal officiel;
- un relevé d'identité bancaire (RIB) ;
- une déclaration sur l'honneur attestant que le propriétaire bénéficiaire n'est pas soumis à l'Impôt ISF (impôt de solidarité sur la fortune) ;
- un devis des travaux à réaliser, détaillé par poste de travail et permettant d'identifier les travaux subventionnables ;
- l'avis d'imposition sur les revenus (année N-2).

Le délai d'instruction de la demande de l'aide est de 1 mois maximum. Tout dossier incomplet ne pourra pas être traité.

5-2 : Décision d'éligibilité

Sur la base d'un dossier complet, la Ville de Rosny-sous-Bois valide l'éligibilité du dossier après **étude par la Maison des Projets et le service droit des sols**.

La décision d'éligibilité ou son refus est adressée au bénéficiaire, sous un mois.

4-3 : Décision d'attribution post travaux

Les travaux pour lesquelles une aide communale est attribuée doivent être réalisés dans les deux années suivant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. Si à l'expiration de ce délai, les pièces justificatives demandées ne sont pas fournies, le demandeur perd le bénéfice de l'aide.

A l'achèvement des travaux, **une demande de versement** doit être déposée à la Maison des Projets dans un délai de six mois maximum, **accompagnée obligatoirement des pièces suivantes** :

- la déclaration d'achèvement de travaux (DAACT) et l'attestation de non-opposition à la conformité ;
- le ou (les) facture(s) du maître d'œuvre ou facture(s) des matériaux et divers éléments utilisés en cas d'exécution ;
- un courrier de notification définitif sera adressé dans un délai d'un mois.

L'attribution de l'aide donnera lieu à une décision nominative signée par le Maire.

4-4 : Versement de l'aide communale

L'aide est versée dans la limite des crédits disponibles affectés par la Ville à ce programme. Si elle ne peut être payée sur l'exercice budgétaire de réception de la demande, elle le sera sur l'exercice budgétaire suivant.

Le versement de l'aide n'aura lieu qu'à l'achèvement des travaux et s'effectuera en une seule fois par virement sur compte bancaire, dans un délai de 3 mois, sous réserve de la production de l'intégralité des pièces justificatives.

Article 5 : Respect du règlement

Le non-respect du présent règlement pourra entraîner le non versement de l'aide communale au patrimoine.

Article 6 : Litiges

En cas de litige, le demandeur et la Ville s'engagent à rechercher une solution amiable.

Règlement adopté par délibération du Conseil municipal de Rosny-sous-Bois, le 2 mars 2017