

BG/AB/21/A/ 030

ARRETE D'OBLIGATION DE RAVALEMENT DE FACADE

Le Maire de la commune de Lesparre-Médoc (33)

VU le code général des collectivités locales ;

VU le Code de Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.126-1 à L.126-3, L.183-12 et R.126-1 ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L.422-1 ;

VU Le Code de Santé Publique et le Règlement Sanitaire Départemental de la Gironde ;

VU La délibération n°207 du conseil municipal du 8 mars 2016 demandant l'inscription de la commune sur la liste des communes habilitées à mettre en œuvre le ravalement obligatoire des immeubles ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 16 septembre 2016 inscrivant la commune de Lesparre-Médoc sur la liste des communes dans lesquelles le ravalement des immeubles est obligatoire tous les dix ans en application de l'article L. 132-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

VU la délibération n°333 du conseil municipal du 14 mars 2017 instituant un premier périmètre de ravalement obligatoire dans le centre-ville de la commune ;

VU la délibération n°334 du conseil municipal du 14 mars 2017 portant sur la mise en place d'un règlement d'attribution de subventions pour travaux de ravalement de façade ;

VU la délibération n°064 du conseil municipal du 5 novembre 2020 portant sur la prolongation de 3 ans du subventionnement pour travaux de ravalement de façade ;

Considérant que les façades des immeubles participent pleinement de la perception et de la qualité du domaine public ;

Considérant la nécessité d'associer la population aux démarches publiques et de la sensibiliser à l'indispensable protection du patrimoine ;

Considérant que les enjeux de la revitalisation du centre-ville et de sa reconquête tant au niveau économique, social, touristique qu'urbain, nécessitent la mise en valeur du patrimoine privé et donc l'association des propriétaires privés aux efforts de la commune ;

Considérant que la commune est prête à soutenir financièrement et techniquement l'opération ;

Considérant que les façades des immeubles de Lesparre-Médoc doivent être constamment tenues en bon état de propreté afin de maintenir un cadre de vie de qualité et que leur ravalement doit intervenir dès que leur état le nécessite ;

A R R E T E

ARTICLE 1 : Il est enjoint aux propriétaires de procéder au ravalement d'entretien ou de mise en propreté, obligatoire des façades des immeubles riverains des voies désignées ci-après :

- Place du Maréchal Foch
- Rue René Roque (Parcelles AK 278, 277, 276 et 275)
- Rue Jean Jacques Rousseau
- Rue Rose (Parcelles AK 289, 290, 291, 301, 302)
- Rue Mably
- Place Gambetta - Rue de l'Eglise (Parcelle AK 311)

ARTICLE 2 : Conformément à l'article L183-12 du Code de Construction et de l'Habitation, les travaux de ravalement afférents à la présente campagne devront être entrepris **dans le délai maximum de 6 mois** à compter de la notification de l'injonction de réaliser les travaux de ravalement adressée aux propriétaires des immeubles.

Dans le cas où un propriétaire n'aurait pas entrepris le ravalement dans le délai prévu ou que les travaux n'aient pas été terminés dans l'année qui suit la notification de ladite injonction, un arrêté municipal de mise en demeure d'effectuer les travaux pourra lui être notifié.

ARTICLE 3 : L'obligation de ravalement s'étend non seulement aux façades sur rues, mais également aux façades sur cours et jardin ainsi qu'aux murs aveugles et pignons.

Quand un immeuble possède des façades sur plusieurs voies, dont une est visée par le présent arrêté, le ravalement devra être réalisé sur la totalité.

L'obligation de ravalement comprend également le nettoyage et la remise en peinture de tous les éléments suivants :

- Dispositifs de fermeture : portes, portails croisées, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, grilles...
- Ouvrages de protection et de défense : barres d'appui, balcon, garde-corps, barreaudage, auvent, marquise, ferronneries...
- Devantures commerciales ainsi que leurs accessoires extérieurs : marquise, auvent, store et bannes, enseignes, boiseries, vitrines....
- La zinguerie : descentes d'eau, gouttières, chenaux...
- Les clôtures sur rues et leurs éléments constitutifs

ARTICLE 4 : Toutefois les façades sur rue dont les saillies seraient gravement dégradées ou les enduits détachés, écaillés ou soufflés, pourront dans l'intérêt de la sécurité publique, ou de tout autre public, faire l'objet de prescriptions spéciales obligeant les propriétaires à en opérer la réfection dans un délai beaucoup plus restreint.

ARTICLE 5 : Les plaques indiquant le nom des rues, le numéro de l'immeuble ainsi que les plaques commémoratives devront être nettoyées à l'issue des travaux. Si lesdites plaques ont été enlevées pour faciliter la remise en état de propreté des façades, il convient de les remettre en place à l'issue des travaux. Toute absence de plaque indiquant le nom de la voie durant les travaux devra être signalée auprès de la mairie de Lesparre Médoc et ce avant le commencement des travaux.

ARTICLE 6 : Le propriétaire ou toute personne responsable du ravalement de façade a l'obligation de se mettre en conformité avec la réglementation en vigueur en matière d'autorisations d'urbanisme.

Les dispositions générales tendant à réglementer l'exécution des travaux doivent être scrupuleusement observées, en particulier le ravalement des immeubles assujettis à la législation sur les monuments historiques (immeubles classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, immeubles situés dans le champ de visibilité de ceux-ci).

Chaque projet de ravalement de façade doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire, les travaux ne devant pas commencer avant l'instruction complète du dossier.

ARTICLE 7 : Pour les secteurs protégés au titre des monuments historiques, les travaux de ravalement de façade devront respecter et remettre en valeur les éléments remarquables de l'Architecture, conformément aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France et aux règles spécifiques applicables.

Dans ces secteurs protégés, tous les travaux relevant ou non de l'obligation de permis de construire ou de la déclaration préalable, sont soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 8 : Les façades végétalisées, c'est-à-dire supportant une végétation couvrant plus de 50% de leur façade ou un dispositif destiné à mettre en œuvre un tel recouvrement (résille, treillis...) sont exonérées d'injonction de ravalement.

Cette exonération ne sera applicable que pour les façades faisant l'objet d'un entretien adéquat.

Le nettoyage des façades en pierre est obligatoire.

ARTICLE 9 : Les ouvrages ou parties d'ouvrages publicitaires, les enseignes ou parties d'enseignes non conformes aux dispositions réglementaires devront être déposés lors des travaux et ne pourront être réinstallés que conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE 10 : Il convient de protéger les immeubles contre les nuisances des pigeons en obstruant efficacement tous les sites permettant la nidification des oiseaux par la pose de griffage ou tout dispositif au niveau des fenêtrons, caissons sous forget, etc.

ARTICLE 11 : Les dispositions du règlement de voirie en vigueur au moment des opérations de ravalement et concernant les travaux sur la voie publique sont applicables aux travaux faisant l'objet du présent arrêté.
Par conséquent toute occupation du domaine public devra faire l'objet d'une demande auprès des services municipaux.

ARTICLE 12 : Dans l'intérêt de la sécurité des ouvriers et des riverains, les propriétaires ou entrepreneurs devront se conformer strictement aux mesures particulières de protection et de salubrité applicables dans les chantiers de bâtiment et de travaux publics ainsi qu'à celles qui viendraient ultérieurement les remplacer ou les compléter.

ARTICLE 13 : L'obligation de ravalement s'applique aux immeubles riverains des voies désignées à l'article 1^{er} n'ayant pas fait l'objet de travaux satisfaisants de même nature depuis au moins dix ans.

ARTICLE 14 : A défaut d'exécution dans les délais fixés à l'article 2 des travaux prévus par le présent arrêté, les contrevenants s'exposent aux sanctions prévues à l'article L.183-12 du Code de Construction de l'Habitation soit une amende de 3750€ et aux procédures de substitutions prévues aux articles L.126-3 dudit code.

ARTICLE 15 : Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié et affiché selon les règles en vigueur.

Fait à Lesparre, en Mairie
Le 2 août 2021

Le Maire,



Bernard GUIRAUD

ANNEXES

Article L126-1 du Code de Construction et de l'Habitation

Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

Les principales mesures d'entretien destinées à assurer le respect des règles de sécurité et de qualité sanitaire tout au long de leur cycle de vie des bâtiments ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont fixées par décret en Conseil d'Etat, sous réserve qu'il n'en soit disposé autrement.

Article L126-2 du Code de Construction et de l'Habitation

Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

Les façades des bâtiments doivent être constamment tenues en bon état de propreté à Paris ainsi que dans les communes figurant sur une liste établie par décision de l'autorité administrative, sur proposition ou après avis conforme des conseils municipaux.

Les travaux nécessaires sont effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale.

Article L126-3 du Code de Construction et de l'Habitation

Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

Si, dans les six mois de l'injonction qui lui est faite en application de l'article L. 126-2, le propriétaire n'a pas entrepris les travaux qu'il prévoit, le maire peut prendre un arrêté en vue de les prescrire. Cet arrêté est notifié au propriétaire avec sommation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai qu'il détermine et qui ne peut excéder un an. Si le bâtiment est soumis à la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic qui doit en informer sans délai chaque copropriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La procédure prévue au précédent alinéa est également applicable lorsque les travaux, entrepris dans les six mois de l'injonction, n'ont pas été terminés dans l'année qui la suit. L'arrêté municipal est de même notifié au propriétaire, avec sommation d'avoir à terminer les travaux dans le délai qu'il détermine.

Dans le cas où les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation délivrée en application des dispositions qui précèdent, le maire peut, sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référés, les faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire. Le montant des frais est avancé par la commune. Il est recouvré comme en matière d'impôts directs. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées comme en matière d'impôts directs.

Article L183-12 du Code de Construction et de l'Habitation

Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

Le propriétaire qui n'a pas exécuté les travaux de ravalement dans les délais prévus à l'article L. 126-3 est puni d'une amende de 3 750 €.

Article L422-1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 134 (V)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est :

a) Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale après la date de publication de la [loi n° 2014-366](#) du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale avant cette date, le maire est compétent, au nom de la commune, après délibération du conseil municipal. En l'absence de décision du conseil municipal, le maire est compétent, au nom de la commune, à compter du 1er janvier 2017. Lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, il est définitif ;

b) Le préfet ou le maire au nom de l'Etat dans les autres communes.

Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir ainsi que les déclarations préalables sur lesquelles il n'a pas été statué à la date du transfert de compétence restent soumises aux règles d'instruction et de compétence applicables à la date de leur dépôt.