



DEPARTEMENT  
du  
VAL-D'OISE

ARRONDISSEMENT  
de  
SARCELLES

Téléphone : 01 34 09 26 26  
Télécopie : 01 34 09 26 20

# MAIRIE DE

**CANTON DE FOSSES**

Place Pierre Salvi - CS 60010  
95270 VIARMES

Site : [www.viarmes.fr](http://www.viarmes.fr)

Courriel : [hoteldeville@viarmes.fr](mailto:hoteldeville@viarmes.fr)

Envoyé en préfecture le 19/06/2020

Reçu en préfecture le 19/06/2020

Affiché le

ID : 095-219506524-20200618-99\_2020-AR

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE  
COMMUNE DE VIARMES**

## **ARRETE DU MAIRE N° 99 / 2020**

### **Prescrivant le ravalement obligatoire des façades des immeubles**

Monsieur le Maire de la Commune de VIARMES,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 132-1 à L 132-5, L 152-11 et R 132-1,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L 581-1 à 45, R 481-55 à 80 relatifs à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes,

Vu délibération n° 39/2018 du 27 septembre 2018 par laquelle le conseil municipal autorise monsieur le maire à solliciter l'inscription de la commune de Viarmes sur la liste des communes titulaires du droit d'injonction relatif au ravalement des façades,

Vu l'arrêté préfectoral n° 15136 du 18 mars 2019 complétant la liste des communes concernées par les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au ravalement décennal des immeubles,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé le 24 septembre 2009, modifié le 26 avril 2012 et révisé le 6 février 2020,

Considérant qu'un nombre important de façades dans le centre-ville de la commune ne sont pas tenus en bon état de propreté et que les travaux doivent être effectués tous les dix ans conformément à l'article L 132-1 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que veiller au bon entretien des façades des immeubles contribue à l'amélioration générale du cadre de vie et de l'environnement paysager de la commune, notamment en mettant en valeur le centre-ville et le périmètre des monuments historiques,

Considérant que l'injonction de ravalement s'inscrit donc dans la politique de la commune d'amélioration de son attractivité culturelle, touristique et économique,

Considérant la volonté de la commune d'embellir les espaces publics, les propriétaires privés doivent être sensibilisés et associés à cet effort commun,

Considérant que le ravalement des façades permet de s'assurer de la préservation du bâti et de prévenir des problèmes de sécurité et d'habitabilité. Il maintient la protection apportée à la façade et prévient des dégradations dues aux intempéries et aux variations climatiques. Ainsi la restauration des façades s'inscrit également dans le cadre de la lutte contre le logement indécent, défini par la loi Solidarité et Renouveau Urbain.

Considérant que la réalisation de travaux de ravalement peut également être l'occasion d'améliorer la performance énergétique des bâtiments dans un objectif de développement durable et de transition écologique.

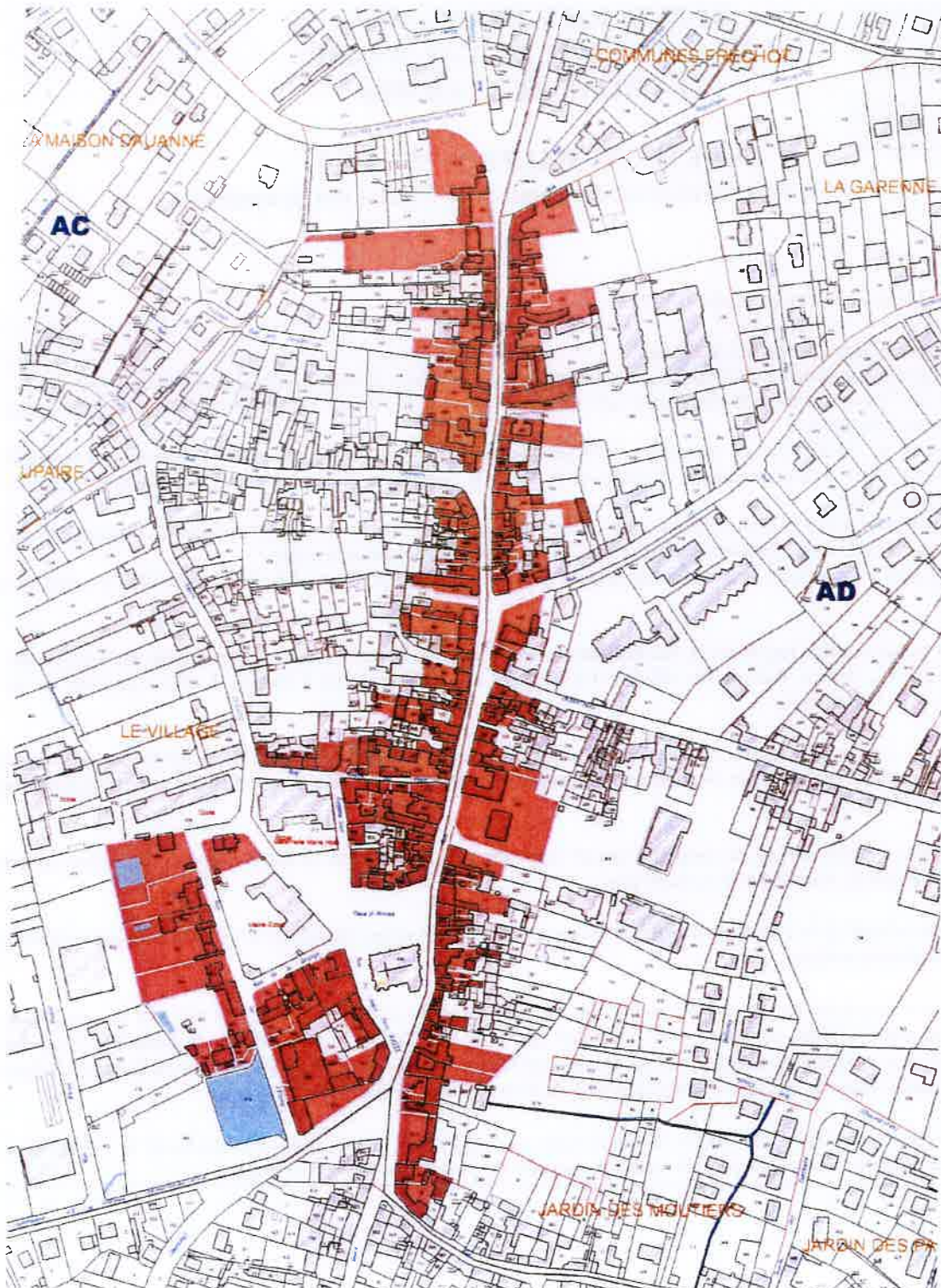
## ARRETE

### ARTICLE 1 : OBLIGATION DE RAVALER

Il est fait obligation aux (co)propriétaires des immeubles de maintenir les façades en bon état de propreté et de faire procéder aux travaux de ravalement nécessaires au moins tous les dix ans.

### ARTICLE 2 : PERIMETRE CONCERNE

Le périmètre soumis à injonction couvre le cœur de ville commerçant. Il concerne ainsi les rues suivantes : la rue de Paris, la ruelle du four, la rue Eugène Lair, la rue du Pape Jean XXIII, la place Pierre Salvi, la rue de la Grange, la rue de l'étang.





### **ARTICLE 3 : NATURE DES TRAVAUX**

On entend par ravalement de façade « toute opération qui a pour but de remettre les façades en bon état de propreté ». Les travaux concernent les façades donnant sur une rue comme sur cour, les murs aveugles ou encore les pignons. La façade de l'immeuble est la partie bâtie maçonnée ainsi que tous les éléments constitutifs, tels que les dispositifs de fermeture (menuiseries extérieures, châssis, frises décoratives, etc.), les modénatures (corniches, statues, frises décoratives, etc.) et les divers ouvrages de protection (garde-corps, barres d'appui, zingueries, etc.).

Le ravalement comprend ainsi :

- le nettoyage, le rejointement, le changement de pierres dégradées et la réfection des enduits,
- la réfection, le remplacement, le nettoyage ou encore la remise en peinture des dispositifs de fermeture (menuiseries extérieures, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, ferronneries, etc.),
- la rénovation des modénatures (corniches, statues, frises décoratives, etc.),
- la rénovation des ouvrages divers de protection (garde-corps, barre d'appui, etc.),
- la réfection des éléments usagés assurant l'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées ou la protection des saillies contre l'eau de ruissellement (zinc, cuivre, plomb) et la dépose des éléments parasites,
- la réfection ou le remplacement des portes de soupiraux ou des grilles de ventilations usagées,
- la dépose et la mise en conformité des éléments situés en façade tels que les réseaux de télécommunication, d'électricité et de gaz,
- la réfection des devantures commerciales ainsi que leurs accessoires extérieurs (marquise, auvent, stores-bannes, enseignes, etc.),
- la réfection des héberges,
- la réfection des toitures et souches de cheminées,
- l'échafaudage complet (bâchage, protection, etc.),
- la récupération, au moyen de bacs de décantations, des eaux de ravalement avant égout,
- l'évacuation des gravats et autres déchets produits du fait des travaux de ravalement.

Le brossage à sec des façades, plus communément appelé « dépoussiérage » n'est pas admis au titre de la mise en état de propreté prévu par les textes.

### **ARTICLE 4 : IMMEUBLES NON CONCERNES**

Les immeubles qui ne sont pas concernés par l'injonction de ravalement sont les immeubles ayant fait l'objet d'un ravalement complet depuis moins de 10 ans. Il appartient ainsi aux (co)propriétaires ou au syndic de copropriété concerné de produire les justificatifs attestant de la réalisation de ce ravalement.

### **ARTICLE 5 : IMMEUBLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN DELAI EXCEDANT CEUX PREVUS AUX ARTICLES L.132-1 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Sont concernés :

- Les immeubles devant impérativement faire l'objet de travaux dont la nature et le montant ont déjà été arrêtés (notamment par l'assemblée générale en cas de copropriété) et ayant pour objet la conservation de l'immeuble,
- Les immeubles se trouvant au voisinage d'un chantier (notamment de démolition) générateur de salissures ou de désordres susceptibles d'affecter les bâtiments concernés,
- Les immeubles dont la situation juridique est telle qu'elle rend impossible ou anormalement difficile le processus de décision devant aboutir au ravalement,
- Les immeubles pour lesquels une procédure d'acquisition immobilière en vue d'une réhabilitation a été engagée.

La demande de délai est adressée à la mairie de Viarmes, au plus tard dans un délai de trente jours à compter de la réception de l'injonction, accompagnée de l'ensemble des pièces justificatives des motifs invoqués au soutien de la demande.

### **ARTICLE 6 : IMMEUBLES DISPENSES DE L'OBLIGATION DE RAVALEMENT**

Sont dispensés de l'obligation de ravalement :

- les immeubles pour lesquels une procédure d'expropriation a été engagée,
- les immeubles frappés d'un arrêté de péril, d'un arrêté d'insalubrité, d'un arrêté préfectoral d'interdiction générale d'occupation,
- les immeubles faisant l'objet d'un permis de démolir ou d'une injonction de démolir,
- les immeubles concernés par un projet public en cours.

La demande de dispense est adressée à la mairie de Viarmes, au plus tard dans un délai de trente jours à compter de la réception de l'injonction, accompagnée de l'ensemble des pièces justificatives des motifs invoqués au soutien de la demande.

## **ARTICLE 7 : CADRE REGLEMENTAIRE ET INFORMATIONS**

Le propriétaire ou toute personne responsable du ravalement a l'obligation de se mettre en conformité avec la réglementation en vigueur en matière d'autorisation d'urbanisme, préalablement à la mise en œuvre des travaux de ravalement. Les travaux doivent également être réalisés dans les règles de l'art.

Le service urbanisme pourra répondre aux demandes d'information sur les prescriptions architecturales à respecter et également orienter vers des services plus compétents pour les questions techniques, tel que les permanences mensuelles organisée par l'intercommunalité de l'Architecte des Bâtiments de France et du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)).

Des cahiers et fiches de recommandations ont été réalisées dans le cadre du programme d'action du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France afin d'orienter les (co)propriétaires et les maîtres d'œuvres :

- Un cahier de recommandations architectural est à disposition au service urbanisme et sur le site internet de la commune, il présente des fiches de préconisations pour chaque type de bâti,
- Des fiches de diagnostic sanitaire accompagné d'un parti pris de restauration ont été réalisées pour certains bâtiments de la rue de Paris et de la Place Pierre Salvi présentant un intérêt architectural important,
- Un cahier de recommandations architecturales pour les devantures et enseignes est à disposition au service urbanisme et sur le site internet de la commune.

Les travaux de ravalement doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire avant tout commencement d'exécution, même lorsqu'il s'agit de travaux obligatoires. Le dossier de déclaration préalable de travaux doit être adressé ou déposé à la mairie de Viarmes, service urbanisme, place Pierre Salvi, 95270 Viarmes.

Conformément à la réglementation, le dossier doit notamment comporter une notice décrivant les matériaux et les modalités d'exécution des travaux (types d'enduits, coloris, modalités de mise en œuvre, etc.).

Chaque demande fera l'objet d'un examen au cas par cas, l'autorisation d'urbanisme peut faire l'objet d'un refus si le procédé envisagé est de nature à nuire à la santé publique, à la pérennité de l'ouvrage ou à la mise en valeur du patrimoine architectural.

La déclaration préalable est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour tous les immeubles situés dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques. Ainsi les travaux devront être réalisés conformément à la réglementation et aux prescriptions architecturales imposées par l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise.

Les travaux de ravalement obligatoire des immeubles ne sont considérés comme effectivement réalisés qu'après exécution complète des travaux et sur présentation du formulaire de Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT). Dans la négative l'obligation de ravalement attachée à ses immeubles sera maintenue.

## **ARTICLE 8 : PUBLICITES ET ENSEIGNES**

Le propriétaire ou toute personne responsable du ravalement doit s'informer auprès du service de l'urbanisme de la ville de Viarmes des dispositions législatives et réglementaires issues du code de l'environnement relatives à la publicité et aux enseignes.

Dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques toute installation ou modification d'un enseigne et devanture commerciale est soumise à autorisation, avec avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages publicitaires, les enseignes ou parties d'enseignes non-conformes devront être déposées lors desdits travaux et ne pourront être réinstallées que conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 9 : PLAQUES DE NOMS DE VOIES ET DE NUMEROS D'IMMEUBLES, PLAQUES COMMEMORATIVES, PLAQUES D'INFORMATION TOURISTIQUES ET CULTURELLES**

Au terme des travaux de remise en état de propreté, les (co)propriétaires devront procéder au nettoyage des plaques indiquant le numéro de l'immeuble et s'il y a lieu, des plaques indiquant le nom de la voie, des plaques commémoratives ou des plaques d'information touristique et culturelle.

## **ARTICLE 10 : AUTRES ELEMENTS DIVERS INSTALLEES SUR LES FACADES**

Les installations en façades diverses tels que les paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur, habillages de façade, anciennes enseignes et leurs supports devront être déposés pour permettre l'exécution des travaux. Leur réinstallation sera soumise à autorisation conformément à la réglementation applicable.

Envoyé en préfecture le 19/06/2020

Reçu en préfecture le 19/06/2020

Affiché le

ID : 095-219506524-20200618-99\_2020-AR

Les réseaux câblés ou filaires et boîtiers devront être supprimés de la façade et ceux dans l'immeuble seront masqués ou positionnés de manière à assurer une intégration possible.

Les réseaux d'eaux usées et les conduits de ventilation fixés en façade devront être inclus si possible dans les gaines techniques à l'intérieur des immeubles, en cas d'impossibilité justifiée, ces réseaux devront être habillés afin d'assurer une intégration architecturale satisfaisante.

#### **ARTICLE 11 :** INSTALLATIONS DE CHANTIER ET OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Les dispositions du règlement de voirie en vigueur au moment des opérations de réfection des façades et concernant les travaux sur la voie publique sont applicables aux travaux faisant l'objet du présent arrêté.

Dans le cas où les travaux nécessitent une installation de chantier (échafaudage, benne, etc.) sur le domaine public et amènent une gêne à la circulation ou au stationnement des piétons et des véhicules, le pétitionnaire devra solliciter les services techniques de la commune de Viarmes, au moins 15 jours à l'avance afin d'obtenir une autorisation d'occupation du domaine public.

#### **ARTICLE 12 :** NOTIFICATIONS INDIVIDUELLES AUX PROPRIETAIRES CONCERNES

En application de l'article L 132-1 du code de la construction et de l'habitation, les propriétaires des immeubles concernés par l'obligation de ravalement sont avisés par un courrier d'injonction mentionnant le délai de réalisation des travaux qui ne peut être inférieur à 6 mois.

Si, à la suite de l'injonction qui lui est faite le propriétaire n'a pas entrepris les travaux prévus, le Maire prendra un arrêté en vue de prescrire leur réalisation. Le délai alors prescrit ne pourra excéder douze mois, conformément à l'article L 132-3 du code de la construction et de l'habitation.

A défaut d'exécution des travaux dans ce délai et sur autorisation du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé, le Maire pourra faire réaliser d'office le ravalement, aux frais des (co)propriétaires défaillants, en application de l'application de l'article L 132-5 du code de la construction et de l'habitation.

#### **ARTICLE 13 :** INFRACTIONS A LA REGLEMENTATION

En application de l'article L 152-11 du code de la construction et de l'habitation, la non-réalisation des travaux de ravalement dans les délais prescrits expose les (co)propriétaires à une amende de 3750 euros.

Les constats d'infraction sont dressés par des agents assermentés et transmis au Procureur de la République.

#### **ARTICLE 14 :** MISE EN ŒUVRE

Le maire est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Viarmes le 18 juin 2020.

William ROUYER  
Maire de Viarmes



Le présent arrêté sera publié et affiché conformément à la réglementation en vigueur de la commune de Viarmes et transmis pour information à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Sarcelles,

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Pontoise dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

