

VILLE DE BEAUMONT-SUR-OISE

ARRÊTÉ MUNICIPAL

N°2019-102

en date du 12 décembre 2019

**OBJET : CAMPAGNE DE RAVALEMENT OBLIGATOIRE
 DES FACADES D'IMMEUBLES**

Le Maire de la Ville de BEAUMONT-sur-OISE,

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 la délibération du conseil municipal n° 2016-009 du 31 mars 2016 sollicitant l'inscription de la ville de Beaumont-sur-Oise sur la liste départementale des communes habilitées à mettre en œuvre le ravalement obligatoire des immeubles,

VU l'arrêté n° 13 401 du Préfet du Val d'Oise du 28 juillet 2016 inscrivant la ville de Beaumont-sur-Oise sur la liste des communes autorisées à imposer le ravalement des façades des immeubles,

Vu le diagnostic réalisé par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Val d'Oise relatif à l'analyse de l'état de tous les bâtiments présentant une façade sur rue dans le secteur du centre ancien de Beaumont-sur-Oise,

CONSIDÉRANT qu'un nombre important d'immeubles situés dans le secteur du centre ancien de Beaumont-sur-Oise ne sont pas tenus en bon état de propreté et que les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans,

CONSIDÉRANT que la situation particulière du centre-ville de Beaumont-sur-Oise, secteur classé dans le périmètre des Monuments Historiques, nécessite pour les propriétaires d'immeubles un respect rigoureux de la loi afin d'y conserver dans le meilleur état le patrimoine immobilier et d'y préserver ainsi l'environnement urbain,

CONSIDÉRANT les nombreuses démarches de la ville dans le sens de la valorisation et de la protection du patrimoine de son centre historique,

CONSIDÉRANT la nécessité d'associer la population aux démarches publiques et de la sensibiliser à la nécessaire protection du patrimoine,

CONSIDÉRANT que les enjeux de reconquête du centre-ville, 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 qu'il convient de déterminer les immeubles concernés qui seront inclus dans la campagne de ravalement obligatoire des façades,

CONSIDÉRANT les préconisations du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Val d'Oise concernant les façades ou parties de façade,

ARRÊTE :

ARTICLE 1^{er} : OBLIGATION DE RAVALER

Les (co)propriétaires d'immeubles ont l'obligation de maintenir les façades en bon état de propreté et de faire procéder au ravalement de celle(s) dont l'état n'est pas satisfaisant, au moins une fois tous les dix ans.

ARTICLE 2 : NATURE DES TRAVAUX

Il faut entendre par façade d'immeuble la partie bâtie maçonnée ainsi que tout élément constitutif tel que les dispositifs de fermeture (menuiseries extérieures, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, ferronneries, etc.), les modénatures (corniches, statues, frises décoratives, etc.) et les ouvrages divers de protection (garde-corps, barres d'appui, zingueries, etc). Les travaux concernent les façades donnant sur rue comme sur cour, les murs aveugles ou encore les pignons.

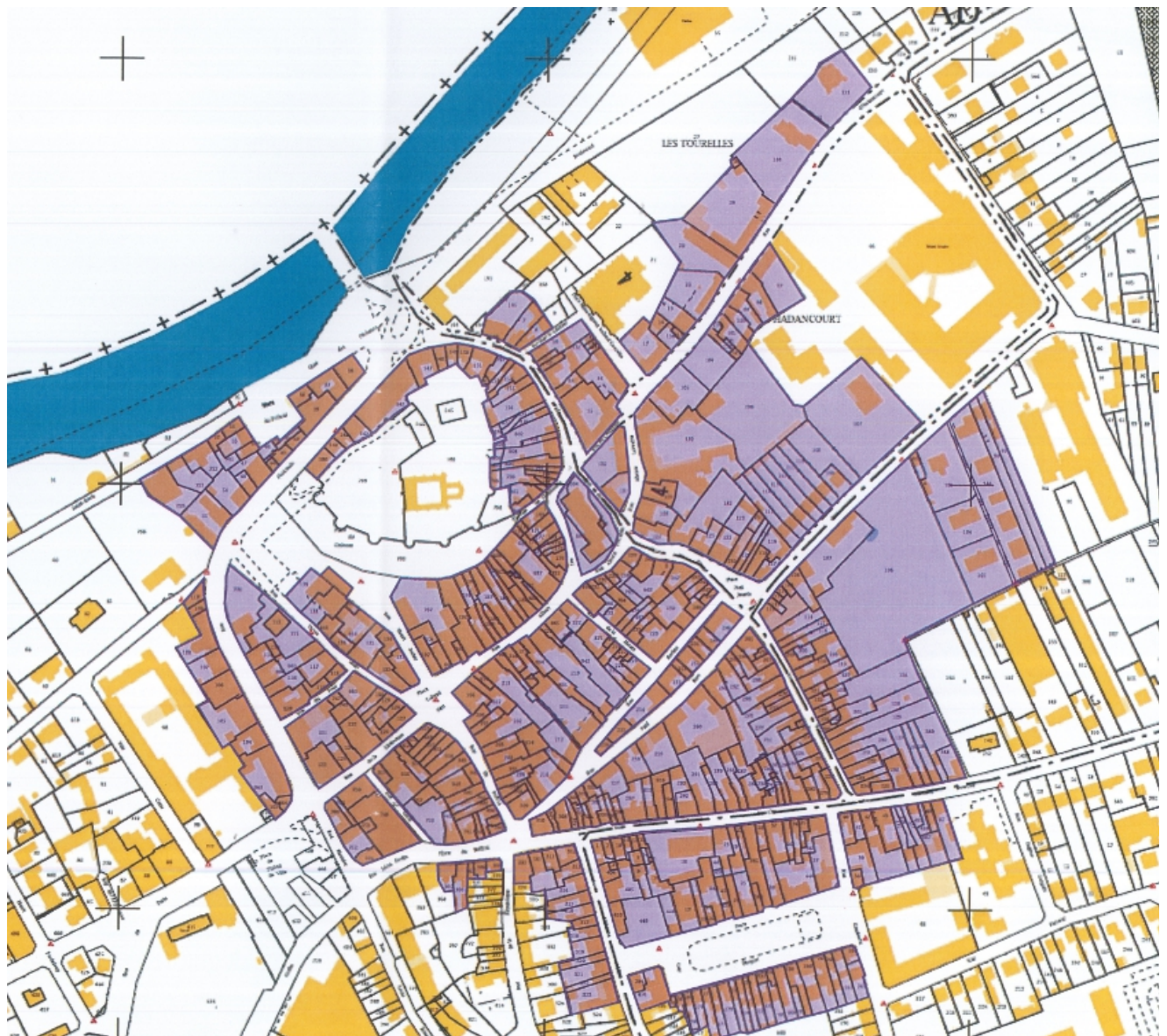
Le ravalement comprend ainsi :

- L'échafaudage complet (bâchage, protections, etc.),
- La récupération, au moyen de bacs de décantations, des eaux de ravalement avant égout,
- Le nettoyage, le rejointement, le changement de pierres dégradées et la réfection d'enduits,
- La rénovation des modénatures, ainsi que des ouvrages en relief (balcons, corniches, bandeaux, etc.),
- La réfection, le remplacement, le nettoyage ou encore la remise en peinture des éléments de fermeture,
- La réfection de la serrurerie et de la ferronnerie,
- 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 dépose et la mise en conformité des éléments situés en façade tels que les réseaux de télécommunications, d'électricité et de gaz,
- La réfection des devantures commerciales,
- La réfection des héberges,
- La réfection ou le remplacement des portes de soupiraux ou des grilles de ventilations usagées,
- La révision des toitures et souches de cheminée,
- L'évacuation des gravats et autres déchets produits du fait des travaux de ravalement,

ARTICLE 3 : PERIMETRE DE CAMPAGNE

Pour cette campagne de ravalement obligatoire des façades, le périmètre concerne les rues suivantes :
Rue Nationale, quai des Pêcheurs, place du Pothuis, rue Saint Roch (du n° 1 au n° 7), rue du Four, rue de la Libération, rue Talon, rue Meunier, rue Léon Godin, place du Beffroi, rue du Beffroi, place Gabriel Péri, rue Victor Hugo, rue Henri Sadier, place du Château, passage de l'Esplanade, rue Basse de la Vallée, rue Alsace Lorraine, place Monseigneur Gosselin, rue Hadancourt, rue Albert 1^{er}, rue de la Heuse, rue Paul Bert, rue Barbès, rue Edmond Turcq, sente des Fossés de Noisy, place Jean Jaurès, rue de l'Orme, rue du Heaume, rue Raspail, rue Edouard Bourchy, place Guy Môquet, rue Gambetta, rue Alphonse et Louis Roussel, rue de Senlis

Les précisions du périmètre sont établies comme dans le plan ci-dessous :



ARTICLE 4 : IMMEUBLES NON CONCERNES

Les immeubles non concernés par l'injonction de ravalement sont les immeubles ayant fait l'objet d'un ravalement depuis moins de 10 ans. Il revient 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.

Dans ce cadre, toute demande de délai doit être adressé au plus tard dans les trente jours à compter de la date de réception de l'injonction au service de l'urbanisme de la ville de Beaumont-sur-Oise, accompagnée de l'ensemble des pièces justificatives des motifs invoqués au soutien de la demande.

ARTICLE 6 : IMMEUBLES DISPENSES DE L'OBLIGATION DE RAVELEMENT

Sont dispensés de l'obligation de ravalement :

- Les immeubles pour lesquels une procédure d'acquisition immobilière en vue d'une réhabilitation a été engagée,
- Les immeubles pour lesquels une procédure d'expropriation a été engagée,
- Les immeubles ayant fait l'objet, dans leur totalité, soit d'une injonction de démolir, soit de travaux d'étrésillonnage notamment au titre d'une procédure de péril, soit d'un arrêté préfectoral d'interdiction générale d'occupation,
- Les immeubles concernés par un projet public en cours.

Dans ce cadre, toute demande de dispense doit être adressée au plus tard dans les trente jours à compter de la date de réception de l'injonction au service de l'Urbanisme de la ville de Beaumont-sur-Oise, accompagnée de l'ensemble des pièces justificatives des motifs invoqués au soutien de la demande.

ARTICLE 7 : INFRACTION A LA REGLEMENTATION

En application des dispositions pénales en vigueur au jour de parution du présent arrêté :

- le non-respect des dispositions prévues par le présent arrêté est sanctionné conformément aux dispositions de l'article L.152-11 du Code de la construction et de l'habitation.
- La propriété ou la copropriété qui n'aura pas exécuté les travaux dans les délais prévus aux articles L.132-3 à L.132-5 sera punie d'une amende de 3750 euros par propriétaire.

De surcroît, le Maire peut, en vertu de l'article L.132-5 du Code de la construction et de l'Habitation et sur autorisation du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé, faire exécuter d'office les travaux de ravalement aux frais du ou des propriétaire(s).

ARTICLE 8 : CADRE REGLEMENTAIRE

A la demande du propriétaire ou de toute personne responsable du ravalement, le service de l'urbanisme de la ville de Beaumont-sur-Oise l'informerá sur les prescriptions architecturales à respecter et l'orientera vers les services compétents pour des questions d'ordre plus techniques (procédés de ravalement, etc.). La réalisation des travaux doit être effectuée dans les règles de l'art et en conformité avec la réglementation en vigueur en matière d'autorisation d'urbanisme.

Afin de conserver son patrimoine architectural et d'accompagner son évolution, la ville de Beaumont-sur-Oise a réalisé avec le CAUE 95 (Conseil d'architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Val d'Oise) un cahier de préconisations. Ce document a été conçu comme un guide pratique permettant de distinguer les types de constructions et de matériaux et comportent des recommandations.

L'exécution du ravalement des façades d'un immeuble doit nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire suivant la nature de l'immeuble et des travaux à réaliser, même lorsqu'il s'agit d'un ravalement obligatoire. Les formulaires peuvent être retirés au service de l'urbanisme de la ville de Beaumont-sur-Oise ou sur le site www.service-public.fr

Chaque demande d'autorisation d'urbanisme sera examinée au cas par cas par les services compétents avant qu'un arrêté de non opposition à la déclaration préalable ou un permis de construire ne soit délivré.

Il est rappelé que la demande de permis de construire ou la déclaration préalable peuvent faire l'objet d'un refus ou d'un arrêté d'opposition, si les travaux sont contraires aux intérêts protégés par le Code de l'urbanisme ou les documents d'urbanisme en vigueur de la ville de Beaumont-sur-Oise.

Pour les immeubles concernés par la réglementation des Monuments et des Abords des Monuments Historiques (notamment les articles R.421-16, R.425-1 et R.425-16 du Code de l'Urbanisme), la réalisation des travaux doit être effectuée conformément à cette réglementation ainsi que conformément aux prescriptions architecturales édictées par les services compétents, à savoir le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise.

Les travaux de ravalement obligatoire des immeubles concernés par cette campagne ne sont considérés comme effectivement réalisés qu'après exécution complète des travaux et sur présentation des justificatifs attestant de leur réalisation (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux). Dans la négative, l'obligation de ravalement attachée à ces immeubles sera maintenue.

Les portes de soupirax et les grilles de ventilation de l'immeuble doivent faire l'objet d'une réfection voire d'un remplacement. Celles qui auraient été déposées pendant les travaux devront être remises en place à l'issue de ceux-ci. Elles doivent, en fonction de leur état de propreté, être repeintes conformément aux prescriptions de l'autorisation de réalisation des travaux.

Dans le cas où les travaux de ravalement amènent une gêne à la circulation des piétons ou des véhicules et/ou une gêne au stationnement des véhicules, le pétitionnaire devra solliciter la direction des services techniques de la ville de Beaumont-sur-Oise.

ARTICLE 9 : PLAQUES DE NOMS DE VOIES ET DE NUMEROS D'IMMEUBLES, PLAQUES COMMEMORATIVES

Les plaques indiquant le numéro de l'immeuble, et s'il y a lieu le nom de la voie, et les plaques commémoratives doivent être nettoyées afin de n'y laisser aucune trace de peinture ou de souillure qui serait liée aux travaux. Celles qui auraient été déposées pendant les travaux devront être remises en place à l'issue de ceux-ci.

ARTICLE 10 : PUBLICITE ET ENSEIGNES

Le propriétaire ou toute personne responsable du ravalement doit s'informer auprès du service de l'urbanisme de la ville de Beaumont-sur-Oise des dispositions réglementaires relatives à la publicité et aux enseignes. L'opération de ravalement sera conduite en conformité avec cette réglementation.

ARTICLE 11 : INSTALLATIONS DE CHANTIER

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.

ARTICLE 12 : NOTIFICATIONS INDIVIDUELLES

Les propriétaires concernés par cette première campagne de ravalement de façade seront avisés par notifications individuelles.

ARTICLE 13 : PUBLICITE ET AFFICHAGE

Le présent arrêté sera publié et affiché conformément à la réglementation en vigueur dans la commune de Beaumont-sur-Oise.

ARTICLE 14 : RECOURS

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.

ARTICLE 15 : MISE EN ŒUVRE

La Direction générale des Services, la Direction des Services techniques, sont chargées, chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à BEAUMONT-SUR-OISE, le 12 décembre 2019

Le Maire,

Nathalie GROUX