

Le cadre de vie et l'environnement urbain

1- Restauration d'une façade (*ravalement*)

Quelques textes de loi : *droit de la construction et de l'habitation, droit de l'urbanisme, droit du patrimoine. Voir aussi les fiches conseil de l'UDAP 69 pour le département du Rhône.*

<http://associations-beaujolais-pierres-dorees.fr/images/culturepatrimoine/2020/UDAPfacade.pdf>

voir la charte lyonnaise du ravalement appliquée aux 11 types de façades déterminées :

<http://associations-beaujolais-pierres-dorees.fr/images/culturepatrimoine/2020/facadeLyon.pdf>

Une façade d'immeuble comprend : le bâti maçonné ; les dispositifs de fermeture (menuiseries, volets, rideaux métalliques, etc.) ; les modénatures (corniches, frises décoratives, etc.) ; les ouvrages divers de protection (garde-corps, zingeries, etc.).

Les travaux de ravalement de façade concernent les façades donnant sur rue, sur cour, les murs aveugles et les pignons.

Selon le Code de la construction et de l'habitation, « les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté » : l'article L132-1 du Code de la construction et de l'habitation rend obligatoire la réalisation du ravalement de façade.

Les communes peuvent exiger des réfections régulières. *Ex: Les travaux doivent être effectués, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale ». La commune ou le préfet peuvent obliger les propriétaires à raveler leur façade, par exemple tous les dix ans (Pour Paris et les communes visées par un arrêté préfectoral, le ravalement des façades anciennes est obligatoire tous les 10 ans).* Se renseigner auprès de la préfecture, de la mairie, ou du CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'environnement du département).

La loi SRU2 impose, sans en prévoir de délai, de maintenir en bon état les éléments extérieurs du bien immobilier, c'est à dire que la façade :

- ne présente pas de risque pour la sécurité physique des occupants ;
- ne présente pas de risque pour la sécurité physique des passants ;
- doit être solide, en bon état d'entretien et doit protéger le logement des ruissellements d'eau et de ses remontées.

Un ravalement de façade peut être imposé par la commune

Si l'appréciation de l'état de la façade ancienne est laissée à l'initiative du propriétaire, la mairie peut néanmoins imposer un ravalement de façade. C'est en particulier le cas lorsque :

- la commune **possède un patrimoine architectural à préserver,**
- **l'état de l'immeuble nuit au cadre de vie et de l'environnement urbain,**
- la façade présente des dégradations par infiltrations d'eau, une présence de mousses ou de lichens,

- l'intérieur des locaux est insalubre et présente un taux d'humidité excessif préjudiciable à la santé des occupants,
- l'état de la façade occasionne un problème de sécurité en raison de matériaux pouvant tomber sur le domaine public.

Cela comprend non seulement le nettoyage, mais également d'autres gestes nécessaires comme l'application de peinture ou d'enduits ou encore d'éventuelles réparations.

Une injonction est alors adressée par la mairie au propriétaire ou au syndic, qui informe le copropriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-exécution dans les 6 mois, le maire prend un arrêté avec une **sommation à réaliser les travaux**. En cas de non-exécution dans le délai prévu par l'arrêté, le maire, sur autorisation du président du tribunal de grande instance, ordonne leur exécution d'office. Les frais sont alors avancés par la mairie et devront être remboursés par le propriétaire. La **sanction pénale** encourue sous forme d'amende est de 3 750 € à 7 500 € en cas de récidive.

Une dérogation peut être obtenue par décision de l'autorité municipale en charge de faire respecter les obligations légales. Différentes informations doivent être notifiées sur l'arrêté dont la nature des travaux, le délai de réalisation et la zone de la commune concernée par le ravalement...

Formalités :

Il faut se référer au Code de l'urbanisme. Il est notamment nécessaire de faire parvenir une **déclaration préalable de travaux** au service d'urbanisme de la mairie. Il faut respecter les règles de la commune (PLU ou RNU) pour les coloris et les matériaux.

Ravalement et isolation thermique

D'après le décret de la Ministre de l'Environnement Ségolène Royal entré en vigueur en 2017, toutes les façades constituées de béton banché, de briques industrielles, de blocs de béton industriels ou de bardages en métal doivent être isolées lors du ravalement obligatoire. **Les bâtiments traditionnels issus du patrimoine et datant d'avant la seconde guerre mondiale ne sont pas soumis à cette réglementation**. Les édifices en pierres de taille, les constructions Haussmanniennes, **les bâtiments traditionnels typiques d'une région sont donc épargnés**.

Quels travaux ?

Dans un premier temps, l'entreprise professionnelle de ravalement réalise un nettoyage accompagné **d'un décapage** si besoin est. Ensuite, en fonction de l'état de la façade, les experts entreprennent les réparations et les traitements qui s'imposent. Enfin, la dernière étape consiste à la protection et à l'embellissement de la façade. Il s'agit d'une restauration qui ne doit pas dénaturer l'architecture : les gestes entrepris doivent respecter l'allure d'origine.

NB : ces règles concernent aussi **les centres anciens des villages**. Des encouragements pour les propriétaires peuvent être obtenus dans le cadre d'une politique de quartier ou de rénovation de patrimoine.