

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

ANNEXES RÉGLEMENTAIRES

PÉRIMÈTRES POUR LESQUELS LES TRAVAUX
DE RAVALEMENT SONT SOUMIS À AUTORISATION

PLUi arrêté en conseil communautaire le 28 janvier 2025



Séance du 03 octobre 2023

Le conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, salle communale de Saint-Germain-le-Châtelet, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc ANDERHUEBER, Président.

Nombre de conseillers

En exercice : 42
Présents : 32
Absents : 10
dont suppléés : 0
dont représentés : 5
Votes pour : 35
Votes contre : 1
Abstention : 1
Suffrages exprimés : 36

Date de la convocation
27/09/2023

Date de publication
11/10/2023

Titulaires présents : M. AERENS, L. AFFHOLDER, J-L. ANDERHUEBER, O. BAZIN, R. BEGUE, J-P. BRINGARD, L. BROS-ZELLER, C. CANAL, M-J. CHASSIGNET, C. CONILH-NOBLAT, A. FENDELEUR, A. FESSLER, J. GROSCLAUDE, P. GUIGON, E. HOTZ, J-M. HUGARD, M. JACQUEY, P. LACREUSE, M. LEGUILLON, C. LESOU, G. MICLO, P. MIESCH, S. MOREL, A. NAWROT, V. ORLAT-BELOT, E. OTERNAUD, E. PARROT, A-S. PEUREUX-DEMANGELLE, J-L. SALORT, G. TRAVERS, D. VALLVERDU, A. ZIEGLER

Pouvoirs : J. CHIPAUX à C. LESOU, C. CODDET à J-L. SALORT, C. PARTY à C. CANAL, E. WILLEMAIN à M. AERENS, F. MONCHABLON à G. MICLO

Secrétaire de séance : A-S. PEUREUX-DEMANGELLE

Délibération n° 081-2023

Objet : Urbanisme - soumission des ravalements de façade à déclaration préalable

Vu

- le code de l'urbanisme et notamment ses articles R 421-17 et suivants,

Considérant

- que l'article R421-17 du code de l'urbanisme prévoit que sont soumis à déclaration préalable : « a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement »
- que l'article R421-17-1 du code de l'urbanisme prévoit des exceptions au principe : « Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R421-14 à R421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :
 - a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article du code du patrimoine,
 - b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L341-1, L341-2 et L341-7 du code de l'environnement,
 - c) Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L331-2 du même code,
 - d) Sur un immeuble protégé en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du présent code,
 - e) Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation. »,
- l'article R421-2 m) du code de l'urbanisme dispose que : « Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement [...] les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus à l'article R421-17-1 ».

Monsieur le Président rappelle la définition du ravalement de façade : il s'agit de la remise en état des façades et des accessoires apparents d'une maison ou d'un immeuble en copropriété (dispositifs de fermeture ou de protection). À noter que ces travaux de rénovation doivent se faire dans le respect de l'aspect originel de la façade.

Ainsi, les modifications apportées sur les façades (nouvelle couleur, pose de bardage, jeux de contrastes...) sont déjà soumises à autorisation préalable dans l'ensemble des communes de la CCVS.

De même, de nombreuses communes (9 communes) ont délibéré, afin de soumettre les ravalements à déclaration préalable.

Toutefois, Monsieur le Président rappelle que de nombreux habitants confondent ravalement de façade et que dans un souci de meilleure lisibilité, il conviendrait de soumettre l'ensemble de ces travaux à déclaration préalable.

De plus, actuellement, dans le territoire communautaire, neuf PLU règlementent les couleurs des façades, tandis que l'article R111-27 du code de l'urbanisme permet de s'opposer à un projet ou de l'assortir de prescriptions dans les communes soumises au RNU ou disposant d'une carte communale.

Compte tenu de ces prescriptions et disposition existantes, de l'important travail réalisé dans le futur PLUi afin de protéger le patrimoine et le cadre de vie (tous deux inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables) et de la nécessité de gérer l'impact visuel et l'insertion dans le paysage du bâti ravalé, il apparaît nécessaire d'instaurer une formalité avant la réalisation des travaux. Son instauration permettrait de faire opposition à des travaux sur façade lorsque ceux-ci ne respectent pas le PLU en vigueur ou le RNU, de manière à éviter la multiplication de projets non conformes et le développement éventuel de contentieux.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à 35 voix pour, 1 voix contre et 1 abstention, **DECIDE** de soumettre les travaux de ravalement de façade à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet du Territoire de Belfort,
- Monsieur le Directeur de la Direction départementale des territoires.

Visa préfectoral

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Ont signé au registre des délibérations tous les membres présents.

Pour extrait conforme,

Le Président

Jean-Luc ANDERHUEBER



La secrétaire de séance,

Anne-Sophie PEUREUX-DEMANGELLE