

CAMPAGNE DE RAVALEMENTS DE FACADES OBLIGATOIRE 2020-2022 PLACE SAINT JEAN

ANNEXE 2
REGLEMENT/2

Service Environnement Urbain
Direction Ville Durable



Ville de Toulon > www.toulon.fr



Rendre notre ville plus belle et plus accueillante, ensemble nous le pouvons !

Les Toulonnais l'ont bien compris, en participant activement aux différents programmes de ravalements de façades réalisés avec l'aide de la municipalité.

Une véritable dynamique a été lancée et de plus en plus d'immeubles retrouvent une seconde jeunesse, redonnant une réelle attractivité à nos places et artères.

Il ne fait donc guère de doute que cette nouvelle campagne qui concerne le quartier Saint Jean du Var et plus précisément la Place Saint Jean, sera elle aussi accueillie positivement car la mise en valeur des édifices, soutenue par les subventions municipales, participe pleinement au renouveau de l'image de notre cité.

Pour faire de Toulon une ville de plus en plus agréable à vivre, une ville qui bouge et qui avance, les efforts de tous sont nécessaires.

Que tous ceux qui se mobilisent à nos côtés soient remerciés.

*Hubert Falco
Maire de Toulon*

PLACE SAINT JEAN

22 IMMEUBLES

Nom de Rue	N°	Référence cadastrale
Boulevard Maréchal Joffre	511	CH0433
Boulevard Maréchal Joffre	523	CH0199
Boulevard Maréchal Joffre	527	CH0198
Boulevard Maréchal Joffre	526	CE0088
Boulevard Maréchal Joffre	516	CE0087
Boulevard Maréchal Joffre	508	CE0086
Boulevard Maréchal Joffre	500	CE0085
Boulevard Maréchal Joffre	486	CE0084
Boulevard Maréchal Joffre	474	CE0081
Boulevard Maréchal Joffre	468	CE0080
Boulevard Maréchal Joffre	428	CE0074
Boulevard Maréchal Joffre	420	CE0072
Boulevard Maréchal Joffre	84	CE0477
Boulevard Maréchal Joffre	400	CE0069
Boulevard Maréchal Joffre	429	CH0455
Boulevard Maréchal Joffre	423	CH0230
Boulevard Maréchal Joffre	413	CH0236
Boulevard Maréchal Joffre	407	CH0237
Boulevard Maréchal Joffre	401	CH0239
Boulevard Maréchal Joffre	393	CH0240

Nom de Rue	N°	Référence cadastrale
Rue Berthier	2	CH0212
Rue Berthier	6	CH0214

LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

1

• S'assurer que l'immeuble ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril imminent ou non imminent et/ou d'insalubrité. Dans ce cas, les travaux de ravalement ne sont pas subventionnés.

2

• Vérifier la présence ou non de nids de martinets (cf. page 13 du règlement joint). Le recensement 2019 étant en cours, la copropriété recevra cette information ultérieurement. En cas de présence avérée, prendre contact avec la LPO PACA

3

• Convocation d'une assemblée générale pour soumettre le vote des travaux de ravalement ainsi que le choix du Maître d'Œuvre et des entreprises

4

• Contact avec l'Architecte Conseil de la Ville pour déterminer les prescriptions architecturales applicables à l'immeuble dans le cadre des travaux de ravalement

5

• Dépôt du dossier de subvention au Service Environnement Urbain qui devra notamment contenir les devis sur la base desquels la subvention prévisionnelle sera calculée

6

• Dépôt du dossier de déclaration préalable au Service Droit des Sols (2 mois d'instruction maximum si dossier complet)

7

• Dépôt d'une demande d'autorisation d'échafaudage au Service Taxes et Emplacements

8

• Exécution des travaux de ravalements conformément aux autorisations et prescriptions délivrées

9

• Visite à la fin du chantier pour vérifier la conformité des travaux aux autorisations et prescriptions délivrées. En cas d'avis favorable et de respect total du règlement de la campagne, la procédure administrative se poursuit

10

• Dépôt des factures originales acquittées pour calcul de la subvention définitive

11

• Envoi à la Trésorerie pour paiement (délai de paiement d'environ 2 mois)

CADRE DE L'OBLIGATION DE RAVALEMENT

L'obligation de ravalement s'étend à l'ensemble des façades de l'immeuble, sur toute leur hauteur, donnant sur les voies suivantes :

- Boulevard Maréchal Joffre
- Rue Berthier

La façade arrière des immeubles traversants n'est pas obligatoire (cf. page 8 en cas de réalisation des travaux)

Dans le cas des immeubles d'angle (2 façades) ou des têtes d'îlot, (3 façades) toutes les façades doivent être réalisées l'exception des immeubles dont les pignons ont été traités dans le cadre des travaux d'aménagement de la Place de l'Eglise.

L'obligation de ravalement s'étend également aux murs aveugles et aux murs de clôture.

Les façades sur cours ou jardins : elles peuvent être exonérées de l'obligation de ravalement (après étude au cas par cas et justificatifs) si la cour est inaccessible ou si les difficultés d'accès pour ravalier la cour entraînent un coût supérieur ou égal à 50% du montant des travaux des façades sur voies ou encore si la cour est constituée pour partie d'un ensemble de façades non susceptibles d'être ravalées (hors campagne, immeubles ravalés depuis moins de 10 ans)

LES TRAVAUX OBLIGATOIRES

Les travaux de ravalement comprennent obligatoirement les travaux de réfection :

- Des enduits
- Des boiseries
- Des descentes d'eau
- Des ferronneries et accessoires extérieurs
- Des gouttières
- Des chéneaux des toitures
- Des souches de cheminées

Ils comprennent également de manière obligatoire, l'intégration des réseaux apparents (électricité, téléphone, etc.) et la dépose des éléments parasites tels que les climatiseurs, les paraboles, etc.

LES TRAVAUX SUBVENTIONNÉS

PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES COMMUNES

-Maîtrise d'Œuvre : honoraires d'Architecte, de Maître d'Œuvre, de Bureau d'Etudes.

Il existe la possibilité de ne pas prendre de Maître d'Œuvre, mais dans ce cas, la subvention ne s'applique pas. Un courrier confirmant ce choix doit être notifié à la Ville. L'obligation de ravalement demeure.

-Travaux généraux :

Dépose ou dissimulation de réseaux aériens

Dépose d'éléments parasites (anciennes enseignes et supports, anciens supports EDF, climatiseurs, etc.)

Protection et nettoyage du chantier

-Travaux de maçonnerie :

Nettoyage, décroûtage d'enduits,

Réparation de maçonneries

Traitement de fissures

Restitution d'enduits

Préparation des supports

Couche de fond et finition peinture type badigeon ou peinture sur façades

- Travaux de ferronnerie, menuiserie, zinguerie :

Restauration ou restitution de ferronneries, grilles, sous réserve de conformité à la typologie architecturale de l'immeuble

Restauration ou restitution de volets et porte d'entrée, sous réserve de conformité à la typologie architecturale de l'immeuble

Réfection de chéneaux, gouttières, descentes de pluviales existants ou changement sous réserve d'éléments en zinc ou cuivre avec dauphin en fonte.

Couches de fond et finition sur ferronneries et menuiseries.

LES TRAVAUX SUBVENTIONNÉS

PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES SPÉCIFIQUES

-Travaux sur maçonnerie de pierre apparente

Nettoyage des parties en pierre par procédés spécifiques type hydro-gommage ou micro-sablage

Remplacement et/ou greffe de pierre

-Travaux de ferronnerie : restauration de verrière en toiture

-Travaux de conservation ou de substitution de nids de martinets : pose d'abris, de nichoirs artificiels

L'échafaudage n'est pas subventionné (sauf s'il est installé en toiture) mais exonéré de la taxe d'occupation du domaine public pour trois mois maximum

Les travaux de réfection des façades arrières des immeubles traversants ne sont pas obligatoires mais ils sont pris en compte dans le calcul de la subvention s'ils sont réalisés.

LE DÉROULEMENT DES TRAVAUX

Démarrage du chantier

Les travaux de ravalement ne peuvent débuter qu'après l'obtention de l'arrêté de non opposition à déclaration préalable ainsi que de l'autorisation d'occupation du domaine public (échafaudage)

L'arrêté de non opposition à déclaration préalable doit être affiché sur le chantier pendant toute la durée des travaux, de même que le panneau d'information sur l'aide municipale (délivré par le Service Environnement Urbain)

Suivi du chantier

Toute modification des prestations initiales ou adaptation rendue nécessaire devra être portée à la connaissance de la Ville pour validation. Dans le cas contraire, la subvention pourra être annulée.

Fin du chantier

- Procéder au nettoyage du chantier y compris sur le domaine public qui doit être restitué en parfait état de propreté et libre de tout matériel utilisé dans le cadre des travaux.
- Informer le Service Environnement Urbain de la fin des travaux afin qu'il puisse procéder à la visite de conformité
- Transmettre les factures originales acquittées au Service Environnement Urbain

LES CONDITIONS D'OCTROI DE LA SUBVENTION

-L'immeuble ne doit pas faire l'objet d'un arrêté de péril imminent ou non imminent et/ou d'insalubrité (dans ce cas les travaux de ravalement ne sont pas subventionnés).

- Mission de Maîtrise d'Œuvre complète confiée à un professionnel qui devra comprendre obligatoirement le diagnostic, l'élaboration du cahier des charges techniques conformes aux prescriptions de la déclaration préalable, la sélection des entreprises au regard des compétences liées à l'opération, l'organisation du chantier et le suivi des travaux jusqu'à leur réception.
- Obtention de la fiche de prescriptions rédigée par l'Architecte Conseil de la Ville
- Conformité des travaux (respect des prescriptions de la déclaration préalable de travaux et des dispositions du présent règlement lors de la réalisation des travaux)
- Respect des nids de martinets s'il en existe sur l'immeuble ou remplacement
- Respect des délais prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation pour la réalisation des travaux (cf. annexe 1). En cas de dépassement de délais, le syndic ou le propriétaire peut solliciter un délai complémentaire en adressant un courrier au Maire.
- Production des factures originales acquittées (à défaut de mention d'acquiescement, les factures seront irrecevables)

LE PAIEMENT DE LA SUBVENTION

La procédure de paiement est déclenchée à réception de l'avis favorable à la visite de conformité des travaux et sous réserve de versement de toutes les factures originales acquittées qui serviront de base au calcul définitif de la subvention selon le barème suivant :

32% du montant total HT des travaux retenus avec les plafonnements suivants :

Situation	Prescriptions obligatoires communes	Prescriptions obligatoires spécifiques
Immeuble présentant une seule façade	8 000 €	12 000 €
Immeuble traversant ou en angle	10 000 €	14 000 €
Tête d'îlot	12 000 €	16 000 €

ANNEXE 1 – LES TEXTES

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (CCH)

Article L132-1 CCH :

Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en état de propreté.

Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans sur injonction qui est faite aux propriétaires par l'autorité municipale.

Article L132-2 CCH:

L'article L132-1 est applicable 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.

Article L132-3 CCH :

Si dans les six mois de l'injonction qui lui est faite en application de l'article L132-1, le propriétaire n'a pas entrepris les travaux qu'il prévoit, le maire peut prendre un arrêté en vue de les prescrire.

Article L132-4 CCH :

La procédure prévue à l'article L132-3 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 terminé les travaux dans le délai qu'il détermine.

Article L132-5 CCH :

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, sans autorisation du président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé, 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 présentes, instruites et jugées comme en matière d'impôts directs.

Article L152-11 CCH :

Le propriétaire qui n'aura pas exécuté les travaux de ravalement dans les délais prévus aux articles L132-3 à L132-5 est puni d'une amende de 3750 €. En cas de récidive, l'amende sera de 7500 €;

ANNEXE 2 – COMPOSITION DU DOSSIER DE SUBVENTION

- Procès-verbaux d'assemblées générales de la copropriété décidant du ravalement, du choix du Maître d'Œuvre et de l'entreprise
- Titre de propriété si propriétaire unique
- Devis quantitatifs et estimatifs des travaux en correspondance avec le descriptif des travaux
- Honoraires du Maître d'Œuvre
- Relevé d'Identité Bancaire.

ANNEXE 3 – LES CORRESPONDANTS

Service Environnement Urbain – Secrétariat : 04-94-36-33-87
Hôtel de Ville – 9^{ème} étage

Architecte de la Ville – Secrétariat – 04-94-36-33-39
Hôtel de Ville - 10^{ème} étage (sur rendez-vous)

Service Droit des Sols – Secrétariat : 04-94-36-30-70
Hôtel de Ville - 10^{ème} étage

Service Recouvrement Taxes (Echafaudages) – 04-94-36-81-80
Espace Culturel des Lices

Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) – 04-94-12-79-52
<http://paca.lpo.fr>

ANNEXE 4 – LA PROTECTION DES MARTINETS



La protection du patrimoine bâti est essentielle et doit se faire en accord avec la sauvegarde des espèces protégées présentes dans les centres anciens.

Loi du 10 juillet 1976 , art L 411-1 et suivants du code de l'environnement et de l'arrêté ministériel du 29/10/2009 liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire.

Toute perturbation ou destruction des nids constitue **un délit sanctionné par la loi** (15 000 € d'amende et/ou 1 an de prison)

L'infraction la plus courante est la destruction des nids à l'occasion de travaux d'entretien des immeubles ou de réhabilitation des quartiers ou, plus grave encore, par simple souci de propreté des façades.

Rappelons que le martinet ne salit pas les façades

Lorsque des travaux de réhabilitation de bâtiments anciens sont envisagés, il est nécessaire de se renseigner en amont sur l'existence d'un repérage de la présence des Martinets sur l'immeuble concerné, auprès du Service Environnement Urbain pour la campagne de ravalements obligatoires : 04 94 36 33 87

Si la présence d'espèces protégées est confirmée, il est impératif :

- ❖ de se renseigner sur les conditions dans lesquelles les travaux peuvent être effectués (prise en compte de la nidification, de la compensation des effets par la pose d'abris de nichoirs artificiels...) et sur les dérogations possibles.
- ❖ d'adapter le planning des travaux au comportement de l'espèce (nidification, reproduction...)
- ❖ de prévoir dans le planning le temps nécessaire pour la compensation des effets des travaux (pose de nichoirs...)

Dans tous les cas, il est possible de **solliciter l'expertise de la LPO** pour affiner le repérage, identifier les sites de nidification à préserver, et, le cas échéant, positionner les nichoirs de substitution.

Toute destruction intentionnelle de nids de martinets entraînera de fait la suppression de la subvention de la Ville.