

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
VILLE DE DREUX

ARRÊTÉ N°ARR2025-1323

Ville de Dreux

DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES

Maison de l'Habitat

Ravalement obligatoire des immeubles à Dreux

Le Maire de la Ville de Dreux, Conseiller régional,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.126-2 et L.126-3, relatifs au ravalement des immeubles,

VU le code de la santé publique notamment ses articles L.1311-1 et suivants,

VU le règlement sanitaire départemental d'Eure et Loir rendu opposable par arrêté préfectoral n°2050 du 18 juillet 1979, modifié par arrêté préfectoraux n°2026 du 4 novembre 1985 et n°2025-0303 du 15 avril 2005 ,

VU le code de l'environnement, livre V et notamment ses articles L. 581-1 et suivants et R581-1 et suivants relatifs à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes,

VU la délibération du 14 mars 2024 portant approbation du plan local d'urbanisme,

Vu la délibération n° DEL2023-041 en date du 23 mars 2023 portant approbation du règlement local de publicité,

VU la délibération n° 2015-105 du 26 juin 2015 du conseil municipal approuvant les programmes de la campagne de ravalement,

VU la délibération DEL2025-093 du 30 juin 2025 du conseil municipal sollicitant l'inscription de la commune de Dreux sur la liste départementale des communes où s'applique les articles L.126-2 et L.126-3 du code de la construction et de l'habitation afin de poursuivre le programme de ravalement obligatoire visant à maintenir les façades des immeubles de la ville de Dreux en bon état de propreté ,

VU l'arrêté préfectoral n° BC – 2025 07 09 du 24 juillet 2025 autorisant la ville de Dreux à bénéficier des articles L126-2 et L126-3 du code de la construction et de l'habitation,

CONSIDÉRANT que les façades des immeubles de Dreux doivent être tenues en constant état de propreté et que leur ravalement doit intervenir dès que leur état le nécessite,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Il est rappelé que les articles L. 126-2 et L. 126-3 du code de la construction et de l'habitation font obligation aux propriétaires d'immeubles de maintenir les façades en constant état de propreté et de faire procéder au ravalement de celles dont l'état de propreté n'est pas satisfaisant. Les travaux de remise en état de propreté des façades des immeubles de Dreux doivent être effectués au moins une fois tous les 10 ans suivant l'arrêté préfectoral du 30 juillet 2025. Prise d'effet au 31 octobre 2025.

ARTICLE 2 :

L'obligation de ravalement et de maintien en constant état de propreté s'applique à tous les immeubles situés à Dreux, quelle que soit leur localisation, riverains ou non de la voie publique. Elle s'étend aux façades sur rues, cours, courettes ou jardins, aux murs aveugles et pignons, souche des conduits de fumée ou de ventilation. Elle comprend également le nettoyage et la remise en peinture de tous les dispositifs, (accessoires et ouvrages en relief, dont notamment :

- les dispositifs de fermeture (portes, portails, croisées, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, grilles, etc...),
- les ouvrages de protection et de défense (barres d'appui, balcon, garde-corps, barreaudage, auvent, marquise, ferronneries, etc...),
- les devantures commerciales (magasins, locaux commerciaux ou d'activité et administratifs, etc...) ainsi que leurs accessoires extérieurs (marquise, auvent, stores et bannes d'enseignes...),
- la zinguerie (descentes d'eau, gouttières, chenaux, etc.),
- les clôtures sur rues et leurs éléments constitutifs.

Les devantures, terrasses couvertes et plus généralement toutes installations commerciales implantées en pied d'immeuble ou par emprise sur le domaine public sont propriété de l'exploitant , ce dernier doit à ce titre en assurer le maintien en état de propreté.

L'état des façades des immeubles de la ville, qu'ils soient privés ou publics fait l'objet d'un récolement systématique par les services en charge du contrôle du respect de l'obligation de ravalement. La propreté de chaque bâtiment donne lieu à une cotation établie selon le barème suivant :

- la façade de l'immeuble est en bon état : cote 1
- la façade de l'immeuble est en état moyen : cote 2
- la façade de l'immeuble est sale : cote 3
- la façade de l'immeuble est dégradée : cote 4

Dès que l'immeuble est coté 3, en application de l'article L. 126-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, une action municipale d'invitation au ravalement est alors adressée au(x) propriétaire(s) ou au syndic de l'immeuble.

ARTICLE 3 :

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 de construire, préalablement à la mise en œuvre des travaux de ravalement.

Une déclaration préalable de travaux de ravalement est préalable à toute exécution de travaux. Elle doit être adressée ou déposée auprès du service Urbanisme de la commune de Dreux.

ARTICLE 4 :

Il est rappelé que l'autorisation administrative peut faire l'objet d'un refus si le procédé envisagé est de nature à nuire à la santé ou à la pérennité de l'ouvrage.

Cette autorisation peut n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales, notamment si la coloration des façades est de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ou si la façade comporte des détails architecturaux et des modénatures intéressantes devant être conservés et restaurés à l'identique.

Le procédé technique retenu pour le ravalement des façades (remise en peinture, brossage, gommage, ...) doit être précisé lors du dépôt de la déclaration de travaux ou de la demande de permis de construire.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les éléments de modénature ainsi que les balcons et volets d'origine devront être maintenus, il pourra être demandé qu'ils soient reconstitués ou restaurés. Les revêtements en ciment gris sont interdits ainsi que la mise en peinture de la pierre de taille ou des parements de brique. Toutefois, la remise en peinture de la pierre ou de la brique déjà peinte peut-être tolérée dans les hypothèses suivantes :

- en cas d'impossibilité technique de décaper,

ou

- si le décapage sur une surface témoin de la façade aboutit à un résultat inesthétique ou inopérant compte tenu de l'état constaté du parement.

Il est également rappelé que :

- le nettoyage des façades en pierre, en brique ou dont les parements ne sont pas enduits quelle qu'en soit la nature, est obligatoire ,
- le nettoyage des façades ne peut être effectué par jet de sable à sec, ni par tout procédé physique ou chimique susceptible d'incommoder ou de nuire à la santé des occupants des immeubles et des personnels chargés des travaux.
- 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,
- les réseaux câblés devront être supprimés de la façade ou installés sous goulotte en cas d'impossibilité.

ARTICLE 5 :

Les plaques indiquant le nom de la rue, le numéro de l'immeuble ainsi que les plaques commémoratives devront être nettoyées à l'issue des travaux.

Si lesdites plaques ont été enlevées pour faciliter la remise en état de propreté des façades, il convient de les remettre en place à l'issue des travaux. Toute absence de plaque indiquant le nom de la voirie doit être signalée auprès des services de la ville de Dreux (Direction générale des Services techniques).

ARTICLE 6 :

Les propriétaires ont l'obligation de s'informer auprès des services compétents de la mairie de Dreux sur les dispositions règlementaires relatives à la publicité et aux enseignes et de conduire les opérations de ravalement en conformité avec cette réglementation

Les ouvrages ou parties d'ouvrages publicitaires, les enseignes ou partie d'enseigne non conforme aux dispositions règlementaires devront être déposés et ne pourront être réinstallés que conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE 7 :

Les propriétaires d'immeubles astreints à l'obligation de ravalement peuvent solliciter auprès du maire de Dreux des délais excédant ceux prévus par les articles L. 126-2 et L.126-3 du Code de la Construction et de l'Habitation lorsqu'ils se trouvent dans l'une des situations suivantes :

- si l'immeuble vient de faire au cours des deux années précédentes l'objet de travaux d'un montant au moins égal au coût prévisionnel des travaux de ravalement,
- si l'immeuble doit impérativement faire l'objet de travaux dont la nature et le montant ont déjà été arrêtés, avant l'arrêté d'injonction (notamment par l'assemblée générale en cas d'immeuble en copropriété) et ayant pour objet la conservation de l'immeuble ou son maintien en bon état d'habitabilité),
- si l'immeuble se trouve au voisinage d'un chantier notamment de démolition générateur de salissures ou de désordres susceptibles d'affecter le bâtiment,
- si la situation juridique de l'immeuble est telle qu'elle rend impossible ou anormalement difficile le processus de décision devant aboutir au ravalement.

Toute demande de délai supplémentaire doit être déposée au plus tard dans les deux mois qui suivent l'arrêté d'injonction auprès de la Société publique locale Gestion Aménagement Construction de Dreux accompagné de l'ensemble des pièces justificatives des motifs invoqués à l'appui de la demande. Une commission composée d'élus désignés par le Conseil municipal de la commune de Dreux examine les demandes de délais supplémentaires déposées par les propriétaires ou personnes responsables du ravalement.

Les pièces justificatives présentées sont examinées, en s'appuyant sur les rapports établis par la Société publique locale Gestion Aménagement Construction, avec la faculté de faire appel à tous avis extérieurs susceptibles de concourir à l'instruction de la demande.

Elle propose sous la réserve de la production par le pétitionnaire des justificatifs et d'un engagement sur un échéancier de travaux :

- d'accorder les délais sollicités ,
- d'accorder un délai différent de celui demandé ,
- de rejeter purement et simplement la demande de délai.

ARTICLE 8 :

Sont dispensés de l'obligation de ravalement :

1. les immeubles pour lesquels une procédure visant à l'expropriation a été engagée,
2. les immeubles ayant fait l'objet dans leur totalité, soit d'une injonction de démolir soit de travaux d'étaie ou d'étré sillonnement notamment au titre de la procédure de péril, soit d'un arrêté préfectoral d'interdiction générale à l'habitation.

ARTICLE 9 :

Les infractions aux dispositions du présent arrêté sont constatées par les agents municipaux commissionnés et assermentés à cet effet. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire. Tout procès-verbal constatant une infraction est transmis sans délai au Ministère Public.

ARTICLE 10 :

Les infractions aux dispositions du Code de la Santé publique et à celles du Règlement sanitaire départemental d'Eure et Loir sont constatées dans les conditions prévues à l'article L. 1312-1 du Code de la Santé publique.

ARTICLE 11 :

Le présent arrêté sera exécutoire dès sa transmission au Préfet et sa publication au recueil des actes administratifs de la commune de Dreux. Il sera affiché à la mairie de Dreux pendant une durée d'un mois.

ARTICLE 12 :

Monsieur le Directeur Général des Services, les services municipaux ainsi que les agents de la police municipale sont chargés en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis au contrôle de légalité.

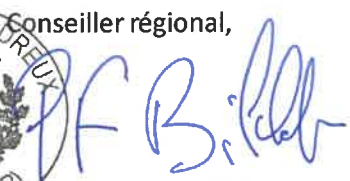
ARTICLE 13 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet. Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'Orléans (28, rue de la Bretonnerie 45057 Orléans Cedex 1) dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication ou notification ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «télérecours citoyens» accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>.

Fait à Dreux, le

19 DEC. 2025

Document certifié exécutoire
Après dépôt à la sous-préfecture de Dreux le
Notification le

Le Maire,
Conseiller régional,

Pierre-Frédéric BILLET

The logo of the Mairie de Dreux is circular, featuring a central coat of arms with a crown on top. The text 'MAIRIE DE DREUX' is written in a circle around the top, and 'EURE ET LOIR' is written around the bottom.

