



Ville de Villeneuve-sur-Lot

Opération de restauration immobilière du centre ancien

Dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

Article L. 313-4 du Code de l'urbanisme

Deuxième programme de travaux portant sur 11 unités foncières

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1 - Préambule	
2 - Désignation, localisation et occupation des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique	8
3 - Le dispositif opérationnel mis en œuvre	10
3.1 - Les mesures d'incitation et les financements mobilisés	10
3.2 - L'encadrement public par la procédure d'ORI	11
3.3 - La mise en œuvre opérationnelle	11
4 - Objectifs d'amélioration et de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine	13
4.1 - Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration	14
• Documents cadres – règlements locaux	14
• Normes à respecter pour l'aménagement des logements	15
4.2 - Prescriptions techniques relatives aux travaux	17
4.2.1 - Parties communes	17
4.2.2 - Parties privatives	31
• Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements	31
• Redistribution des logements	34
5 - Programme des travaux par bâtiment	35
6 - Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition	47
7 - Appréciation sommaire des dépenses de travaux	48
7.1 - Estimation des coûts moyens de travaux	48
7.2 - Dépenses de travaux	48
8 - Délai de réalisation des travaux	49

1 - Préambule

- **Un centre ville toujours difficilement attractif**

La commune de Villeneuve-sur-Lot, située au sein de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois (CAGV), avec ses 21 690 habitants en 2020, est la deuxième ville du département. La commune comptabilise à elle seule 48 % de la population de la CAGV.

Une grande partie de la trame de la Bastide du XIIIe siècle a été conservée. Son patrimoine architectural remarquable lui a valu la labellisation de Pays d'Art et d'Histoire depuis 2012.

En 2015 et en parallèle de la procédure du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, une procédure d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a été lancée sur les communes de Casseneuil, Pujols et Villeneuve-sur-Lot. Pour Villeneuve-sur-Lot, l'AVAP se substituait à la précédente ZPPAUP, avant d'être elle-même transformée en Site Patrimonial Remarquable suite à la loi LCAP de 2016, approuvé le 20/12/2018.

Malgré les efforts menés par la Collectivité depuis plus de quinze ans (et qui seront précisés ci-après), la dimension résidentielle du centre-ville reste confrontée à plusieurs défis majeurs qui suscitent des inquiétudes quant à la dynamique urbaine du cœur de bastide :

- prédominance de logements locatifs (plus de 50 %)
- forte vacance immobilière (plus d'un quart des logements).
- paupérisation de la population
- dégradation du bâti conduisant à des situations d'habitat indigne

Villeneuve-Sur-Lot enregistre actuellement un taux de vacance de 13,3 %, mais de 26,3% dans le centre ancien. (source DGFIP 2022)

Le territoire doit également faire face au défi du vieillissement de sa population, près de 37 % des ménages ont plus de 60 ans. La commune est confrontée depuis plusieurs années à un solde naturel négatif.

46 % des ménages sont des personnes seules, faisant passer la commune sous la barre des 2 personnes par ménage en moyenne en 2014, pour atteindre 1,92 en 2020. On observe en parallèle une accentuation du nombre de familles monoparentales (plus de 10 % des ménages).

Bien que la région villeneuvoise dispose d'un patrimoine paysager, agricole et architectural diversifié, elle fait face à la concurrence économique et commerciale des métropoles de Bordeaux et Toulouse mais également des villes moyennes à proximité comme Cahors, Agen et Bergerac.

Le taux de chômage semble en régression depuis 2014 sur la commune, passant de 21,1 % à 19,4 % en 2020, il impacte cependant toujours très fortement les jeunes avec un taux à plus de 37 % pour la classe d'âge des moins de 24 ans.

Le centre-ville est concerné par la géographie prioritaire classant la Bastide en QPV depuis 2014. Ce périmètre abrite près de 11 % de la population de la commune.

- **Une politique habitat volontariste et tournée vers la lutte contre l’habitat indigne et dégradé**

Le Plan Local d’Urbanisme Intercommunal valant PLH (PLUI-H), adopté en septembre 2018, a mis l’accent sur la résorption de la vacance à Villeneuve-Sur-Lot, la rénovation du parc ancien et la valorisation de son patrimoine historique et naturel pour renforcer l’attractivité de la ville centre.

En réponse aux problèmes d’habitat indigne au sein de l’agglomération du Grand Villenuevois (où 6,9% des résidences principales, soit 1 429 logements, sont potentiellement indignes), une cellule de proximité dédiée à la Lutte contre l’Habitat Indigne (LHI) a été mise en place dès 2015.

Pour poursuivre son action dans la lutte contre l’habitat indigne, la commune a instauré un permis de louer au sein du cœur de la Bastide depuis le 1er décembre 2022. Le périmètre concerne notamment la rive droite et la rue de l’Écluse, située rive gauche. En 2023, 277 demandes ont été déposées. 185 d’entre elles ont fait l’objet d’une autorisation (dont 60% avec prescriptions) et 70 ont été refusées.

- **Une intervention en profondeur sur le centre ancien de Villeneuve-sur-Lot depuis plus de 15 ans**

Au travers de sa politique habitat, la ville s’est engagée dans un programme de rénovation ambitieux, orchestré à travers la mise en œuvre de plusieurs dispositifs.

Deux Opérations Programmées d’Amélioration de l’Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) se sont déroulées dans le périmètre de la Bastide. La première, entre 2009 et 2013 et la seconde de 2014 à 2020 (avec la prorogation d’une année), ont permis la réhabilitation de 132 logements, principalement des logements locatifs (93 logements).

L’opération incitative “façades et enseignes”, aura particulièrement accentué l’embellissement du patrimoine de la Bastide avec près de 350 accompagnements.

Dans la continuité de la décennie précédente, une troisième OPAH-RU Coeur de Ville” (juin 2021-juin 2026) prévoit la réhabilitation de 65 logements locatifs, de 20 logements de propriétaires occupants et de 1 à 5 copropriétés. En parallèle, un POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d’Accompagnement des Copropriétés) sur 3 ans (2021-2024) a pour objectifs d’accompagner les copropriétés à se référencer, s’organiser, se structurer et le cas échéant sensibiliser les copropriétaires et professionnels sur la nécessité de définir des programmations de travaux compatibles avec les capacités financières des copropriétaires.

2 269 198 € sont réservés pour le financement de ces deux opérations (OPAH-RU et POPAC).

Les trois premières années d’animation de l’OPAH-RU ont permis d’accompagner 6 propriétaires occupants et 26 projets locatifs. Quatre diagnostics multicritères pour des copropriétés ont été réalisés et deux sont actuellement en cours. Par ailleurs actuellement l’accompagnement plus poussé de deux copropriétés est en cours.

Dès 2013, la ville s’est dotée d’un volet coercitif pour renforcer le renouvellement urbain de son centre historique au travers d’une Opération de Restauration Immobilière visant 11 immeubles, tout en poursuivant la mise en œuvre de son projet d’ensemble “Action Bastide”.

En effet, un gros effort a été réalisé sur la requalification d’espaces publics, d’aires de stationnement, du réseau cyclable et d’équipements, tels que la requalification de la venelle de Paris, la végétalisation du parvis de l’église Sainte Catherine, l’aménagement des berges du Lot (rive gauche) et du quai d’Alsace, la rénovation de la Halle Lakanal et de la chapelle des Pénitents Blancs.

L’avenant à l’ORT pour la période 2023-2026 ciblent de nouvelles actions structurantes pour la commune : requalification des îlots “Goujet” et “impasse de Dijon”, apaisement et rafraichissement de la place Lafayette, réaménagement de la rive droite des berges du Lot, de la place du 18 juin, de la place de l’Amiral Courbet, du boulevard de la Marine et du boulevard Georges Leygues ainsi que la requalification des entrées de ville et du site du Haras.

- **La première opération de restauration immobilière (ORI) pour 11 immeubles ou unités foncières**

L'arrêté préfectoral du 12 décembre 2013, rend d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière sur onze immeubles de la Bastide.

Sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique (DUP) rendant les travaux obligatoires pour les propriétaires des immeubles concernés, l'ORI permet d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délai, avec la faculté pour la collectivité de poursuivre l'acquisition amiable ou judiciaire des immeubles en cas de défaillance des propriétaires.

Conformément à l'article L.313-4 du code de l'urbanisme, " les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles."

En vertu de l'article précité, la DUP d'ORI, permet la mise en œuvre de solutions opérationnelles pour remédier aux défauts majeurs des immeubles retenus, en poursuivant leur réhabilitation complète en agissant sur :

- La mise en conformité de sécurité, d'hygiène et de salubrité des parties communes : équipements obsolètes ou dangereux, traitement de confortation des planchers et charpentes, réfection des colonnes d'eaux usées...
- La remise en état globale des logements correspondant aux normes de confort attendues par les occupants

Ainsi, suite à l'animation des propriétaires, les immeubles ont été réhabilités soit par leur propriétaire initial soit suite à une vente à des investisseurs privés. Deux adresses ont été mises sous enquête parcellaire suite à la défaillance des propriétaires, puis expropriées par la Collectivité. Un projet de Foyer de Jeunes Travailleurs est en cours de travaux sur une adresse et un projet de recyclage est en cours d'étude sur la dernière adresse pour lequel la collectivité sollicitera un financement THIRORI.

La DUP a été prorogée pour 5 années supplémentaires par arrêté préfectoral du 16/10/2018 pour permettre à ces projets de voir le jour tout en gardant le cadre juridique de l'Opération de Restauration Immobilière.

- **Une deuxième opération de restauration immobilière (ORI) pour 11 unités foncières supplémentaires :**

Souhaitant poursuivre la dynamique enclenchée, la Collectivité a demandé une nouvelle étude de faisabilité en vue de mettre en œuvre une nouvelle vague d'opérations de restauration immobilière. Cette étude, menée courant 2022/2023, a repéré une quarantaine d'immeubles en première analyse avant d'aboutir à une nouvelle liste resserrée de 13 immeubles (11 unités foncières), jugés prioritaires au regard des critères suivants :

- La dégradation et la vétusté des logements
- L'état de vacance nécessitant des travaux de remise en état d'habitabilité ; lorsqu'il s'agit de logements au-dessus de commerces, deux critères complémentaires sont retenus : le

potentiel résidentiel et la possibilité d'aménager un accès indépendant du commerce, en compatibilité avec la fonction commerciale du rez-de-chaussée ;

- La localisation dans la Bastide et notamment rue de Paris, axe majeur du centre ancien
- Le potentiel résidentiel qu'il convient de valoriser
- L'intérêt patrimonial et architectural à préserver
- La proximité des immeubles retenus afin de susciter une dynamique de réhabilitation visible et un effet d'entraînement pour le cœur de ville.
- Le volume de l'opération a été calibré en fonction de la capacité de la ville à intervenir dans les cinq années de validité de la DUP.

La diversité des typologies d'immeubles ciblés, immeubles mixtes avec cellule commerciale à rez-de-chaussée et maisons de ville, pour la plupart, permettra, à terme, une diversification de l'offre de logements, destinée à des locataires comme à des accédants ainsi que la réhabilitation d'une quinzaine de logements à minima.

La liste et la localisation exacte des immeubles retenus sont indiquées à la suite de la présente notice explicative.

2 - Désignation, localisation et occupation des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique

Adresse	Références cadastrales	Surface cadastrale en m ²	Niveaux	Logements vacants	Logements occupés	Ménages locataires	Ménages occupants	Occupation commerciale rez-de-chaussée	Statut de propriété
32/34 rue de Paris	EW 1216 EW 1214	85 84	R+2	1	0	0	0	vacant	mono propriété
30 rue de Paris	EW 1180	85	R+2	2	0	0	0	en activité	mono propriété
24/26 rue de Paris	EW 253 EW 252	90 86	R+2	2	0	0	0	26 occupé, 24 vacant	mono propriété
16 rue de Paris	EW 1218	181	R+2	1	0	0	0	vacant	mono propriété
12 rue de Paris	EW 1222	171	R+2	1	0	0	0	en activité	mono propriété
9 rue Sainte Catherine	EW 1190	80	R+2	1	0	0	0	vacant	mono propriété
36 rue du Puits Couleau	EW 39	52	R+1	2	0	0	0	SO	mono propriété
62 rue des Girondins	EW 332	51	R+2	1	0	0	0	SO	mono propriété
31 rue des Cieutat	EW 59	74	R+2	2	0	2	0	SO	mono propriété
11 rue du Puits Couleau	EW 873	123	R+2	2	0	0	0	SO	mono propriété
24-26 rue de Penne	EW 354 EW 355	165 114	R+2 R+3	2	0	0	0	vacant	mono propriété

Le relogement des occupants qui pourrait s'avérer nécessaire à la réalisation des travaux prescrits, incombe aux propriétaires des immeubles sous DUP.

Notamment lors de l'enquête parcellaire, en application de l'article R.313-28 du code de l'urbanisme, les propriétaires qui décident de réaliser ou de faire réaliser les travaux devront produire à l'autorité expropriante, la date d'échéance des baux, et s'il y a lieu, les offres faites aux locataires de reporter leur bail sur un local équivalent, dans les conditions prévues à l'article L.313-7 dudit code.

Un suivi de leur obligation sera cependant effectué dans le cadre de l'animation de l'ORI.

En cas de cession amiable ou judiciaire des immeubles, suite à une défaillance des propriétaires dans l'exécution des travaux, les relogements à la charge des personnes publiques dans ce cas, s'effectueront dans le strict respect des obligations issues des articles L.314-1 et suivants du code de l'urbanisme instaurant un régime de protection renforcée des occupants.

3 - Le dispositif opérationnel mis en œuvre

Le dispositif opérationnel mis en œuvre mobilise des outils et moyens complémentaires :

- Des mesures d'incitation par la mobilisation de financements spécifiques,
- Un encadrement public dans le cadre de la procédure d'ORI,
- Une mise en œuvre opérationnelle sur l'ensemble de la chaîne de la réhabilitation

3.1 - Les mesures d'incitation et les financements mobilisés

L'aide à la réhabilitation du parc privé s'inscrit désormais dans l'OPAH RU 2021-2026 sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois

L'opération poursuit les principaux objectifs suivants :

- La résorption de l'habitat indigne et très dégradé,
- L'amélioration de la qualité des logements (thermique et globale),
- La remise sur le marché de logements vacants,
- Le maintien et le développement d'une offre locative sociale de qualité,
- L'accueil de ménages accédant à la propriété en centre ancien,
- Le traitement des copropriétés dégradées,

Les objectifs fixés dans les conventions (PIG et OPAH RU) doivent permettre le financement de 85 logements, dont 20 occupés par leurs propriétaires et 65 logements locatifs.

L'enveloppe financière dédiée à l'Opération pour les travaux s'élève à 2,3 millions d'euros, tous financeurs confondus (Anah, Communauté d'Agglomération, Ville de Villeneuve-Sur-Lot).

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et de la signature d'une convention d'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) en 2019, et avenantée pour la période 2023-2026, la commune de Villeneuve-sur-Lot est éligible au dispositif fiscal Denormandie. Ce dispositif prend la forme d'une réduction d'impôts sur le revenu, accordée aux particuliers achetant un logement vide à rénover dans le périmètre ORT, afin de le mettre ensuite en location.

Les immeubles concernés par un programme de travaux en restauration immobilière faisant objet de la présente déclaration d'utilité publique, sont situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP) du Grand-Villeneuvois. Dans ce cadre, les propriétaires concernés peuvent bénéficier du dispositif fiscal Malraux.

3.2 - L'encadrement public par la procédure d'ORI

En articulation avec les mesures incitatives sur le plan financier, le dispositif opérationnel s'appuie sur une Opération de Restauration Immobilière au sens des articles L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme, qui permet sur le fondement de la déclaration d'utilité publique des travaux, d'en prescrire l'exécution aux propriétaires concernés sous contrainte de délai ; en cas de défaillance de leur part la procédure se poursuit jusqu'à l'appropriation de l'immeuble par la voie judiciaire à défaut de vente amiable.

Afin de garantir une réhabilitation complète et durable les travaux sont définis dans le présent dossier par :

- Des prescriptions générales qui reprennent l'essentiel de la réglementation applicable issue notamment du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI-H), du Site Patrimonial Remarquable du Grand-Villeneuvois (SPR) et du Règlement sanitaire départemental (RSD)
- Des prescriptions particulières pour chaque adresse sous la forme de fiches d'immeuble

Les prescriptions permettent de garantir la qualité et la complétude des réhabilitations engagées sur les immeubles, en imposant les normes techniques règlementaires et en recherchant en complément, l'amélioration résidentielle des logements par la réorganisation des cellules habitables par le regroupement de petits logements issus de divisions excessives.

La mise en place de l'ORI avec la déclaration d'utilité publique permet également d'assurer un contrôle sur l'effectivité des prescriptions relatives aux travaux, par le dépôt obligatoire d'une demande de permis de construire en application de l'article R.421-14 d) du code de l'urbanisme.

Les immeubles concernés se trouvent dans la zone UAa du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand-Villeneuvois, correspondant au centre historique et en Site Patrimonial Remarquable, nécessitant l'avis conforme de l'ABF sur les projets de réhabilitation lors de l'instruction des permis de construire.

3.3 - La mise en œuvre opérationnelle

L'animation et le suivi de l'ORI permettront d'assurer l'ensemble des missions auprès des propriétaires dans la perspective de la réalisation des travaux prescrits, ou lors de la phase de recyclage et de reprogrammation des immeubles en cas de défaillance de leur part :

- En sollicitant les propriétaires pour l'établissement du projet de requalification et l'engagement de celui-ci, après les avoir informés de la mise en place d'une DUP de travaux sur leur immeuble ;
- Par le respect des prescriptions de l'ORI ;
- Par le contrôle des obligations des propriétaires liées aux relogements des occupants induits par l'exécution des travaux ;
- En organisant l'articulation de l'ORI avec, le cas échéant, d'autres procédures mises en œuvre (arrêté d'insalubrité ou de péril) ;
- En liaison avec les prestataires en charge de l'animation des dispositifs incitatifs sur le plan financier, par le suivi du dossier de permis de construire et des aides financières susceptibles d'être accordées ;
- En organisant le cas échéant le suivi des enquêtes parcellaires ;
- En engageant les négociations foncières avec les propriétaires soumis à DUP et désireux de céder leur immeuble ;
- Par le relogement des occupants des immeubles éventuellement acquis ;
- En définissant les actions de recyclage des immeubles cédés, dans le respect de la DUP de travaux ;
- Par une veille foncière sur les secteurs concernés.

4 - Objectifs d'amélioration et de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine

Les immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique ont été repérés parce qu'ils nécessitent des travaux importants. En effet, ils présentent souvent les caractéristiques communes suivantes :

- L'étanchéité générale du bâtiment à revoir : présence d'humidité parfois liée à la dégradation des immeubles, ou provenant des sous-sols, de fuites en toiture, ou d'infiltrations dans les murs ;
- Équipements sanitaires inexistantes ou hors normes ;
- Présence de peintures au plomb ;
- Façade altérée par des modifications des baies ou des ajouts de matériaux non originels ;
- Menuiseries dégradées, que ce soit les châssis de fenêtres, les portes ou les escaliers ;
- Escaliers à pente très raide ou volée et marches en mauvais état ;
- Présence de petites pièces sans ouverture, souvent à l'issue de divisions « sauvages » des logements ;
- Mauvais état de l'ensemble des réseaux.

Cet état général nécessite une réhabilitation globale et requalifiante seule à même de remettre sur le marché immobilier des biens décentes et de qualité.

Cette réhabilitation devra donc corriger les dégradations citées ci-dessus et, d'une manière générale, pour chacun des immeubles concernés il devra être prévu :

- L'étanchéité générale de l'immeuble (traitement de la toiture, des façades, des sous-sols) ;
- L'isolation et la ventilation de l'immeuble ;
- La remise aux normes complète des installations de chauffage, sanitaires et électriques ;
- Le traitement de la façade dans le respect de la modénature d'origine et des prescriptions communales particulières ;
- La restructuration lourde du bâti, engendrant le plus souvent une redistribution des cloisons de distribution et la modification des trémies et des escaliers, ainsi que la recherche de la planéité des planchers ;
- Le traitement des sols et des murs (revêtements de sols et peintures) ;
- L'éradication du plomb, et toute autre substance reconnue nocive (amiante, ...).

L'objectif consiste à produire une offre de logements conforme aux normes de confort, à la demande et aux besoins actuels.

4.1 - Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration

La déclaration d'utilité publique concerne les travaux de restauration prescrits qui seront notifiés aux propriétaires. Ces travaux devront respecter notamment les dispositions issues des documents suivants :

- **Documents cadres – règlements locaux**

Plan local d'urbanisme intercommunal (habitat) approuvé le 20 décembre 2018, modifié le 2 février 2019, le 17 décembre 2019, le 2 avril 2020, le 24 juillet 2020 et le 30 septembre 2021

Site patrimonial remarquable (SPR) du Grand Villeneuvois avec Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 20 décembre 2018.

Règlement Sanitaire Départemental du Lot et Garonne approuvé par arrêté préfectoral du 26 octobre 1983 et les textes législatifs réglementaires s'y rapportant.

A compter du 1^{er} octobre 2023, les règles d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés, sont définies par les dispositions insérées dans le Code de la santé publique (CSP) par le décret n°623-695 du 29 juillet 2023

Règlement de voirie approuvé le 30 décembre 1991.

Règlement local de publicité approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 27/06/2023.

Il y a un Plan de prévention des risques naturels retrait gonflement des argiles approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 Janvier 2018.

Code de la Construction et de l'habitation (CCH)

Code de la santé publique

Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 et son décret d'application n°2007-817 du 11 mai 2007 relatifs à l'opération de restauration immobilière

- **Normes à respecter pour l'aménagement des logements**

Décret n°87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location,

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017, et par le Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000),

Décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés

Décret n°2023-641 du 20 juillet 2023 relatif à l'entretien des foyers et appareils de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude à combustion et au ramonage des conduits de fumée

Règlement de sécurité contre l'incendie : dispositions générales, circulaire du 13 décembre 1982,

Loi du 11 février 2005, et décret du 17 mai 2006, et les textes subséquents, relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Articles R. 1321-49 (II), et art. L. 1334-5 et suivants du code de la santé publique, relatifs à l'exposition au plomb dans des locaux d'habitation.

Loi 2004-806 du 9 août 2004 et les textes subséquents (R 1334-14 à R 1334-29 et R 1337-2 à R 1337-5 du CSP, relatifs à la protection des populations contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Circulaire du 13 décembre 1982, relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants.

Articles L. 1331-23 du Code de la Santé Publique, relatif à la sur occupation des locaux d'habitation.

Décret du 3 juillet 2000 et arrêté du 10 août 2000, pris en application de la loi du 8 juin 1999, de lutte contre les termites.

Performances énergétiques :

Articles L.171-1, L.173-1 et R.173-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Arrêté du 22 mars 2017 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

Caractéristiques acoustiques :

Articles R 154-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Installations électriques :

DTU n° 70-1

NF C 15-100.

NF C 14-100.

NF C 16-600

Décret du 6 mars 2001 n°2001-222 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur

Installations de gaz combustible :

NF DTU 61-1.

Fumisterie :

NF DTU 24-1.

4.2 - Prescriptions techniques relatives aux travaux

Outre les normes et réglementations techniques rappelées ci-dessus, les travaux devront être conformes aux préconisations détaillées dans les parties suivantes :

Parties communes

- Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble
- Performances énergétiques
- Prescriptions d'ordre patrimonial sur façades, toitures et menuiseries extérieures
- Cours
- Escaliers et locaux communs
- Rez-de-chaussée
- Traitement des escaliers et locaux communs
- Travaux relatifs aux réseaux

Parties privatives

- Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées
- Redistribution des logements

4.2.1 - Parties communes

- **Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des immeubles**

Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau. Le gros œuvre (murs, charpente, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien. La couverture est étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages sont en bon état. Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours, courettes, les accès et les circulations en cave ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien. Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchés au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb sont supprimées et remplacées par des canalisations conformes à la réglementation en vigueur. Le bâtiment est connecté en rejet direct au réseau communautaire si celui-ci le permet. Lorsque les travaux portent sur les réseaux d'eaux pluviales ou d'eaux usées, ces réseaux sont séparés.

Les peintures contenant des sels de plomb sont éliminées ou neutralisées.

- **Performances énergétiques - Travaux de rénovation dont le coût est supérieur à 25% de la valeur de l'immeuble**

Lorsque le coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette supérieure à 1 000 m² et ses installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, soit sur sa seule enveloppe est supérieur à 25 % de sa valeur, le maître d'ouvrage doit améliorer sa performance énergétique.

Dans les autres cas, lorsqu'ils sont mis en place, installés ou remplacés, les équipements, installations, ouvrages ou systèmes doivent être conformes aux prescriptions fixées par l'arrêté du 22 mars 2017 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Ces dispositions s'appliquent :

- aux éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment ;
- aux systèmes de chauffage ;
- aux systèmes de production d'eau chaude sanitaire ;
- aux systèmes de refroidissement ;
- aux équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- aux systèmes de ventilation ;
- aux systèmes d'éclairage des locaux.

- **Prescriptions d'ordre patrimonial sur les façades et toitures**

Les prescriptions du SPR se déclinent par catégories de bâtiment.

Il conviendra de se référer au règlement du SPR (AVAP) et au document graphique correspondant, notamment pour les édifices courants, à valeur d'ensemble.

La protection porte sur l'ensemble des murs extérieurs et toitures, avec les divers éléments qui les composent. Ces immeubles participent à la singularité et la richesse de Villeneuve-Sur-Lot, ce qui suppose le respect de leur identité et leur conservation dans leur intégrité.

Préconisations concernant les "édifices intéressants à valeur patrimoniale" selon le SPR

Façades

- a) Maçonneries de moellons, pierres de taille ou briques et leurs enduits

Les maçonneries anciennes en moellons de pierre ou en pierre de taille, ou en brique sont conservées et restaurées avec le même type de pierre ou brique et de mise en œuvre que l'existant.

Les pierres de taille sont réparées avec un mortier de ragréage de même aspect que la pierre ancienne. Au-delà de 8 centimètres d'épaisseur et lorsque la pierre est fissurée, celle-ci sera remplacée par une pierre de même nature et finition que l'ancienne. Les pierres de taille ne sont pas peintes.

Les finitions et enduits sur les maçonneries anciennes en pierre ou en brique sont traités en accord avec l'architecture de l'édifice, la qualité de sa maçonnerie, son décor particulier et son époque de construction :

- Les maçonneries de pierre de taille sont apparentes, et rejointoyées à fleur de pierre au mortier de chaux naturelle et de sable de même aspect que le sable local.

- Les maçonneries en brique dans l'architecture à partir du XIX^{ème} siècle, destinées à l'origine à rester apparents, sont conservées et restaurées en utilisant des briques de même aspect, dimension et mise en œuvre que les originales.
- Les maçonneries de moellons et/ ou brique « constructives » sont jointoyées et/ou enduites.

Tout décaissage de maçonnerie destiné à être enduit est interdit. Le mortier est composé de chaux naturelle et de sable de même aspect que le sable local.

Sur ces dernières maçonneries, la finition de l'enduit est un :

- Enduit à pierre rase sur moellons souvent en façade secondaire,
- Enduit couvrant relevé à la truelle, ou lissé, sur la maçonnerie de moellons et/ou de brique,
- Application d'un lait de chaux, pour harmoniser le parement.

En aucun cas l'épaisseur de l'enduit ne dépasse le plan des encadrements des baies.

Les éléments de la modénature et les décors (les encadrements de portes, les encadrements de fenêtres, les bandeaux horizontaux moulurés, les corniches, les pilastres verticaux, les éléments de sculpture) qui caractérisent le patrimoine architectural identifié, sont conservés et restaurés suivant dessin et profils originaux, ainsi que leur matériau.

b) Maçonneries et leurs enduits et décors utilisant le ciment et le béton

Les maçonneries et les décors utilisant le ciment ou le béton, dans l'architecture à partir du XX^{ème} siècle, sont conservés et restaurés en utilisant les mêmes matériaux et le même aspect que les originaux.

Sur ces maçonneries récentes les enduits sont constitués de liants hydrauliques et de sable de même aspect que le sable local.

Les éléments de la modénature et les décors qui caractérisent le patrimoine architectural identifié, sont conservés et restaurés suivant dessin et profils originaux, ainsi que leur matériau : pierre, bois, brique, ciment, béton moulé.

Les éléments de ferronneries correspondant à l'architecture de la façade sont conservés, restaurés ou remplacés dans le respect des matériaux, sections, profils et dessins des ouvrages originaux.

Pour l'amélioration des performances énergétiques des édifices, des enduits incluant des agrégats isolants sont mis en œuvre dans le respect des règles ci-avant. L'isolation thermique réalisée par des placages ou bardages extérieurs est interdite.

c) Façades à pans de bois structurels ou décoratifs

Les structures de façade à pan de bois sont conservées et restaurées en utilisant des bois de même nature, section, aspect de finition et mise en œuvre par assemblage (croix de Saint-André ou à simples montants verticaux, écharpes...) que les bois originaux.

La structure du pan de bois est conservée, avec ses saillies et encorbellements.

Les maçonneries de remplissage sont adaptées au pan de bois, sans saillie.

Le choix des maçonneries de remplissage est de deux types :

- en matériau traditionnel respirant : torchis, remplissage en briques, maçonnerie hourdée à la chaux naturelle;
- ou en matériaux modernes (à titre d'exemple béton de chanvre, siporex...) offrant la même propriété et les qualités d'isolation requises pour l'amélioration de la performance énergétique.

Sur le pan de bois dit « structurel » (à grille), les murs en structure de pan de bois reçoivent un enduit au mortier de chaux naturelle et de sable, en ne laissant apparents que les éléments de modénature et de décor sculpté dans le bois en saillie tels que les encadrements de portes, les encadrements de fenêtres, les bandeaux horizontaux moulurés, les corniches, les pilastres verticaux, les éléments de sculpture.

Le pan de bois décoratif qui comporte des décorations et est constitué d'une charpente (croix de Saint-André) destinée à être vue, reste apparent. Les bois sont protégés par un badigeon de chaux coloré. Les maçonneries de remplissage sont enduites ou protégées par un badigeon de chaux épais dans le cas de la brique foraine. En aucun cas l'épaisseur de l'enduit ne dépasse le plan du pan de bois.

Lorsque le pan de bois ne comporte pas de décorations et n'est pas destiné à être vu il est :

- soit totalement enduit ainsi que la maçonnerie de remplissage puis reçoit un badigeon de chaux coloré ;
- Soit il est conservé apparent et la façade est « unifiée » par un badigeon de chaux couvrant l'ensemble (voir chapitre badigeons et coloration).

L'enduit est constitué d'un mortier de chaux naturelle et de sable de même aspect que le sable local, avec finition lissée.

Les éléments de ferronnerie correspondant à l'architecture de la façade sont maintenus et réparés si besoin : grilles, grilles d'impostes, fer forgé...

Pour l'amélioration des performances énergétiques des édifices, des remplissages en matériaux respirants et des enduits incluant des agrégats isolants sont mis en œuvre dans le respect des règles ci-avant. Les panneaux isolants par l'extérieur venant rajouter une épaisseur ne sont pas autorisés.

Les menuiseries

Les menuiseries de porte, de porte cochères et de garage, de fenêtre, les impostes, les contrevents et volets en bois correspondant à l'architecture de l'édifice et à sa composition, sont conservées, entretenues, restaurées et calfeutrées. La suppression des contrevents est interdite. S'ils sont déposés en raison de leur vétusté, ils sont remplacés par des contrevents sans écharpe.

Lors de la restauration complète d'une façade, les dispositifs de menuiseries non conformes et incohérents avec la composition de la façade d'origine sont supprimés.

Dans le cas où les menuiseries sont remplacées, car étant top dégradées pour être réparées, elles sont en bois ou en fer (architecture du XIXe et du XXe siècle uniquement suivant modèle d'origine) et créées suivant l'architecture des baies et de l'édifice.

Les anciens cadres dormants sont déposés afin d'assurer l'étanchéité de la menuiserie. Les châssis oscillo-battants sont réservés aux façades arrière ou secondaires.

Les menuiseries de porte de garage sont en bois ou en aluminium à cassettes et peintes selon le nuancier couleur.

En cas de remplacement, notamment sur les immeubles divisés en copropriétés, les menuiseries, leur dessin, leur matériau et couleur, conservent ou améliorent la cohérence de la façade.

La menuiserie respecte la forme et la dimension de la baie et est implantée dans la feuillure de l'encadrement prévue à cet effet.

La composition de la menuiserie est établie suivant les témoins de menuiseries anciennes ou selon l'écriture architecturale de l'édifice : partition des carreaux par les petits bois, dimension et profils des bois. Notamment de façon générale :

- plein jour, ou évocation des meneaux et traverses des baies à croisées ;
- partition de petits carreaux des baies de l'architecture du XVIII^e siècle ;
- partition de grands carreaux des baies de l'architecture des XIX^e et XX^e siècles.
- Les vitrages sont simples, blanc, sans effet miroir.

Les pièces métalliques anciennes en bon état sont réemployées et/ou servent de modèle aux pièces neuves : pentures, cloutage, heurtoir, espagnolettes, crémones ou arrêts de volets.

Les menuiseries métalliques correspondant à l'architecture d'origine de l'édifice, sont soit conservées, soit remplacées suivant les mêmes modalités que les menuiseries en bois.

Les menuiseries de porte, de porte cochère et de garage, de fenêtre, les impostes, les contrevents et volets, les ferronneries sont peintes selon la gamme de couleurs présentée dans le nuancier couleur. Ces teintes sont accordées à l'ensemble de la façade et ses éléments.

Conformément au guide des couleurs, les menuiseries de portes d'entrée, de portes de garage et les ferronneries sont peintes dans des teintes plus sombres que les menuiseries de fenêtres et contrevents.

La mise en place de lambrequins est autorisée pour dissimuler des coffres des volets roulants inesthétiques. Les lambrequins sont ajourés Ils sont peints suivant le nuancier et sont accordés avec la teinte des menuiseries.

L'amélioration des performances énergétiques s'inscrit dans une conception globale de l'immeuble qui permet d'apprécier à leur juste mesure les interventions à faire sur les menuiseries.

Les interventions sont :

- Le calfeutrement des menuiseries sans étancher complètement la baie, en tenant compte du bilan thermique et du bilan global du renouvellement d'air nécessaire à l'immeuble,

- En menuiserie vitrée, la pose de vitrages isolants, minces ou feuilletés, compatibles avec les épaisseurs et feuillures de la menuiserie ancienne, et prenant en compte également les besoins d'isolation phonique.
- Si cette technique remet en cause la sauvegarde de menuiseries anciennes, il est demandé de mettre en œuvre sur la menuiserie ancienne :
 - o un double vitrage de rénovation
- Les autres dispositifs sont à mettre en place à l'intérieur des constructions.

Toitures : couverture, zingueries, ouvertures et ouvrages techniques

Les toitures sont conservées et restaurées suivant leur type, formes et matériau, en correspondance à l'époque de l'édifice et aux dispositions du bâti.

a) couvertures et zingueries

Le choix des matériaux est établi en fonction du type architectural et des pentes de couverture :

- tuiles canal terre cuite en courant et couvrant, pentes faibles : architecture de toutes époques,
- tuiles canal de type Grand Moule Fortement Galbé et de format 11,5/m² ou 10/m² sont acceptées à condition que leur esthétique reprenne celle de 2 tuiles canal traditionnelles contiguës (courant + couvert). Les galbes du plateau et du cornet sont ceux des canals de type Gironde. Pour respecter les valeurs intrinsèques de la tuile terre cuite celle-ci n'est pas siliconée.
- ardoise naturelle de largeur 22 cm fixée au clou ou au crochet teinté : pour les quelques ouvrages de ce type, tels que les brisis sur les toits à la Mansart ;
- tuile plate de terre cuite petit moule, pour des constructions et ouvrages particuliers à forte pente : toits en pavillon sur pigeonnier, petit pavillon de jardin...
- tuile plate de terre cuite à côtes, losangée, dite de Marseille : architecture mi XIX^e à contemporaine. La pose de ce matériau est uniquement autorisée en cas de remplacement
- d'une toiture déjà existante dans ce matériau.

La mise en œuvre des égouts, rives, faitages et autres ouvrages est en cohérence avec le type de matériau de couverture. Ils s'inspirent des détails anciens : en tuiles scellées au mortier de chaux pour la tuile canal ; avec tuiles à emboîtement et tuiles de rives pour les tuiles mécaniques.

Les scellements sont réalisés au mortier de chaux.

Les corniches et génoises sont conservées et restaurées suivant leurs matériaux en pierre ou tuiles maçonnées, et selon leurs dimensions et profils.

Les débords de toit sur chevrons sont réalisés avec des chevrons carrés de forte section, un débord de la façade d'au moins 50 cm.

Les ouvrages particuliers tels qu'épis de faitage, lambrequins, consoles sont maintenus et restaurés.

Les gouttières, chéneaux et descentes des eaux pluviales sont en zinc. Les descentes sont ramenées sur les extrémités des façades.

Les ouvrages liés à l'étanchéité de la couverture tels que noquets et closoirs et autres, sont dissimulés.

b) Ouvertures

Les percements de prise de jour en toiture sont du type :

- Châssis de toiture, sans saillie, de dimension maximum 60x90, espacés d'une distance de 3 mètres les uns des autres sur le versant de toiture. Leur nombre est en proportion du toit (limité à 4 par versant) et en fonction ou non de lucarne ou autre prise de jour existant.
- Verrière, de type puits de jour, positionnée en haut de versant ou à cheval en faitage, proportionnée suivant la dimension du toit, dans la proportion maximale de 1/4 du versant à Villeneuve-sur-Lot. Ces profils sont fins et reprennent l'aspect et la couleur des menuiseries métalliques des verrières.
- Le cas échéant, lucarnes suivant le modèle ancien.

La création d'une terrasse en remplacement d'une toiture est autorisée (sur les édifices intéressant/ interdit sur les édifices remarquables) selon les conditions suivantes :

- Les terrasses sont établies sur la partie arrière du bâti principal, ou sur les constructions annexes tournées vers le cœur d'îlot, sur un maximum 40% de la surface du pan de toit avec un minimum de 10m² autorisé. Les acrotères sont réalisés en maçonnerie pleine, en continuité du mur de façade.
- Les terrasses et tous les ouvrages engendrés par leur création ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- Les terrasses constituées d'un percement dans la toiture, dites « tropéziennes » ne sont pas autorisées.

c) Ouvrages techniques

Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie sont conservées et restaurées. Les maçonneries de pierre et de brique sont apparentes ou enduites de la même façon que les façades.

Les cheminées nouvelles sont construites et dimensionnées de façon à s'intégrer dans la toiture selon les types traditionnels.

Les évacuations sont rassemblées dans des boisseaux de façon à obtenir une section suffisante pour ressembler aux cheminées anciennes, ou pour intégrer les conduits métalliques conformes aux normes.

Les autres exutoires de petite dimension sont de deux types :

- les douilles en terre cuite, dans la même teinte que le toit en tuile,
- les douilles en zinc patiné, dans une teinte sombre

Les antennes, paraboles et plus généralement tous les équipements techniques en toiture, y compris conduits d'extraction, sont dissimulés et non visibles de la rue. Les moyens d'insertion sont :

- le choix de matériels discrets en toiture,
- leur couleur analogue à leur support,
- leur implantation en toiture arrière ou peu vue,
- les possibilités d'installation dans les fenêtres des combles, derrière des grilles ou des impostes.

Les équipements de récupération d'énergie solaire sont compatibles avec la sauvegarde et la mise en valeur des toitures. Les équipements solaires thermiques sont dissimulés de façon à ne pas être visibles de la rue (l'édifice intéressant à valeur patrimoniale). Pour cela le matériel est choisi dans :

- le matériel innovant du type ardoise ou tuile solaire,
- les matériels ou capteurs performants pouvant être installés sous toiture ;
- ou bien le matériel est implanté à proximité de l'édifice, sur une construction annexe en cœur d'îlot ou au sol, dans une position non vue de la rue.

Les capteurs solaires photovoltaïques ne sont pas autorisés.

Les éoliennes ne sont pas autorisées.

Les balcons sur rue, leurs garde-corps et ferronneries

Les balcons s'inscrivent dans la composition générale des façades principales : essentiellement fin XVIII° et XIX°. Ils sont conservés et restaurés selon leur dessin, matériau et mise en œuvre d'origine.

Dans le cas où il s'agit d'ajouts postérieurs et qui nuisent à la composition d'origine, leur suppression peut être demandée lors de travaux lourds.

Les garde-corps d'origine en fer forgé ou en fonte moulée sont conservés, restaurés ou restitués selon leur dessin, matériau et mise en œuvre d'origine.

Ils sont peints suivant les couleurs du nuancier et en accord avec les autres éléments de la façade. Les panneaux occultants (type canisse, tôles...) disposés derrière la ferronnerie, ne sont pas autorisés.

Les dalles, les consoles sculptées sont restaurées suivant leur matériau d'origine : pierre ou béton/ciment moulé...

Les balcons et leur garde-corps ne servent pas de support aux antennes, paraboles ou climatiseurs.

- **Escaliers et locaux communs**

Les sols, murs et menuiseries des parties communes sont repris et restaurés si besoin.

Les sols et les marches d'escalier sont repris ou restaurés en priorité avec des matériaux traditionnels. Chaque fois que l'opportunité en est reconnue, les travaux créent des espaces de distribution horizontale et verticale de taille suffisante et en bon état. Ils visent, pour cela, à :

- Restructurer les cages d'escaliers étroites, raides, comportant de multiples tournants ou des passages inférieurs à deux mètres de hauteur ;
- Limiter les volées d'escalier en bois au dernier niveau ;
- Restructurer les paliers d'étage en bois ;
- Prévoir des prestations permettant une bonne accessibilité des espaces de circulation (porte, dispositif de fermeture de la porte, barre d'appui, ascenseur...);
- Supprimer les mauvais accès ou les obstacles difficiles à franchir (marches raides ou en mauvais état, passages bas).

- **Rez-de-chaussée**

Dans les immeubles ou l'accès aux étages indépendant du commerce a été condamné ou supprimé, les travaux visent à créer un accès autonome aux étages.

Chaque fois que l'opportunité en sera reconnue, les travaux visent à :

- Créer ou étendre les locaux communs et les mettre en conformité avec les normes en vigueur : local poubelle, armoire technique pour le nettoyage des parties communes et des cours, garage à vélos et à poussettes ;
- Aménager un accès vers le cœur de parcelle.

La transformation en logements de locaux auparavant non affectés à cet usage peut être effectuée : rez-de-chaussée commerciaux abandonnés, combles, escaliers. Leur utilisation vise à créer des logements plus grands, traversant et/ou en duplex.

- **Travaux relatifs aux réseaux**

Gaines techniques et compteurs :

Les colonnes montantes feront l'objet d'une réfection avec, si possible, un encoffrement général des réseaux sous forme de placard technique.

Dans les colonnes montantes, les réseaux humides seront séparés des réseaux secs.

Les réseaux dans les placards techniques et compteurs seront facilement atteignables pour les manœuvres d'entretien.

Concernant les colonnes de gaz, les coffrages ou placards techniques devront être ventilés en partie haute et basse.

Les compteurs d'eau seront individualisés. Le positionnement des compteurs à l'intérieur du bâti est demandé.

On cherchera à rendre les compteurs de gaz, d'eau et d'électricité inaccessibles au public et identifiables par logement.

Réseaux d'eau :

Un réseau d'évacuation séparatif sera réalisé : suppression des branchements Eaux Usées sur Eaux Pluviales et création des réseaux, si possible à l'intérieur des immeubles.

Les caisses à eau seront supprimées et le raccordement de l'immeuble au réseau d'eau avec un niveau de pression suffisant sera assuré.

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs seront établis de manière à empêcher la pollution du réseau de distribution d'eau potable, notamment par les eaux usées et les eaux-vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements devront assurer en permanence la distribution avec une pression et un débit suffisants et seront branchés au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb seront supprimées.

Le bâtiment devra être raccordé en rejet direct aux réseaux communautaires si ceux-ci le permettent.

Dans la mesure du possible, et même sur les réseaux existants, des solutions seront mises en œuvre pour éviter le gel et la rupture des réseaux d'eau l'hiver.

Électricité et courants faibles :

Si possible, un comptage des parties communes sera mis en place.

Un éclairage temporisé des parties communes avec installation encastrée sous fourreaux normalisés pourra être réalisé.

Dans la mesure du possible, l'accès à l'immeuble sera sécurisé (commande d'ouverture à distance, digicode, badge magnétique...).

Si possible, la porte d'entrée d'immeuble pourra être commandée à distance depuis chaque logement par l'intermédiaire d'un interphone ou visiophone.

Concernant le réseau téléphonique, les logements seront équipés d'arrivées individuelles.

Les réseaux qui ne servent plus seront supprimés dans la mesure du possible et après avoir vérifié leur désaffectation auprès des services compétents.

4.2.2 - Parties privatives

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements et de tous les locaux d'hébergement, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur.

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de travaux d'amélioration dans un logement et détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements, pièces isolées.

Certaines dispositions doivent donc être respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et lors de sa mise en œuvre.

Les bâtiments doivent notamment répondre aux prescriptions décrites ci-après :

En particulier, il convient de se rapprocher des caractéristiques demandées par la réglementation en vigueur pour les locaux neufs (laquelle doit impérativement être respectée pour les éléments d'équipement créés : VMC par exemple).

- **Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements**

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service telles que cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale ;

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasements des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, cave, sous-sol, remise, garage, terrasse, loggia, balcon, séchoir extérieur au logement, véranda, certains volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties des locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1.80 mètre.

La surface habitable d'un logement, définie à l'article R.156-1 du CCH, est égale ou supérieure à 14 m², celle d'une pièce isolée à 9 m². La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins, aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés.

La hauteur sous plafond des pièces principales, des pièces isolées et de la cuisine est égale au moins à 2,20 mètres soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes pour une pièce isolée.

Ouverture et ventilation

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées bénéficient d'un éclairage naturel suffisant : la luminosité naturelle doit être suffisante, par temps clair et dans des conditions normales d'utilisation, pour n'avoir pas recours à un éclairage artificiel.

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre. Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment (ventilation à tirage naturel ou mécanique), complété éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

Installation de cuisine ou coin-cuisine :

La cuisine ou le coin-cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel est installée l'eau potable, chaude et froide.

Cet espace est aménagé de façon à recevoir un appareil de cuisson suivant les conditions réglementaires en vigueur.

Gaz et électricité

Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Le logement ou la pièce isolée est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins liés à l'usage.

Équipement sanitaire

Tout logement comporte :

Un WC intérieur, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau. Dans le cas de fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Dans les logements d'une ou deux pièces principales, le WC est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas.

Une salle d'eau comportant une baignoire ou une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide ;

La pièce isolée est équipée au minimum d'un lavabo avec eau courante chaude et froide, et comporte l'usage d'un WC collectif, desservant au plus cinq chambres.

Chauffage

L'installation devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et répondra aux normes de décence définies dans les articles 2 et 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 Décembre 2000) et devra assurer une température suffisante dans chacune des pièces (notamment par l'installation de chauffages fixes).

Outre les normes indiquées ci-avant il est rappelé qu'un logement mis en location, doit être, à l'entrée dans les lieux, habitable sans frais : il doit être délivré au locataire en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés dans le bail (four, réfrigérateur...) doivent être en bon état de fonctionnement.

Le propriétaire doit entretenir les locaux en état de servir et effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.

Travaux relatifs aux performances énergétiques :

Les travaux devront également respecter la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique. Les travaux sur les parties privatives seront couplés, selon les possibilités techniques, avec un projet d'amélioration de la performance énergétique des logements.

Selon le Diagnostic de Performance Énergétique des logements ou du résultat d'un Audit Énergétique réalisés avant travaux, le projet d'amélioration thermique et énergétique devra viser des niveaux de performance répondant aux obligations actuelles ; et dans la mesure du possible anticiper les obligations futures imposées par la loi Climat et Résilience (Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets).

Lutte contre le saturnisme :

Les peintures au plomb seront neutralisées.

Le maître d'ouvrage devra privilégier la réalisation de travaux en milieu libre c'est-à-dire sans occupant.

Ces travaux ne devront pas entraîner de dissémination de poussière de plomb nuisible tant pour les occupants que les intervenants ou pour le voisinage. Des précautions spécifiques devront être mises en œuvre (nettoyage quotidien du chantier avec des serpillières humides, création de sas étanches visant à circonscrire la diffusion de poussière, utilisation d'aspirateurs spécifiques « à filtres absous »).

Les travaux dits palliatifs consistent en une intervention localisée destinée à supprimer l'accessibilité au plomb des surfaces dégradées, mise en évidence lors du diagnostic, dans les logements et si nécessaire dans les parties communes. Ils visent donc à recouvrir d'un matériau les supports toxiques et à changer le cas échéant des éléments (menuiserie, portes ...), à créer une barrière physique entre les éléments toxiques et les occupants.

Les travaux visant à éliminer définitivement les peintures présentant du plomb nécessitent des techniques particulières en raison du danger dû notamment à la dissémination du plomb dans l'atmosphère (grattage, ponçage) ou de la réaction chimique particulièrement toxique lors de traitements visant à traiter les peintures au plomb (décapage chimique ou thermique).

En cas de non réalisation des travaux de décontamination dans les délais demandés, la réalisation de travaux de substitution de la part de la puissance publique sera exercée.

- **Redistribution des logements**

La restauration des logements donne lieu, chaque fois que l'opportunité est reconnue, à une redistribution des pièces pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables, éclairées et ventilées.

Ces redistributions tendent notamment :

- À favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus et alcôves, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (exemple : transformation de deux logements « avant » et « arrière » en un logement traversant), le regroupement de petits appartements sous combles avec l'appartement situé à l'étage inférieur afin de créer un duplex ;
- À favoriser l'éclairage naturel des pièces ;
- À assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.
- À améliorer l'organisation des pièces techniques (WC, salle de bain, cuisine) par rapport aux pièces de vie (salon, salle à manger) et aux pièces de nuit (chambres). Par exemple, par la suppression des WC et salle de bain en fond de parcelle pour les installer au même niveau que les chambres.

En application de l'Article L126-17 du Code de la Construction et de l'Habitation, est interdite: toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.

5 - Programme des travaux par bâtiment

Les travaux de restauration qui seront notifiés aux propriétaires sont définis par les dispositions communes générales ci-avant rappelées ; ils sont individualisés par bâtiment, par les fiches suivantes qui distinguent :

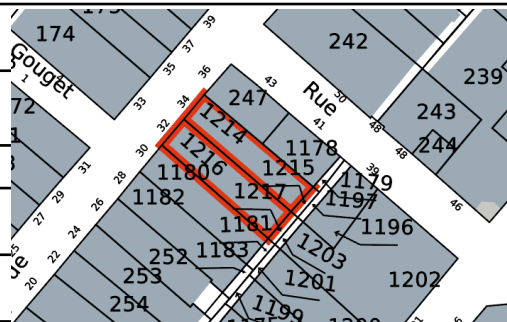
- Les prescriptions "générales" : réfection et mise en valeur des parties communes, mise aux normes d'habitabilité et amélioration du confort des logements ou autres locaux annexes.
- Les prescriptions "particulières" : tous travaux spécifiques à envisager au vu de la configuration, de l'état et de la qualité de l'immeuble pour la restitution, la restauration, la préservation du patrimoine architectural et urbain du quartier, l'amélioration de la qualité résidentielle. Ces dernières prescriptions pourront porter indifféremment sur les parties privatives, communes ou les constructions parasites (curetage, démolitions, etc.).

Le terme "réfection" désigne le «travail de remise en état et de réparation d'un ouvrage qui ne remplit plus ses fonctions. Le résultat d'une réfection est en principe analogue à ce qui existe ou à ce qui aurait dû exister. » (Source : DE VIGNAN, Jean, Le petit dicobat, dictionnaire général du bâtiment, Paris : Arcature, 4ème édition, 2008, 957 pages, p 741).

Le terme "reprise" désigne la réfection partielle d'un ouvrage.

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Villeneuve-sur-Lot, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Références cadastrales	Adresse
EW 1216 / EW 1214	32 - 34 rue de Paris



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+2
Éléments caractéristiques	Bâti en moellons de pierre enduits de 2x 2 étages de deux travées sur rue. Façade donnant sur venelle en partie arrière.. Encadrement de baies en pierre de taille. Toiture à deux pans en tuiles avec verrière.
Protection du patrimoine (SPR)	Édifice intéressant, à valeur patrimoniale. Ensemble urbain à mettre en valeur, valeur historique, urbaine et architecturale.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
<ul style="list-style-type: none"> • Façades, menuiseries, 	Façade sur rue: nettoyage de la façade et reprise des éléments altérés (appuis de baie dégradés et corniche). Restauration des menuiseries (ou remplacement selon état justifié) et restauration des volets persiennés en bois. Façade sur venelle: piocher et réenduire en enduit à la chaux. Reprendre pied de mur endommagé. Créer un accès aux étages par la venelle (porte en bois). Intégrer et dissimuler les coffrets électriques apparents. Restaurer ou remplacer les menuiseries et volets vétustes. Restituer baie obturée de préférence ou y intégrer les blocs de climatisation. Reprendre linteau et jambages de la porte de droite. Reposer des volets sur les baies où les volets ont été déposés. Blocs Climatiseurs à déplacer et repositionner dans le volume du bâti et à dissimuler.
<ul style="list-style-type: none"> • Toitures 	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale notamment côté venelle. Reprise de la verrière dont étanchéité si nécessaire. Débord de toit côté venelle à restaurer. Chéneau à remettre en état (présence de végétation).
<ul style="list-style-type: none"> • Réseaux 	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade. Mise aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> • Halls et escaliers 	Réfection complète de la cage d'escalier.
Parties privées	
<ul style="list-style-type: none"> • Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Habitabilité	En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.
Façade et sécurité	Reprise de garde-corps et création si nécessaire.

Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

Références cadastrales	Adresse	
EW 1180	30 rue de Paris	

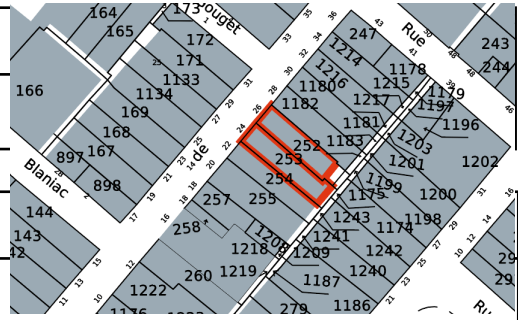
CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+2.
Éléments caractéristiques	Bâti en moellons de pierre enduits de deux étages sur rue de deux travées. Façade donnant sur venelle à l'arrière. Encadrement de baies en pierre de taille. Toiture à deux pans en tuiles avec verrière. Balcon filant avec garde corps en ferronnerie au R+1.
Protection du patrimoine (SPR)	Édifice intéressant, à valeur patrimoniale. Ensemble urbain à mettre en valeur, valeur historique, urbaine et architecturale.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
<ul style="list-style-type: none"> • Façades, menuiseries, 	Façade sur rue: nettoyage de la façade notamment les encadrements de baie et le balcon. Restauration ou remplacement des menuiseries vétustes et restauration des volets bois. Dépose du support métallique inutilisé et intégration ou suppression des coffrets installés en façade. Façade sur venelle: piquer enduit et réenduire à la chaux, déposer réseaux inutiles, menuiseries et volets à restaurer ou remplacer.
<ul style="list-style-type: none"> • Toitures 	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale si nécessaire. Reprise de la verrière dont étanchéité si nécessaire.
<ul style="list-style-type: none"> • Réseaux 	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade. Mise aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> • Halls et escaliers 	Réfection si nécessaire.
Parties privatives	
<ul style="list-style-type: none"> • Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Habitabilité	En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.
Façade et sécurité	Reprise des garde-corps et création si nécessaire.

Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

Références cadastrales	Adresse
EW 253 / EW 252	24 - 26 rue de Paris




CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+2.
Éléments caractéristiques	Bâti en moellons de pierre enduits de deux fois deux 2 étages de deux travées sur rue. Façade donnant sur venelle en partie arrière. Toiture à deux pans en tuiles. Détails architecturaux (corniche et entablement à modillons au n°26, bandeaux, encadrements de baie moulurés, balconnets en ferronnerie au n°24)
Protection du patrimoine (SPR)	Édifice intéressant, à valeur patrimoniale. Ensemble urbain à mettre en valeur, valeur historique, urbaine et architecturale.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
<ul style="list-style-type: none"> • Façades, menuiseries, 	<p>Façade sur rue: piquer enduit et réenduire à la chaux. Restauration ou remplacement des menuiseries vétustes (selon état justifié) et restauration des volets intérieurs bois. Restauration des détails architecturaux si nécessaire, reprise du linteau du R+2 au n°24. Restauration des menuiseries (ou remplacement selon état justifié). Intégration du bloc climatisation dans le volume bâti et suppression des supports et réseaux inutilisés.</p> <p>Façade sur venelle: piquer enduit et réenduire à la chaux, remplacer porte et menuiseries, restaurer ou remplacer volets bois, restaurer barreaux métalliques. Supprimer les descentes EP ne servant plus. Reprise du rez-de-chaussée et création d'un accès aux étages de préférence à l'endroit de la porte bouchée. Suppression du conduit de cheminée si techniquement possible ou intégration à l'intérieur du volume bâti.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Toitures 	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale si nécessaire.
<ul style="list-style-type: none"> • Réseaux 	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade. Mise aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> • Halls et escaliers 	Réfection si nécessaire.
Parties privées	
<ul style="list-style-type: none"> • Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Reprise des garde-corps et création si nécessaire.
Habitabilité	En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.


Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

Références cadastrales	Adresse	
EW 1218	16 rue de Paris	
CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES		
Nombre de niveaux	Bâtiment R+2.	
Éléments caractéristiques	Bâti en moellons de pierre enduits à 2 étages carrés de trois travées sur rue. Façade donnant sur venelle en partie arrière. Toiture à deux pans en tuiles. Détails architecturaux (encadrement de baies en pierre de taille moulurée, double bandeaux d'étage, cordon, corniche à modillons). Balcon filant à garde corps en fonte.	
Protection du patrimoine (SPR)	Édifice intéressant, à valeur patrimoniale. Ensemble urbain à mettre en valeur, valeur historique, urbaine et architecturale.	

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
<ul style="list-style-type: none"> • Façades, menuiseries, 	<p>Façade sur rue: nettoyage de la façade ou piquage de l'enduit et enduire à la chaux. Restauration ou remplacement des menuiseries vétustes (selon état justifié) et restauration des volets bois. Restauration des détails architecturaux si nécessaire.</p> <p>Façade sur venelle: piquer l'enduit et réenduire à la chaux. Restituer les ouvertures dans la mesure du possible. Remplacer la porte métallique par une porte en bois moulurée peinte. Déposer conduit de cheminée si non utilisé, reprendre le soubassement en brique et enduire à la chaux. Restaurer ou remplacer les volets vétustes. Intégration des blocs climatisation à reprendre (grille en saillie non qualitative) à remplacer par un dispositif les dissimulant.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Toitures 	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale si nécessaire. Restituer génoises manquantes côté venelle.
<ul style="list-style-type: none"> • Réseaux 	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade. Mise aux normes. Reprise des descentes EP et traitement des infiltrations. Suppression du chemin de câbles en façade. Dissimuler les réseaux.
<ul style="list-style-type: none"> • Halls et escaliers 	Réfection si nécessaire.
Parties privées	
<ul style="list-style-type: none"> • Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Restitution et restauration du garde-corps du balcon dans son état initial (suppression des rajouts en tôle) et création de garde-corps aux fenêtres si nécessaire.
Habitabilité	En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

Références cadastrales	Adresse	
EW 1222	12 rue de Paris	

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiments R+2.
Éléments caractéristiques	Bâti en moellons de pierre enduits à 2 étages carrés de trois travées sur rue. Façade donnant sur venelle en partie arrière. Toiture à deux pans en tuiles avec verrière. Baies cintrées. Balcon ou balconnet vraisemblablement supprimé au R+1.
Protection du patrimoine (SPR)	Édifice intéressant, à valeur patrimoniale. Ensemble urbain à mettre en valeur, valeur historique, urbaine et architecturale.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
<ul style="list-style-type: none"> • Façades, menuiseries, 	Façade sur rue: nettoyage de la façade. Restauration ou remplacement des menuiseries vétustes (si état justifié) et restauration des volets bois. Un balcon pourrait être restitué au premier étage. Façade sur venelle: piquer enduit et réenduire à la chaux, restaurer ou remplacer les volets et les menuiseries, y compris barreaux à rez-de-chaussée. Reprendre les encadrements de baies. Intégration des blocs climatisation dans l'emprise du bâti et dissimulation par ventelles ou volet persienné. Suppression des réseaux visibles depuis l'espace public.
<ul style="list-style-type: none"> • Toitures 	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale si nécessaire. Débord de toiture à reprendre côté venelle, suppression du lambris horizontal.
<ul style="list-style-type: none"> • Réseaux 	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade et suppression des réseaux inutilisés et colonnes non raccordées. Mise aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> • Halls et escaliers 	Réfection si nécessaire.
Parties privées	
<ul style="list-style-type: none"> • Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Réfection ou création de garde-corps si nécessaire, notamment sur la porte-fenêtre du R+1.
Habitabilité	En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.


Références cadastrales	Adresse	
EW 1190	9 rue Sainte Catherine	

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+2.
Éléments caractéristiques	Bâti dont la façade sur rue a été fortement remaniée au XXe s en béton. Toiture à deux pans en tuiles. Baies tripartites à encadrement béton.
Protection du patrimoine (SPR)	Édifice courant, à valeur d'ensemble. Ensemble urbain à mettre en valeur, valeur historique, urbaine et architecturale.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
<ul style="list-style-type: none"> • Façades, menuiseries, 	Façade sur rue: restauration ou remplacement des menuiseries et volets vétustes (selon état justifié). Façade sur venelle: piquer l'enduit ciment et réenduire à la chaux, remplacer la porte d'entrée par une porte en bois. Restaurer ou remplacer les menuiseries (selon état justifié). Déposer luminaire au-dessus de la porte et support linge. Bloc climatisation à dissimuler par des ventelles ou des volets persiennés. Restitution d'une loggia possible au dernier niveau.
<ul style="list-style-type: none"> • Toitures 	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale si nécessaire Débord de toiture à décoffrer et restaurer, selon nature de l'avant-toit.
<ul style="list-style-type: none"> • Réseaux 	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade. Mise aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> • Halls et escaliers 	Réfection si nécessaire.
Parties privées	
<ul style="list-style-type: none"> • Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Reprise des garde-corps si nécessaire.
Habitabilité	En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

Références cadastrales	Adresse	
EW 59	31 rue des Cieutats	

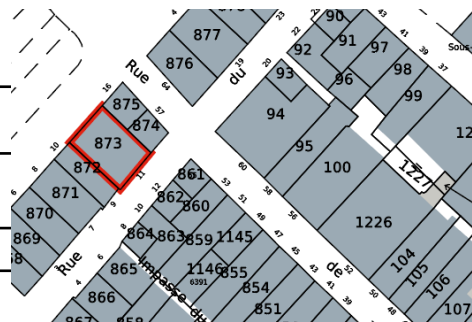
CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+2.
Éléments caractéristiques	Bâti en maçonnerie recouverte d'un enduit ciment, de deux étages carré et de 4 travées rue du Général Goujet et 2 travées rue des Cieutats, avec pignon aveugle en façade arrière. Toiture à trois pans en tuiles. Balcon filant avec garde-corps en ferronnerie au R+1 et balconnets à l'étage supérieur. Bandeau entre les étages rue des Cieutats. Remaniement des ouvertures du RDC.
Protection du patrimoine (SPR)	Édifice intéressant, à valeur patrimoniale.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
<ul style="list-style-type: none"> Façades, menuiseries, 	<p>Sur les trois façades: Mise en peinture des trois façades et des encadrements des deux baies du rez-de-chaussée donnant rue des Cieutats.</p> <p>Reprise des éléments altérés (dalle de balcon, corniche, ferronneries...)</p> <p>Reprise ou remplacement des volets bois vétustes et repose des volets bois déposés. Supprimer le auvent et ses supports. Remplacer ou repeindre la porte existante et y intégrer un nouvel imposte vitré rue du Gén. Goujet. Des ouvertures sur la façade arrière pourront être soumises à l'avis de l'ABF.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Toitures 	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale si nécessaire
<ul style="list-style-type: none"> Réseaux 	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade. Mise aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> Halls et escaliers 	Réfection si nécessaire.
Parties privées	
<ul style="list-style-type: none"> Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Reprise des gardes-corps en ferronnerie et création si nécessaire.
Habitabilité	En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

Références cadastrales	Adresse
EW 873	11 rue du Puits Couleau



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+1+combles.
Éléments caractéristiques	Bâti en maçonnerie de briques recouverte d'enduit ciment traversant, composé de deux travées par façade. Porte d'entrée en bois à imposte vitrée et grille. Toiture à deux pans en tuiles et un rang de génoises. Baies cintrées côté place de l'Amiral Courbet.
Protection du patrimoine (SPR)	Édifice intéressant, à valeur patrimoniale.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
<ul style="list-style-type: none"> • Façades, menuiseries, 	Piquer les enduits et enduire à la chaux. Reprise ou remplacement des éléments altérés. Restauration ou remplacement des menuiseries à l'identique (épaisseur, profil) et restauration des volets bois. Restitution des volets manquants.
<ul style="list-style-type: none"> • Toitures 	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale si nécessaire
<ul style="list-style-type: none"> • Réseaux 	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade. Mise aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> • Halls et escaliers 	Réfection si nécessaire.
Parties privatives	
<ul style="list-style-type: none"> • Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Reprise ou création de gardes-corps si nécessaire. Conservation et restauration de la porte existante. Restauration du balcon (y compris maçonnerie et garde-corps). Traitement des infiltrations en façade.
Habitabilité	En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

Références cadastrales	Adresse
EW 39	36 rue du Puits Couleau




CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+1 + combles
Éléments caractéristiques	Bâti en maçonnerie de briques et pierres recouverte d'un enduit ciment. Toiture à deux pans en tuiles à un rang de génoises. Porte d'entrée en bois et grille.
Protection du patrimoine (SPR)	Édifice intéressant, à valeur patrimoniale.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
<ul style="list-style-type: none"> • Façades, menuiseries, 	Piquage des enduits et réenduire à la chaux dans une teinte uniforme. Reprise des éléments altérés y compris fissures et traitement des jambages des baies. Dépose des volets roulants et repose de volets battants en bois. Restauration ou remplacement des menuiseries vétustes (selon état justifié). Dépose des supports métalliques situés au-dessus de la porte. Reprise de l'implantation du coffret électrique.
<ul style="list-style-type: none"> • Toitures 	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale si nécessaire
<ul style="list-style-type: none"> • Réseaux 	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade. Mise aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> • Halls et escaliers 	Réfection si nécessaire.
Parties privatives	
<ul style="list-style-type: none"> • Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Création de garde-corps si nécessaire.
Habitabilité	En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

Références cadastrales	Adresse	
EW 332	62 rue des Girondins	

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+2.
Éléments caractéristiques	Bâti à pans de bois apparents, en encorbellement sur rdc en maçonnerie enduite. Remaniements des ouvertures probables. Toiture à deux pans en tuiles avec débord en bois. Détails architecturaux: corbeaux en pierre, anneaux d'accroche en façade...
Protection du patrimoine (SPR)	Édifice intéressant, à valeur patrimoniale.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
<ul style="list-style-type: none"> • Façades, menuiseries, 	Reprise des éléments altérés. Restauration ou remplacement des menuiseries (selon état justifié) et restauration des volets.
<ul style="list-style-type: none"> • Toitures 	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale si nécessaire
<ul style="list-style-type: none"> • Réseaux 	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade. Mise aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> • Halls et escaliers 	Réfection si nécessaire.
Parties privatives	
<ul style="list-style-type: none"> • Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Création de garde-corps si nécessaire. Reprises structurelles si nécessaire.
Habitabilité	En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

6 - Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition

En application de l'article R 313-24 du Code de l'Urbanisme la valeur des immeubles avant leur restauration a été estimée par France Domaine ; selon l'avis de la DGFIP en date du 10/10/2024, l'appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition s'élève au montant total de 1 372 277 euros, toutes indemnités comprises.

7 - Appréciation sommaire des dépenses de travaux

7.1 - Estimation des coûts moyens de travaux

Les coûts de travaux présentés ci-dessous constituent des coûts moyens par m² et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent varier selon le type de bâtiment, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation de tout ou partie des travaux par le propriétaire lui-même.

Les coûts ont été estimés à partir de dépenses constatées lors de réhabilitations menées dans des immeubles similaires.

Les coûts indiqués portent sur les deux façades des bâtiments.

La **réfection** désigne le « travail de remise en état et de réparation d'un ouvrage qui ne remplit plus ses fonctions. Le résultat d'une réfection est en principe analogue à ce qui existe ou à ce qui aurait dû exister. » (Source : DE VIGNAN, Jean, Le petit dicobat, dictionnaire général du bâtiment, Paris : Arcature, 4^{ème} édition, 2008, 957 pages, p 741).

La **reprise** désigne la réfection partielle d'un ouvrage.

7.2 - Dépenses de travaux

Parties privatives

	Nombre d'immeubles ou entités foncières	Surface habitable en m ²	Coût en € HT/m ²	Coût total en € HT
Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité	13	2005	1200 €	2 406 000€

Parties communes

		Nombre d'immeubles	Coût par immeuble en € HT	Coût total en € HT
Façades et menuiseries	Reprise	5	45 000 €	225 000€
	Réfection	8	60 000 €	480 000€
Toitures	Reprise	10	25 000 €	250 000€
	Réfection	3	45 000 €	135 000€
Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes	13	25 000 €	325 000€
Halls et escaliers	Réfection	13	20 000 €	260 000€
			Total	1 675 000€

Coût global en € HT

4 081 000 €

8 - Délai de réalisation des travaux

Le délai d'exécution des travaux est fixé à 18 mois pour l'ensemble des immeubles dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.