

## **Ville de Châtelleraut**

Opération de restauration immobilière du centre ancien

## **Dossier d'enquête d'utilité publique**

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

Programme de travaux déclarés  
d'utilité publique

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>1 - Préambule</b>	<b>3</b>
• Un marché détendu et une vacance forte	3
• État du bâti et vacance, un enjeu fort dans l'hypercentre	4
• Une première ORI articulée à l'OPAH-RU 2012-2018	4
• Une deuxième OPAH RU de 2019 à 2024	5
• La deuxième opération de restauration immobilière (ORI), objet du présent dossier pour 20 immeubles supplémentaires	7
<b>2 - Désignation, localisation et occupation des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique</b>	<b>10</b>
<b>3 - Objectifs d'amélioration et de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine</b>	<b>12</b>
3.1 - Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration	12
A / Documents cadres – règlements locaux	13
B/ Normes à respecter pour l'aménagement des logements	13
3.2 - Prescriptions techniques relatives aux travaux	15
A/ Parties communes	15
• 1ère catégorie : patrimoine bâti exceptionnel ou particulier	16
• 2ème catégorie : patrimoine bâti typique ou remarquable	17
• 3ème catégorie : immeuble constitutif de l'ensemble urbain ou d'accompagnement	18
6. Traitement des clôtures	24
6. Aménagement des jardins d'agrément	25
8. Traitement des escaliers et locaux communs	26
B/ Parties privatives	28
1. Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements	28
2. Redistribution des logements	31
3.3 Programme des travaux par bâtiment	32
<b>4. Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition</b>	<b>53</b>
<b>5 - Appréciation sommaire des dépenses de travaux</b>	<b>54</b>
5.1 - Estimation des coûts moyens de travaux	54
5.2 - Dépenses de travaux	54
• Parties privatives	54
• Parties communes	54
<b>6 - Délai de réalisation des travaux</b>	<b>55</b>

# 1 - Préambule

## • Un marché détendu et une vacance forte

Le centre-ville de Châtelleraut est marqué par une déshérence d'une partie du parc de logements. Selon les données INSEE et MAJIC, le taux de vacance est proche de 30%. Il est de 12,5% à l'échelle de la commune (2 302 logements en 2015).

Cette vacance a pour effet un abandon de certains immeubles avec des conséquences visibles dans le paysage.

La population de Châtelleraut est passée de 37 000 habitants en 1975 à moins de 32 000 en 2015. Celle de Grand Châtelleraut a connu une certaine croissance jusqu'en 2010 et tend à se stabiliser à 85 000 habitants environ. La taille des ménages, c'est-à-dire le nombre moyen d'habitants par résidence principale, tend à se stabiliser également. Les besoins en logements se réduisent donc de façon structurelle, ce qui a un impact sur le marché de l'habitat.

Il est à noter que dans la commune de Châtelleraut, toutes les classes d'âge de moins de 60 ans diminuent alors que celles au-dessus de 60 ans augmentent.

Le marché de l'accession est faible dans le centre-ville et ne concerne quasiment que l'habitat individuel en dehors de l'hypercentre. On compte 288 propriétaires occupants pour un total de 2 097 logements.

Les prix de vente sont une fois et demi moins élevés à Châtelleraut qu'à Poitiers. Le prix médian pour les maisons est de 100 000 € environ et de 900 € par m<sup>2</sup> pour des appartements.

D'après l'analyse des petites annonces et les indications des agents immobiliers, la plupart des maisons individuelles dans le centre-ville, généralement avec un petit extérieur et sans parking, sont moins chères que dans les autres quartiers. La nécessité de réaliser des travaux peut être un frein à la vente. Cela suggère l'idée que des aides attractives pour le financement des travaux pourraient permettre à des accédants modestes de franchir le pas. Difficile en effet de faire face à la concurrence de la périphérie où les maisons sont certes un peu plus chères, mais plus pratiques. Et elles ne nécessitent généralement pas ou peu de travaux.

Le marché locatif est dominant dans le centre-ville. Deux tiers des petites annonces dans le centre-ville concernent des studios ou des T2 avec un loyer entre 8 et 12 € par m<sup>2</sup> pour les petits logements. Ces logements trouvent difficilement preneurs. Les étudiants sont en effet peu nombreux. Les jeunes ménages, en couple ou des personnes seules, recherchent plutôt des T3, souvent comme logements transitoires en attendant une accession. Ils sont sensibles à la question de la maîtrise des charges d'énergie. Se pose dans ce cas la question de la rentabilité pour les propriétaires qui doivent réaliser des travaux difficiles à amortir avec un loyer d'environ 7 €/m<sup>2</sup>.

Il existe également une demande des personnes âgées qui cherchent à se rapprocher des services à la condition de disposer d'un logement adapté, avec ascenseur et stationnement, dans un environnement calme. Des caractéristiques que l'on trouve plus facilement dans les résidences des années 1970-2000 que dans l'habitat ancien du centre-ville.

Que ce soit en locatif ou en accession, des aides à la réhabilitation sont nécessaires pour redonner une attractivité à l'habitat du centre-ville.

### • **État du bâti et vacance, un enjeu fort dans l'hypercentre**

La vacance et l'habitat dégradé sont diffus dans l'ensemble du centre-ville et du faubourg de Châteauneuf. Dans l'hypercentre, la vacance commerciale se cumule à la vacance des logements, ce qui donne un sentiment d'abandon préjudiciable à l'image de la ville, d'autant qu'il est par essence plus fréquenté que les autres quartiers. La situation de la rue Bourbon, axe structurant de la ville ancienne, est particulièrement sensible de ce point de vue.

Une enquête de terrain a été menée par les services de la Communauté d'agglomération dans l'hypercentre au printemps 2018. Elle confirme l'importance de la vacance observée dans les statistiques. Des séquences entières d'immeubles sont vides. On dénombre 91 immeubles avec un rez-de-chaussée commercial dont les logements aux étages sont entièrement vacants. Parmi eux, 26 n'ont pas d'accès aux étages indépendants du commerce, dont 10 ont aussi un commerce vacant. L'accès aux étages des immeubles mixtes est un facteur minoritaire de la vacance. La déprise du marché et le coût des travaux sont les facteurs principaux.

La stratégie dans le cadre du programme Action cœur de ville, dont la commune est bénéficiaire depuis 2018, vise à concentrer des moyens importants dans l'hypercentre.

### • **Une première ORI articulée à l'OPAH-RU 2012-2018**

Une première OPAH RU a été menée de 2012 à 2017 puis prolongée d'un an jusqu'en novembre 2018.

En 6 ans, 113 logements de propriétaires bailleurs et 23 logements de propriétaires occupants ont obtenu un accord de financement dans le cadre de l'OPAH RU.

Une opération de restauration immobilière a été engagée avant le démarrage de l'OPAH-RU. Un arrêté préfectoral a été signé en janvier 2011 pour déclarer d'utilité publique les travaux sur 35 immeubles. Cet arrêté a été prorogé pour 5 ans en décembre 2015. Une enquête parcellaire visant 8 immeubles a été menée en janvier 2017 pour relancer l'animation pouvant aller jusqu'à l'expropriation pour certains biens.

L'ORI a permis la réhabilitation d'immeubles dans le sud du périmètre et le secteur des quais. L'îlot des Cordeliers, composé initialement de 8 immeubles, fait l'objet d'un projet de réhabilitation complète. Ces résultats confirment que l'ORI est un outil adapté pour s'assurer de la réhabilitation des immeubles stratégiques.

## • Une deuxième OPAH RU de 2019 à 2024

Les objectifs essentiels de la précédente opération demeurent : remise sur le marché de logements vacants, réhabilitation de l'habitat dégradé, développement de la mixité sociale, revalorisation du patrimoine.

Ce dispositif incitatif décline les principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Châtellerault, en particulier en faveur des cœurs de ville en mutation confortée par le renforcement de l'offre en logement et la montée en gamme des logements des cœurs de ville.

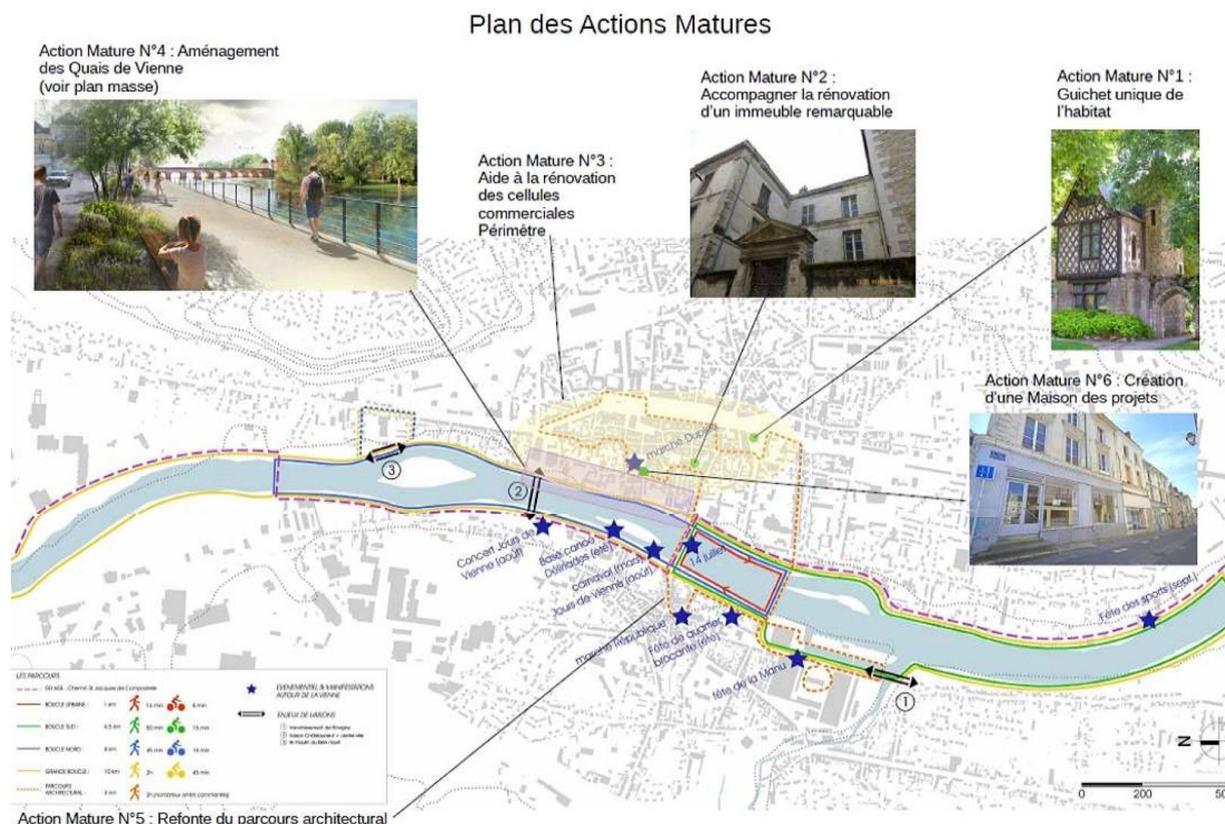
Les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine identifiés par le SPR sont également mis en œuvre, en particulier en recherchant à concilier la protection du patrimoine eu égard à sa valeur architecturale et historique, et l'amélioration du bâti en termes d'économie d'énergie dans un but de développement durable.

L'objectif de l'OPAH RU 2019-2024 est de réhabiliter 140 logements dont 100 de propriétaires bailleurs et 40 de propriétaires occupants.

La nouvelle OPAH-RU s'inscrit dans le programme Action Cœur de Ville et donc dans un projet d'ensemble comprenant notamment un volet de redynamisation commerciale et de requalification des espaces publics.

Ce projet vise à concentrer les efforts sur un périmètre restreint pour obtenir un résultat visible susceptible de changer l'image du centre-ville.

### Carte des projets d'équipement et d'espace public dans le cadre du projet Action cœur de ville



L'aménagement des quais rives droite va permettre aux habitants de Châtellerault de se réapproprier la Vienne par des mobilités plus douces. Les résidents du centre ancien bénéficieront un cadre de vie plus agréable.

Afin d'aider au mieux les particuliers et les entreprises souhaitant investir dans l'immobilier du centre ancien, une maison de l'Habitat a été ouverte. Véritable lieu d'accueil, elle permet d'accompagner les projets et de construire les dossiers de demandes d'aides. Pour cela, l'ancienne maison du gardien située dans le jardin municipal a été réhabilitée pour accueillir les personnels nécessaires à cette mission.

Ces projets déjà réalisés mettent en lumière l'importance de nouvelles actions pour l'attractivité du centre-ville et font écho à celles programmées ou en réflexion : réaménagement des halles gourmandes, création d'une pépinière de commerce, création d'un centre de santé en centre-ville et travaux sur la rive gauche des bords de Vienne.

Des interventions complémentaires de recyclage immobilier sont prévues pour requalifier des immeubles dont l'enjeu est essentiellement commercial.

L'îlot situé à l'angle des rues Colbert et Bourbon fera l'objet d'une réflexion spécifique en raison de l'imbrication du parcellaire et du bâti et du potentiel résidentiel difficile à exploiter dans certains immeubles. Avant de déterminer les éventuelles procédures à utiliser, il convient de s'assurer de la programmation et de la pertinence de conserver la totalité des immeubles. Une démarche d'acquisition amiable par la commune est actuellement en cours pour 3 immeubles de cet îlot. Une opération de démolition-reconstruction pour y réaliser une opération mixte commerce-habitat social est actuellement à l'étude auprès d'un opérateur du mouvement HLM.

Un autre bâtiment particulièrement stratégique, situé sur la place du marché a été retenu par l'état dans le cadre de l'appel à projet « réinventons nos cœurs de ville » une démarche d'acquisition amiable par l'EPF-NA est également en cours ainsi qu'une recherche opérateur pour développer une offre d'hôtellerie ou d'appart-hôtel.

Pour répondre à cet objectif et s'assurer de la réhabilitation des immeubles les plus stratégiques, l'OPAH-RU comprendra une opération de restauration immobilière (ORI) sur 20 immeubles de l'hypercentre. Compte tenu de la dureté opérationnelle attendue pour le traitement de ces immeubles, leur nombre est resserré. Ils ont été sélectionnés en fonction des critères suivants :

- une situation stratégique pour le projet cœur de ville ;
- l'existence de logements vacants et dégradés (vacance structurelle) ;
- un potentiel résidentiel (dimensions, éclairement...) pour réaliser des logements de qualité ;
- l'existence d'un accès aux étages indépendant du commerce ou possibilité d'en créer un sans compromettre l'activité commerciale,
- l'intérêt patrimonial ;
- une situation dans une séquence d'immeubles à traiter.

Aux conditions définies par la convention d'OPAH RU, les subventions seront accordées à titre principal par l'Anah à hauteur de 2,4 millions d'euros, par Grand Châtellerault et le Conseil Départemental de la Vienne à hauteur de 1,8 millions d'euros. Des aides au ravalement de façades sont également accordées par la ville de Châtellerault à hauteur de 100 000 € par an.

- **La deuxième opération de restauration immobilière (ORI), objet du présent dossier pour 21 immeubles supplémentaires**

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 ORI visent l'ensemble des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

En vertu de l'article précité le présent dossier est par conséquent constitué en vue de l'obtention de la déclaration d'utilité publique portant sur une deuxième ORI, qui permettra 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 confortement 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.

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

- le rappel de la réglementation générale issue notamment du Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur, de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site patrimonial Remarquable (SPR) et du Règlement sanitaire départemental (RSD) ;
- l'édiction des prescriptions générales et particulières pour chaque adresse sous la forme de fiche d'immeuble.

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

Ces prescriptions pourront comprendre, en plus des travaux de réhabilitation, des démolitions de constructions parasites afin d'améliorer l'environnement des logements et de favoriser une requalification immobilière.

La mise en place de l'ORI avec 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.

Couplée à l'AVAP valant Site Patrimonial Remarquable (SPR), la mise en œuvre d'une ORI assortie de DUP permet également de faciliter l'intervention sur les immeubles les plus dégradés, en rendant éligibles les porteurs de projets au régime fiscal « Malraux ».

L'étude pré-opérationnelle de la nouvelle OPAH RU a permis de définir des îlots d'intervention prioritaire, au sein desquels des immeubles ont été retenus au vu de critères liés à :

- une situation stratégique pour le projet cœur de ville ;
- l'existence de logements vacants et dégradés (vacance structurelle) ;
- un potentiel résidentiel (dimensions, éclairage...) pour réaliser des logements de qualité ;
- l'existence d'un accès aux étages indépendant du commerce ou possibilité d'en créer un sans compromettre l'activité commerciale,
- l'intérêt patrimonial à préserver ;
- une situation dans une séquence d'immeubles à traiter.

Grand Châtelleraut et la commune de Châtelleraut ont ainsi souhaité adopter un phasage opérationnel qui permette avec tous les moyens humains, techniques et financiers adaptés, d'assurer la poursuite de l'intervention en faveur de la réhabilitation du parc ancien de logements, en recherchant en particulier l'effet de levier maximal grâce à la réalisation des premières opérations sur le cadre urbain.

La commune de Châtelleraut a ainsi décidé de solliciter une deuxième DUP sur un programme de travaux de restauration immobilière portant sur 21 immeubles ou entités foncières, qui devrait permettre la réhabilitation de 70 à 80 logements.

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

Le déploiement opérationnel s'effectuera par la sollicitation de DUP successives en fonction de l'avancement des réhabilitations entreprises sur les premiers immeubles ciblés et des résultats obtenus dans le cadre de la nouvelle OPAH RU.

# Localisation des parcelles sous Déclaration d'Utilité Publique des travaux



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

Adresse	Références cadastrales	Surface cadastrale en m <sup>2</sup>	Niveaux	Logements vacants	Logements occupés	Ménages locataires	Ménages occupants	Occupation commerciale rez-de-chaussée	Statut de propriété
5 place Notre Dame	CT 0004	69	R+2+C	Tous (4)	0	0	0	vacant	mono propriété
70 rue Bourbon	CV 0134	92	R+2+C	Tous (2)	0	0	0	vacant	copropriété
75-77-79-81 rue Bourbon	CV 0168 CV 0169 CV 0170	168 11 128	R+2	Tous (8)	0	0	0	vacant	mono propriété
104-106 rue Bourbon	CV 0288 CV 0287	94 16	R+2+C R+1+C	Tous (2)	0	0	0	vacant	mono propriété
107 rue Bourbon	CV 0037	160	R+3	Tous (1)	0	0	0	vacant	mono propriété
108-110 rue Bourbon	CV 0053 CV 0054	84 81	R+2+C R+1+C	Tous (2)	0	0	0	vacant	mono propriété
109-111-113 rue Bourbon	CV 0038 CV 0039 CV 0040 CV 0041	126 44 8 59	R+3	Tous (7)	0	0	0	vacant	copropriété
115 rue Bourbon	CV 0042	66	R+3	Tous (1)	0	0	0	vacant	mono propriété
117 rue Bourbon	CV0043	80	R+3	Tous	0	0	0	vacant	mono propriété
158 rue Bourbon	CT 0096	236	R+1+C	Partiel	1			SO (sans objet)	mono propriété
160 rue Bourbon	CT 0247	535	R+1+C	Partiel	14 lots			SO	copropriété
19-21 rue Colbert et 14 rue St Jean	CT 0137 CT 0138 CT 0229	111 100 128	R+4	Tous (2)	0	0	0	vacant	mono propriété
34 rue du Cygne Saint- Jacques	CW 0086	988	R+2+C	Tous	0	0	0	SO	EPF
13 rue Alexandre Rivière	CT 0160	42	R+2	Tous (1)	0	0	0	vacant	mono propriété
12-14-16 rue Gaudeau Lerpinière	CV 0277 CV 0278 CV 0279	74 33 41	R+2	2	0	0	0	vacant	mono propriété
11-13 rue Gaudeau Lerpinière	CV 0012 CV 0013	106 286	R+2	Tous	0	0	0	Vacant	mono propriété
22-24 rue des Cordeliers	CW34	107	R+1+C	3	0	0	0	SO	
26 rue des Cordeliers	CW 0348	57	R+1+C	Tous	0	0	0	SO	mono propriété
28-30 rue des Cordeliers	CW 0346	114	R+1+C	1	0	0	0	vacant	mono propriété

4 rue Sully	CW 0295	52	R+2	0	2	2	0	SO	copropriété
3 rue Lafayette	CV 0034	124	R+2	1	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 - 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 que nécessitant 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.

#### 3.1 - 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 :

## **A / Documents cadres – règlements locaux**

Plan local d'urbanisme approuvé le 28 juin 2018.

Site patrimonial remarquable (SPR) de Châtellerault, approuvé le 7 février 2019.

Règlement Sanitaire Départemental de la Vienne approuvé par arrêté préfectoral du 31 décembre 1979.

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

Code de la santé publique

Norme HQE de développement durable

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

## **B/ 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 (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000),

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 R.111-22 à R.111-22-2 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.

Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

#### **Caractéristiques acoustiques :**

Articles R.131-28, R.131-28-7 à R.131-28-11 du Code de la construction et de l'habitation, dispositions issues notamment du décret n°2016-711 du 30 mai 2016

#### **Installations électriques :**

DTU n° 70-1

NF C 15-100.

NF C 14-100.

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.

## 3.2 - 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 :

### **A/ Parties communes**

1. Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble
2. Performances énergétiques
3. Prescriptions d'ordre patrimonial sur les murs extérieurs et toitures
4. Traitement des façades
5. Traitement des toitures
6. Traitement des clôtures
7. Aménagement des jardins
8. Traitement des escaliers et locaux communs
9. Travaux relatifs aux réseaux

### **B/ Parties privatives**

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

## A/ Parties communes

### **1. 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.

### **2. 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 m<sup>2</sup> 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.

Le maître d'ouvrage réalise une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage du bâtiment. Cette étude doit être faite préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

#### **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 3 mai 2007 (Réglementation thermique 2005) 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.

### **3. Prescriptions d'ordre patrimonial sur les murs extérieurs 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.

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

Les prescriptions sont déclinées par catégorie :

#### **• 1<sup>ère</sup> catégorie : patrimoine bâti exceptionnel ou particulier**

Sont interdits :

- Les modifications et transformations de façades et toitures qui seraient de nature à porter atteinte à la composition originelle, sauf restitution d'un état initial connu ou amélioration de l'aspect architectural.
- La suppression de la modénature, des accessoires liés à la composition des immeubles (bandeaux, frises, appuis, balcons, débords de toiture, corniches, souches de cheminées, charpentes, lucarnes, épis et sculptures, chronogrammes, enseignes peintes etc.).

- La suppression et l'altération des menuiseries dont la forme, les proportions et les matériaux s'inscrivent dans la composition de l'immeuble.
- La surélévation des immeubles ou la modification d'aspect des combles, sauf restitution d'un état antérieur.
- les extensions et ajouts susceptibles d'altérer l'originalité de la composition architecturale, de supprimer des détails ou parements originaux.
- L'agrandissement, la modification des proportions des baies en rez-de-chaussée et aux étages, la création de baie, sauf restitution d'un état antérieur reconnu propre à la composition de la construction.
- L'ajout d'éléments extérieurs tels que équipements techniques, câbles, canalisations (hors descentes pluviales), colonnes de gaz, etc.

Peuvent être demandées lors d'opérations d'ensemble sur les édifices de 1ère catégorie :

- La restitution d'un état antérieur connu ou « retrouvé » à valeur historique.
- La reconstitution d'éléments architecturaux tels que moulures, entourages de baies, dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale.
- La suppression des éléments superflus et des adjonctions portant atteinte à l'intégrité de la construction ; ces éléments extérieurs peuvent être des équipements techniques, des canalisations (hors descentes pluviales), des câbles en façade, des vérandas ou édicules, des auvents, des volets roulants, etc. dont la disposition ne fait pas partie de la spécificité historique ou architecturale, ou sont de mauvaise qualité.

• **2<sup>ème</sup> catégorie : patrimoine bâti typique ou remarquable**

Sont interdits :

- La modification des façades et toitures sauf si celle-ci est compatible avec l'aspect général de l'édifice.
- La surélévation des immeubles et/ou la modification des formes de toitures qui seraient incompatibles avec la nature et le type de l'édifice, et/ou seraient susceptibles d'altérer une perspective paysagère ou l'unité de l'espace constitué de la rue ou de la place (dans les limites des règles de hauteur du règlement de l'AVAP).
- La modification des ouvertures existantes et/ou la création de nouvelles ouvertures sauf si celles-ci s'inscrivent dans une composition de façade en lien avec la période de construction de l'édifice.
- L'ajout d'éléments extérieurs tels que équipements techniques, câbles, canalisations (hors descentes pluviales), colonnes de gaz, boîtes aux lettres, etc.

Peuvent être demandées lors d'opérations d'ensemble sur les édifices de 2<sup>ème</sup> catégorie :

- La restitution d'un état antérieur connu ou « retrouvé » à valeur historique.
- La reconstitution d'éléments architecturaux tels que moulures, entourages de baies, dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale.
- La suppression des éléments superflus et des adjonctions portant atteinte à l'intégrité de la construction ; ces éléments extérieurs peuvent être des équipements techniques, des canalisations (hors descentes pluviales), des câbles en façade, des

vérandas ou édicules, des auvents, des volets roulants, etc. dont la disposition ne fait pas partie de la spécificité historique ou architecturale, ou sont de mauvaise qualité.

Sont soumis à conditions :

- En cas de démolition, ou de dépose d'éléments architecturaux particuliers (pierres sculptées, menuiseries, ferronneries, décors, etc.), il peut être demandé de conserver ou de restituer certains de ces éléments.
- la démolition peut être toutefois autorisée pour les excroissances, ajouts ou parties d'édifices dont la valeur historique ou esthétique n'est pas avérée.

- **3<sup>ème</sup> catégorie : immeuble constitutif de l'ensemble urbain ou d'accompagnement**

Ils peuvent être :

- Remplacés pour préserver la continuité d'un front bâti ou pour une recomposition de l'espace dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Surélevés dans la limite de la hauteur autorisée :
  - si le surcroît n'altère pas le paysage urbain,
  - pour harmoniser les hauteurs des bâtiments, sur les séquences de front bâti sur rue, marquées par un liseré à denticules sous la légende « Ordonnancement urbain à respecter » et portées au plan réglementaire.

Peuvent être demandés lors d'opérations d'ensemble sur les édifices de 3<sup>ème</sup> catégorie :

- La suppression des éléments superflus et des adjonctions portant atteinte à l'intégrité de la construction ; ces éléments extérieurs peuvent être des équipements techniques, des canalisations (hors descentes pluviales), des câbles en façade, des vérandas ou édicules, des auvents, des volets roulants, etc. dont la disposition ne fait pas partie de la spécificité historique ou architecturale, ou sont de mauvaise qualité.

Sont soumis à conditions:

- Le remplacement ou la modification de ces immeubles doivent se faire dans la continuité urbaine et les éléments d'architecture doivent s'inscrire dans le rythme des façades, notamment des pleins et des vides.
- La modification de composition de façades, notamment en termes de percements, doit être traitée en cohérence avec le front bâti auquel l'édifice appartient ou avec son époque de construction.

- **Éléments architecturaux particuliers**

Les éléments architecturaux particuliers sont représentés au plan réglementaire par une étoile rouge. Il peut s'agir de porte, portail, fenêtre, lucarne etc. Leur suppression ou leur démolition est interdite. Leur modification est interdite si elle est incompatible avec leur nature.

Le déplacement des « détails architecturaux particuliers » portés aux plans réglementaires peut être autorisé s'il s'inscrit dans une nouvelle composition qui se justifie par une impossibilité technique à les maintenir en place, et que leur intégration ne porte pas atteinte à leurs caractéristiques.

#### **4. Traitement des façades**

Sont interdits :

- L'altération des façades ordonnancées.
- La mise en ordonnancement systématique des façades à composition aléatoire.
- La mise en place d'une isolation par l'extérieur.

Peuvent être demandés:

- L'inscription des éléments nouveaux ou des modifications dans les lignes de l'ordonnancement ou l'ajout d'éléments de telle manière que la composition ne soit pas altérée (tels l'ajout de coffrets ou boitiers).

Sont soumis à condition :

- Lorsque la façade est d'aspect aléatoire, l'alignement de baies identiques peut être admis à condition que cette disposition ne transforme pas totalement la façade par l'ordonnancement systématique des baies. Dans ce cas les transformations doivent être lisibles.

Pour les « maisons et immeubles de ville » les façades sont à composition régulière à porte latérale ou tripartite ordonnancée, symétrique à porte axiale. Les percements sont à baies verticales.

Les murs pignons ne sont pas percés ou le sont ponctuellement.

##### **4.a / La pierre destinée à être vue**

Sont interdits:

- La suppression ou le recouvrement par une peinture ou un enduit des pierres destinées à être vues (murs, refends, harpes, moulures, bandeaux, corniches, sculptures, etc.)
- L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer le parement de pierre (disque abrasif, boucharde, marteau pneumatique, sablage, etc.)
- L'élargissement des joints des pierres assisées.

Peuvent être demandés

- La pierre utilisée pour restaurer, entretenir, modifier ou compléter les assises doit être une pierre de même nature que l'existant et de même propriété mécanique (nature, grain, teinte, dureté) : tuffeau, calcaire local
- Les remplacements de pierre de taille doivent être effectués avec des pierres entières ou, en cas de nécessité, au minimum par une pierre d'une épaisseur égale à une demi-assise Le placage par pierre fine n'est pas autorisé (celle-ci doit avoir une épaisseur minimale de 10 cm).
- Si les façades en pierre peinte ont été recouvertes, elles doivent être nettoyées de leur peinture, par l'usage des techniques douces, sans altérer le calcin.
- La pierre sera lavée à l'eau à faible pression sans « attaquer » la couche superficielle ; il n'est pas souhaitable de chercher à obtenir un aspect neuf homogène : la patine doit être maintenue.

- Les éclats de petites dimensions, pourront être réparés à l'aide de mortier de chaux, sable ou poussière de pierre ou de résine. Ces reprises devront avoir même couleur et dureté que la pierre. Les irrégularités seront uniformisées par un badigeon. Toutefois la modénature sera reconstituée.

Adaptations mineures :

- L'écriture architecturale peut faire appel à divers types de parements : moellons éclatés de pierre grise, pierre blanche taillée surfacée, pierre de meulière, granit et brique de parement. Dans ce cas, il importe de s'adapter aux particularités de l'édifice.

Pour les « maisons et immeubles de ville » les façades sont d'aspect maçonné destiné à recevoir un enduit de couleur blanche. L'encadrement est en pierres assisées en tuffeau.

#### **4.b / Les enduits**

Sont interdits :

- l'aspect ciment naturel gris,
- la finition de type enduit projeté, gratté ou mouchetis, sauf pour l'architecture du début du 20<sup>ème</sup> siècle,
- les enduits peints, sauf :
  - surimpression par laits de chaux blanche,
  - peinture de faux-appareils en chaînages,
  - sauf pour les enduits des villas 19e ou début 20e siècle,
- la suppression des enduits avec maintien en moellons apparents des façades des édifices dont la typologie exige qu'un enduit mette en valeur la composition et l'ordonnancement architectural.

Peuvent être demandés :

- Les décors de fausses chaînes d'angle et ceux encadrant les baies seront reconstitués.
- Les enduits et joints doivent être constitués uniquement de chaux aérienne naturelle (C.A.E.B.) ou hydraulique naturelle et de sable à granulométrie variée (pas trop fin et non tamisé).
- Les enduits doivent être d'aussi faible épaisseur que possible, sans creux ni surépaisseur, ni faux-joints ; ils ne doivent pas comporter de motifs décoratifs (traces de truelle, etc.).

Coloration :

- ton clair lorsque la pierre d'encadrement est du tuffeau, teintes naturelles, ou très légèrement teintées, teinte du sable blond naturel.

Sont interdits :

- les enduits et couleurs autres que les couleurs des enduits traditionnels anciens, de même que les couleurs dont la teinte ne résulte pas de matériaux naturels, ainsi que : les couleurs vives jaune, bleu, vert, rose, orange, etc.

#### **4.c / Les menuiseries de fenêtre**

Sont interdits :

- Le remplacement des menuiseries par des dispositions sans rapport avec le style de l'immeuble,
- La suppression des types de menuiseries originales des immeubles de 1<sup>ère</sup> catégorie,
- Le remplacement partiel susceptible de « dépareiller » une façade ; toutes les menuiseries de fenêtres identiques doivent rester identiques,
- L'installation de menuiseries dites « Rénovations », inscrites dans un dormant conservé : lorsqu'une menuiserie est remplacée, le dormant et les ouvrants le sont ensemble, sauf si on peut réinscrire des vantaux neufs dans le dormant existant,
- Les châssis basculants ou oscillo-battants, sauf dispositions d'origine,
- Les petits bois insérés dans le double-vitrage,
- Les verres fumés, Ils doivent être incolores,
- Les verres réfléchissants ou miroirs.

Peuvent être demandés :

- Les fenêtres traditionnelles doivent être maintenues ou restaurées en tenant compte du caractère des édifices ou de leurs dispositions originelles ou d'une époque où leur dessin est compatible avec la typologie architecturale de l'édifice ; en particulier, la décomposition de l'ouverture suivant les proportions de carreaux en usage, devra être maintenue.
- Pour les immeubles protégés en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégories, les petits bois doivent être structurels, non rapportés.
- Les menuiseries des immeubles protégés en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie doivent être en bois peint sauf pour des constructions qui auraient eu à l'origine d'autres types de matériau (notamment les ateliers, commerces et les constructions du milieu du 20<sup>e</sup> siècle, etc.).
- Les menuiseries doivent épouser la forme des baies. Elles sont à deux vantaux ouverts « à la française ».
- Lorsque l'on est amené à remplacer une menuiserie, reconstituer la fenêtre originelle ancienne.
- La profondeur des embrasures doit être respectée ; la pose de menuiseries au nu du mur de façade est interdite. Lorsqu'elles sont inscrites dans une maçonnerie, les menuiseries doivent être disposées en retrait de 20 cm minimum par rapport au nu extérieur de la façade.
- Les petits bois doivent être soit structurels, soit rapportés sur le double vitrage et mortaisés au cadre ouvrant.
- Les menuiseries sur façades maçonnées doivent être peintes de ton clair ou en divers gris colorés.
- Les menuiseries sur façades à pans de bois doivent être peintes suivant des teintes en harmonie avec le ton du pan de bois.
- L'aspect bois naturel, bois vernis, blanc pur est interdit.

#### **4.d / Les menuiseries de porte**

- Le remplacement des menuiseries par des dispositions sans rapport avec le style de l'immeuble.

- La suppression des types de menuiseries de portes originales des immeubles de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie.
- Le remplacement partiel susceptible de « dépareiller » une façade.
- L'installation de menuiseries en matériaux synthétiques.

Peuvent être demandés :

- Les portes d'entrée :
  - Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne seront réalisées en bois plein, sans panneau décoratif et avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles de la ville.
  - Elles ne devront ni être vernies ni peintes ton bois, mais devront être peintes de la même couleur que les volets ou dans une teinte sombre (vert wagon, bordeaux, bleu, etc.).
  - Il est possible d'éclairer l'intérieur des entrées d'immeubles par une imposte vitrée.
- Les portes de garage :
  - Les portes de garage seront obligatoirement en bois et sans oculus.
  - Elles devront être peintes de la même couleur que la porte d'entrée.

Pour les « maisons et immeubles de ville » les portes sont à planches verticales et les porches à planches larges verticales.

#### **4e/ Les volets, contrevents, stores**

Sont interdits :

- Le remplacement des menuiseries par des dispositions sans rapport avec le style de l'immeuble.
- La suppression des types de menuiseries originales des immeubles de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie.
- Le remplacement partiel susceptible de « dépareiller » une façade ; toutes les menuiseries de fenêtres identiques doivent rester identiques.

Peuvent être installés :

- Les volets seront en lames de bois massif à joints plats en rez-de-chaussée, et à panneaux de bois persiennés aux étages. Ils ne comporteront pas d'écharpe. Ils seront battants ou repliés en tableau selon l'architecture de l'édifice.
- Ils ne devront ni être vernis, ni peints ton bois et devront être peints d'une teinte claire.
- Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets roulants sont interdits. Ils pourront être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffre soit dissimulé par un lambrequin en bois ou en métal.

Le volet roulant se développe sur les immeubles de style Art déco ; le mécanisme et l'enrouleur sont à l'intérieur et les rails sont encastrés dans les tableaux de la baie.

#### **4.f / Les ferronneries-serrurerie et gardes-corps**

Sont interdits :

- Le remplacement des ferronneries par des dispositions sans rapport avec le style de l'immeuble.
- La suppression des types ferronneries originales des immeubles de 1ère et 2ème catégorie.
- Le remplacement partiel susceptible de « dépareiller » une façade ; tous les balcons et garde-corps identiques doivent rester identiques.

Peuvent être demandés :

- Les éléments de serrurerie existants (lambrequin, garde-corps, balcons, grilles, auvents, verrières,...), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, seront conservés et restaurés.
- Ils seront traités dans des tons foncés.
- Lorsque ces éléments ne peuvent être conservés, et qu'ils présentent un intérêt certain, leur reconstruction selon le modèle d'origine pourra être exigée.
- Les éléments nouveaux tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété. Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère sont interdits.

#### **5. Traitement des toitures**

Sont interdits :

- Les toitures des bâtiments donnant directement sur l'espace public doivent être à deux versants symétriques. Les lignes de faîtages de ces bâtiments seront obligatoirement parallèles à la rue. Les pentes de toitures ne pourront être inférieures à 30°.
- Les toitures terrasses, les toitures à un seul pan ou plusieurs versants sont autorisées en cœur d'îlot ou si le bâtiment en comportait dès l'origine.
- Toutefois, dans le cas de l'extension ou de la réfection d'une toiture existante, les pentes de la toiture pourront être conservées même si elles sont différentes de celles énoncées précédemment ; pour les toitures à la Mansart notamment.
- Les lucarnes existantes devront être entretenues, restaurées ou restituées avec soin.
- Il sera possible, sous réserve de compatibilité architecturale et de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, d'équiper en lucarnes des bâtiments d'architecture modeste, originellement dépourvus de cet accessoire. Dans ce cas, les lucarnes seront dessinées et réalisées avec soin, en tenant compte de modèles de l'époque du bâtiment.

Matériaux :

- Les matériaux d'origine doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu.
- Les toitures des immeubles vues depuis l'espace public seront réalisées en petites tuiles plates vieilles traditionnelles en terre cuite de tons mélangés (deux tons minimum) ou en ardoise naturelle ; autant que possible, on utilisera de la tuile ancienne de récupération.
- Les tuiles de couleur sont interdites.

- Pour les couvertures en tuile, tous les accidents de toiture : faîtage, rives, arêtières, solins...devront être réalisés en mortier de chaux aérienne et sable, et traités avec soplesse.
- Pour les couvertures en ardoise, la fixation se fera au crochet teinté noir. Les noues seront fermées avec noquet zinc non apparent et teinté. Les faîtages seront en tuile teintée rosée sans emboîtement, posée au bain de mortier de chaux avec crêtes et embarrures.
- Pour les bâtiments antérieurs à la deuxième moitié du 21e siècle, la pose se fera au clou. Les raccords seront en ardoises (arêtières fermés avec approche et contre approche).
- Les raccords et décors (épi, faîtage, noues, arêtières) en zinc seront conservés et restaurés.

Sont soumis à conditions:

- L'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre, verrière, tuiles mécaniques) pourra éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.
- Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation des toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution d'un état plus ancien, originel.
- Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc ou cuivre ; le PVC est interdit.

Les accessoires de couverture seront conformes aux prescriptions du SPR (AVAP) - chapitre III-2-12

Pour les « maisons et immeubles de ville » les toitures sont à deux pentes à pan continu par volume bâti, parfois mansardées.

Les couvertures sont en tuiles plates ou ardoises naturelles.

Les lucarnes sont à baies plus étroites que celles des fenêtres de façades.

Les lucarnes sont généralement passantes, en pierre, à la Capucine (toit à trois pans) ou sous fronton curviligne.

## **6. Traitement des clôtures**

Sont interdits :

- La démolition,
- L'écèlement ou la diminution de hauteur des clôtures,
- La surélévation, sauf restitution d'un état initial,
- L'altération des formes des décors, des claustras, du couvrement et du type de parement,
- La suppression des portails, portillons, piliers lorsqu'ils font partie intégrante de la composition,
- La suppression des grilles en ferronnerie ou des balustres en pierre ou ciment,
- L'ajout de structures et parois en matières plastiques, de treillis rigides visibles de panneaux préfabriqués, tels clins, bois tressés, etc.
- L'usage de matériaux de remplissage inadaptés à la qualité des lieux, tels que les toiles, les canisses, les verres dépolis, pour opacifier les clôtures ajourées (grilles ou lisses sur mur bahut),
- Les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées.

Les clôtures protégées peuvent être modifiées dans les conditions suivantes :

- Pour la création d'une ouverture pour un nouvel accès, à condition,
  - Qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'accès, par exemple par la réouverture d'une porte ou d'un portail ancien muré,
  - Que, par sa situation et ses dimensions, la nouvelle ouverture n'altère pas les perspectives et l'unité architecturale du site,
  - Que la (ou les) ouvertures n'altèrent pas la continuité visuelle par morcellement du linéaire de clôture ; En cas de division de parcelle, il peut être demandé de regrouper les accès par un seul accès pour une desserte intérieure à la parcelle,
  - Que la modification soit réalisée en harmonie avec l'existant (matériaux identiques, dimensions, proportions, nature et coloration, etc.) et soit conforme à la disposition initiale ; la création de pilastres ou d'encadrement des nouvelles ouvertures peut être demandée.
- L'occultation de transparence est admise, pour les clôtures en serrurerie à barreaux verticaux, à condition que celle-ci soit réalisée en festonnage métallique, de même teinte que la grille. Il doit respecter la dominante barreaudée et se limiter à une hauteur adaptée au paysage, sans dépasser la ligne haute horizontale. Il doit être posé en applique à l'intérieur de la parcelle, laissant le barreaudage visible depuis l'espace public.
- Pour la création d'un bâtiment, en remplacement de tout ou partie de la clôture, lorsque la protection de cette clôture n'est pas doublée d'un espace vert protégé.

## **6. Aménagement des jardins d'agrément**

Sont interdits :

- Les constructions sur les « jardins de devant » et « jardins latéraux » entre la clôture et la façade sur rue des bâtiments, sauf insertion ponctuelle des raccordements techniques (boîtiers techniques des réseaux) et local poubelles.
- Le couvrement des sols par des aménagements construits tels que terrasses surélevées ou platelages.

Peuvent être demandés :

- La forme générale des sols et le profil général du terrain doivent être maintenus,
- Le maintien des sols en espaces naturels, végétalisés ou stabilisés à l'exception des allées et bordures périphériques.
- Tout arbre abattu doit être remplacé par une nouvelle plantation de même port sur l'unité foncière.
- Les plantations réalisées devront être composées d'essences locales :
  - En bordure de Vienne : chêne pédonculé, aulne glutineux, peuplier, saule...
  - En zone urbaine : les mêmes arbres, ainsi que les arbres de parc acclimatés dans la région (platane, marronnier, tilleul, grand érable, ginkgo biloba...) et arbustes (lilas, arbre de Judée, cytise, seringat, rosier...).
- On limitera les plantations de résineux et d'arbres à feuillages panachés ou pourpres.

Dans la limite d'une emprise minéralisée ou imperméabilisée maximale de 25% de l'emprise de jardin protégé, sont autorisés :

- En dehors des jardins de devant, l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition qu'ils n'altèrent pas ou ne masquent l'architecture ou les éléments d'architecture de bâtiments protégés en 1ère et 2ème catégories,
- Une annexe et les abris de jardin,
- Les aires de jeux extérieurs (piscines non couvertes, tennis, jeux de boule, etc.), sauf dans les jardins « de devant », entre l'espace public et les immeubles, sous condition d'insertion paysagère et du maintien d'une surface en aire naturelle significative,
- La pose au sol de capteurs solaires à usage domestique, s'ils ne sont pas directement visibles de l'espace public,
- L'installation de citernes pour le recueil des eaux pluviales, l'installation de pompes à chaleur, si elles ne sont pas directement visibles de l'espace public et sont intégrées par une architecture adaptée au paysage,
- Le stationnement domestique lié à l'occupation est autorisé sous réserve du maintien de l'aspect naturel du sol (gravillons, ever-green, terre-pierre, pavage).

A l'occasion d'une demande d'autorisation, la démolition des appentis ou des bâtiments vétustes peut être imposée.

## **8. Traitement des escaliers et locaux communs**

Les sols, murs et menuiseries 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).

Concernant les rez-de-chaussée, dans les immeubles où 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.

## **9. Travaux relatifs aux réseaux**

### **9.a / 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 atteignable 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.

### **9.b / 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.

### **9.c / 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.

## B/ 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 suivantes :

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).

### **1. Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements**

#### 1.a/ Normes dimensionnelles

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service tel 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.111-2 du CCH, est égale ou supérieure à 14 m<sup>2</sup>, celle d'une pièce isolée à 9 m<sup>2</sup>. 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.

#### 1.b/ 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.

#### 1.c/ 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.

#### 1.d/ 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.

#### 1.e/ 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.

#### 1.f/ Chauffage

Les équipements de chauffage, à l'exception de certains appareils dont la conception l'interdit, comportent un dispositif de réglage automatique de température.

Si le logement ou la pièce isolée n'est pas pourvu de chauffage central individuel ou collectif, il doit cependant comporter :

a) Dans les logements de moins de trois pièces principales, un dispositif, en sus des appareils nécessaires à la cuisine, choisi parmi les suivants :

- Poêle à charbon, mazout ou bois raccordé à un conduit d'évacuation de fumée. Si l'installation existe, son bon état de fonctionnement doit être vérifié ;

- Radiateur à gaz fixe avec évacuation des gaz brûlés par ventouse ou raccordement à un conduit d'évacuation des gaz brûlés ;

- Un appareil électrique fixe.

b) Dans les logements de trois ou quatre pièces principales, deux dispositifs au moins, si possible du même type.

c) Dans les logements de cinq pièces principales et plus, trois dispositifs au moins, si possible du même type.

La pièce isolée est pourvue de l'un des dispositifs énumérés ci-dessus

Ces dispositifs permettront d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces.

L'évacuation des produits de combustion adaptée aux caractéristiques du logement sera mise en place.

#### 1.g/ 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.

## **2. 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 L111-6-1 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.

Outre les normes indiquées ci-avant il est rappelé d'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.

### 3.3 Programme des travaux par bâtiment

En complément des dispositions générales ci-avant rappelées qui leur sont applicables, les fiches individualisées par bâtiment définissent les travaux de restauration qui seront notifiés aux propriétaires en distinguant :

- 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.).

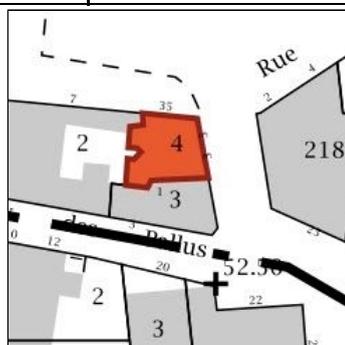
Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Châtelleraut, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Références cadastrales	Adresse
<b>CT 0004</b>	<b>5 place Notre Dame</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeuble mixte
Nombre de niveaux	R+2+C
Éléments caractéristiques	Immeuble classique du 19e s
Protection du patrimoine (SPR)	<b>Immeuble de 2e catégorie</b> - Patrimoine typique ou remarquable, dont la façade en pierre comporte des sculptures

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades, menuiseries, toitures</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade. Assurer un bon état sanitaire de la pierre. Pose de bavette en zinc sur les appuis de baie et bandeau entre 1er et 2e étage).
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture y compris descentes eaux pluviales Réfection des organes d'étanchéité
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	Moultres à maintenir et restaurer si nécessaire (corniches, bandeaux, consoles et appuis de baie) Persiennes à restaurer ou remplacer à l'identique (état d'origine parties basses pleines). Crochet à poulie à conserver. Enduit superficiel à déposer. Garde-corps à remplacer en cohérence avec le bâti

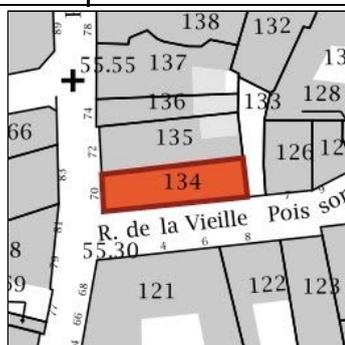


Références cadastrales	Adresse
<b>CV 0134</b>	<b>70 rue Bourbon</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeuble mixte
Nombre de niveaux	R+2+C
Éléments caractéristiques	Immeuble classique du 19e s
Protection du patrimoine (SPR)	<b>Immeuble de 1ère catégorie</b> - Patrimoine bâti exceptionnel ou particulier, dont la façade en pierre comporte des modénatures et détails architecturaux singuliers Ordonnancement urbain à respecter

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades et menuiseries</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade. Assurer un bon état sanitaire de la pierre. Pose bavette sur les appuis, frontons et bandeaux.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture si nécessaire. Réfection des organes d'étanchéité .
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	Dépose des matériaux et matériels inappropriés. Restauration des modénatures (pilastres, corniches, modillons, appuis et encadrement de baies). Lait de chaux de teinte homogène pour minéraliser la façade et les modénatures. Restituer les appuis de fenêtre entre rdc et R+1. Garde-corps à remplacer en cohérence avec le bâti.

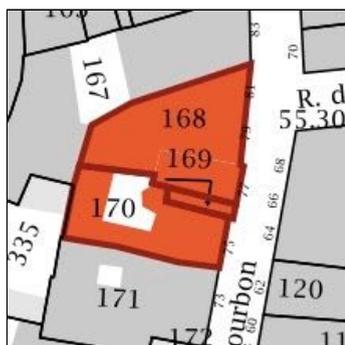


Références cadastrales	Adresse
<b>CV 0168-0169-0170</b>	<b>75-77-79-81 rue Bourbon</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeuble mixte
Nombre de niveaux	R+2
Éléments caractéristiques	Immeubles classiques du 19e et début 20e s Tourelle en fond de parcelle du XVe s
Protection du patrimoine (SPR)	75: Immeuble de 1ère catégorie, 79: Immeuble de 2e catégorie, 81 : non répertorié

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Façades et menuiseries</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade. Assurer un bon état sanitaire de la pierre. Remplacement des menuiseries PVC par du bois, hors n°81. Pose de bavette en zinc sur les appuis.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture si nécessaire y compris descentes eaux pluviales Réfection des organes d'étanchéité
<ul style="list-style-type: none"> <li>Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes
<ul style="list-style-type: none"> <li>Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	Tourelle à valoriser et restaurer si nécessaire. Reprise des ferronneries et ajout si nécessaire. Dépose des volets roulants, hors n°81. Pour le n°81, nettoyage et mise en teinte de la façade y compris les appuis de fenêtre. Pour les n°75 et n°77, au rdc, restituer le placage pierre de la façade et pose d'une zinguerie entre le rdc et le 1er étage.

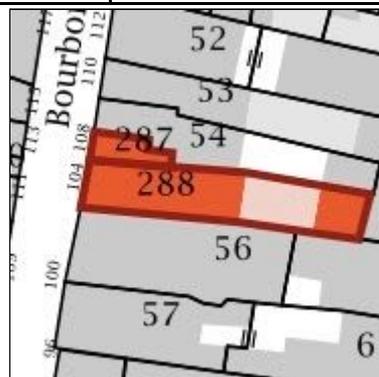


Références cadastrales	Adresse
<b>CV 0288-CV 0287</b>	<b>104-106 rue Bourbon</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeubles mixtes
Nombre de niveaux	R+2+C et R+1+C
Éléments caractéristiques	Immeubles classiques du 19e s
Protection du patrimoine (SPR)	<b>Immeubles de 1ère catégorie</b> - Patrimoine bâti exceptionnel ou particulier, dont la façade comporte des sculptures

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades et menuiseries</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade. Assurer un bon état sanitaire de la pierre. Remplacement des menuiseries en bois double vitrage. Pose de bavette en zinc sur les appuis.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture et des zingueries y compris descentes eaux pluviales. Réfection des organes d'étanchéité (chéneau, couverture...)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection. Accès par parcelle CV 0287
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	Restoration de la corniche et des moulures (modillons, appuis et encadrement de baies) Garde-corps manquant à compléter par une lisse en fer plat et un vitrage en partie basse par exemple) Conservation des ferronneries et réfection si nécessaire Conserver les joints refendus horizontaux. Restitution des appuis de fenêtres entre le rdc et le R+1.

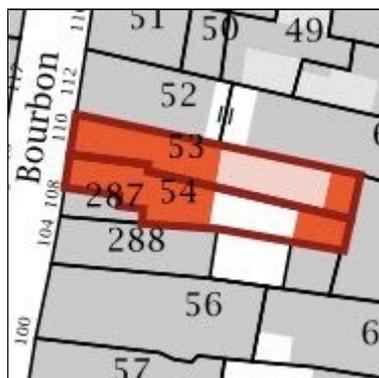


Références cadastrales	Adresse
<b>CV 0053-054</b>	<b>108-110 rue Bourbon</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeuble mixte
Nombre de niveaux	R+2+C et R+1+C
Éléments caractéristiques	Immeubles classique du 19e s
Protection du patrimoine (SPR)	<b>Immeubles de 2e catégorie</b> - Patrimoine typique ou remarquable

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades et menuiseries</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade. Assurer un bon état sanitaire de la pierre Remplacement des menuiseries PVC par du bois. Pose de bavette en zinc sur les appuis.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture (ardoise naturelle et zinguerie) Réfection des organes d'étanchéité
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	Ajout et reprise des ferronneries. Garde-corps manquant à compléter par une lisse en fer plat et un vitrage en partie basse par exemple)

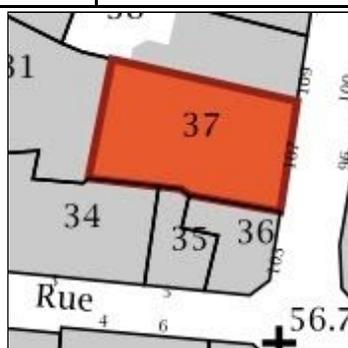


Références cadastrales	Adresse
<b>CV 0037</b>	<b>107 rue Bourbon</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeuble mixte
Nombre de niveaux	R+3
Éléments caractéristiques	Immeuble classique du 19 s
Protection du patrimoine (SPR)	<b>Immeuble de 1ère catégorie</b> - Patrimoine bâti exceptionnel ou particulier, dont la façade comporte des sculptures Ordonnancement urbain à respecter

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades et menuiseries</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade Assurer un bon état sanitaire de la pierre. Pose de bavette en zinc sur les appuis.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture si nécessaire. Réfection des organes d'étanchéité
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	Restauration des modénatures (corniches, modillons, pilastres, ovale, appuis et encadrement de baies) Reprise et complément de garde-corps (par une lisse en fer plat et un vitrage en partie basse par exemple) Persiennes à remplacer en bois

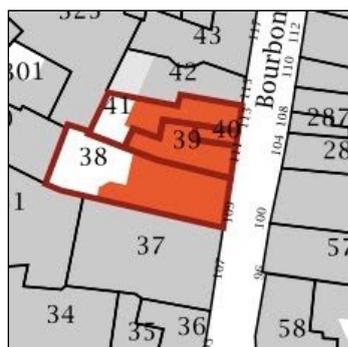


Références cadastrales	Adresse
<b>CV 0038-0039-0040-0041</b>	<b>109-111-113 rue Bourbon</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeuble mixte
Nombre de niveaux	R+3
Éléments caractéristiques	109: Immeuble classique dont la façade comporte des sculptures
Protection du patrimoine (SPR)	109: <b>Immeuble de 1ère catégorie</b> - Patrimoine bâti exceptionnel ou particulier 111-113: <b>Immeuble de 2nde catégorie</b> Ordonnancement urbain commun aux différentes adresses à conserver

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades et menuiseries</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade. Assurer un bon état sanitaire de la pierre. menuiseries à peindre conformément au règlement du SPR. Reprise des désordres structurels. Pose de bavette en zinc sur les appuis.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture si nécessaire Réfection des organes d'étanchéité
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes en dissociant EP/EV/EU.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	Modénature à conserver et restaurer (pilastres, appuis, encadrement de baies et corniche). Reprise des ferronneries si nécessaire et compléments. Ordonnancement urbain à respecter. Remplacement de la porte d'entrée en cohérence avec le bâti et adaptée à sa fonction d'entrée d'immeuble pour le n°111.

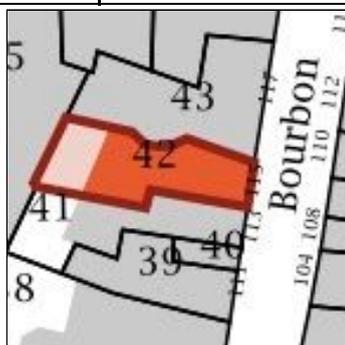


Références cadastrales	Adresse
<b>CV 0042</b>	<b>115 rue Bourbon</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeuble mixte
Nombre de niveaux	R+3
Éléments caractéristiques	Immeuble classique du 19e s
Protection du patrimoine (SPR)	<b>Immeuble de 2e catégorie</b> - Patrimoine typique ou remarquable Ordonnancement urbain à respecter

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades et menuiseries</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade. Assurer un bon état sanitaire de la pierre. Remplacement des menuiseries par des fenêtres bois double vitrage et mise en peinture conformément au SPR. Pose de bavette en zinc sur les appuis.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture si nécessaire Réfection des organes d'étanchéité
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Création ou confortement d'un accès indépendant Réfection des parties communes si nécessaire
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	Modénature à conserver et restaurer ( pilastres, encadrement de baies, appuis, corniches et consoles) Ferronneries à restaurer et compléter les gardes-corps . Lait de chaux de teinte homogène pour minéraliser la façade et les modénatures.

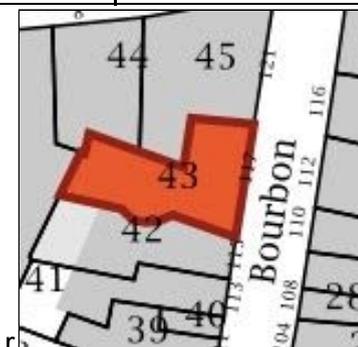


Références cadastrales	Adresse
<b>CV 0043</b>	<b>117 rue Bourbon</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeuble mixte
Nombre de niveaux	R+3
Éléments caractéristiques	Immeuble classique du 19 e s
Protection du patrimoine (SPR)	<b>Immeuble de 2e catégorie</b> - Patrimoine typique ou remarquable Ordonnancement urbain à respecter

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades et menuiseries</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade Assurer un bon état sanitaire de la pierre. Remplacement des menuiseries par fenêtres bois double vitrage et mise en peinture en conformité avec le SPR. Pose de bavette en zinc sur les appuis.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture si nécessaire Réfection des organes d'étanchéité
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Création ou confortement d'un accès indépendant Réfection des parties communes si nécessaire
<b>Parties privées</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	Modénature à conserver et restaurer (encadrement de baies, appuis, pilastres, corniches et consoles) Conserver les différents styles de ferronneries, les restaurer et les compléter par des ouvrages simples (une lisse en fer plat et un vitrage en partie basse par exemple)Volets à restaurer ou remplacer à l'identique

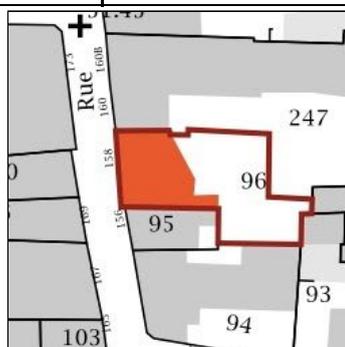


Références cadastrales	Adresse
<b>CT 0096</b>	<b>158 rue Bourbon</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeuble d'habitation
Nombre de niveaux	R+1+C
Éléments caractéristiques	Grande demeure du XVIIIes (qui devait être annexée à la maison de Descartes)
Protection du patrimoine (SPR)	<b>Immeuble de 1ère catégorie</b> - Patrimoine bâti exceptionnel ou particulier Jardin d'agrément et porche

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades et menuiseries</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade Assurer un bon état sanitaire de la pierre. Dépose des volets et fenêtres PVC remplacés par des menuiseries en bois peints double vitrage. Pose de bavette en zinc sur les appuis.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture si nécessaire. Réfection des organes d'étanchéité
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	Porte d'entrée à conserver et restaurer si nécessaire Dépose de l'enduit ciment et remplacement par un enduit chaux sable. Remplacement des gardes-corps en cohérence avec le bâti.

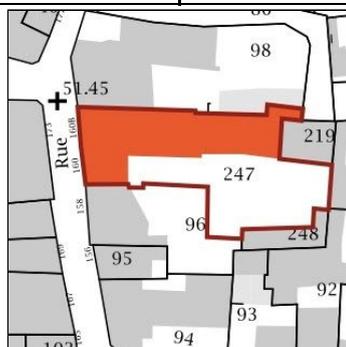


Références cadastrales	Adresse
<b>CT 0247</b>	<b>160 rue Bourbon</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeuble d'habitation
Nombre de niveaux	R+1+combles
Éléments caractéristiques	Grande demeure du XV-XVles (qui devait être annexée à la maison de Descartes)
Protection du patrimoine (SPR)	<b>Immeuble de 1ère catégorie</b> - Patrimoine bâti exceptionnel ou particulier

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades et menuiseries</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade. Assurer un bon état sanitaire de la pierre. Dépose des volets et fenêtres PVC remplacés par des menuiseries bois peints double vitrage. Pose de bavette en zinc sur les appuis.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture si nécessaire. Réfection des organes d'étanchéité
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes et les encoffrer
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	Réfection des sculptures et modénatures ;jambage du porche, poutres en bois et consoles en pierre, encadrement des baies. Conserver la clé de voûte



Références cadastrales	Adresse
<b>CV 137-138-229</b>	<b>19-21 rue Colbert et 14 rue Saint Jean</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeuble mixte
Nombre de niveaux	R+3
Éléments caractéristiques	Immeuble classique du 19e s en pierre
Protection du patrimoine (SPR)	<b>Immeuble de 1ère catégorie</b> - Patrimoine bâti exceptionnel ou particulier

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades et menuiseries</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade. Assurer un bon état sanitaire de la pierre. Pose de bavette en zinc sur les appuis.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture (ardoise naturelle et zinc) Réfection des organes d'étanchéité
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	<p>Éléments architecturaux particuliers à conserver et restaurer : Porte / Fenêtres et appuis / Lucarnes (jambages des lucarnes à remplacer), bas relief du rdc à conserver.</p> <p>Ferronneries à restaurer.</p> <p>Ravalement façade + enduit épais à la chaux (teinte à déterminer)</p>

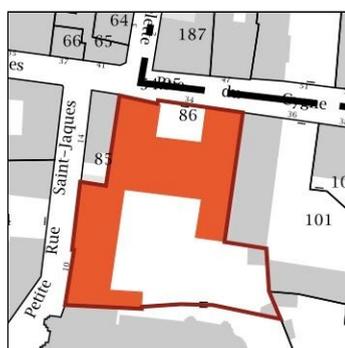


Références cadastrales	Adresse
<b>CV 0086</b>	<b>34 rue du Cygne Saint-Jacques</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeuble d'habitation
Nombre de niveaux	R+2+C
Éléments caractéristiques	Grande demeure médiévale, comprenant des sculptures sur cour (parties modifiées au 19es)
Protection du patrimoine (SPR)	<b>Immeubles de 1ère et 2e catégorie</b>

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades et menuiseries</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade Assurer un bon état sanitaire de la pierre. Pose de bavette en zinc sur les appuis.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture si nécessaire. Réfection des organes d'étanchéité
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes en dissociant EP/EV/EU
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	Cour sur rue et éléments architecturaux à conserver et restaurer si nécessaire: Porte/Portail rue du Cygne Saint Jacques, clôture, modénatures et ferronneries (à compléter le cas échéant). Dépose des volets sur cour côté rue. Remplacement des volets battants du rdc face à la rue de la Melette par des volets accordéon plein. Les autres volets sur rue sont à restaurer si nécessaire et uniformiser. Restitution de l'ordonnancement urbain suite à la démolition des garages situés Petite rue Saint Jacques.

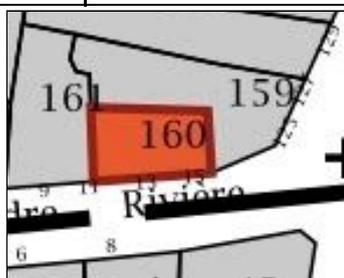


Références cadastrales	Adresse
<b>CT 0160</b>	<b>13 rue Alexandre Rivière</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeuble mixte
Nombre de niveaux	R+2
Éléments caractéristiques	Immeuble classique du 19e s en pierre
Protection du patrimoine (SPR)	<b>Immeuble de 2e catégorie</b> - Patrimoine typique ou remarquable

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades et menuiseries</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade Assurer un bon état sanitaire de la pierre. Dépose des volets et fenêtres PVC remplacées par des menuiseries à peindre conformément au règlement du SPR. Pose de bavette en zinc sur les appuis.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture y compris descentes eaux pluviales Réfection importante des organes d'étanchéité (gouttière, corniche)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	Ordonnancement à conserver, modénatures à conserver et restaurer (mise en peinture) Persiennes en bois à restaurer, remplacer ou rajouter si nécessaire. Pose de garde-corps si nécessaire en cohérence avec le bâti. Remplacement de la porte d'entrée en cohérence avec le bâti.

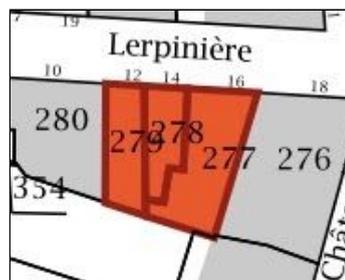


Références cadastrales	Adresse
<b>CV 0277-0278-0279</b>	<b>12-14-16 rue Gaudeau Lerpinière</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeuble mixte
Nombre de niveaux	R+2
Éléments caractéristiques	Immeuble classique du 19es en pierre
Protection du patrimoine (SPR)	<b>Immeuble de 1ère catégorie</b> - Patrimoine bâti exceptionnel ou particulier. Cour protégée

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades et menuiseries</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade Assurer un bon état sanitaire de la pierre sur rue comme sur cour. Remplacement des menuiseries PVC par du bois côté rue comme sur cour. Dépose des volets PVC. Pose de bavettes en zinc sur les appuis.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture si nécessaire. Réfection des organes d'étanchéité sur rue comme sur cour.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	Ordonnancement commun aux différentes adresses à conserver. Modénature, encadrement et appuis de baie à conserver et restaurer si nécessaire, remplacer morceau de corniche manquant et appuis de baie du n°12. Côté cour: Restituer et uniformiser les ouvertures, ensemble menuisé à modifier en supprimant les barreaux et restaurer la corniche. Mise en oeuvre et reprise des gardes corps sur toutes les ouvertures en cohérence avec le bâti.

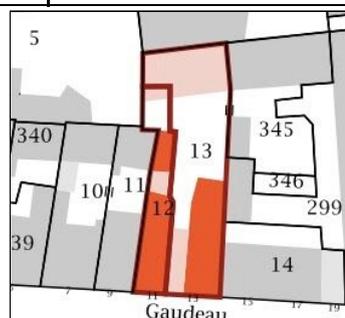


Références cadastrales	Adresse
<b>CV 0012-0013</b>	<b>11-13 rue Gaudeau Lerpinière</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeuble mixte
Nombre de niveaux	R+2
Éléments caractéristiques	Grande demeure du 19e s en pierre
Protection du patrimoine (SPR)	11: <b>Immeuble de 1ère catégorie</b> - Patrimoine bâti exceptionnel ou particulier Cour protégée et passage à conserver

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades et menuiseries</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade Assurer un bon état sanitaire de la pierre. Dépose des volets et menuiseries en PVC. Remplacement par des menuiseries en bois. Pose de bavette en zinc sur les appuis et au-dessus des pilastres..
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture si nécessaire. Réfection des organes d'étanchéité
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	Portail d'entrée à conserver et restaurer Modénature à conserver et restaurer si nécessaire (encadrement de baie et corniche ). Mise en oeuvre et reprise des gardes-corps sur toutes les ouvertures en cohérence avec le bâti. Volets en bois à conserver et restaurer ou remplacer à l'identique. Ordonnancement selon 3 travées à conserver.

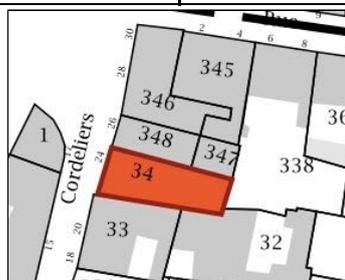


Références cadastrales	Adresse
<b>CW 034</b>	<b>22-24 rue des Cordeliers</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeuble d'habitation
Nombre de niveaux	R+1+C
Éléments caractéristiques	Maison en pierre
Protection du patrimoine (SPR)	<b>Immeuble de 2e catégorie</b> - Patrimoine typique ou remarquable

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades et menuiseries</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade. Assurer un bon état sanitaire de la pierre. Remontées capillaires à traiter. Mise en peinture des menuiseries et volets. Pose de bavette en zinc sur les appuis.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture si nécessaire. Réfection des organes d'étanchéité
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	Porte et crochet à poulie à conserver Bandeau, Corniche et moulures à restaurer Garde-corps à rajouter. Supprimer enduit ciment et pavés de verre à rdc Recomposition du rdc dans le respect de l'ordonnancement de l'immeuble.

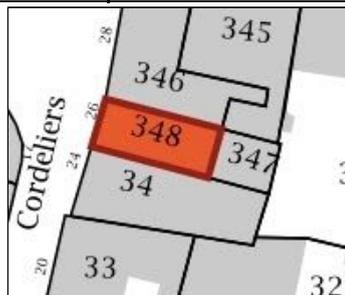


Références cadastrales	Adresse
<b>CW 0348</b>	<b>26 rue des Cordeliers</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeuble d'habitation
Nombre de niveaux	R+1+C
Éléments caractéristiques	Maison en pierre
Protection du patrimoine (SPR)	<b>Immeuble de 2e catégorie</b> - Patrimoine typique ou remarquable Façade comprenant des éléments sculptés

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades et menuiseries</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade. Assurer un bon état sanitaire de la pierre. Pose de bavette en zinc sur les appuis.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture si nécessaire. Réfection des organes d'étanchéité
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	Restaurer corniche, bandeau et encadrement de fenêtre. Enduit épais à la chaux sur les parties pleines. Déposer les volets et restituer les persiennes bois. Mise en peinture des persiennes en bois après restauration si nécessaire. Conserver la proportion et la lecture de la baie du rdc. Restauration de la lucarne et son appui en cohérence avec le bâti.

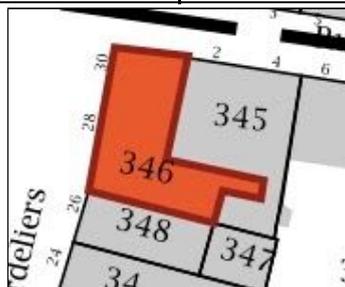


Références cadastrales	Adresse
<b>CW 0346</b>	<b>28-30 rue des Cordeliers</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeuble mixte
Nombre de niveaux	R+1+C
Éléments caractéristiques	Maison enduite
Protection du patrimoine (SPR)	Façade comprenant des éléments sculptés

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades et menuiseries</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade. Assurer un bon état sanitaire de la pierre. Pose de bavette en zinc sur les appuis.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture si nécessaire. Réfection des organes d'étanchéité
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	<p>Rue des Moulins : Déposer enduit ciment et réenduire à la chaux</p> <p>Rue des Cordeliers : réparation de la maçonnerie et mise en teinte de l'enduit. Dépose du auvent.</p> <p>Volet et menuiseries à poser, restaurer et uniformiser</p>

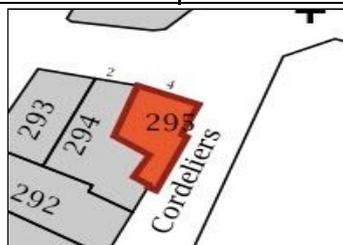


Références cadastrales	Adresse
<b>CW 0295</b>	<b>4 rue Sully</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeuble d'habitation
Nombre de niveaux	R+2
Éléments caractéristiques	Immeuble en pierre du 19e s
Protection du patrimoine (SPR)	<b>Immeuble de 1ère catégorie</b> - Patrimoine bâti exceptionnel ou particulier, dont la façade comprend des éléments sculptés

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades et menuiseries</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade. Assurer un bon état sanitaire de la pierre. Pose de bavette en zinc sur les appuis.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture (encastrer vélux) Réfection des organes d'étanchéité
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	<p>Recomposition du rdc en fonction de l'usage. Restitution de la porte d'entrée dans l'encadrement d'origine (suppression de la maçonnerie en ciment).</p> <p>Restaurer corniche, pilastre et chapiteaux. Déposer tous les enduits ciment et rejointoyer au mortier teinte pierre. Ferronnerie à restaurer et compléter au 1er Boulite à conserver sur le pignon</p>

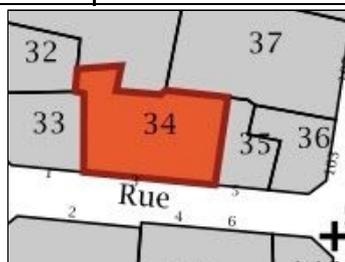


Références cadastrales	Adresse
<b>CW 0034</b>	<b>3 rue Lafayette</b>

<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	Immeuble mixte
Nombre de niveaux	R+2
Éléments caractéristiques	Immeuble du 19e s en pierre
Protection du patrimoine (SPR)	-

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades et menuiseries</li> </ul>	Réfection dans un traitement homogène de la façade. Assurer un bon état sanitaire de la pierre. Dépose des volets et fenêtres PVC remplacés par des menuiseries bois peints double vitrage. Pose de bavette en zinc sur les appuis.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Réfection de la toiture si nécessaire. Réfection des organes d'étanchéité
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes des réseaux des parties communes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
Façade et sécurité	Modénature à conserver et restaurer ( corniche, consoles encadrement et appuis de baie). Garde-corps à restaurer et compléter si nécessaire (par une lisse en fer plat et un vitrage en partie basse par exemple). Déposer support métallique d'enseigne, Reprise au mortier de chaux naturelle. Restituer cour intérieur d'origine. Recomposition de l'accès aux logements dans le respect de l'ordonnancement du bâti.



## 4. 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 31 juillet 2020, l'appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition s'élève au montant total de 2 355 368.93 euros, toutes indemnités comprises.

## 5 - Appréciation sommaire des dépenses de travaux

### 5.1 - Estimation des coûts moyens de travaux

Les coûts de travaux présentés ci-dessous constituent des coûts moyens par m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> édition, 2008, 957 pages, p 741).

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

### 5.2 - Dépenses de travaux

#### • Parties privatives

	Nombre d'immeubles ou entités foncières	Surface habitable en m <sup>2</sup>	Coût en € HT/m <sup>2</sup>	Coût total en € HT
Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité	21	3400	850	<b>2 890 000 €</b>

#### • Parties communes

		Nombre d'immeubles	Coût par immeuble en € HT	Coût total en € HT
Façades et menuiseries	Reprise	7	35 000 €	245 000 €
	Réfection	15	50 000 €	750 000 €
Toitures	Reprise	5	20 000€	100 000 €
	Réfection	16	30 000 €	510 000 €
Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes	21	15 000 €	330 000 €
Halls et escaliers	Réfection	21	15 000 €	330 000 €
			<b>Total</b>	<b>2 265 000 €</b>

**Coût global en € HT**

**5 155 000 €**

## 6 - 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.