



## COMMUNE DE PONT SAINT ESPRIT

# Opération de Restauration Immobilière sur le centre-ville de Pont-Saint-Esprit

Dossier d’Enquête d’Utilité Publique  
Articles L.313-4 et suivants du code de l’Urbanisme

Avril 2025

# / SOMMAIRE

<b>/ SOMMAIRE</b>	1
<b>PREAMBULE</b>	2
1. Objet de l'enquête	2
2. Condition et contexte réglementaire de l'enquête	3
2.1 Le déroulé de l'enquête	4
2.2 Au-delà de la déclaration d'utilité publique	5
<b>1.LOCALISATION DES IMMEUBLES CONCERNÉS</b>	6
1.1. Carte des immeubles concernés	6
1.2. Périmètre des immeubles en ORI	7
<b>2.DÉSIGNATION DES IMMEUBLES CONCERNÉS</b>	12
<b>3.INDICATION DU CARACTÈRE VACANT OU OCCUPÉ DES IMMEUBLES CONCERNÉS</b>	13
<b>4.NOTICE EXPLICATIVE</b>	14
4.1. L'objet de l'opération	14
4.1.1 Introduction	14
4.1.2 L'opération de revitalisation du territoire : un projet de renouvellement urbain du centre ancien	17
4.1.3 Caractéristiques du secteur d'intervention et description détaillée des parcelles visées par la procédure	19
4.2. Programme de travaux à déclarer d'utilité publique	24
4.2.1. La réglementation en vigueur	24
4.2.2. Le programme de travaux d'utilité publique - prescriptions générales	27
4.2.3. Prescriptions générales et particulières (fiches d'immeuble)	57
<b>5. APPRÉCIATION GLOBALE ET SOMMAIRE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES ET DÉPENSES DE TRAVAUX</b>	79
5.1. Estimation de la valeur des immeubles avant travaux (estimation du Pôle d'Évaluation Domaniale du 11 février 2025)	79
5.2. Appréciation sommaire des dépenses de travaux	79
5.3. Délais d'exécution des travaux	80
<b>SOMMAIRE DES ANNEXES</b>	81

## PREAMBULE

### 1. L'objet de l'enquête

---

Le présent dossier est constitué en application de l'article R.313-24 du Code de l'urbanisme modifié par le décret n°2014-551 du 27 mai 2014.

Il est établi en vue de la réalisation de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux de réhabilitation d'immeubles ciblés et localisés dans le centre-ville de la commune de Pont-Saint-Esprit ; et ce, dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

*« Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration, de rénovation, y compris énergétique lorsqu'elle conduit à une amélioration de la performance énergétique du logement ou du ou des immeubles concernés, de réhabilitation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet de garantir la salubrité, l'intégrité ou l'habitabilité d'un ou de plusieurs immeubles ainsi que la sécurité des personnes, notamment au regard du risque d'incendie, par l'aménagement d'accès pour les services de secours et d'issues pour l'évacuation. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies par la section 3 du présent chapitre.*

*Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique. » (article L.313-4 du Code de l'urbanisme).*

**L'article L.313-4-1 du Code de l'urbanisme** dispose que : « *Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour réaliser les opérations de restauration immobilière, ou de l'Etat avec l'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ».*

La mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilière vient compléter l'Opération de Revitalisation du Territoire ainsi que d'autres dispositifs initiés par la collectivité pour lutter contre l'habitat indigne et dégradé rencontré sur plusieurs îlots de son centre-ville (procédures de péril avec interdiction définitive d'habiter, d'insalubrité remédiable et irrémédiable, acquisition d'emprise foncière dans l'optique d'un processus de requalification et de revalorisation urbaine, etc.).

La décision d'engager une Opération de Restauration Immobilière au titre de l'article L.313-4 du Code de l'urbanisme a été prise par la commune de Pont-Saint-Esprit suivant une délibération du conseil municipal en date du 20/12/2018.

Par une nouvelle délibération du Conseil municipal en date du 14 mai 2025, la commune a confirmé le lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique Opération de Restauration Immobilière (DUP ORI) sur les parcelles désignées dans le présent dossier. (**cf. Annexe n°1**).

L'enquête publique, dont le présent dossier constitue le support, a pour objectif de permettre au public de prendre connaissance du programme des travaux proposés et des immeubles ciblés par la commune de Pont-Saint-Esprit et d'émettre des remarques, le cas échéant.

Le caractère d'utilité publique conféré à l'opération de restauration immobilière permet notamment de lutter contre le phénomène des logements insalubres et/ou en situation de péril et préserver le patrimoine bâti. Le but étant de contraindre les propriétaires à restaurer leurs immeubles en vue d'améliorer l'habitabilité en réalisant une réhabilitation pérenne et durable.

Il est procédé dans un premier temps uniquement à l'enquête relative à la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux. C'est l'objet de la présente enquête. Lorsque l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière est pris, une phase d'échanges sera engagée avec les propriétaires pour déterminer leur stratégie et leur plan d'action quant à la mise en œuvre d'un programme de travaux.

En fonction de leurs engagements, il sera déposé un dossier d'enquête parcellaire pour poursuivre la procédure ; et, ainsi, notifier à chaque propriétaire concerné le programme de travaux à réaliser, dans un délai déterminé.

Par la suite, si les travaux n'étaient pas exécutés par les propriétaires dans le délai imparti, la commune de Pont-Saint-Esprit sera en droit de poursuivre l'expropriation des parcelles concernées moyennant une juste et préalable indemnité.

## 2. Condition et contexte réglementaire de l'enquête

---

Conformément à la législation, l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) se déroule selon la procédure prévue par les articles L.110-1 et suivants du Code de l'expropriation.

L'enquête permet de porter les travaux envisagés à la connaissance du public afin qu'il fasse part de ses observations, notamment sur les registres prévus à cet effet qui seront disposés sur le lieu de l'enquête du siège de la commune de Pont-Saint-Esprit, soit à la Mairie de Pont-Saint-Esprit.

Elle porte sur la réalisation de travaux de réhabilitation, dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière, de plusieurs parcelles situées dans le centre-ville de Pont-Saint-Esprit, dont la réalisation doit être déclarée d'utilité publique en application de

l'article L.313-4 du Code de l'urbanisme et L.110-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## **2.1 Le déroulé de l'enquête**

Monsieur le Préfet, après la désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Nîmes, précisera par arrêté :

- L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci est ouverte et sa durée, qui ne pourra être inférieure à 15 jours.
- Les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur le registre ouvert à cet effet.

Cette enquête préalable est régie par les articles R.313-23 et R.313-24 du Code de l'urbanisme et L.110-1, L.112-1 et R.111-1 à R.112-24 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui imposent à l'administration de procéder à une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux lorsqu'il est nécessaire d'exproprier des immeubles ou des terrains.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par les soins de la Préfecture 8 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux.

Le public peut, pendant la durée de l'enquête, faire part de ses appréciations, suggestions et contre-propositions. Ces observations peuvent être recueillies sur le registre d'enquête ou être adressées par correspondance au commissaire enquêteur.

Ensuite, dans le mois qui suivra la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur établira son rapport et émettra un avis sur l'opération en précisant si celui-ci est favorable ou défavorable à l'opération. Cet avis sera transmis avec l'ensemble du dossier et du registre pour avis à Monsieur le Préfet du Gard.

Le rapport du commissaire-enquêteur restera à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, dans la commune où s'est déroulée l'enquête ainsi qu'à la Préfecture.

Enfin, la déclaration d'utilité publique de l'opération pourra être prononcée par arrêté préfectoral et sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Gard.

En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

## **2.2 Au-delà de la déclaration d'utilité publique :**

Après le prononcé de l'arrêté de DUP, la ville de Pont-Saint-Esprit, arrêtera, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixera (**article L.313-4-2 du code de l'urbanisme**). Cet arrêté sera publié, affiché et notifié à chaque propriétaire ; et, à chaque copropriétaire et au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

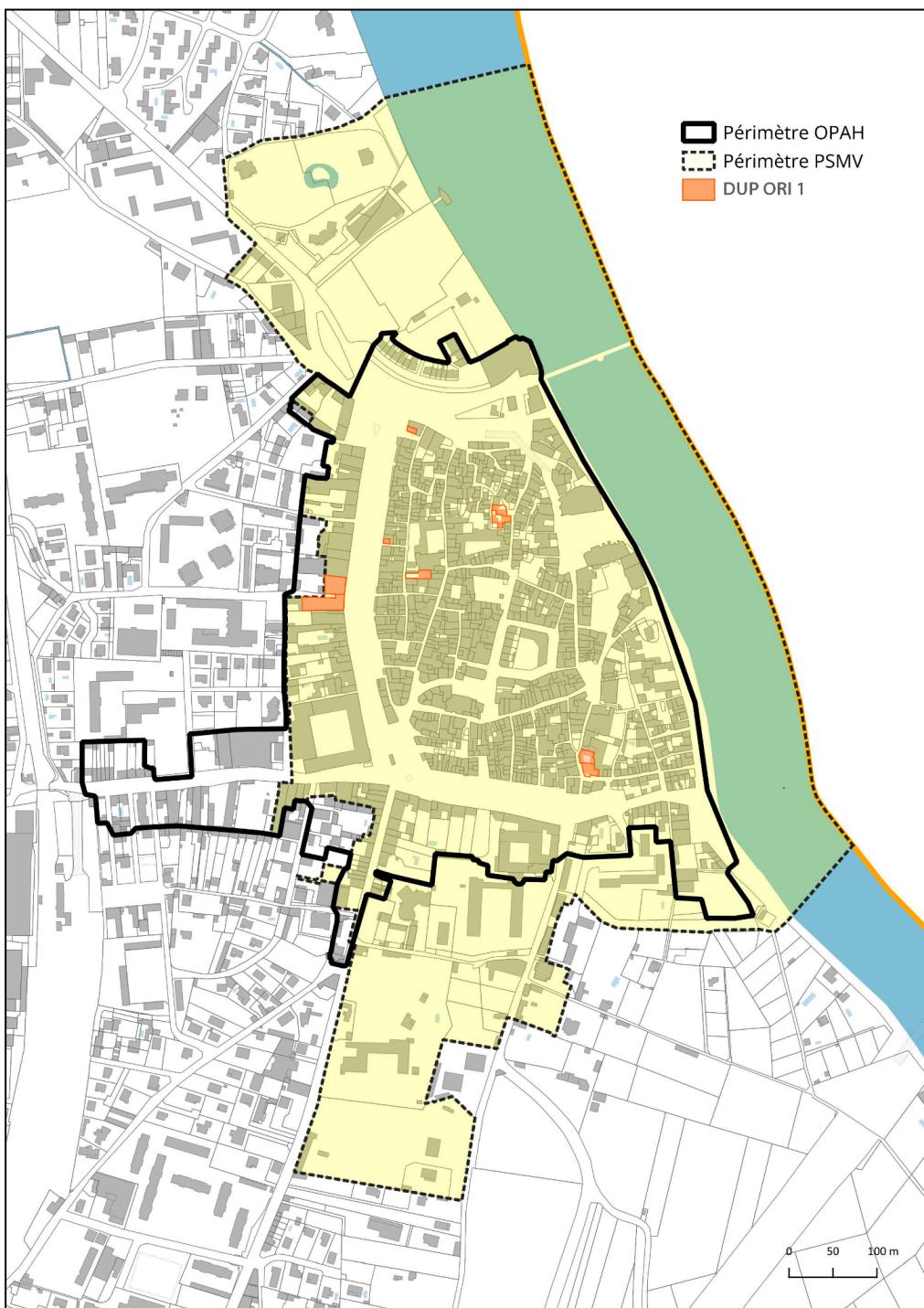
Monsieur le Préfet sera sollicité afin de poursuivre la procédure par l'ouverture de l'enquête parcellaire. Son objet sera d'identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels ou de conventions portant sur les biens. Cette seconde enquête est préalable à l'arrêté de cessibilité.

Lors de la notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire, seront également notifiés individuellement aux propriétaires, les travaux à effectuer sur leur immeuble respectif et le délai de réalisation. C'est dans le cadre de cette enquête parcellaire que les propriétaires feront connaître leur volonté ou non de les exécuter.

**À défaut de toute volonté de réaliser les travaux énumérés, l'expropriation des biens pourra être poursuivie par la ville de Pont-Saint-Esprit.**

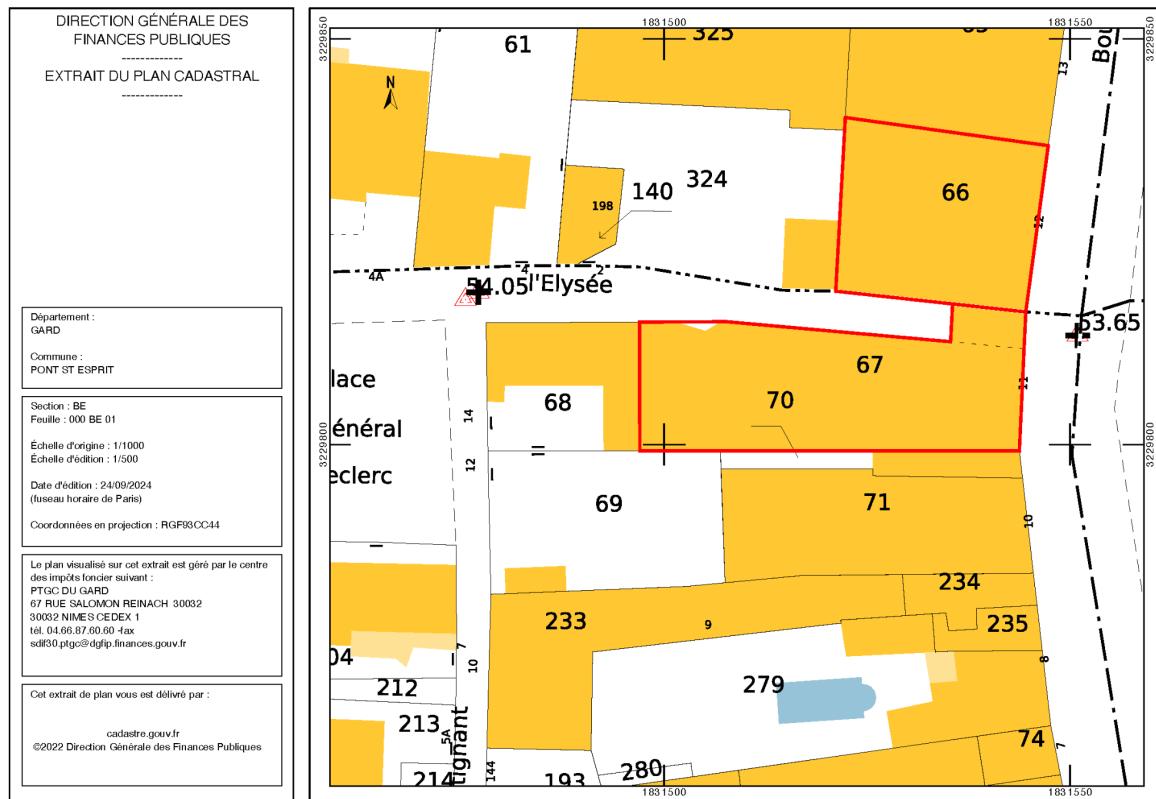
# 1. LOCALISATION DES IMMEUBLES CONCERNÉS

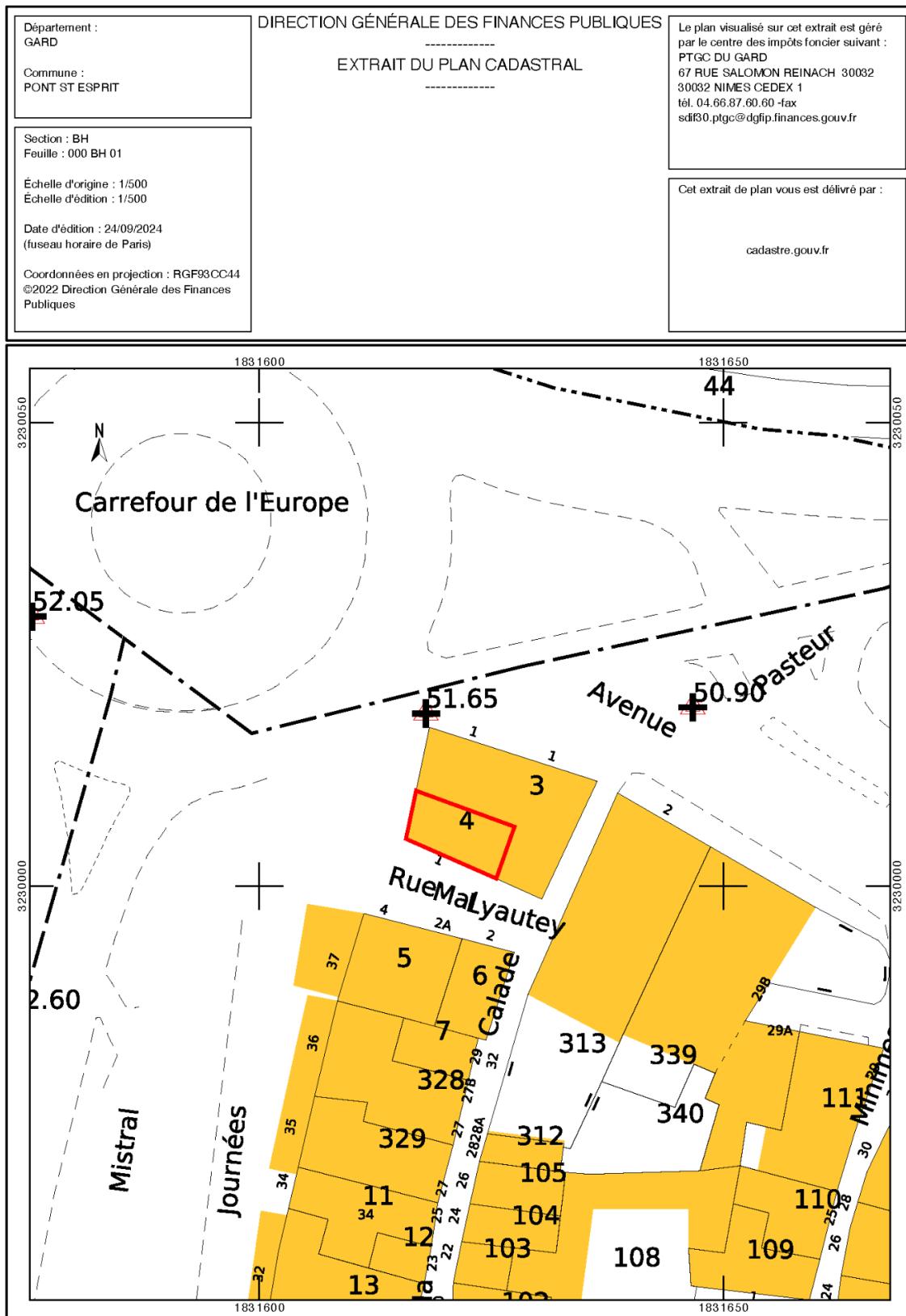
## 1.1. Carte des immeubles concernés



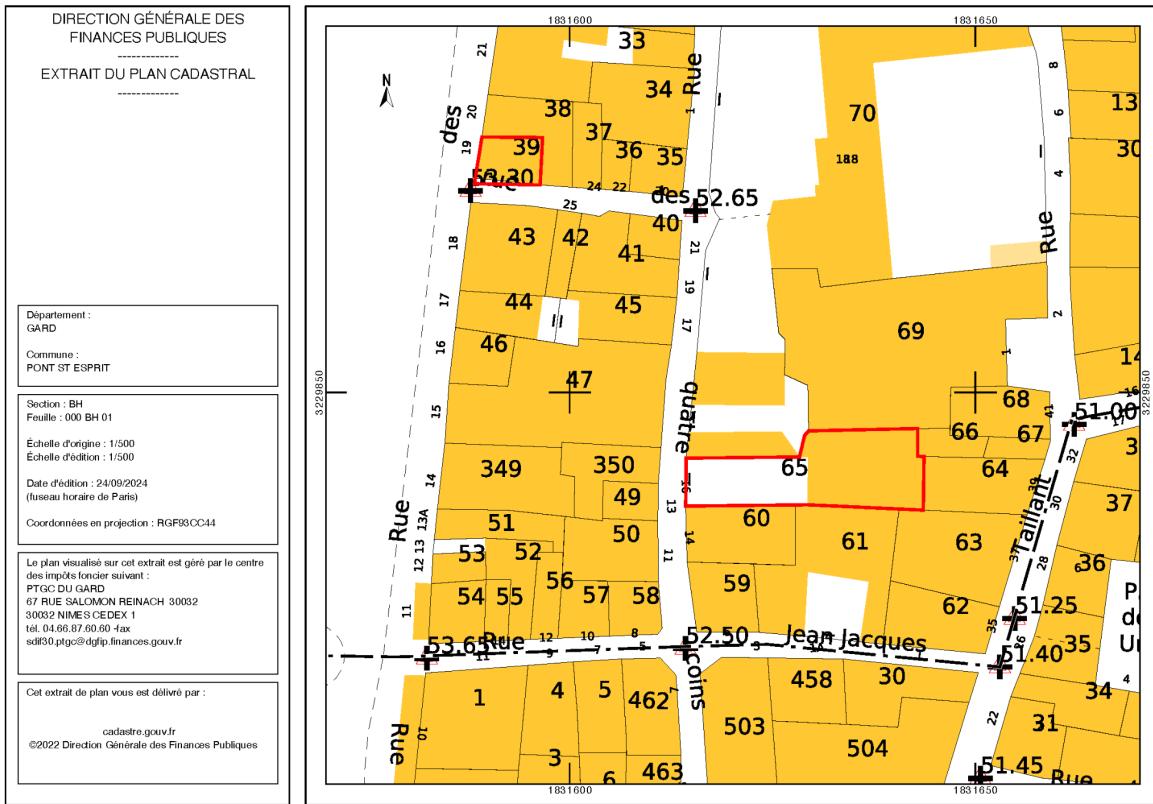
## 1.2. Périmètre des immeubles en ORI

Les immeubles de la présente DUP ORI se situent dans le centre-ville de Pont-Saint-Esprit de manière très diffuse. Le périmètre des immeubles est présenté par plusieurs plans cadastraux ci-dessous :

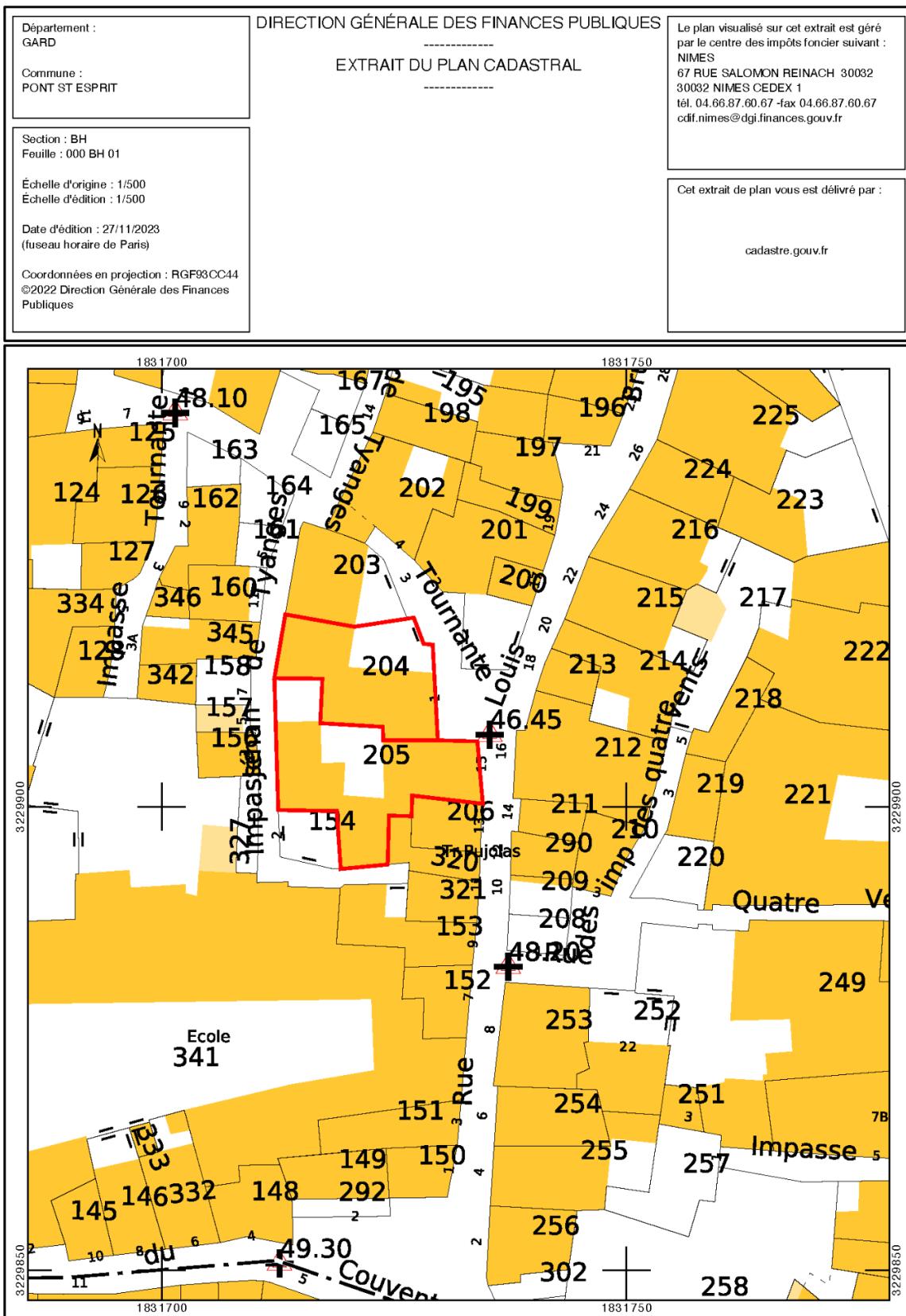




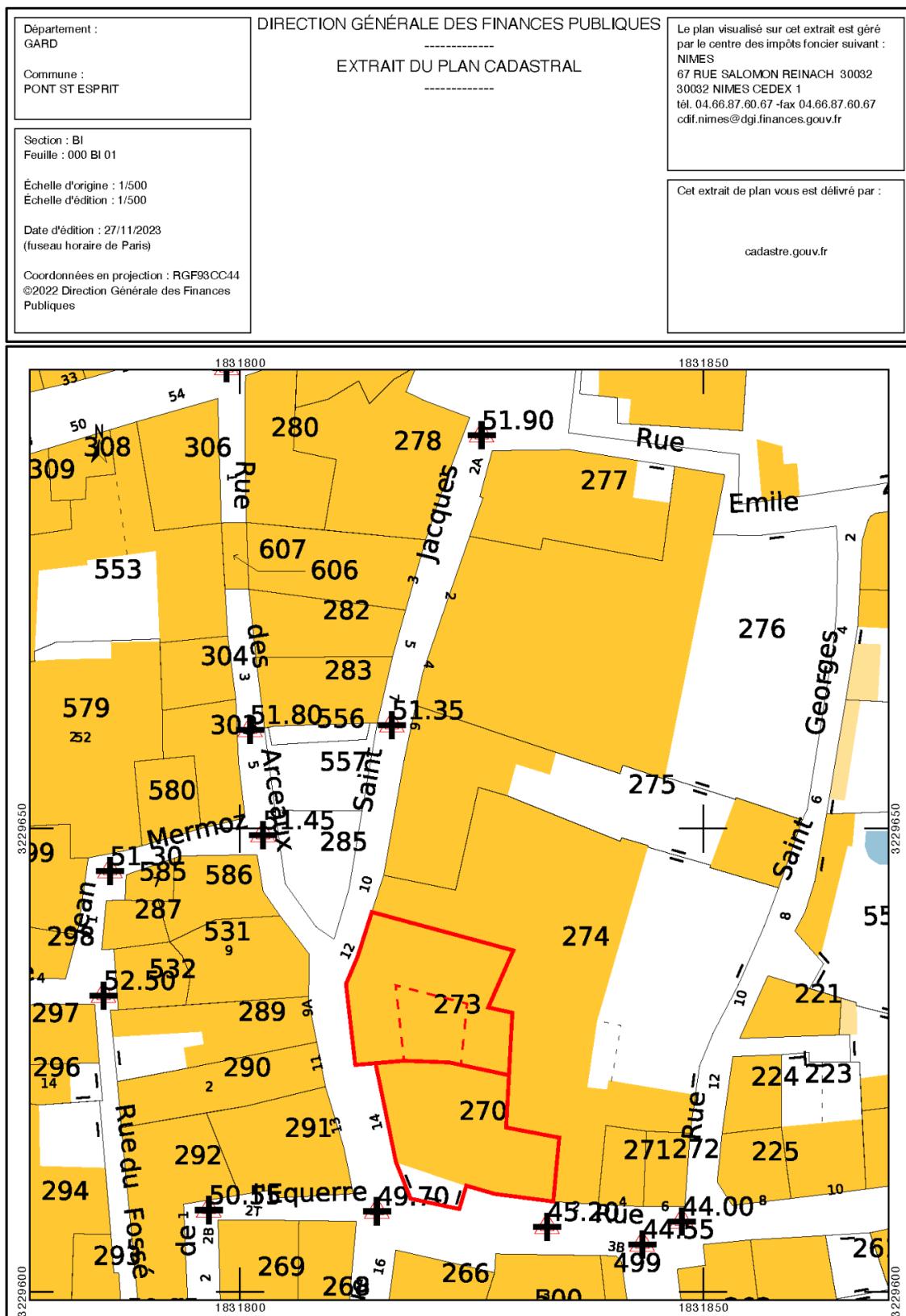
(BH 4 - 1, rue du Maréchal Louis Lyautey)



(BH 39 - 19 rue des Trois Journées et BH 65 - 16 rue des Quatre Coins)



(BH 204 - 1, rue Tournante et BH 205 - 15, rue Louis Louis Bruguier Roure)



(BI 270 - 14, rue Saint Jacques et 273 - 12, rue Saint Jacques)

## 2. DÉSIGNATION DES IMMEUBLES CONCERNÉS

Adresses	Cadastre	Surface cadastrale (m <sup>2</sup> )	Nature du bien
<b>12, boulevard Gambetta</b>	BE 66	507	Hôtel
<b>11, boulevard Gambetta</b>	BE 67	735	3 logements
<b>1, rue du Maréchal Lyautey</b>	BH4	59	1 logement
<b>19, rue des Trois Journées</b>	BH 39	43	1 logement avec annexe + local commercial
<b>16, rue des Quatre Coins</b>	BH 65	227	1 logement
<b>1, rue Tournante</b>	BH 204	169	1 logement
<b>15, rue Louis Bruguier Roure</b>	BH 205	235	1 logement
<b>14, rue Saint Jacques</b>	BI 270	223	4 logements
<b>12, rue Saint Jacques</b>	BI 273	242	4 logements

### 3. INDICATION DU CARACTÈRE VACANT OU OCCUPÉ DES IMMEUBLES CONCERNÉS

Adresses	Cadastre	Surface cadastrale	Statut de propriété	Nature du bien
<b>12, boulevard Gambetta</b>	BE 66	507	Monopropriété	<u>Nombre de logements</u> : 0 Dont 0 occupé Hotel : vacant
<b>11, boulevard Gambetta</b>	BE 67	735	Monopropriété	<u>Nombre de logements</u> : 3 Dont 0 occupé
<b>1, rue du Maréchal Lyautey</b>	BH4	59	Monopropriété	<u>Nombre de logements</u> : 1 Dont 1 occupé
<b>19, rue des Trois Journées</b>	BH 39	43	Monopropriété	<u>Nombre de logements</u> : 1 Dont 0 occupé et 1 commerce et 1 annexe occupés
<b>16, rue des Quatre Coins</b>	BH 65	227	Monopropriété	<u>Nombre de logements</u> : 1 Dont 0 occupé
<b>1, rue Tournante</b>	BH 204	169	Monopropriété	<u>Nombre de logements</u> : 1 Dont 0 occupé
<b>15, rue Louis Bruguier Roure</b>	BH 205	235	Monopropriété	<u>Nombre de logements</u> : 1 Dont 0 occupé
<b>14, rue Saint Jacques</b>	BI 270	223	Copropriété	<u>Nombre de logements</u> : 4 Dont 2 occupés
<b>12, rue Saint Jacques</b>	BI 273	242	Monopropriété	<u>Nombre de logements</u> : 4 Dont 0 occupé

## 4. NOTICE EXPLICATIVE

### 4.1. L'objet de l'opération

#### 4.1.1 Introduction

La commune de Pont-Saint-Esprit est située dans le nord-est du département du Gard, lui-même inclus dans la région Occitanie.

C'est une commune d'environ 11 000 habitants, située au carrefour de trois départements (Gard, Ardèche et Vaucluse) et de deux régions dynamiques et touristiques (Auvergne-Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte-d'Azur). Elle est la deuxième commune de la Communauté d'agglomération du Gard rhodanien, après Bagnols-sur-Cèze. Elle s'organise autour d'un centre ancien riche de son patrimoine (Approbation du PSMV le 2 mars 2020) (**Annexe n°2**).

La commune de Pont-Saint-Esprit possède un patrimoine naturel remarquable : trois sites Natura 2000 et six zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique. C'est une commune urbaine qui compte une population d'environ 11 000 habitants répartis sur une surface de 18.49 Km<sup>2</sup>. Ses habitants sont appelés les Spiripontains et les Spiripontaines.

Le patrimoine architectural de la commune comprend dix immeubles protégés au titre des monuments historiques.

Son centre ancien se caractérise par une forte dégradation de son patrimoine bâti, mais également par un appauvrissement de l'urbanité due à une faible valeur qualifiante des espaces publics.

Depuis 2011, un certain nombre d'actions ont été entreprises par la municipalité pour enrayer ces phénomènes, notamment via la mise en œuvre de politiques transversales de reconquête alliant requalification urbaine et création de lien social.

En fin d'année 2014, la ville de Pont-Saint-Esprit est lauréate de l'appel à projet « Revitalisation des Centre-Bourgs » destiné à redynamiser les centres en perte de vitesse. En parallèle, la ville de Bagnols-sur-Cèze est bénéficiaire du programme national « Action Coeur de Ville » visant à l'amélioration et au renforcement de l'attractivité. Une convention pluriannuelle a été signée le 10 octobre 2019 avec les différents acteurs locaux et l'Etat. Afin de bénéficier dès à présent de nouveaux outils de rénovation urbaine et de développement économique initiés par la loi, le dispositif « Action Cœur de Ville » (ACV) a été requalifié le 24 juillet 2019 par arrêté préfectoral en convention de revitalisation du territoire (ORT) en actant un programme d'actions et un périmètre opérationnel « commun » intégrant Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit.

Une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a été lancée par la commune en décembre 2014. En janvier 2020, la commune et les partenaires ont souhaité poursuivre les efforts engagés en lançant une seconde OPAH-RU dont la première était arrivée à son terme en décembre 2019. Le but étant d'inciter les propriétaires privés à réaliser des travaux d'amélioration de leurs biens immobiliers.

### Un bilan a été dressé :

Depuis le démarrage de l'OPAH-RU, ce sont, globalement, plus de 160 logements qui ont été rénovés grâce au dispositif mis en place. A ces résultats, il convient d'ajouter la cinquantaine de logements dont la façade a été traitée grâce au travail de suivi-animation. Après un coup d'arrêt, conséquence de la pandémie sur les dynamiques immobilières sur le centre de Pont-Saint-Esprit, ce sont une vingtaine de logements qui ont été réhabilités via l'incitatif sur cette année 2024, témoin d'un regain patent sur le secteur.

Globalement, les profils de logements les plus concernés sont les logements en situation de dégradation importante, majoritairement touchés par une vacance structurelle supérieure à 2 ans (près de 9 fois sur 10). Ces réhabilitations nécessitent un travail de fond sur un temps relativement long (près de deux ans en moyenne entre la première visite et la réalisation des travaux), et mobilisent des subventions conséquentes, qu'elles soient de la part de l'Anah ou de la commune, fortement engagée pour faire émerger des solutions de réhabilitation.

Les logements qui sont réhabilités dans ce cadre le sont très majoritairement par des investisseurs qui louent ensuite leurs appartements à des loyers plafonnés à destination d'un public disposant de ressources encadrées, selon le cadre imposé par l'Anah. Les propriétaires occupants sont peu présents sur le dispositif, en écho à leur présence limitée sur le secteur.

La synergie entre coercitif et incitatif, voulu par le choix de l'OPAH-RU, a donc globalement porté ses fruits, validant la stratégie adoptée dès 2014 et le travail de fond réalisé sur l'habitat indigne depuis le démarrage de l'opération. Le travail coercitif (non-décence, insalubrité, mise en sécurité) a permis d'une part de fermer les logements identifiés, d'autre part d'amener leurs propriétaires à envisager des travaux de réhabilitation ou une vente (charge au futur acquéreur de réaliser la réhabilitation). La situation est cependant telle sur le centre de Pont-Saint-Esprit, qu'il reste un travail conséquent à mener.

Il subsiste en effet des situations enkystées de longue date, bien connues de l'ensemble des acteurs, dont l'animation menée jusqu'ici n'a pas permis d'esquisser des solutions pérennes de réhabilitation. La mobilisation des outils d'aménagement spécifiques, clairement identifiée dans le cadre de l'OPAH-RU, et prévue dans celui de la concession d'aménagement est attendue pour régler ces problématiques. Car la situation, malgré l'impact de l'OPAH-RU, reste préoccupante sur le secteur.

Ainsi, sur le secteur, 1 immeuble sur deux est considéré comme vacant et/ou très dégradé. Ce phénomène est globalement diffus sur le centre ancien : s'il existe des poches de concentration du phénomène, il n'est pas possible de dire qu'un quartier en particulier est épargné par cet état de fait. Près de 400 logements demeurent vacants, portant le taux de vacance autour de 25 à 30 % sur le secteur. Un immeuble sur trois est concerné par la vacance sur le périmètre et 15 % à 20 % serait totalement vide. 50 % des logements vacants sont dans le centre ancien qui ne concentre pourtant qu'un quart des logements de la commune, un signe patent de la surreprésentation du phénomène sur le secteur. Les logements les plus petits sont les plus touchés par ce phénomène de vacance endémique.

Dès lors, parallèlement aux actions incitatives et coercitives menées dans le cadre de l'OPAH-RU, le traitement de l'habitat dégradé via la mobilisation des outils d'aménagement

est apparu comme un axe prioritaire pour revitaliser et requalifier le centre-ville de Pont-Saint-Esprit.

Après l'identification de situations critiques lors de la première année de mise en place de la concession, la commune a décidé de recourir à des mesures plus fortes afin de pouvoir traiter ces situations et de s'appuyer notamment sur les dispositifs existants mis en place par l'Anah.

## 4.1.2 L'opération de Revitalisation du Territoire : un projet de renouvellement urbain du centre ancien

La revitalisation du centre-ville fixe des objectifs en matière de rénovation de l'habitat privé et de redynamisation du territoire.

Cela vise une intervention générale à l'échelle de la commune et renforcée pour le centre ancien permettant de répondre aux enjeux communs et partagés d'amélioration des logements privés de la ville.

A travers la mise en place d'un volet spécifique sur le centre-ville, la commune de Pont-Saint-Esprit s'est dotée des outils nécessaires au réinvestissement de son centre-ancien en lui procurant des moyens renforcés pour stopper le phénomène de déqualification et de dégradation.

En juillet 2019, l'homologation de la convention cadre « *Action Cœur de ville* » de Bagnols-sur-Cèze en Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a permis d'intégrer la commune de Pont-Saint-Esprit à la dynamique.

Cette ORT décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles à conduire pour opérer une transformation durable à court, moyen et long termes.

La présente convention énonce la stratégie et le projet urbain, économique et social de revitalisation de la commune de Pont-Saint-Esprit. Parallèlement à cette vision stratégique de territoire, la ville de Pont-Saint-Esprit, au travers son Opération de Revitalisation du Territoire, a défini et structuré sa stratégie urbaine autour de 5 axes stratégiques majeurs, vecteurs d'attractivité, de centralité et d'intensité urbaine.

- **Axe stratégique n°1 : Habiter autrement le centre-ancien en renforçant, en adaptant et en diversifiant l'offre de logements pour retrouver de l'attractivité résidentielle**

Cela se traduit par :

- Améliorer le parc existant et lutter contre les phénomènes d'indignité et de vacante ;
- Insuffler une nouvelle dynamique en proposant une nouvelle offre diversifiée et abordable ;
- Valoriser le patrimoine architectural et urbain du cœur de ville.

- **Axe stratégique n°2 : Améliorer le cadre de vie en réaménageant les espaces publics pour rendre le centre-ville plus convivial, apaisé et favorable à la diversification des usages et pratiques.**

Cela se traduit par :

- Impulser une démarche de transition écologique plus responsable et économe des ressources ;
- Renforcer le maillage des espaces publics ;

- Clarifier les usages et le statut des espaces afin de renforcer la centralité urbaine ;
  - Renforcer la place de la nature en ville et l'accès aux espaces de nature pour retrouver le rapport historique au fleuve.
- 
- **Axe stratégique n°3 : Sauvegarder, valoriser et promouvoir le patrimoine matériel et immatériel pour agir sur l'attractivité culturelle, touristique et patrimoniale, vecteur de l'identité locale.**

Cela se traduit par :

- Assurer la conservation et la valorisation du patrimoine classé et inscrit au titre des monuments historiques ;
  - Renforcement des procédures et des protections patrimoniales.
- 
- **Axe stratégique n°4 : Accompagner et développer des mobilités alternatives garantes de la transition énergétique, de la préservation des ressources, de la qualité de l'air, de la santé et de l'accès au travail.**

Cela se traduit par :

- Proposer une stratégie de mobilité efficiente en développant une offre alternative à la **voiture sûre et confortable**.
- 
- **Axe stratégique n°5 : Renforcer l'attractivité du cœur de ville en favorisant un développement équilibré et complémentaire des activités économiques, commerciales et de services**

Cela se traduit par :

- Conforter et optimiser les équipements publics ;
- Maintenir, développer et diversifier l'offre commerciale ;
- Valoriser le socle urbain commerçant ;
- Gérer, animer, accompagner et piloter les porteurs de projets et la filière ;
- Anticiper et s'adapter aux mutations de l'acte de consommer.

La collectivité mène un **projet global de renouvellement urbain**, qui a pour objectif de refaire du cœur historique de Pont-Saint-Esprit, à partir de ses fonctions de centralité renforcées et par sa requalification, le lieu privilégié d'une offre diversifiée de logements réhabilités, source d'équilibre et de cohésion sociale.

### 4.1.3 Caractéristiques du secteur d'intervention et description détaillée des parcelles visées par la procédure

Comme exposé ci-dessus, la ville de Pont-Saint-Esprit est une commune d'environ 11 000 habitants, située au carrefour de trois départements et de deux régions dynamiques et touristiques. Elle est la deuxième commune de la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien, après Bagnols-sur-Cèze et s'organise autour d'un centre ancien riche de son patrimoine (Approbation du PSMV le 2 mars 2020).

Malgré de nombreux atouts, le centre ancien se trouve exposé à des phénomènes inquiétants de dépréciation du bâti et de l'espace public. Le centre ancien enregistre des taux importants de logements vacants, désaffectés et/ou indignes.

- **Un bâti insuffisamment entretenu :**

Si le centre-ville de Pont-Saint-Esprit abrite un patrimoine architectural exceptionnel, une partie du bâti a connu une dévalorisation progressive liée à plusieurs facteurs :

- Difficultés d'entretien des immeubles en lien avec la fragilisation et le vieillissement d'une partie des propriétaires ;
- Marché de la location détendu n'incitant pas les propriétaires bailleurs à investir ;
- Immeubles laissés à l'abandon ;
- Impact de la perte du dynamisme du commerce de centre-ville.

En effet, un logement doit être entretenu et maintenu en bon état d'habitabilité par les propriétaires car en l'absence d'investissement de ces propriétaires, on ne peut échapper à une dégradation plus globale du bâti, qui entraînera :

- Une perte de la valeur du bien ;
- Une dépréciation collective du quartier ;
- Des coûts majorés pour une remise en état ;
- Et des risques pour la sécurité des occupants.

Ce sont notamment les articles L.126-1 à L.126-6 du Code de la construction et de l'habitation qui régissent ces obligations d'entretien. En effet, la loi impose au propriétaire qu'un ravalement doit être réalisé tous les 10 ans (article L.126-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Les propriétaires ont des obligations en matière d'habitat, en particulier celles d'entretenir leur patrimoine pour éviter leur dégradation.

Le non entretien par un propriétaire d'un immeuble lui appartenant peut s'avérer dangereux et menacer la sécurité des personnes l'occupant y compris ceux des immeubles mitoyens mais également engendrer des risques pour les tiers et sur la voie publique ; cela pouvant même aboutir à la prise d'un arrêté de police (arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité).

- **Un parc de logements déqualifiés et vacants :**

Le centre de Pont-Saint-Esprit est très largement composé de bâti ancien traditionnel. Il est dominé par un parc de logements locatifs privés, abritant une part importante et significative

de ménages précaires. Avec des logements parfois vétustes, mal isolés et parfois dangereux pour la santé ou la sécurité des habitants.

Le centre-ville comporte de nombreux logements vacants. Une part importante de la vacance est qualifiée de structurelle (supérieure à 2 ans), avec des logements vacants depuis de nombreuses années.

- **Un enjeu de renouvellement urbain :**

Le centre-ville souffre d'un délaissé immobilier et résidentiel lié au décalage des nouveaux modes de vie avec une offre en habitat déqualifiée.

La reconquête du parc de logements du cœur de ville apparaît comme un enjeu majeur et une priorité de la politique locale de l'Habitat et d'équilibre du territoire.

Ces orientations locales viennent en réponse aux enjeux fixés au niveau national : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ÉLAN) du 23 novembre 2018.

Plus récemment, la loi Climat et résilience de 2021 fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050, objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme par une réduction progressive des surfaces artificialisées.

Afin de répondre à ces enjeux d'urbanisme, la reconquête du centre-ville de Pont-Saint-Esprit constitue une nécessité pour répondre à des besoins en logements, résultant notamment du desserrement des ménages ou pour accueillir de nouveaux ménages. La requalification des immeubles vacants et dégradés constitue un défi et relève d'une politique ambitieuse d'aménagement durable du territoire.

- **Une Opération Programmée de l'Habitat (OPAH) nécessaire mais insuffisante**

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), programme d'intérêt général porté par les collectivités locales, actuellement en cours, n'a pas pu freiner totalement le processus de déqualification d'une partie du parc de logements privés. Si ce dispositif a permis de remettre en état d'habitabilité certains immeubles du centre-ville de Pont-Saint-Esprit, il n'a malheureusement pas pu permettre le traitement de certains "points durs" du centre-ville.

En effet, les parcelles visées dans le présent dossier ont davantage attiré l'attention de l'équipe de l'OPAH en raison de l'état de dégradation et de la vacance, ainsi que leur qualité patrimoniale.

Les propriétaires de ces différentes parcelles ont tous été informés des aides mises en place par le dispositif d'OPAH par une communication générale déployée à l'échelle de la commune.

Malgré les nombreuses tentatives d'échanges avec les propriétaires afin de les inciter à réaliser les travaux de réhabilitation sur leurs bâtis, aucune mesure d'amélioration n'a été engagée à ce jour par ces derniers. Le levier incitatif, abondé de manière conséquente par la commune via des subventions complémentaires importantes, disponible depuis 11 ans, n'a pas permis d'intéresser à la réhabilitation les propriétaires actuels ainsi que de potentiels porteurs de projets. Pour la majorité des immeubles concernés, un accompagnement de

futurs acquéreurs a été réalisé, parfois plusieurs fois sur le même immeuble, sans succès. L'ampleur des travaux et leur coût inhérent a eu raison des dynamiques de réhabilitation. Enfin, sur quelques immeubles, dont les propriétaires ont été contactés par l'équipe d'animation de l'OPAH-RU, une réelle rétention foncière sans intention de réaliser les travaux a pu être constatée.

Il a donc été acté que la commune de Pont-Saint-Esprit allait conduire une procédure de Déclaration d'Utilité Publique dite "Opération de Restauration Immobilière" (DUP "ORI") sur les parcelles cadastrées section BH 204, BH 205, BH 39, BH 65, BI 273, BI 270, BH 4 et BE 66 et 67.

### **L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE, un outil complémentaire à l'OPAH :**

Les immeubles anciens dégradés, occupés ou vacants, nuisent à la qualité urbaine du centre-ville et représentent un potentiel de réinvestissement sur le centre-ville.

Au regard de leur dégradation progressive, de la déqualification des conditions d'habitabilité, les immeubles sont souvent inoccupés ou occupés dans des conditions précaires, par un public fragile de fait dont la situation est aggravée par des conditions d'habitation insuffisantes au regard des normes d'hygiène et de sécurité. On peut observer, dans certaines situations, un désintérêt des propriétaires pour la réhabilitation ou la rénovation de leur patrimoine immobilier.

Pour autant, la plupart de ces biens présentent un fort potentiel permettant, après investissement, de produire des logements offrant de très bonnes qualités résidentielles et répondant ainsi aux besoins constatés.

L'enjeu ici, est avant tout de dynamiser à nouveau l'initiative privée en amenant les propriétaires à réinvestir dans leur patrimoine immobilier pour redonner une attractivité au parc de logements privés. La procédure d'Opération de Restauration Immobilière permet de passer de la simple incitation caractéristique des OPAH "classiques" à une contrainte plus forte nécessaire pour réaliser des programmes de réhabilitation durable.

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 du Code de l'urbanisme, ce permis de construire est obligatoire à compter de la notification du programme travaux aux propriétaires dans le cadre de l'enquête parcellaire.

### **Qu'est-ce que la restauration immobilière ?**

La procédure de restauration immobilière est définie par les **articles L.313-4 et suivants du Code de l'urbanisme**, elle consiste notamment en « *des travaux de remise en état, d'amélioration, de rénovation, y compris énergétique lorsqu'elle conduit à une*

*amélioration de la performance énergétique du logement ou du ou des immeubles concernés, de réhabilitation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet de garantir la salubrité, l'intégrité ou l'habitabilité d'un ou de plusieurs immeubles ainsi que la sécurité des personnes, notamment au regard du risque d'incendie, par l'aménagement d'accès pour les services de secours et d'issues pour l'évacuation ».*

Les travaux de remise en état des immeubles et des logements concernés sont, après enquête publique, déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral.

Après le prononcé de la Déclaration d'Utilité Publique, la commune de Pont-Saint-Esprit arrêtera pour chaque immeuble à restaurer le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixera. Cet arrêté sera notifié, à titre d'information, à chaque propriétaire concerné, afin de les inciter à s'engager sur un projet de restauration immobilière. Cet arrêté sera également publié et affiché.

A défaut d'apporter des éléments probants quant à la volonté des propriétaires de s'engager sur un projet, un programme de travaux est arrêté pour chaque immeuble avec un délai de réalisation précis. Celui-ci concerne tant les travaux sur parties communes que les travaux intérieurs aux logements, et tous types de travaux pouvant aboutir à la restauration complète de l'immeuble.

Ce programme est notifié aux propriétaires lors de la notification de l'ouverture de l'enquête parcellaire. A défaut d'exécution des travaux par les propriétaires concernés dans les délais impartis, la commune de Pont-Saint-Esprit pourra être en droit, après enquête parcellaire et après avis du commissaire enquêteur, de solliciter la prise d'un arrêté de cessibilité et de procéder à l'expropriation des biens en vue de la réalisation effective des travaux prescrits.

**L'ORI est une opération d'aménagement qui n'a pas pour vocation première d'aboutir à la maîtrise du foncier mais de contraindre les propriétaires privés à réaliser des travaux dans un cadre réglementaire et dans un délai déterminé.**

Chaque propriétaire bailleur aura la possibilité, s'il est éligible, de financer une partie de ces travaux par le biais de subventions publiques accordées par l'ANAH et les collectivités locales en contrepartie du conventionnement des loyers. Les propriétaires occupants pourraient également bénéficier de subventions sous réserve qu'ils remplissent certaines conditions requises par l'ANAH.

Cette procédure est particulièrement adaptée à l'enjeu de requalification des immeubles concernés, pour lesquels le seul volet incitatif ne saurait garantir à lui seul une dynamique de projet. Une action publique forte est donc nécessaire pour enrayer le processus de dégradation de ces immeubles et aboutir à une requalification pérenne par leurs propriétaires.

### **Choix des immeubles faisant l'objet de prescriptions de travaux :**

La commune de Pont-Saint-Esprit a choisi de concentrer ses efforts de réinvestissement sur des immeubles du centre-ville qui répondent à tout ou partie des critères suivants :

- Situation de l'immeuble dans le centre-ville et incidences sur la vie du quartier ;
- Immeubles totalement vacants ou majoritairement vacants, de manière structurelle (supérieure à 2 ans) ;
- Immeubles dégradés tant sur les parties communes que les parties privatives, et présentant de manière générale d'importants désordres (infiltration, moisissures, installations électriques dangereuses, vétusté des menuiseries, dangerosité des escaliers...);
- Potentiel résidentiel du bâtiment à valoriser ;
- Qualité architecturale et valeur patrimoniale du bâtiment ;
- Opportunité pour apporter de la qualité résidentielle des logements (optimisation des surfaces habitables, amélioration énergétique, amélioration des parties communes, etc.) ;
- Absence de réactivité des propriétaires depuis de nombreuses années, pas de volonté de réaliser les travaux nécessaires pour remédier à la situation de dégradation des bâtiments malgré le volet incitatif s'appuyant sur l'octroi des subventions.

L'identification de ces immeubles est le fruit du long processus d'animation à visée de réhabilitation de son centre ancien porté par la commune depuis 2011. Dès la réalisation de l'étude pré-opérationnelle, ces immeubles avaient été identifiés comme présentant un caractère de dégradation avancé. Une fois la mise en place du suivi-animation d'OPAH-RU effectif, ils ont fait l'objet d'une prise de contact pour la majeure partie d'entre eux avec l'équipe opérationnelle. La mobilisation des leviers incitatifs et coercitifs dans certains cas a été abondamment mobilisée. Certains immeubles faisant même l'objet de plusieurs études financières avec différents candidats à la réhabilitation, sans succès toutefois, ces derniers abandonnant leur projet. Par ailleurs, ces immeubles ont été identifiés comme stratégiques dans le cadre des bilans d'OPAH-RU et de l'étude sur la vacance, menée en 2020-2021. Enfin, le travail d'étude mené pendant plus d'un an dans le cadre de la concession d'aménagement afin d'asseoir la stratégie opérationnelle de celle-ci a confirmé totalement les constats précédemment effectués.

Il a donc été décidé d'engager une première Opération de Restauration Immobilière sur 8 ensembles immobiliers du centre-ville de Pont Saint Esprit jugés comme étant prioritaires à savoir les parcelles cadastrées section : **BE 66, BE 67, BH 4, BH 39, BH 65, BH 204, BH 205 BI 270, BI 273.**

Le choix de mise en œuvre de cette procédure pour ces neuf parcelles est motivé par :

- Le caractère de dégradation important présenté par l'ensemble des immeubles tel que les infiltration, les moisissures, les installations électriques dangereuses, la vétusté des menuiseries, mais aussi la dangerosité des escaliers pour certains;
- L'absence d'éléments de confort d'un grand nombre de logements avec donc pour objectif de restaurer les conditions d'habitabilité ;
- Le potentiel résidentiel qu'il convient de valoriser ;
- L'absence de réactivité et de projets de travaux des propriétaires, dont aucun, n'a pu faire preuve d'un engagement effectif, permettant une requalification globale et pérenne des immeubles d'habitation ;

- Enfin, la nécessité de redonner un cachet à ces immeubles anciens présentant un volet patrimonial intéressant.

L'ORI a pour objectif de mettre un terme au processus de dégradation en cours depuis de nombreuses années et de produire une offre de logements répondant aux normes d'habitabilité, de sécurité et de décence.

## 4.2. Programme de travaux à déclarer d'utilité publique

---

La Déclaration d'Utilité Publique concerne les travaux de restauration prescrits qui seront notifiés aux propriétaires. **Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur.** Un programme de travaux est fixé pour chaque immeuble. Celui-ci peut s'accompagner de démolitions partielles dans le but d'une restitution des dispositions patrimoniales d'origine. Ces restitutions architecturales sont en cohérence avec le document graphique et le règlement du PSMV.

La nature des travaux tant sur un plan général que particulier sera explicitée dans la partie sur les fiches immeubles.

### 4.2.1 La réglementation en vigueur

Ces travaux devront respecter la réglementation en vigueur et notamment les documents référencés ci-après, sans que ces listes ne soient exhaustives :

#### 4.2.1.1 Documents cadres

- Plan Local d'Urbanisme ;
- Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé le 2 mars 2020 ;
- Code de la Santé Publique ;
- Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Code du travail : partie sur les chantiers de bâtiment ;
- Code de l'urbanisme ;
- Décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés ;
- Décret n°2023-641 du 20 juillet 2023 relatif à l'entretien des foyers et appareils de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude à combustion et au ramonage des conduits de fumée ;
- Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 et son décret d'application n°2007-817 du 11 mai 2007 relatif à l'opération de restauration immobilière ;
- Circulaire du 21 février 1967 relative à l'habilitation des hommes de l'art appelés à visiter les immeubles dans les secteurs de restauration immobilière ;

- Textes réglementaires du code de la Santé Publique concernant la présence de plomb dans les peintures :
  - Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 relative à la Lutte Contre Les Exclusions – article 123 « *Mesures D'urgence Contre Le Saturnisme* » ;
  - Décrets n° 99-483 et 484 du 9 juin 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme précisent les modalités d'application de l'état des risques d'accessibilité au plomb et de la note d'information ;
  - Arrêté du 12 juillet 1999 relatif au contrôle des locaux après travaux au diagnostic, aux états des risques d'accessibilité au plomb et à son annexe fixant le modèle de la note d'information.

#### **4.2.1.2 Réglementation à respecter pour l'aménagement des logements**

- Décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les 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°2023-796 du 18 août 2023 ;
- Circulaire du 13 décembre 1982 qui précise les conditions nécessaires pour assurer la sécurité des personnes en cas de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants ;
- Loi n°2005-102 du 11 février 2005 et décret n°2006-555 du 17 mai 2006, et les textes subséquents, relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- Articles L. 1334-1 et suivants, articles R. 1334-1 et suivants du code de la Santé Publique sur la lutte contre la présence de plomb ou d'amiante ;
- 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 code de la Santé Publique relatifs à la protection des populations contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâties) ;
- Article L. 1331-23 du Code de la santé publique relatif à la suroccupation des locaux d'habitation ;
- NFP 01-012 : Dimensions des garde-corps – règles de sécurité relatives aux dimensions des gardes corps et rampes d'escalier ;
- Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 - Normes des études de faisabilité sur l'énergie et caractéristiques thermiques des bâtiments existants ;
- Arrêté du 03 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

#### **4.2.1.3 Normes et réglementation à respecter pour l'équipement des logements**

- PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES
- Articles L. 171-1, L. 173-1 et R. 173-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Arrêté du 22 mars 2017 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants ;
- Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France Métropolitaine ;

- Arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements.
  - CARACTÉRISTIQUES ACOUSTIQUES
- Articles R. 154-4 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
  - INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES
- DTU n°70-1 ;
- NF C 15-100 ;
- NF C 14-100 ;
- NFC 16-600 ;
- Décret n°2001-222 du 6 mars 2001 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
- DTU 24-1 : réglementation des conduits de fumées ;
- Loi n°2010-238 du 09 mars 2010 : Règlement d'installation des détecteurs de fumée dans tout lieu d'habitation.
- ATRERIE
- DTU 24-2

## 4.2.2 Le programme de travaux d'utilité publique - prescriptions générales

Outre les normes et réglementations techniques rappelées ci-dessus, les travaux devront être conformes aux préconisations détaillées dans les parties suivantes, sans que ces prescriptions ne présentent un caractère exhaustif :

### **Parties communes**

- Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble ;
- Performances énergétiques ;
- Prescriptions d'ordre patrimonial ;
- Travaux relatifs aux réseaux.

### **Parties privatives**

- Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées ;
- Redistribution des logements ;
- Prescriptions patrimoniales des éléments intérieurs.

Il conviendra de ne pas dégrader ni camoufler les pierres de taille, les moulures, bandeaux, décors, etc.

En cas de nettoyage des façades, lorsque le réseau de distribution existe en souterrain, la mise en souterrain des réseaux raccordés à l'immeuble ou apposés aux façades doit être réalisée dans le cadre des travaux de ravalement. Les agrafes, pitons et fixations devront être retirés à cette occasion.

Tous les coffrets apparents sont interdits sauf impératif technique.

### **4.2.2.1 Parties communes**

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

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

Les cours, courlettes, les accès et les circulations en cave ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchés au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb sont supprimées et remplacées par des canalisations conformes à la réglementation en vigueur. Le bâtiment est connecté en rejet direct au réseau

communautaire, si celui-ci le permet. Lorsque les travaux portent sur les réseaux d'eaux pluviales ou d'eaux usées, ces réseaux sont séparés.

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

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

Lorsque le coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette supérieure à 1 000 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.

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

Ces dispositions s'appliquent :

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

- **Prescriptions d'ordre patrimonial**

Les prescriptions du PSMV se déclinent par catégories de bâtiment.

Précision faite, que tous les immeubles compris dans le périmètre de l'ORI sont identifiés par le règlement du PSMV et bénéficient d'une protection spécifique.

Il conviendra de se référer au règlement du PSMV et au document graphique correspondant, notamment pour les bâtiments de 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> catégories.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut en outre comporter l'indication des immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles :

- « *dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales* » ;
- « *dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées* ».

Les termes « *dont la modification est soumise à des conditions spéciales* » donnent une possibilité d'adapter le règlement aux types d'immeubles analysés.

⇒**Sur le plan graphique les immeubles faisant l'objet du présent dossier sont soumis aux classifications ci-après :**

### **1 - Les immeubles protégés**

**Les Immeubles d'intérêt patrimonial de première catégorie :**

Ils sont présentés en hachures fines de teinte rouge foncé sur le plan : 

immeuble majeur notamment pour son histoire, son architecture et comportant des structures et éléments intérieurs à préserver.

Ces immeubles doivent être conservés, restaurés ou améliorés. Ces dispositions s'étendent à tous leurs éléments constitutifs, la composition générale, les structures majeures (maçonneries, charpentes et les décors intérieurs et extérieurs : caves, escaliers, rampes, limons, balcons, modénature, lambris, vantaux de porte, cheminées, motifs sculptés, couverture et tous les éléments leur appartenant par nature ou par destination).

La démolition de ces immeubles est interdite.

La restitution d'éléments constitutifs de l'immeuble, la modification ou l'amélioration de l'aspect architectural, pourront être demandées dans le cadre d'opérations d'ensemble, même en l'absence de prescriptions énoncées au titre de l'article S11, tant sur les détails extérieurs que sur les détails intérieurs aux immeubles. En cas de découverte archéologique, historique et documentaire postérieure à l'approbation du PSMV, la restitution des dispositions initiales ou la mise en valeur des éléments archéologiques peut être demandée.

Sauf disposition contraire portée au plan, ou restitution d'une disposition antérieure authentique :

- L'ouverture de baies nouvelles en étage n'est autorisée, de façon exceptionnelle, que dans la mesure où sont respectés le caractère de l'architecture, sa mouluration, son appareil et des proportions. La modification de la composition architecturale de la façade pourra être interdite dans le cas de façades ordonnancées authentiques ;
- L'ouverture de baies nouvelles et l'élargissement de baies existantes au rez-de-chaussée sont interdites sur les immeubles ou parties d'immeubles dont l'aspect du rez-de-chaussée contribue à l'ordonnancement général des façades, si l'intervention altère cet ordonnancement ;
- Les surélévations destinées à la création d'un étage de construction, d'un étage supplémentaire, ou destinées à la création d'une nouvelle surface habitable, sont interdites ;
- La modification du niveau originel des planchers, qui serait de nature à ne plus faire correspondre l'architecture intérieure à la disposition normale des baies, est interdite.

**Les Immeubles d'intérêt patrimonial de deuxième catégorie :**

Ils sont présentés par une fine hachure rosée : 

immeuble d'intérêt par sa valeur patrimoniale, son architecture (volume et structure) et appartenance à l'ensemble urbain.

Ces immeubles ne peuvent être altérés, mais des modifications compatibles avec leurs caractéristiques architecturales, en termes de restauration, réutilisation et de mise en valeur pourront être admises.

Des démolitions partielles, visant la mise en valeur architecturale des immeubles et des adaptations pour leur réemploi, peuvent être admises, sous réserve de respect de la continuité bâtie et de l'ordonnancement architectural auquel ces immeubles participent.

Sont interdits :

- La modification des façades et toitures qui serait incompatible avec la nature et le type d'édifices ;
- La suppression de la modénature, des accessoires singularisant la composition des immeubles : bandeaux, frises, appuis, balcons, corniches, cheminées, charpentes, épis et sculptures, etc. La surélévation des immeubles ou la transformation des combles qui serait incompatible avec la nature et le type de l'édifice, dans le cadre de la perspective paysagère de l'espace constitué ;
- En l'absence de cote d'altitude portée au plan (R+1, R+2, R+3, etc.), toute surélévation destinées à la création d'un étage supplémentaire ou destinée à la création d'une nouvelle surface habitable.

En cas de refonte intérieure, la restructuration devra maintenir le gros-œuvre et une distribution verticale, pour préserver l'identité de chaque unité bâtie ou édifice. Les planchers devront préserver la correspondance avec les baies. Le maintien d'ouvrages anciens pourra être toutefois imposé, notamment en cas de découvertes fortuites ou des éléments architecturaux intéressants.

## **2 - Les espaces protégés**

### **Les jardins protégés :**

Pour les jardins protégés, l'ajout de la lettre « J » précise qu'il s'agit d'un jardin d'agrément.



L'espace de jardin doit être maintenu en jardin, végétalisé.

L'occupation ou utilisation du sol est conditionnée (voir l'article S-1).

Les jardins mentionnés au plan sont à maintenir, à renforcer et à compléter. Les plantations à réaliser, portées au plan, doivent être organisées sous formes de jardins, de parcs ou sous forme d'espaces verts. Ces espaces doivent être maintenus plantés, améliorés, renforcés et complétés comme espaces verts.

Les jardins et parcs protégés au plan doivent être maintenus en espaces plantés, non minéralisés (les allées, terrasses, serres basses sont considérés comme faisant partie du jardin).

Le niveau des sols doit être maintenu, sauf reconstitution d'un état antérieur connu.

### **Les espaces libres :**

Ils sont portés au plan en double hachure fine : ©  ©

Aucune construction ni aucun aménagement en élévation ne peuvent y être autorisés, à l'exception du mobilier, d'installations légères ou d'aspect précaire rendus nécessaires par l'usage du lieu et des dispositifs nécessaires, hors bâtiments, aux accès et à la sécurité ; des indications (C : cour pavée) dont l'utilisation doit être conforme à l'objectif de mise en valeur. En cas d'aménagement en sous-sol, le niveau du sol naturel doit être maintenu. La restitution du bâti disparu, à valeur historique, peut être autorisée, dans des dispositions similaires, sous réserve de justifications par des documents justifiant leur présence antérieure.

### **Les cours :**

Les cours sont pavées suivant la nature de l'immeuble (pavages, dallages) ou à défaut en terre stabilisée, en revêtement gravillonné ou traité en stabilisé, ou stabilisé-renforcé. Le niveau des sols est fixé par le niveau des seuils. La planimétrie générale des cours doit être respectée. Le partage des cours protégés au plan par une limite physique opaque est interdit.

Toutefois, la végétalisation partielle n'est pas exclue lorsque l'espace le justifie par sa nature.

Le pavage doit être réalisé en harmonie avec l'aspect des façades sur cour (sols de calcaire essentiellement, calades).

### **Les passages :**

Ils sont représentés au plan par des ronds rouges :

Gros ronds creux : ils représentent les passages publics ou les passages privés de fait ouverts au public qui doivent être maintenus ou passages qui doivent être créés et ouverts au public.



Passage public ou privé à maintenir ou à créer.

Les entrées d'immeubles bâtis ou non à valeur de morphologie architecturale ou urbaine, passages et couloirs d'accès à maintenir ou à réaliser : Passages intérieurs, couloirs d'accès, propres à la morphologie des immeubles.

Petits ronds rouges : ils représentent les passages intérieurs, privés, accès ou traversées d'immeubles constitutifs du patrimoine architectural qui ne doivent pas être obstrués par une occupation différente. Ces passages peuvent être fermés par les portes et portails des immeubles.

Androne (espace libre, étroit, entre deux maisons).

Accès porte d'entrée : ces espaces doivent être préservés de toute occupation, mais leur accès peut être fermé.

### **3 - Les escaliers protégés**

L'icône d'escalier sur le plan indique la présence d'un escalier à maintenir. Leur modification peut être l'objet de prescriptions à l'article 11 du règlement du PSMV, suivant le type d'escalier.

### **4 - Les voûtes**

L'icône d'indication de voûtes sur le plan indique la présence de voûtes à maintenir. Leur modification peut être l'objet de prescriptions à l'article 11 du règlement du PSMV, suivant le type de voûte.

## **⇒ Le règlement du PSMV définit les dispositions suivantes pour les constructions protégées :**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou adaptées à la nature du bâti. Des matériaux de substitution destinés à maintenir la cohérence d'aspect général des immeubles protégés et l'unité de l'ensemble du bâti ancien peuvent être admis.

Plus précisément, pour les immeubles identifiés et repérés de première et de deuxième catégorie tels que définis dans le règlement du PSMV, les travaux devront notamment respecter les prescriptions qui suivent:

#### **1 - Façades**

**a. *Pierre de taille en parement des façades*** ou parties de façades dont chaînage, encadrements de baies, corniches, bandeaux, sculptures.

L'esprit du lieu, l'une des principales qualités du centre ancien, résulte de l'homogénéité du paysage urbain dont la pierre et l'enduit est le principal support.

Sont concernées : les façades ou parties de façade en pierre de taille avec les chaînages, les encadrements de baies, les corniches, les bandeaux, la modénature et les sculptures.

La qualité de la taille de pierre et la finesse de sa pose par assises, parfois presqu'à joints vifs, participent à la perfection de l'expression architecturale, notamment à partir du 16<sup>ème</sup> siècle.

Règlement :

Seules les pierres calcaires du pays sont autorisées (tavel, etc.) ou de caractéristiques conformes à l'existant en cas de réparation ou de modifications visibles.

Pierre de taille à joints vifs destinée à rester apparente :

1. La pierre ne doit pas être recouverte d'un enduit ;
2. La pierre ne doit pas être peinte.

- Nettoyage :

Le nettoyage de la pierre ne doit pas se traduire par une « *mise à blanc* » des parements existants. Sauf exception, le lavage doit être superficiel, préserver sa surface et son calcin, et maintenir un minimum d'aspect « *patiné* ».

1. Les pierres sont lavées et brossées à l'eau douce (type brosse nylon), sans pression autre que celle du réseau de la ville, sans adjonction de détergent ;
2. La « *retaille* », le bouchardage, le grattage au chemin de fer, le ponçage au disque, sont interdits ;
3. Le décroûtage des anciens enduits au marteau piqueur est interdit ;
4. Le sablage et tous procédés susceptibles de détruire le calcin sont interdits ;
5. En cas de nécessité, le nettoyage de la pierre pourra se faire par hydrogommage léger, des essais préalables seront présentés, pour avis.

- Rejointoiement :

1. L'élargissement de l'épaisseur des joints par retaille des arêtes et angles de pierre pour réaliser le rejontoisement est interdit ;
2. Le joint est exécuté au mortier de chaux naturelle, avec une finition au nu de la pierre ;
3. L'usage du ciment est interdit en jointoiement ;
4. La couleur du joint est de la même teinte que celle de la pierre, ou légèrement plus soutenue. Les joints blancs, les joints gris au ciment sont interdits ;
5. Les joints creux ou en relief sont proscrits ;
6. Des essais préalables pourront être demandés.

- Réparation et changements de pierres :

1. Les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice sont proscrits ;
2. Le remplacement de pierres de taille ne doit être réalisé que pour le strict nécessaire ; on évitera de remplacer systématiquement les pierres dont l'état permet encore de témoigner de l'origine de l'édifice (pierre légèrement épaufrées, etc.) ;
3. Le remplacement de pierres doit s'inscrire dans le type de maçonneries suivants leurs époques : la dimension des pierres, la proportion des faces vues, leur taille caractérisent l'époque de construction des immeubles ;
4. Les pierres utilisées ont les mêmes caractéristiques que celles des pierres existantes : dureté, grain, couleur ;
5. L'épaisseur des joints originaux est maintenue ;
6. Le calepinage est identique à l'existant ;
7. La forme exacte des sculptures et de la modénature est maintenue ;
8. Il pourra être demandé de patiner la pierre pour fondre la réparation dans la teinte générale existante ;
9. Les ragréages ou reconstitution de pierre sont limités à des petites réparations (trous, épaufrures).

**b. Moellons de pierre**

Les parois en moellons de pierres, ou pierre de blocage sont constituées de petites pierres, non taillées ou de taille rudimentaire. Ces ouvrages sont destinés à être protégés par un enduit.

Dans la ville, le moellon apparent n'est pas adapté au paysage urbain dominé par une architecture « *classique* », « *lisse* » de peau. Seuls les murs de clôture peuvent présenter une façade en moellons apparents (des cas particuliers peuvent porter sur des demeures du 21<sup>ème</sup> siècle, des immeubles ou des villas du 20<sup>ème</sup> siècle).

- En façades principales (façades à baies avec encadrement), les moellons de pierre doivent être enduits ;
- En pignons et en clôtures, les moellons seront soit enduits, soit rejointoyés à fleur du parement du moellon (enduit arasé au nu du parement) ;
- Le traitement non conforme à la typologie et à l'originalité des façades, en laissant des moellons apparents épars, est interdit, toutefois un enduit « *fin ou pelliculaire* » façonné main (pas d'enduit « *prêt à l'emploi* »), peut couvrir les moellons avec un peu de transparence ;
- Le moellonnage peut être maintenu apparent pour la mise en évidence d'éléments « *archéologiques* » de la façade, justifié pour sa compréhension.

### **c. Enduits sur façades**

- Surfaces à enduire :

Les surfaces à enduire sont :

- Les remplissages moellonnés des façades (voir conditions ci-dessus) ;
- Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) ;
- Éventuellement, les parements de pierre ou parties de parement de pierres dégradées.

- Nature et aspect des enduits :

- Les enduits en ciment sont interdits (sauf sur les supports en ciment tels que parpaing ou béton) ;
- Les enduits sont réalisés au mortier de chaux naturelle (hydraulique ou aérienne), réalisés en couches fines. Ils sont talochés, brossés, passés à l'éponge ou lissés ;
- Les sables composant les enduits présentent une granulométrie variée et complétés de gros grains ;
- En pignons et en clôtures, les moellons sont soit enduits, soit rejointoyés à fleur, arasés au nu du parement, sans surépaisseur ni bourrelé ;
- L'aspect enduit « *tyrolien* » est interdit : l'enduit doit être lisse ;
- Les enduits peuvent être couverts par un lait de chaux ;
- Les enduits peuvent dans certains cas recevoir le tracé de lis de pierre tous les 33 cm environ, horizontalement, par un léger joint creux ;
- L'usage des arêtiers en métal ou en PVC est interdit ;
- Les enduits ne doivent pas être saillants par rapport aux pierres de taille des encadrements, des bandeaux et des chaînes d'angle.

- Surépaisseurs d'enduits, encadrements de baie, bandeaux, corniches, soubassement :

L'enduit peut servir à exprimer le décor architectural et sa modénature.

- L'enduit peut être en saillie, environ :

- Encadrement de baies : 1,5 cm ;
- Bandeaux : 2 cm ;
- Corniche : 30 cm ;
- Soubassement : 1,5 cm

L'enduit peut servir d'expression d'un encadrement de baie ou de l'immeuble ; auquel cas, il est appliqué par un badigeon de chaux, à plat, sans effet de relief et de ton légèrement différent de celui du fond d'enduit.

- Enduit à coupe-de-pierre :

L'enduit peut être texturé par un dessin en coupe de pierre, imitant un appareillage, tiré au fer sur l'enduit frais.

- Badigeons :

- Les supports de pierre, d'enduits ou de moellons peuvent recevoir un badigeon de chaux ;
- Le badigeon doit être pelliculaire et « *transparent* » ;
- Le badigeon sur façade permet d'unifier les maçonneries, notamment :
  - Lorsque le support est dégradé ;
  - Lorsqu'il mêle de l'enduit, des reprises et de la pierre ;
  - Lorsqu'on souhaite hiérarchiser l'aspect entre « *remplissages* » et chaînages ou bandeaux pour améliorer la compréhension de la composition de la façade.
- Le badigeon doit s'inscrire dans l'homogénéité de l'aspect « pierre naturelle » de la ville.

- Bandeaux, appuis, couronnements, encadrements moulurés :

- Les enduits sont réalisés en aussi faible épaisseur que possible afin de respecter la saillie des bandeaux, des encadrements de baies et des corniches ;
- Lorsque les encadrements de baies en pierre à ne pas recouvrir ne sont pas saillants, la couche d'enduit est suffisamment fine pour éviter de réaliser un bourrelé à l'arrêt sur la pierre apparente.

- Soubassements :

La base des murs de façade peut être dotée d'une assise. A défaut de base en pierres assises, l'enduit peut distinguer cette assise par une surépaisseur et (ou) par un traitement de fausses assises de pierres, tracées au fer dans l'enduit (avec des lits de 33 cm).

## **2 - Les baies et ouvertures**

### **a. Ouvertures, percements de baies**

Rappel : Toute modification d'une porte ou d'une fenêtre existante, tout projet de création d'une porte ou d'une fenêtre fait l'objet d'une demande d'autorisation ou déclaration suivant les cas.

- Modification d'une porte ou d'une fenêtre existante ou création d'ouvertures :

Toute modification ou création de baies ne peut être autorisée que dans les cas suivants :

- La restitution d'un état antérieur dans le cadre de travaux de restauration ou de réhabilitation ;
- La réouverture de baies (celle-ci peut donner lieu à une « expertise » archéologique pour guider les choix) ;
- La création de baies insérées dans l'organisation de la façade, notamment dans l'ordonnancement ;
- La transformation d'une baie de dernier étage (ou baie d'attique) en baies plus larges ou en ouverture de type « séchoir », sauf pour les immeubles protégés en 1<sup>ère</sup> catégorie au plan réglementaire du PSMV.

- La création de baie peut être interdite :

- Lorsqu'elle dénature ou altère une composition ordonnancée ;Lorsqu'elle s'inscrit dans un mur aveugle destiné à le rester pour sa signification historique ou esthétique (murs pignons, notamment) ;
- Lorsqu'elle altère la perception d'une baie existante significative (porte monumentale, effet d'enclos notamment).

Dans le cas de création d'ouvertures, les proportions de celles-ci seront définies par l'étude générale de la composition de la façade.

- Nature des percements :

Dans le cas de création d'ouvertures :

- Les proportions de celles-ci, de manière générale plus hautes que larges, sont définies par l'étude en façade ;
- L'entourage de la baie ( appui, piédroit, linteau) est réalisé en pierre appareillée ou en enduit, mais en réalisant l'entourage complet de la baie, suivant les formes dominantes sur la façade ;
- Les seuils doivent être conçus « massifs » et réalisés en calcaire.

### **b. Huisseries, menuiseries des constructions existantes**

- Conservation des menuiseries anciennes

L'histoire des menuiseries de fenêtres est intimement liée à deux facteurs :

- La capacité de produire des verres de dimensions adaptées à l'ouverture ;
- La forme et dimension de la baie, dont la « portée du linteau ».

Il existe de ce fait une « histoire de la baie » et une histoire de la menuiserie. La fidélité à cette histoire est une question de fidélité aux origines ou aux formes des immeubles protégés.

En règle générale, les menuiseries anciennes existantes des types suivants doivent être préservées ou leur remplacement, lorsqu'il est nécessaire, soit se traduire par la copie de la menuiserie ou du type correspondant au type et à la forme de la baie :

#### 1. Les menuiseries de fenêtre

- Fenêtres médiévales, renaissance, 17<sup>ème</sup> siècle : Menuiseries à battants dans des ouvertures délimitées par un meneau et des croisillons ou par une traverse ou dans les petites baies de fenêtres ;
- Fenêtres du 18<sup>ème</sup> siècle : fenêtres « à la française » à petits carreaux ou grands carreaux ;
- Fenêtres du 19<sup>ème</sup> siècle : Fenêtres « à la française » à grands carreaux.

#### 2. Les volets

- Volets à planches pleines ;
- Volets à planche croisées ;
- Volets à persiennes (en étage essentiellement) ;
- Volets mixtes (planches et en partie persiennés) ;
- Volets intérieurs pour les façades dont les baies sont à encadrement saillants.

#### 3. Les portes

- Portes pleines et impostes ;
- Portes à planches croisées ;
- Portes à panneaux et impostes ;
- Portes en planches, portes à lames, avec moulures, à pilastres, à colonnettes ;
- Portes vitrées.

#### 4. Les portails et vantaux de portes cochères

- Portails à planches verticales à larges lames ;
- Portails à cadres et panneaux ;
- Portails en ferronnerie.

Les ferronneries et peintures d'origine, liées aux menuiseries, doivent être maintenues et restaurées.

Les menuiseries anciennes dont la forme est inscrite dans l'histoire de l'immeuble doivent être conservées ou reconstituées à l'identique sauf prescription particulière.

#### ● Installation en tableau de baies

- Les dispositions originelles à l'intérieur des tableaux de baies doivent être respectées, à savoir la position du nu extérieur du bâti dormant entre 17 cm et 25 cm environ à

l'intérieur de la baie par rapport au nu extérieur du mur de façade – sauf dispositions différentes justifiées par l'histoire de l'édifice (murs anciens épais).

- Lorsque le linteau est courbé (en arc segmentaire), le châssis de la baie et le vitrage doivent épouser la courbure ; la « simplification » par un dormant horizontal, en partie haute, est interdite.
- Les portes ne doivent pas être déportées en deçà des feillures originelles.
- Des dispositions particulières peuvent être prescrites pour l'implantation des menuiseries dans les feillures de baies spécifiques (baies à arc brisé, à colonnettes, etc.).

- Remplacement des menuiseries

- Lorsqu'une menuiserie de baie (fenêtre, volet) fait partie d'une façade ordonnancée, son entretien, sa réparation, ou son remplacement doivent respecter l'ordonnancement, donc le modèle établi sur la façade ; les menuiseries ne doivent pas présenter isolément un aspect différent des autres.
- Lorsqu'un type de menuiserie ancienne susceptible de représenter le type de menuiserie originel de l'édifice subsiste pour quelques-unes des percements, il peut être exigé de rendre conforme à ce type l'ensemble des menuiseries à créer.
- Le bâti dormant et les ouvrants des menuiseries doivent épouser la forme des baies, notamment la courbe des linteaux en arc segmenté, lorsqu'ils existent.
- Les volets en persiennes pliantes en tableau de baies sont interdits, sauf pour l'architecture du 20<sup>ème</sup> siècle qui en comportait dès l'origine.
- Des dispositions particulières peuvent être acceptées ou prescrites si l'une des baies présente des caractéristiques architecturales propres ou si les menuiseries de l'ensemble de la façade sont l'objet d'une restauration ou d'un remplacement.

Les nouvelles menuiseries présentent une unité de style sur l'ensemble de la façade et respectent l'ordonnancement des baies (caractère répétitif des formes et matériaux).

Si plusieurs types de baies coexistent (Renaissance, classique, etc.), le type de menuiserie à réaliser doit être déterminé en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Si les menuiseries existantes ne sont pas conformes à la nature de l'immeuble, une restitution des dispositions originelles peut être demandée en cas d'opération d'ensemble, notamment par des fenêtres « à la française » et la restitution de portes pleines au droit des entrées.

Les portes de garages sont en bois à larges lames verticales.

- Matériaux

- Les menuiseries doivent être réalisées en bois. Seuls les édifices dont l'architecture présente un aspect spécifique peuvent être dotés de menuiseries différentes (métal, notamment), tels les ateliers, l'architecture moderne.

- Les menuiseries en matériau synthétique (type PVC ou composites) ou aluminium sont interdites sur tous les immeubles anciens ( antérieurs à 1950 environ – d'architecture traditionnelle).

Dans le cas de remplacement ou de rétablissement d'ouvrages :

- Les fenêtres sont du même modèle si celui-ci est d'origine.

- Les divisions des vantaux des menuiseries vitrées sont réalisées selon les époques des bâtiments par bois horizontaux assemblés.

- Les faux bois en polyester ou métal sont interdits.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux façades commerciales (voir l'article S11-C du règlement du PSMV) ou peuvent faire l'objet d'adaptations suivant le rapport à l'époque de construction ou la typologie du bâti.

- Volets

La forme et la disposition des volets sont adaptées à l'histoire des constructions et à l'aspect des façades :

- Les menuiseries des édifices de la première moitié du 18<sup>ème</sup> siècle ( et antérieur) sont conçues, à l'origine, pour recevoir des volets intérieurs pleins, pliés dans l'embrasement des baies. Toutefois, les volets extérieurs pleins ou à lamelles en bois peints et en façades extérieures peuvent être conservés ou restaurés pour les immeubles dont les encadrements de baies ne disposent pas de moulures intéressantes.

- Les édifices du 19<sup>ème</sup> siècle et du début du 20<sup>ème</sup> siècle, dans la mesure où la forme des baies est prévue à cet effet, sont conçus pour recevoir des volets extérieurs à lamelles ou des persiennes en bois peint. Parfois au rez-de-chaussée le volet était réalisé en planches pleines. Dans certains cas, les baies peuvent recevoir des persiennes en bois ou en acier peint, pliables en tableaux.

- Le volet roulant extérieur est interdit, sauf restitution d'une disposition originelle.

- Couleurs des menuiseries

Rappel : les travaux de peinture sont soumis à une demande d'autorisation ou déclaration suivant les cas.

Le choix des couleurs de menuiseries doit être appliqué sur l'ensemble des menuiseries du même type, par entité bâtie (immeuble, édifice).

- Les menuiseries en bois maintenu naturel ou de finition bois vernis sont interdites.
- Les menuiseries des fenêtres, des portes et des volets doivent être peintes.
- Les menuiseries de fenêtre seront peintes de ton clair :

Pour les immeubles d'architecture classique ou néo-classique, il est préférable de faire appel à divers gris.

- Le blanc et les couleurs vives telles que le bleu, vert pur, le jaune pur, sont interdits.
- Les portes à rez-de-chaussée peuvent être traitées en bois naturel, de ton foncé ou peintes de couleurs différente de celle des volets et des fenêtres.

Des tonalités différentes peuvent être admises dans le cas d'une opération d'ensemble concernant l'ensemble des façades vues en concomitance et sous réserve d'harmonisation en relation aux immeubles perçus également en concomitance.

- Vitrerie

- La vitrerie sera réalisée en verres blancs (pas de verres teintés ou colorés en dehors des vitraux),
- Les verres colorés ou verres fumés sont interdits ; les vitraux sont autorisés lorsqu'ils s'insèrent dans des baies adaptées à cet effet (architecture médiévale),
- L'isolation thermique doit faire appel :
  - ⇒ Aux techniques limitant l'épaisseur de la vitrerie (tels verres simples ou verres feuilletés) ;
  - ⇒ Ou bien à la création d'une deuxième fenêtre intérieure isolante, afin de préserver l'authenticité de la fenêtre sur rue.
  - ⇒ En cas d'utilisation de double vitrage, la forme, la composition et le dimensionnement des menuiseries, notamment des bois devront se présenter suivant les formes originelles propres aux immeubles concernés.

Des dispositions différentes, concernant les prescriptions relatives aux menuiseries, peuvent être admises :

- Pour les immeubles d'architecture spécifique (architectures contemporaines, immeubles des années 50 etc.) ;

- Pour les baies situées en rez-de-chaussée qui ne sont pas visibles de l'espace public ou de perspectives majeurs sur le paysage ;
- Pour les façades commerciale (voir l'article S-11 du règlement du PSMV) ;
- Sur les bâtiments publics non protégés, définis à l'article 0-3 et 0-4 du chapitre 1 du règlement ;
- Pour les jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant sur limites séparatives ;
- Pour les baies médiévales ou Renaissance (vitrail et mise en plomb).

- **Ferronneries**

- Les ferronneries originelles doivent être conservées, restaurées et maintenues en place.
- En règle générale, les ferronneries et serrureries anciennes des types suivants notamment doivent être préservées :
  - ⇒ Grilles de défense des fenêtres et soupiraux :
  - Les barreaux dans les baies (fers plats et fers ronds ou carrés),
  - Les barreaux et grilles en impostes des portes,
  - Les grilles en saillie devant les fenêtres.
- ⇒ Potences, supports de poulies ;
- => Garde-corps de balcons et de fenêtres ;
- ⇒ Les ferronneries de portes (heurtoirs ou marteaux, grilles de portier, platine de serrure, poignées, serrures).

- La création de ferronneries devra se faire dans le respect des formes locales :
  - ⇒ Lorsqu'une ferronnerie de baie (grille, balcon) fait partie d'une façade ordonnancée, son entretien, sa réparation ou son remplacement doivent respecter l'ordonnancement, donc le modèle établi sur la façade ; lorsque les ferronneries sont répétitives elles ne doivent présenter isolément un aspect différent des autres.
  - ⇒ La création de barraudages fera appel à des dispositions simples sans effets décoratifs ostentatoires ou fantaisistes ; on utilisera des fers plats ou carrés.

- Couleurs : les couleurs vives, le noir pur et le blanc sont interdits, ainsi que les couleurs brillantes.

Tous les éléments d'accompagnement des menuiseries doivent s'inscrire dans le style qui leur correspond (pentures, arrêts de volets, espagnolettes, etc.).

### **3 - Couvertures**

L'ensemble urbain ancien présente des vues générales sur les couvertures des immeubles depuis les tours et des monuments élevés et aussi par les vues lointaines.

L'unité des couvrements traditionnels est une des composantes majeures de l'attrait du site.

Les couvertures sont entretenues, améliorées ou modifiées le cas échéant, par pans uniques et continus du faîtage à l'égout, sans terrasses « en creux » ou en excroissance susceptible d'altérer l'unité volumétrique des toits.

#### **a. Tuiles**

- La tuile canal, tuile ronde en terre cuite, est le matériau caractéristique des toitures ; sauf dispositions historiques contraires, le maintien ou la reconstitution du couvrement en tuiles canal est imposé.
- Les toitures doivent être recouvertes en tuile canal (courants et chapeaux en tuiles canal).
- L'exécution de l'entretien et de la rénovation des couvertures doivent faire appel aux mises en œuvre traditionnelles (dimensions, recouvrement).
- Les tuiles à emboîtement, les tuiles mécaniques, les tuiles « romanes-canal » et toutes autres formes que l'assemblage de tuiles rondes unitaires sont interdites.
- Couleur : les tuiles utilisées sont de teinte claire, ocre claire, ou « paille ». Les tuiles rouges ou rosées sont interdites ; les variations de tonalité doivent résulter de la cuisson de la terre-cuite, sans effets de « tachisme ».

Les toitures de constructions existantes portées à conserver au plan doivent être maintenues dans leurs caractéristiques (pente, matériau) sauf restitution d'un état antérieur connu.

En cas de restauration et restitution de bâtiments existants, les types de couverture identiques à celles d'origine (ardoise, tuiles de Marseille, etc.) peuvent être autorisés.

#### **b. Formes des toitures**

- La forme des toitures sera respectée lors des travaux d'entretien et de restauration des immeubles ;

- Les toitures des constructions existantes portées à conserver au plan doivent être maintenus dans leurs caractéristiques (niveau de pose sur la charpente, pente, matériau) sauf restitution d'un état antérieur connu ;
- La création de terrasses tropéziennes (coupure du rampant du toit) en toiture, est interdite ;
- En cas de restitution de couvertures suivant des formes connues ( documents d'archives, races archéologiques), la forme des toitures pourra être modifiée ;
- La construction de toitures en cas de surélévation (lorsqu'elle est autorisée) est définie au chapitre « constructions neuves ».

#### **c. Support de couverture**

Les toitures doivent être posées sur un support traditionnel en bois. Toutefois, l'usage d'un support par plaque de support de toiture (dites PST) sous tuiles avec tuiles canal de couvert pourra être admis,

- Si la couverture ne présente pas une surface gauche ;
- Si le plan à couvrir est globalement rectangulaire ;
- A condition que les plaques sous tuiles utilisées soient d'aspect flammé ;
- A condition que ces plaques de support de toiture (PST) ne couvrent pas plus de 50% de l'épaisseur du mur en bas de pente ( finition du bas de pente par tuiles dessus/dessous sur ensemble constitutif de génoises) ;
- En dehors des pans de toitures donnant sur les espaces ci-après : le long du quai Albert de Luynes et du quai Bonnefoy -Sibour, boulevard Gambetta, avenue Kennedy, place du 18 juin, avenue du Général de Gaulle, avenue Gaston-Doumergue, boulevard Allègre-Chemin, avenue Pasteur, place du Port, place du Couvent, place de la République, place de l'Ancien-Hôtel-de-Ville, place de la Libération, place Saint-Pierre.

#### **d. Solins**

Les solins doivent être réalisés au mortier ; l'usage de la zinguerie doit être réduit au stricte nécessaire ou à des ouvrages particuliers.

Les matériaux d'étanchéité bitumeux sont interdits.

#### **e. Isolation des combles par le dessus ( par surélévation de la couverture)**

L'isolation des combles « par-dessus » en surélevant le niveau fini de couverture est interdit :

- Pour les immeubles d'intérêt patrimonial majeurs (1<sup>ère</sup> catégorie) ;
- Pour les immeubles dont les égouts et le plan supérieur est couvert est en continuité avec un ou plusieurs immeubles riverains ;
- Pour les immeubles dotés d'une corniche en pierre si les tuiles d'égout s'appuient sur celle-ci.

Dans le cas de possibilité de surcroît pour isolation, il sera ajouté un rang de génoise, ou les rangs originaux seront reconstitués dans leur succession originelle.

#### ***f. Rives de toitures***

Les rives latérales de toiture seront réalisées en tuiles rondes sans débord sur les murs pignons.

#### ***g. Egouts de toitures***

##### **- Débords**

Les débords de toiture présentent différents aspects en fonction de la présence ou non de corniches.

On trouve ainsi :

- ⇒ Des débords de tuiles directement en rive de maçonnerie sans corniche ;
- ⇒ Des chevrons en bois sculptés ou non, et surmontés de voliges (planches) en bois ;
- ⇒ Des corniches à larmier ;
- ⇒ Des corniches à modillons ;
- ⇒ Des corniches à gorge (moulure courbe concave) ;
- ⇒ Des génoises (hors édifices monumentaux).

Les génoises doivent être maintenues ou restituées ; lorsque des immeubles présentent des génoises successives à la même hauteur, la stricte continuité de forme et d'altitude doit être maintenue.

##### **- Chêneaux et descentes ou chutes pluviales**

- ⇒ Les ouvrages seront métalliques (zinc, acier, peint, cuivre, fonte) et présenteront un impact aussi faible ;
- ⇒ Les descentes pluviales seront réduites à une chute par pan de toiture dans la mesure du possible ;

⇒ Elles seront placées aux angles ou à l'endroit le moins dommageable de la façade ;

=> On évitera d'altérer les moulures et corniches par le passage des canalisations.

### ***h. Faîtages***

Les faîtages seront réalisés en tuiles rondes de la même tonalité que les tuiles de toiture, si possible en tuiles de récupération.

#### ***i. Ouvrages divers en toitures***

- Châssis de toiture :

⇒ Les châssis de toitures sont interdits au droit des espaces suivantes :

le long du quai Albert de Luynes et du quai Bonnefoy -Sibour, boulevard Gambetta, avenue Kennedy, place du 18 juin, avenue du Général de Gaulle, avenue Gaston-Doumergue, boulevard Allègre-Chemin, avenue Pasteur, place du Port, place du Couvent, place de la République, place de l'Ancien-Hôtel-de-Ville, place de la Libération, place Saint-Pierre.

⇒ Seuls les châssis en tabatière de format 0,60X0,80 m maximum, plus haut que large, sont autorisés de manière ponctuelle.

⇒ Plusieurs châssis peuvent être admis suivant les situations et la qualité de l'immeuble, en respectant une distance de 3,00 m entre châssis.

⇒ Les châssis doivent être réalisés strictement dans le plan de la toiture, avec la même pente que celle-ci.

=> Il pourra être demandé d'ordonnancer les châssis sur les travées de fenêtres et de les implanter dans le tiers inférieur du plan de toiture.

⇒ En cas de programmation spécifique, une couverture en verrière peut être admise ; la structure devra être réalisée en acier et le verre doit être de type verre blanc.

- Lucarnes :

La création de lucarnes rampantes ou de chiens-assis est interdite, sauf dispositions spécifiques pour accès aux toits.

· Conduits de fumée :

Les conduits existants doivent être préservés lorsqu'ils font partie de l'organisation originelle d'une construction portée à protéger.

Les parements de cheminées seront traités comme les façades : soit en pierre de taille, soit en moellonnage enduit ou rejointoyé.

Les souches apparentes auront une section extérieure de 550 cm X 45 cm au minimum et seront dotées d'un couronnement en pierre.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des raisons de reconstitution d'un état antérieur propre à l'époque de création de l'édifice ou de la partie d'édifice concernée.

Les conduits de fumée neufs, les ventilation nouvelles, les sorties d'extracteurs et des appareils de climatisation doivent être regroupés si possible sur la même souche, et habillés comme les souches de cheminée.

#### **4 - Les installations diverses en façades et sur toitures**

Sur l'ensemble des constructions traditionnelles.

- **Gaines de ventilation**

La création de gaines de ventilation et de conduits de fumée sur façades principales, côté rue, cour ou jardin, est interdite, sauf restitution- maçonnerie- d'une disposition traditionnelle ; celles-ci doivent se traduire sous forme de souches de cheminées.

- **Capteurs solaires- éoliennes- installations techniques apparentes d'énergie renouvelable**

L'installation de capteurs solaires est interdite sur les couvertures et sur les façades dans la périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ; il en est de même des installations en saillie sur les toits, telles les mini-éoliennes.

- **Appareils de climatisation**

- Les appareils de climatisation, les aspirateurs apparents installés en saillie en façades principales (essentiellement sur l'espace public), sont interdits ;
- Les appareils de climatisation, les aspirateurs apparents installés sur les couvertures sont interdits, ou intégrés dans un outeau (petite lucarne) et en dehors des perspectives de vues directes (pans de toitures sur les boulevards, les allées et les places publiques).
- Les grilles de ventilation doivent s'inscrire dans la composition des façades ;
- Les ventilations de chaudières ventouses en saillie sur les façades sont interdites ;
- Un habillage menuisé peut être demandé ;
- Les installations ne doivent pas être visibles de l'espace public ;
- Les gaines en saillie sur la façade sont interdites, sauf si, par leur situation et leur aspect, elles n'altèrent pas l'aspect architectural de l'édifice ;

- L'aspect inox brillant ou métallique naturel peut être interdit.

En dehors des immeubles d'intérêt patrimonial majeurs protégés en 1<sup>ère</sup> catégorie :

- Les climatiseurs peuvent être autorisés en façade sous condition que ces derniers soient intégrés dans la maçonnerie avec vantelles en léger retrait du nu de la façade dans un percement existant ou créé en composition avec les ouvertures de l'immeuble.
- Un climatiseur peut exceptionnellement être admis en saillie : s'il fait la preuve de l'impossibilité de l'installer ailleurs, s'il est capoté d'un ensemble menuisé en aluminium ou en bois de teinte grise avec vantelles sur la face avant de l'appareil à condition que ces ensemble ne soient pas directement visibles depuis la chaussée.

- **Antennes et paraboles**

- L'installation d'antennes de réception de radio, de téléphonie mobile et de télévision, et d'antennes paraboliques apparentes depuis les espaces publics est interdite, notamment en façades sur rues et places publiques. Dans les autres cas, il y a lieu d'assurer la meilleure intégration possible dans les volumes de construction.
- Quelle que soit leur situation, les coupoles des paraboles doivent être du ton du support, ou en grillage gris ou de ton en fonction du support le plus proche, ou bien transparentes.

- **Câbles de téléphones**

- La distribution doit se faire par l'intérieur de l'immeuble.
- En cas de ravalement, mise en peinture ou de nettoyage de façades, les réseaux apposés aux façades doivent être intégrés dans l'intérieur des immeubles ; les agrafes, pitons et fixations doivent être retirés à cette occasion.
- Les boitiers et appareillages doivent être positionnés suivant la composition de la façade.

**5 - Les clôtures**

Les clôtures sont protégées suivant deux niveaux de protection :

- Les murs et soutènements à maintenir :leur conservation est absolue en raison de leur valeur historique, de leur rôle dans l'espace urbain pour la continuité urbaine, de leur facture et de la qualité de texture traditionnelle du front bâti.
- Maintien d'une clôture : une clôture doit être maintenue pour son rôle en termes de continuité urbaines. Cette deuxième catégorie peut être l'objet d'adaptations dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

L'aspect des clôtures protégées au plan sont de deux types :

- Les murs maçonnés pleins : ils correspondent aux clôtures traditionnelles ; certains d'entre eux sont les murs de ville ; ils doivent être entretenus et restaurés en respectant le moellonnage originel ; le jointoiement doit être réalisé à fleur de moellon.
- Les murs-bahuts : les murs bahuts doivent être surmontés d'une grille en ferronnerie.

Lorsque le murs forment un linéaire homogène ou continu, leur entretien ou restauration devront préserver l'unité du linéaire.

Lorsqu'une clôture est portée comme élément protégé au plan ( à conserver), elle doit être maintenue sur toute sa hauteur. Toutefois des ouvertures peuvent être réalisées à condition que les ouvertures ne se traduisent pas par la suppression du mur.

Les portails sont réalisés en planches de bois plein et peints, ou éventuellement en serrurerie métallique ; leur hauteur doit sensiblement correspondre à la hauteur de la clôture.

## ● Travaux relatifs aux réseaux

### 1- Réseaux d'eau :

- **Eau potable** : Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.
- **Assainissement : réalisation d'un réseau d'évacuation séparatif**
- **Eaux usées** : L'évacuation des eaux en matière usées est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau, carrières, caves et réseaux pluviaux. Toute construction ou tout aménagement doit évacuer ses eaux usées par le réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
- **Eaux pluviales** : Tout rejet direct d'eaux pluviales en cours d'eau ou dans le réseau de collecte d'eau pluvial est soumis à autorisation du service compétent en charge du réseau d'eaux pluviales. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la maîtrise de leur débit sont à la charge du propriétaire.

### 2- Électricité:

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristique suffisante. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque des opérations d'ensemble le rendent possible, sauf impossibilité technique ou en l'absence de desserte en souterrain.

Lorsque les câbles sont placés en façade, leur position doit être adaptée à la qualité architecturale des immeubles et ils doivent être peints de la teinte de la façade.

En cas de nouvelle desserte électrique ou à l'occasion de la reprise des réseaux et de la voirie, les câbles aériens doivent être enfouis.

Pour les immeubles situés au droit des espaces publics à mettre en valeur, suivant L'OAP n°1 : Lors d'opération d'ensemble sur les immeubles alimentés par câbles apposés en façade, le positionnement des branchements sera situé de telle manière que le raccordement, à terme, se fasse en rez-de-chaussée, sans colonne montante ou descendante extérieures, dans l'attente de la mise en réseau en souterrain ultérieure.

Les coffres et appareillages doivent être adaptés à la nature de l'architecture de la façade.

Ces dispositions s'appliquent aussi à l'éclairage public, sauf pour les colonnes montantes, s'il est impossible de les intégrer dans le bâti.

### **3- Installations au Gaz**

Les canalisations de distribution apparentes en façade sont interdites.

En cas de nettoyage de façades ou des travaux de ravalement, les réseaux apposés aux façades doivent être intégrés dans l'intérieur des immeubles ; les agrafes, pitons et fixations existantes doivent être retirés à cette occasion.

Les coffres et appareillages doivent être adaptés à la nature de la façade.

### **4- Télévision - Antennes – câble – téléphonie mobile**

Le réseau d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain , sauf impossibilité technique. La distribution doit se faire par l'intérieur de l'immeuble.

En cas de ravalement, mise en peinture ou nettoyage de façades, les réseaux apposés aux façades doivent être intégrés dans l'intérieur des immeubles, les agrafes, pitons et fixations doivent être retirés à cette occasion.

Les coffres et appareillages doivent être adaptés à la nature de la façade.

**Les réseaux d'électricité, de téléphone, le réseau câblé, et tout système d'alimentation ou d'évacuation futur ne doivent pas apparaître en façades et toitures, sauf impossibilités techniques dues à la configuration des dessertes publiques.**

#### **4.2.2.2 Parties privatives**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La surface habitable d'un logement, définie à l'article R.156-1 du CCH, est égale ou supérieure à 14 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.

#### **Ouverture et ventilation**

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées bénéficient d'un éclairement 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 éclairement 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, en bon état de fonctionnement et d'entretien), complété éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

### **Installation de cuisine ou coin-cuisine :**

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

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

### **Gaz et électricité**

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

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

### **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 intérieure et séparée 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.

### **Chaussage**

L'installation devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et répondra aux normes de décence définies dans les articles 2 et 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du

13 Décembre 2000) et devra assurer une température suffisante dans chacune des pièces (notamment par l'installation de chauffages fixes).

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

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

### **Travaux relatifs aux performances énergétiques :**

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

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

Il conviendra de se référer à l'article S.11-G du règlement du PSMV.

### **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.

Pour rappel, les caves, sous-sols et pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur sont interdits à l'habitation conformément à l'article L.1331-23 du code de la santé publique.

- **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'éclairement naturel des pièces ;
- À assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.
- À améliorer l'organisation des pièces techniques (WC, salle de bain, cuisine) par rapport aux pièces de vie (salon, salle à manger) et aux pièces de nuit (chambres). Par exemple, par la suppression des WC et salle de bain en fond de parcelle pour les installer au même niveau que les chambres.

En application de l'Article L126-17 du Code de la Construction et de l'Habitation, est interdite:

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

- **Prescriptions Patrimoniales des éléments intérieurs**

L'aménagement des parties intérieures des immeubles est soumis à autorisation, sous certaines conditions.

- La division de logements en plusieurs logements, ou la refonte des distributions intérieures peut être interdite si l'opération altère les éléments patrimoniaux intérieurs de qualité (boiseries, décors, cheminées, voûtes, planchers) ou dénature la morphologie significative de l'immeuble ( cage d'escalier, halls d'entrée, salons),
- Le maintien des dispositions et distributions anciennes des locaux peut être imposé y compris pour les planchers et plafonds. Dans ce cas, les pièces dont la forme ou le décor sont à conserver ne seront pas subdivisées ou altérées.
- Peuvent être interdits les doublages des murs, cloisonnements, chapes, entresollements et faux-plafonds s'ils détruisent ou détériorent des maçonneries, décors, plafonds, menuiseries, parquets, etc.. ou s'ils entraînent des modifications visibles de l'extérieur.
- Les maçonneries, charpentes, escaliers, puits, cheminées, sculptures et lambris, parquets, vantaux, plafonds, menuiseries, boiseries, serrureries, peintures, gypseries et autres éléments d'intérêt architectural reconnu par l'Architecte des Bâtiments de France, seront maintenus et restaurés.
- Les ascenseurs ne seront pas placés dans les noyaux des escaliers portés à conserver.

→ **Les structures et l'organisation intérieure :**

- **Les structures constructives**

Les éléments constitutifs des structures doivent être conservés suivant leur rôle fonctionnel et leurs caractéristiques architecturales :

- La totalité de la structure porteuse : les dispositions originales de la forme constructive et de ses dispositifs d'assemblage,
- Les baies, escaliers dont l'existence ou la forme seraient susceptibles de correspondre à l'originalité de l'immeuble.

Modification des structures :

- Les transformations intérieures (percements, ouvertures de murs, percements de voûtes) et le percement devront être adaptés à la forme des parois, à l'appareil de pierre.
- En cas de réparation ou de remplacement d'éléments architecturaux, leur position et leurs assemblages seront respectés.

Le décor sculpté, les moulures, marques de charpentiers ou de tailleurs de pierre devront être préservés.

Réorganisations intérieures des immeubles et regroupement d'immeubles en succession :

- Les modifications qui seraient rendues nécessaires pour la réutilisation de l'immeuble, l'habitabilité ou le confort devront être mesurées et localisées et ne pas effacer totalement ou supprimer les éléments d'organisation et de structures,
- En cas d'organisation de logements en plateaux horizontaux sur deux immeubles successifs, des modifications de refends pourront être autorisées sauf en cas d'existence

de structures ou d'éléments d'intérêt archéologique dont le maintien en place est nécessaire.

- Les volumes majeurs

L'altération, notamment le morcellement des volumes intérieurs majeurs représentatifs des parti architecturaux des immeubles portés à conserver, est interdite, tels les pièces nobles, salons, cages d'escalier.

- Les caves

L'altération des structures des caves anciennes, la dégradation des maçonneries majeures sont interdites.

→ **Les éléments d'architecture et le décor architectural :**

- Les escaliers

L'originalité des escaliers doit être préservée : structure, cage, rampes, sous-face, serrurerie.

- Escaliers en vis

Les parois en pierre de taille doivent être maintenues. Les marches et leurs noyaux en pierre de taille doivent être conservés. La sous-face des marches doit rester apparente.

- Escaliers droits

Les différents types d'escaliers droits devront être respectés dans leur intégrité, notamment, les escaliers rampes sur rampes et les escaliers à noyaux ouverts.

- Escaliers à vide central

Lorsque l'escalier présente un vide central « architecturé » dont une balustrade métallique ou en bois à balustres, le vide central doit être maintenu dégagé.

- Réparation des marches

Le niveau supérieur des marches doit être préservé ; les marches en pierre peuvent être réparées par incrustations ou ragréages.

Les escaliers droits peuvent être adaptés si l'examen morphologique et archéologique de l'immeuble justifie des modifications notamment en cas de regroupement d'immeubles pour une reconfiguration par plateaux fonctionnels.

- Les cheminées

Les cheminées anciennes doivent être maintenues en place ( cheminée et manteau)

- Les boiseries et les menuiseries

Les boiseries anciennes, y compris des boiseries du 19<sup>ème</sup> siècle, doivent être maintenues dans leurs dispositions originelles, sauf si elles sont jugées sans intérêt par l'Architecte des Bâtiments de France.

- Les décors peints et les sculptures

Les décors peints doivent être maintenus en place.

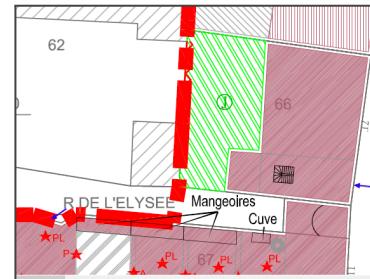
Les décors peuvent faire l'objet d'une demande d'expertise de la conservation des Monuments Historiques, avant toute demande de travaux, suivant leur époque et leur qualité.

→ **Détails architecturaux particuliers**

Une étoile rouge portée sur le plan indique la présence des détails architecturaux à maintenir; lors de transformations, leur réemploi dans l'emprise de l'opération peut être imposé.

## 4.2.3 Prescriptions générales et particulières (Fiches d'immeuble)

Adresse: **12, boulevard Gambetta** - Références cadastrales: **BE 66**



*Extrait du plan cadastral:*

*Extrait du règlement graphique du PSMV:*

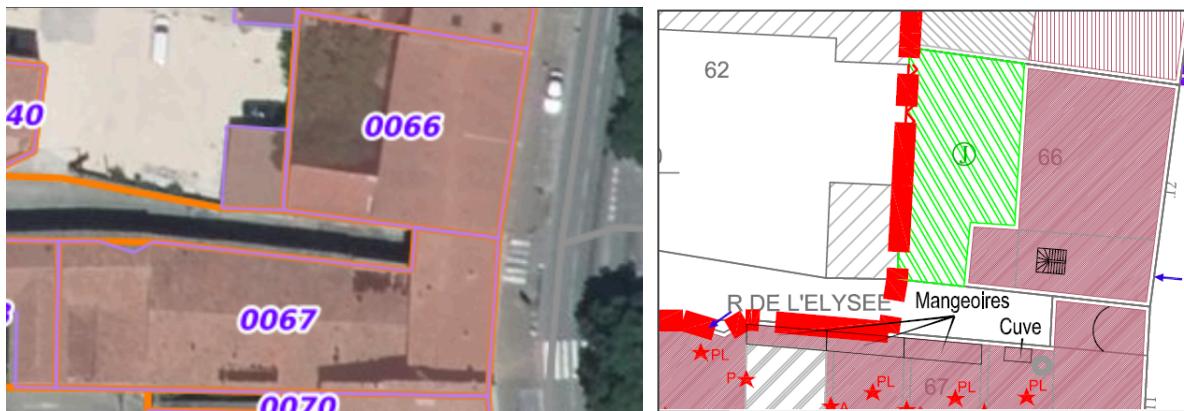
<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	
Nombre de niveaux	R+2
Datation	XIXe siècle
Éléments d'occupation	Monopropriété - Hôtel vacant
Surface cadastrale (m <sup>2</sup> )	507
Surface habitable / commerciale (m <sup>2</sup> )	570
Éléments caractéristiques	<p>Hôtel du XIXe siècle. (Ensemble avec BE 67).</p> <p>Immeuble en maçonnerie moellonnée enduite et peinte.</p> <p>Façade principale sur rue de 6 travées.</p> <p>Menuiseries et contrevents en bois.</p> <p>Fenêtres sous arc segmentaire avec appui mouluré.</p> <p>Jours losangés sous génoise.</p> <p>Poutres et deux arcs dans le vestibule.</p> <p>Puits contre la façade arrière.</p> <p>Escalier intérieur en pierre et rampe en ferronnerie.</p> <p>Cave voûtée en pierre.</p> <p>Toiture en tuiles canal à trois rangs de génoise.</p> <p>Carreaux de ciment à rez-de-chaussée et carreaux de terre cuite dans les combles.</p>
Protection du patrimoine (SPR)	Immeuble d'intérêt patrimonial majeur à maintenir (1ère catégorie). Jardin à l'arrière et escalier protégés.

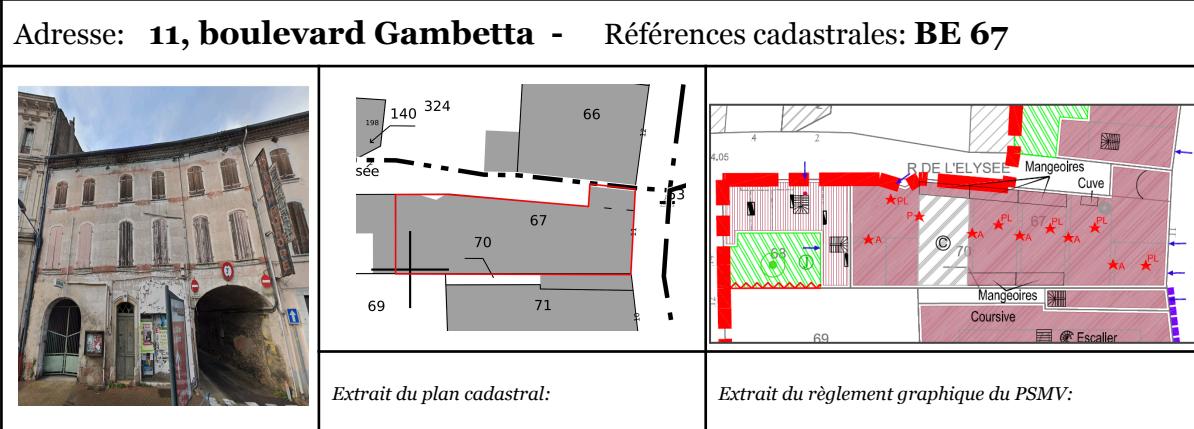
<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	Préserver et restaurer si nécessaire l'ensemble des éléments participant à la valeur patrimoniale de l'immeuble. En cas de découverte archéologique, historique et documentaire postérieure à l'approbation du PSMV, la restitution des dispositions initiales ou la mise en valeur des éléments archéologiques peut être demandée.
<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades, menuiseries intérieurs et sécurité</li> </ul>	<p>Nettoyage et restauration de la façade sur boulevard et réfection des enduits à la chaux. Maintenir les parties moellonnées couvertes d'enduit et ne laisser apparents que les encadrements de baies en pierre de taille. Les enduits doivent être pelliculaires et dressés au nu des pierres d'encadrement. Restituer le décor et le traitement polychrome de la façade (en référence aux peintures conservées au N° 11).</p> <p>Dépose de l'enseigne. Remplacement des 2 portes en aluminium par des portes bois. Restitution de l'encadrement bois en applique autour de la porte principale suivant les photos anciennes. Restaurer ou procéder au changement à l'identique des volets rabattables en tableaux du rez-de-chaussée ou rabattus en façades pour les étages.</p> <p>Enduire les façades arrière et sur rue de l'Elysée. Dépose à prévoir sur façade jardin de la plate forme métallique et échelle à crinoline.</p> <p>Restauration ou remplacement des menuiseries vétustes (si état justifié) et restauration des contrevents. Restauration des appuis de baie en pierre si nécessaire. Restauration ou création de garde-corps si nécessaire, notamment au R+1.</p> <p>L'immeuble est susceptible de disposer de témoignages historiques non vus à préserver lors de travaux. Préserver et restaurer si nécessaire les éléments caractéristiques dont revêtements de sol, arcs, poutres, puits, escalier, etc.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale, si nécessaire.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Mise aux normes Supprimer les réseaux visibles en façade.

• Halls et escaliers	Préservation, réfection et mise en sécurité de l'escalier à double volée en pierre si nécessaire (y compris ferronnerie).
<b>Parties privatives</b>	
• Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

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

*Extrait du règlement graphique du PSMV:*





<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	
Nombre de niveaux	R+2
Datation	XIXe siècle
Éléments d'occupation	Monopropriété - 3 logements (3 vacants)
Surface cadastrale (m <sup>2</sup> )	735
Surface habitable / commerciale (m <sup>2</sup> )	550
Éléments caractéristiques	<p>Hôtel du XIXe siècle. (Ensemble avec BE 66). Immeuble en maçonnerie moellonnée enduite et peinte. Façade principale sur rue de 6 travées dont deux sur porche avec vestiges de décor peint et de polychromie. Jours losangés sous génoise. Menuiseries et contrevents en bois. Fenêtres sous arc segmentaire avec appui mouluré. Porte d'entrée en bois à deux vantaux avec imposte à grille, sous arc segmentaire, encadrement décoré de fasces et clef en relief et heurtoir. Arcs diaphragmes et poutres de grosses sections au rez-de-chaussée (écuries). Escalier intérieur en pierre. Toiture en tuiles canal à trois rangs de génoise.</p>
Protection du patrimoine (SPR)	Immeuble d'intérêt patrimonial majeur à maintenir (1ère catégorie). Plafonds/planchers, arcades et encadrement de porte repérés comme détail architectural exceptionnel. Cour protégée. Présence de 5 mangeoires et d'une cuve.

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	<p>Préserver et restaurer si nécessaire l'ensemble des éléments participant à la valeur patrimoniale de l'immeuble.</p> <p>En cas de découverte archéologique, historique et documentaire postérieure à l'approbation du PSMV, la restitution des dispositions initiales ou la mise en valeur des éléments archéologiques peut être demandée.</p>
<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
<b>Parties communes</b>	
• Façades, menuiseries, intérieurs et sécurité	<p>Nettoyage et restauration de la façade sur boulevard Gambetta et réfection des enduits à la chaux. Restaurer le décor et le traitement polychrome de la façade sur boulevard. Maintenir les parties moellonnées couvertes d'enduit et ne laisser apparents que les encadrements de baies en pierre de taille.</p> <p>Les enduits doivent être pelliculaires et dressés au nu des pierres d'encadrement.</p> <p>Devanture commerciale: après concertation avec l'ABF, la devanture commerciale peut être conservée mais réduite dans sa largeur en retravaillant son encadrement (réduire la baie de la devanture par un épaississement des trumeaux latéraux en reconstituant les jambages). La devanture après travaux sera axée par rapport aux baies de l'étage).</p> <p>Enduire les façades rue de l'Elysée (y compris porche)</p> <p>Quant aux anciennes écuries, l'ABF prescrit la préservation des arches en pierres avec la possibilité de la création des cours intérieures et de terrasses couvertes aux étages.</p> <p>Restauration ou remplacement des menuiseries vétustes (si état justifié) et restauration des contrevents.</p> <p>Restauration des appuis de baie en pierre dégradés.</p> <p>Restauration ou création de garde-corps si nécessaire, notamment au R+1.</p> <p>Préserver et restaurer si nécessaire les éléments caractéristiques énoncés (dont arcades en pierre, escaliers en pierre, poutres...).</p> <p>L'immeuble est susceptible de disposer de témoignages historiques non vus à préserver lors de travaux.</p>
• Toitures	Réfection de la toiture et des descentes d'eau pluviale si nécessaire.
• Réseaux	Mise aux normes Supprimer les réseaux visibles en façade.

• Halls et escaliers	Préservation et restauration d'éléments patrimoniaux si nécessaire et en cas découverte.
<b>Parties privatives</b>	
• Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

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

Adresse: **1, rue du Maréchal Lyautey** - Références cadastrales: **BH 4**

<i>Extrait du plan cadastral:</i>		<i>Extrait du règlement graphique du PSMV:</i>

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiments en R+2 et R+2+attique
Datation	XVII / XVIIIème
Éléments d'occupation	Monopropriété - 1 logement occupé
Surface cadastrale (m <sup>2</sup> )	59
Surface habitable (m <sup>2</sup> )	140
Éléments caractéristiques	<p>Bâti en maçonnerie moellonnée enduite, composé de deux corps de bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une maison tour située à l'angle, composée d'une travée à l'ouest et d'une travée à l'est, sur cave voûtée en pierre. Les étages sont desservis par un escalier en vis en bois carrelé et la cave par un escalier droit en pierre. La façade ouest est ornée d'un bas relief en remploi, encastré dans l'allège de la fenêtre du premier étage. Daté du XVI<sup>e</sup> siècle, il est inscrit MH depuis le 05/03/1954.</li> <li>- une extension d'une travée et surcroît de combles à l'est, rue Mal Lyautey.</li> </ul> <p>Les deux toitures sont à un pan en tuiles canal avec trois rangs de génoise à l'est et un rang de génoise sur corniche en pierre à l'ouest. Baies cintrées en façade ouest (arc segmentaire) à encadrement pierre, fenêtres et contrevents en bois, deux battants. Porte d'entrée ouvrageée en bois.</p>

Protection du patrimoine (SPR)	Immeuble d'intérêt patrimonial majeur à maintenir (1ère catégorie). Poutres et solives en bois du 1er étage, repérées comme détail architectural exceptionnel au PSMV.
<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	Préserver et restaurer si nécessaire l'ensemble des éléments participant à la valeur patrimoniale de l'immeuble. En cas de découverte archéologique, historique et documentaire postérieure à l'approbation du PSMV, la restitution des dispositions initiales ou la mise en valeur des éléments archéologiques peut être demandée.
<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
<b>Parties communes</b>	
• Façades, menuiseries, intérieurs et sécurité	Nettoyage des façades et réfection des enduits, à la chaux . Conservation et restauration si nécessaire du bas-relief inscrit MH.Reprise des encadrements de baies. Restauration de la porte d'entrée. Maintien du séchoir en attique.Poulie de combles à conserver.  Restauration ou remplacement des menuiseries vétustes à l'identique (si état justifié), conservation des accessoires de fenêtre (crémone, poignées...) et restauration des volets bois. Conservation et restauration de la cave voûtée si nécessaire. Mise en sécurité si nécessaire.
• Toitures	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale si nécessaire. Conservation des génoises.
• Réseaux	Mise aux normes. Supprimer ou dissimuler les réseaux apparents en façade si possible.
• Halls et escaliers	Conservation et restauration des escaliers si nécessaire.
<b>Parties privatives</b>	
• Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. Conservation des planchers bois et restauration des planchers dégradés. En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

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

Adresse: **19, rue des Trois Journées** - Références cadastrales: **BH 39**

<i>Extrait du plan cadastral:</i>		<i>Extrait du règlement graphique du PSMV:</i>

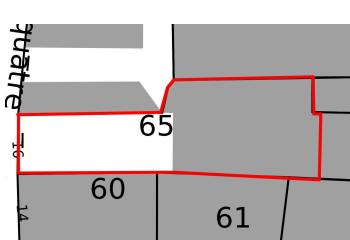
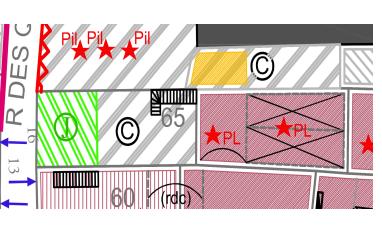
CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	R+2 + combles
Datation	XIXème s
Éléments d'occupation	Monopropriété - 1 logement vacant - un commerce et une annexe occupés.
Surface cadastrale (m <sup>2</sup> )	43
Surface habitable (m <sup>2</sup> )	84
Éléments caractéristiques	Bâti en maçonnerie moellonnée enduite. Façade principale sur rue d'une travée avec baie de combles murée et devanture commerciale. Façade secondaire sur venelle d'une travée avec accès aux étages. Encadrement de baie rectangulaire en pierre. Toiture en tuiles canal à trois rangs de génoise.
Protection du patrimoine (SPR)	Immeuble d'intérêt patrimonial et urbain à maintenir (2e catégorie). Voie le long de laquelle est préservée ou développée la diversité commerciale.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	Préserver et restaurer si nécessaire l'ensemble des éléments participant à la valeur patrimoniale de l'immeuble. En cas de découverte archéologique, historique et
-------------------------	---

	documentaire postérieure à l'approbation du PSMV, la restitution des dispositions initiales ou la mise en valeur des éléments archéologiques peut être demandée.
<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades, menuiseries, intérieurs et sécurité</li> </ul>	<p>Nettoyage de la façade et réfection des enduits à la chaux. Maintenir les parties moellonnées couvertes d'enduit et ne laisser apparents que les encadrements de baies en pierre de taille. Les enduits doivent être pelliculaires et dressés au nu des pierres d'encadrement.</p> <p>Suppression des réseaux visibles depuis l'espace public. Rouvrir la baie murée des combles.</p> <p>Le PSMV requiert la reprise de la devanture: intégration / dissimulation des blocs de climatisation sur venelle (appartenant au commerce) dans l'emprise du bâti ou de la devanture commerciale (dissimulation par ventelles fixes).</p> <p>Restauration ou remplacement des menuiseries vétustes (si état justifié). Restauration des contrevents en bois et repose au dernier niveau. L'immeuble est susceptible de disposer de témoignages historiques non vus à préserver lors de travaux.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale si nécessaire.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade et suppression des réseaux inutilisés. Mise aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection si nécessaire. Préserver les plafonds intérieurs.
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Préserver les plafonds intérieurs. Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

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

Adresse: **16, rue des Quatre coins** - Références cadastrales: **BH 65**

		
<i>Extrait du plan cadastral:</i>		<i>Extrait du règlement graphique du PSMV:</i>

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+1+C
Datation	XV/XVIe siècle
Éléments d'occupation	Monopropriété - 1 logement vacant
Surface cadastrale (m <sup>2</sup> )	227
Surface habitable (m <sup>2</sup> )	113
Éléments caractéristiques	<p>Bâti en maçonnerie moellonnée enduite, construit en cœur d'îlot et comportant des plafonds à la française des XV/XVIe siècle.</p> <p>Façade principale sur cour et jardin d'une travée.</p> <p>Encadrement de baie rectangulaire et arc segmentaire en linteau, en pierre .</p> <p>Toiture en tuiles canal à deux rangs de génoise.</p> <p>La maison a été complétée au nord par une petite extension qui a été élevée sur l'ancienne venelle longeant le bas-côté sud de la chapelle des Minimes et dont la fenêtre sud du chœur a été murée et est visible depuis l'extension.</p>
Protection du patrimoine (SPR)	<p>Immeuble d'intérêt patrimonial majeur à maintenir (1ère catégorie). Plafond/plancher repérés comme détail architectural exceptionnel au PSMV.</p> <p>Cour, jardin et escaliers extérieurs protégés.</p> <p>Présence de voûtes d'arête et de voûtes en berceau au niveau des caves.</p>

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	Préserver et restaurer si nécessaire l'ensemble des éléments participant à la valeur patrimoniale de l'immeuble.
-------------------------	--

	En cas de découverte archéologique, historique et documentaire postérieure à l'approbation du PSMV, la restitution des dispositions initiales ou la mise en valeur des éléments archéologiques peut être demandée.
<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
<b>Parties communes</b>	
• Façades, menuiseries, intérieurs, cour et sécurité	<p>Nettoyage de la façade et réfection des enduits à la chaux. Maintenir les parties moellonnées couvertes d'enduit et ne laisser apparents que les encadrements de baies en pierre de taille. Les enduits doivent être pelliculaires et dressés au nu des pierres d'encadrement.</p> <p>Travaux à réaliser en lien avec la Chapelle des Minimes. Le PSMV requiert la démolition de l'appentis implanté au nord, sur une ancienne cour / venelle et masquant une fenêtre à remplage de la chapelle des Minimes. Une reprise des revêtements de la cour/ venelle sera à prévoir après démolition de l'appentis.</p> <p>Restaurer le revêtement de la cour principale (calade) et requalifier les espaces extérieurs (jardin, cour).</p> <p>Restauration ou remplacement des menuiseries vétustes (si état justifié) et restauration des volets bois. Remplacer le portail sur rue par un portail métallique de forme simple et sobre.</p> <p>Préserver et restaurer si nécessaire les éléments caractéristiques (voûtes , plafonds à la française...) L'immeuble est susceptible de disposer de témoignages archéologiques non vus, à préserver lors de travaux.</p>
• Toitures	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale si nécessaire.
• Réseaux	Supprimer les réseaux visibles en façade. Mise aux normes.
• Halls et escaliers	Réfection si nécessaire. Escalier extérieur à préserver, garde-corps à restaurer
<b>Parties privatives</b>	
• Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

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



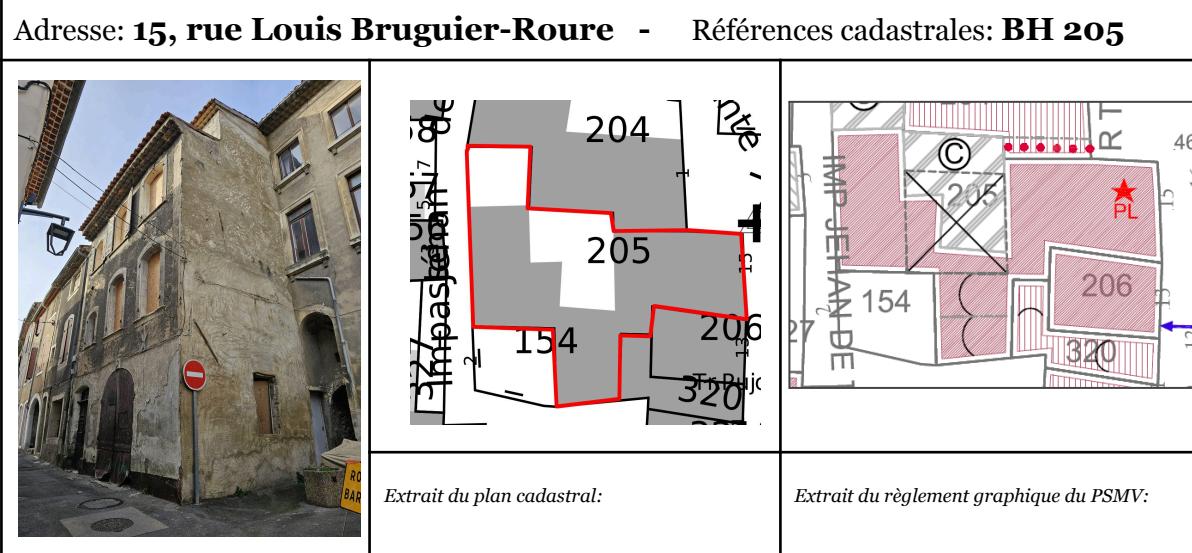
Adresse: **1, rue Tournante** - Références cadastrales: **BH 204**

<i>Extrait du plan cadastral:</i>		<i>Extrait du règlement graphique du PSMV:</i>

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	R+2 (sans cave)
Datation	XVIIIème s
Éléments d'occupation	Monopropriété - 1 logement vacant
Surface cadastrale (m <sup>2</sup> )	169
Surface habitable (m <sup>2</sup> )	262
Éléments caractéristiques	<p>Bâtiment en L sur parcelle traversante. Le bâti, construit en maçonnerie moellonnée enduite, englobe sur la façade est une venelle latrinale. Les deux façades latérales (intérieur du L) ouvrent sur une cour clôturée sur la rue et sont composées de trois travées. La façade nord sur cour comporte une travée de baies obstruées aux étages. Fenêtres rectangulaires à chambranle mouluré, contrevents en bois au rdc en façade est et sur certaines baies des autres façades.</p> <p>Couverture en tuiles canal avec 3 rangs de génoises.</p> <p>Les façades de l'immeuble du 18e siècle ont été remaniées au 19 e siècle. L'intérieur a été fortement réaménagé au 20e siècle (suppression de l'escalier, changement du système distributif (ancienne porte d'entrée condamnée...), doublage des plafonds). Les travaux sont restés inachevés.</p>
Protection du patrimoine (SPR)	Immeuble d'intérêt patrimonial et urbain à maintenir (2e catégorie). Cour protégée. Passage propre à la morphologie de l'immeuble (à maintenir).

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	Préserver et restaurer si nécessaire l'ensemble des éléments participant à la valeur patrimoniale de l'immeuble. En cas de découverte archéologique, historique et documentaire postérieure à l'approbation du PSMV, la restitution des dispositions initiales ou la mise en valeur des éléments archéologiques peut être demandée.
<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades, menuiseries, intérieurs et sécurité</li> </ul>	<p>Nettoyage de la façade et réfection des enduits. Maintenir les parties moellonnées couvertes d'enduit et ne laisser apparents que les encadrements de baies en pierre de taille. Les enduits doivent être pelliculaires et dressés au nu des pierres d'encadrement. Rouvrir les baies obstruées en façade nord. Restituer l'accès par la porte centrale (convertie en fenêtre), restituer les allèges des deux fenêtres en rdc. Restauration ou remplacement des menuiseries vétustes et restauration des contrevents en bois. Cour à requalifier et restitution de l'ancienne clôture et portail à prévoir (mur bahut maçonné et grille métallique de forme simple et sobre). Maintenir et restaurer la voûte d'arrête située au RDC avec décor XVIIIème (non repérée au PSMV) Ancien plancher bas du comble découvert sans autorisation (suppression de la toiture d'origine) : plancher à recouvrir par une toiture reprenant le profil de la couverture d'origine. L'immeuble est susceptible de disposer de témoignages historiques non vus à préserver lors de travaux.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale si nécessaire. Conservation des 3 rangs de génoises.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade et suppression des réseaux inutilisés. Mise aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Réfection 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. Réfection des planchers vétustes. En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

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



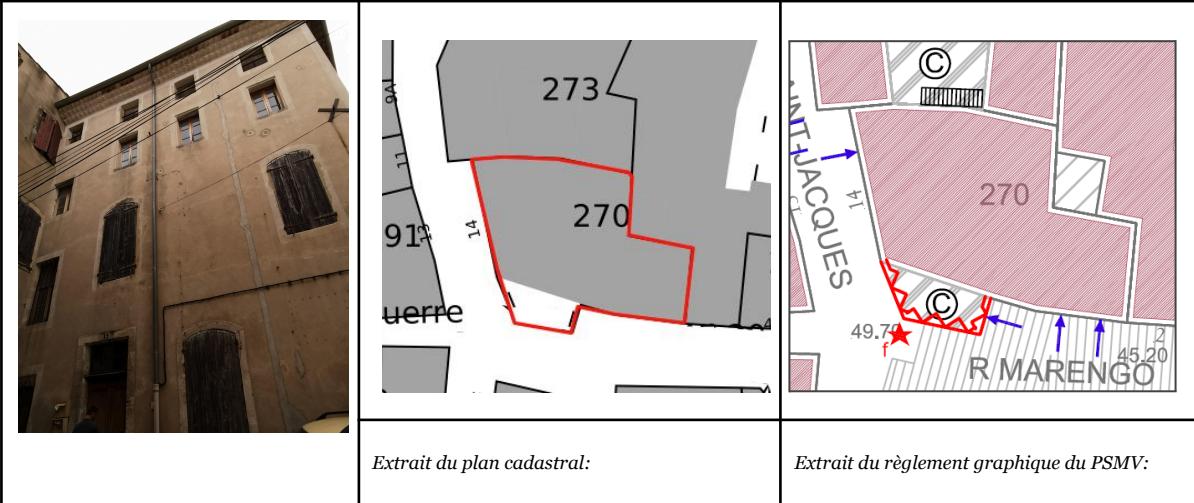
<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	
Nombre de niveaux	R+2+ combles à surcroît
Datation	XVIIe siècle
Éléments d'occupation	Monopropriété - 1 logement vacant
Surface cadastrale (m <sup>2</sup> )	235
Surface habitable (m <sup>2</sup> )	308
Éléments caractéristiques	<p>Hôtel du 17 e siècle dont la façade a été remaniée au 18 e et ayant fait l'objet de travaux au 20e s qui ont conduit à la suppression d'un escalier et de plafonds d'origine, à ce jour restés inachevés.</p> <p>Le bâti se compose de trois corps de bâtiment ordonnés autour d'une cour intérieure desservie par un escalier à volées droites et moitiés tournantes menant à des coursives. Il est construit en moellons de pierre enduits. La façade est se compose de trois travées, porte d'entrée en bois à deux vantaux et imposte vitrée (y compris ferronnerie et quincaillerie) et arcade de devanture à rez-de-chaussée. Toiture à deux pans en tuiles canal, trois rangs de génoise. Baies sous linteau segmentaires, dont les contrevents ont été déposés.</p> <p>Vestiges d'une cheminée en rdc (mur nord).</p>
Protection du patrimoine (SPR)	<p>Immeuble d'intérêt patrimonial majeur à maintenir (1ère catégorie). Plafond/plancher repérés comme détail architectural exceptionnel au PSMV.</p> <p>Cour protégée.</p> <p>Présence de voûtes d'arête et de voûtes en berceau.</p>

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	Préserver et restaurer si nécessaire l'ensemble des éléments participant à la valeur patrimoniale de l'immeuble. En cas de découverte archéologique, historique et documentaire postérieure à l'approbation du PSMV, la restitution des dispositions initiales ou la mise en valeur des éléments archéologiques peut être demandée.
<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
<b>Parties communes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades, menuiseries, intérieurs et sécurité</li> </ul>	<p>Nettoyage de la façade et réfection des enduits à la chaux. Maintenir les parties moellonnées couvertes d'enduit et ne laisser apparents que les encadrements de baies en pierre de taille. Les enduits doivent être pelliculaires et dressés au nu des pierres d'encadrement. Enduire les façades arrière sur l'impasse et rouvrir la fenêtre à traverse du 17e siècle en façade arrière</p> <p>Sur façades sur cour et sur rue arrière: restitution des ouvertures anciennes partiellement murées. Escaliers, coursives extérieures et toutes baies des 17e et 18e siècles à conserver et restaurer si nécessaire sur l'ensemble du bâtiment.</p> <p>Intégrer ou supprimer l'ensemble des réseaux apparents</p> <p>Restauration des appuis de baies en pierres dégradées. Restauration ou remplacement des menuiseries vétustes (si état justifié) et repose de contrevents en bois.</p> <p>Traitements de sol de la cour centrale: conservation et restauration de la calade.</p> <p>Préserver et restaurer si nécessaire les éléments caractéristiques énoncés (cheminée, voûtes, plafond poutres et solives du rdc et plafond à la française du R+1)... L'immeuble est susceptible de disposer de témoignages archéologiques non vus, à préserver lors de travaux.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale si nécessaire.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade. Mise aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Conservation et restauration 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. En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements

	sera assurée.
--	---------------

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

Adresse: **14, rue Saint Jacques** - Références cadastrales: **BI 270**

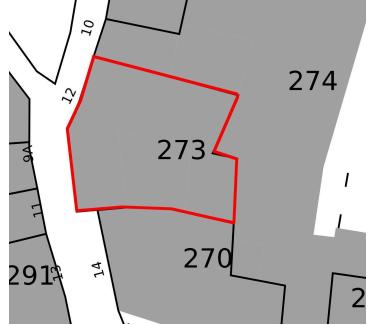
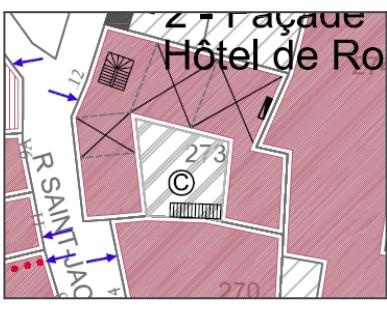


CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	R+2+Combles
Datation	XIXème s
Éléments d'occupation	Copropriété - 4 logements dont 2 occupés
Surface cadastrale (m <sup>2</sup> )	223
Surface habitable (m <sup>2</sup> )	454
Éléments caractéristiques	Immeuble d'angle en L, en maçonnerie moellonnée enduit. Cave à voûte en berceau en pierre. Façade principale sur rue de 3 travées et 1/2 travée d'escalier et 5 travées sur cour. Menuiseries et contrevents en bois. Encadrement de baie rectangulaire ou arc segmentaire en linteau, en pierre. Porte d'entrée en bois à deux vantaux dissymétriques avec imposte vitré et grille et encadrement en pierre. Toiture en tuiles canal à trois rangs de génoise. Escalier intérieur en pierre, voûtes et arcs
Protection du patrimoine (SPR)	Immeuble d'intérêt patrimonial majeur à maintenir (1ère catégorie). Cour protégée. Mur de soutènement à maintenir.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	Préserver et restaurer si nécessaire l'ensemble des éléments participant à la valeur patrimoniale de l'immeuble. En cas de découverte archéologique, historique et
-------------------------	---

	documentaire postérieure à l'approbation du PSMV, la restitution des dispositions initiales ou la mise en valeur des éléments archéologiques peut être demandée.
<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
<b>Parties communes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façades, menuiseries, intérieurs et sécurité</li> </ul> <p>Nettoyage et restauration des façades sur rue et sur cour et réfection des enduits à la chaux. Maintenir les parties moellonnées couvertes d'enduit et ne laisser apparents que les encadrements de baies en pierre de taille.      Les enduits doivent être pelliculaires et dressés au nu des pierres d'encadrement.      Enduire les extensions construites en parpaings et laissées brutes, finitions et teintes à soumettre à l'avis ABF.      Restauration des fenêtres anciennes à petits carreaux et des contrevents et restauration ou remplacement des autres menuiseries vétustes (si état justifié).      Restauration des appuis de baie en pierre dégradés.      Restitution des contrevents déposés.</p> <p>Restauration du mur de soutènement et de la grille en ferronnerie de clôture si nécessaire.</p> <p>Plafonds et revêtements de sols des étages à conserver et restaurer.</p> <p>Requalification du revêtement de sol de la cour à prévoir.      L'immeuble est susceptible de disposer de témoignages archéologiques non vus, à préserver lors de travaux.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures</li> </ul>	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale si nécessaire.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux</li> </ul>	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade et suppression des réseaux inutilisés. Mise aux normes.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halls et escaliers</li> </ul>	Restituer les éléments altérés de la cage d'escalier en pierre (garde-corps, escalier, dalle de béton au dernier niveau...). L'ABF précise de retrouver une distribution cohérente du dernier niveau.
<b>Parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> </ul>	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

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

Références cadastrales: <b>BI 273</b>	Adresse: <b>12, rue Saint Jacques</b>	
		

Extrait du plan cadastral:

Extrait du règlement graphique du PSMV:

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	R+2+combles sur caves voûtées
Datation	XVII / XVIIIème siècle
Éléments d'occupation	Monopropriété - 4 logements vacants
Surface cadastrale (m <sup>2</sup> )	242
Surface habitable (m <sup>2</sup> )	312
Éléments caractéristiques	<p>Ancien hôtel de Chansiergues, construit en 1743 sur des bases médiévales et composé de trois corps de bâtiment agencés autour d'une cour intérieure (plan en U ouvert vers le sud)</p> <p>Bâti en maçonnerie moellonnée enduit.</p> <p>Façade principale sur rue de 2* deux travées ordonnancées et oculi en combles. Contrevents à lames larges croisées au premier étage.</p> <p>Encadrement de baie rectangulaire et arc segmentaire en linteau, en pierre. Une fenêtre à croisée en pierre.</p> <p>Porte d'entrée en bois deux vantaux avec imposte vitré, fronton en pierre, corniche et encadrement en pierre.</p> <p>Façade sur cour ordonnancée de 2 travées ½ à cordon d'appui.</p> <p>Encadrement rectangulaire en pierre et sous linteau en arc segmentaire.</p> <p>Toiture en tuiles canal à trois rangs de génoise.</p> <p>Caves voûtées</p>
Protection du patrimoine (SPR)	Immeuble d'intérêt patrimonial majeur à maintenir (1ère catégorie). Cheminées repérées comme détail architectural exceptionnel au PSMV. Cour, voûtes d'arête et escaliers protégés.

<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	Préserver et restaurer si nécessaire l'ensemble des éléments participant à la valeur patrimoniale de l'immeuble. En cas de découverte archéologique, historique et documentaire postérieure à l'approbation du PSMV, la restitution des dispositions initiales ou la mise en valeur des éléments archéologiques peut être demandée.
<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	
<b>Parties communes</b>	
• Façades, menuiseries, intérieurs et sécurité	<p>La morphologie de l'immeuble (dont cour et escalier) doit être préservée.</p> <p>Nettoyage des façades sur rue et sur cour et réfection des enduits à la chaux. Maintenir les parties moellonnées couvertes d'enduit et ne laisser apparents que les encadrements de baies en pierre de taille. Les enduits doivent être pelliculaires et dressés au nu des pierres d'encadrement.</p> <p>Restauration ou remplacement des menuiseries vétustes (si état justifié) et des appuis de baie en pierre. Restauration des fenêtres anciennes à petits carreaux et des contrevents si nécessaire. Restitution des contrevents déposés.</p> <p>Préserver et restaurer la porte d'entrée (y compris poignées et serrurerie) et la menuiserie à petits bois 18e.</p> <p>Restituer fenêtre à croisée du 2e étage.</p> <p>Remplacer le garde-corps de la fenêtre de combles située au-dessus de la porte d'entrée</p> <p>Rouvrir la porte à rez-de-chaussée de la façade sur cour du bâtiment arrière (côté est)</p> <p>Éléments à préserver en intérieur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-distribution par l'escalier monumental et desserte directe sur la cour (sols, arc, garde-corps, portes palières de la cage d'escalier),</li> <li>-serrurerie des portes palières du rez-de-chaussée et du premier étage,</li> <li>-alcôve en bois au 1er étage et parquets,</li> <li>-vantaux de portes palières et vantail porte du 1er étage nord et volets intérieurs,</li> <li>-voûtes d'arêtes à rdc, décors de stuc (corniches, moulures et rosace),</li> <li>-poutres sous lattis plâtrés et solives de la cage d'escalier,</li> <li>-cheminée du rdc et cheminées des étages avec trumeau en stuc,</li> <li>-évier en remploi au rdc ouest.</li> </ul> <p>L'immeuble est susceptible de disposer de témoignages archéologiques non vus, à préserver lors de travaux.</p>
• Toitures	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale si nécessaire. Réfection de la terrasse à prévoir selon l'avis ABF
• Réseaux	Mise aux normes.

• Halls et escaliers	Escalier intérieur à double volée sur jour central en pierre et rampe en ferronnerie du 19es et escalier extérieur à volée droite dans la cour à rampe en ferronnerie du 18e s., à conserver et restaurer si nécessaire. Requalification des sols de la cour à prévoir.
<b>Parties privatives</b>	
• Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

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

Afin d'illustrer l'état de dégradation de ces immeubles, une planche photos a été réalisée pour chaque parcelle. (**cf. Annexe n°4**)

## 5. APPRÉCIATION GLOBALE ET SOMMAIRE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES ET DÉPENSES DE TRAVAUX

### 5.1 Estimation de la valeur des immeubles avant travaux (estimation du Pôle d'Évaluation Domaniale du 11 février 2025) (cf. Annexe 3 )

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 11/02/2025 l'estimation sommaire et globale des dépenses d'acquisition s'élève au montant total de **1 067 000€** toutes indemnités comprises.

### 5.2 Appréciation sommaire des dépenses de travaux

Les dépenses de travaux sur les parties communes et privatives sont données à titre **prévisionnel** : elles peuvent en effet être modulées selon l'importance de l'intervention à réaliser sur l'immeuble, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation par le propriétaire lui-même d'une partie des travaux. Il est rappelé que ces montants sont hors taxe et ne sont donnés qu'à titre indicatif.

Les postes de travaux des immeubles non visités, notamment les réseaux, les escaliers et circulations, ont été considérés comme nécessitant a minima une mise aux normes et mise en sécurité.

Sur la base des estimations :

- Le coût global des dépenses de travaux relatifs aux travaux sur parties communes est estimé à **1 121 945 € HT**.
- ce qui porte le coût moyen des travaux par immeuble à : **125 000 € HT**.
- Le coût global des dépenses de travaux relatifs aux travaux sur parties privatives est estimé à **3 356 000 € HT**.

**Parties communes :**

		Nombre d'immeubles concernés	Coût moyen par immeuble en € HT	Coût total en € HT
<b>TOTAL TRAVAUX DE PC</b>		<b>9</b>	<b>124 661 €</b>	<b>1 121 945 €</b>
<b>Toitures</b>	Réfection lourde (Compris charpente)	8	50 599 €	404 790 €
<b>Travaux intérieurs PC</b>	(Cage d'escalier - réseaux divers - peinture enduits - Électricité et interphonie ...)	9	24 876 €	223 880 €
<b>Structure</b>	( reprise plancher ...)	1	73 200 €	73 200 €
<b>Démolition</b>	Gros oeuvre	2	17 000 €	34 000 €
<b>Façades</b>	Enduits extérieurs	9	42 897 €	386 075 €

**Parties privatives :**

	Nombre d'immeubles	Nombre de logements	Surface habitable totale 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	9	34	2 774 m <sup>2</sup>	1 210 €	<b>3 356 000 €</b>

Le coût global des dépenses de **travaux** est estimé à **4 477 000 € HT**.

### 5.3. Délais d'exécution 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.

Le délai de 18 mois court à compter du dépôt du dossier d'enquête parcellaire et de sa notification aux propriétaires.

## SOMMAIRE DES ANNEXES

- **Annexe n°1 : délibération du conseil municipal pour le lancement de l'ORI en date du 15 mai 2025.**
- **Annexe n°2 : approbation et règlement du PSMV en date du 2 mars 2020.**
- **Annexe n°3 : Estimation Sommaire et Globale des immeubles par le pôle d'évaluation domaniale en date 11 février 2025.**
- **Annexe n°4 : planches photographiques.**